

Onderbouwing voor een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan

Molenstraat 5, Waalre

Gemeente Waalre



Onderbouwing voor een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan

Molenstraat 5, Waalre

Gemeente Waalre

Onderbouwing BOPA
Bijlagen

Datum:
1 mei 2025

Projectgegevens:
BOPA01-ARL002-01B

Zaaknummer:



*Tweede Donk 8
5233 HR 's-Hertogenbosch
T. 06.49027136
E. tomsbr@orbitom.nl*

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Projectgebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Huidige en nieuwe situatie	5
2.1	Beschrijving huidige situatie	5
2.2	Beschrijving nieuwe situatie	7
2.3	Geldende planologische situatie	11
2.4	Strijdigheid met het Omgevingsplan	12
3	Relevante regelgeving en beleid	15
3.1	Rijksbeleid en rijksregels	16
3.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	18
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	Fysieke leefomgeving	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Omgevingsveiligheid	33
4.3	Weging waterbelang	34
4.4	Luchtkwaliteit	39
4.5	Geluid	42
4.6	Trilling	46
4.7	Bodemkwaliteit	47
4.8	Geur	49
4.9	Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden	51
4.10	Welstand	55
4.11	Ladder duurzame verstedelijking	55
4.12	Verkeer en parkeren	56
4.13	Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	59
4.14	Duurzaamheid, klimaatadaptatie en energietransitie	60
4.15	Bescherming van de gezondheid	60
4.16	Natuur	63
4.17	Kabels en leidingen	71
4.18	M.e.r.-beoordeling	72
4.19	Beperkingengebieden	72
5	Uitvoerbaarheid	75
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	75
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	75

6	Belangenafweging en conclusie	77
6.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	77
6.2	Conclusie	77

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Molenstraat 5 Waalre versie 1.2, De Roever Omgevingsadvies, 30 april 2025.
2. Verkennend bodemonderzoek Molenstraat 5 Waalre Versie 2, Silt, 15 april 2025.
3. Transect rapport 5615, Waalre, Molenstraat 5 Gemeente Waalre (NB) Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase Versie 1.2, Transect, 25 april 2025.
4. Rapportage M - QUO-33502-M1Z0K7-V2 Voortoets Stikstofdepositie Woonzorgcomplex aan Molenstraat 5 te Waalre, Van Empel Milieuadvies, Bergeijk, 25 april 2025.
5. Quicksan soortenbescherming Molenstraat 1 t/m 7 te Waalre, Exlan, 1 mei 2025.
6. Welstandsadvies voorlopig ontwerp, Adviescommissie gemeente Waalre, 30 oktober 2024.
7. Verslag start omgevingsdialog Plan de Zorgvilla Waalre Zorggroep De Laren - geanonimiseerd, Arlo, 25 november 2024.



Overzichtskaart ligging projectgebied (Bron: Google Maps 2024)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Arlo, eigenaar van het kantorengedouw aan de Molenstraat 5, heeft het voornemen om dat pand te slopen en er een nieuw woonzorggedouw te realiseren.

Een zorgpartij heeft zich gemeld die graag luxere zorgwoningen wil realiseren, met als doelgroep vermogende senioren met een Wlz (Wet langdurige zorg) indicatie. De zorgpartij heeft een marktanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het aantal zorgbehoevende ouderen in Waalre de komende jaren flink stijgt. Tevens is aangetoond dat een substantieel deel van deze ouderen vermogend is en Waalre dorp niet beschikt over een meer exclusief woonzorgconcept voor deze doelgroep.

Bekend is dat ouderen graag in de huidige woonplaats willen blijven wonen. Het initiatief draagt derhalve bij aan de huisvesting voor zorgbehoevende in Waalre. Het pand wordt zo ontworpen dat het op termijn ook getransformeerd kan worden naar reguliere woningen. Daarmee is de invulling toekomstbestendig.

Door de initiatiefnemers is een principeverzoek om medewerking aan de ontwikkeling van het zorggedouw gedaan. Op 6 februari 2024 is door het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief onder de volgende voorwaarden:

- het plan wordt zo goed mogelijk stedenbouwkundig ingepast;
- de stedenbouwkundige en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden betrokken bij de nadere uitwerking;
- de omgeving wordt vroegtijdig via participatie betrokken door de initiatiefnemer;
- parkeren wordt duurzaam gewaarborgd op de locatie Molenstraat B;
- het bouwplan voldoet aan het beleid voor duurzaam bouwen Waalre;
- alle kosten voor medewerking aan het initiatief worden verhaald op de initiatiefnemer. Tevens worden bijdragen gevraagd voor het lokaal en regionaal fonds en dient een tekort aan sociale woningbouw te worden afgekocht.

Het initiatief past niet binnen het geldende Omgevingsplan. Om deze reden wordt een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor een buitenplanse omgevingsplanafwijking (BOPA). Voorliggend document vormt de onderbouwing bij deze BOPA.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie C, nummers 1713, 1738 en 1739. Deze percelen hebben een gezamenlijk oppervlak van 2.554 m² (bron: www.kadastralekaart.com).

Aan de oostzijde grenst het projectgebied aan de Mark, aan de noordzijde aan Molenstraat tegenover een bestaand zorgwoningengebouw waaraan de woningen in dit initiatief worden toegevoegd, aan de zuidzijde aan de Scheerderij en aan de westzijde aan woonpercelen langs de Molenstraat.



Het projectgebied, wit omkaderd op luchtfoto (Bron: www.kadastralekaart.com 2024)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. Hoofdstuk 2 worden de bestaande en de nieuwe situatie beschreven. Hierbij wordt ook geduid waarom de voorgenomen ontwikkeling strijdig is met het geldende Omgevingsplan. In de navolgende hoofdstukken wordt hier uitgebreid op ingegaan:

In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse aspecten die belangrijk zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Ten slotte wordt In hoofdstuk 6, tenslotte een algehele, samenvattende conclusie getrokken, waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Huidige en nieuwe situatie

2.1 Beschrijving huidige situatie

Om aan te tonen dat de nieuwe situatie goed past in de huidige ruimtelijke en functionele structuur is het van belang de huidige situatie te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven.

Het projectgebied ligt in het dorpscentrum van Waalre en grenst aan de Markt. Dit is de plek waar Waalre is ontstaan op een kruispunt van wegen. De Molenstraat is een van deze wegen. De Markt is een plek met diverse oudere, vaak monumentale, panden. Een van deze panden is de voormalige linnenweverij Van Dijk, die zich hier halverwege de 19^e eeuw vestigde en waar in 1873 Walra werd opgericht. In de loop van de 20 eeuw hebben diverse uitbreidingen van dit bedrijf plaatsgevonden.



Zo staat op in het projectgebied kantoorbebouwing, die thans in gebruik is bij de ontwikkelaar van onderhavig project. Deze kantoorbebouwing is in de jaren '60 van de vorige eeuw opgericht als onderdeel van Walra. Het betreft bebouwing in 2 lagen met plat dak. De meeste bebouwing langs de Molenstraat is opgetrokken in 1 of 2 bouwlagen met kap.

Bij de bebouwing in het projectgebied is voorzien in veel parkeergelegenheid. Deze is weliswaar groen ingepast met hagen en bomen, maar is toch bepalend voor het afwijkende beeld ter plaatse aan de Molenstraat (verder voorgevels, meest met tuinen, aan de straat).

Het projectgebied bevindt zich op korte afstand van de voorzieningen in Waalre, die overwegend in het dorpscentrum zijn te vinden (gemeenschapshuis Het Klooster, St. Willibrorduskerk, winkelcentrum De Bus, diverse horecagelegenheden, maatschappelijke voorzieningen).



Voorzijde van de bestaande kantoorbebouwing in het projectgebied



Het projectgebied (achter links op de foto) gezien vanaf de Markt



Links het projectgebied gezien vanaf de Scheerderij. Rechts appartementenbebouwing.

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

2.2.1 Ruimtelijk

Voornemen is om een zorggebouw met 24 appartementen te realiseren. De bestaande kantoorbebouwing zal hiertoe worden gesloopt.

Het nieuwe gebouw kent twee gezichten:

- Bebouwing in 2 lagen met kap aan de zijde van de Molenstraat, aansluitend aan de lintbebouwing met kap langs deze straat. In de mansardekap is voorzien in een derde woonlaag. Buitenruimten zijn aan de Molenstraat voorzien binnen het bebouwingsvolume in de vorm van loggia's. Aan de zijanten, is een ruime zijtuin aanwezig. Hier zijn balkons.
- Bebouwing in 3 lagen met plat dak aan de zijde van de Scheerderij, aansluitend aan de appartementenbebouwing aan de Scheerderij en refererend aan het oorspronkelijk meer bedrijfsmatige gebruik van dit gebied. Met penanten en enkele gevelvlakken, die iets door de daklijn en uit de voorgevel steken is verticaliteit in het ontwerp gebracht.

De bebouwing is gesitueerd in een tuin. De afstand tot de perceelsgrenzen is, zeker aan de zijanten en aan de zijde van de Scheerderij royaal, waarmee wordt bijgedragen aan het groene karakter van Waalre. Het gebouw heeft zijn entree aan de Molenstraat. Ook een zijentree wordt vanaf deze straat ontsloten. Het pad naar de zijentree biedt ook toegang tot het zorggebouw vanaf de Scheerderij. Het pad wordt afsluitbaar en is dus niet openbaar, maar semi-openbaar. Aan dit pad is ook een fietsenstalling en afvalcontainerstalling voorzien.



Nieuwe situatie



Voorgevel



Linker zijgevel

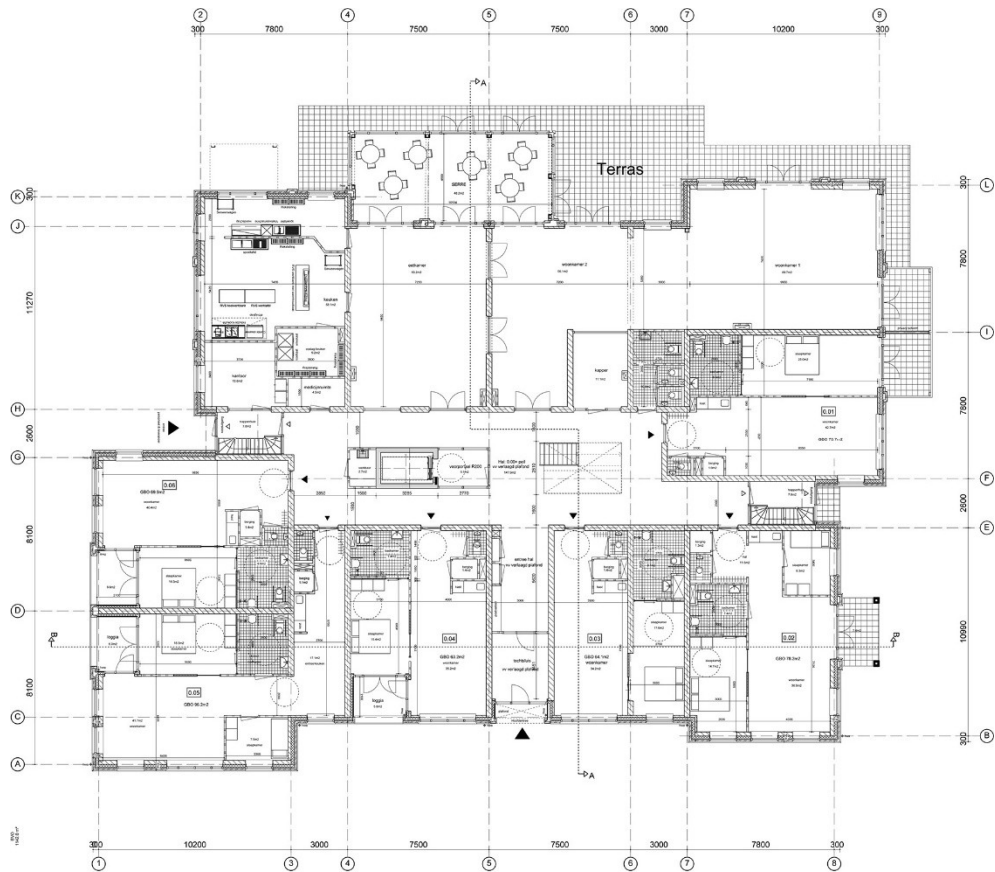


Achtergevel

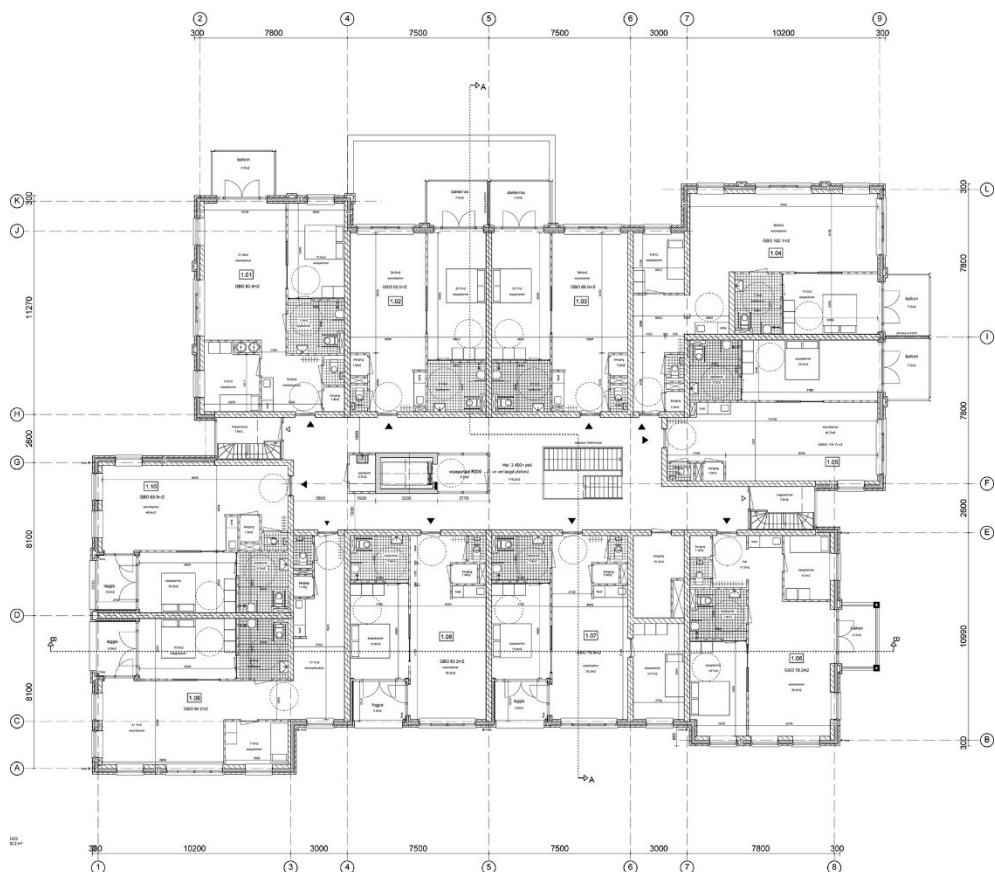


Rechter zijgevel

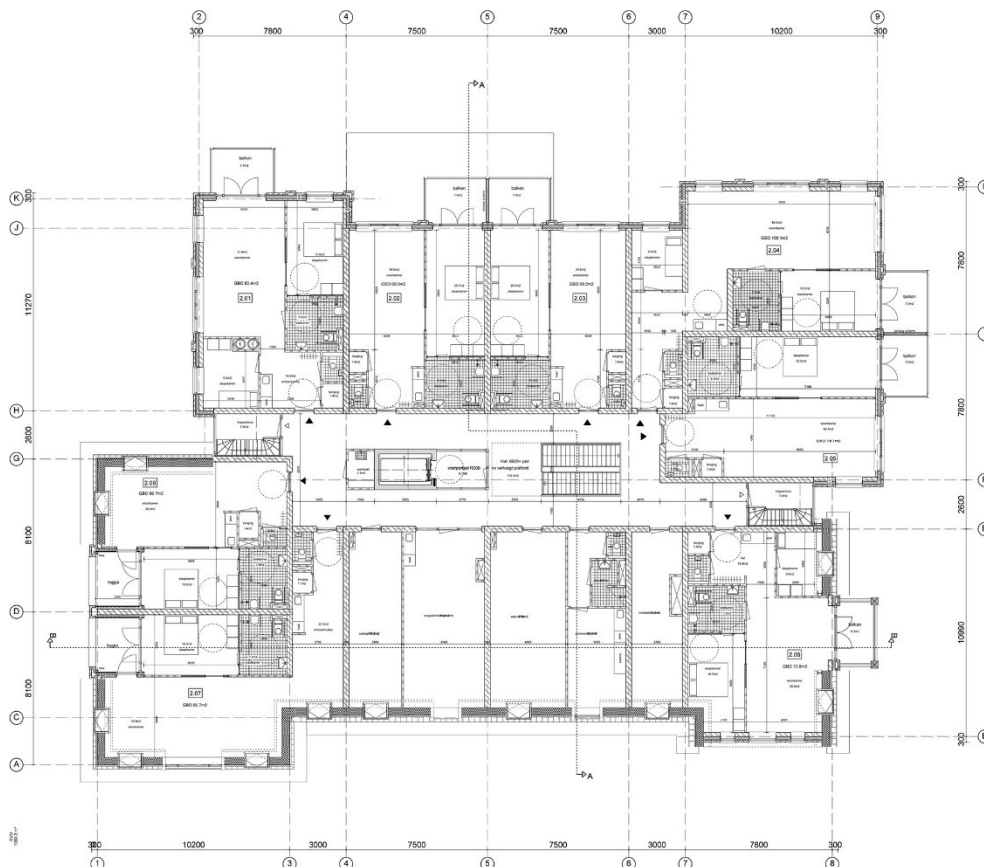
Gevelaanzichten



Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping

2.2.2 Functioneel

De nieuwe bebouwing betreft 24 appartementen. Initieel wordt de nieuwe bebouwing benut voor de verzorging van mensen met een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg). Het kan zijn dat er in de toekomst een verschuiving in de vraag is, bijvoorbeeld van woningen met een Wlz-indicatie (feitelijk verpleegzorgwoningen) naar 'reguliere' zorgwoningen. Om deze reden wordt ervan uitgegaan dat het projectgebied in een toekomstig omgevingsplan geen maatschappelijke functie, maar een woonfunctie krijgt.

Het is een woonzorggebouw in aanvulling op de bestaande woon-zorglocatie aan de overzijde van de Molenstraat. De woonfunctie pas goed bij de overwegende woonfunctie van het omliggende gebied en ligt dicht bij de voorzieningen in het aangrenzende dorpscentrum.

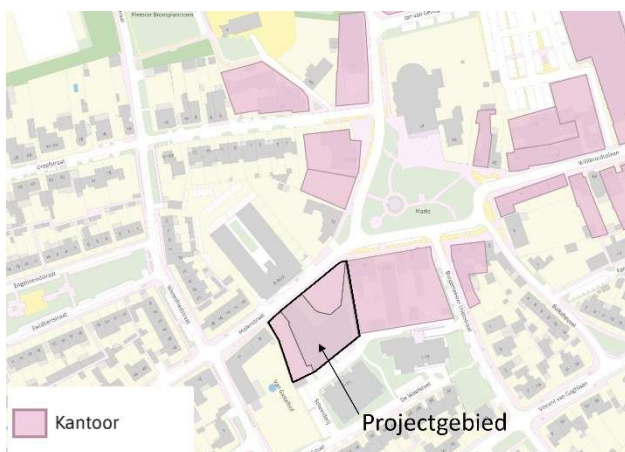
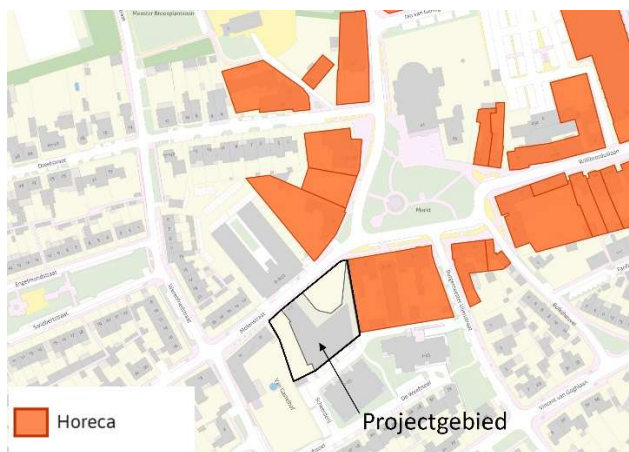
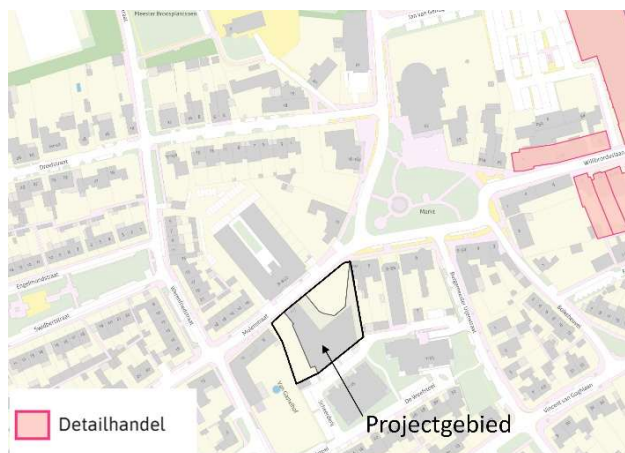
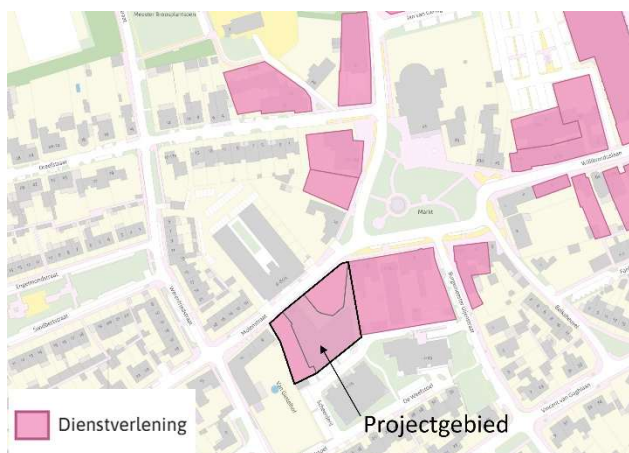
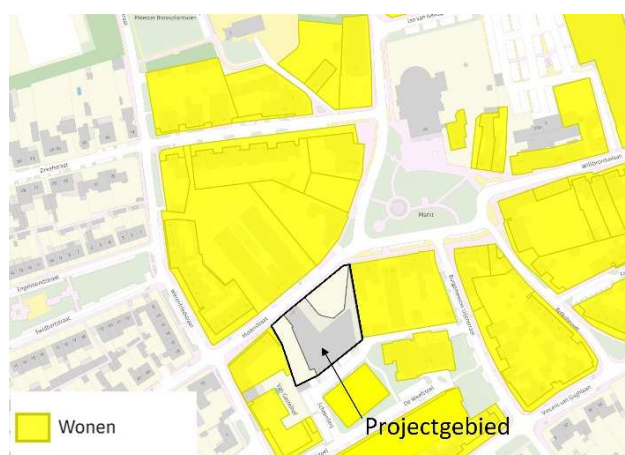
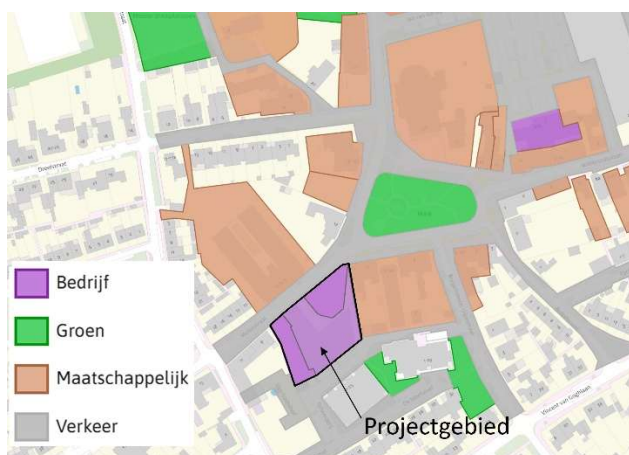
2.3 Geldende planologische situatie

Op 7 mei 2025 is het Omgevingsplan gemeente Waalre in werking getreden.

Op onderstaand overzicht is aangegeven welke functies binnen dit omgevingsplan zijn toegestaan in en om het projectgebied. Binnen het projectgebied is de functie 'Bedrijf' toegestaan. 'Dienstverlening' en 'Kantoor' zijn toegestaan als ondergeschikte functie.

Ter plaatse van de bestaande hoofdbebouwing in het projectgebied is een bouwvlak aangeduid, waarbinnen deze bebouwing is toegestaan.

In het geldende Omgevingsplan gemeente Waalre is een aanduiding 'bijgebouwen' gesitueerd over het gehele projectgebied, waarbinnen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.



Uitsnede geldend omgevingsplan gemeente Waalre: functies in en om het projectgebied

De volgende omgevingsnormen zijn, krachtens het geldende 'Omgevingsplan gemeente Waalre' van toepassing op het projectgebied:

- Bedrijfs categorieën: Categorie 1
- Bodemfunctieklasse: Wonen
- Diepte grondwerkzaamheden: 30 centimeter
- Maximum bouwhoogte: 10 meter
- Oppervlakte grondwerkzaamheden: 100 vierkante meter
- Welstandsniveaus: Bijzonder.

2.4 Strijdigheid met het Omgevingsplan

Het initiatief betreft sloop van de bestaande kantoorbebouwing in het projectgebied en nieuwbouw van bebouwing met 24 zorgappartementen. Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende Omgevingsplan gemeente Waalre.

Toegestane functies binnen het projectgebied zijn 'Bedrijf' en daaraan ondergeschikt 'Kantoor' en 'Dienstverlening'. Het is verboden de gronden en gebouwen in het projectgebied te gebruiken voor wonen (Omgevingsplan gemeente Waalre, art. 4.8 onder d).

Zorgwoningen, zoals beoogd met de voorgenomen ontwikkeling, zijn dus strijdig met het geldende omgevingsplan.

De voorgenomen bebouwing past niet binnen het bouwvlak dat op de geometrie bij het geldende omgevingsplan is opgenomen. De geldende maximum bouwhoogte van 10 m wordt in het bouwplan overschreden tot een maximum van (afgerond) 11,6 m.

Er is een bijbehorend bouwwerk voor een fietsenstalling/afvalcontainerberging gesitueerd in het projectgebied. Dit is toegestaan: in het geldende Omgevingsplan gemeente Waalre is een aanduiding 'bijgebouwen' gesitueerd over het gehele projectgebied, waarbinnen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan.

Het initiatief past niet binnen het geldende Omgevingsplan. Om deze reden wordt een omgevingsvergunningaanvraag ingediend voor een buitenplanse omgevingsplanafwijking (BOPA):

- vanwege strijdigheid met de toegestane functies en de daarbij behorende gebruiksregels (wonen is in het geldende omgevingsplan verboden).
- vanwege strijdigheid met de bouw mogelijkheden (de voorgenomen bebouwing past niet binnen het bouwvlak. De, als omgevingsnorm opgenomen maximale bouwhoogte van 10 m is ontoereikend en moet, conform de opgenomen bouwhoogten in het bouwplan (DO), maximaal 11,6 m zijn). Er is geen strijdigheid met de maximale goothoogte: deze is niet opgenomen in het geldende omgevingsplan.

Het bevoegd gezag, de gemeente Waalre, heeft besloten om voor onderhavig project een reguliere omgevingsvergunningprocedure te doorlopen met adviesrecht van de gemeenteraad, omdat het een project van meer dan 10 woningen betreft (zie ook paragraaf 5.2.1 – 'verplichte participatie').

Voorliggende onderbouwing BOPA wordt bij de omgevingsvergunningaanvraag gevoegd en heeft als doel om de ruimtelijke, planologische en milieutechnische, financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan te onderbouwen en aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie (ETFAL).

3 Relevante regelgeving en beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor de omgevingsplanactiviteit toegelicht en wordt de activiteit hieraan getoetst. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Een omgevingswaarde is één van de instrumenten om beleid door te laten werken vanuit het Rijk, waterschap en Provincie. Maar ook van de gemeente zelf. Omgevingswaarden zijn maatstaven voor de fysieke leefomgeving voor:

- de gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats;
- de toelaatbare belasting door activiteiten;
- de toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.

De omgevingswaarde moet worden uitgedrukt in meetbare of berekenbare eenheden of anderszins in objectieve termen.

De Omgevingswet verplicht de Provincie tot de vaststelling van omgevingswaarden voor:

- waterveiligheid
- wateroverlast
- geluid langs provinciale wegen in de vorm van een geluidproductieplafond.

Tenzij het vaststellen van een omgevingswaarde verplicht is, staat het gemeenten vrij om af te zien van het vaststellen van een omgevingswaarde, maar te kiezen voor directe normstelling (b.v. geluid, geur, trilling) (Omgevingswet, artikel 2.9, tweede lid). Een kwalitatieve omgevingswaarde is mogelijk als zo'n aspect met objectieve termen kan worden omschreven. Als men bijvoorbeeld wil bereiken dat een rivier voldoet aan de normen voor een 'goede ecologische toestand', is een objectieve beschrijving van kwaliteiten nodig (b.v. in een programma of beleidsregel).

Daarnaast geeft de overheid bij de vaststelling van een omgevingswaarde aan (art. 2.10 Ow):

- of dit een resultaatsverplichting, een inspanningsverplichting of een andere verder te omschrijven verplichting met zich meebrengt.
- binnen welke termijn de omgevingswaarde moet zijn bereikt.
- op welke locatie(s) de omgevingswaarde van toepassing is.

Omgevingswaarden hebben geen doorwerking naar andere partijen dan de gemeente die de omgevingswaarde heeft vastgesteld. De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid.

3.1 Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen, laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toets

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor onderhavig projectgebied. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding. Het Rijk laat de toetsing hiervan aan lagere overheden.

3.1.2 Instructieregels Rijk

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies uit art. 2.34 van de Ow het beoordelingskader vormen.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een BOPA wordt geweigerd als:

1. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
2. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
3. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project belemmert waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk.

De rijksinstructieregels gelden voor verschillende onderwerpen. Hiervoor geeft het Bkl instructieregels. De hoofdonderwerpen zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten (Omgevingswet en art. 11 Bal). Dat zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Degene die zo'n activiteit uitvoert, moet voldoen aan die regels, zoals de specifieke zorgplicht. Ook kan een vergunningplicht gelden.

Toets

Toetsing van voornoemde onderwerpen, waarop rijksinstructieregels van toepassing zijn, vindt plaats in navolgend hoofdstuk 4, 'aspecten fysieke leefomgeving'. Hier wordt aangetoond dat aan deze instructieregels wordt voldaan.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpijlers: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Hoofddoelstellingen van de Brabantse omgevingsvisie zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'. Daarbij stuurt de provincie aan op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Toets

Het project betreft een herstructurering binnen het 'stedelijk gebied'. In het plan is rekening gehouden met de provinciale Omgevingsvisie door in te spelen op het 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit'. Geconcludeerd kan worden dat het project in overeenstemming is met het beleid dat is geformuleerd in de Brabantse omgevingsvisie.

3.2.2 Instructieregels provincie Noord-Brabant (omgevingsverordening)

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een BOPA de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies uit art. 2.34 van de Ow het beoordelingskader vormen.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een BOPA wordt geweigerd als:

1. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
2. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
3. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

Net als het Rijk kunnen ook Provinciale Staten bij omgevingsverordening regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente (instructieregels).

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut. Hiermee wordt invulling gegeven aan het basisprincipe 'Zorgvuldig ruimtegebruik'.

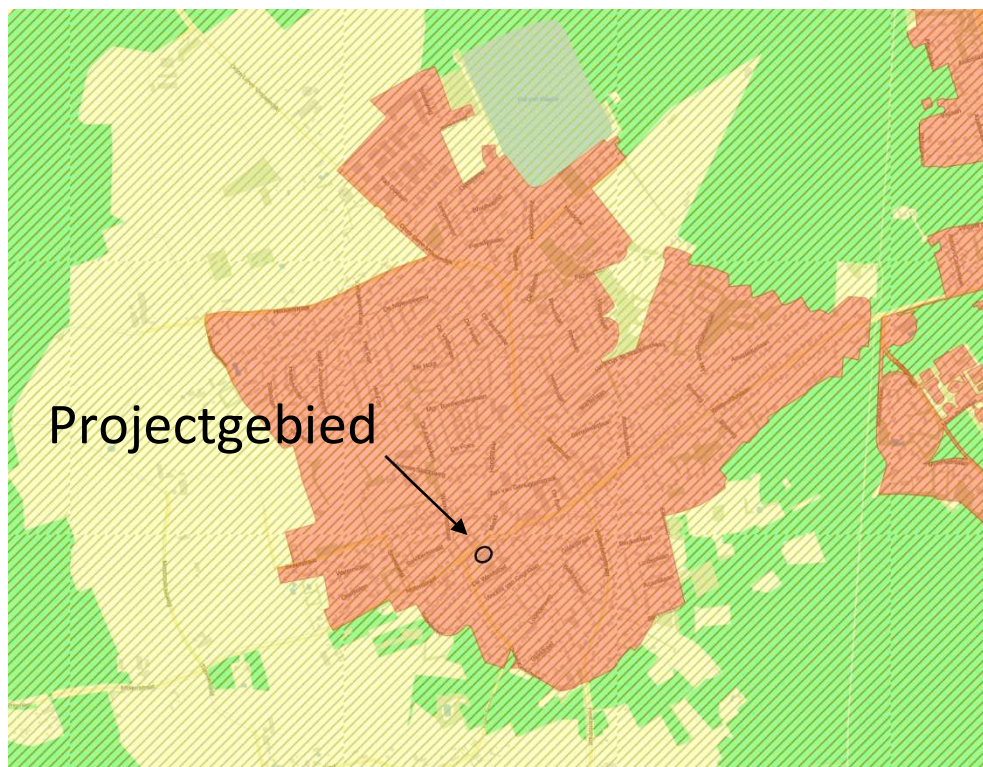
Bij stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals bedoeld in artikel 5.129g van het Bkl en dient (indien van toepassing) een relatie te worden gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg zijn gemaakt.

Toets

De kern Waalre is aangewezen als 'Stedelijk gebied' zie navolgende afbeelding. Het projectgebied maakt hier onderdeel van uit.

Voor het bouwen van woningen binnen het 'Stedelijk gebied' geldt als voorwaarde dat dit past binnen de regionale afspraken die over wonen zijn gemaakt. Het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal en is uitgangspunt voor elke stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen het 'Stedelijk gebied' en dat de ruimte binnen het 'Stedelijk gebied' zo goed als mogelijk wordt benut.

Zoals inzichtelijk is gemaakt in voorgaande paragraaf 'Ladder duurzame verstedelijking' is middels marktonderzoek aangetoond dat met de 24 woningen voor mensen met een Wlz (Wet langdurige zorg) indicatie wordt voorzien in een behoefte.



Uitsnede basiskaart stedelijk gebied TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant, met in donkerrood het stedelijk gebied van Waalre, in geel het landelijk gebied en in groen het Natuurnetwerk Brabant (NNB).

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het initiatief is in lijn met het beleid uit de Omgevingsverordening Noord Brabant. Het is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal Zuidoost Brabant: afspraken woningbouw 2022-2030

Inzake zorgwoningen staat het volgende aangegeven in de Woondeal Zuidoost Brabant:

Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Het regionale aandeel in deze nationale opgave voor verpleegzorgplekken is 1.530 woningen geschikt voor Volledig Pakket Thuis (VPT). Dit wordt in de uitvoeringsagenda, in samenspraak met de zorgkantoren, vertaald naar een opgave per gemeente. Het Rijk vraagt de regio dit voor 1 juli 2023 te doen.

In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen alle gemeenten in een woondealregio in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op die aansluit bij de regionale woningbouwprogrammering. Hiervoor maken gemeenten een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente (hoeveel mensen, welke aandachtsgroepen, wat is de woonbehoefte en wat is de eventueel langdurige ondersteuningsbehoefte). Naar aanleiding hiervan worden de doelstelling per gemeente geactualiseerd. Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De woonzorgvisies binnen een regio vormen dus een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen. De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze woondeal.

3.3.2 Toets

Het initiatief omvat 24 nieuwe woningen. Het betreft woningen voor mensen met een Wlz (Wet langdurige zorg) indicatie. Middels marktonderzoek is een aantoonbare behoefte aan zorgwoningen in het duurdere segment aangetoond.

3.3.3 Conclusie

Het initiatief past binnen de Woondeal en daarmee binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Waalre

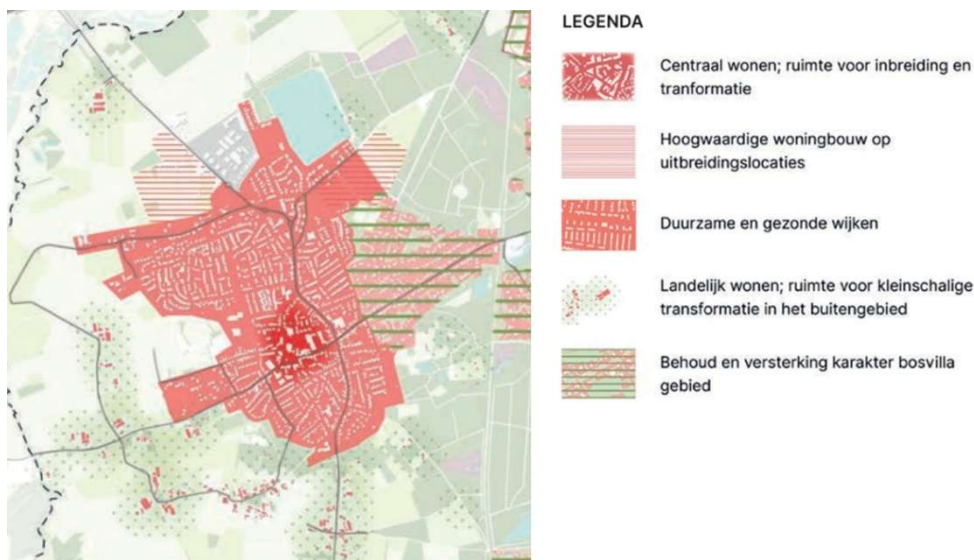
Op 16 december 2021 is de 'Omgevingsvisie Waalre' door de raad vastgesteld.

In deze omgevingsvisie zijn de volgende drie kernopgaven voor 2040 opgenomen:

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

Voor wonen zijn er de volgende ambities gesteld in de omgevingsvisie:

- Waalre staat nog steeds bekend als dé beste woongemeente van Zuid Nederland door haar hoogwaardige, gezonde, veilige en duurzame woonomgeving. Dit heeft een belangrijke aantrekkingskracht op (toekomstige) bewoners, maar ook voor bezoekers uit de regio.
- Binnen de gemeentegrenzen is er voor iedereen geschikte woonruimte te vinden, zodat het voor iedere inwoner in elke levensfase mogelijk is om in de gemeente te komen of blijven wonen. We zetten in op de ontwikkeling van:
 - . Hoogwaardig en groen-dorps wonen op de geplande uitbreidingslocaties.
 - . Centraal dorps wonen in en aan de randen van Waalre en Aalst, goed bereikbaar en dicht bij voorzieningen.
 - . Landelijk wonen in het buitengebied.
- Het aanbod moet bestaan uit zowel betaalbare woningen, als woningen in een hoger segment.
- We streven naar gemengde woonmilieus met differentiatie aan woningtypen en prijsklassen. Dit draagt bij aan een inclusieve samenleving.
- De woningen en woonomgeving in Waalre zijn aangepast aan de eisen van de tijd. Zo zijn woningen verduurzaamd en bieden de wijken een gezond en veilig leefklimaat. Het is voor elke inwoner mogelijk om dicht bij huis te sporten, bewegen en elkaar te ontmoeten.
- Er is ruimte voor herontwikkeling en transformatie in bestaand stedelijk gebied en in het buitengebied.
- De bosvillagegebieden behouden hun hoogwaardige en groene karakter.



Uitsnede kaart Omgevingsvisie Waalre

Toets

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

Het gaat hier om een zorgwoonfunctie, die in plaats komt van de bestaande kantoorfunctie. Deze functie past goed binnen het dorp dat een overwegende woonfunctie heeft. De zorgwoningen liggen in het dorpscentrum op korte afstand van diverse voorzieningen

Conclusie

Het initiatief past goed binnen de beleidslijnen die zijn uitgezet in de Omgevingsvisie Waalre.

3.4.2 Visie op goed wonen in 2030

Door de gemeenteraad van Waalre is in 2019 de 'Visie op goed wonen in 2030' vastgesteld. In deze visie die in nauwe samenspraak met inwoners tot stand is gekomen, wordt aangegeven wat er voor nodig is om Waalre een goede woongemeente te laten blijven en tegelijkertijd een steentje bij te dragen aan de regionale woningbouwopgave.

Toetsing

In de Visie op goed wonen in 2030 is een aantal thema's geformuleerd. Voor onderhavige ontwikkeling zijn bij de diverse thema's intenties aangegeven, waarbij de volgende relevant zijn in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling:

1. Wonen voor iedereen in elke levensfase

Transformatie van kantoren en bedrijven naar woonruimte zal een deel van de toekomstige vraag naar specifieke huisvesting moeten opvangen. Dit biedt kansen om andersoortige huisvesting te realiseren.

Er is bij onderhavig initiatief sprake van een transformatie van een kantorengedouw naar ruimte voor zorgwoningen.

Ontwikkeling van een bouwplan duurt gemiddeld 7 jaar, waarbij in de beginfase al afspraken over woningtypen en dergelijke worden gemaakt. In dit verband is het dus zaak om ver vooruit te kijken en minder naar de 'waan van de dag'.

Het woonzorggebouw is in eerste instantie bestemd voor mensen met een Wlz (Wet langdurige zorg) indicatie. De appartementen worden zo uitgevoerd dat ook als reguliere woning in gebruik kunnen worden genomen, wanneer er bijvoorbeeld sprake mocht zijn van een verminderde behoefte aan woningen voor mensen met een WzI-indicatie.

We streven naar een situatie dat er woningen beschikbaar zijn voor iedereen in elke levensfase. Hiervoor zal het aanbod moeten worden vergroot. Het is echter ook zaak om te zorgen dat de juiste inwoners in de voor hen geschikte woning kunnen wonen.

Met marktonderzoek is aangetoond dat de te ontwikkelen zorgwoningen voorzien in een duidelijke behoefte.

2. Een groene en ruime woonomgeving

Het behouden dan wel terugbrengen van groen is uitgangspunt. Ook bij verzoeken om grote woonpercelen anders in te vullen met bijvoorbeeld appartementen is dit een punt van afweging.

De ontwikkeling voorziet in appartementen, die gesitueerd zijn in een royale tuin.

Naast de uitstraling is een groene inrichting van de tuinen ook goed in het kader van klimaatadaptatie. Door het groen is er minder opwarming van gebouwen. Tevens geeft het een goede mogelijkheid om regenwater niet direct af te voeren maar op te vangen en te gebruiken.

De ontwikkeling voorziet in appartementen, die gesitueerd zijn in een royale tuin met bomen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het terugdringen/voorkomen van hittestress. De tuin biedt goede mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater en daarmee voor klimaatadaptief bouwen.

3. Een veilige woon- en leefomgeving

Waalre wil de inclusieve samenleving faciliteren. Bij de renovatie van de openbare ruimte houden wij hier al bij de planvorming rekening mee. Hierin is, naast toegankelijkheid, aandacht voor zowel sociale veiligheid als verkeersveiligheid.

Zowel voor de nieuwe bebouwing als de omringende buitenruimte is goede toegankelijkheid een prioriteit. Het gebouw wordt uitgerust met liften en is overal rolstoeltoegankelijk.

4. Een goede bereikbaarheid van stad, snelwegen en werkgelegenheid

Het initiatief is gesitueerd aan- en ontsloten op de Molenstraat, een van de hoofdstraten van Waalre.

5. Aantrekkelijke voorzieningen voor de dagelijkse behoeften

We streven naar een inclusieve samenleving voor alle doelgroepen. Met de eigenaren van de complexen 't Laar en Hoevenakkers ontwikkelen we nieuwe innovatieve woon/zorgvoorzieningen voor senioren. Bij de nieuwbouw van 't Laar worden de nieuwste technieken toegepast, met ook een functie voor de aanliggende buurten ('de Slimme Wijk'). De inzet van technische ontwikkelingen is nodig om het toenemend aantal inwoners met dementie op te vangen.

Het initiatief biedt diverse ontmoetingsvoorzieningen voor de bewoners en hun bezoekers. Het is gesitueerd in het dorpscentrum in de directe nabijheid van voorzieningen en ontmoetingsplaatsen.

6. Een sociale gemeenschap

De Sociale Kaart brengt de voorzieningen op het gebied van zorg en welzijn in beeld, dit overzicht zal compleet en actueel worden gehouden. De sociale cohesie in wijken en buurten is van belang en maakt wijken ook levensloopbestendig. De noodzaak tot verhuizen bij een zorgvraag kan hiermee worden uitgesteld. Uitgangspunt van beleid is de woningbehoefte en de koppeling met voorzieningen, zodat wijken meer levensloopbestendig worden. De aanwezigheid van een wijkgebonden ontmoetingsvoorziening, zoals De Pracht, 't Hazzo en Het Klooster, is hiervoor noodzakelijk.

Zie thema 5.

7. Inwoners en gemeente doen het samen

8. Een gezonde gemeenschap

9. Een duurzame gemeente

Waalre wil een voortrekkersrol in de regio vervullen op het gebied van duurzame energie. Concreet werken we aan de bewustwording van de milieueffecten van diverse activiteiten. Het opstellen en uitvoeren van een duurzaamheidsbeleid doen we samen met de inwoners, bedrijven en instellingen.

Het aspect duurzaamheid is uitgewerkt in paragraaf 4.13 van deze onderbouwing BOPA.

Conclusie

Het plan is passend binnen de 'Visie op goed wonen in 2030'.

3.4.3 Actualisatie woonnotitie 2023

Deze woonnotitie geeft het woonbeleid voor de gemeente Waalre weer, dat is voortgekomen uit de evaluatie van de Woonnotitie 2020. Samenvattend is het volgende overzicht van voorstellen voor voortzetting en actualisering van het beleidskader voor wonen te geven:

- Het streefbeeld blijft om te voorzien in woningen voor iedereen in elke levensfase;
- Dit wordt gedaan door woningen te bouwen op basis van de volgende tabel:

Categorie	Prijsklasse	Aantal	Aandeel
Huur *	Tot 2 ^e aftoppingsgrens	140	20%
	Tot grens sociale huur	70	10%
	Middeldure huur	110	16%
Koop **	Tot €265.000,-	70	10%
	van €265.000,- tot €355.000,-	70	10%
	van €355.000,- tot €500.000,-	70	10%
	Meer dan €500.000,-	170	24%
TOTAAL	LOKALE WONINGBEHOEFTE	700	100%

- De aangegeven differentiatie is uitgangspunt is voor elk project, maar maatwerk blijft noodzakelijk. Lopende projecten worden waar mogelijk bijgestuurd, maar voortgang is belangrijker.
- Er komt nieuwbouw van starterswoningen in goedkopere huursector.
- Het bouwen van minimaal 140 betaalbare huurwoningen in de komende 7 jaar, in overleg met corporatie wordt gestreefd naar langere aanvangshuren.
- De betaalbare en sociale huren worden gebouwd door woningcorporaties.
- De gemeente biedt 2 locaties aan voor de bouw van de WoonST woningen en onderzoekt of meer locaties mogelijk zijn.
- De gemeente wil ook starterswoningen in de koopsector bouwen. Als de kleinere woningen nog te duur zijn, zijn wellicht financiële maatregelen (Koopgarant, starterslening of iets dergelijks) nodig. We wachten hiervoor eerst mogelijke landelijke maatregelen af en zullen de mogelijkheden vervolgens in regionaal verband bekijken.
- De gemeente wil zo spoedig mogelijk circa 60 tijdelijke wooneenheden realiseren.
- Er komt nieuwbouw van seniorenwoningen in alle prijsklassen.
- Gestreefd wordt om 1 CPO-project tegelijkertijd in ontwikkeling te hebben.

- Bij alle projecten met koopwoningen wordt standaard een zelfbewoningsplicht met antispeculatiebeding opgenomen.
- We gaan geen regeling maken voor opkoopbescherming.
- We wensen in principe geen verkoop van sociale huurwoningen, tenzij hiermee het aanbod wordt vergroot.
- We actualiseren de Huisvestingsverordening voor het verlenen van urgenties in de sociale huur. We gaan geen regeling opnemen voor voorrang bij toewijzing voor eigen inwoners.
- De wens voor een goed aanbod van verpleegzorg, zorgappartementen en geschikt wonen voor senioren wordt beschouwd in de Woonzorgvisie. Daarbij is ons uitgangspunt om de verpleegfunctie te behouden in onze gemeente ('t Laar) en zo mogelijk ook een zorgfunctie bij Hoevenakkers.
- Voor de huisvesting van arbeidsmigranten zien we in Waalre op dit moment geen directe mogelijkheden. Deze voorziening laten we aan de markt over; bij een concreet verzoek zal er een afweging plaatsvinden.
- Op grond van de Woningwet maken we met corporaties en huurdersorganisaties jaarlijks prestatieafspraken met als uitgangspunt voorgaande beleidskader.

Toets

Voor wat betreft de zorgvoorzieningen voor ouderen wordt verwezen naar de Woonzorgvisie. Deze komt in navolgende paragraaf aan de orde.

3.4.4 Visie welzijn-wonen-zorg 2024-2030

In Waalre is het mogelijk om prettig te wonen, zelfs met zorgbehoeften, maar dit staat onder druk door personeelstekorten in de zorg, overbelaste mantelzorg en financiële uitdagingen. De krappe woningmarkt maakt het moeilijk voor zowel mensen met zorgvragen als jonge huishoudens om een woning te vinden. Om toekomstige problemen te voorkomen, is een radicale verandering in samenwerking nodig. De gemeente speelt een regisserende rol, maar heeft beperkte middelen. Het is essentieel om samen te werken met inwoners, initiatiefnemers en maatschappelijke partners om een toekomstbestendig aanbod van welzijn, wonen en zorg te creëren.

In de visie welzijn-wonen-zorg 2024-2030 ziet de gemeente zie we drie opgaven waar zij de komende jaren met de Waalrese gemeenschap met prioriteit aan wil werken:

1. Bevorderen bewustwording en zelfredzaamheid
2. Ontmoeting en toekomstbestendige hulp voor kwetsbaren
3. Ontwikkelen van een toekomstgericht welzijn-woon-zorglandschap

Bevorderen bewustwording en zelfredzaamheid

Waalre is een welvarende gemeente met een hoog percentage gezonde en rijke inwoners, waaronder veel ouderen. Het gemiddelde inkomen en vermogen van de 65-plussers ligt boven het nationale gemiddelde, wat bijdraagt aan een hoge sociaaleconomische status in de regio. De veerkracht van de ouderen in Waalre helpt hen om gezondheidsproblemen langer uit te stellen, hoewel hun kwetsbaarheid op verschillende domeinen, zoals fysiek, psychologisch en sociaal, vergelijkbaar is met die van ouderen in de provincie Noord-Brabant en Nederland.

Het aantal mantelzorgers in Waalre is relatief laag en zal naar verwachting verder afnemen, wat de druk op de bestaande mantelzorgers zal verhogen. Dit is een belangrijk aandachtspunt, vooral gezien de afname van het mantelzorgpotentieel in de komende jaren.

Daarnaast is het essentieel dat de woonomgeving van ouderen toegankelijk is en dat er voldoende welzijns- en zorgvoorzieningen beschikbaar zijn. De afstand tot huisartsenpraktijken in Waalre is vergelijkbaar met die in grotere gemeenten zoals Eindhoven en Veldhoven, maar de afstand tot andere zorgvoorzieningen is iets groter. Dit kan een uitdaging vormen voor ouderen die zelfstandig willen wonen.

Het is belangrijk dat de gemeente en alle betrokken partijen samenwerken om deze uitdagingen aan te pakken en ervoor te zorgen dat ouderen in Waalre goed kunnen blijven wonen en zorg ontvangen.

Ontmoeting en toekomstbestendige hulp voor kwetsbaren

Dorpen en buurten waar mensen naar elkaar omkijken, zijn cruciaal voor een sterke en betrokken gemeenschap. Met de vergrijzing en de toenemende druk op de gezondheidszorg is het belangrijker dan ooit dat burens, vrienden en families elkaar ondersteunen. Dit kan niet alleen helpen om eenzaamheid te voorkomen, maar ook om ervoor te zorgen dat mensen met een ondersteuningsvraag de zorg en aandacht krijgen die ze nodig hebben. Het biedt mensen de kans om op een informele manier hulp te krijgen, wat vaak beter toegankelijk is dan formele zorg. De gemeente werkt samen met welzijnspartijen om passende ondersteuning te bieden, vooral voor diegenen die dat echt nodig hebben.

Daarnaast is het creëren van multifunctionele ontmoetingsplekken en het waarborgen van een goed voorzieningenniveau essentieel voor een aangenaam woonklimaat. Het is belangrijk dat zowel jong als oud zich gehoord en ondersteund voelen in hun behoeften. Door goed te luisteren naar de mogelijkheden en beperkingen van inwoners, kan de gemeente gerichte keuzes maken die de levenskwaliteit van iedereen verbeteren.

Ontwikkelen van een toekomstgericht welzijn-woon-zorglandschap

De groei van het aantal 65-plushuishoudens, en vooral de 85+ huishoudens, vraagt om specifieke aandacht. Er zijn reeds plannen om in te spelen op de vraag naar geclusterde woningen en andere geschikte woonvormen voor ouderen. Dit kan helpen om ervoor te zorgen dat ouderen in een praktische en toegankelijke woning kunnen blijven wonen, wat hun kwaliteit van leven ten goede komt.

Daarnaast is het belangrijk dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn, vooral voor de verschillende doelgroepen die hier behoefte aan hebben. De beperkte doorstroming binnen de gemeente kan een uitdaging zijn, maar het is positief dat er meer mensen naar Waalre verhuizen, vooral jonge gezinnen. Dit kan bijdragen aan een dynamische en diverse gemeenschap.

Het is cruciaal dat ouderen tijdig nadenken over hun woonsituatie, vooral met het oog op mogelijke mobiliteitsproblemen in de toekomst. Het vitaliteitstredenmodel kan hierbij een nuttig hulpmiddel zijn om de behoeften van ouderen in kaart te brengen en passende oplossingen te vinden.

Toets

Een zorgpartij heeft zich gemeld die graag luxere zorgwoningen wil realiseren, met als doelgroep vermogende senioren met een Wlz (Wet langdurige zorg) indicatie. De zorgpartij heeft een marktanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het aantal zorgbehoevende ouderen in Waalre de komende jaren flink stijgt. Dit wordt ook bevestigd in de Visie welzijn-wonen-zorg 2024 – 2030. Tevens is aangetoond dat een substantieel deel van deze ouderen vermogend is en Waalre dorp niet beschikt over een meer exclusief woon-zorgconcept voor deze doelgroep.

Bekend is dat ouderen graag in de huidige woonplaats willen blijven wonen. Het initiatief draagt derhalve bij aan de huisvesting voor zorgbehoevenden in Waalre.

Conclusie

Het initiatief past binnen de beleidslijnen die zijn uitgezet in de Visie welzijn-wonen-zorg 2024-2030 Waalre.

3.4.5 Beleidsnotitie duurzame nieuwbouw Waalre

Bij de gemeente Waalre staat duurzaamheid al jaren hoog in het vaandel. Gemeente Waalre zet zich daarom actief in voor een leefbare omgeving, voor nu en in de toekomst. Het duurzame nieuwbouw beleid is hier een onderdeel van. In de beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw zijn ambities vertaald naar concrete speerpunten en accenten voor de toekomstige nieuwbouw in gemeente Waalre. In de Beleidsnotitie duurzame nieuwbouw Waalre ligt de focus op de nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen.

De gemeente Waalre wil dat duurzaamheid leidend is bij de keuzes in het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouw. Daarbij wil Waalre ook innovatief zijn en actuele kennisontwikkelingen verwerken in haar beleid. Daarom heeft de gemeente Waalre voor twee thema's speerpunten met eisen en ambities geformuleerd waaraan toekomstige nieuwbouw in gemeente Waalre moet voldoen.

Het betreft de volgende thema's:

- Materiaal (circulariteit)
- Energie

Uitgangspunten materiaal (circulair gebouw):

- Zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande of hernieuwbare materialen
- Toepassen van materialen met een zo laag mogelijke milieu-impact (op basis van de MPG)
- Woningen zijn levensloopbestendig. Dat wil zeggen dat woningen eenvoudig aanpasbaar zijn op de actuele woonbehoefte
- Gebouwen kunnen indien nodig gemakkelijk van functie veranderen of zich aanpassen aan de veranderende behoeften van de gebruiker

- Gebouwen zijn losmaakbaar, zodat later onderdelen zijn her te gebruiken.

Uitgangspunten energie:

- ENG-ambitie
- De nieuwbouw kan een deel van de energievraag duurzaam opwekken
- Stimuleren van het aansluiten op een hernieuwbare energiebron

De gemeente Waalre wil daarnaast een tweetal aanvullende thema's toevoegen aan haar duurzame nieuwbouwbeleid, namelijk natuurinclusief bouwen en klimaatadaptief bouwen. Deze twee thema's worden bewust minder zwaar aangezet in deze beleidsnotitie, omdat de maatregelen hiervoor vooral betrekking hebben op gebiedsniveau. Deze notitie richt zich op gebouwniveau. Daarom stelt de gemeente geen specifieke eisen voor deze thema's. In GPR Gebouw versie 4.4 worden wel maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen meegenomen in de berekening. Zij dragen bij aan de scores op de thema's Milieu, Gezondheid en Toekomstwaarde.

Voor GPR Gebouw versie 4.4 hanteert de gemeente Waalre de volgende minimumprestaties waar nieuwbouwprojecten in gemeente Waalre aan moeten voldoen.

Speerpunten vertaald naar GPR scores (GPR 4.4) Thema	Score
Energie	9
Milieu	7
Gezondheid	8
Gebruikskwaliteit	8
Toekomstwaarde	8

Toets

Bij de verdere uitwerking van het bouwproject zal hieraan aandacht worden besteed.

3.4.6 Groenbeleidsplan 2009-2018

Algemeen

Het Groenbeleidsplan 2009-2018 verwoordt de visie van de gemeente Waalre op het groen binnen de gemeente. Waalre kent een groen beeld en staat bekend om haar groene uitstraling. Omdat ook groen aan veranderingen onderhevig is, heeft het Groenbeleidsplan 2009-2018 een aantal doelstellingen dat uiteindelijk moeten leiden tot het in stand houden en versterken van de groene uitstraling van de gemeente Waalre, zoals:

- De kwaliteit van de groenstructuur behouden door de huidige waardevolle structuren vast te leggen. Deze structuren zijn een leidraad bij toekomstige ontwikkelingen in de openbare ruimte en de realisatie voor de gewenste groenstructuur;
- Het groenbeleid vastleggen als basis voor ontwikkeling, inrichting en beheer, zodat de karakteristieke groenstructuur zich verder kan ontwikkelen tot een duurzame en beheerbare groenstructuur.

In het Groenbeleidsplan 2009-2018 wordt een onderscheid gemaakt tussen de hoofdgroenstructuur (groenstructuur op gemeentelijk niveau), de nevgroenstructuur (groenstructuur op wijkniveau) en overig groen ('losse' groenelementen). Het bestaande groen dat deel uitmaakt van de hoofdgroenstructuur en/of de nevgroenstructuur krijgen in het Omgevingsplan in principe de functie 'Groen'. Voor deze functie gelden, in ieder geval in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, het geldende bestemmingsplan 'Waalre' specifieke regels die gericht zijn op het behoud van dit groen.

Toets

Binnen het projectgebied zijn geen waardevolle groenstructuren aanwezig. Waardevolle bomen, zoals een rode beuk en een paardenkastanje ten westen van het projectgebied bevinden zich op belendende percelen, op afstand van de voorgenomen bouwontwikkeling.

Binnen het projectgebied bevindt zich een viertal linden aan de rand van het huidige parkeerterrein voor Molenstraat 5. Deze linden kunnen in principe gehandhaafd blijven (beschermende maatregelen nemen tijdens de bouw).

Aan de westzijde van de bestaande bebouwing staat eveneens een linde. Deze staat op korte afstand van de bestaande bebouwing, die gesloopt zal worden. Insteek is om deze boom te handhaven met beschermende maatregelen bij de bouw. Mocht de boom, ondanks deze beschermende maatregelen, als gevolg van de bouwwerkzaamheden niet te behouden zijn dan zal deze gecompenseerd worden in de tuin, die rond het gebouw wordt aangelegd. Deze biedt voldoende ruimte voor opgaand groen.

Conclusie

Er is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vanwege te handhaven waardevol groen.

3.4.7 Programma kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Waalre

In het Programma kostenverhaal en financiële bijdragen gemeente Waalre zijn bepalingen vastgelegd inzake, onder meer, compensatie wanneer een initiatief in minder dan 30% sociale huur voorziet, zoals opgenomen in het regionaal (Woondeal) en gemeentelijk beleid:

Als een initiatiefnemer minder sociale huurwoningen wil realiseren en niet zelf op een andere locatie dit tekort aan woningen kan compenseren, dan kan de initiatiefnemer het college verzoeken om af te mogen wijken van het woonbeleid. De initiatiefnemer onderbouwt in zijn verzoek wat de reden is of redenen zijn om af te wijken. Denk hierbij aan argumenten op het gebied van ruimtelijke inpassing of exploitatiebaarheid van de sociale huurwoningen. De initiatiefnemer verzoekt het college dan om een bijdrage in de reserve sociale woningbouw te mogen doen, zodat de gemeente op een andere locatie(s) kan zorgen voor de compensatie. Het college bepaalt of het wil meewerken aan het verzoek en onderbouwt dit besluit.

Toets

De betreffende onderbouwing is gedaan in het principebesluit van het college van Burgemeester en Wethouders. Hierin is ook als voorwaarde opgenomen dat compensatie plaatsvindt, omdat er niet wordt voorzien in sociale huurwoningen bij de voorgenomen ontwikkeling. Afspraken hierover zullen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst, die wordt opgesteld tussen gemeente en initiatiefnemer.

3.4.8 Conclusie gemeentelijk beleid

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid:

- Het gaat om een woningbouwlocatie in stedelijk gebied, waar door vervanging van kantoorbebouwing door zorgwoningen wordt voorzien in een functie die beter past in de omgeving met een overwegende woonfunctie. De woonzorgwoningen liggen in het dorpscentrum in de directe nabijheid van voorzieningen en ontmoetingsplaatsen en voorzien in een (onderzochte) behoefte aan duurdere woningen voor mensen met een Wlz-indicatie.
- Goede toegankelijkheid heeft prioriteit. Het gebouw en de omringende buitenruimte zijn volledig rolstoeltoegankelijk. Het gebouw is voorzien van een lift.
- Voorzien wordt in een royale groene buitenruimte rond het huis, wat niet alleen voor de beeldkwaliteit in het dorpscentrum bevorderlijk is, maar ook voor klimaatadaptiviteit (voorkoming hittestress door opgaand groen en infiltratiemogelijkheden voor hemelwater).
- De bebouwing wordt GPR 4.4 uitgevoerd.

4 Fysieke leefomgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Indien noodzakelijk worden deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek.

4.2 Omgevingsveiligheid

4.2.1 Algemeen/wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:⁸

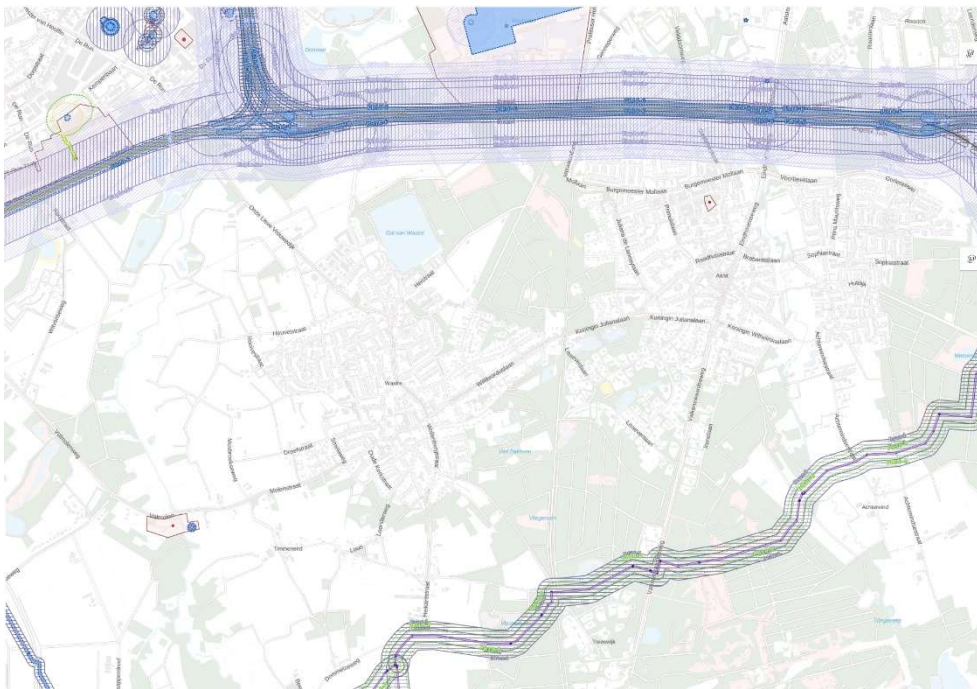
- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Bbl.

4.2.2 Toetsing

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Uit de risicokaart Brabant, zoals opgenomen in de Atlas voor de Leefomgeving, blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Zoals is te zien op de kaart 'Veiligheid' uit de Atlas voor de Leefomgeving, liggen er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of buisleidingen voor gevaarlijke in de nabijheid van het projectgebied.



Uitsnede risicokaart Noord-Brabant (bron: Atlas Leefomgeving)

Het projectgebied ligt aan een hoofdweg (Molenstraat) en is dus goed bereikbaar voor hulpdiensten. Ook vanaf de Scheerderij is het projectgebied toegankelijk. Het bouwplan voldoet aan de brandveiligheidseisen voor bebouwing t.b.v. kwetsbare doelgroepen. De nieuwe bebouwing betreft vervangende bebouwing, dus er kan van worden uitgegaan dat er voldoende bluswatervoorzieningen met voldoende doorzet aanwezig zijn in de nabijheid van het projectgebied. Zowel naar de Molenstraat (noordelijke richting als de Scheerderij (zuidelijke richting) is er een vluchtmogelijkheid voor bewoners/gebruikers.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.3 Weging waterbelang

4.3.1 Algemeen/wettelijk kader

Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt de watertoets uitgevoerd. Onder de Omgevingswet is dit proces vastgelegd onder de noemer 'weging van het waterbelang'.

4.3.1.1. Waterrelevant beleid

De planlocatie is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap De Dommel en de gemeente Waalre.

4.3.1.2. Beleid Waterschap

Algemeen

In Europa wordt de Europese regelgeving van de Kader Richtlijn Water (KRW) gehanteerd. Het doel van de KRW is dat uiterlijk in 2027 alle maatregelen zijn uitgevoerd om het water in Europa schoon en gezond te krijgen en te houden. De KRW heeft drie planperiodes: 2009-2015, 2016-2021 en 2022-2027. Deze richtlijn vertaalt zich naar Nederland in beleidsplannen op drie niveaus: het Nationaal Water Programma op rijksniveau, de Regionale Water Programma's op provinciaal niveau en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. De richtlijn vanuit Europa en de beleidsplannen van het Rijk en de provincie Noord-Brabant geven de kaders voor het Waterbeheerprogramma van De Dommel. De keuzes in dit WBP zijn in lijn met die kaders.

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

Met ingang van 1 januari 2022 is het Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' in werking getreden. Dit waterbeheerprogramma beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. In dit waterbeheerprogramma is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

1. Droge Voeten
2. Schoon Water
3. Voldoende Water

Streven is om uiterlijk in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te hebben. 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.

In het waterbeheersplan is de route naar 2050 beschreven.

Aansluitend op het waterbeheerplan is er de Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024. Deze is per 1 januari 2024 in werking getreden.

In de Waterschapsverordening (art 2.2 lid 5) is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In art 2.31 (Aanwijzing vergunningvrije gevallen) is aangegeven dat dit verbod is van toepassing is tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;

- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compense-rende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de re-kenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische ef-fecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het ini-tiatief mag niet leiden tot een verslechtering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het veront-reinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afval-water gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangs-punt ‘hydrologisch neutraal ontwikkelen’. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor behandeling van dit water geldt de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader ge-specificeerd in een vijftal opties, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
 2. vasthouden / infiltreren;
 3. bergen;
 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. ‘Vasthouden’ betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een com-penserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
 - Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van he-melwater.
 - Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Water-schapsverordening Waterschap De Dommel.
 - In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergings-voorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk ge-maakt te worden dat er door de nieuwe ontwikkeling geen problemen elders worden veroorzaakt.

- Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

4.3.1.3. Beleid en regelgeving gemeente Waalre

Het waterbeleid van de gemeente Waalre is opgenomen in de Visie Water en Riolerings 2024-2028. Deze visie beschrijft het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater binnen de gemeente.

Hemelwater mag niet worden geloosd op het vuilwaterriool, gemengd riool of drukriool (hemelwaterverordening art. 2). Het hemelwater dient daarom in de bodem te infiltreren of, bij overvloedig aanbod, te worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Op plaatsen waar sprake is van grote dakoppervlakten wordt rechtstreekse (gebufferde) lozing van dakwater naar de bodem of naar oppervlaktewater aanbevolen. Voor de verwerking van afstromend hemelwater van intensief gebruikte terrein- en wegverhardingen streeft de gemeente naar het toepassen van zuiverende voorzieningen in de vorm van een bodem/ bermpassage, alvorens het naar het oppervlaktewater wordt geloosd.

Bij vervangende nieuwbouw kan worden volstaan met een berging van 40 mm/m² verhard oppervlak. Bij nieuwbouw bedraagt de bergingseis 60 mm/m² verhard oppervlak. Minimaal 10 % van de afkoppeling dient bovengronds plaats te vinden.

Krachtens de Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Waalre zijn, aanvullend op de bovengenoemde eisen voor hemelwaterberging nog de volgende bepalingen van belang voor onderhavige ontwikkeling:

(art. 2a lid c Hemelwaterverordening): Bij vervangende nieuwbouw op een perceel waar al verharding aanwezig was, geldt een inspanningsverplichting waarbij voor al het nieuw verhard oppervlak een waterberging met een capaciteit van 40 liter per m² verhard oppervlak wordt gehanteerd.

(art. 2b lid 3 Hemelwaterverordening): Uitvoering van een geohydrologisch onderzoek naar de doorlatendheid van de bodem is verplicht. Bij hevige neerslag moet overlast in woningen of belendende percelen te allen tijde worden voorkomen door initiatiefnemer.

(art. 2b lid 5 Hemelwaterverordening): De hemelwaterberging wordt zo ontworpen en in stand gehouden dat deze weer voor 100% beschikbaar is binnen 48 uur na de regenbui.

(art. 2b lid 6 Hemelwaterverordening): Het hemelwater dat na toepassing van art. 2a lid 4 niet kan worden geborgen, kan met een overloopvoorziening worden geloosd in het openbaar hemelwaterriool of op de openbare ruimte.

4.3.2 Toetsing - Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Waalre, sectie C, nummers 1713, 1738 en 1739. Deze percelen hebben een gezamenlijk oppervlak van 2.554 m² (bron: www.kadastralekaart.com).

Uit de kaart die bij de Waterschapsverordening hoort wordt duidelijk dat het projectgebied is gelegen buiten beschermde gebieden, attentiegebieden of beekdalen.

Wel is het gebied gelegen binnen een attentiegebied, invloedsgebied Natura 2000 of beperkt invloedsgebied Natura 2000. Hier zijn regels van toepassing die betrekking hebben op het ontwateren van gronden middels drainagemiddelen en het onttrekken van grondwater voor beregening van grasland. Deze regels zijn voor het projectgebied, met een woonfunctie, niet van toepassing.

Er liggen geen oppervlaktewateren nabij het projectgebied.

Toename verharding en noodzaak waterberging

Vanwege de herontwikkeling is er sprake van een duidelijke verhardingsafname van 759 m².

Het totaal aan bestaande en nieuwe verharding in de nieuwe situatie bedraagt 1.440 m².

	Bestaande situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	1.043	1.150
Verharde buitenruimte	1.156	290
Totaal verhard oppervlak	2.199	1.440
Onverhard oppervlak	355	1.114
Totaal perceelsoppervlak	2.554	2.554

Ingevolge het beleid van het Waterschap De Dommel is er geen infiltratieopgave op eigen terrein, omdat de verhardingstoename minder dan 500 m² bedraagt.

Ingevolge het beleid van de gemeente Waalre is sprake van vervangende nieuwbouw, waarbij voor de verharding in de nieuwe situatie een waterberging van 0,040 m/m² verhard oppervlak (dakvlakken en terreinverharding) dient te worden gerealiseerd.

Op basis van deze berekening dient een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 57,6 m³ (1.440 x 1 x 0,04 m³) gerealiseerd te worden.

Grondwaterstand, infiltratiemogelijkheden en waterberging

Op basis van de kaart met gemiddeld hoogste grondwaterstanden (www.dinoloket.nl) is de gemiddeld hoogste grondwaterstand voor het projectgebied te ramen op ca. (GHG) van 90 cm – maaiveld. De bodem bestaat uit matig fijn, zwak tot matig siltig zand zonder leemlagen (bron: verkennend bodemonderzoek, zie bijlage van deze onderbouwing BOPA). De infiltratiemogelijkheden zijn derhalve naar alle waarschijnlijkheid goed.

Infiltratiemogelijkheden kunnen bijv. worden voorzien door het maken van een ondiepe zaksloot langs de randen van de tuin, al dan niet gecombineerd met een laagte of laagtes in het terrein. De tuin biedt hiervoor met een oppervlakte van ruim 1.100 m² voldoende mogelijkheden.

Waterkwaliteit – scheiding van afvalwater en hemelwater

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Binnen het bouwplan wordt het huishoudelijke afvalwater (DWA) gescheiden van het regenwater (RWA).

De DWA wordt aangesloten op het bestaande vuilwaterrioleringsstelsel van de Molenstraat. De HWA wordt geïnfiltreerd op eigen terrein, zoals hierboven omschreven.

Het (afval)water dat voor de nieuwe woningen afgevoerd moet worden bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water in het openbaar riool. Ook geeft het af te voeren water geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake. Overtollig regenwater (als de waterberging vol is, bij groot regen-aanbod) kan via overloop worden afgevoerd worden naar de hemelwaterafvoer van de Molenstraat.

4.3.3 Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat, vanwege de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, moet worden voorzien in 57,6 m³ bergingscompensatie op eigen terrein vanwege een verharding in de nieuwe situatie van 1.440 m². Dit is op eigen terrein uitvoerbaar, zodat er geen belemmeringen aanwezig zijn vanuit het aspect water.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen/wettelijk kader

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregeleers staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

In Afdeling 2.2 van het Bkl zijn omgevingswaarden opgenomen voor stikstofoxiden, stikstofdioxiden, fijnstof, benzeen, lood, koolmonoxide en ozon. In Nederland worden over het al-

gemeen alleen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) mogelijk overschrijdingen verwacht. Uit paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl volgt vervolgens dat wanneer een (wijziging van het) omgevingsplan activiteiten toestaat die leiden tot een verhoging van die concentratie stikstofdioxide dan wel fijnstof in de buitenlucht, de omgevingswaarden als genoemd in afdeling 2.2. in acht worden genomen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

	norm	ingangsdatum
Jaargemiddelde grenswaarde NO ₂	40 µg/m ³	1-1-2015
Jaargemiddelde grenswaarde PM ₁₀	40 µg/m ³	1-6-2011
Daggemiddelde grenswaarde PM ₁₀	max. 35 dagen/jaar > 50 µg/m ³	1-6-2011

Een wijzigingsbesluit voldoet aan de luchtkwaliteitsnormen indien:

- aannemelijk is gemaakt dat het plan niet leidt tot het overschrijden van een grenswaarde danwel niet leidt tot een toename van reeds bestaande overschrijding van een grenswaarde;
- aannemelijk is gemaakt dat de luchtkwaliteit als gevolg van het plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft; danwel bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit, door een met het plan samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (saldering);
- aannemelijk is gemaakt dat het plan NIBM bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

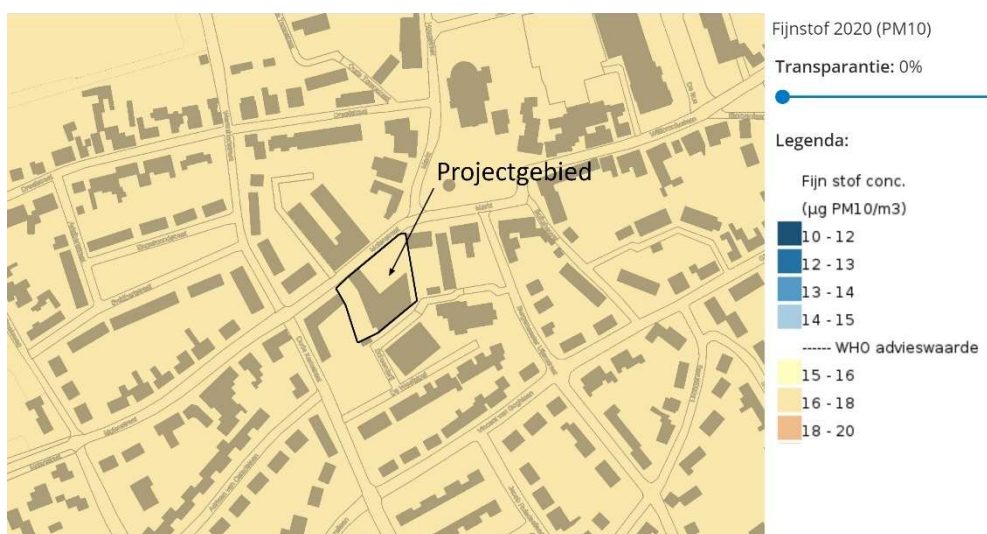
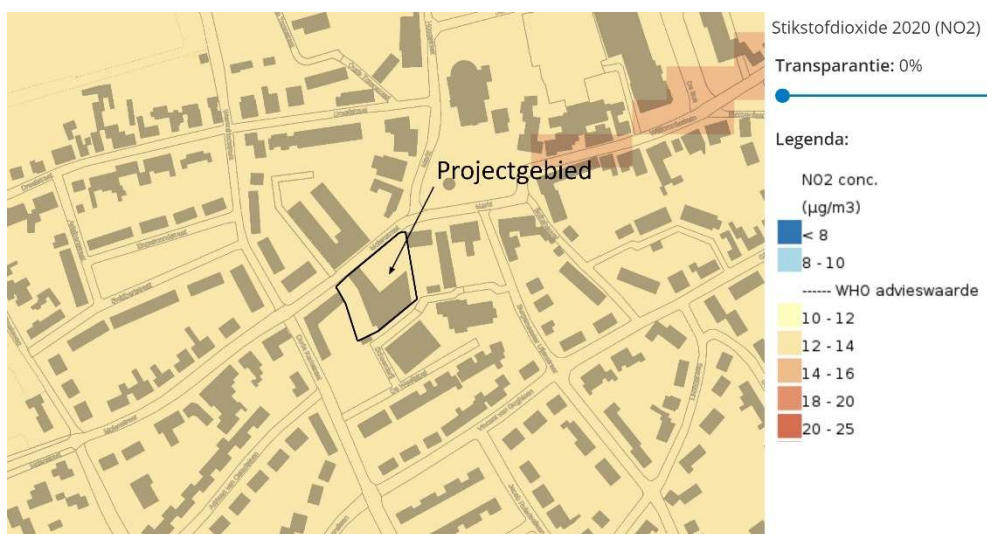
4.4.2 Toetsing

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in art. 5.54 Bkl. Hierin zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Er is blijkens deze regeling eveneens geen onderzoek nodig voor 'kantorenlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 100.000 m² b.v.o. omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 200.000 m² b.v.o. omvat'.

De ontwikkeling leidt niet tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit

Zoals op navolgende kaarten is te zien blijven de concentraties PM₁₀, PM_{2.5} en NO₂ ter plaatse van het projectgebied ruim onder de aangegeven grenswaarden, die voorgaande tabel zijn aangegeven.



4.4.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 24 nieuwe zorgwoningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

De kaarten met gemiddelde concentraties fijnstof en stikstof van het RIVM laten zien dat deze ruim onder de grenswaarden blijven, die ingevolge de Europese richtlijn milieukwaliteit van toepassing zijn voor een goede luchtkwaliteit.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen/Wettelijk kader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Om bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een eenduidige manier van beoordelen van geluid te behouden heeft de gemeente Waalre de 'Beleidsregel geluid onder de Omgevingswet gemeente Waalre' vastgesteld. Deze beleidsregel is op 1 januari 2024, tegelijk met de Omgevingswet, in werking getreden.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gaan gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane geluidsproductie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen zijn gedefinieerd in de 'Beleidsregel geluid onder de Omgevingswet gemeente Waalre'. Een geluidgevoelig gebouw is een gebouw:

- met een woonfunctie;
- met een onderwijsfunctie;
- voor kinderopvang met bedden;
- voor gezondheidszorg met bedden.

Ook de zorgwoningen voor mensen met een Wlz-indicatie zijn derhalve als geluidgevoelig aan te merken.

De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect geluid instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 Bkl. Het omgevingsplan bevat op grond van en in overeenstemming met instructieregels waarden voor geluid (immissienormen) die leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5.2 Toetsing

6.5.2.1 Wegverkeerslawaaï

Voor wegen met een onderzoekszone is vanwege de beoogde nieuwbouw van woningen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï vereist. Binnen de gemeente Waalre zijn er voor gemeente- en waterschapswegen nog geen geluidaanbachtgebieden vastgesteld. De onderzoeksplichtige wegen zijn weergegeven in navolgende tabel.

Relevante geluidsbronnen

Geluidbronsoorten	Weg	Geluidaanbachtgebied en gegevens opgenomen in CVGG
Rijkswegen	Geen	Nee
Provinciale wegen	Geen	Nee
Gemeentewegen	Molenstraat	
	Oude Kerkstraat	
	Werenfriedstraat	
	Vincent van Goghlaan	Nee
	Burgemeester Uijenstraat	
	Markt	
Waterwegen	Geen	Nee

Geluidbronnen waarbij voor dit plan vanuit het Bkl een onderzoeksplicht geldt

Onderzoek

In het onderzoek is het geluid berekend vanwege het wegverkeerslawaai op de gewenste woningen in het projectgebied. De rapportage akoestisch onderzoek is als bijlage bij deze motivering BOPA gevoegd.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 56 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden maar de grenswaarde van 70 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, (zie paragraaf 3.3 van de onderzoeksrapportage).

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 56 dB ter plaatse van de noordelijke noord-gevel. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $56 - 33 = 23$ dB. Bij nieuwbouw zal een dergelijke gevelwering altijd wel gehaald worden.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'matig' tot 'zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 van de onderzoeksrapportage kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

6.5.2.2 Toetsing geluid door activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient – naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen – ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Het gaat hierbij om het geluid van alle milieubelastende activiteiten met een functionele binding tezamen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu. Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van:

- activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

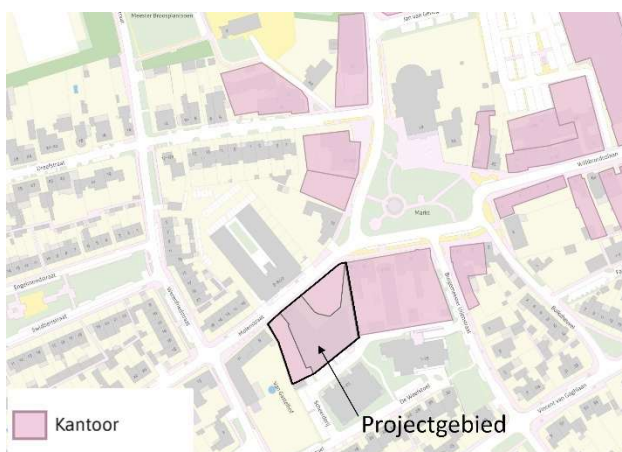
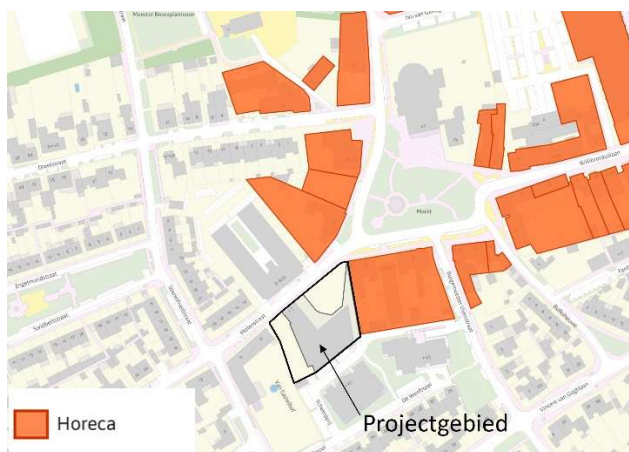
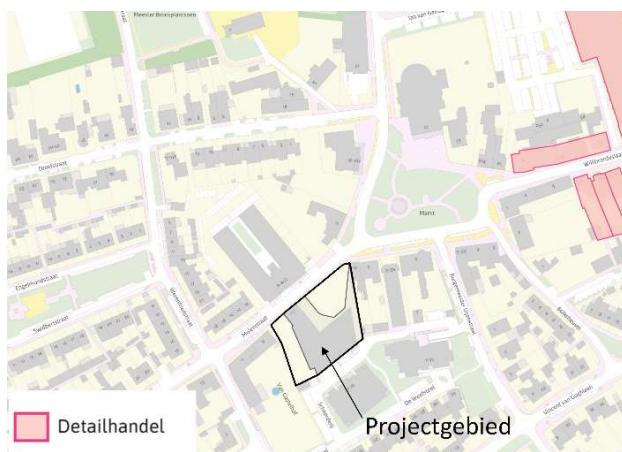
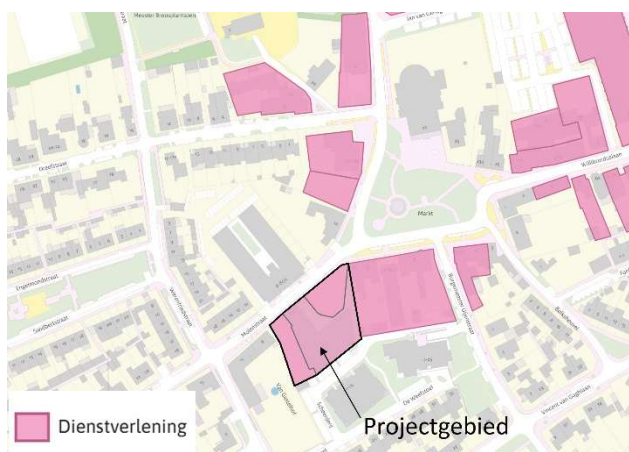
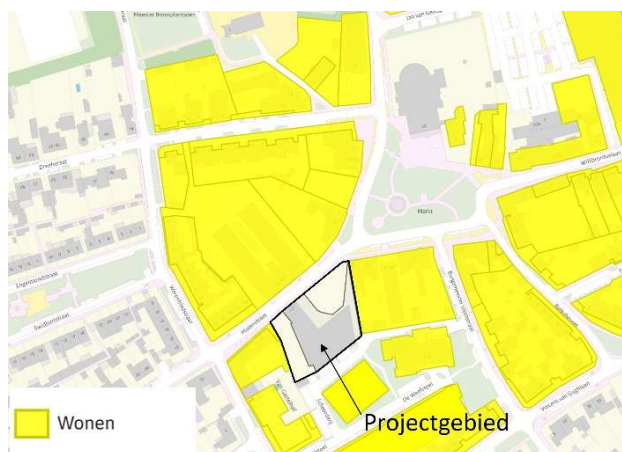
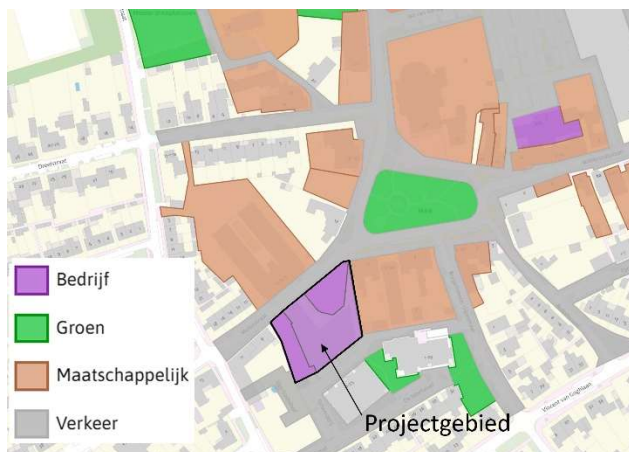
Voor de beoordeling van geluidhinder afkomstig van activiteiten moet rekening worden gehouden met verschillende soorten geluidhinder, namelijk:

- Geluidhinder afkomstig van één of meerdere activiteiten op een locatie (directe hinder).
- Maximale geluidhinder; dit zijn de piekniveaus die optreden als gevolg van activiteiten op een locatie.

Het projectgebied ligt langs een hoofdstraat op de overgang van een gebied met een overwegende woonfunctie naar een gebied met een zekere menging van functies. Het gebied

kan vanwege de overwegende woonfunctie beschouwd worden als een omgevingstype 'rustige woonwijk'. De afstand tussen een ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting/de bestemmingsgrens.

Navolgende kaartjes betreffen een uitsnede van de geometrie van het geldend Omgevingsplan gemeente Waalre. Weergegeven zijn de toegelaten functies in en om het projectgebied.



Uitsnede geldend omgevingsplan gemeente Waalre: functies in en om het projectgebied

Aan de oostzijde van het projectgebied grenzen de functies 'Wonen', 'Maatschappelijk', 'Dienstverlening', 'Kantoor' en 'Horeca'.

'Maatschappelijk' en 'Wonen' zijn de hoofdfuncties. 'Dienstverlening', 'Kantoor' en 'Horeca' zijn hieraan ondergeschikt. Vormen van horeca, die verboden zijn, zijn: het verstrekken van logies, horeca in de vorm van (commerciële) zalenverhuur en muziek- en dansfeesten. Hier gelden richtafstanden indien er sprake is van geluidproductie in bijbehorende buitenruimten (bijv. speelplaatsen bij scholen of kinderdagverblijven) of vanwege installaties (bijv. ventilatie). Dit is in onderhavige situatie niet aan de orde.

Aan de overzijde (Molenstraat 8) gelden de functies 'Maatschappelijk' en 'Wonen'. Het perceel is thans in gebruik als woonzorggebouw. Hier vinden geen activiteiten plaats die geluidhinder veroorzaken t.o.v. omliggende gevoelige bebouwing. Er ligt een gebied met de functie 'Wonen' aan de westzijde van de bedrijfsbestemming. Deze ligt op kortere afstand van deze bestemming dan de geprojecteerde woonzorgbebouwing aan de overzijde van de straat. Daarmee is deze woonfunctie bepalend voor de milieuruimte die bebouwing aan de Molenstraat 8 heeft.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavige ontwikkeling vanwege geluidhinder door wegverkeerslawaai of andere activiteiten. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een voldoende ruimtelijke scheiding wordt gerespecteerd ten opzichte van omliggende milieubelastende functies.

4.6 Trilling

4.6.1 Algemeen/wettelijk kader

De instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn beperkt tot de bescherming van trilling gevoelige gebouwen en trilling gevoelige ruimten tegen trillingen in het frequentie interval van 1 tot 80 Hertz (Hz), ten gevolge van (milieubelastende) 'activiteiten anders dan wonen'. Ondanks de ruime benaming zijn veel activiteiten uitgezonderd. Uitgezonderd van het wettelijk kader zijn:

- activiteiten bij wonen (tenzij het gaat om een bedrijf aan huis)
- het feitelijk verrichten van bouw- en sloopwerkzaamheden aan bouwwerken of het feitelijk verrichten van onderhoudswerkzaamheden aan een bouwwerk of van een terrein
- een milieubelastende activiteit die in hoofdzaak in de openbare buitenruimte wordt verricht
- verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen
- evenementen die niet plaatsvinden op een locatie voor evenementen
- tijdelijke trillinggevoelige gebouwen die niet meer dan tien jaar zijn toegelaten
- een trillinggevoelig gebouw dat geheel of gedeeltelijk is gelegen op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld, en/of gelegen op een industrieterrein dat onder de Wet geluidhinder 'gezoneerd' was.

4.6.2 Toetsing

In paragraaf 5.11.2 (geluid vanwege hinderlijke bedrijvigheid) is reeds duidelijk geworden dat zich geen hinderlijke bedrijvigheid bevindt in de nabijheid van het projectgebied, die trilling kan veroorzaken. De Molenstraat is een 30 km/uur-sstraat waar verkeer, en dus ook vrachtverkeer, in principe langzaam rijdt, waardoor er geen sprake zal zijn van sterke trillingen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect trilling vormt geen belemmering voor de beoogde omgevingsplanactiviteit.

4.7 Bodemkwaliteit

4.7.1 Algemeen/wettelijk kader

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

1. het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
2. het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
3. het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein, direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

4.7.2 Toetsing

Verkenkend bodem- en asbestonderzoek

Door Silt is in november 2024 een verkennend bodemonderzoek verricht. Het onderzoek is in april 2025 gerapporteerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij deze onderbouwing BOPA gevoegd.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van het onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Grondwater wordt beoordeeld conform de Bkl (bijlage Vd).

Het doel van het verkennend bodemonderzoek op de gehele onderzoekslocatie in deze situatie (VEDHE) is het bepalen van de kwaliteit van de bodem binnen een gebied of locatie met een heterogeen verdeelde belasting van de bodem.

Het doel van het verkennend onderzoek bij de zinkverontreiniging in deze situatie (VEP) is vaststellen of de vooronderstelde kernen van bodembelasting ook daadwerkelijk op de vermoede plaatsen aanwezig zijn en wat de kwaliteit van de bodem is in relatie tot de (verwachte) belasting door een puntbron.

4.7.3 Conclusie en aanbevelingen

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. De eerder aangetoonde sterke verontreiniging is door middel van het bodemonderzoek niet bevestigd. Nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

Wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring).

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen en/of bijmengingen aangetroffen. De aangetroffen bijmengingen met baksteen, gips en kolengruis worden als niet asbestverdacht beschouwd. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

4.8 Geur

4.8.1 Algemeen/wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening. Door de gemeente Waalre is de 'Beleidsregel definitie geurgevoelig gebouw Waalre 2024' opgesteld, waarin zij haar geurbeleid heeft opgenomen. Hierbij is in overweging genomen dat:

- Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient te voldoen aan de instructieregels van het Bkl;
- De definitie van geurgevoelig gebouw zoals die in artikel 5.91 eerste lid Bkl staat weergegeven, afwijkt van de definitie van een geurgevoelig object in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), in de zin dat er minder gebouwen geurgevoelig zijn volgens de definitie van het Bkl;
- Het vierde lid van artikel 5.91 Bkl het mogelijk maakt om aanvullende categorieën geurgevoelige gebouwen aan te wijzen in een omgevingsplan en dat dit van overeenkomstige toepassing is op buitenplanse omgevingsplanactiviteiten conform artikel 5.21 Ow en 8.0b Bkl;
- Het wenselijk is om bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten vooralsnog dezelfde gebouwen geurgevoelig te laten zijn als onder de Wgv in de bepaling van geurbelasting door veehouderijen.

De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan worden gedacht aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval moeten worden beschermd. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan
- Rekenen
- Afstand eisen
- Randvoorwaarden

Geurhinder door activiteiten

Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het (tijdelijk) omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden

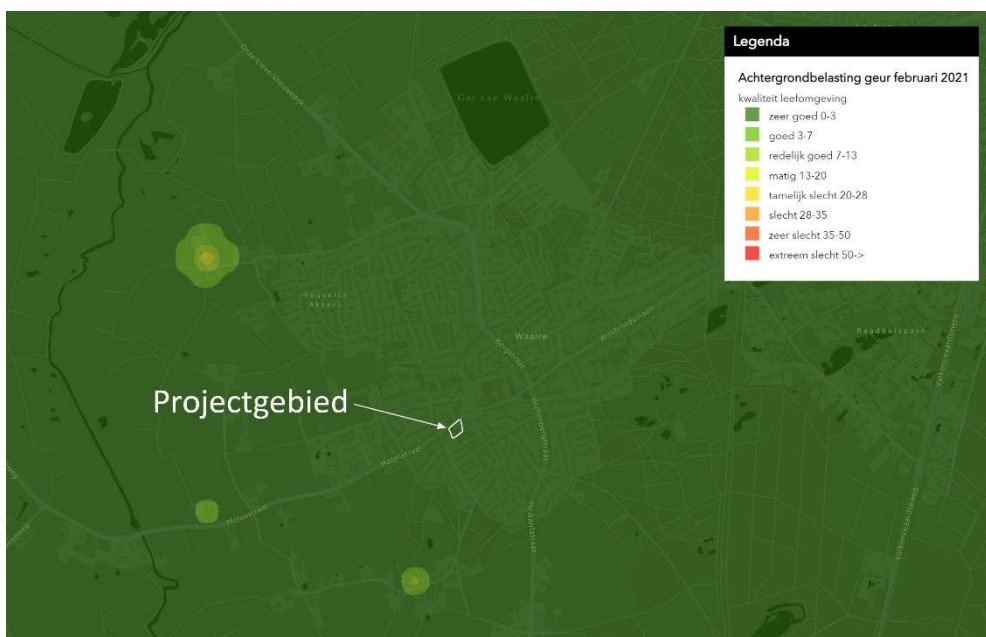
van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de Bruidsschat. Op termijn worden de regels uit de bruidsschat geïntegreerd in het (permanente) omgevingsplan van de gemeente.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). De beoordelingsregels zijn opgenomen in afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

4.8.2 Toetsing

Geurhinder veehouderijen

Er is geen geur veroorzakende bedrijvigheid aanwezig in de nabijheid van het projectgebied. Dichtstbijzijnde veehouderij betreft een melkveehouderij aan de Loon 3. Deze ligt op ruim 500 m afstand van het initiatief.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant – ODZOB - 2024)

Door de ODZOB is in 2024 een kaart vervaardigd waarop de achtergrondbelasting vanwege geurhinder is weergegeven voor Noord Brabant.

Op voorgaande uitsnede van deze kaart is te zien dat de woningen in het projectgebied zijn gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'zeer goed'.

Geurhinder industriële geur

In de directe omgeving van het projectgebied is geen geur veroorzakende bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgenomen realisatie van het woningbouwproject.

4.8.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het initiatief vanwege het aspect 'geur'.

4.9 Cultureel erfgoed, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

4.9.1 Algemeen/wettelijk kader

Nationaal beleid

Het Verdrag van Valletta (Malta) verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld wanneer andere belangen zwaarder wegen, dan moeten de waarden worden opgegraven en daarmee ex situ worden behouden. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente het bevoegd gezag op het gebied van archeologie en cultuurhistorie. Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de omgang met archeologie. Gemeenten houden een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In het omgevingsplan houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden door het stellen van regels. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie. Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop de archeologische (te verwachten) waarden in de ondergrond zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Gemeentelijk beleid

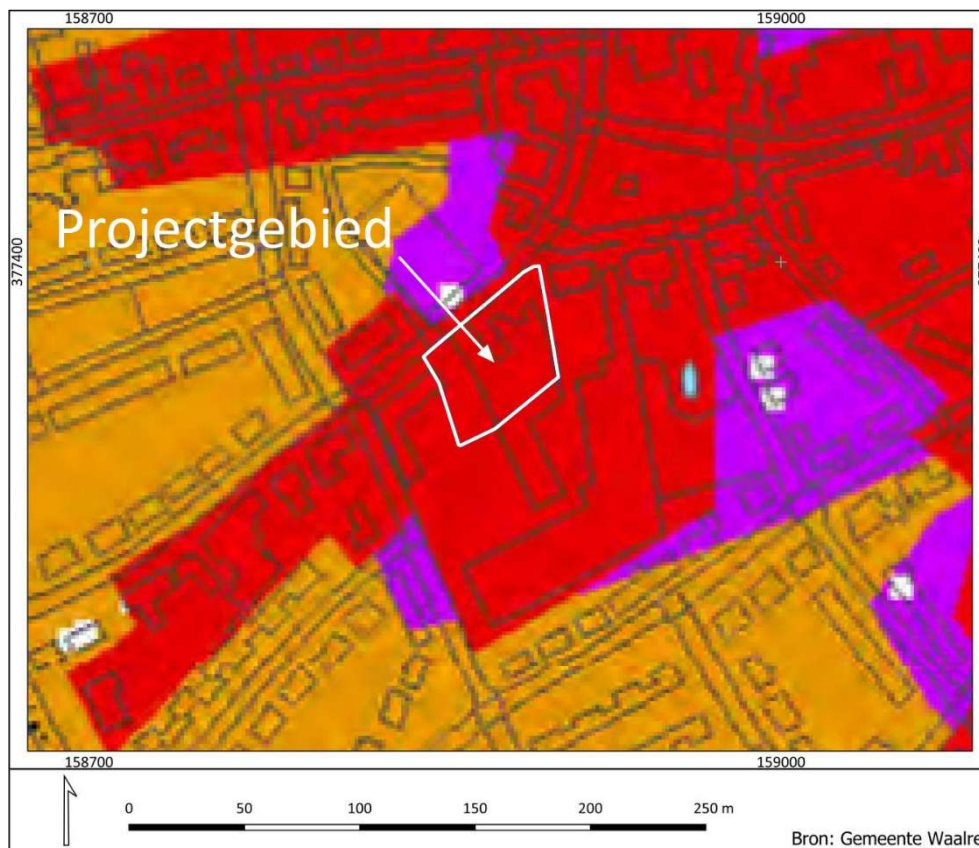
Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn doorvertaald in het geldende Omgevingsplan gemeente Waalre. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

4.9.2 Toetsing archeologie

In het geldende Omgevingsplan gemeente Waalre is een aanduiding 'Gebieden van archeologische waarde' opgenomen. Deze aanduiding ligt ook op het projectgebied, evenals omgevingsnormen, die aangeven dat grondwerkzaamheden op een diepte van meer dan 30 cm -maaiveld kunnen leiden tot verstoring van archeologische waarden en dat een verstoring op dieper dan 30 cm over een oppervlakte van meer dan 100 m² alleen mogelijk is als wordt aangetoond dat geen archeologische waarden worden verstoord, of hoe met deze waarden wordt omgegaan. Deze planregels hiervoor zijn gebaseerd op de archeologische

beleidskaart van de gemeente Waalre, waarop aan het projectgebied een archeologische waarde is toegekend (zie navolgende afbeelding).

Bij onderhavig project is er sprake van een grotere verstoringsoppervlakte en -diepte. Daarom is een archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk.



Uitsnede uit de archeologische beleidskaart met rood omlijnd het projectgebied (bron: ODZOB).

Dit archeologisch vooronderzoek is verricht door Transect. Het onderzoek is gerapporteerd in april 2025 en is als bijlage bij deze onderbouwing BOPA gevoegd. De onderzoeksresultaten laten zich als volgt samenvatten:

Op basis van het bureauonderzoek blijkt dat het projectgebied landschappelijk gezien op een dekzandrug of dekzandvlakte gelegen is. Het projectgebied bevindt zich binnen AMK-terrein 16804 wat de historische kern van Waalre omvat. Op basis van historische kaarten blijkt dat in het noorden van het projectgebied in ieder geval sinds begin 19e eeuw de voormalige Walra-fabriek gestaan heeft (bron: walra.nl). In 1958 kwam de Kendix fabriek in het projectgebied te staan (bron: kendix.nl). Het huidige pand in het projectgebied betreft een restant van de voormalige Walra- en Kendixfabrieken. Op basis van bouwtekeningen blijkt dat het pand gefundeerd is op poeren tot een diepte van 180 cm -Mv en dat grote delen van het pand vloerdieptes van 60 tot 120 cm -Mv bevatten. Op basis van de bouwtekeningen is daarom te concluderen dat ter plaatse van het pand de kans op het aantreffen van intacte vindplaatsen klein is.

Ter plaatse van het pand geldt daarom een lage archeologische verwachting voor alle periodes. In het noordoosten van het projectgebied heeft op basis van topografische kaarten en een luchtfoto uit 2005 een tankstation gestaan. Dit tankstation is tussen 2005 en 2012 afgebroken en gesaneerd. Vermoedelijk is de ondergrond hierbij verstoord geraakt. Dit blijkt onder andere uit een reeds uitgevoerd verkennend en karterend booronderzoek in het projectgebied waaruit blijkt dat zowel in het noordoosten als in het westen van het projectgebied de ondergrond tot een diepte van minimaal 90 à 100 cm verstoord is. Theoretisch gezien kunnen in de top van het dekzand, mits deze intact aanwezig is, archeologische resten en sporen uit de periode Laat-Paleolithicum-Nieuwe Tijd aangetroffen worden. Uit onderzoeken in de directe omgeving van het projectgebied zijn tot op heden enkele vindplaatsen aangetroffen die dateren uit de periode 11e-12e eeuw of jonger. Ook uit deze onderzoeken blijkt dat het archeologisch relevante niveau grotendeels verstoord is en dat resten of sporen van vóór de Late Middeleeuwen niet meer aanwezig zijn. Voor de onbebouwde delen van het projectgebied geldt daarom een middelhoge archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd en een lage verwachting voor de overige periodes.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat de ondergrond in het projectgebied oorspronkelijk uit dekzand bestond. De C-horizont van het dekzand is in de boringen aangetroffen op een diepte vanaf 100-190 cm -Mv (20,4-21,4 m NAP). De ondergrond is in vrijwel het gehele projectgebied minimaal 100 cm afgegraven, waarna de afgraving weer opgevuld is met omgewerkte grond. Vanwege deze verstoringen is in de ondergrond geen sprake meer van een intact bodemprofiel. Het natuurlijke dekzand betreft alleen nog de C-horizont van het bodemprofiel. Archeologische vindplaatsen worden dan ook niet meer in de onbebouwde delen van het projectgebied verwacht. De puinlaag die in boring 5 is aangetroffen blijkt op basis van historische kaarten niet samen te hangen met de ligging van vroegere bebouwing. Het is daarom aannemelijk dat deze baksteenhoudende puinlaag een verhardingslaag van bouwpuin betreft. Deze laag is op eenzelfde diepte aangetroffen in de boringen uit het booronderzoek in 2009. Op basis van het veldonderzoek is de middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd naar laag bijgesteld. Vanwege de vele bekende verstoringen en afgravingen is de kans op het aantreffen van intacte vindplaatsen klein. Eventuele sporen die nog wel gedeeltelijk in het projectgebied aanwezig zijn, zullen vanwege de fragmentatie door de verstoringen geen toegevoegde archeologische informatie opleveren.

Advies

Het voornemen bestaat om in het projectgebied een nieuwe zorgvilla te realiseren van circa 1025 m². Ten tijde van dit onderzoek zijn nog geen technische details bekend voor de toekomstige graafwerkzaamheden. Op basis van het bureauonderzoek en IVO-O, verkennende fase is voor het projectgebied een lage archeologische verwachting vastgesteld. In het projectgebied worden geen intacte vindplaatsen meer verwacht. In het kader van de aanvraag van een BOPA om de bouw van een zorgvilla mogelijk wordt daarom geadviseerd geen nader onderzoek uit te voeren.

Op het moment dat tijdens de voorgenomen ontwikkelingen toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Waalre).

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Waalre) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het projectgebied.

4.9.3 Toetsing Cultuurhistorie

In 1421 wordt in een Bossche schepen akte de hoeve Ten Sande genoemd, liggend aan de Plaetse, dat is kennelijk de toenmalige naam van de huidige Markt.

De dorpskern van Waalre bestond in 1830 uit twee aaneengesloten rijen huizen aan een vrij vierkant plein, dat op die manier toch een driehoekige indruk maakte. Aan het plein stonden het raadhuis, de school en de pastorie en nog een dertigtal woningen. De oude parochiekerk stond ter zijde op de rand van de open akkers en was met een 100 m lang pad met het plein verbonden. Rondom het driehoekige plein woonden in de 18e eeuw valkeniers en rondreizende kooplieden (teuten). Mede daardoor draagt de kom een niet-agrarisch karakter, wat later versterkt is met woningen en complexen van sigaren- en linnenfabrieken. Vanaf 1866 kwam langs de spoorlijn Eindhoven-Hasselt (opgeheven in 1940) lintbebouwing tot ontwikkeling in de richting van het dorp Aalst. Na de Tweede Wereldoorlog groeiden Waalre en Aalst uit tot een tweelingdorp met het karakter van een forensendorp.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Brabant heeft de oude dorpskern van Waalre een hoge Cultuurhistorische waarde gekregen.

Het projectgebied zelf kent geen cultuurhistorische waarde, maar is wel gelegen tussen twee monumenten:

- Molenstraat 9/11 (gemeentelijk monument): een woonhuis met voormalige bakkerij
- Markt 10 (rijksmonument): een gebouw van de voormalige Linnenweverij Van Dijk. Aan de Markt staan nog meer rijksmonumenten (aan de zuidzijde, de zijde van het projectgebied, de Markt nr. 6, 8 en 9).

De Molenstraat staat als een lijnelement van cultuurhistorische waarde aangeduid op de cultuurhistorische waardenkaart.

De nieuwe bebouwing in het projectgebied sluit qua bouwhoogte aan op de omringende bebouwing en oriënteert zich op de Molenstraat. De bebouwing voegt zich op deze manier in de bestaande bebouwing die de Molenstraat begeleid.

De op te richten nieuwe bebouwing moet passen binnen de richtlijnen, die worden gesteld in het Beeldkwaliteitplan Centrum Waalre-dorp.

Op deze manier worden cultuurhistorische waarden in de omgeving van het projectgebied gerespecteerd.

4.9.4 Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkelingen die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

Er zijn geen cultuurhistorische waarden die verstoord worden vanwege de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Welstand

4.10.1 Algemeen/wettelijk kader

Artikel 22.29 lid 1 onder b van de Omgevingswet bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

4.10.2 Toetsing

In het geldende Omgevingsplan gemeente Waalre valt het projectgebied onder de omgevingsnorm 'Welstandsniveaus: Bijzonder'.

Het voorlopig ontwerp is enkele malen voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit gemeente Waalre. Het bouwplan is getoetst aan het beeldkwaliteitplan Centrum Waalre-dorp. Naar aanleiding van gemaakte opmerkingen is het plan op onderdelen aangepast. In het laatste welstandsadvies (30 oktober 2024), dat als bijlage bij deze onderbouwing BOPA is gevoegd, geeft de adviescommissie aan dat zij op hoofdlijnen akkoord gaat met het plan en dat zij een verdere uitwerking afwacht.

4.10.3 Conclusie

Het bouwplan (VO) is op hoofdlijnen akkoord. Uitwerking vindt nog plaats in het definitief ontwerp (DO), waarna dit aan de adviescommissie omgevingskwaliteit gemeente Waalre zal worden voorgelegd voor een definitief welstandsadvies.

4.11 Ladder duurzame verstedelijking

4.11.1 Algemeen/Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand)

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening, die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en

- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
- 3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
- 4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11.2 Toetsing

Deze motivering bij een BOPA betreft de realisatie van 24 nieuwe zorgappartementen met bijbehorende voorzieningen (2 gemeenschappelijke woonkamers, een eetkamer, een keuken, een kapper, personeels- en vergaderruimtes). Het plan ligt binnen stedelijk gebied.

De 24 nieuwe woningen voorzien in een deel van de behoefte aan zorgwoningen in de gemeente.

Een zorgpartij heeft zich gemeld die graag luxere zorgwoningen wil realiseren, met als doelgroep vermogende senioren met een Wlz (Wet langdurige zorg) indicatie. De zorgpartij heeft een marktanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het aantal zorgbehoevende ouderen in Waalre de komende jaren flink stijgt. Tevens is aangetoond dat een substantieel deel van deze ouderen vermogend is en Waalre dorp niet beschikt over een meer exclusief woonzorgconcept voor deze doelgroep.

Bekend is dat ouderen graag in de huidige woonplaats willen blijven wonen. Het initiatief draagt derhalve bij aan de huisvesting voor zorgbehoevenden in Waalre. Het pand wordt zo ontworpen dat het op termijn ook getransformeerd kan worden naar reguliere woningen. Daarmee is de invulling toekomstbestendig.

4.11.3 Conclusie

Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking laat zien dat de woningbouwlocatie waarvoor deze motivering bij een BOPA is opgesteld, is gesitueerd binnen stedelijk gebied en voorziet in een aantoonbare behoefte.

4.12 Verkeer en parkeren

4.12.1 Toetsingskader

De wijziging van functie heeft effect op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect hiervan is. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters. Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

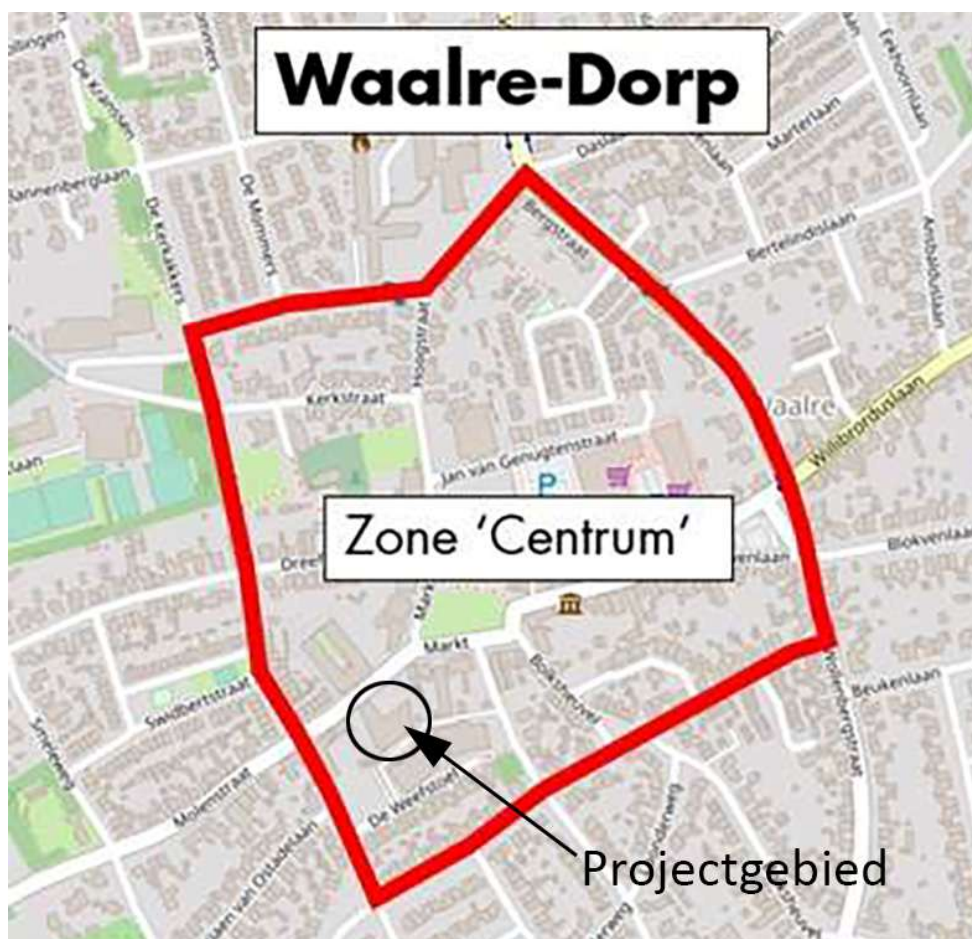
De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid te worden getoetst.

4.12.2 Toetsing

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de Nota Parkeernormen gemeente Waalre (geldend vanaf 1 december 2023). Met dit parkeerbeleid is zo veel mogelijk vastgehouden aan de landelijke richtlijnen vanuit het CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur). Met behulp van parkeernormen wordt de parkeereis bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Waalre wordt door het CSB aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 4). Het projectgebied ligt in een zone die is aan te merken als 'centrum', zoals te zien is op onderstaand kaartje uit de Nota Parkeernormen gemeente Waalre'.



Initieel wordt de nieuwe bebouwing benut voor de verzorging van mensen met een Wlz-indicatie. Het kan zijn dat er in de toekomst een verschuiving in de vraag is, bijvoorbeeld van woningen met een Wlz-indicatie (feitelijk verpleegzorgwoningen) naar 'reguliere' zorgwoningen. Bij de berekening van de parkeervraag is daarom uitgegaan van de parkeernormen voor reguliere zorgwoningen (hogere parkeereis dan verpleegzorgwoningen).

Uitgegaan wordt van gecombineerd parkeren voor zowel het perceel Molenstraat 8 (het perceel met woonzorggebouw aan de overzijde van de straat) als Molenstraat 5 (het projectgebied): bij de ontwikkeling van Molenstraat 8 is reeds rekening gehouden met parkeergelegenheid op het achtergelegen binnenterrein dat ook benut kan worden voor het projectgebied van Molenstraat 5.

In deze parkeerparagraaf wordt derhalve het gezamenlijke gebied van Molenstraat 8 en Molenstraat 5 beschouwd.

Zowel bij de Molenstraat 8 als de Molenstraat 5 is sprake van huurappartementen. In de Nota Parkeernormen gemeente Waalre zijn in bijlage 1 de parkeernormen opgenomen.

Voor huurappartementen zijn er voor 2 categorieën parkeernormen aangegeven:

- huurappartementen middel/klein (< 75 m² incl. sociale huur): 0,7 pp/woning;
- huurappartementen groot: 1.0 parkeerplaatsen/woning

De parkeereis wordt dan als volgt:

	App. Klein/middel	App. Groot	Totaal pp
Molenstraat 5	11 app x 0,7 = 7,7	14 app. x 1,0 = 14	21,7
Molenstraat 8	6 app x 0,7 = 4,2	15 app. x 1,0 = 15	19,2
Totaal	11,9	29	40,9

Totale **parkeereis** is derhalve, afgerond **41 parkeerplaatsen**.

De Initiatiefnemer heeft een ruim parkeerterrein aangelegd bij het zorggebouw aan Molenstraat 8. Hier zijn op eigen terrein 43 parkeerplaatsen aanwezig, derhalve 2 meer dan de parkeereis.

De 4 parkeerplaatsen in de openbare ruimte tussen Molenstraat 5 en Molenstraat 8 zijn derhalve niet nodig om te voldoen aan de parkeereis.

In een overeenkomst zal door de gemeente worden vastgelegd dat een deel van de parkeerplaatsen bij Molenstraat 8 horen bij het op te richten zorgcomplex aan de Molenstraat 5.

Verkeersgeneratie

De huidige bebouwing in het projectgebied is in gebruik als kantoor en heeft een b.v.o. (bruto vloeroppervlak) van ca. 2.084 m². Op basis van brochure 317 van het CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie) bedraagt de verkeersgeneratie voor kantoren zonder baliefunctie gemiddeld 8,75 motorvoertuigen/etmaal per 100 m² b.v.o.

Dit zou dus een verkeersgeneratie betekenen van $(20,84 \times 6,35 = \text{afgerond})$ **133 motorvoertuigen/etmaal** voor de **bestaande situatie**. In werkelijkheid zal het aantal waarschijnlijk minder zijn geweest.

Voor verpleeghuizen worden in de CROW-brochure geen kencijfers verkeersgeneratie gegeven. Deze kencijfers zijn er wel voor aanleunwoningen/serviceflats. In laatstgenoemde categorie woningen, wonen mensen met meer mobiliteit dan in verpleeghuizen. Wanneer wordt uitgegaan van de kencijfers voor aanleunwoningen/serviceflats is de raming voor de verkeersgeneratie dus in feite te hoog. Deze is dus te beschouwen als een soort 'worst-case-scenario'.

De verkeersgeneratie vanwege de 24 aanleunwoningen/serviceflats bedraagt gemiddeld 2.35 motorvoertuigen/etmaal/woning, dus $(2.35 \times 24 = \text{afgerond})$ **57 motorvoertuigen/etmaal** voor de **nieuwe situatie**.

Ook wanneer wordt uitgegaan van een 'worst-case-scenario' is er in de nieuwe situatie dus sprake van een aanzienlijke afname van motorvoertuigbewegingen ten opzichte van de huidige situatie.

Openbaar vervoer

Dichtstbijgelegen openbaar vervoerhaltes betreffen bushaltes bij winkelcentrum De Bus. Deze liggen op ca. 275 m van de entree tot het geprojecteerde zorgwoningengebouw. Voor ouderen is ook vervoer op maat beschikbaar in Waalre, zoals de buurtbus en/of de Taxibus

4.12.3 Conclusie

Het initiatief voldoet aan de parkeernormen. Omdat ten opzichte van de huidige situatie aanmerkelijk minder parkeerplaatsen nodig zijn, kan ervan worden uitgegaan dat ook het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie af zal nemen ten opzichte van de bestaande situatie. Bereikbaarheid met het openbaar vervoer is voldoende.

4.13 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

4.13.1 Algemeen/Wettelijk kader

Op grond van artikel 5.162 van het BKL wordt bij nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Voorliggend initiatief zal bij de nadere concrete uitwerking hiermee rekening houden. Te denken valt aan vorm en inrichting van voetpaden, trottoirs, oversteekplaatsen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair (paaltjes, vuilnisbakken), halteplaatsen voor openbaar vervoer en de overbrugging van hoogteverschillen. Daarnaast zal goed moeten worden gekeken naar het plaatsen van reclames, uitstallingen en winkelwagentjes, allemaal potentiële 'sta-in-de-wegs' die niet alleen onpraktisch zijn, maar ook tot ongelukken kunnen leiden.

4.13.2 Toetsing

De openbare ruimte is ter hoogte van het projectgebied goed toegankelijk voor mensen met een functiebeperking. Dit geldt eveneens voor de buitenruimte en de nieuwe bebouwing in het projectgebied, die geheel is toegerust op de toegankelijkheid voor en verzorging van de doelgroep waar de bebouwing voor bedoeld is.

4.13.3 Conclusie

Er zijn vanwege dit aspect geen belemmeringen voor de voorziene omgevingsplanactiviteit.

4.14 Duurzaamheid, klimaatadaptatie en energietransitie

4.14.1 Algemeen/Wettelijk kader

Bij duurzaam bouwen wordt rekening gehouden met de behoeften van de huidige generatie zonder die van toekomstige generaties in gevaar te brengen. In artikel 22.52 van de Omgevingswet (Bruidsschat) is bepaald dat alle energiemaatregelen met een terugverdientijd van maximaal 5 jaar moeten worden getroffen.

De gemeente heeft in haar beleidsnotitie duurzame nieuwbouw Waalre aangegeven welke maatstaven worden gehanteerd (zie par. 'Gemeentelijk beleid' van deze onderbouwing BOPA).

4.14.2 Toetsing

De nieuwe woningen worden 'all electric'. Er wordt dus geen gebruik gemaakt van gas. De woningen worden voorzien van zonnepanelen en warmtepompen en zullen op basis van GPR 4.4 worden uitgevoerd, conform het gemeentelijk beleid terzake, dat is opgenomen in de Beleidsnotitie duurzame nieuwbouw Waalre (zie par. 'Gemeentelijk beleid' van deze onderbouwing BOPA).

Ons klimaat verandert. Er zijn meer warme perioden met hogere temperaturen dan voorheen en er zijn meer buien met veel neerslag in korte tijd. Door te voorzien in infiltratiemogelijkheden conform de eisen van gemeente en waterschap wordt uitvoering gegeven aan klimaatadaptief waterbeleid (zie ook paragraaf 4.3 – Weging waterbelang).

In de buitenruimte rond het gebouw wordt het oppervlakte verharding zoveel mogelijk teruggebracht ten opzichte van de bestaande situatie. Alleen ter plaatse van de entrees tot de nieuwe bebouwing komt verharding. Verder komt rond het gebouw een tuin met diverse bomen, die een gunstige invloed hebben op het voorkomen van hittestress.

4.14.3 Conclusie

Maatregelen die inherent zijn aan duurzaam bouwen worden toegepast bij de ontwikkeling van het initiatief.

4.15 Bescherming van de gezondheid

4.15.1 Algemeen/Wettelijk kader

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De

aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben (§ 5.1.4 Bkl). De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, trillingen, kwaliteit van de buitenlucht en bodem. Deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd.

In deze paragraaf wordt, aanvullend op de bovengenoemde aspecten, aandacht besteed aan endotoxinen en spuitzones.

4.15.2 Gezondheidsbevorderende maatregelen

In de buitenruimte rond het gebouw wordt het oppervlakte verharding zoveel mogelijk teruggebracht ten opzichte van de bestaande situatie. Alleen ter plaatse van de entrees tot de nieuwe bebouwing komt verharding. Verder komt rond het gebouw een tuin met diverse bomen, die een gunstige invloed hebben op het voorkomen van hittestress.

Sociaal contact is bevorderlijk voor de mentale gezondheid. In het gebouw zelf wordt voorzien in gemeenschappelijke ruimten, waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en hun bezoekers. Hierdoor wordt vereenzaming voorkomen.

4.15.3 Toetsing - Pluimvee- en varkenshouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit vrijkomende fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een belangrijk bestanddeel in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:

- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden
- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Binnen 250 m afstand van het projectgebied komen geen veehouderijen voor. Kortste afstand van een veehouderij tot het projectgebied bedraagt ruim 500 m. Dit betreft een melk-rundveehouderij aan de Loon 3.

Binnen 1000 m afstand van het projectgebied komen geen pluimveehouderijen voor.

Conclusie

Vanuit het aspect endotoxinen is het nieuwbouwplan aan de Molenstraat 5 aanvaardbaar.

4.15.4 Toetsing - Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat, heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van 24 nieuwe zorgwoningen.

Binnen 2 km van het projectgebied zijn geen geitenhouderijen aanwezig, maar uitsluitend melkveehouderijen, vleesveehouderijen en paardenhouderijen.

Conclusie

Er is vanwege geitenhouderijen geen sprake van belemmeringen voor het initiatief.

4.15.5 Toetsing - Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgescreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen

gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag. De bovenbeschreven afstand van 50 m is gebaseerd op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij gewassen, waar hoog gespoten moet worden, zoals fruitbomen.

Op een afstand, korter dan 50 m van het projectgebied, komen geen agrarische bestemmingen voor waar toepassing van gewasbeschermingsmiddelen kan plaatsvinden.

Conclusie

Binnen een afstand van 50 m tot (de nieuwe woningbouwmogelijkheden in) het projectgebied worden geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Er is geen sprake van beperkingen voor woningbouw door spuitzones.

4.15.6 Conclusie gezondheid

Er zijn voor het initiatief geen belemmeringen vanuit het oogpunt van volksgezondheid.

4.16 Natuur

4.16.1 Algemeen/wettelijk kader

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect natuur en de gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming.

Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten, diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken,

moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, alsook om bepaalde soorten van nationaal belang.

Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.16.2 Toetsing

4.16.2.1 gebiedsbescherming

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Het projectgebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een ruimtelijk plan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

In dit geval is het projectgebied op een dergelijke afstand gelegen dat er van een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (nieuwbouw binnen bebouwde kom).

Om zekerheid te verkrijgen over eventuele stikstofdepositie, is door Van Empel Milieuadvies uit Bergeijk in april 2025 een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in een rapport dat als bijlage bij deze onderbouwing BOPA is gevoegd.

In deze rapportage zijn de te verwachten effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in kaart gebracht.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden of extra hexagonen met een hersteldoel. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr.

Het is essentieel dat de aannemer ten tijde van de bouwwerkzaamheden bij de op diesel aangedreven machines en werktuigen gebruik maakt van minimaal stageklasse IV materiaal (met AdBlue-systeem). Ten aanzien van de inzet van een graafmachine, loader, hijskraan en verreiker is minimaal een stage V-klasse nodig. Met deze uitgangspunten blijft onderhavige aanlegfase binnen de gewenste drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jr.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie en toekomstige gebruiksfase, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt.

Conform de bijlage bij het persbericht over de uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van 18 december 2024 zaaknummer 202201311/1, het "Schema beoordelingskader intern salderen" (zie bijlage 1) is er geen passende beoordeling noodzakelijk en dus geen sprake van een vergunningplicht in het kader van een Natura 2000-activiteit.

4.16.2.2 Soortenbescherming

Door Exlan is in november 2024 een quickscan soortenbescherming verricht. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting.

Veldbezoek

Flora algemeen

Bij de planlocatie zijn geen bijzondere beplantingen aangetroffen. Er is tevens gelet op de aanwezigheid van (beschermde) muurvegetatie. Er zijn geen beschermde (vaat) planten aangetroffen. Op en rondom het parkeerterrein staan beukenhagen die jaarlijks worden geknipt met daarin lindebomen. Er wordt periodiek onkruid gewied tussen de beuken.

Grondgebonden zoogdieren

Specifiek wordt bekeken of binnen de betreffende inrichting verwacht kan worden of er streng

beschermde zoogdieren; steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, eekhoorn, bever en das kunnen worden aangetroffen.

Steenmarter

De onderzoekslocatie vormt geen geschikt habitat voor de steenmarter. Steenmarters gebruiken hooizolders, loze ruimtes onder het dak, schuurtjes en dergelijke, als verblijfplaats. Een steenmarter heeft binnen zijn territorium verscheidene verblijfplaatsen. Daarnaast laten steenmarters enorm veel sporen achter. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen, zoals uitwerpselen of prooiresten aangetroffen die duiden op het gebruik van de onderzoekslocatie

als vaste rust- of verblijfplaats door deze soort. Het te slopen gebouw heeft een gesloten karakter. Hierdoor is het voor steenmarters niet toegankelijk.

Kleine marterachtigen

De onderzoekslocatie biedt geen geschikte verblijflocaaties voor de hermelijn, wezel en buning. De soorten maken gebruik van oude hopen van onder andere mollen en muizen, maar ook houtwallen, steenhopen en ruimtes onder boomwortels. Desbetreffende soorten hebben binnen hun territorium verscheidene verblijfplaatsen. Tijdens het veldbezoek zijn er geen marters of sporen van marters aangetroffen op de onderzoekslocatie. Echter, dit betekent niet dat het gebied niet potentieel in gebruik is door de hermelijn, wezel en/of buning als migratieroute.

Eekhoorn

De onderzoekslocatie is vanwege de afwezigheid van voldoende bomen niet geschikt als habitat voor de eekhoorn. Er staan te weinig bomen rondom de projectlocatie. Een negatief effect als gevolg van de werkzaamheden is uitgesloten.

Bever

Er leven wel bevers in de Dommel. Voor de bever is op de onderzoekslocatie geen geschikt habitat aanwezig. De bever leeft in het water of de waterkant. Rondom de projectlocatie is geen water aanwezig. Verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen van de bever kunnen worden uitgesloten.

Das

Dassen komen ook voor in het buitengebied rondom van Waalre. Zij maken hun burchten in de grens tussen bos(jes) en weilanden. Bij voorkeur in een talud, verstopt in de dekking. Dassen leven niet in stedelijk gebied. Het verstoren van een vaste rust- en verblijfplaats is daarmee uit te sluiten.

Overige grondgebonden zoogdieren

Het voorkomen van overige grondgebonden zoogdieren waarvoor geen vrijstelling geldt, is tijdens het veldbezoek niet vastgesteld.

Vleermuizen

Het projectgebied is zeer nauwkeurig beoordeeld op de mogelijke waarde voor vleermuizen. Hierbij is gelet op de geschiktheid van de aanwezige bebouwing als verblijfplaats voor deze dieren: aanwezigheid van spouwgangen en andere openingen in muren en daken, vetstrepen, uitwerpselen en prooiresten bij gevelopeningen.

Verblijfsruimte voor vleermuizen hebben specifieke voorwaarden zoals een stabiele temperatuur en het tochtvrij zijn. Bij vleermuizen worden vier verblijfplaatsen onderscheiden; winterverblijven, zomerverblijven, kraamverblijven en paarverblijven. Aan de winterverblijven worden de hoogste eisen gesteld, daarna de kraamverblijven, dan de zomerverblijven en tenslotte de paarverblijven, waarbij de vleermuizen een zeer korte tijd op een bepaalde locatie kunnen verblijven.

Het pand is gebouwd in 1963. In die tijd werden gebouwen gebouwd met een spouwmuur. Het gebruik van isolatiemateriaal werd zelden toegepast. Ook dit pand bestaat uit metselwerk gevels met een spouwconstructie. In de gevels zitten open stootvoegen die allen zijn dichtgezet met bijenbekjes om ongedierte (en daarmee ook vleermuizen) in de spouw te weren. De naden rondom de kozijnen zijn met kit dicht gezet.

Het dak bestaat uit een plat dak dat rond de dakranden is afgezet met een aluminium daktrim. Zo'n daktrim is bevestigd op een houten underlayment plaat die op het opgaand metselwerk is bevestigd. Hierdoor biedt een daktrim geen toegang tot de achterliggende spouw. Er zijn in en om het gebouw geen sporen (vetstrepen, uitwerpselen, prooiresten) aangetroffen.

Foerageerhabitat

De onderzoekslocatie zal, gelet op de aanwezige habitat, gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen. In de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig in de vorm van bomenrijen en bosranden.

Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen zoals houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfsplaatsen en foerageergebieden. Doordat dergelijke lijnvormige elementen ontbreken op de onderzoekslocatie, worden er geen potentiële vliegroutes verstoord.

Vogels

Tijdens het bezoek is met name gelet op de aanwezigheid van nesten en rustplaatsen voor vogels.

Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Binnen het stedelijk gebied kunnen dit zijn: buizerd, havik, huismus, steenuil, kerkuil, gierzwaluw, bosuil, ransuil en torenvalk.

Buizerd en havik

De buizerd en havik broeden op grote nesten van ongeveer een meter in doorsnede en 60 centimeter diep. Dergelijke nesten zijn tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een broedgeval van de buizerd en havik is daarom uit te sluiten. Eveneens worden er met de beoogde werkzaamheden geen bomen gekapt, zodat het wegnemen van een jaarrond beschermd nest kan worden uitgesloten.

Steenuil en kerkuil

De kerkuil en steenuil hebben een voorkeur voor cultuurlandschappen met allerlei landschapselementen die voor afwisseling zorgen. Beide soorten broeden in gebouwen en gebruiken ook graag speciale nestkasten. Daarnaast worden door de steenuil ook wel boomholten gebruikt, mits er zich grote holten in bevinden. De gebouwen zijn in zijn geheel gecontroleerd op de aanwezigheid van steen- en kerkuilen en is vooral gelet op de aanwezigheid van sporen; braakballen, veren en uitwerpselen. Er zijn geen (sporen van) steen- en kerkuilen waargenomen. Er is geen sprake van een afname van belangrijk foerageergebied. Er blijft er voldoende foerageergebied aanwezig in de omgeving.

Huismus

Ook voor de huismus, die veel te vinden is in de bebouwde omgeving, is het nest jaarrond beschermd. Het habitat van een huismus moet bestaan uit een combinatie van:

- plekken voor nestgelegenheid
- jaarrond beschikbaar zijn van voedsel (voor volwassen en jongen)
- dekking (stekelige struiken, groenblijvende struiken en klimplanten, coniferen, klimop)
- plekken voor stofbaden
- drinkwater

Ontbreekt een van de onderdelen of liggen ze te ver van elkaar verwijderd, dan is de habitat niet geschikt.

Door het gebrek aan beplanting en voedsel op en rond de projectlocatie is hier geen geschikt habitat voor huismussen. Het gebouw is door het ontbreken van een hellend dak bouwkundig niet geschikt voor huismussen. Er zijn geen nesten van huismussen gevonden in de te slopen bebouwing. Tevens zijn er tijdens het veldbezoek geen huismussen gezien of gehoord.

Gierzwaluw

De gierzwaluw heeft sterk de voorkeur voor hoge (oude) gebouwen in de oude kern van dorpen en steden. Ze bouwen hun nesten achter spleten en gaten. Een groot deel van hun leven bevinden ze zich in de lucht. Tijdens de broedtijd zitten ze op hun nesten. Voor hun nestgelegenheid zijn gierzwaluwen afhankelijk van beschikbaarheid van gebouwen met geschikte holtes. De openingen in de bebouwing moet vrij zijn van versperringen, zodat er een invliegroute mogelijk is. Bovendien gebruiken gierzwaluwen hoogte om zich te laten vallen en zo snelheid te maken waardoor ze bij het wegvliegen minder gemakkelijk gegrepen kunnen worden door roofvogels. De openingen dienen derhalve op minimaal 2,5 meter of hoger te zitten. Het platte dak biedt voor gierzwaluwen geen geschikte invliegopeningen. Er zitten ook geen geschikte holten in de gevels.

Bosuil en ransuil

De bosuil is de meest voorkomende uilensoort in Europa. Maar omdat hij vooral 's nachts leeft, wordt hij niet altijd opgemerkt. Ze leven in veel verschillende biotopen: loof- en naaldbossen, stadsparken en groene woonwijken. Dat komt omdat ze flexibel in prooikeuze zijn. De bosuil broedt overwegend in boomholtes van (oude) bomen. Er moet het hele jaar voldoende voedsel beschikbaar en bereikbaar zijn. Daarnaast zijn voldoende roest- en broedplaatsen belangrijk. Ook de ransuil komt in veel verschillende leefgebieden voor en broedt

in bomen. Echter gebruikt een ransuil vaak geen holtes, maar oude kraaien- of eksternesten. Omdat een ransuil in open velden/plekken en langs wegbermen jaagt, komen ze niet veel voor in dicht beboste gebieden. Er worden met de voorgenomen werkzaamheden geen bomen gekapt. Het beschadigen van nesten is dus uitgesloten.

Torenvalk

Een torenvalk bouwt zelf geen nest. Ze gebruiken oude kraaiennesten of speciale torenvalk-kasten. Een torenvalk jaagt in open of halfopen landschappen. In een landschap met veel (kort) grasland, heide, hoogvenen, duinen en akkers is voor hen het voedsel goed te vinden. Al biddend in de lucht jaagt hij op prooien op de grond. Op het menu staan vooral woelmuisen maar ook zangvogels en kuikens van weidevogels.

Er worden met de voorgenomen werkzaamheden geen bomen gekapt. Het beschadigen van nesten is dus uitgesloten.

Overige broedvogels

De beplanting op de onderzoekslocatie kan nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals de merel en winterkoning. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Er zijn geen nesten van overige broedvogels aangetroffen in de te slopen bebouwing.

Er zijn tijdens het veldbezoek vogels gezien en gehoord, namelijk Merel, Kauwen (groep).

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn tijdens het terreinbezoek geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen. Voor de in Nederland voorkomende reptielsoorten zoals de hazelworm, de levendbarende hagedis en ringslang biedt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat. Deze soorten worden vrijwel alleen aangetroffen in specifieke natuurgebieden.

Dit geldt ook voor de specifieke beschermende amfibieënsoorten die veel eisen stellen aan zijn habitat; alpenwatersalamander, heikikker, vinpootsalamander, poelkikker en rugstreeppad. Deze zijn allen uit te sluiten omdat de betreffende locatie geen goed habitat biedt voor deze soorten door het ontbreken van voldoende oppervlaktewater.

De onderzoekslocatie vormt wel een geschikt habitat voor algemene amfibieënsoorten als de bruine kikker en de gewone pad. Op de onderzoekslocatie kunnen deze soorten beschutting vinden tussen de begroeiing en onder takken- of stenenhopen. Voor algemene amfibieënsoorten geldt in het kader van de Omgevingswet een vrijstelling, zodat een ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is. Het is echter wel zaak om aandacht te schenken aan de zorgplicht.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater op de onderzoekslocatie kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

Overige soorten

Van de overige soortgroepen, zoals dagvlinders, insecten en libellen, kan worden aangenomen dat deze soorten gedurende het jaar in het projectgebied aanwezig kunnen zijn of dit gebied in de migratieroute hebben liggen.

Afhankelijk van het seizoen zijn mogelijk algemene soorten te vinden op/of binnen de planlocatie. Specifieke beschermde soorten zijn voornamelijk afhankelijk van specifieke terreinkenmerken met specifieke biotopen. Binnen het projectgebied is een dergelijk biotoop niet aanwezig.

Effecten van de ingreep

De effecten op beschermde soorten zijn onderzocht op basis van het voornemen binnen het projectgebied.

Flora algemeen

Er is geen bijzondere flora aangetroffen binnen het projectgebied, negatieve effecten zijn uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Verstoring van algemene zoogdieren vindt mogelijk plaats. De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als de egel, konijn en diverse muissoorten. De verblijfplaatsen van deze soorten worden door de voorgenomen ingreep echter niet aangetast. Verblijfplaatsen van beschermde zoogdiersoorten zijn ter plaatse niet aangetroffen.

Vleermuizen

Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen waaruit blijkt dat het gebouw als verblijfplaats worden gebruikt. Nader onderzoek in het kader van de soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Vogels

Door de voorgenomen ingreep worden geen vogels en jaarrond beschermde nesten aangetast.

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen. De instandhoudingsdoelstellingen komen niet in het gedrang.

Overige

Omdat er geen geschikt biotoop is waargenomen voor overige beschermde soorten, zijn negatieve effecten uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.16.3 Conclusie

4.16.3.1 Conclusie gebiedsbescherming

Er kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

4.16.3.2 Conclusie soortenbescherming

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Omgevingswet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door, waar mogelijk, antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het projectgebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen voor de bouw van 24 zorgwoningen en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het projectgebied is het uitgesloten dat er verblijfplaatsen voor strikt beschermde soorten aanwezig zijn die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het projectgebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden hoeft derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

4.17 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied zijn, voorzover bekend, geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Binnen het projectgebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC-melding worden verricht.

4.18 M.e.r.-beoordeling

4.18.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.18.2 Toetsing

Het bouwen van een woonzorggebouw ter vervanging van een bedrijfsverzamelgebouw kan gezien worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit is, ingevolge kolom 3, rij J11 van bijlage V bij artikel 11 van het Omgevingsbesluit aan te merken als een geval waarin een mer-beoordelingsplicht geldt.

4.18.3 Conclusie

De activiteiten die mogelijk worden gemaakt in het projectgebied zijn, gelet op de kenmerken en de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed op het milieu dat een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.

4.19 Beperkingengebieden

4.19.1 Algemeen/Wettelijk kader

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

4.19.2 Toetsing

Het projectgebied is niet gelegen in -of in de nabijheid van – beperkingsgebieden.

4.19.3 Conclusie

Vanwege beperkingsgebieden zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

5.1.1 Kostenverhaal

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De initiatiefnemer en de gemeente zullen hiervoor een anterieure overeenkomst afsluiten.

5.1.2 Nadeelcompensatie

Voor iedere buitenplanse omgevingsplanactiviteit, dus ook voor onderhavig initiatief, wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Verplichte participatie

Op 1 februari 2024 is een 'Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Waalre houdende adviesrecht bij besluitvorming over buitenplanse omgevingsplanactiviteiten' in werking getreden. Hierin is bepaald dat voor een aantal categorieën van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, die aanzienlijke gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, een bindend advies dient te worden gevraagd aan de gemeenteraad.

Een van deze categorieën betreft 'Het bouwen van meer dan 10 woningen binnen de bebouwde kom'. Om deze reden is een bindend advies van de gemeenteraad verplicht voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

5.2.2 Omgevingsdialoog

Artikel 7.4 Or bevat aanvraagvereisten over participatie. Het aanvraagvereiste participatie geldt voor alle omgevingsvergunningen. Dus zowel voor:

- de van rijkswege aangewezen vergunningplichtige activiteiten; en voor
- de decentraal aangewezen vergunningplichtige activiteiten zoals opgenomen in een omgevingsplan (omgevingsplanactiviteitvergunningen).

Voor onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit zal derhalve ook een omgevingsdialoog plaatsvinden.

5.2.3 Overleg met gemeente

Bij de gemeente is een verzoek ingediend om in principe medewerking te verlenen aan het project. Op dit verzoek is op 6 februari 2024 positief besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalre.

Nadien heeft overleg tussen initiatiefnemer en gemeente plaatsgevonden om af te stemmen over het plan.

Ook wordt door de initiatiefnemer advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit gemeente Waalre (zie paragraaf 4.9 – welstand). Het positief welstandsadvies van de commissie wordt als bijlage bij deze onderbouwing BOPA gevoegd.

6 Belangenafweging en conclusie

6.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een BOPA wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl)

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 3).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde omgevingsplanactiviteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen, zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de beoogde activiteiten) nader onderzocht en afgewogen. Dit is gebeurd in de hoofdstukken 3, 4 en 5 van voorliggende onderbouwing BOPA.

6.2 Conclusie

Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.