

bestemmingsplan Mosbroekseweg 2 Waalre



TOELICHTING

Gemeente Waalre

IMRO idn: NL.IMRO.0866.BP000186-0301
Status: vastgesteld
Datum: juli 2018

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3	Geldend bestemmingsplan	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Projectomschrijving	11
2.1	Omgeving plangebied	11
2.2	plangebied	12
2.3	Projectbeschrijving	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Rijksbeleid	21
3.3	Provinciaal beleid	24
3.4	Gemeentelijk beleid	28
Hoofdstuk 4	Ruimtelijke- en milieuaspecten	33
4.1	Inleiding	33
4.2	Bodem	33
4.3	Geluidhinder	35
4.4	Luchtkwaliteit	36
4.5	Bedrijven en milieuzonering	37
4.6	Geur	37
4.7	Externe veiligheid	38
4.8	Flora en fauna	39
4.9	Water	42
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	44
Hoofdstuk 5	Haalbaarheid	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Economische haalbaarheid	47
5.3	Maatschappelijke haalbaarheid	47
Hoofdstuk 6	Procedure	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Inspraak	49
6.3	Overleg	49
6.4	Vaststellingsprocedure	50
6.5	Beroep	50

Hoofdstuk 7	Juridische opzet	51
7.1	Algemeen	51
7.2	Verbeelding	51
7.3	Regels	51
7.4	Bestemmingen en dubbelbestemmingen	52
7.5	Artikelsgewijze toelichting	52

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Mosbroekseweg 2 in Waalre is initiatiefnemer, de familie Stokbroekx, voornemens om een nieuwe woning te realiseren. In de huidige situatie is er reeds sprake van een woonhuis, een carport en een voormalige varkensstal welke momenteel in gebruik is als schuur. Het woonhuis en de carport zullen worden gesloopt. De voormalige stal zal deels worden gesloopt en deels worden hergebruikt. De fundering, vloer en bruikbare delen van de gevel van de varkensstal blijven behouden en de achterste (oostzijde) 160 m² zal, op het dak na volledig worden hergebruikt ten behoeve van de toekomstige schuur. De gemeente Waalre heeft aangegeven dat men voornemens is om aan dit initiatief mee te werken.

Het geldende bestemmingsplan staat de nieuwbouw van een woning op deze locatie niet toe omdat er geen bouwvlak aanwezig is op de locatie waar de gewenste woning komt. De gemeente heeft naar aanleiding van een principeverzoek te kennen gegeven medewerking te willen verlenen aan de vereiste procedure om de woning te kunnen realiseren. Om het planvoornemen definitief mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In dat kader wordt dit bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan regelt de volgende zaken:

- Het bestaande bouwvlak wordt wegbestemd;
- Er wordt een nieuw bouwvlak op de gewenste locatie (ter hoogte van de huidige schuur) mogelijk gemaakt;
- De bestemming tuin wordt verruimd tot aan de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
- Tevens wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter vastlegging van de landschappelijke inpassing

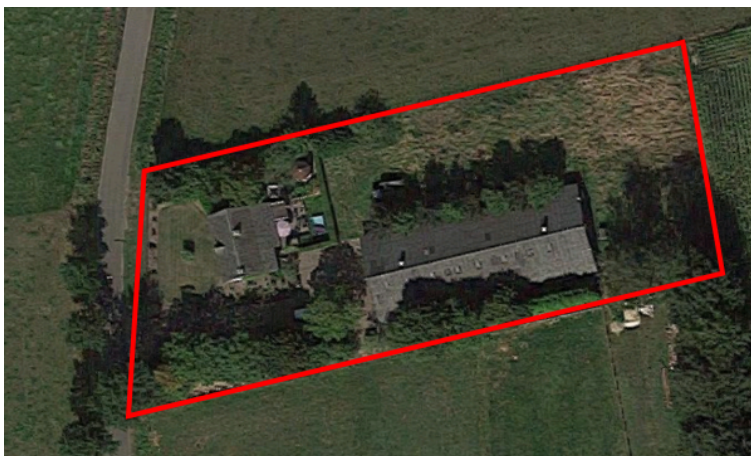
Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een digitale verbeelding, opgesteld conform SVBP2012 en IMRO2012. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die de Wro en de gemeente Roermond stellen ten aanzien van bestemmingsplannen. Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van de gewenste woning aan de Mosbroekseweg 2 in Waalre planologisch-juridisch mogelijk gemaakt.



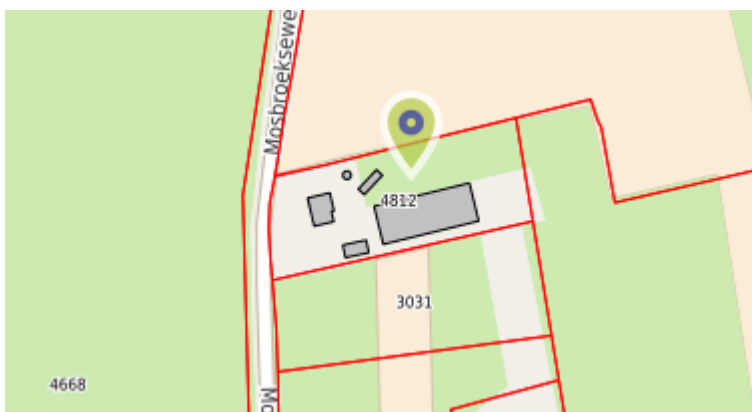
Het plangebied gezien vanaf de straatzijde met op de achtergrond de voormalige varkensstal

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de kern van Waalre in het buitengebied. Het gebied ligt aan de Mosbroekseweg ten midden van agrarische gronden (graslanden). Op geruime afstand ten noorden van het plangebied ligt Mosbroekseweg 4 en ten zuiden van het plangebied ligt Dreefstraat 50. Beide percelen zijn voorzien van een woonhuis met daarbij (voormalige) agrarische bebouwing. Het plangebied zelf bestaat momenteel uit een woning, een voormalige varkensstal welke in gebruik is als schuur, een tuin aan de straatzijde, een grasveld aan de oostzijde en gevarieerde begroeiing en bomen rondom. De gronden staan kadastraal bekend als gemeente Waalre, sectie A nummer 4812.



Luchtfoto met roodomlijnd het plangebied



Uitsnede van de kadastrale percelenkaart

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' van de gemeente Waalre. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 25 april 2017.



Uitsnede van het geldende bestemmingsplan met roodomlijnd het plangebied

Op het plangebied zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

- Enkelbestemming Wonen
- Enkelbestemming Tuin
- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden
- Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex
- Dubbelbestemming Waarde - Hydrologie

Het planvoornemen past niet binnen de regels van de bestemming 'Wonen' aangezien er enkel woningen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en het aanwezige bouwvlak bevindt zich niet op de plaats van de gewenste woning. Daarnaast mag er maximaal een woning met een inhoud van 750 m³ worden gerealiseerd. Dit planvoornemen voorziet echter in een grotere woning. Met dit bestemmingsplan zal het oude bouwvlak worden wegbestemd en verplaatst naar de locatie waar de gewenste woning komt zoals reeds gesteld in paragraaf 1.1. Alle geldende dubbebestemmingen zullen eveneens worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt eerst een beschrijving van de omgeving van het plangebied, het plangebied zelf en het planvoornemen gegeven in Hoofdstuk 2. Vervolgens worden in Hoofdstuk 3 de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente uiteengezet. In Hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de verschillende omgevingsaspecten, zoals bodem- en grondwaterkwaliteit, geluidhinder, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, water, archeologie en cultuurhistorie, alsmede flora en fauna. Tenslotte wordt in Hoofdstuk 5 aandacht besteed aan de haalbaarheid en in Hoofdstuk 6 de voor de onderhavige bestemmingsplanherziening te doorlopen procedure.

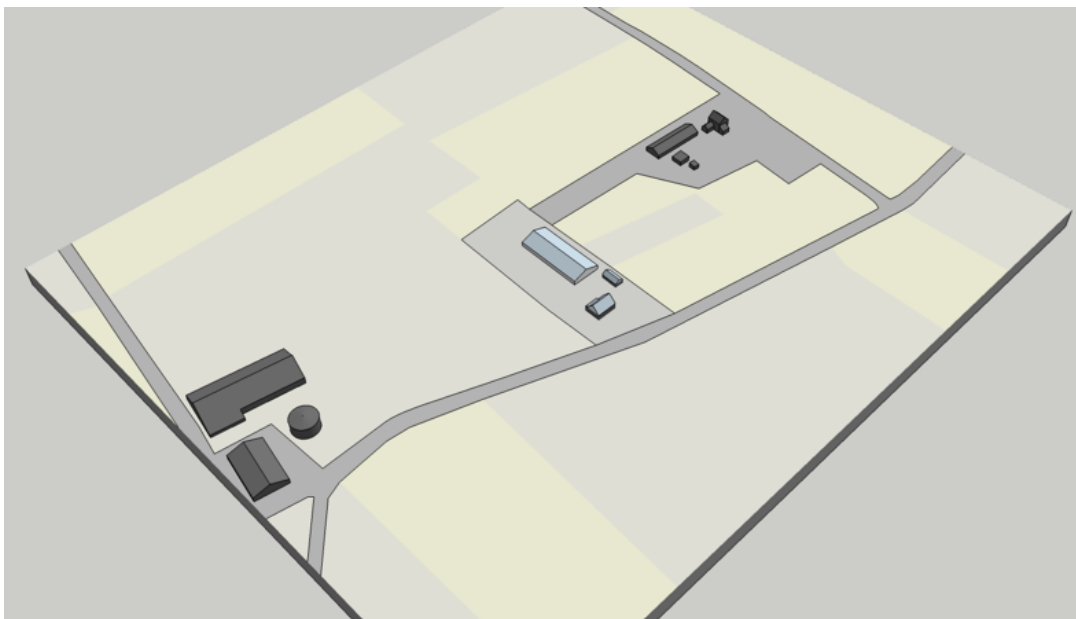
Hoofdstuk 2 Projectomschrijving

2.1 Omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied op ongeveer 300 meter ten westen van de kern Waalre. Wat verder naar het westen stroomt de Dommel. Het gehele gebied tussen Waalre en de Dommel wordt gekenmerkt door (deels voormalige) agrarische gronden in de vorm van graslanden met hier en daar bomenrijen langs de doorkruisende wegen. In de richting van de Dommel neemt de begroeiing en bebossing toe. De directe omgeving van het plangebied bestaat geheel uit agrarische gronden (graslanden) rondom en de Mosbroekseweg in het westen.



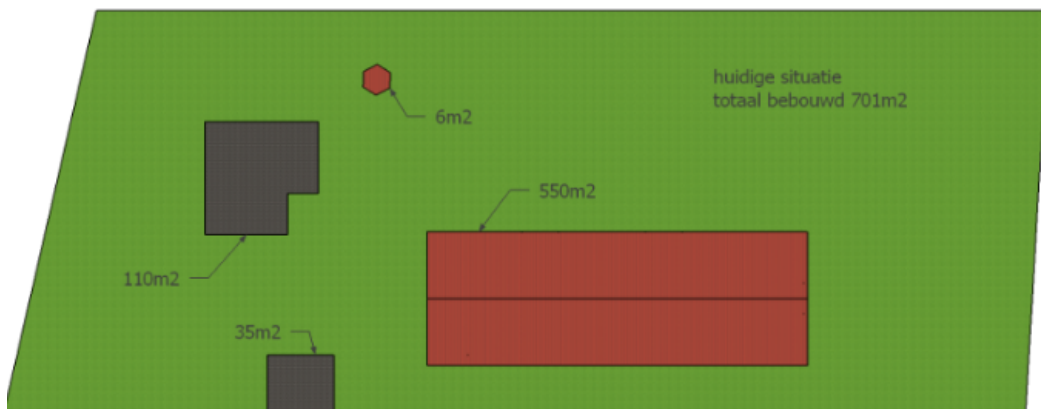
Impressies van de directe omgeving van het plangebied



3D-impessie van het plangebied en haar directe omgeving. De bebouwing op het plangebied is lichtgrijs, de omliggende bebouwing zwart

2.2 plangebied

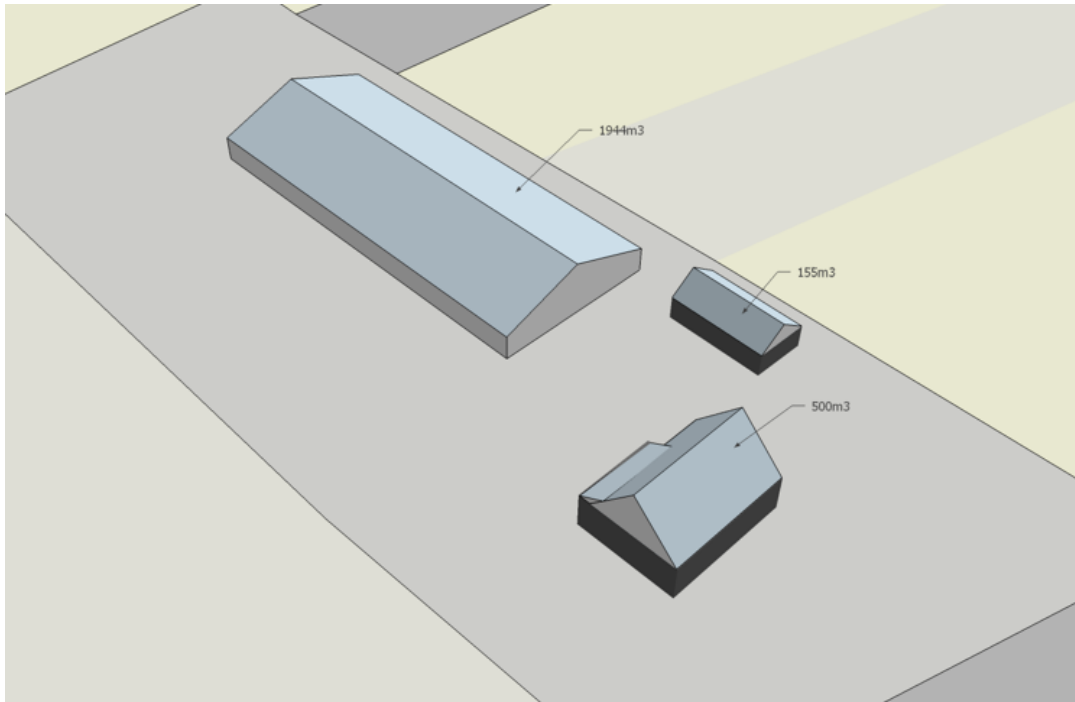
Binnen het plangebied zijn momenteel een woning, een oude varkensstal, een tuinhuisje en een carport met hondenhok gesitueerd. Daarnaast is er sprake van een aangelegde voortuin, een oprit, vele struiken en bomen en een grasveld. De woning is in de jaren '60 gebouwd en de oude stal dateert van 1970. De huidige bebouwing heeft een totale oppervlakte van 701 m². Het totale volume van de bebouwing betreft 2.600 m³. Op de volgende tekeningen wordt dit verder verduidelijkt.



Tekening met daarop de huidige bebouwing



Foto's waarop goed te zien is dat het plangebied wordt geflankeerd door groen



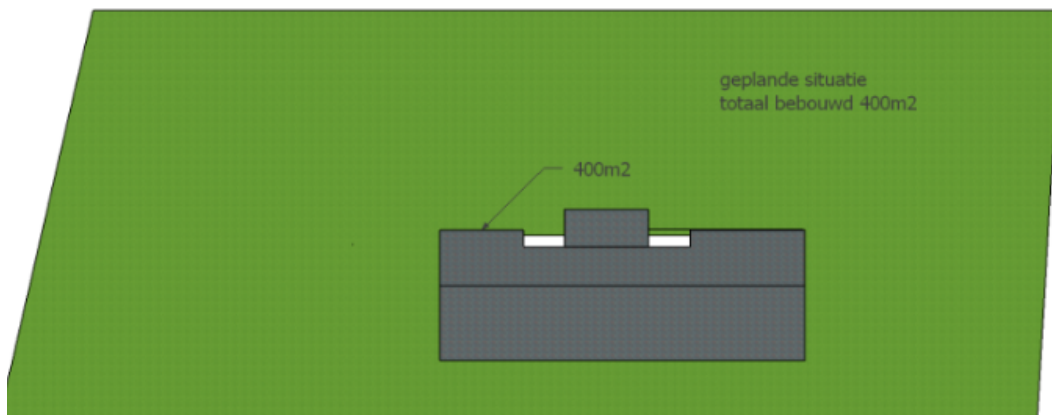
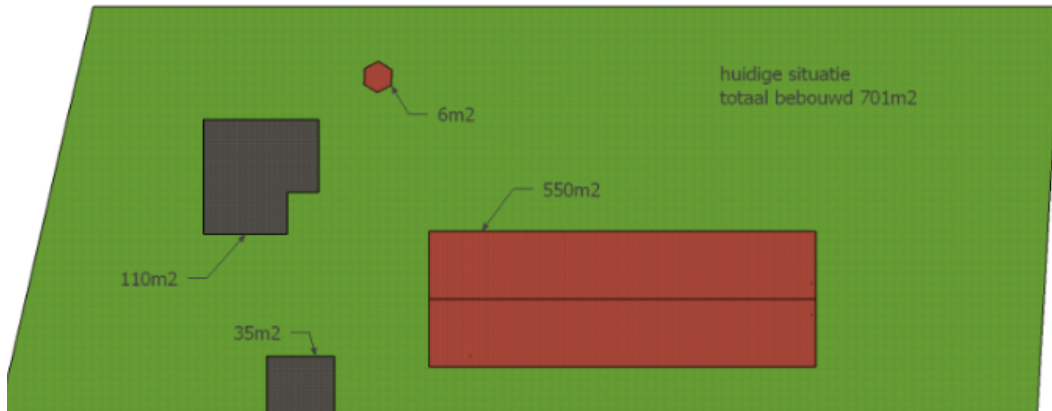
3D-tekening waarop de bouwvolumes van de huidige bebouwing zijn weergegeven

2.3 Projectbeschrijving

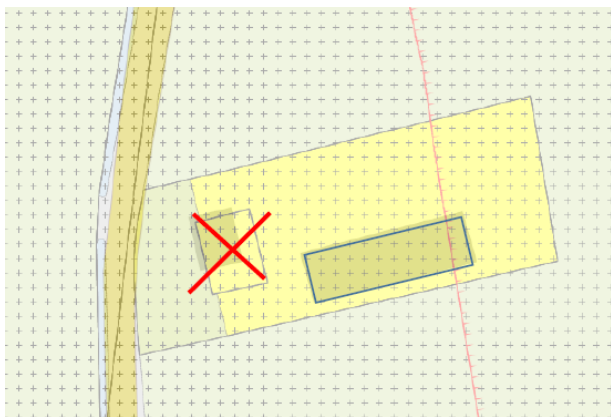
2.3.1 Algemeen

Het planvoornemen behelst om te beginnen de sloop van het woonhuis, de carport en het tuinhuisje. De voormalige varkensstal zal deels worden hergebruikt waarbij de fundering volledig behouden blijft en het achterste deel van de schuur, op het dak na, zal blijven staan. Het huidige woonhuis voldoet niet meer aan de huidige eisen, is esthetisch "niet optimaal", matig uitgebouwd aan de achterkant en heeft asbest in het dak. De voormalige varkensstal is momenteel als schuur in gebruik en heeft een asbest golfplaten dak. Na verwijdering van het dak en deels sloop zal op het westelijke gedeelte een nieuwe levensloopbestendige woning worden gerealiseerd, het oostelijke deel zal op het dak na behouden blijven en ingericht worden als schuur.

Op deze manier ontstaat er een groot open perceel waarop genoeg ruimte is voor een levensloopbestendige woning met in pandige schuur die zowel esthetisch als bouwtechnisch een kwaliteitsverbetering betreft voor het perceel en haar directe omgeving. Deze woning zal uiteraard voldoen aan hedendaagse normen betreffende comfort, bouwmaterialen, isolatie en uitstraling. Dit is een sterke verbetering ten opzichte van de huidige woning. Een deel van de bestaande bomen zullen behouden blijven en een aantal zullen er worden verplaatst, de overige begroeiing zal worden gerooid.



Impressie van de huidige situatie en de beoogde situatie.



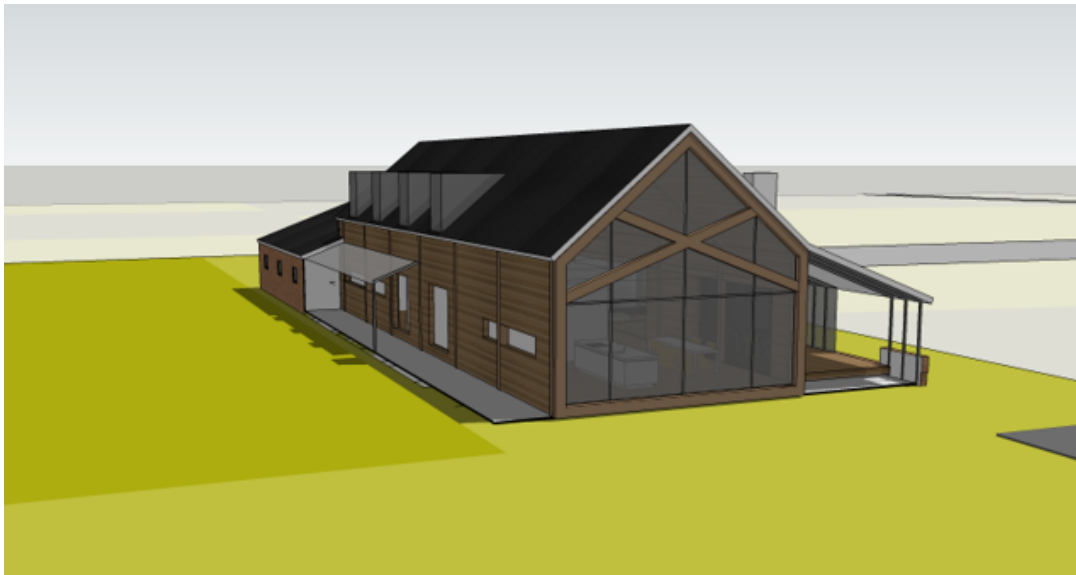
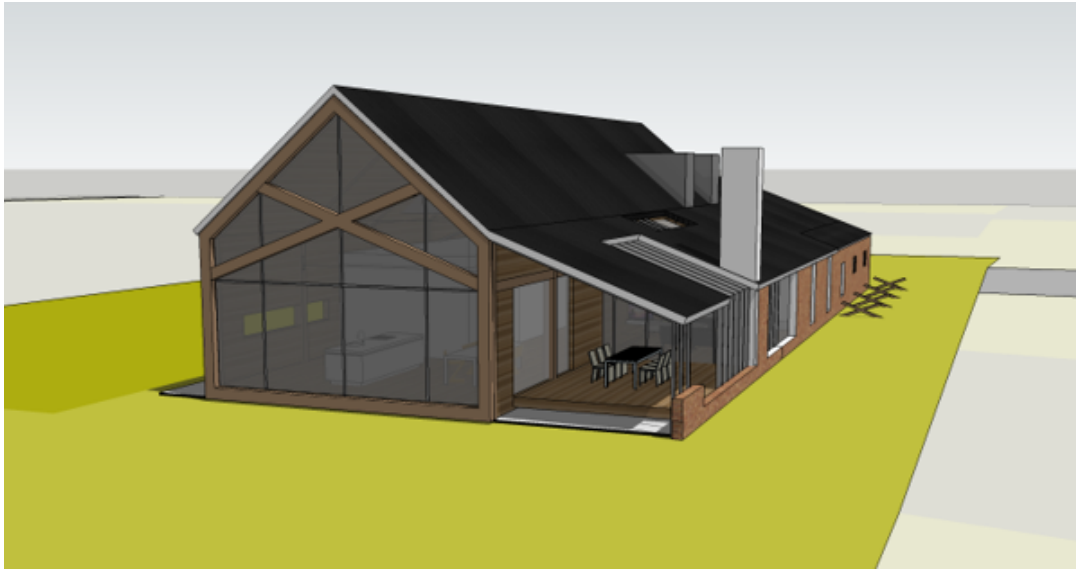
Impressie van de gewenste planologische situatie

2.3.2 Kwaliteitsverbetering

Om te beginnen is er sprake van een kwaliteitsverbetering omdat er verouderde bestaande bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast komt er in de nieuwe situatie maar liefst 275m² minder bebouwing voor terug. Hierdoor ontstaat er meer openheid op het perceel en is er sprake van minder bebouwing in het buitengebied. Deze bebouwing bestaat ook nog eens uit slechts één gebouw, waarbij de oude schuur deels wordt hergebruikt, in plaats van de huidige drie. Het totale bouwvolume van het hoofdgebouw (de woning in dit geval) neemt echter wel toe van 750 m³ naar 1150 m³. De motivatie hieromtrent komt aan bod in paragraaf 2.3.3.

De oude varkensstal wordt deels hergebruikt (de schuur) en deels herbouwt als woonhuis. Het geheel krijgt een esthetisch verantwoorde uitstraling dat de toetsing door welstand kan doorstaan. Hierbij zal er gebruik worden gemaakt van de fundering, vloer en delen van de bakstenen gevels van de oude stal, er is dus ook sprake van een vorm van hergebruik. Om de woning goed aan te laten sluiten bij het landelijke karakter van het buitengebied is ervoor gekozen om een zogenaamde 'schuurwoning' te bouwen. De woning krijgt een uitstraling die wat weg heeft van een schuur waarbij het dak een steilere helling krijgt dan de oude varkensstal. Hetgeen in overeenstemming is met de in het bestemmingsplan voorgeschreven minimale dakhelling van 40 graden is. De vorm en de constructie worden zoals die van een schuur, echter zal er een woning in worden gesitueerd. Uiteraard wordt er gewerkt met duurzame materialen zoals een pannendak in plaats van golfplaten en gevels van gekeimde baksteen. Het huis wordt verder in houtskelet bouw uitgevoerd. Daarnaast wordt de nieuwe woning verder van de Mosbroekseweg gepositioneerd dan de huidige woning en is parkeren, uit het zicht, achter de nieuwe bebouwing voorzien, ook dit zijn ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen.

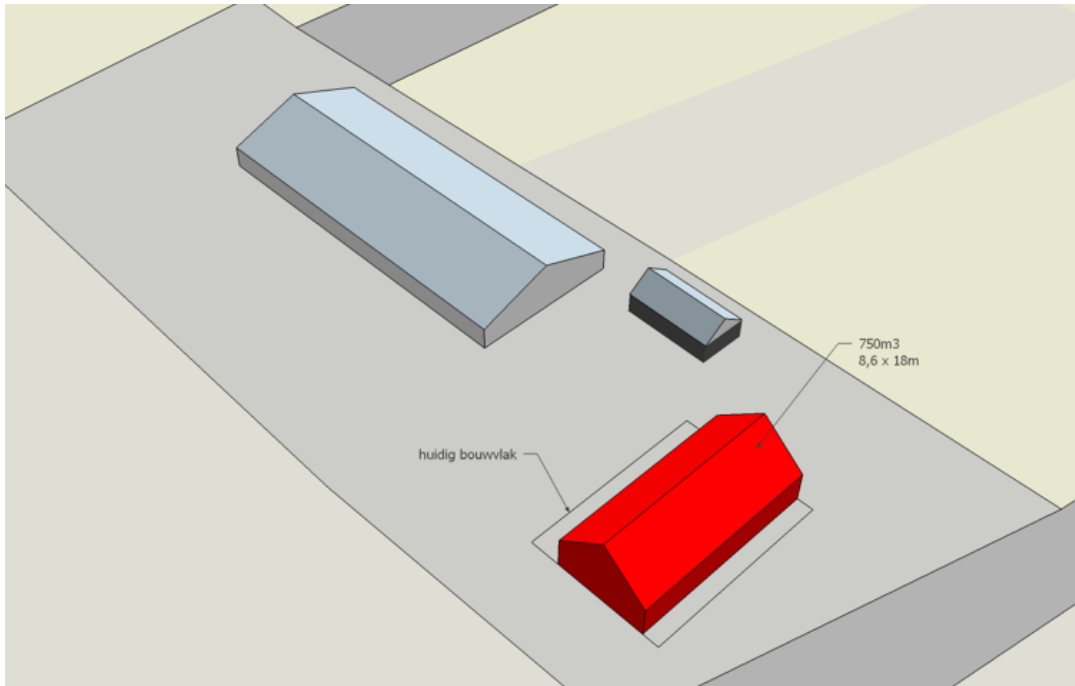
Geheel in lijn met het streven van de gemeente Waalre wordt geprobeerd het huis energie neutraal te bouwen. Het huis zal namelijk luchtdicht worden, voorzien van voldoende isolatie in de vorm van milieuvriendelijke cellulose-vlokken isolatie en triple glas. Daarnaast zullen er een WTW (warmte terugwin) installatie en PVT panelen (leveren warmte én elektriciteit) worden geïnstalleerd. De gasaansluiting kan hierdoor worden afgesloten. Tot slot wordt er ten behoeve van verwarming en warm water, voor zover niet verkregen uit het PVT systeem, een CO2 neutrale pellet ketel geïnstalleerd.



Verdere uitwerking van de beoogde woning

2.3.3 Motivatie bouwvolume

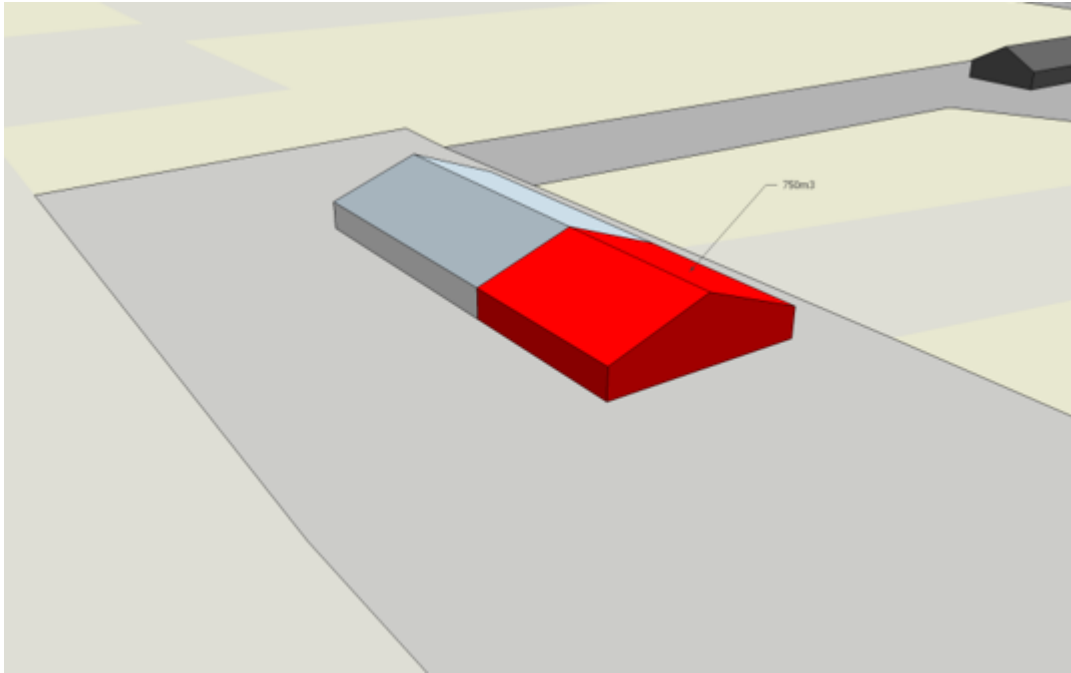
De huidige bebouwing neemt door het uitbouwen van de huidige woning danwel het vervangen van de de huidige woning door een nieuwe grotere woning op het huidige bouwvlak met 250 m³ toe. Het totale gebouwde volume gaat daarmee van 2600 m³ naar 2850 m³.



De wens is echter om de schuur deels tot woning te verbouwen en het huidige huis en schuurtje af te breken. Aanvullende wensen zijn dat het huis levensloop bestendig is en dus alle kamers op de begane grond heeft. Het begane grond oppervlak is dus maatgevend.

Alternatief 1

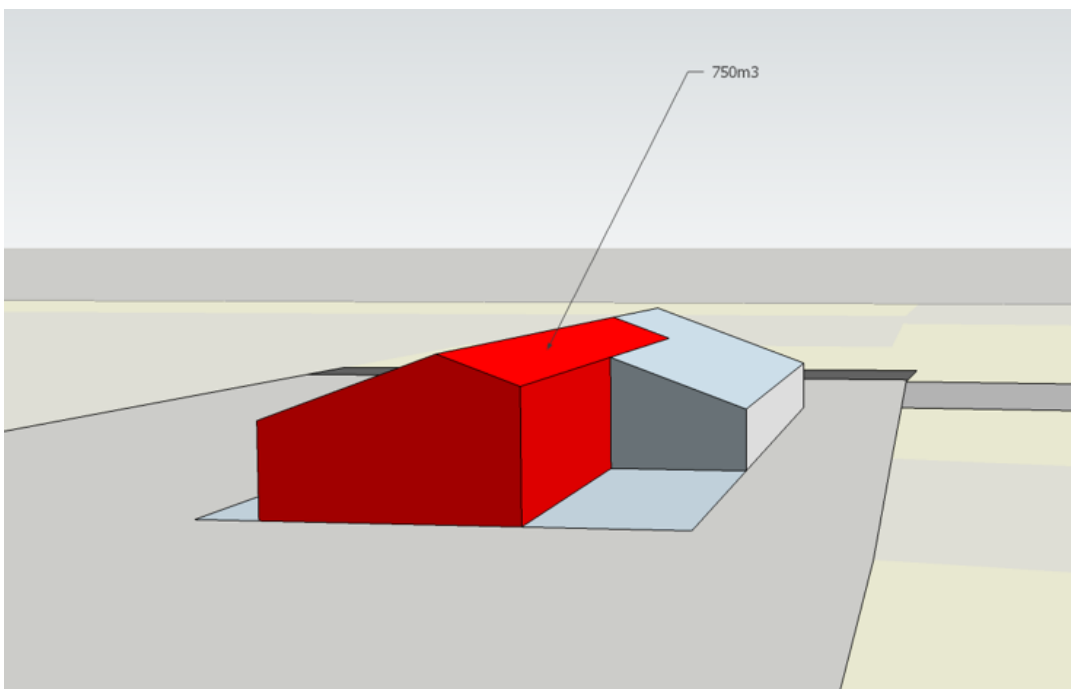
De meest eenvoudige manier om aan de 750m^3 eis te voldoen is om een deel van de schuur door middel van een muur af te scheiden van de rest en dit als hoofdbouw te bestempelen en als zodanig van binnen in te richten. Dit is echter architectonisch een zeer slechte oplossing. Men behoudt het uiterlijk van een varkensstal. Een 2^{de} probleem is het feit dat de zijgevels, na het aanbrengen van een geïsoleerde vloer op de huidige vloer, met 2 meter hoogte te laag zijn. Daarbij voldoet het niet aan de richtlijnen in de welstandsnota voor het buitengebied van een minimale dakhelling van 40 graden van het dak op de hoofdbouw. Het voordeel is wel dat dit veruit de goedkoopste oplossing is om een woning van 750m^3 te creëren. Nadeel is dat het er ook als een goedkoop gebouw uitziet. Het totale volume is bij deze keuze ongeveer 1950 m^3 .



Impressie van alernatief 1

Alternatief 2

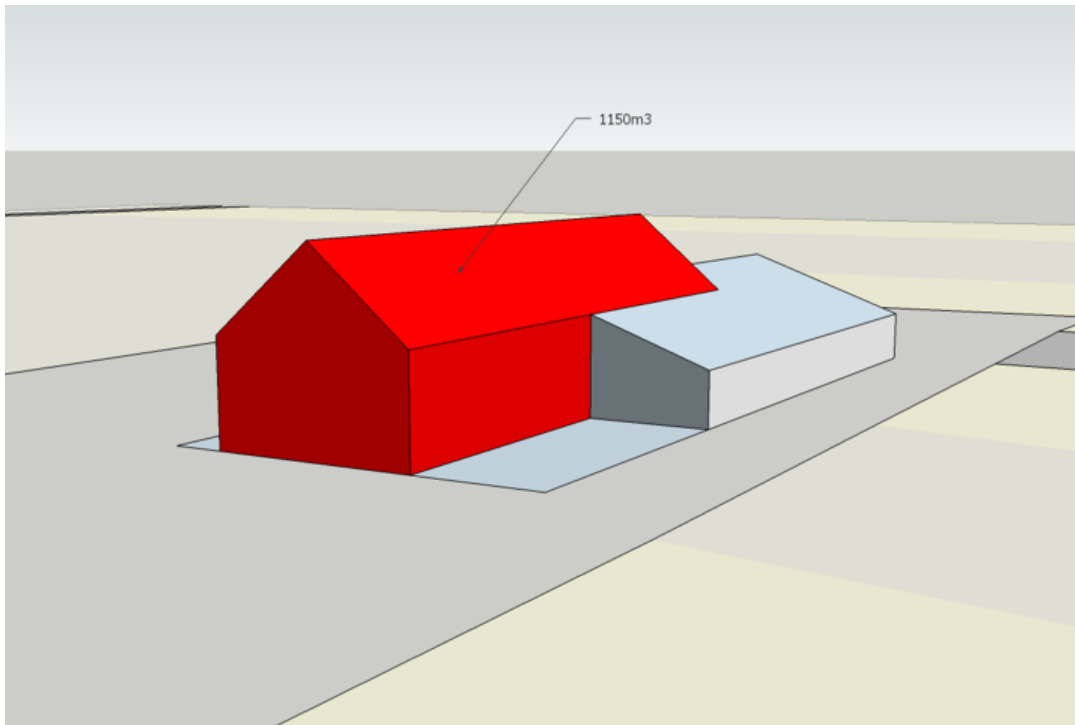
Een alternatieve oplossing is de hoofdbouw in de lengte te positioneren en delen van de schuur te verwijderen ten einde bruikbare, dus voldoende hoge, gevels te verkrijgen. Dit blijft wel esthetisch en architectonisch onder de maat. Ook dit voldoet het niet aan de richtlijnen in de welstandsnota van een minimale dakhelling van 40 graden.



Impressie van aletrnatief 2

Alternatief 3 (gekozen alternatief)

Wanneer het dak symmetrisch wordt gemaakt en een helling van 40 graden krijgt ontstaat een gebouw zoals weergegeven in de volgende impressie. Hoewel het leef oppervlak van de woning gelijk blijft zoals bij de woning zoals geschetst bij alternatief 2 neemt het volume wel toe. Het totaal volume van dit ontwerp is met 1950 m³ gelijk aan de oorspronkelijke schuur. Het volume van het hoofdgebouw wordt in dit geval 1150 m³ en de schuur 800 m³.



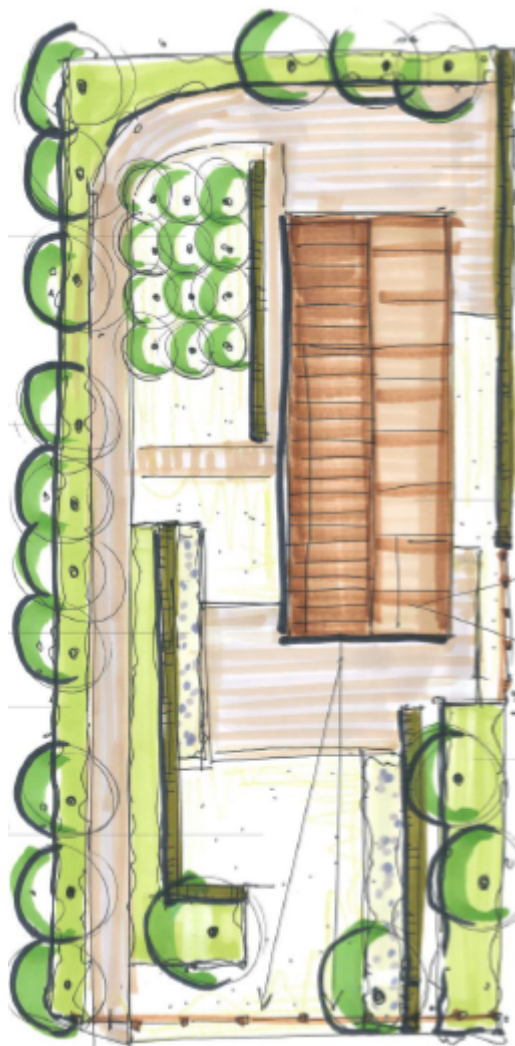
Impressie van alternatief 3

Conclusie

Het huidige volume aan bebouwing is momenteel 2600 m³. Het totale volume aan bebouwing wanneer verbouwd wordt conform de regels uit het geldende bestemmingsplan is 2850 m³. Het totale volume van de bebouwing wanneer de schuur deels verbouwd wordt tot woning is 1950 m³. Een aanpassing van het bestemmingsplan resulteert dus in een vermindering van 900 m³ aan bebouwing. Er is danwel sprake van een toename van het bouwvolume echter is hier visueel gezien niets van te merken. Vanuit visueel oogpunt ontstaat zoals reeds gesteld juist meer openheid op het perceel doordat er slechts 1 gebouw overblijft en deze dusdanig gepositioneerd wordt dat de bebouwing het doorzicht en daarmee het gevoel van ruimte niet langer blokkeert.

2.3.4 Landschappelijke inpassing

Momenteel is het perceel aan beide flanken grotendeels dicht begroeid. Hierdoor heeft het perceel een gesloten uitstraling. In vergelijking met de huidige situatie zal er meer openheid worden gecreëerd binnen het plangebied. Daarnaast wordt er ter extra compensatie en ter bescherming van het toekomstige groen de bestemming 'Tuin' verruimd tot aan de zijdelingse perceelsgrens van de woning. Het volledige Landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als Bijlage 1 bij de regels en middels een voorwaardelijke verplichting verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.



Het landschappelijke inpassingsplan

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 en de verordening ruimte. Bij het gemeentelijke beleid worden de structuurvisie Focus op Waalre, de Woonvisie 2013 en de welstandnota behandeld.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Relevante nationale belangen voor onderhavig plangebied zijn als volgt:

- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurale besluiten.

Betekenis voor het plangebied

De SVIR voorziet niet direct in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden. In algemene zin kan worden opgemerkt dat middels deze ruimtelijke onderbouwing invulling wordt

gegeven aan de vereiste zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming (nationaal belang 13).

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de 'ladder van duurzame verstedelijking' vindt een toetsing plaats.

Stedelijke ontwikkeling

Uit de redactie van artikel 6.1.2, lid 2 Bro blijkt dat de ladder slechts van toepassing is op ruimtelijke besluiten die een 'stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Dit begrip is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i gedefinieerd als: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In dit geval is er dus sprake van een stedelijke ontwikkeling en één woningbouwontwikkeling.

Wijziging ladder

In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. De eerste en de tweede trede worden samengevoegd en de derde trede komt te vervallen, waardoor sprake zal zijn van een meer integraal afgewogen toets. Van een ladder kunnen we dan dus eigenlijk niet meer spreken. Daarnaast wordt de uitgebreide motivering beperkt tot nieuwe stedelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Verder wordt het in de praktijk als lastig ervaren begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het eenvoudiger begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk.

Betekenis voor het plangebied

In dit geval is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling aangezien er slechts 1 woning mogelijk wordt gemaakt op een kavel waar momenteel reeds een woning staat. Per saldo verandert er dus niets aan het aantal woningen binnen de gemeente Waalre. Toetsing aan de ladder is dan ook niet aan de orde. Daarmee is niet gezegd dat in het geheel voorbij kan worden gegaan aan de afweging waarom 'de ladder' vraagt. In het kader van de uitvoerbaarheid speelt deze afweging namelijk ook een rol. Zoals blijkt uit eerdere en volgende paragrafen, is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt immers bestaande bebouwing (waaronder een woning) gesloopt en er wordt gebruik gemaakt van een bestaande fundering en een deel van de oude schuur. Daarnaast is er sprake van een kwaliteitsverbetering in het buitengebied door middel van landschappelijke inpassing. Beide

aspecten (compensatie en kwaliteitsverbetering) zijn vereist bij ontwikkelingen in het buitengebied en dit planvoornemen voldoet hieraan.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Betekenis voor het plangebied

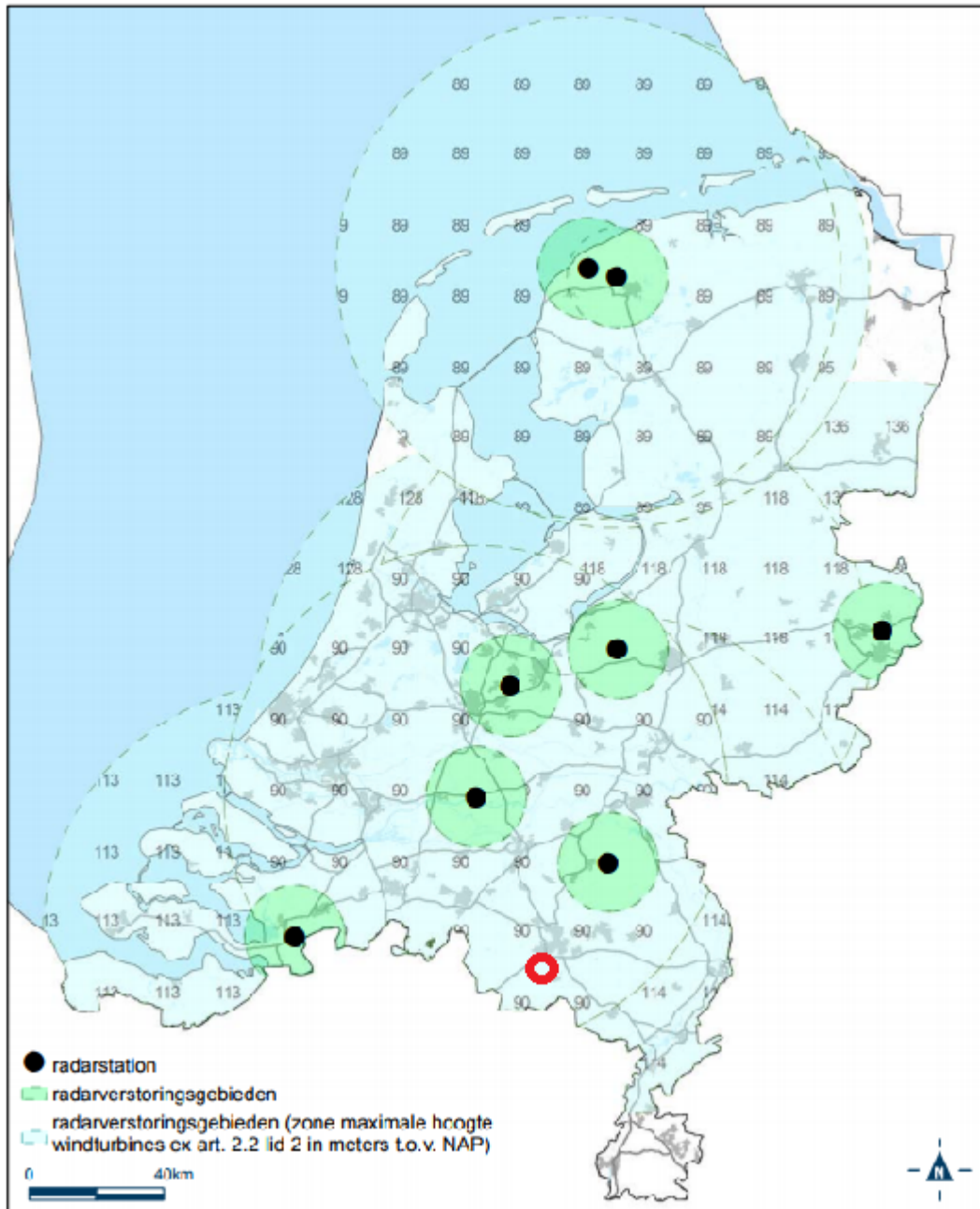
Het Barro voorziet niet in onderwerpen die van invloed zijn op dit planvoornemen. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

3.2.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Voor een aantal onderwerpen uit het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geldt dat de regels worden uitgewerkt in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Het gaat hierbij om; aanwijzing radarverstoringsgebieden, reserveringsgebieden hoofdwegen en landelijke spoorwegen en militaire terreinen geen deel uitmakend van de ecologische hoofdstructuur, alsmede enkele andere wijzigingen.

Betekenis voor het plangebied

Het plangebied valt binnen het Radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Het radarverstoringsgebied heeft betrekking op de toegestane bouwhoogte van bouwwerken dan wel windturbines. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning bestaande uit twee bouwlagen met kap. Met de realisatie van de woning. De woning zal niet hoger zijn dan de toegestane hoogte van 90 meter. Vanuit het Rarro gelden derhalve geen beperkingen voor het planvoornemen.



3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant

en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken.



Uitsnede van de visiekaart met het plangebied, dat valt binnen de groen blauwe mantel, rood omlijnd

Groenblauwe mantel

Het gehele plangebied valt binnen de groenblauwe mantel. Deze mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Ook een aantal groene gebieden door én nabij het stedelijk kralensnoer zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het

voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel is opgebouwd uit een aantal deelgebieden die vanuit het bodem- en watersysteem essentieel zijn voor het behoud en ontwikkeling van:

- de natuurwaarden van Noord-Brabant en/of;
- van belang zijn voor het opvangen van omgevings- en klimaatinvloeden op het
- kerngebied groenblauw en/of;
- hoge actuele of potentiële natuurwaarden hebben en/of;
- van belang zijn voor de geleiding tussen steden, de groenblauwe verbinding en dooradering door het stedelijk netwerk en het agrarische cultuurlandschap.

Relevant beleid

Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave binnen de groenblauwe mantel. Waar mogelijk zet de provincie in op herstel van de kwelstromen. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Betekenis voor het plangebied

Het planvoornemen voorziet in een kwaliteitsverbetering binnen de groenblauwe mantel. Er is namelijk sprake van een ruimtelijke verbetering door het slopen van een verouderde woning, varkensstal en carport en de realisatie van een karakteristieke, eigentijdse en duurzame woning met een fraaie uitstraling welke ruimtelijk gezien beter wordt ingepast dan de huidige bebouwing. Hierdoor ontstaat er, in combinatie met de landschappelijke inpassing, een gebied dat een bijdrage levert aan het cultuurhistorische waardevolle landschap binnen de groenblauwe mantel. Er wordt tevens een karakteristieke doorkijk gecreëerd die een bijdrage levert aan de belevingswaarde van het gebied.

3.3.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. Provinciale Staten hebben in hun vergadering op 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 integraal opnieuw vastgesteld. De gewijzigde verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden.



Themakaart 'Natuur en Landschap' uit de Verordening ruimte 2014. Naast de Groenblauwe mantel valt het plangebied ook binnen het 'Attentiegebied - Natuurnetwerk Brabant'

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de Structuurvisie RO (in deze verordening: het Natuurnetwerk Brabant) en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw.

Cultuurhistorie

Het plangebied valt overigens ook binnen het thema cultuurhistorie. Hierin draait het om complexen van cultuurhistorisch belang, aardkundig waardevolle gebieden en cultuurhistorische vlakken.

Attentiegebied - Natuurnetwerk Brabant

Het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang. Voorbeelden van dergelijke gebieden in Brabant zijn: de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden en wateren zoals rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. Het attentiegebied betreft gebieden gelegen rondom en binnen het Natuurnetwerk Brabant waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding.

Relevant beleid

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

Binnen het attentiegebied - Natuurnetwerk Brabant mogen er geen fysieke ingrepen mogelijk worden gemaakt die een negatief effect hebben op de waterhuishouding van het hierbinnen gelegen Natuurnetwerk Brabant. Concreet komt dit neer op het verzetten van meer dan 100m³ grond of op een diepte van meer dan 60 centimeter. Deze eisen zijn vertaald in het geldende bestemmingsplan middels de bestemming 'Waarde - Hydrologie'.

Betekenis voor het plangebied

Door middel van landschappelijk inpassing heeft het planvoornemen positieve invloed op de landschappelijke waarden en kenmerken binnen het plangebied en haar directe omgeving. Er worden immers karakteristieke doorzichten gecreëerd en er wordt verouderde bebouwing gesloopt wat resulteert in een kwaliteitsverbetering in het landschap. Hiermee wordt er voldaan aan de eisen gesteld binnen de 'ja, mits' benadering. Daarnaast wordt de beoogde woning gerealiseerd op de fundering van de oude varkensstal en wordt een deel van deze stal worden hergebruikt ten behoeve van een schuur. Hiermee wordt er niet tot nauwelijks in de grond geroerd. De grens van 100m³ en de diepte van 60 cm worden hierbij bij lange na niet overschreden. Het planvoornemen is dus niet van negatieve invloed op de bodem danwel de aanwezige waterhuishouding. Ter extra compensatie en ter bescherming van het toekomstige groen zal de bestemming 'Tuin' verruimd tot aan de zijdelingse perceelsgrens van de woning. Het planvoornemen past daarmee binnen de eisen gesteld in de Verordening ruimte. Dit neemt niet weg dat gemeenten op basis van regels (Artikel 2.2) gesteld in de verordening verplicht worden om eigen beleid te ontwikkelen op basis van de uitgangspunten in de verordening. Aan de regels gesteld in dit gemeentelijk beleid zal eveneens moeten worden voldaan. In paragraaf 3.4.4 wordt hier dieper op ingegaan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Focus op Waalre

Op 17 september 2013 is de structuurvisie Focus op Waalre vastgesteld. Het plan geeft een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente als geheel. De gemeente Waalre is trots op het beeld van exclusiviteit, authenticiteit en dynamiek. Dit biedt kansen. De gemeente ziet het als een belangrijke uitdaging om die kansen te verzilveren daar waar dat kan, zonder dat dit ten koste gaat van de waarden en kwaliteiten. Wat betreft die waarden wordt ingezet op het versterken, uitdragen en beleefbaarder maken van deze waarden, waar mogelijk door gericht te investeren.

Toekomstige ontwikkelingen moeten geënt zijn op de bestaande waarden: zowel ervan profiteren en erop voortbouwen, maar ook door ze te respecteren en de kwaliteit ervan verder te versterken. De hoofdcoers voor het buitengebied wordt door 10 punten getypeerd. De voor het planvoornemen relevante punten zijn:

- Behoud en versterking van het beeld en de belevingswaarde van het buitengebied: voorkomen dichtslibben door het toevoegen van niet aan het karakter ondergeschikt zijnde bebouwing; behoud uitstraling bosgebied in de middenzone ook in de gebieden van de bosvilla's; het versterken van de ruimtelijke contrasten binnen de gemeente;
- Versterking van de groene randen, de groene lobben tussen en in de kernen, de overgangszones en het vrijhouden van de groene beekdalen;
- Faciliteren van woonruimte voor alle doelgroepen;
- Ruimte bieden voor particuliere initiatieven passend in het landschap;
- Samen met Eindhoven en betrokken partijen werken we aan een samenhangende, gemeenteverstijgende gemengde groene zone aan de noordwestzijde, met in het landschap passende functies op het gebied van wonen, werken, recreatie en voorzieningen. Het groene accent heeft het primaat, gedacht kan daarom worden aan ontwikkelingen in de vorm van landgoederen en landhuizen.

Versterking bestaande kwaliteiten als randvoorwaarde

Naast het benutten van kansen waar mogelijk, wordt dus ingezet op behoud en versterking van de bestaande kwaliteiten op het gebied van natuur / water, cultuurhistorie en landschappelijk. Een belangrijke drager voor het bereiken van deze ambitie is het aanhaken op concrete ontwikkelingen en initiatieven van zowel particulieren, organisaties als ook van (semi)overheden. De belevingswaarde van deze kwaliteiten voor de mens, vormt hierbij een cruciaal aandachtspunt. Ontwikkelingen moeten zich voegen naar de kwaliteiten en kenmerken van een gebied, de beoogde (diversiteit aan) functie(s) en de daarbij horende versterking van de belevingswaarde. Eén van de gebieden waar wordt ingezet op kwaliteitsversterking, versterking karakter en belevingswaarde en het (met mate) doorontwikkelen van het huidige gebruik, afgestemd op economische en maatschappelijke trends in nauwe samenwerking met de bewoners, eigenaren, ondernemers en organisaties, betreft: de beekdalzone van de Dommel en het aangrenzende, in agrarisch gebruik zijnde gebied en de beekdalzone van de Tongelreep ter hoogte van het bebouwde gebied van Aalst en Ekenrooi. Hier maakt het plangebied onderdeel van uit.

Koers per focusgebied: Westrand Waalre

Binnen dit gebied voorziet de gemeente: kleinschalig wonen, ondernemen en boeren tussen dorp en Dommel en het versterken van de belevingswaarde van het Dommeldal. Als er binnen de gemeente Waalre al gebieden zijn waar agrarisch ondernemen ook naar de toekomst toe mogelijk moet zijn, is het gebied wel. Niet alleen als drager van het landschap, maar ook als economische functie. Maar dit betekent niet dat er geen ruimte is voor andere functies. In een dusdanig geliefd en gewild gebied, nabij de kern Waalre, de stad Eindhoven en omgeven door groengebieden, is het een logische ontwikkeling dat de agrarische sector geleidelijk ontwikkelt naar (kleinschalige) verbrede bedrijven. Dit betekent niet per definitie biologisch. Deze bedrijven kunnen verweven worden met natuurontwikkeling (langs de Dommel), landschapsversterking, extensieve en routegerichte recreatie en kleinschalige, dorpse woningbouwontwikkelingen passend bij het landschappelijke draagvermogen en met respect voor de waarden zoals het beschermde dorpsgezicht van Het Loon.

	1. Focus op Waalre: gemeentelijke structuurvisie			
	Moeten	Willen	Kunnen	Voorkomen
2. Landschap: natuur, water en cultuurhistorie	Behoud van de (dorpse) karakteristiek in de kernen en het buitengebied	Versterken kwaliteit en beleving door maatwerk in dynamiek.	Faciliteren van initiatieven die de ruimtelijke kwaliteit ondersteunen en versterken	Aantasting groen, dorps karakter en ruimtelijke kwaliteit algemeen
3. Wonen en woonomgeving	Een woningvoorraad en omgeving die geschikt is voor alle doel- en leeftijdsgroepen nu en in de toekomst	Aantrekkelijk wonen in hoogwaardige omgeving. Ruimte voor eigen behoefte en regionale opvang.	Initiatieven die de omgevingskwaliteit versterken. Flexibel, duurzaam en levensloopbestendig.	Afname kwaliteit. Leegstand langdurig en geconcentreerd in bepaalde gebieden.

Relevante aspecten uit de beleidsmatrix

Betekenis voor het plangebied

Dit planvoornemen past binnen de hoofdcoers en de coers voor de westrand van Waalre welke de gemeente heeft omschreven in de visie Focus op Waalre. Er is namelijk sprake van behoud en versterking van de belevingswaarde van het buitengebied. Dichtslibben wordt voorkomen door deels sloop en deels hergebruik van bebouwing en het creëren van meer openheid binnen het plangebied door middel van landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt er een unieke karakteristieke en luxe levensloopbestendige woning gecreëerd op particulier initiatief welke past in het bestaande landschap in het Dommeldal.

3.4.2 Woonvisie 2013

De Woonvisie 2013 is vastgesteld op 9 juli 2013 en geeft de basis voor de belangrijke opgaven waarvoor de gemeente staat op het gebied van het bouw- en huisvestingsbeleid. Naast de zorg voor de eigen inwoners speelt daarbij ook de regionale opvang een belangrijke rol.

Uitgangspunten

Aan de woonvisie liggen de volgende beleidsuitgangspunten ten grondslag:

- behoud van het authentieke dorpse, groene karakter van de gemeente;
- ruimte geven aan alle doelgroepen die graag in Waalre willen wonen;
- het benutten van de potenties van de gemeente voor hoogwaardige woonmilieus, mede als bijdrage aan de (economische) ontwikkeling van de regio;
- door z'n kwaliteiten en door de regionale betrokkenheid versterken van het vitale en dynamische karakter van Waalre;
- het optimaal gestalte geven aan een aanbod dat zowel voor de eigen inwoners als voor de regionale opvang ruimte biedt;
- een gelijkwaardige positie van de kernen Aalst en Waalre.

De gemeente wil haar beleid realiseren door als regisseur op te treden en woonconsumenten en marktpartijen te faciliteren om het wonen in de gemeente de gewenste impuls te geven.

Woningbouw en kwaliteit

De gemeente legt grote nadruk op levensloopbestendigheid, aanpasbaarheid, duurzaamheid en beeldkwaliteit. De gemeente wil vanuit haar regisseursfunctie afspraken maken met marktpartijen over de te realiseren producten en diensten. De belangrijkste acties ter uitvoering van de woonvisie zijn:

- de aanpassing van de differentiatie in bestaande plannen;
- de daadwerkelijke uitvoering van de plannen;
- inzet in SRE-verband in verband met de BOR-afspraken;
- het maken van prestatie-afspraken met corporaties en commerciële ontwikkelaars;
- het tegen het licht houden van de woonruimteverdeling;
- monitoring en waar nodig bijstelling van het beleid op basis van woningmarkt- en beleidsontwikkelingen, onder andere van het SRE;
- herziening van de Woonvisie elke 4 jaar.

Betekenis voor het plangebied

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten uit de 'Woonvisie 2013' omdat er sprake is van een ontwikkeling in het buitengebied die bijdraagt aan versterking en behoudt van het groene karakter waarbij er tevens sprake is van realisatie een levensloopbestendige woning in het hogere segment. Door het toepassen van hoogwaardige materialen, verschillende duurzame toepassingen welke een bijdrage leveren aan het milieu en de landschappelijke inpassing wordt er binnen het plangebied een uniek en hoogwaardig woonmilieu gecreëerd. Deze woning levert daarmee een bijdrage aan de differentiatie van het woningaanbod binnen het hogere segment binnen de gemeente Waalre en haar omgeving.

3.4.3 Welstandsnota

Het uiterlijk en de plaatsing van een gebouw mogen niet in strijd zijn met de redelijke eisen van welstand. Welke eisen dit zijn, heeft de gemeente Waalre vastgelegd in de welstandsnota 'De kwaliteit van de leefomgeving gestuurd'. De welstandsnota beschrijft daarmee het welstandsbeleid dat de gemeente hanteert. Deze welstandsnota geeft de burger informatie en inzicht over de wijze waarop de welstandscommissie over bouwplannen zal adviseren. De criteria die bij deze advisering een rol spelen worden met de nota geobjectiveerd en gemotiveerd. De uitslag van de beoordeling van een bouwplan door de welstandscommissie wordt daardoor beter voorzienbaar. De gemeente Waalre hanteert in de welstandsnota drie typen criteria:

- Algemene criteria;
- Gebiedsgerichte criteria;
- Objectgerichte criteria.

De algemene criteria en objectgerichte criteria zijn voor de gehele gemeente gelijk, zij het dat specifiek voor reclame binnen de objectgerichte criteria wel een onderscheid is gemaakt naar verschillende gebieden. De gebiedsgerichte criteria variëren per gebied. Binnen deze criteria bestaan ook verschillende niveaus.

Buitengebied

Het buitengebied van Waalre is binnen de Gebiedsgerichte criteria aangemerkt als een apart gebied. Voor karakteristieke bebouwing, overige boerenerven, lintbebouwing of bebouwing in het beschermd dorpsgezicht Loon gelden specifieke welstandscriteria. Het welstandsbeleid in het buitengebied is gericht op het behouden van het waardevolle, cultuurhistorische landschap. De bebouwing vormt een onlosmakelijk onderdeel van het cultuurlandschap. Nieuwe bouwplannen worden getoetst aan verschillende criteria welke hier verder buiten beschouwing worden gelaten.

Betekenis voor het plangebied

Binnen het ontwerp van de nieuwe woning wordt rekening gehouden met verschillende welstandseisen uit de nota.

3.4.4 Uitwerking Rood-met-Groen instrumentarium

In het kader van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn gemeenten op basis van artikel 2.2. verplicht bij ruimtelijke procedures voor een ontwikkeling in het buitengebied, een regeling op te nemen die voorziet in een investering in de landschappelijke kwaliteit. Op basis van deze Uitwerking Rood-met-groen-instrumentarium zullen door belanghebbenden investeringen moeten worden gedaan in de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Wat, hoeveel en hoe er geïnvesteerd moet worden wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

In de uitwerking zijn 3 categorieën opgenomen:

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

Betekenis voor het plangebied

Dit planvoornemen valt onder categorie 3, de hierbij verplichte landschappelijke inpassing is opgenomen in paragraaf 2.3.4. Daarnaast dient er een forfaitaire bijdrage ad. € 8.000,- te worden geleverd. In een gesprek met de gemeente is afgesproken dat een deel aan de noordzijde van het terrein bestemd wordt als waarde 'Houtopstanden'. De investering van het verplaatsen van de bestaande bomen op het terrein naar een bomenrij in deze 'houtopstanden' wordt verrekend met het forfaitaire bedrag. De initiatiefnemer is daarmee een forfaitaire bijdrage ad. € 4.212,50 verplicht aan het Rood-met-Groenfonds. Voor de uitgebreide Rood-met-Groen berekening van de gemeente wordt verwezen naar Bijlage 1. Het planvoornemen past hiermee binnen de eisen uit het rood-met-groen-instrumentarium.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke- en milieuaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal aandacht worden besteed aan de omgevingsaspecten die een rol kunnen spelen binnen dit bestemmingsplan. Milieu-aspecten zoals luchtkwaliteit, geluidshinder, bodem- en grondwaterkwaliteit zullen besproken worden en indien nodig bijbehorende onderzoeken. Wat betreft water gerelateerde aspecten zal indien nodig een watertoets plaatsvinden en relevante aspecten voor het planvoornemen zullen worden beschreven. Verder komt zowel archeologie en cultuurhistorie als flora en fauna aan de orde, zodat alle omgevingsaspecten behandeld zullen zijn.

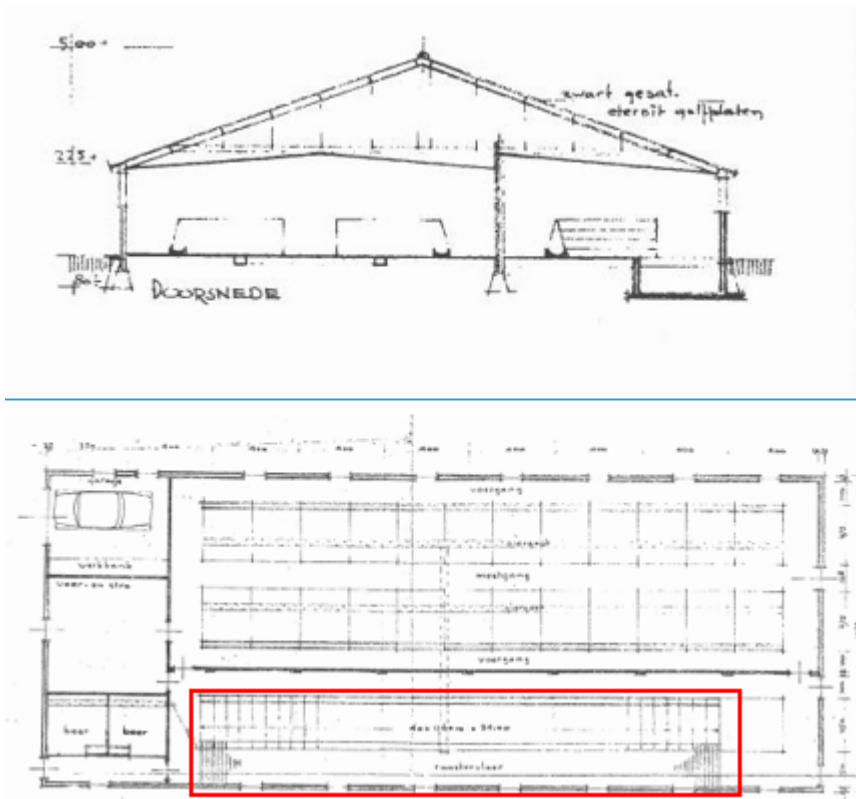
4.2 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in ruimtelijk plan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

Het is een taak van de gemeenten om erop toe te zien dat het verontreinigen van gronden door activiteiten voorkomen wordt. Daar waar in het verleden een verontreiniging is ontstaan van de bodem of het grondwater zullen stappen genomen moeten worden ter bescherming van de volksgezondheid. In principe moet bij elke bouwmogelijkheid die mogelijk wordt gemaakt, inzicht geboden worden in de kwaliteit van de bodem. Om aan deze eis te kunnen voldoen is er een bodemonderzoek uitgevoerd door Econsultancy datum 5 september 2017 projectnummer 4831.001.D1. Dit rapport is bijgevoegd als Bijlage 2.

Asbest

Speciale aandacht gaat er bij dit planvoornemen uit naar het feit dat er, ten behoeve van de ombouw naar een schuur, asbesthoudend afval is gestort in een put in de oude varkensstal. Dit afval betreft het oude interieur uit de stal. Dit afval is gestort in een voormalige put onder een deel van de varkensstal en afgedekt met zand en beton. Destijds is er een gehele nieuwe betonnen vloer en fundering gestort in de stal. De put is daarmee goed afgedekt. Op de volgende foto is de locatie van de put weergegeven. Zoals reeds omschreven wordt de bestaande fundering en daarmee ook de vloer van de oude stal hergebruikt. Eis van de gemeente hierbij is dat er expliciet niet in de grond geroerd wordt ter plaatse van de oude put omdat hierdoor asbestafval vrij kan komen. Aan deze eis wordt gehoor gegeven omdat er enkel in de bodem wordt geroerd op enkele plekken ter plaatse van de buitenmuur. Daarnaast komt er over de bestaande betonvloer nieuwe isolatie en een nieuwe vloer over de gehele oppervlakte van het woongedeelte. Het schuurgedeelte krijgt een nieuwe deklaag over de bestaande betonvloer. Daarmee is de bescherming van het aanwezige asbestafval in de put voldoende gewaarborgd en is sanering overbodig.



Plattegrond van de oude varkensstal met daarop roodomlijnd de mestput waarin destijds het afval is gestort. Dit betreffen twee exemplaren van de tekeningen die door de gemeente Waalre in februari 1970 zijn geaccordeerd.

Conclusies onderzoek

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot zeer grof zand. De bodem is bovendien plaatselijk sterk gleyhoudend en zwak humeus. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In zowel de bovengrond als in de ondergrond is een lichte verontreiniging met PCB's aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op basis van onderhavige analysesresultaten géén belemmeringen voor de realisatie van een woning op de onderzoekslocatie.

Hierbij wordt wel opgemerkt dat, in overleg met de initiatiefnemer, het onderzoek niet conform de geldende onderzoeksstrategieën uit de NEN 5740 en 5707 is uitgevoerd.

Betekenis voor het plangebied

Gelet op voorgaande conclusie vormt het aspect bodem geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Geluidhinder

Het wettelijk kader bij ruimtelijke procedures is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. De bescherming vindt primair plaats door middel van zonering.

De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Deze normen mogen niet verward worden met de normen die gelden in geval van een milieuvergunning. Hiervoor gelden andere normen en procedures, welke niet vergelijkbaar zijn met het normenstelsel uit de Wgh. Op grond van de Wgh gelden grenswaarden op basis waarvan de bouw van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone wordt beperkt of wordt verboden. Wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai kennen ieder afzonderlijke normen. Deze normen worden in de Wgh 'voorkeursgrenswaarden' genoemd. Voldoet een nieuwe geluidgevoelige bestemming niet aan de voorkeursgrenswaarde, dan kan een hogere waarde aangevraagd worden, mits de relevante maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

Verkeerslawaai

Verkeerswegen hebben geluidszones. Volgens de Wgh betreft het wegen waar de maximumsnelheid hoger is dan 30 km/uur. Op de Mosbroekseweg bedraagt de maximum snelheid 60 km/h, deze weg heeft dus een geluidszone. Ook de iets zuidelijker gelegen Dreefstraat betreft een 60 km/h weg. Echter is er in dit geval sprake sloop van een bestaande woning en herbouw van een nieuwe woning op hetzelfde perceel binnen de bestemming 'wonen'. De nieuwe woning ligt ook nog eens 30 meter verder van de Mosbroekseweg af dan de bestaande woning. Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van duurzame isolatie materialen en triple laagse ramen. Naast een grotere afstand is er dus ook sprake van betere geluidwerende isolatie vergeleken met de oude woning. Hiermee is voldoende gegarandeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen gelegen. Derhalve vormt dit geen belemmering voor het planvoornemen. Het plangebied ligt overigens ook niet binnen de zone van een spoorweg.

Betekenis voor het plangebied

Het aspect geluid vormt, afgaande op voorgaande conclusies, geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoofdstuk 5 van de Wm maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het plangebied

Op basis van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' en de meest recente juridische inzichten wordt ervan uitgegaan dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties. Er is namelijk geen sprake van een toename van woningen ten opzichte van de geldende situatie. Op grond van het artikel 5.16 Wet milieubeheer hoeft het planvoornemen niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De bedrijfsactiviteiten worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale (indicatieve) hinderafstand. Deze afstand (zonering) wordt bepaald door enerzijds de aard van het bedrijf en anderzijds door het karakter van zijn omgeving. De richtafstanden zijn niet wettelijk voorgeschreven en gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven en zijn geschreven voor nieuwe situaties. Indien bekend is welke activiteiten concreet beoogd worden, dan kan gemotiveerd worden afgeweken van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van richtafstanden). Voor bestaande bedrijven geldt allereerst de geldende omgevingsvergunning of de richtlijnen uit de geldende AMvB.

Betekenis voor het plangebied

In de huidige situatie is reeds sprake van een woonbestemming en een woning welke evenals de omliggende bedrijven (veehouderij en hovenier) passen binnen het planologische regime. Nu volgend, ter onderbouwing van het feit dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, toch even een korte uiteenzetting. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd waarvan de eventuele grootste afstand met betrekking tot hinder in de buurt komt van het plangebied. De veehouderij ten noorden van het plangebied (Mosbroekseweg 4) heeft namelijk een grootste afstand van 100 meter en ligt op ruim 150 meter van het plangebied en het hoveniersbedrijf ten zuiden van het plangebied (Dreefstraat 5) heeft een grootste afstand van 30 meter en ligt op ruim 60 meter. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Geur

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn afstandsnormen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking'). De gemeente is bevoegd om met een verordening af te wijken van de normen uit de wet.

Betekenis voor het plangebied

Zoals hiervoor reeds omschreven bevindt zich op ruim 150 meter ten noorden van het plangebied een veehouderij met een grootste afstand van 100 meter (geur). Deze veehouderij vormt daarmee geen hinder voor het planvoornemen en anderzijds vormt de nieuwe woning ook geen belemmering voor de veehouderij. Het aspect geur vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen

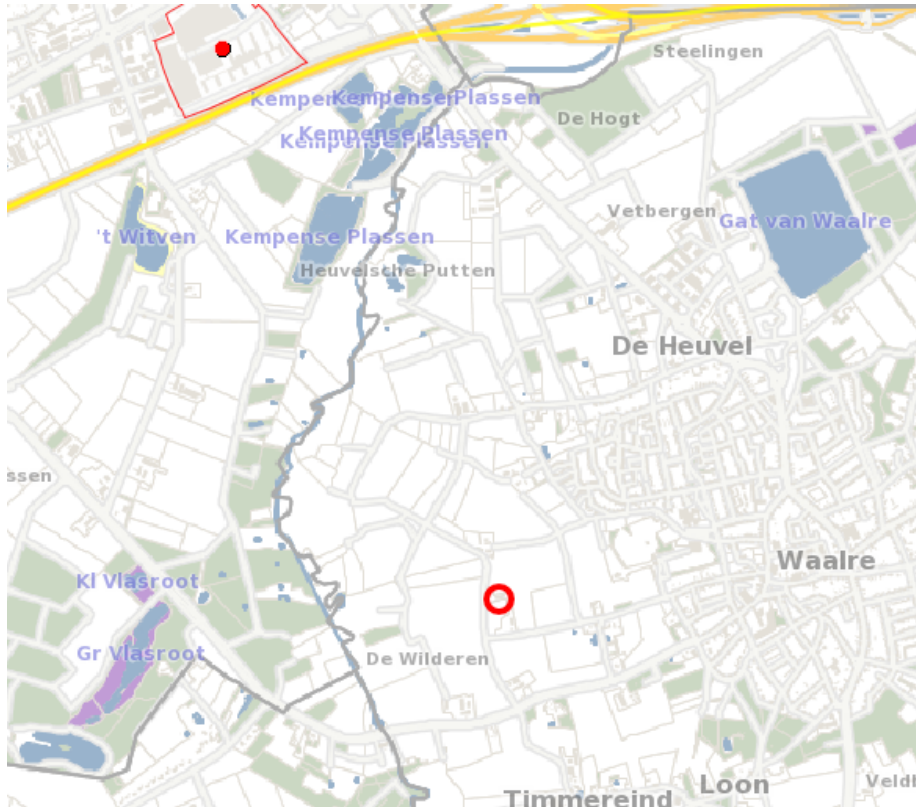
4.7 Externe veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege: het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting), het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, wateren spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens. Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden.

Het beleid is onder andere verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid opgenomen in de zogenaamde 'Wet Basisnet'. Deze bestaat uit de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtend effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers, respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico van een bepaalde activiteit is de kans per jaar op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht persoon die onbeschermd is, komt te overlijden als gevolg van een mogelijk ongeluk met die activiteit.

Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen van een bepaalde omvang komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het geldende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing (verantwoording groepsrisico).



Uitsnede van de risicokaart, het plangebied is roodomlijnd

Betekenis voor het plangebied

Ook voor het aspect externe veiligheid geldt weer dat er in de huidige situatie reeds een woning is toegestaan. Toch even een korte toets: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen, die vallen onder het Bevi, aanwezig. De dichtstbijzijnde risicobronnen betreffen het bedrijf ASML op een afstand van 2,2 km en de A2 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt op een afstand van 2 km. Een berekening van het groepsrisico is daarmee niet noodzakelijk. Daarnaast zijn er geen buisleidingen in de omgeving aanwezig waarop het besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Flora en fauna

Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten (Vogelrichtlijn) en leefgebieden (Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. In het vervolg van deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op respectievelijk gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van gebieden is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Stb. 2016, 34), die de implementatie vormt van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. De gebieden die op grond van de beide Europese richtlijnen zijn aangewezen als speciale beschermingszones (de zogenoemde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden) vallen onder het regime van de Wet natuurbescherming, mits de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden ook op grond van deze wet zijn aangewezen ter uitvoering van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Deze gebieden vormen samen een Europees netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Natura-2000 gelegen wel is er sprake van cultuurhistorische akkercomplexen, in paragraaf 4.10.2 wordt dit onderwerp behandeld.

Soortenbescherming

Behalve de mogelijke effecten op natuurgebieden moet ook duidelijk zijn of het betreffende plan effecten heeft, en zo ja welke, op beschermde soorten. De Wet natuurbescherming beschermt niet alleen gebieden, maar ook plant- en diersoorten. Op grond van de Wet natuurbescherming is het verboden om beschermde dieren te verontrusten, verjagen, vangen of te doden. Ook rust- en voorplantingsplaatsen mogen niet worden verontrust of beschadigd. Beschermde planten mogen niet worden vernield. Voor handelingen die mogelijk schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten, moet een ontheffing worden aangevraagd. Om te kunnen bepalen of er sprake is van negatieve invloed op beschermde soorten is er een flora en fauna onderzoek uitgevoerd door Econsultancy datum 30 augustus rapportnummer 4831.002.D1. Dit rapport is bijgevoegd als Bijlage 3.

Conclusies onderzoek

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de hierna volgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is daarnaast weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden van algemene broedvogels buiten het broedseizoen uitvoeren
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	de bebouwing is potentieel geschikt als verblijfplaats voor huismussen
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	de bebouwing is potentieel geschikt als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis en laatvlieger
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	aandacht voor verlichting van houtopstand
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van aanwezige zoogdieren zoals: konijn, vos, egel, mol en diverse muizensoorten
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bruine kikker en gewone pad
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelde		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Gebiedsbescherming	Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000	550 m	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland	250 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden	nee	nee	nee	nee	-

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden is de verwachting dat de voorgenomen plannen uitvoerbaar zijn. Wel dient er op basis van de onderhavige quickscan flora en fauna voorafgaand aan de sloop van het woonhuis en een deel van de voormalige varkensstal meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen en huismussen.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen onder andere voorkomen worden door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene zoogdieren en amfibieën. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde.

Met betrekking tot Natura 2000 gebieden het Natuurnetwerk Nederland worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen plannen. Met betrekking tot houtopstanden worden ook geen bezwaren verwacht.

Betekenis voor het plangebied

Gelet op voorgaande conclusie vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor het planvoornemen. Wel dient er rekening gehouden te worden met aanvullend onderzoek voorafgaand aan de sloop van de bebouwing. Mocht hieruit blijken dat er compenserende maatregelen moeten worden getroffen voor eventueel aanwezige beschermde soorten dan zal hier aan worden voldaan.

4.9 Water

4.9.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Dit is bepaald in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Deze paragraaf kan als zodanig worden beschouwd.

4.9.2 Watertoets

Bij ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, wordt in een vroeg stadium overleg gevoerd met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen en de invloed daarvan op de waterhuishouding. Uitgangspunt daarbij is dat negatieve effecten voor het watersysteem zoveel mogelijk moeten worden vermeden. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering. Ten westen van het plangebied is een A-watergang gelegen.



Uitsnede van de legger van het Waterschap 'De Dommel'

Dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie'

Op het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie' van toepassing. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de waterhuishoudkundige situatie van de attentiegebieden Natuurnetwerk Brabant ten behoeve van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

4.9.3 Invloed van het planvoornemen

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt de realisatie van één woning mogelijk. Echter is er sprake van een afname van het verhard oppervlak met ongeveer 275 m². De oude woning, carport en een deel van de varkensstal worden namelijk gesloopt en enkel ter plaatste van de oude varkensstal vereist nieuwe bebouwing. De huidige inrit zal deels over het perceel verlegd worden. De parkeerplaats aan de voorkant van de schuur wordt naar achteren verplaatst. Het oppervlak aan straatwerk blijft hiermee ongeveer gelijk.

Reeds in de huidige situatie wordt het hemelwater dat op de oude varkensstal valt opgevangen in 2 aanwezige zinkputten. Er is dus reeds sprake van afkoppeling van het hemelwater. Ook voor de nieuwe woning is men voornemens deze putten te gebruiken voor afvoer van het hemelwater. Daar komt nog bij dat de nieuwe woning een iets kleinere oppervlakte heeft ten opzichte van de huidige varkensstal. De opvangcapaciteit van de zinkputten wordt hierdoor ruim voldoende geacht. Afvalwater wordt geloosd op het aanwezige gemengde rioolstelsel.

Ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning zal er niet in de grond worden geroerd daar er volledig gebruik zal worden gemaakt van de fundering van de oude varkensstal. Ook bij het verplaatsen van het straatwerk zal er niet tot nauwelijks in de grond worden geroerd, delen dienen zelfs te worden verhoogd. Er is dus geen enkele sprake van negatieve invloed op de waterhuishouding.

Betekenis voor het planvoornemen

Er is sprake van afkoppeling van hemelwater en het afvalwater wordt geloosd op het gemengde rioolstelsel. Daarnaast is het planvoornemen niet van negatieve invloed op de naastgelegen A-watergang langs de Mosbroekseweg en past het binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie'. Daarmee past het planvoornemen tevens binnen het beleid van het waterschap 'De Dommel'.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg vormde aanvankelijk de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Per 1 juli 2016 vormt de Erfgoedwet het wettelijk kader. Ook deze wet beoogt het culturele erfgoed, waaronder het archeologisch erfgoed te beschermen. Onder archeologisch wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. In de wet is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat gemeente bevoegd gezag is. Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de voorgaande wet beschikt de gemeente over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

4.10.1 Archeologie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). Om die reden heeft de gemeente Waalre een archeologische beleidskaart opgesteld (2014). Hierin zijn de archeologische verwachtingen vertaald naar verschillende waarden (hoge - lage verwachtingen). Deze waarden zijn opgenomen als dubbelbestemmingen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre'. Voor het plangebied geldt dat de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie hoge verwachting overige gebieden' is opgenomen.

Waarde - archeologie hoge verwachting overige gebieden

Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. Op deze gronden is het in principe verboden om te bouwen. Echter zijn de volgende uitzonderingen mogelijk:

- bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,30 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en). Voor normale agrarische activiteiten binnen de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden en/of ter plaatsen van esdekken geldt een diepte tot 0,50 meter;
- bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid
- bebouwing ten behoeve van archeologisch onderzoek met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Betekenis voor het plangebied

In dit geval is er sprake van deels sloop- en hergebruik en nieuwbouw van bestaande bebouwing waarbij er volledig gebruik wordt gemaakt van een bestaande fundering. Daarmee past het planvoornemen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'.

4.10.2 Cultuurhistorie

Vanwege artikel 3.6.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van een ruimtelijk plan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in het plangebied, dus niet alleen van de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het kader van het planvoornemen. Om die reden heeft de gemeente Waalre verschillende 'Waarden - cultuurhistorie' opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Deze waarden komen tevens terug op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord - Brabant.

Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex

Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische akkercomplexen Achtereind en Loonse akkers. Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits het bouwen geen onevenredige afbreuk doet aan de verschillende cultuurhistorische waarden in het gebied.

Betekenis voor het plangebied

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig welke momenteel een bijdrage leveren aan het omliggende akkerlandschap. Het plangebied heeft momenteel zelfs ruimtelijk gezien een blokkerende werking met betrekking tot de gewenste landelijke doorzichten. Doormiddel van de landschappelijke inpassing wordt dit doorbroken. In de nieuwe situatie ontstaan er namelijk de gewenste doorzichten en bomenrijen welke een bijdrage leveren aan de cultuurhistorische waarden van het landschap. Het planvoornemen past daarmee binnen de dubbelbestemming 'Waarde - cultuurhistorie'.

Hoofdstuk 5 Haalbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen van de ontwikkeling aan diverse milieu- en veiligheidsaspecten, dient de uitvoerbaarheid van het project ook beoordeeld te worden. Hierbij wordt gekeken naar de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische haalbaarheid

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (of zoals in dit geval het bestemmingsplan) waarop het betrekking heeft. In welke gevallen kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan is eveneens vastgelegd in de Wro c.q. het Bro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daaraan wordt voldaan wanneer met de initiatiefnemer een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin het in kostenverhaal wordt voorzien.

Het gaat bij dit planvoornemen om een private ontwikkeling waarbij het risico geheel wordt gedragen door de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

5.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de sloop van verouderde bebouwing (woning, carport en deel van de varkensstal) op een perceel te midden van het buitengebied ten westen van Waalre. Ter plaatste van een oude varkensstal zal een karakteristieke, eigentijdse en duurzame woning met inpandige schuur met een fraaie uitstraling worden gerealiseerd welke qua uitstraling en materiaalgebruik voldoet aan de eisen van deze tijd. Naast het gebruik van duurzame materialen en energieneutrale voorzieningen wordt het geheel ook landschappelijk ingepast. Hierdoor ontstaat er meer openheid binnen het perceel en ontstaan er doorkijken vanuit de directe omgeving. Dit is een gewenste ontwikkeling in het buitengebied van Waalre. Daarnaast wordt deze woning levensloopbestendig uitgevoerd. Hierdoor kunnen mensen langer 'thuis' blijven wonen als zij ouder worden en dit komt ten goede aan het sociaal maatschappelijke aspect. Tevens is in de toelichting van dit bestemmingsplan reeds aangetoond dat de realisatie van dit type woning past binnen het beleid van de gemeente, dit is onderbouwd in paragraaf 3.4.

Daarnaast is er in de huidige situatie reeds sprake van een woning, in die zin veranderd er aan het gebruik dus niets. De dichtstbijzijnde burelen wonen op respectievelijk 140 en 300 meter afstand. Er worden in dit geval dan ook geen verdere maatschappelijk bezwaren verwacht omdat er, zoals reeds aangetoond, enkel sprake van een ruimtelijke verbetering die een bijdrage levert aan de uitstraling en kwaliteit van het landelijk gebied.

Dit bestemmingsplan wordt, conform de Inspraakverordening van de gemeente Waalre, ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kan een ieder reageren op het ontwerpbestemmingsplan en zijn zienswijze geven en later eventueel beroep instellen.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld in de Wro en het Bro. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.2 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan 4 weken van 18 januari 2018 tot en met 21 februari 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. De direct omwonenden zijn schriftelijk geïnformeerd over de ter inzage legging. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

6.3 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg over het bestemmingsplan is het concept ontwerp van het bestemmingsplan in januari 2018 toegezonden aan het Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. Het Waterschap heeft op 1 februari schriftelijke toestemming verleend aan het plan. Deze reactie is opgenomen in de bijlagen bij toelichting Bijlage 4. Op 18 oktober 2017 heeft tussen de gemeente en de provincie een vooroverleg plaatsgevonden. De provincie gaf aan dat het een voorstelbaar planvoornemen was, wanneer sprake is van kwaliteitsverbetering van het landschap. Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan heeft de provincie per brief van 1 maart 2018 haar reactie gegeven. Deze reactie is opgenomen in bijlagen bij toelichting Bijlage 4. In de reactie wordt aangegeven dat de kwaliteitsverbetering van het landschap niet op eigen terrein kan plaatsvinden en dat de provincie het bedrag voor landschappelijke kwaliteitsverbetering te laag is. Op basis van de reactie heeft op 28 maart 2018 een vervolgoverleg plaatsgevonden tussen gemeente en provincie. Op basis van de reactie en het vooroverleg is, afwijkend van het geldende 'Rood-met-Groeninstrumentarium', een herberekening van de bijdrage aan het Rood-met-Groenfonds gedaan. Deze aanpassingen zijn opgenomen in bijlagen bij de toelichting Bijlage 4.

6.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan is in dit kader vanaf 10 mei 2018 tot en met 20 juni 2018 ter visie gelegd. Gedurende deze periode heeft een ieder zijn zienswijzen kenbaar kunnen maken tegen het plan. Dit heeft geleid tot één zienswijze welke is beantwoord in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' in de bijlagen bij de toelichting Bijlage 5. Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6.5 Beroep

Na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

Hoofdstuk 7 Juridische opzet

7.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Tevens is gebruik gemaakt van "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP2012 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2008, en kan vanaf 1 oktober 2012 worden toegepast. Vanaf 1 juli 2013 is toepassing van het SVBP2012 verplicht. Tot tijd mag ook het SVBP2008 nog worden gebruikt. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op 25 april 2017 is een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied van Waalre vastgesteld door de gemeente Waalre. De opzet en artikelen in dat bestemmingsplan hebben als basis gediend voor dit bestemmingsplan.

7.2 Verbeelding

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN). Straatnamen en huisnummers zijn op de plankaart van de analoge verbeelding weergegeven. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp / ontwerp / vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven. De analoge verbeelding (plankaart) is opgesteld volgens het SVBP2012.

Op de verbeelding zijn aangegeven:

- Grens van het plangebied
- Enkelbestemming 'Wonen'
- Enkelbestemming 'Tuin'
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden
- Dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex'
- Dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie'
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verweingsgebied

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

7.3 Regels

De regels zijn conform de SVBP 2012 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als volgt opgebouwd:

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Algemene regels
- Overgangs- en slotregels

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

7.4 Bestemmingen en dubbelbestemmingen

7.4.1 Bestemmingen

Onder een bestemming wordt de bestemming verstaan die ingevolge artikel 3.1 Wro aan gronden wordt toegekend. Met een bestemming wordt tot uitdrukking gebracht welke gebruiksdoelen of functies (en 140 bouwmogelijkheden), met het oog op een goede ruimtelijke ordening, aan de in het plan begrepen gronden zijn toegekend. In dit bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen welke aan bod komen in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.

7.4.2 Dubbelbestemmingen

De dubbelbestemmingen kunnen worden gebruikt voor gronden met een gebruiksfunctie die naast de aangegeven bestemming nog een andere waarde/belang hebben dat bescherming behoeft. In dit bestemmingsplan zijn verschillende dubbelbestemmingen opgenomen welke aan bod komen in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.

7.5 Artikelsgewijze toelichting

7.5.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 en 2

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012. Deze begrippen zijn aangevuld met voor het plan relevante begrippen. In artikel 1 worden de begrippen omschreven om interpretatieverschillen te voorkomen. In artikel 2 wordt een

omschrijving gegeven van de wijze waarop gemeten moet worden om op een eenduidige manier o.a. de inhoud, oppervlakten en hoogten te bepalen.

7.5.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

Aan voortuin van de burgerwoning is de bestemming Tuin toegekend. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor tuinen en andere open terreinen die bij de woningen behoren. Tevens zijn hier perceelssluitingen toegestaan. Gronden met de bestemming 'Tuin' dienen zoveel mogelijk onbebouwd te blijven. Daarom zijn hier uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van 1 meter toegestaan. Onder voorwaarden kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning wel medewerking worden verleend aan het bouwen van toegangsportalen en erkers of aan het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte die hoger is dan 1 meter. In de bestemming 'Tuin' komen te ontwikkelen natuurwaarden van het NNB voor.

Artikel 4 Wonen

Deze bestemming is gegeven aan het woonperceel in het plangebied, hierop is eveneens een bouwvlak aanwezig. Binnen het bouwvlak mag het hoofdgebouw/de woning worden gebouwd. Per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan. Hierdoor zijn niet meer woningen toelaatbaar dan het bestaande aantal woningen, in dit geval 1.

Hoofdgebouw

De inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m³ bedragen. Hoofdgebouwen die op dit moment reeds een grotere inhoud hebben, mogen niet worden uitgebreid. Bij herbouw (vervangende nieuwbouw) mag de bestaande inhoud wel worden teruggebouwd, mits de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenten.

- De goothoogte mag niet meer dan 4,5 meter zijn.
- De bouwhoogte mag niet meer dan 10 meter zijn.

Middels een afwijking onder voorwaarden kan een goothoogte van maximaal 6 meter worden toegestaan.

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij de woning zijn ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gronden die zijn gelegen buiten het bouwvlak tot een maximum van 100 m². Er zijn per bouwperceel maximaal 2 vrijstaande bijgebouwen toegestaan. De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 meter zijn. De bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.

Voorts gelden regels voor de diepte van aan- en uitbouwen (ruimten met een woonfunctie), gemeten vanuit de achtergevel (maximaal 3 meter), en de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de achtergevel van het betreffende hoofdgebouw (minimaal 5 meter). Onder

voorwaarden kan wel een afwijking worden toegestaan voor een grotere diepte en kleinere afstand. Door de genoemde hoogte- en situeringsregels wordt de ondergeschiktheid van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van het hoofdgebouw gewaarborgd.

Beroep of bedrijf aan huis

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Een beroep of bedrijf aan huis kan worden toegestaan na een afwijking via een omgevingsvergunning. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen. Daarom mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen hiervoor worden gebruikt, met een maximum van 60 m². Uitsluitend beroepen en bedrijven die niet vergunnings- of meldingsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer (dan wel een AMvB op grond van deze wet) zijn mogelijk, tenzij voldoende vaststaat dat de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zullen oproepen. Horeca en detailhandel zijn niet toegestaan. Voorts mag het beroep of bedrijf niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten omvatten, dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn. Het beroep of bedrijf mag uitsluitend worden uitgeoefend door degene die tevens de gebruiker van de woning is.

Overige nevenactiviteiten

Binnen de bestemming Wonen worden naast de voornoemde activiteiten ook anderen activiteiten toegestaan. Dit betreft een Bed & Breakfast en een kinderopvang. Bed & Breakfast wordt bij recht mogelijk d. m.v. verhuur van maximaal 2 kamers in huis aan derden ter recreatieve overnachting. Via een afwijkingsbevoegdheid is ook verbouw van een bestaand bijgebouw tot slaap-/ toiletruimte mogelijk (max. 12 m² per unit/kamer). Dit gaat ten koste van de bijgebouwruijnte.

Kinderopvang wordt alleen mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid daarbij wordt per aanvraag beoordeeld welke normen worden gehanteerd, omdat iedere locatie een andere benadering vraagt.

Artikel 5 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden

Bij deze dubbelbestemming gaat het om gebieden met aanwezige archeologische waarden of een archeologische verwachtingswaarde. Deze dubbelbestemming geldt voor het gehele plangebied. Alvorens hier grondbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Als er geen archeologische waarden aanwezig zijn, kunnen de grondbewerkingen plaatsvinden. Als er wel archeologische waarden worden aangetroffen zal bekeken moeten worden hoe die het beste zeker gesteld kunnen worden. Overigens is archeologisch onderzoek alleen nodig vanaf een bepaalde diepte en oppervlakte.

Artikel 6 Dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex

Deze dubbelbestemming is toegekend aan akkercomplex de Loonse Akkers, waar het

plangebied deel van uit maakt, en geldt voor het gehele plangebied. De Loonse Akkers is een akkercomplex met esdek, bolle ligging, openheid, zandpaden en bosjes. Het wegenpatroon, met tal van zandwegen, is grotendeels onveranderd sinds 1840. Het gebied kent een samenhang met het beekdal van de Dommel. Binnen deze bestemming mag enkel worden gebouwd als het bouwen geen onevenredige afbreuk doet aan de aanwezige waarden.

Artikel 7 Dubbelbestemming Waarde - Houtopstanden

Bij deze dubbelbestemming draait het om de bescherming van in het landschap voorkomende waardevolle landschapselementen in de vorm van houtwallen.

Artikel 7 Dubbelbestemming Waarde - Hydrologie

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de 'Attentiegebieden NNB' zoals die is opgenomen in de Verordening ruimte 2014. Deze bestemming geldt voor het gehele plangebied. De attentiegebieden omvatten zowel de NNB (natte natuurparels) als een zone daaromheen. In dit geval heeft deze zone betrekking op de het dommeldal en de zone daaromheen.

Om te voorkomen dat de huidige hydrologische situatie van natte natuurparels verslechterd, wordt een beschermingsbeleid gevoerd, waarbij uitgegaan wordt van een hydrologisch standstill. Voor activiteiten niet gericht zijn op het beheer van het peil van het oppervlakte- of grondwater zoals dat in dit gebied beoogd is, acht de provincie bescherming middels regelgeving in het ruimtelijk spoor noodzakelijk. In de Verordening Ruimte is daartoe bepaald dat deze bescherming plaats dient te vinden middels het opnemen van een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden in het bestemmingsplan. Daartoe is aan de dubbelbestemming 'Waarde - Hydrologie' een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in de natte natuurparel kunnen hebben. De regels van dit vergunningstelsel zijn rechtstreeks door de provincie in de Verordening voorgeschreven en daarom daaruit overgenomen. Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende bouwregels.

7.5.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

In het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan (zonder omgevingsvergunning) is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Bij de algemene gebruiksregels is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt. Naast de algemene gebruiksregels, die voor elke bestemming gelden, bevat het bestemmingsplan ook specifieke gebruiksregels. Deze zijn opgenomen in de bestemming waar ze van toepassing zijn.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

Hier zijn de dubbelbestemmingen opgenomen die meer dan één bestemming bestrijken, zoals de reconstructiewetzones in dit geval het afwijkingsgebied kernrandzone. Vanwege de digitaliseringsafspraken (ROstandaarden) moeten deze dubbelbestemmingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen en kunnen de regels niet onder de afzonderlijke bestemmingen worden opgenomen.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer afwijkingen voor:

- Maximaal 10% van de voorgeschreven maatvoering;

7.5.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 47 Overgangsregels

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 48 Slotregel

De slotbepaling met de naam van het bestemmingsplan en de datum van vaststelling.