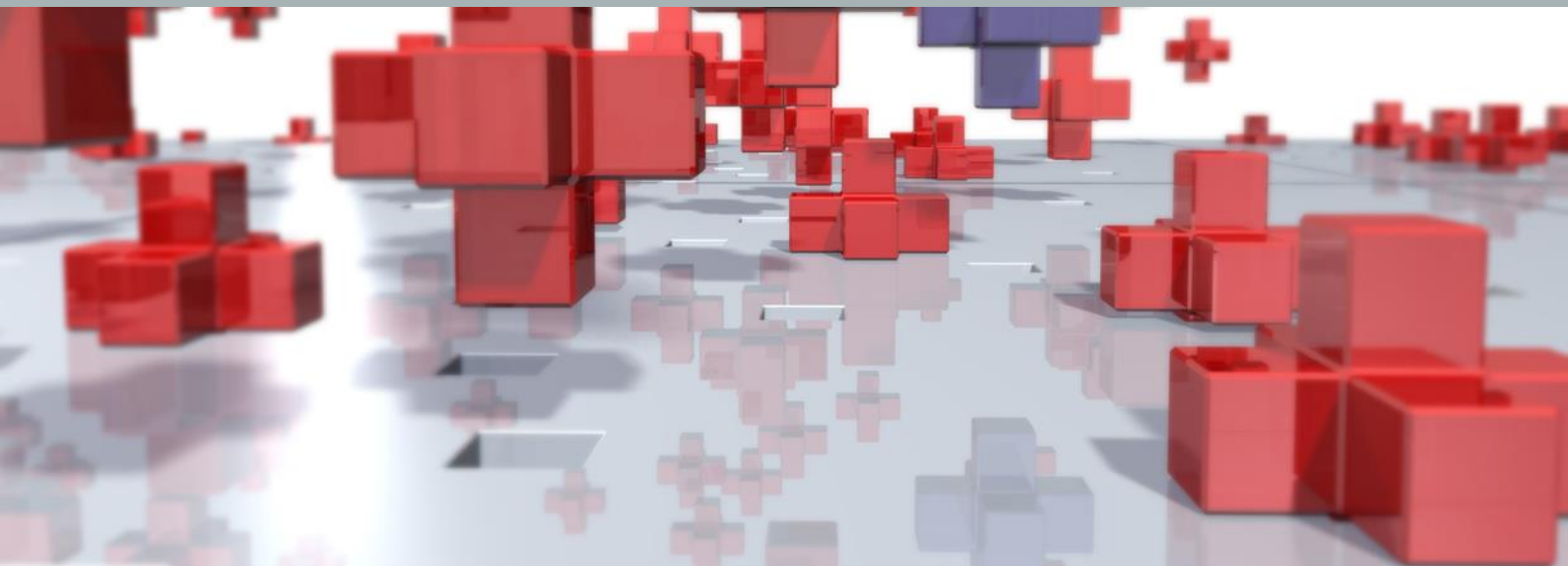


Bestemmingsplan Eeckenrhode Irenelaan, Aalst
Gemeente Waalre
Vastgesteld



Bestemmingsplan Eeckenrhode Irenelaan, Aalst
Gemeente Waalre
Ontwerp

Rapportnummer:	P03889
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0866.BP00208-0301
Datum:	12 april 2024
Opdrachtgever:	Servee Ontwikkeling BV
Projectteam BRO:	TAu, MvDn
Concept:	april 2021
Voorontwerp:	juni 2021, mei 2022
Ontwerp:	november 2022, juli 2023, november 2023
Vaststelling:	mei 2024

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl



TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'	13
3.2.2 Interim Omgevingsverordening	14
3.2.3 Brabantse agenda wonen	18
3.3 Regionaal beleid	18
3.3.1 Afsprakenkader Wonen 2017	18
3.3.2 Brainport Principes	19
3.4 Gemeentelijk beleid	20
3.4.1 Structuurvisie Focus op Waalre	20
3.4.2 Visie op goed wonen 2030	22
4. OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Verkeer en parkeren	23
4.2 Geluid	25
4.3 Luchtkwaliteit	26
4.4 Bedrijven en milieuzonering	27
4.5 Geur agrarisch	28
4.6 Externe veiligheid	28
4.7 Ecologie	30
4.8 Bodem	35
4.9 Water	35
4.10 Archeologie	40

4.11 Cultuurhistorie	41
4.12 Gezondheid	42
4.13 Duurzaamheid	43
4.14 Vormvrije - m.e.r. beoordeling	44
5. JURIDISCHE PLANOPZET	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Plansystematiek	45
5.3 Bestemmingen	47
6. UITVOERBAARHEID	48
6.1 Economische uitvoerbaarheid	48
6.1.1 Financieel economische haalbaarheid	48
6.1.2 Kostenverhaal	48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
6.2.1 Participatie en omgevingsdialoog	49
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Schetsontwerp	
Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna	
Bijlage 3: Stikstofberekening	
Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek	
Bijlage 5: Waterparagraaf	
Bijlage 6: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 7: Aanmeldingsnotitie m.e.r.	
Bijlage 8: Omgevingsdialoog	
Bijlage 9: Horstenonderzoek en effectenanalyse	
Bijlage 10: Selectieadvies	
Bijlage 11: Nota van zienswijzen PM	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Irenelaan in Aalst, gemeente Waalre is de Serviceflat Eeckenrhode gelegen. Eeckenrhode is een wooncomplex waar senioren zelfstandig en voor eigen rekening wonen en het leven kunnen leiden zoals zij dat wensen. De doelgroep is mensen van 55 jaar en ouder, die op een plezierige manier zelfstandig wil blijven wonen. Deze doelgroep groeit. Momenteel heeft Eeckenrhode een nog steeds groeiende wachtlijst van ca. 75 alleenstaanden/echtparen. Eeckenrhode biedt een woonconcept dat uniek is in Gemeente Waalre en omgeving. Om het bestaansrecht van Eeckenrhode te kunnen blijven garanderen is er de laatste jaren veel geïnvesteerd in het gebouw, zowel aan binnen en buitenkant. Ook is het programma van activiteiten en faciliteiten voor bewoners en senioren uit de omgeving verder uitgebouwd. Een logische volgende stap is de uitbreiding van Eeckenrhode met een derde vleugel. De afgelopen jaren is een uitgebreid haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Hierbij is aandacht geweest voor draagvlak onder bewoners, omwonenden en de gemeente, de planologische aspecten en financiële haalbaarheid.

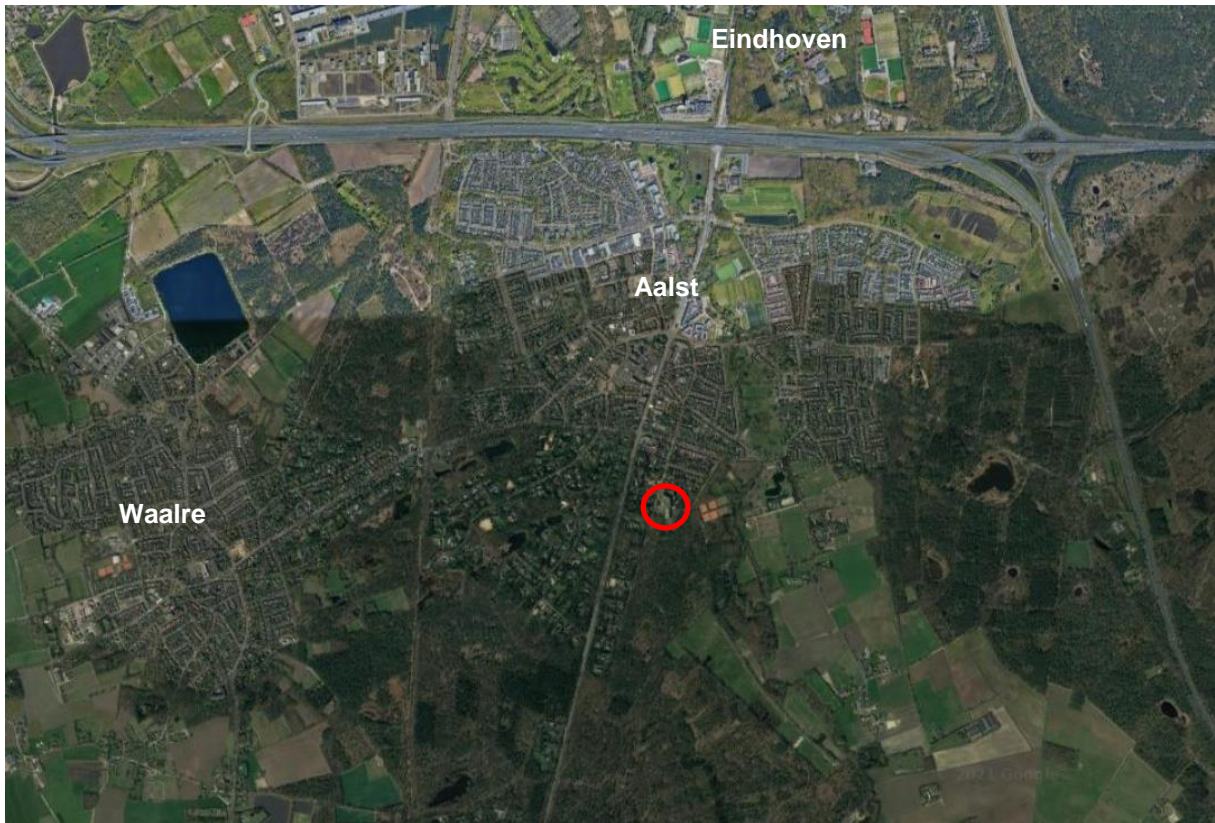
Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van de bestaande serviceflat Eeckenrhode met een nieuwe vleugel met 36 nieuwe seniorenappartementen. Voor de uitbreiding van de serviceflat is in november 2017 een principeverzoek ingediend bij de gemeente Waalre. Op 5 april 2018 heeft de gemeente Waalre een principebesluit genomen om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de uitbreiding van Eeckenrhode met maximaal 40 appartementen.

Het planvoornemen past niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan 'Aalst', zoals vastgesteld door de gemeente Waalre op 25 juni 2013. De locatie heeft binnen het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', met de maatvoering 'maximaal aantal wooneenheden: 90'. Gezien er momenteel reeds 85 appartementen aanwezig zijn binnen het plangebied en met de beoogde ontwikkeling 36 nieuwe appartementen worden gerealiseerd, kan niet langer worden voldaan aan het maximaal aantal wooneenheden zoals is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Qua bestemming, bouwvlak, goothoogte en bebouwingspercentage wordt met onderhavige ontwikkeling wel nog voldaan aan het vigerende bestemmingsplan. Met de beoogde ontwikkeling zal het aantal wooneenheden 121 bedragen. Gezien er in het vigerende bestemmingsplan reeds 90 wooneenheden zijn toegestaan is de daadwerkelijke planologische toevoeging 31 woningen. Om de uitbreiding van de serviceflat mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Irenelaan 9, in het zuiden van het dorp Aalst. Het plangebied is aan de noordkant ontsloten door de Mecklenburglaan en aan de zuidkant en oostkant door de Oranjelaan. Het dorp Aalst ligt ten zuiden van Eindhoven, het plangebied ligt op circa 1,65 kilometer ten zuiden van de ring A2/A67. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 15.953 m² en betreft globaal gezien de het perceel dat kadastraal bekend staan als Aalst, sectie C, nummers: 141. De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven in figuur 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



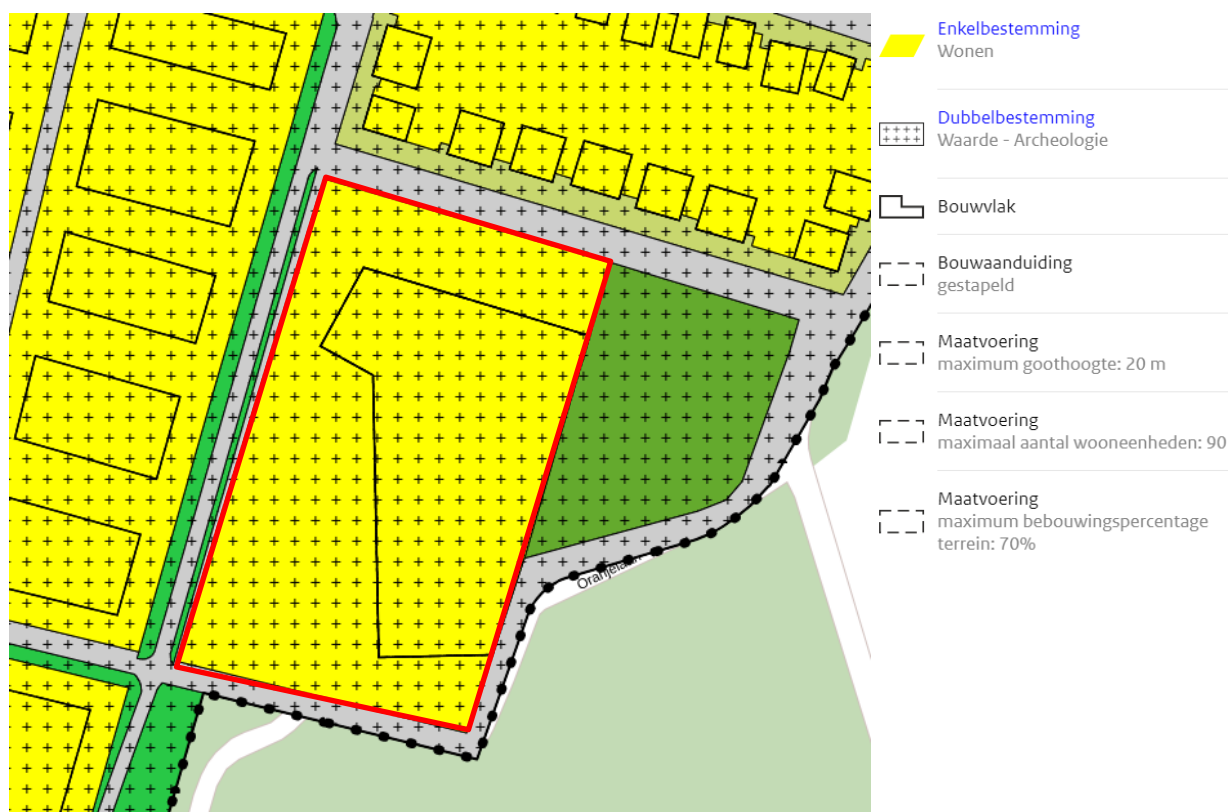
Figuur 1.1 Ligging en begrenzing plangebied (bron: Google Maps)



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Aalst' het geldende planologisch-juridisch kader. Op 25 juni 2013 is dit plan door de gemeente Waalre vastgesteld. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Wonen' met bouwvlak. Er geldt een bouwaanduiding 'gestapeld'. Tevens gelden de volgende maatvoeringen: 'maximum goothoogte: 20 m'; 'maximaal aantal wooneenheden: 90'; 'maximum bebouwingspercentage terrein: 70%'.

Daarnaast geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (potentiele) archeologische waarden en gronden.



Gezien er momenteel reeds 85 appartementen aanwezig zijn binnen het plangebied en met de beoogde ontwikkeling 36 nieuwe appartementen worden gerealiseerd, kan niet langer worden voldaan aan het maximaal aantal wooneenheden van 90 zoals is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Het oprichten van een nieuwe vleugel met 36 appartementen is in het vigerende bestemmingsplan dus niet mogelijk. Om woningbouw mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk diende als introductie voor het plan en bijbehorend plangebied. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de beoogde ontwikkelingen. Het derde en vierde hoofdstuk gaan respectievelijk in op de verhouding van het plan tot vigerend beleid en de invloed van en op verschillende milieuaspecten. De laatste twee hoofdstukken gaan in op de juridische opzet inzake de bijbehorende regels en de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De locatie Eeckenrhode is gelegen ten zuiden van het centrum van Aalst, aan de Irenelaan 9. Het plangebied is aan de noordkant ontsloten door de Mecklenburglaan en aan de zuidkant en oostkant door de Oranjelaan. Ten oosten van het plangebied ligt natuur en bos behorende bij het Natuur Netwerk Brabant. Tevens is er op circa 100 meter ten oosten van het plangebied een tennisvereniging gelegen.

Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 15.953 m². De Serviceflat Eeckenrhode bevindt zich in een ruim opgezet groen en bosrijk woongebied met ruime woningen en bosvilla's. Momenteel zijn er 84 appartementen en een algemene ruimte van de VvE die wordt verhuurd als woonappartement aanwezig. Met daarnaast drie logeerkamers voor gasten van bewoners. Figuur 2.1 geeft een weergave van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 2.1 Weergave huidige situatie plangebied

Eeckenrhode is een wooncomplex waar senioren zelfstandig en voor eigen rekening wonen en het leven kunnen leiden zoals zij dat wensen. Van de huidige bewoners is 1/3 deel 90+ en de gemiddelde leeftijd ligt op 85+. De populatie is hiermee voornamelijk hoogbejaard. Indien men zorg nodig heeft kan deze 24 uur per dag, 7 dagen van de week worden geboden door Exploitatiemaatschappij Eeckenrhode bv. Op Eeckenrhode staan kwaliteit van leven, eigen regie en een sociale context centraal. Eeckenrhode is een huis. Het biedt een woonomgeving waar bewoners elkaar kennen en ontmoeten, activiteiten ondernemen, waar families elkaar kennen, waar dienstverleners samen met bewoners, familie en vrijwilligers een plezierige en veilige omgeving creëren. Op Eeckenrhode draait het om plezierig leven. 24-uurs zorgverlening is aanwezig voor bewoners met een zorgvraag. Deze zorgverlening is (slechts) ondersteunend aan de realisatie van een zo groot mogelijke kwaliteit van leven voor elke bewoner, waarbij zorgverlening is verweven met welzijnsaspecten. Ook borgt de aanwezigheid van 24-uurs zorgverlening bij de meeste bewoners dat zij tot het levenseinde op Eeckenrhode kunnen blijven

wonen, aansluitend bij hun wens en onze belofte. De behoeften van bewoners vormen steeds het vertrekpunt. Serviceflat Eeckenrhode biedt een breed aanbod aan dienstverlening zoals catering, huismeester, interieurverzorgenden, receptie en activiteitenbegeleidster om bewoners te faciliteren.

2.2 Toekomstige situatie

Met de beoogde ontwikkeling wordt er ten (noord)oosten van de bestaande serviceflat een nieuwe vleugel gerealiseerd die ruimte biedt aan 36 nieuwe appartementen. Het nieuwe complex telt 5 verdiepingen. Op de begane grond en de eerste 3 verdiepingen worden 28 appartementen gerealiseerd. Iedere bouwlaag telt 7 appartementen, met verschillende oppervlakten variërend tussen 75 m² en 105 m². Op de 4^e verdieping worden nog eens 6 appartementen gerealiseerd en de 5^e verdieping biedt ruimte voor 2 ruimere appartementen, één van circa 120 m² en één appartement van circa 130 m².

De nieuwe vleugel is direct te bereiken vanuit de centrale hal, waar men via de hoofdingang binnen komt. De entrees van de appartementen zijn aangesloten op een brede hal. Op de gang is een gemeenschappelijke ruimte met zitjes en via de hal bereikt men het hoofdtrappenhuis en de lift.



Figuur 2.2 Impressie toekomstige situatie

Met de uitbreiding van het aantal woningen wordt het draagvlak voor de voorzieningen vergoot waardoor de prijskwaliteit van de voorzieningen verbeterd. De unieke combinatie van wonen en voorzieningen heeft enkel bestaansrecht door schaalgrootte. De gezamenlijke ruimtes en functies van het huidige gebouw zullen gedeeld worden met de nieuwe appartementen. In figuur 2.3 is het voorlopig schetsontwerp van het plangebied opgenomen, deze is tevens opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.



Figuur 2.3 Schetsontwerp toekomstige situatie (bron: Hilberinkbosch architecten)

Parkeren

In de huidige situatie blijkt er op piekmomenten, onder meer in het weekend, een tekort te zijn aan (bezoekers)parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierdoor wordt er in de berm langs de openbare weg geparkeerd. Het aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie van 52 parkeerplaatsen wordt uitgebreid naar 103 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Hiermee wordt het parkeren langs de berm door bezoekers voortaan opgelost op eigen terrein. Onder het nieuwe appartementencomplex wordt een parkeerkelder aangelegd met 32 parkeerplaatsen. Op het terrein rondom de serviceflat worden nog eens 51 parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee is het huidige parkeertekort opgelost en is er in de toekomstige situatie sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. In paragraaf 4.1 wordt hier nader op ingegaan.

Groen

Het grootste gedeelte van de aanbouw wordt gerealiseerd op een reeds verhard gedeelte van het terrein (garageboxen en carports). Het groen dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling verdwijnt dient gecompenseerd te worden, hiervoor is een groencompensatieplan opgesteld en afgestemd met de gemeente. Het terrein rondom de serviceflat wordt derhalve ingericht met o.a. nieuwe bomen, bloemperken, paden en bankjes.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke per 11 september 2020 in werking is getreden.

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

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes, welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien wordt de woning landschappelijk ingepast en heeft er

een omgevingsdialoog plaatsgevonden zodat er een beter en meer geïntegreerde ontwikkeling ontstaat.

Doorwerking plangebied

Het onderhavig plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van een nieuwe appartementenvleugel wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied en voor de voorgestane ontwikkelingen. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Het programma bestaat uit 36 nieuwe seniorenappartementen (planologische toevoeging van 31) als inbreiding in c.q. afronding van bestaand stedelijk gebied. Conclusie is dat daarmee gezien het aantal woningen sprake is van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Formeel dient dit plan dus te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In deze paragraaf is de planontwikkeling getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot de behoefte en het kunnen accommoderen van deze behoefte op een locatie in bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling gepland binnen bestaand stedelijk gebied, voorziet in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking: onderbouwing behoefte

Ten aanzien van de realisatie van woningbouwlocaties in de regio Eindhoven heeft regionale afstemming plaatsgevonden (Regionale Agenda Wonen, 13 december 2017). De gemeente Waalre valt binnen de Metropool Regio Eindhoven (MRE), subregio Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en de behoefte dient dan ook tevens vanuit deze regio getoetst te worden. Kwantitatief vindt dit ook plaats in het regionale afstemmingsoverleg.

Vanuit de Brabantse Agenda Wonen (september 2017) zijn de gemeenten tot spoed gemaand bij de ontwikkeling van woningen, gezien de flinke woningbouwopgave die de provincie ziet - vooral tot 2030. Actie en snelheid is geboden. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan de aantallen. Verder ligt de prioriteit bij inbreidingslocaties, binnen bestaand stedelijk gebied. De opgave is onder meer het wonen zo goed mogelijk te laten bijdragen aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit van dorpen. Ruimte voor nieuwe woonvormen wordt eveneens gepromoot in de Brabantse Agenda Wonen. De gemeente Waalre heeft hierin conform het Convenant Bestuurscommissie Stedelijk Gebied Eindhoven niet alleen een taakstelling om te bouwen voor de eigen behoefte, maar ook voor de regionale behoefte.

Het richtinggevend principe is: 'we geven ruim baan aan 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructureerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen'.

Kwantitatief

Voor de realisatie van 36 seniorenwoningen is de (regionale) vraag naar woningen van belang. Een belangrijke bron voor de regionale vraag naar woningen is het Afsprakenkader Wonen 2017 (zie ook paragraaf 3.3.1). In deze in december 2017 vastgestelde agenda is afgesproken dat de negen gemeenten op de woningmarkt opereren als ware zij één gemeente. Alle gemeenteraden hebben ingestemd met deze afspraken. De regio is *booming*: het ontwikkelen van voldoende woningen om de groei van de bevolking te faciliteren en het ontwikkelen in aantrekkelijke woonmilieus zijn belangrijke woonopgaven voor de regio. Hierbij wordt ruim baan gegeven aan initiatieven die uitgaan van herstructurering, transformatie en inbreiding.

In maart 2019 is de Woondeal BZK-Stedelijk Gebied Eindhoven gesloten met het Rijk en de Provincie Noord-Brabant. Hierin is opgenomen dat het stedelijk gebied Eindhoven een behoefte heeft aan 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023. Deze behoefte-raming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. De richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen en de principes uit het Afsprakenkader Wonen 2017 zijn leidraad. Uitgangspunt is te voorzien in een realistisch, flexibel planaanbod op basis waarvan woningbouwlocaties versneld en vraaggericht worden ontwikkeld.

De gemeente Waalre heeft niet alleen een taakstelling om te bouwen voor de eigen behoefte, maar ook voor de regionale behoefte. Uitgangspunt voor de totale subregio blijft de prognose van de woningvoorraad, zoals de provincie deze heeft berekend. In principe worden deze woningen gerealiseerd op inbreidingslocaties; er worden geen nieuwe uitleglocaties ontwikkeld. Het voorliggende plan betreft de realisatie van 36 senioren appartementen op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied in Aalst. Seniorenappartementen behoren tot de doelgroep van het gemeentelijke woonbeleid. Gezien de grote druk op de woningmarkt is het van belang om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Met onderhavige ontwikkeling wordt er ingespeeld op de woonbehoefte en de druk op de woningmarkt in het Stedelijk Gebied Eindhoven.

Kwalitatief

Met onderhavig planvoornemen worden er woningen gerealiseerd voor een specifieke doelgroep, namelijk senioren. Eeckenrhode is een wooncomplex waar senioren zelfstandig en voor eigen rekening wonen en het leven kunnen leiden zoals zij dat wensen met 24-uurs zorgverlening. De doelgroep is mensen van 55 jaar en ouder. Door de vergrijzing groeit deze doelgroep snel. Momenteel heeft Eeckenrhode een nog steeds groeiende wachtlijst van circa 75 alleenstaanden/echtparen. Met onderhavige ontwikkeling kunnen er relatief snel 36 nieuwe levensloopbestendige seniorenappartementen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie. Hiermee blijft het plan hiermee binnen de afspraken in het Stedelijk Gebied Eindhoven, er wordt gebouwd voor de (lokale) behoefte op een inbreidingslocatie. Kwalitatief sluit het woonmilieu aan op de uit de regionale en lokaal gesignaleerde behoefte, namelijk het dorpse woonmilieu.

Conclusie

Zoals uit bovenstaande analyse blijkt is er op basis van de provinciale woning- en huishoudensprognoses de komende jaren nog een ruime kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen in zowel de subregio Stedelijk gebied Eindhoven van de MRE als de gemeente Waalre. De planlocatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en betreft een inbreidingslocatie. Een bestaande serviceflat wordt uitgebreid met appartementen voor een specifieke doelgroep, namelijk senioren. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen voorziet in een lokale behoefte en binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: ‘wat moeten we nog toevoegen’, ombuigen naar het gesprek over: ‘welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande bouwvoorraad?’

Doorwerking plangebied

De realisatie van een nieuwe appartementenvleugel bij een reeds bestaand appartementencomplex, binnen bestaand stedelijk gebied, heeft geen grote invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet de ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is op 15 april 2022 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt grotendeels binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening als 'Stedelijk gebied' en 'concentratiegebied' zijn aangeduid. Dit is te zien in figuur 3.2. Echter is een gedeelte van het perceel Eeckenrhode niet gelegen binnen stedelijk gebied. De locatie waar de nieuwe appartementenvleugel beoogd is, is voor een gedeelte (langs de bosrand) gelegen binnen een Natuur Netwerk Brabant (NNB) gebied, dit is te zien in figuur 3.1.

Het plangebied is deels gelegen binnen het NNB. Het NNB binnen en rond het plangebied betreft allemaal het beheertype N16.03 Droog bos met productie. Binnen het plangebied gaat het om het oostelijke deel, waarbinnen beperkte werkzaamheden worden uitgevoerd. In de huidige situatie zijn de bestaande garageboxen volgens de kaarten gelegen binnen het NNB. Een bestemmingsplan kan bepalen dat werkzaamheden zijn toegestaan, als dit geen aantasting aan de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant tot gevolg heeft. Door de werkzaamheden voor de nieuwe vleugel, zijn directe en indirecte effecten op het NNB niet op voorhand uit te sluiten. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de externe werking. Middels een uitgebreide effectanalyse is per effect beoordeeld of de werkzaamheden negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de effectenanalyse NNB. Tevens is deze effectanalyse opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Artikel 3.17 Afwijkende regels ontwikkelingen in Natuur Netwerk Brabant

Lid 1 Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant kan een ontwikkeling toelaten als is voldaan aan de voorwaarden gesteld voor:

- a) nieuwe ontwikkelingen in het Natuur Netwerk Brabant, overeenkomstig Artikel 3.18;
- b) het nee, tenzij-principe, overeenkomstig Artikel 3.19;
- c) de saldo-benadering, overeenkomstig Artikel 3.20;
- d) een kleinschalige uitbreiding, overeenkomstig Artikel 3.21.

Artikel 3.21 Kleinschalige herbegrenzing

Lid 1 Een bestemmingsplan kan een ontwikkeling binnen Natuur Netwerk Brabant mogelijk maken in het geval dat:

- a) de aantasting van areaal Natuur Netwerk Brabant kleinschalig is;
- b) de ontwikkeling slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant;
- c) de ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant als geheel;
- d) er een afweging van alternatieven heeft plaatsgevonden;
- e) er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;
- f) er bij verlies van ecologische waarden en kenmerken wordt voldaan aan Artikel 3.22 Compensatie;
- g) op welke wijze de uitvoering en monitoring zijn verzekerd.

Lid 2 Voor een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid doen burgemeester en wethouders een verzoek als bedoeld in artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek.

Artikel 3.22 Compensatie

Lid 1 De verplichte compensatie vindt, naar keuze, plaats door:

- a) fysieke compensatie, overeenkomstig Artikel 3.23;
- b) financiële compensatie, overeenkomstig Artikel 3.24.

Lid 2 De omvang van de compensatie wordt bepaald door de omvang van het vernietigde of verstoorde areaal en de ontwikkeltijd van de aangetaste natuur, conform de volgende indeling:

- a) natuur met een ontwikkeltijd van 5 jaar of minder: geen toeslag;
- b) tussen 5 en 25 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 1/3 in oppervlak;
- c) tussen 25 en 100 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 2/3 in oppervlak;
- d) bij een ontwikkelingsduur van meer dan 100 jaar: de toeslag in oppervlak en de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer is maatwerk;
- e) bij verstoring van natuur: maatwerk.

Artikel 3.24 Financiële compensatie

Lid 1 De financiële compensatie wordt bepaald op grond van de omvang van de compensatieverplichting overeenkomstig Artikel 3.22, tweede lid, en omvat de volgende kostenelementen:

- a) kosten voor de planontwikkeling en planuitvoering;
- b) kosten van de aanschaf van vervangende grond;
- c) kosten van de basisinrichting;
- d) kosten van ontwikkelingsbeheer gedurende de ontwikkelingstijd.

Lid 2 De financiële compensatie wordt uiterlijk zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan gestort in de provinciale compensatievoorziening ter uitvoering van de geformuleerde compensatietaakstelling.

In de huidige situatie bestaat het plangebied zelf uit een serviceflat de 'Eeckenrhode', met parkeerplaatsen, garages en omliggend park. Het gedeelte van het plangebied wat zich binnen de NNB bevindt, betreft het zuidoostelijke deel, waar een nieuwe ontsluiting is voorzien. De waarde van het NNB in het zuidoosten van het plangebied is beperkt. Er zijn slechts beperkt schuil- en broedmogelijkheden aanwezig binnen het plangebied, onder andere vanwege de grote hoeveelheid verstoring in huidige situatie, en de open structuur van het opgaand groen. De waarde van de NNB is daarmee niet erg groot. Het areaal aan NNB neemt af door de voorgenomen plannen. Ter hoogte van de nieuw te realiseren aanrijroute wordt een deel van de NNB verwijderd wat feitelijk bos/natuur betreft. Ook buiten de plangrenzen vindt er een afname aan areaal plaats, door de verbreding van het zandpad. Dit betreft een extern effect. Om de NNB gelijk te trekken met de feitelijke situatie wordt hier ook een stuk NNB verwijderd wat momenteel het zandpad betreft.

Bij de ontwikkeling gaat 117 m² feitelijke NNB binnen de plangrenzen en 204,2 m² feitelijke NNB buiten de plangrenzen verloren. Feitelijk zal er 321,2 m² NNB verloren gaan. De omliggende bosdelen blijven toegankelijk voor de lokale fauna, zover aanwezig, en er is geen sprake van versnippering of doorsnijding van een migratieroutes of verbindingzone. Wel blijft er door de ontwikkeling een kleine snipper NNB aanwezig, welke niet meer aangesloten zal zijn aan NNB en door de zeer beperkte omvang niet meer als zodanig kan functioneren. Daarom zal ook deze snipper herbegrensd moeten worden. Dit betreft ongeveer 75 m² welke eveneens herbegrensd dient te worden.

Bij het ontwerp is verder gekeken naar alternatieve inrichtingen. Echter, deze zijn niet voorhanden getoet op de specifieke doelgroep en om de leefbaarheid van de bewoners niet te verslechteren. Een uitgebreide omschrijving van de mogelijke alternatieven is opgenomen in de effectenanalyse. Om die reden is ervoor gekozen om gebruik te maken van een kleinschalige herbegrenzing. De compensatieomvang wordt bepaald door de omvang van de vernietigde of verstoorde areaal en de ontwikkeltijd van de aangetaste natuur. De leeftijd van het betreffende bosgebied is circa 30 jaar. Op kaarten uit 1995 is het betreffende bosdeel al aanwezig. Op kaarten uit 1980 is het betreffende gebied nog niet aanwezig op de kaart. Hiervoor is een toeslag van 2/3 in oppervlak noodzakelijk. Dit betreft $(321,2 + 75) \times 1\frac{2}{3} = 660,4$ m². In dit geval wordt gekozen voor financiële compensatie conform Artikel 3.24. Om de kosten te dekken wordt gebruik gemaakt van een totale kostenomvang van €10,17 per m². De totale kosten bedragen daarmee € 6.716,27,-. Er is expliciet niet gekozen voor fysieke compensatie omdat in de directe omgeving van het plangebied geen geschikte locaties zijn waar natuurcompensatie kan plaatsvinden. Daarnaast betreft de herbegrenzing van kleinschalige aard, en zoals eerder aangegeven zijn de natuurwaarden in dit gebied beperkt. Er is daarom in overleg met de provincie, gemeente en initiatiefnemer gekozen voor financiële compensatie.

Op de verbeelding zijn de gronden waarbij NNB wordt verwijderd aangeduid middels de gebiedsaanwijzing 'Overige zone - in interim Omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant'.



Figuur 3.1 Ligging plangebied NNB



Figuur 3.2 Ligging plangebied stedelijk gebied

Het plangebied ligt grotendeels binnen gronden die volgens de Interim Omgevingsverordening zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied: stedelijk concentratiegebied' (zie figuur 3.2). Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling is van toepassing:

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1 Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a) de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b) het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2 Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a) bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b) bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c) geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d) houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e) geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f) draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De Interim Omgevingsverordening stelt dus de voorwaarde dat de ontwikkeling regionaal wordt afgestemd. De kwantitatieve woonbehoefte in de regio is aangetoond in de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Onderhavige ontwikkeling betreft een uitbreiding van een bestaande serviceflat met 36 nieuwe seniorenappartementen. Er is sprake van een inbreidingsplan in bestaand stedelijk gebied. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. Zo gaan de bouwplannen uit van energieneutrale nieuwbouw waarbij de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid zijn verwerkt. Daarnaast moet de ontwikkeling voorzien in een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, deze onderwerpen worden behandeld in hoofdstuk

4 Omgevingsaspecten. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

3.2.3 Brabantse agenda wonen

De Brabantse Agenda Wonen (september 2017) maant gemeenten tot spoed bij de ontwikkeling van woningen, gezien de flinke woningbouwopgave die de provincie ziet - vooral tot 2030. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan de aantallen. Verder ligt de prioriteit bij inbreidingslocaties, binnen bestaand stedelijk gebied. De opgave is onder meer het wonen zo goed mogelijk te laten bijdragen aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit van dorpen. Het richtinggevend principe is het ruim baan geven aan 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. Door demografische ontwikkelingen (veroudering, huishoudensverduunning), wordt de woonopgave gedifferentieerder. Deze vraag richt zich meer op de stadscentra en dorpskernen. De komende jaren is het zaak dit 'demografisch momentum' te verbinden met binnenstedelijke transformatieopgaven en de aanpak van leegstand vraagstukken in stad en dorp.

Doorwerking plangebied

Het plangebied betreft een transformatie- / inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied in Aalst. Een bestaande serviceflat voor senioren wordt uitgebreid met nieuwe appartementen. De beoogde ontwikkeling voorziet in 36 seniorenappartementen en sluit hiermee in aantal en soort woningen aan bij de actuele vraag. De nog steeds groeiende wachtlijst van Eeckenrhode van circa 75 alleenstaanden/echtparen geeft de behoefte naar dergelijke woningen weer. Eeckenrhode biedt een woonconcept dat uniek is in Gemeente Waalre en omgeving. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het beleid uit de Brabantse Agenda Wonen.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Afsprakenkader Wonen 2017

In het Stedelijk Gebied Eindhoven is in oktober 2017 het Afsprakenkader Wonen ontwikkeld. Hierin is afgesproken dat de negen gemeenten op de woningmarkt opereren als ware zij één gemeente. De provincie Noord-Brabant heeft met deze afspraken ingestemd. In het Afsprakenkader zijn afspraken vastgelegd over het bouwen van voldoende woningen en over de kwaliteit daarvan. Bouwlocaties moeten elkaar versterken in plaats van elkaar beconcurreren. In de afspraken staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. De gemeenten willen startende huishoudens voldoende en betaalbare woonruimte bieden, doorstromers vasthouden in de regio en daarnaast ook instromers aantrekken. Dat betekent ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurering en transformatie van bestaande bouw. In het Afsprakenkader is procedureel vastgelegd welke plannen regionaal afgestemd moeten worden. Dit betreft onder andere plannen die liggen buiten of tegen de structuur 'bestaand stedelijk gebied' zoals vastgelegd in de Verordening ruimte.

Voor het Stedelijk Gebied Eindhoven als totaal is de woningbehoefteprognose 2017 van de provincie Noord-Brabant uitgangspunt. De gemeente Waalre heeft voldoende plancapaciteit om te voorzien in

de lokale woningbehoefte en daarnaast een deel van de regionale opvang voor haar rekening te nemen.

In het afsprakenkader staan maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. De negen gemeenten krijgen ruimte om in ieder geval te bouwen voor de lokale behoefte, om autonome bevolkingsgroei op te vangen, waarbij ruim baan wordt gegeven aan nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor transformatie-opgaven. Nieuwe uitleglocaties hebben daarbij geen prioriteit.

Doorwerking plangebied

Plannen die liggen buiten de structuur 'bestaand stedelijk gebied' dienen regionaal afgestemd te worden. Voorliggend plan ligt binnen bestaand stedelijk gebied en betreft een uitbreiding van een bestaand senioren-wooncomplex en behoeft daarom niet regionaal afgestemd te worden. Met het planvoornemen wordt een bestaande senioren-wooncomplex uitgebreid met 36 appartementen op een inbreidingslocatie.

3.3.2 Brainport Principes

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale Afsprakenkader (zie paragraaf 3.3.1).

De Brainport Principes zijn:

1. Koesteren van Identiteit;
2. Ruimte voor Innovatie;
3. Invloed voor bewoners;
4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor;
5. Vraaggericht ontwikkelen;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

Onderhavig planvoornemen scoort op geen van deze principes een onvoldoende. Onderstaand is per principe een korte onderbouwing weergegeven hoe het planvoornemen aan het principe bijdraagt / deze versterkt.

1. Koesteren van identiteit

Met onderhavig planvoornemen wordt een bestaande Serviceflat uitgebreid met een nieuwe vleugel met appartementen. Het bouwvolume, de bouwhoogte en kapvorm sluit aan op de bestaande bebouwing zorgt voor een passende ontwikkeling in de omgeving. Ook de gevelaanzichten en kleurvorming van de nieuwe vleugel zijn gericht op het vormen van 1 geheel met de bestaande bebouwing.

2. Ruimte voor innovatie

Met het plan worden verschillende seniorenappartementen gerealiseerd in een groen ingepaste omgeving. Met het plan wordt bijgedragen aan betaalbare woningen en innovatieve woonvormen voor bijzondere doelgroepen zoals senioren en zorgvragers. De succesvolle combinatie van zelfstandig wonen in een sociale omgeving met ondersteunende faciliteiten ook op het gebied van zorg beschikbaar op locatie is innovatief en ondervangt meerdere maatschappelijke uitdagingen voor senioren (o.a. zorgkosten, eenzaamheid, sociale cohesie).

3. Invloed voor bewoners

Voor de stedenbouwkundige en ruimtelijke ontwikkeling van deze locatie is een dialoog aangegaan met de directe omwonenden en belanghebbenden. In hoofdstuk 6 staat de omgevingsdialoog uitgebreider beschreven.

4. Vraaggericht bouwen

De doelgroep van de ontwikkeling is mensen van 55 jaar en ouder, die op een plezierige manier zelfstandig wil blijven wonen. Deze doelgroep groeit. Momenteel heeft Eeckenrhode een nog steeds groeiende wachtlijst van circa 75 echtparen/alleenstaanden. Eeckenrhode biedt een woonconcept dat uniek is in Gemeente Waalre en omgeving. Met de ontwikkeling wordt ingespeeld op een behoefte en gezien de bestaande wachtlijst wordt er vraaggericht gebouwd. Tevens is in paragraaf 3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond dat er (in de regio) een grote behoefte is aan woningen.

5. Aantrekkelijk en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor

Voor het planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat leidt tot een passend woningbouwplan in de omgeving en bijdraagt aan de kwaliteiten van de omgeving en deze tevens versterkt. Daarnaast wordt er met het planvoornemen onder andere voor een bijzondere doelgroep gebouwd in een groene omgeving.

6. Benutting regionaal schaalniveau

Onderhavig planvoornemen sluit aan op de veranderende woonbehoeften binnen het SGE. Het draagt bij aan meer differentiatie van het woningaanbod binnen het SGE.

7. Gezonde verstedelijking

In het plan is naast bebouwing ook ruimte voor groen. Een groene inpassing is belangrijk voor het planvoornemen, dit draagt mede bij aan de gezondheid van de toekomstige bewoners en omwonenden. Een groene omgeving nodigt immers meer uit om naar buiten te gaan. In het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met de bestaande en nieuwe groenstructuren en omgevingswaarden.

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 Waalre 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 leefbaarder maken van deze waarden, waar mogelijk door gericht te investeren.

Criteria voor nieuwe initiatieven

In het algemeen beoordeelt de gemeente plannen voor nieuwbouw en/of herstructurering/renovatie op de bijdrage aan de kwaliteiten van de woonomgeving of kern. Wanneer een verzoek bijdraagt aan onderstaande criteria, er geen belangen en waarden worden geschaad en er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing, is het gemeentelijke uitgangspunt om zoveel als mogelijk aan verzoeken van derden tegemoet te komen.

Als algemene vertrekpunten bij de beoordeling van een initiatief hanteert de gemeente voor de bebouwde omgeving:

- de bijdrage aan de gewenste diversiteit van de woningvoorraad en de bijdrage aan de gewenste stimulering van huisvesting van belangrijke en kwetsbare doelgroepen;
- de bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit (waaronder ook de verhouding bebouwing en openbare ruimte);
- de duurzaamheid van de ontwikkeling en de mate van flexibiliteit en levensloopbestendigheid.

Bestaande bebouwing: behoud kwaliteit

De gemeente Waalre voert, naast het regie voeren op thematische aspecten, ook regie op verschillende gebieden. Het plangebied is volgens de structuurvisiekaart aangewezen als "Bestaande bebouwing: behoud kwaliteit". Algemene koers voor deze gebieden zowel voor de woon-, werk-, voorzieningen- en recreatiegebieden is behoud en kwaliteitsversterking waar mogelijk. De kernwoorden 'authentiek, exclusief en dynamisch', zijn hierbij de stip op de horizon. Voor kwaliteitsversterking en dynamiek in het bestaand gebied, is de gemeente voor een groot deel ook afhankelijk van initiatieven.

Thema Wonen

De gemeente Waalre is een groene woongemeente met een stevig pakket aan (basis)voorzieningen. Het is een van de aantrekkelijkste woongemeenten in Noord-Brabant. Wonen in Waalre is dus in (boven)regionaal perspectief een sterk punt. Dit wil men zeker zo houden. Zowel de wijken scoren goed, goede voorzieningen en een aantrekkelijke groene omgeving met eigen identiteit. In totaal heeft Waalre ruim 7.000 woningen. Binnen de gemeente is diversiteit van de woningen, zoals sociale woningbouw en woningen voor starters en ouderen, onvoldoende aanwezig en vormt een belangrijk aandachtspunt voor de toekomst. Daarnaast is kwaliteit van de woonomgeving een andere belangrijke factor die blijvend om aandacht vraagt. Niet alleen op het vlak van 'woonkwaliteit', maar ook voor het werkklimaat, de voorzieningen, recreatie en het versterken van de kernwaarden exclusief, authentiek en dynamisch is structureel aandacht noodzakelijk.

De gemeente heeft een relatief oude bevolkingsopbouw vergeleken met het provinciaal gemiddelde. De leeftijdsklassen 20 t/m 35 jaar zijn ten opzichte van het provinciale gemiddelde onder- vertegenwoordigd. De provincie Noord-Brabant voorspelt een groei van het aantal 55-plussers met 70% in de provincie. Ook de bevolking van Waalre vergrijst, maar niet in die mate. In de periode tot 2030 zal er nog sprake zijn van een toename aan inwoners van bijna 300. In 2030 zullen er circa 16.750 inwoners in Waalre zijn volgens de provinciale prognose in 2011. Vergeleken met die 300 inwoners extra, zal er sprake zal zijn van een huishoudenstoename in diezelfde periode van 600. Dit laatste komt door het langer alleenstaand blijven van jongeren en het alleen achter blijven van ouderen door het overlijden van hun partner. De toenemende levensverwachting van ouderen en het vertrek van jongeren naar de stad, versterken echter wel het effect van de vergrijzing. Dit heeft gevolgen voor onder andere de woonbehoefte in de gemeente.

Doorwerking plangebied

Het planvoornemen voldoet aan de criteria voor nieuwe initiatieven aangezien er een bijdrage wordt geleverd aan een woonaanbod met duurzame en levensloopbestendige appartementen, welke huisvesting bieden aan (kwetsbare) ouderen. Met de ontwikkeling wordt er open ruimte ingenomen, maar gezien er sprake is van hoogbouw en er 36 appartementen worden gerealiseerd is de inname van de openbare ruimte relatief zeer beperkt. Door demografische ontwikkelingen (veroudering, huishoudensverdunding), neemt de vraag naar (senioren)appartementen toe. Met de realisatie 36 seniorenappartementen in de kern Aalst wordt voorzien in een concrete behoefte en wordt aangesloten op het beleid

zoals vertaald in de Structuurvisie Focus op Waalre. Bovendien zorgt de aansluiting op het bestaande complex dat er ook minder ruimte nodig is omdat bestaande faciliteiten zoals de receptie en eet- en ontmoetingsruimte kunnen worden gebruikt voor de toevoeging van de appartementen. Deze ruimten hoeven niet te worden uitgebreid.

3.4.2 Visie op goed wonen 2030

Op 20 augustus 2019 heeft de gemeente Waalre de woonvisie 'Visie op goed wonen 2030' vastgesteld. In deze visie geeft de gemeente Waalre haar ambitie aan en daarmee een kader voor de langere termijn. De 'Visie op Goed Wonen' is de basis voor de op te stellen Woonnotitie. In de Woonnotitie wordt het woonbeleid voor de korte en middellange termijn uitgewerkt.

De visie is opgebouwd aan de hand van streefbeelden: in 2030 zou Waalre er zo uit moeten zien. De streefbeelden zijn:

1. Woningen voor iedereen in elke levensfase
2. Een groene en ruime woonomgeving
3. Een veilige woon- en leefomgeving
4. Een goede bereikbaarheid van stad, snelwegen en werkgelegenheid
5. Aantrekkelijke voorzieningen voor de dagelijkse behoeften
6. Een sociale gemeenschap
7. Inwoners en gemeente doen het samen
8. Een gezonde gemeenschap
9. Een duurzame gemeente

Doorwerking plangebied

Voor onderhavige ontwikkeling zijn een aantal van de hierboven streefbeelden van belang. Met onderhavige ontwikkeling worden er seniorenappartementen gerealiseerd waarmee er wordt bijgedragen aan 1. Woningen voor iedereen in elke levensfase. In de planuitwerking is rekening gehouden met 2. Een groene en ruime woonomgeving. Tevens worden de appartementen in een groene omgeving opgericht, het groen in de omgeving blijft zoveel mogelijk behouden en er wordt nieuw groen aangeplant. De nieuwbouw komt nagenoeg geheel op de plaats van huidige garageboxen en parkeerplaatsen. Er gaat hiermee dus nauwelijks groen verloren. De serviceflat Eeckenrhode voorziet in voorzieningen en mogelijkheden om te ontmoeten en een intensieve sociale controle waarmee wordt bijgedragen aan 3. Een veilige woon- en leefomgeving en 6. Een sociale gemeenschap. Voor de bewoners van Eeckenrhode zijn binnen het plangebied en in de omgeving mogelijkheden om dichtbij huis te bewegen en om mensen te ontmoeten, waarmee wordt bijgedragen aan 8. Een gezonde gemeenschap. In de planuitwerking wordt rekening gehouden met duurzaamheid en energietransitie. Zo gaan de bouwplannen uit van energie neutrale nieuwbouw waarbij de laatste ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid zijn verwerkt, hiermee wordt bijgedragen aan het laatste streefbeeld 9. Een duurzame gemeente.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie.

Verkeer

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de gemiddelde verkeersgeneratie in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" uitgegeven door het CROW (381).

Voor de appartementen is uitgegaan dat het koopappartementen zijn, uitgaande van een worst-case scenario. De appartementen met een oppervlakte tussen 75 en 105 m² vallen onder 'middendure' appartementen en de woningen met een oppervlakte van 105 m² of meer vallen onder 'dure' appartementen. Er wordt gerekend met de gemiddelde verkeersgeneratie van koopappartementen in de rest bebouwde kom – weinig stedelijk gebied, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381. Er worden 34 middeldure appartementen en 2 dure appartementen gerealiseerd.

Voor een middelduur appartement is de gemiddelde verkeersgeneratie 6,0 mvt/etmaal. Voor 34 middeldure appartementen komt de gemiddelde verkeersgeneratie op 204 mvt/etmaal.

Voor een duur appartement is de gemiddelde verkeersgeneratie 7,4 mvt/etmaal. Voor twee dure appartementen komt de gemiddelde verkeersgeneratie op 14,8 mvt/etmaal.

Voor de 36 appartementen komt de verkeersgeneratie op 218,8 mvt/etmaal. Dit is de verkeersgeneratie in een worst-case scenario, planologisch gezien worden er namelijk 31 nieuwe wooneenheden toegevoegd. Bovendien zijn voor appartementen in een serviceflat in de CROW-publicatie 381 ook andere lagere cijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie. Voor een serviceflat in de rest bebouwde kom – weinig stedelijk gebied is de gemiddelde verkeersgeneratie 2,6 mvt/etmaal. Volgens deze cijfers zou de extra verkeersgeneratie bij 36 appartementen komen op 93,6 mvt/etmaal. En bij de planologische toevoeging van 31 appartementen op 80,6 mvt/etmaal, wat aanzienlijk minder is dan de verkeersgeneratie van 218,8 mvt/etmaal bij koopappartementen.

Langs het plangebied loopt de Irenelaan welke in het noorden aansluit op de Koningin Wilhelminalaan en vervolgens in westelijke richting, via het kruispunt met stoplichten op de Provincialeweg N69/Valkenswaardseweg. Richting het zuiden zijn er op de Ireneweg aansluitingen voor langzaam verkeer op de N69. Het autoverkeer wordt vanuit het plangebied dus afgewikkeld in noordelijke richting via de Irenelaan en vervolgens op de Koningin Wilhelminalaan (en de N69) en verder. Omdat het om een relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen gaat en de voorgenoemde wegen voldoende capaciteit hebben om deze toename op te vangen, leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een onacceptabele verkeerstoename of verkeersonveiligheid.

Parkeren

Door de gemeente Waalre wordt zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie 182, parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004; actualisatie 2012). Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kerncijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland. Deze publicatie van het CROW is in 2019 geactualiseerd, derhalve wordt er bij de berekening van de parkeerbehoefte uitgegaan van de parkeernormen uit de meest recente publicatie “Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” uitgegeven door het CROW (381).

Het uitgangspunt is dat benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de ontwikkeling op eigen terrein worden gerealiseerd. Het uitgangspunt is dat benodigde parkeerplaatsen als gevolg van de ontwikkeling op eigen terrein worden gerealiseerd.

Voor de appartementen is uitgegaan van appartementen van een serviceflat in de rest bebouwde kom – weinig stedelijk gebied. Zoals opgenomen in de CROW-publicatie dienen er dan per appartement gemiddeld 1,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Voor 36 appartementen komt de parkeerbehoefte hiermee op 43,2 parkeerplaatsen. Wanneer gekeken wordt naar de planologische toevoeging van 31 appartementen komt de parkeerbehoefte op 37,2 parkeerplaatsen.

Voor het totale aantal appartementen in de toekomstige situatie, 121 appartementen dienen er conform de gemiddelde parkeernorm uit CROW-publicatie 381, 145,2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Gezien de gemiddelde leeftijd van de bewoners 85+ is beschikken niet veel bewoners over een eigen auto. Een gemiddelde parkeernorm van 1,2 per appartement is derhalve zeer hoog en niet realistisch voor de doelgroep van de serviceflat. Derhalve is het voorstelbaar om af te wijken van deze gemiddelde parkeernorm. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

Van de huidige bewoners is 1/3 deel 90+ en de gemiddelde leeftijd van de bewoners ligt op 85+. De populatie is hiermee voornamelijk hoogbejaard. Op dit moment hebben de bewoners in totaal gezamenlijk 37 auto's, dit betekent dat de feitelijke huidige parkeernorm 0,44 per appartement is (37 auto's voor 85 appartementen). Wanneer hier nog de standaard bezoekersnorm van 0,3 bij wordt geteld en er naar boven wordt afgerond komt de parkeernorm op 0,8 per appartement. Voor de bestaande 85 parkeerplaatsen plus de toevoeging van 36 appartementen dienen er op basis van deze parkeernorm 96,8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd voor 121 appartementen.

In de huidige situatie zijn er 52 parkeerplaatsen, echter worden niet alle parkeerplaatsen gebruikt omdat sommige parkeerplaatsen of garageboxen niet goed toegankelijk zijn voor de bewoners. Daarnaast zijn er in de huidige situatie piekmomenten waarop er een tekort is aan (goed bereikbare) (bezoekers)parkeerplaatsen. In het kader van de beoogde ontwikkeling is derhalve gekeken naar een goed inpasbare parkeeroplossing voor de gehele serviceflat en niet alleen naar de benodigde parkeerplaatsen door de planologische toevoeging van 37,2 parkeerplaatsen.

Het aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie van 52 parkeerplaatsen wordt uitgebreid naar 103 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie. Onder het nieuwe appartementencomplex wordt een parkeerkelder aangelegd met 32 parkeerplaatsen. Op het terrein rondom de serviceflat is er ruimte voor 71 parkeerplaatsen. Hiermee is het huidige parkeertekort opgelost en is er in de toekomstige situatie sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor de specifieke doelgroep van de serviceflat.

Conclusie

Voor de planologische toevoeging van 31 appartementen zijn er conform de norm 1,2 37,2 parkeerplaatsen benodigd. Gezien het bestaande aantal parkeerplaatsen van 52 in de huidige situatie wordt uitgebreid naar 103 parkeerplaatsen in de toekomstige situatie, wordt er voldaan aan deze parkeernorm. Zoals hierboven beschreven is in het kader van de beoogde ontwikkeling gekeken naar een goed inpasbare parkeeroplossing voor de gehele serviceflat en niet alleen naar de benodigde parkeerplaatsen door de planologische toevoeging. Hiermee is het huidige parkeertekort opgelost en is er in de toekomstige situatie sprake van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voor de specifieke doelgroep van de serviceflat. Bovendien wordt er overwogen om een aantal elektrische deelauto's te introduceren waardoor de noodzaak voor een eigen auto met bijbehorende parkeerplaatsen minder wordt.

In regels behorende bij dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van parkeren opgenomen. Daarin is bepaald een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De breedte van de zone/invloedssfeer van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid.

Tabel 4.2: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

Doorwerking plangebied

De nieuw op te richten appartementenvleugel is niet gelegen binnen de onderzoekszone van omliggende wegen. Rondom het plangebied zijn enkel wegen met een snelheidsregime van 30-km/uur gelegen. De nieuwe appartementenvleugel komt aan de oostzijde van de bestaande serviceflat te liggen waarmee de bestaande bebouwing als een buffer dient voor geluidhinder van de westelijk gelegen wegen. De Valkenswaardseweg, waar 50-km/uur mag worden gereden, ligt op minstens 220 meter van de nieuwe appartementen, waarmee het plangebied niet binnen de invloedssfeer van deze weg is gelegen. In het kader van de Wet geluidhinder worden er geen restricties opgelegd aan het bouwplan. Een akoestisch onderzoek naar de optredende gevelbelastingen bij de nieuwbouw is niet noodzakelijk. Gezien de rustige omgeving met wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt, kan

worden aangenomen dat er ter plaatse van de nieuwe appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als ‘niet in betekende mate’. De beoogde ontwikkeling voorziet in het realiseren van een nieuwe vleugel met 36 appartementen. Planologisch gezien worden er 31 nieuwe appartementen toegevoegd. Hiermee valt de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In onderstaande tabel (tabel 4.2) zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling is niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
16022280	18.7	18.1	6.4	11.4	2020
16022642	18.7	18.1	6.4	11.4	2020
16024324	20.2	18.2	6.4	11.4	2020
16024537	18.5	18.1	6.3	11.4	2020
16026911	20.3	18.2	6.4	11.4	2020
16027647	19.9	18.2	6.4	11.4	2020
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.2 Achtergrondwaarden NSL-Monitoringstool

Het planvoornemen draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de NSL-monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoeegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Woningen zijn milieugevoelige objecten. Het omgevingstype is te karakteriseren als een rustige woonwijk. In de omgeving van het plangebied komen voornamelijk woningen voor en weinig andere voorzieningen/functies.

De dichtstbijzijnde potentieel hinder veroorzakende functie is een tennispark, welke op circa 80 meter ten oosten van het plangebied is gelegen. een tennispark met verlichting geldt de milieucategorie 3.1. De richtafstand tot een 'rustige woonwijk' bedraagt 50 meter, hier wordt ruimschoots aan voldaan. In de directe omgeving van het plangebied komen verder geen potentieel hinder veroorzakende functies voor. Er is derhalve geen sprake van milieuhinder.

¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.5 Geur agrarisch

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen of andere agrarische bedrijven met een geurutstraling. Het is dan ook niet noodzakelijk om een geuronderzoek uit te voeren. Het aspect 'geur agrarisch' zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het

bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermde individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Doorwerking plangebied

Op basis van de risicokaart is een inventarisatie gedaan van relevante risicobronnen in de omgeving van het plangebied. Figuur 4.1 toont een uitsnede van de risicokaart, met het plangebied blauw omcirkeld.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Het plangebied valt niet binnen invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen

Transport van gevaarlijke stoffen

Het plangebied valt niet binnen invloedsgebieden van wegen, waterwegen of spoorlijnen.

Buisleidingen

Ten zuidoosten van het plangebied zijn twee aardgasbuisleidingen van de Gasunie gelegen. De ene buisleiding Z-511-01 kent een 1%-letaliteitsafstand en 100%-letaliteitsafstand van respectievelijk 70

meter en 40 meter. De andere buisleiding Z-511-06 kent een 1%-letaliteitsafstand en 100%-letaliteitsafstand van respectievelijk 50 meter en 30 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 800 meter. De buisleidingen vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen voorkomen. Het plangebied ligt buiten PR- of GR-contouren van zowel risicovolle inrichtingen als transportroutes met gevaarlijke stoffen. Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen.

4.7 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' is gelegen op circa 250 meter. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 36 appartementen en een parkeergarage betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De stikstofrapportage en de door AERIUS gegenereerde rapportages voor de aanlegfase en gebruiksfase zijn opgenomen als bijlagen. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij de gebruik- en aanlegfase geen depositieresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk,

genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is deels gelegen binnen het NNB. Het NNB binnen en rond het plangebied betreft allemaal het beheertype N16.03 Droog bos met productie. Binnen het plangebied gaat het om het oostelijke deel, waarbinnen beperkte werkzaamheden worden uitgevoerd. Door de werkzaamheden voor de nieuwe vleugel, welke direct grenst aan het NNB, zijn directe en indirecte effecten op het NNB niet op voorhand uit te sluiten. Hierbij moet ook rekening worden gehouden met de externe werking. Middels een uitgebreide effectanalyse dient per effect beoordeeld te worden of de werkzaamheden negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB. Het plangebied bevindt zich niet binnen de groenblauwe mantel, vervolgstappen naar dit beschermingsregime zijn op voorhand uitgesloten.

Toetsing beschermde houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom. Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom houtopstanden bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde. Wel dient aan het gemeentelijk kapbeleid te worden gehouden.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wnb)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wnb)

De Wet natuurbescherming regelt dat de provincie bevoegd gezag is en de lijst met te beschermen soorten kan afstemmen op de situatie in de provincie. De soortbescherming kan hierdoor per provincie verschillen. In het algemeen gelden voor alle drie de categorieën de zogenoemde verbodsregels. Een ontheffing hierop wordt voor de Nationaal beschermde soorten (art. 3.10 Wnb) met een lichte toets verleend. Voor de vogels en Europees beschermde soorten geldt een zware toetsing. Het verschil binnen provincies zit vooral in het aantal nationaal beschermde soorten met een vrijstelling bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen. Zo zijn, in tegenstelling tot een aantal andere provincies, de kleine marterachtigen (wezel, hermelijn en bunzing) binnen de provincie Noord-Brabant niet vrijgesteld. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die niet onder de aangewezen bescherming vallen, of die zijn

vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet veront-rusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

Komen soorten van de beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op, dan dient er gekeken te worden of er (provinciale) vrijstelling verleend kan worden (al dan niet door te werken volgens een goedgekeurde gedragscode), of dat er een alternatieve oplossing mogelijk is waardoor er geen negatief effect kan plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, zal ontheffing aangevraagd moeten worden op basis van een geldig wettelijk belang, waarbij de gunstige staat van instandhouding van beschermde soorten niet in het geding komt. De ontheffing kan dan onder voorwaarden worden verleend.

In tabel 4.3 is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 4.3 Overzicht (potentiële) aanwezigheid beschermde soorten en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervoltraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plangebied buiten broedseizoenen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Ja	Mogelijk	Onderzoek naar gebruik potentieel roofvogelnest	Bij gebruik door beschermde soort is voor de kap een ont-heffing nodig
Vleermuizen	Verblij- fplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageer- habitat	Ja	Te voorko- men	Verlichting gericht en uit- schijnend op opgaand groen vermijden	Verlichting kan negatieve ef- fecten hebben op foerageer- en vliegroutefuncties
	Vliegroutes	Ja	Te voorko- men		
Grondgebonden zoog- dieren		Ja	Te voorko- men	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorko- men	Zorgplicht afdoende	Heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee	-	-
Ongewervelden		Nee	Nee	-	-
Vaatplanten		Nee	Nee	-	-

Doorwerking plangebied

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Met betrekking tot de werkzaamheden zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van de nestlocatie van sperwer of ransuil op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Met betrekking tot de eekhoorn dient uitgezocht te worden of de betreffende boom gekapt wordt. Indien dit het geval is dient vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen uitsluitel te geven of dit nest actief wordt gebruikt door een eekhoorn.
- Middels een effectenanalyse dienen negatieve effecten op het NNB binnen en rond het plangebied in kaart te worden gebracht;
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen te worden vermeden;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;

- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.
- Om op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd.

Vervolgonderzoek horstenonderzoek

Voor het vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van roofvogelhorsten zijn tussen 24 april 2021 en 14 mei 2021 drie gerichte veldbezoeken uitgevoerd. Voor de volledige conclusies wordt verwezen naar de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

De veldbezoeken vallen binnen het broedseizoen van roofvogels, wat globaal gezien loopt van half maart t/m half mei. De veldbezoeken vinden gedurende de eerste twee uur na zonsopkomst plaats, met een minimale tussenperiode van 10 dagen. Gedurende deze veldbezoeken wordt het horst en de directe omgeving nauwlettend in de gaten gehouden op aanwezigheid, vliegbewegingen en geluiden van roofvogels. De drie bezoeken dienen uitsluitend te geven over bezetting en soort van het nest. Deze werkwijze is conform het Kennisdocument Buizerd 1.0 (BIJ12).

Tijdens geen van de veldbezoeken is een activiteit waargenomen bij de roofvogelhorst, noch zijn er vliegbewegingen of geluiden van een roofvogelsoort waargenomen in de directe omgeving. Gedurende alle drie de veldbezoeken is er een koppel nest bouwende houtduiven waargenomen, binnen dezelfde boomkroon als waarbinnen de horst aanwezig. Daar deze soort in de directe omgeving van de horst een nest bouwen, kan er redelijkerwijs van uit worden gegaan dat de horst niet in gebruik is.

Effectenanalyse NNB

Omdat de beoogde ontwikkeling in de invloedssfeer van de NNB is gelegen, is een beoordeling gemaakt of de ontwikkeling afbreuk doet aan het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de NNB. Het effectenonderzoek NNB zal in beeld brengen of, en zo ja welke negatieve effecten de nieuwe ontwikkeling heeft op het aangrenzende NNB. Voor de volledige conclusies wordt verwezen naar de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Bij de ontwikkeling gaat 321,2 m² NNB verloren, Deze zijn echter allen te voorkomen door het slim inrichten van het plangebied. Indien het onderstaande in acht wordt genomen zal er geen significant effect optreden op de wezenlijk waarde en kenmerken van de NNB ter plaatse:

- Bij de herbegrenzing gaat 321,2 m² aan NNB verloren. De totale financiële compensatie bedraagt € 5.353,-;
- Daarnaast is het gewenst om 155,8 m² aan foutief begrensde NNB te herbegrenzen;
- Met betrekking tot verlichting is het noodzakelijk een verlichtingsplan op te stellen. Door de inrichting met betrekking tot locatie, armaturen en kleur dient verlichting gericht en uitstralend op de bosranden voorkomen te worden. Ook kan gewerkt worden met het plaatsen van opgaand groen om afscherming te creëren;
- Met betrekking tot geluid zullen deze effecten beperkt blijven, gezien de huidige intensiteit van geluid en betreding. Wel wordt geadviseerd om maatregelen te overwegen om een toename aan geluid op de NNB te beperken of te voorkomen.

4.8 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Doorwerking plangebied

Er is door Aeres Milieu BV een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal is in de bovengrond van een boring ter plaatse van de oprit (boring 3) een zwakke puinbijmenging waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met som PCB. In de ondergrond zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en xylenen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (nieuwbouw appartementen met parkeerkelder).

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

4.9 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschaps-beleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken.

Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem.

Naast dit beleidskader is in een provinciale Omgevingsvisie vastgesteld waarin staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. In aansluiting zijn in de Interim Omgevingsverordening (IOV) al veel wijzigingen vanuit de Omgevingsvisie doorgevoerd. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet en daarmee ook de Omgevingsverordening, zijn een aantal urgente onderwerpen uit de Omgevingsverordening alvast verwerkt in de Interim omgevingsverordening. De definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het waterbeheerplan "Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving" en schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). De Dommel is op een andere manier gaan denken over omgaan met water om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in ons klimaat en in onze omgeving. De insteek is een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. De voornaamste focus ligt nu op maximaal lokaal vasthouden van water ter hergebruik en/of aanvulling van het grondwater. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en de waterbeheerders.

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben hiervoor een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Afhankelijk van de voorgenomen werkzaamheden kan een vergunning benodigd zijn. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Voor kleinere planontwikkeling (<500 m² buiten hydrologische gevoelig gebied) is de gemeente Waalre bevoegd/toetsend gezag.

Onlangs is door de gemeenteraad van de gemeente Waalre het Programma Water, Riolering en Klimaat vastgesteld. Dit plan vervangt het huidige rioleringsplan. In het plan voor 2023-2027 is meer aandacht voor klimaatverandering.

Gevolgen klimaatverandering aanpakken

Het klimaat verandert. Daardoor hebben we steeds vaker te maken met extreme weersomstandigheden en daarmee ook met overlast en schade. Denk maar aan de wateroverlast door harde regensbuien. Het programma beschrijft hoe we gevolgen van de klimaatverandering (wateroverlast, hitte en droogte) de komende jaren aan gaan pakken.

Zo zorgen we voor voldoende waterberging (zoals wadi's) in de openbare ruimte, zodat overtollig water niet tegen de gevel van woningen en gebouwen komt. De aanleg van een gescheiden rioolstelsel (regenwater gescheiden van vuilwater) en waterberging nemen wij mee in de herinrichtingsprojecten. Denk hierbij aan wegen en straten die opnieuw worden ingericht. Daarnaast gaan wij inwoners stimuleren om zelf hemelwater af te koppelen en waterberging op eigen perceel te creëren. Inwoners kunnen hier subsidie voor aanvragen.

Aanleg gescheiden riool

Het gemengde rioolstelsel in de gemeente wordt vervangen door een gescheiden rioolstelsel. Hier zijn we al mee bezig en gaan we de komende jaren verder meer aan de slag. Door het apart inzamelen van hemelwater wordt schoon regenwater niet onnodig afgevoerd, maar terug de natuur in gebracht. Daarnaast is vuilwater minder vermengd met regenwater waardoor de zuivering van het Waterschap efficiënter werkt en kosten worden bespaard.

Afkoppelen regenwater en vergroenen openbare ruimte

Een ander belangrijk onderdeel van het programma is dat we bij nieuwbouw, herinrichtingsprojecten en bij bestaande woningbouw meer rekening gaan houden met klimaatverandering. Dit doen we onder andere door beleidsregels in te voeren die de verwerking van hemelwater op eigen terrein stimuleren. De gemeente streeft naar een hydrologisch neutrale situatie bij nieuwbouw. Bij nieuwbouw is een waterberging van 60 mm waterberging per m² verhard oppervlak vereist.

Daarnaast is er continu aandacht voor het 'vergroenen' van de openbare ruimte, dat wil zeggen: overbodige verharding vervangen door bomen en beplanting of water. Door het vergroenen van de openbare ruimte realiseren we meer koele plekken. Hiermee proberen we de hittestress te beperken.

Doorwerking plangebied

Door Aeres Milieu BV is een waterparagraaf opgesteld. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Door middel van de rapportage wordt het planvoornemen hydrologisch beschreven, waarna toetsing plaatsvindt door het bevoegd gezag. Het onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. De adviezen in het rapport voldoen aan vigerende wet- en regelgeving van lokaal tot en met Europees niveau.

Grondwater

Volgens de bodematlas van Noord-Brabant is er op de onderzoekslocatie grondwatertrap VIII aanwezig met een GHG dieper dan 140 cm-mv. De grondwatertrap komt overeen met de hoogteligging en de verwachte geomorfologie. Op basis van de recente meetgegevens van een grondwatermeetpunt (B51G2181) nabij de onderzoekslocatie wordt de GHG ingeschat op circa 20 m +NAP en de gemiddelde grondwaterstand op circa 19,3 m +NAP.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt net buiten een grondwaterbeschermingsgebied (noordelijk van Mecklenburglaan). Voorts is

oostelijk van de bestaande bebouwing een Keurbeschermingsgebied aanwezig (Attentiegebied waterhuishouding en Natuur Netwerk Brabant). Het is belangrijk in deze gebieden om de grondwaterhoeveelheid aan te vullen en invulling te geven aan natuur. Water is een belangrijk element in zulke gebieden en een bovengrondse mooie laagte of groendak kan naast de natuur versterken ook de leefomgeving bevorderen. De voorgenomen nieuwbouw van een pand samen met de huidige randvoorwaarden in het bouwbesluit vormt een lokale hemelwaterverwerking geen bedreiging/vervuiling van het ontvangende grond- of oppervlaktewater.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. Circa 250 meter ten oosten stroomt de Tongelreep, een zijriviertje van de Dommel. Het is derhalve niet mogelijk om vanuit het plangebied direct aan te sluiten op het oppervlaktewater.

Afvalwater

De bestaande bebouwing is aangesloten op het gemengd gemeentelijk rioolstelsel. Zover bekend is de bestaande bebouwing tevens op het gemeentelijk stelsel aangesloten. Vanuit de gemeente wordt geadviseerd om bij nieuwbouw een gescheiden rioolstelsel aan te leggen, zodat bebouwing gemakkelijk aangesloten kan worden op het toekomstige gescheiden rioolstelsel van de gemeente. Er zijn zover bekend geen plannen om het bestaande gemeentelijk rioolstelsel op korte termijn te vervangen.

Bij de nieuwbouw wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Het niet aansluiten en lokaal infiltreren van neerslag levert een positieve hydrologische bijdrage, mits de juiste milieuhygiënische maatregelen worden getroffen. Voor het afvalwater wordt op eigen terrein een DWA-stelsel aangelegd dat op het gemeentelijk stelsel aangesloten wordt. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, ter plaatse verwerkt te worden. Met de verwachte klimaatverandering en de toename in hevige neerslag kan dit leiden tot overbelasting van het rioolstelsel en wateroverlast. Om dit te voorkomen is het gemeentelijk beleid erop gericht om hemelwater zoveel mogelijk binnen de perceelgrenzen te verwerken.

Naar verwachting is er een goede doorlatende bodem aanwezig, waardoor het mogelijk wordt geacht om hemelwater te laten infiltreren in de bodem. In de huidige situatie is veel groen aanwezig, waardoor hemelwater kan infiltreren in de bodem.

Hemelwater

De huidige seniorenflat Eeckenrhode wil men uitbreiden met een nieuwe aanbouw. Onder deze aanbouw worden parkeerplaatsen aangelegd. Ook zal het buitenterrein heraangelegd worden met enkele nieuwe paden en zuidwestelijk een parkeerveld. De bestaande garageboxen worden hiervoor gesloopt.

Het plangebied heeft een gemiddelde hoogte van circa 22,5 m +NAP, met het laagste punt op circa 20,7 m +NAP. Om grondwateroverlast te voorkomen dient nieuwbouw een minimale ontwateringsdiepte te hebben van 0,7 meter bij bebouwing en 0,5 meter bij tuinen en groenvoorzieningen. De GHG is ingeschat op circa 20 m +NAP (ca. 0,7-2,5 m-mv), waardoor er binnen het plangebied reeds aan de benodigde ontwateringsdiepte wordt voldaan. Door aan te sluiten op de bestaande vloerpeilene door de toekomstige parkeerkelder waterdicht uit te voeren is geen verhoogd risico op grondwateroverlast te verwachten.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend en de onderzoekslocatie ligt net buiten een grondwaterbeschermingsgebied. Door het planvoornemen is geen toekomstige (grond)waterverontreiniging te verwachten. Binnen en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig waarop (hemel)water geloosd kan worden. Bij de nieuwbouw dient en zal een gescheiden rioolstelsel te worden aangelegd welke aangesloten wordt op het gemeentelijk rioolstelsel. Door de realisatie van de appartementen zal de afvalwaterstroom naar verwachting toenemen met circa 10,8 m³/d. Door de voorgenomen gescheiden verwerking van de nieuwbouw kan het afvalwater aangesloten worden op de bestaande aansluiting op het rioolstelsel. De gemeente ziet hier geen risico's in. De afkoppeling van bestaande bouw ziet de gemeente als een kans op een beter watersysteem. Deze wijziging aan de riolaansluiting dient te zijner tijd bij de gemeente aangevraagd te worden.

Gezien het huidige duurzame waterbeleid is geadviseerd om het nieuw verhard oppervlak op eigen terrein te verwerken. Op basis van satellietfoto's en topografische kaarten is het verhard oppervlak in de huidige situatie vastgesteld.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Daken, circa	2.913,8	3.849,1
Overige verharding, circa	518+2.404,9+61,5 (privétuin, asfaltverhard en jeu de boule baan)	1.121,9x50%=561 (halfverharde paden) 461+518+1.835,4+61,5 (parkeervakken privétuin, asfaltverhard en jeu de boule baan)
Onverhard/gras	11.081	9.692,5
Totaal verhard, circa	5898,2	7.286 (+1.388)

Tabel 4.2 Verharde oppervlakten huidige en toekomstige situatie

De noordelijke grasparkeerplaatsen worden halfverhard aangelegd. Het juiste type halfverharding is voor de doelgroep nog een aandachtspunt waarover later een besluit genomen wordt. Doel is in ieder geval dat het water dat er op valt weg kan zakken. Uit de tabel is af te leiden dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie toeneemt met circa 1.388 m². Volgens het geldende beleid dient minimaal deze toename aan verhard oppervlak gecompenseerd te worden. Dit komt neer op een totale compensatie eis van 83,3 m³ (buineerslag van 60 mm).

Er is gekeken naar de verwerkingsmogelijkheden op het perceel. Naar verwachting is ter plaatse een goede infiltratiesnelheid aanwezig. De voorkeur gaat uit naar een verlaging/wadi in het natuurlijk/groen gebied grenzend aan de nieuwe verharding (zichtbaar bovengronds verwerken). Ter plaatse is ruimte genoeg aanwezig om dit hemelwater te verwerken. Het geheel tuinontwerp is onder voorbehoud maar op vraag van het bevoegd gezag is westelijk een mogelijke locatie voor de toekomstige waterberging opgenomen. Hiervoor is een oppervlakte van ca. 166 m² gereserveerd. De grondwaterstand vormt ter plaatse van de geplande voorziening geen probleem (ca. 2,4 m-mv). Met een diepte van ca. 50-60 cm wordt hiermee in de vereiste waterretentie voor de voorgenomen planontwikkeling voorzien.

Ten behoeve van een verdere verduurzaming van de planontwikkeling zijn er door de voorgenomen nieuwe terreinvulling tevens aanvullende mogelijkheden aanwezig om meer hemelwater lokaal te verwerken. Door bijvoorbeeld de uitbreiding van met het zuidwestelijk geplande parkeerterrein (ca. 690 m² of ca. 41,4 m³) ter plaatse te verwerken, neemt de afvoer van hemelwater naar het gemeentelijk stelsel tegenover de bestaande situatie verder af. Hiervoor is direct oostelijk van de parkeervoor-

zienting in het groen richting het wandelpad afdoende ruimte beschikbaar. Ook is het mogelijk om hemelwater (aanvullend) ondergronds te verwerken bijvoorbeeld door toepassing van infiltratiekratten, infiltratieriool, Rockflow of grindkoffers. Gezien de verwachte diepere GHG op ca. 20 m +NAP kan dit op het terrein toegepast worden. Bij absolute infiltratie of bij gebruik van een ondergrondse infiltratievoorziening wordt vanuit de gemeente voorafgaand een infiltratieonderzoek geadviseerd ter onderbouwing van het infiltratievermogen. De dimensies van een voorziening kunnen variëren gezien de beschikbare ruimte en de gewenste maaiveldprofilering/- invulling. Hierbij dient er aandacht te zijn voor o.a. de bestaande verlaagde inrit naar de kelder (zoveel mogelijk voorkomen van potentiële instroom). Aandachtspunt bij de verdere terreinuitwerking is het opmaken van dwarsprofiel zodat bij bovennormatieve neerslaghoeveelheden geen water naar de panden stroomt maar zoals bestaand op het eigen parkeerterrein, laagtes in het terrein of naar het nabijgelegen groen afstroomt waar het geen directe hinder oplevert. Hierdoor is geen verhoogd risico op wateroverlast tegenover de bestaande situatie te verwachten. De gemeente geeft aan hierin geen risico's te zien.

Door een goede landschappelijke terreinvulling wordt tevens een positieve bijdrage geleverd aan het oostelijk aanwezige attentiegebied natuur. In samenspraak met de gemeente is afgestemd dat voor het planvoornemen geen aanvullende punten geborgen hoeven te worden in het bestemmingsplan. Door de aanleg van een gescheiden stelsel bij de nieuwbouw, minimaal het hemelwater van de nieuwbouw ter plaatse te verwerken en rekening te houden met de genoemde aspecten, neemt de hemelwaterhoeveelheid naar het gemeentelijk rioolstelsel af en wordt hydrologisch gezien reeds positief ontwikkeld.

De definitieve oplossing zal te zijner tijd in samenspraak met het bevoegd gezag opgemaakt worden. Ter borging van de inpassing van de benodigde waterberging zodat geen overlast ontstaat is een voorwaardelijke verplichting waterberging opgenomen in de planregels voor de toekomstige bestemming Wonen zodat afdoende waterberging voor de toekomstige verharding geborgd wordt. Eventueel benodigde vergunningen worden niet middels deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden waaronder o.a. het Omgevingsloket.

4.10 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2022 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Gemeentelijke beleidskaart

De bevoegde overheid, de Gemeente Waalre, heeft op gemeentelijk niveau een archeologisch beleid vastgesteld en beschikt over een Archeologische Beleidsadvieskaart. De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Waalre in de zone de Categorie 5 (gebieden

met middelhoge verwachting). Er geldt een onderzoeksplicht bij Waarde– Archeologie 4 bij bodemin- grepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld. De hoogste archeologische verwachting is leidend. De gemeente heeft middels deze kaart aangegeven dat de locatie onder- zoeksplichtig is.

De gemeente Waalre heeft haar archeologisch beleid vertaald in het bestemmingsplan. In het vige- rende bestemmingsplan kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waalre-Archeologie'. De aanvra- ger van een omgevingsvergunning voor het bouwen welke betrekking heeft op deze gronden, dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Dit is niet van toepassing wanneer het te bouwen bouwwerk een oppervlakte heeft kleiner dan 100 m² of een bouwwerk waarbij de graafwerkzaamhe- den zich beperken tot een diepte van maximaal 30 centimeter.

Doorwerking plangebied

Er is door Aeres Milieu BV een archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de beoogde nieuwbouw. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onder- zoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat het in het grote deel van het plangebied de bodem is geroerd tot minimaal in de top van de BC-horizont en/of C-horizont. De oorspronkelijke bodemopbouw is verdwenen mogelijk als gevolg van de egalisa- tie van het plangebied voorafgaand aan de bouw van het huidige woonzorgcentrum en garageboxen. Als gevolg hiervan wordt kans klein geacht dat er intacte archeologische vindplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgon- derzoek noodzakelijk geacht. Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en ge- bruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aan- wezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen versterking van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er arche- ologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeolo- gische resten het, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

De resultaten van dit onderzoek is nogmaals getoetst te worden door de bevoegde overheid (ge- meente Waalre). Het advies van ODZOB is als bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting. Met het rapport is de archeologische verwachtingswaarde in voldoende mate aangetoond. De oorspronke- lijke bodemopbouw is verdwenen mogelijk als gevolg van de egalisatie van het plangebied vooraf- gaand aan de bouw van het huidige woonzorgcentrum en garageboxen. Als gevolg hiervan wordt kans klein geacht dat er intacte archeologische vindplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. De ar- cheologische verwachtingswaarde kan daarom worden bijgesteld naar laag.

4.11 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan

moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van Provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen in 'de Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. Tevens is een klein gedeelte van het plangebied gelegen in het 'Dekzandeland Tongelreep-Groote Aa'. Hiervoor is het van belang om het bodemarchief duurzaam en in samenhang te behouden (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid). In paragraaf 4.10 is hier nader op ingegaan.

De Irenelaan en de Oranjelaan / De Hurken zijn aangeduid als historisch geografische lijnen van redelijke hoge waarde. Het initiatief doet geen afbreuk aan deze wegen / historische geografische lijnen. In en rond het plangebied zijn geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of andere waardevolle panden of elementen aanwezig. Het plan doet geen afbreuk aan monumenten of cultuurhistorische waarden in de omgeving. Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.12 Gezondheid

De beoogde ontwikkeling betreft de gevoelige functie 'wonen'. Hierbij dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Hoogspanningslijnen

Op een afstand van 1,6 kilometer ten noorden van het plangebied loopt een hoogspanningslijn. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs beide zijden van deze hoogspanningslijn een indicatieve zone van 50 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering.

Spuitzones gewasbescherming

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen percelen aanwezig met een spuitzone gewasbescherming. Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

Endotoxinen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de omgeving van het plangebied zijn geen endotoxinecontouren aanwezig. Het plangebied ligt ver buiten de

contouren van zowel varkens- als pluimveehouderijen. Voor de locatie geldt dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Er zijn geen geitenhouderijen aanwezig binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering.

Er is een goed woon- en leefklimaat aanwezig ter plaatse van de planlocatie voor wat betreft bovengenoemde gezondheidsaspecten.

4.13 Duurzaamheid

De gemeente Waalre wil (meer) werk maken van duurzaamheid en heeft hiervoor de Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2017-2020 opgesteld.

De gemeente Waalre kiest een ambitie in duurzaam bouwen die verder reikt dan het wettelijke kader; de gemeente streeft naar nieuwbouw richting 'Nul op de Meter'. Elke initiatiefnemer van een nieuwbouwproject weet van tevoren dat hij de vraag krijgt hoe hij dat denkt te gaan realiseren.

Trias Energetica

De Trias Energetica vormt de basis voor het ontwerp van de gebouwde omgeving. Gebouwen worden optimaal geïsoleerd en in de resterende energievraag wordt zo maximaal mogelijk door duurzaam opgewekte energie voorzien. Dit betekent dat a) de gemeente hiermee in de planvorming hiermee rekening houdt en b) de initiatiefnemer hiermee in de opstalontwikkeling rekening houdt. Het is een wederzijdse verantwoordelijkheid. Gedurende het hele ontwerp-, ontwikkelings- en realisatietraject is het een bespreekpunt.

Materiaalgebruik en afval

Vanwege noodzakelijk materiaalgebruik voor isolatie en duurzame energie opwekking kan de score op het GPR thema 'milieu' lager uitvallen dan een zeven. Als aangetoond wordt dat er geen andere mogelijkheid is om op het GPR thema 'energie' een tien te halen dan is een lagere score dan een 7 - mits erg goed onderbouwd door de initiatiefnemer - aanvaardbaar. Tijdens de bouwfase zal via de beoordeling van de bouwplaats inrichting en toezicht en handhaving worden gestuurd op gescheiden afval inzamelen.

Fases bouwproject

In de verschillende fasen van een bouwproject moet voortschrijdend invulling en uitwerking aan duurzaamheid worden gegeven. Centraal in de werkwijze is dat de gemeente Waalre stuurt op het realiseren van de in de initiatieffase vastgelegde duurzaamheidsambitie. Het overeengekomen publiek privaatsysteem van afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente vormt de basis voor de uitwerking en uitvoering van het project. Deze afspraken worden met de beoordeling van de vergunningen getoetst. Als ze akkoord zijn bevonden wordt de stap naar de realisatie gemaakt. In het bouwtoezicht wordt er op toegezien dat de maatregelen ook worden uitgevoerd.

Doorwerking plangebied

Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met de duurzaamheidseisen van de gemeente en is de gemeentelijke GPR systematiek voor gebouwen van toepassing. De nieuwe appartementenvleugel in het plangebied wordt BENG gebouwd.

Daarnaast wordt in het ontwerp van de openbare ruimte rekening gehouden met de mogelijke gevolgen van klimaatverandering en wordt de leefbaarheid van het nieuwe woongebied in de toekomst gegarandeerd. Zo wordt er ruimte geboden aan een groene inrichting ter verbetering van het microklimaat en de biodiversiteit, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan een gezonde leefomgeving. Een groene omgeving waarin ook ruimte is voor waterberging draagt bij aan het voorkomen van hittestress en wateroverlast. Dit heeft niet alleen positieve gevolgen voor het tegengaan van de mogelijke effecten van klimaatverandering. De aanleg van groen heeft tevens invloed op de gezondheid en het woongenot van de nieuwe bewoners.

4.14 Vormvrije - m.e.r. beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van 36 appartementen is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen)." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. De toetsing van de aanmeldingsnotitie is als bijlage toegevoegd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkeling zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

Verbeelding

De basis voor het opstellen van de regels en verbeelding is het stedenbouwkundig ontwerp, dat de randvoorwaarden voor de bouw van het complex en de aanleg van de bijbehorende voorzieningen stelt. De regels zijn daarnaast zoveel mogelijk afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Aalst'.

De verbeelding is nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van de huidige verbeelding. Het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' met bouwvlak wordt gehandhaafd, alsmede de toegestane bouwhoogte (zie ook paragraaf 5.3). Om de ontwikkeling mogelijk te maken is uiteraard op de verbeelding het maximum aantal wooneenheden opgenomen. Ter plaatse van de bestemming 'Bos' is een aanduiding opgenomen om daarmee de ontsluiting van het verhuisverkeer van en naar het gebouw te borgen.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen. Daarnaast is een regeling voor het bouwen van dakkapellen opgenomen.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van kleinschalige afwijkingen van de voorgeschreven maatvoeringen (maximaal 10% afwijking).

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Bos

Het plangebied ligt voor een gedeelte binnen de bestemming 'Bos'. Ten behoeve van de ontsluiting voor verhuishagens zal een nieuwe aansluiting worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Bos'. Voor het overige zijn de vigerende regels gehandhaafd. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd.

Wonen

De rest van het plangebied is bestemd als 'Wonen'. De bestemming is waar mogelijk hetzelfde gebleven als binnen het vigerende bestemmingsplan 'Aalst'. Binnen de bestemming is wonen de primaire functie. Het aantal wooneenheden is gewijzigd naar '121' om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Daarnaast zijn voorzieningen zoals tuinen, groenvoorzieningen, parkeren, water toegestaan. Binnen het woonconcept wat initiatiefnemers beogen wordt binnen de bestemming 'Wonen' tevens ruimte geboden aan ondergeschikte woonzorgvoorzieningen zoals een restaurant, fysio, kapper e.d. voor de bewoners. Deze voorzieningen zijn toegestaan, mits voor zover de woonfunctie van het perceel gehandhaafd blijft en uitsluitend binnen de aanduiding 'maatschappelijk'.

Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Deze is ten opzichte van het vigerende bouwvlak ongewijzigd, alsmede de toegestane goothoogte (20 meter).

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Participatie en omgevingsdialog

In de afgelopen jaren is in het kader van een uitgebreid haalbaarheidsonderzoek aandacht geweest voor het draagvlak onder bewoners, omwonenden en de gemeente.

Met bewoners in directe omgeving van het plangebied is de afgelopen jaren bij de totstandkoming van het projectplan regelmatig contact geweest. Tot deze groep worden de huidige bewoners van Eeckenrhode, de bewoners van de Oranjelaan en de bewoners van de Mecklenburglaan gerekend, in de bijlage is een logboek met verschillende data van overlegmomenten opgenomen. De gemaakte gespreksverslagen en documenten die destijds zijn uitgewisseld zijn eveneens opgenomen in de bijlagen.

De bewoners van de Mecklenburglaan hebben input geleverd voor het programma van eisen waarmee de architect het eerste ontwerp heeft gemaakt. De bewoners van de Mecklenburglaan zijn vervolgens ook betrokken geweest bij de beoordeling van het ontwerp. Het plan is in nauw overleg met bewoners van Eeckenrhode en enkele kinderen van bewoners tot stand gekomen. Verder is er meermaals contact geweest met omwonenden waarbij input is gegeven voor het plan van eisen en feedback is gegeven op het voorlopig ontwerp.

Door omwonenden aan de Mecklenburglaan zijn met name zorgen geuit over uitzicht, parkeren en verkeersdruk. Naar aanleiding van de gevoerde gesprekken en input van de omwonenden zijn de volgende aanpassingen geïntegreerd in het ontwerp:

- Verspringen van de aanzichtszijde van de aanbouw;
- Terugspringen van de twee bovenste bouwlage, waardoor het aanzicht van de vleugel aanzienlijk wordt verkleind;
- Verleggen van de inrit aan de Mecklenburglaan (flinke impact op de tuin);
- Ruime uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen ook voor (zorg)medewerkers en bezoekers;
- Een groene “wal” om parkeerplaatsen en het hele gebouw zoveel mogelijk uit zicht van bewoners Mecklenburglaan te houden;
- Verder is toegezegd dat indien gewenst (niet bindende) input gegeven kan worden bij uitwerking van het vlekkenplan voor de tuin.

Een wens om de uitbreiding aan de andere kant van het terrein te realiseren (richting de Irenelaan-Oranjelaan) kon niet worden meegenomen. Bij een dergelijk ontwerp ontbreekt een geschikte aansluiting op de gezamenlijke ruimtes in het complex. Dit zal veel synergie wegnemen en gezien de mobiliteit van de bewoners (rollators, rolstoelen e.d.) geen gewenste en reële optie zijn. Eeckenrhode is juist een concept dat steunt op het zelfstandig samenwonen. Binnen dit concept was een uitbreiding met directe aansluiting op het hard van de bestaande bebouwing een eis om recht te doen aan de waarden van Eeckenrhode.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen 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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd.

6.2.3 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. 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 en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken (14 december 2023 tot en met 24 januari 2024) ter inzage gelegd voor zienswijzen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Binnen de hierboven genoemde periode zijn 3 zienswijzen binnengekomen. Eén van de zienswijzen is mondeling in een overleg ingediend. Eén van deze zienswijzen is pro forma ingediend door een advocatenkantoor namens meerdere adressen. De gemeente heeft ingestemd met een extra termijn van 2 weken voor het aanvullen van de pro forma zienswijze. Hierna zijn twee aanvullende zienswijzen ingediend. Eén door één van de omwonenden, namens de adressen die eerder door het advocatenkantoor werden vertegenwoordigd. De ander door het advocatenkantoor namens één van de bewoners. De aanvullende zienswijzen zijn ingediend binnen de daarvoor gestelde termijn.

Voor de beantwoording van de zienswijzen is een nota van beantwoording zienswijzen opgesteld. Deze is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording hiervan wordt dan ook naar de bijlage verwezen.

6.2.5 Beroep / hoger beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal voor een periode van 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.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Schetsontwerp**
- Bijlage 2: Quickscan Flora en Fauna**
- Bijlage 3: Stikstofberekening**
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek**
- Bijlage 5: Waterparagraaf**
- Bijlage 6: Archeologisch onderzoek**
- Bijlage 7: Aanmeldingsnotitie m.e.r.**
- Bijlage 8: Omgevingsdialoog**
- Bijlage 9: Horstenonderzoek en effectenanalyse**
- Bijlage 10: Selectieadvies**
- Bijlage 11: Nota van zienswijzen PM**

REGELS

Eeckenrhode Irenelaan, Aalst

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Bos	11
Artikel 4	Wonen	13
Artikel 5	Waarde - Archeologie	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 7	Algemene bouwregels	19
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	20
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	21
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 11	Overgangsrecht	23
Artikel 12	Slotregel	24

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan Eeckenrhode Irenelaan, Aalst met identificatienummer NL.IMRO.0866.BP00208-0301 van de gemeente Waalre.

1.2 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 Aangebouwd bijgebouw

Een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, dat direct dan wel niet direct ten dienste staat aan de woonfunctie.

1.5 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.6 Bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage dat de grootte van het gedeelte van het bouwvlak of bouwperceel aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.7 Bedrijf aan huis

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van het handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.8 Beroep aan huis

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met overwegend behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.9 Bestaand

- a. bij bouwwerken; een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag vóór het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

1.10 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 Bijgebouw

Een gebouw behorende bij een op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.13 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.14 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.15 Bouwlaag

Een begane grond of een hogere gelegen verdieping, waarbij ruimten in de kap met een helling van niet meer dan 70 graden en kelders e.d. niet worden meegerekend.

1.16 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.18 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.19 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 Carport

Een bouwwerk op het erf van een perceel, dat strekt tot de vergroting van het woongenot en dat minimaal aan twee zijden open is. Een carport welke wordt gebouwd tegen een carport of zijgevel van een gebouw op het belendende bouwperceel, behoeft slechts aan een zijde open te zijn.

1.21 Dak

Een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

1.22 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.23 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.24 Extensief dagrecreatief medegebruik

Recreatie met weinig dynamiek die nauwelijks druk uitoefent op de omgeving, zoals wandelen en fietsen.

1.25 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.26 Gestapelde woning

Boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is.

1.27 Hoofdgebouw

Een gebouw, op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.28 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccomodatatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

Horeca, categorie 1 "lichte horeca"

horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

1a. Aan de detailhandel verwante horeca, zoals:

- automatiek
- broodjeszaak
- cafetaria
- croissanterie
- koffiebar
- lunchroom
- ijssalon
- snackbar
- tearoom
- traiteur

1b. Overige lichte horeca, zoals:

- bistro
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice)
- hotel

1c. Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:

- horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant).

Horeca, categorie 2 "middelzware horeca"

horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken, zoals:

- bierhuis
- biljartcentrum
- café
- proeflokaal
- shoarma /grillroom
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

Horeca, categorie 3 "zware horeca"

horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen, zoals:

- dancing
- discotheek
- nachtclub
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

1.29 Huishouden

Een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.30 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.31 Ondergeschikte horeca

Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.32 Ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil.

1.33 Ondersteunende horeca

Gebruik ten behoeve voor horeca dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondersteunend is aan een andere activiteit of functie waarbij de ondersteunende horeca deze andere activiteit of functie vergroot of completeert.

1.34 Overkapping

Een bouwwerk met een open constructie zonder eigen wanden, op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats.

1.35 Peil

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.36 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.37 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.38 Speelvoorzieningen

Speelgelegenheid, speelgelegenheden, ontmoetingsplaatsen voor jongeren en sport- en speelplaatsen.

1.39 Uitbouw

Een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.40 Voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.41 Voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.42 Vrijstaand bijgebouw

Een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, een berging of een hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.43 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid zoals omschreven in onderhavige begripsbepalingen.

1.44 Woning/wooneenheid

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.2 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.4 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

Tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.5 De horizontale diepte van een gebouw

De diepte van het hoofdgebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

2.6 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de verbeelding.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van bos en natuurwaarden;
- b. extensief recreatief medegebruik in de vorm van wandelen, fietsen en paardrijden;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. behoud van archeologische waarden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluiting ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Wonen'.

3.2 Bouwregels

In of op deze gronden mag niet worden gebouwd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 3.2 voor het bouwen van afscheidingen met in achtneming van de volgende regels:

- a. de hoogte bedraagt maximaal 2 m;
- b. de afscheiding bestaat uit minimaal 85% open constructie.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden de grond te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder met de bestemming strijdig gebruik van de grond wordt in elk geval begrepen, het gebruik als:

- a. standplaats voor meer dan een kampeermiddel, alsmede het gebruik van het gedeelte van het bouwperceel als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voorzover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte dan wel geheel of gedeeltelijk of gebruikte onderdelen samengestelde machines en voer- of vaartuigen c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover het betreft parkeren in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. opslagplaats van bouw- en/of aannemersmaterialen.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Verplichting omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in dit artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diep ploegen, woelen en mengen en ophogen van

- gronden, wanneer dit een hoogte cq. diepte van meer dan 30 cm betreft;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
 - c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 - d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
 - f. het scheuren van grasland;
 - g. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling;
 - h. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik.

3.5.2 *Weigeringsgronden*

De andere werken als bedoeld in 3.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. aangetoond is dat de waarden zoals bedoeld in 3.1 niet worden bedreigd;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

3.5.3 *Uitzondering omgevingsvergunning*

Het verbod als bedoeld in lid 3.5.1 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. het realiseren van een ontsluiting zoals bedoeld in lid 3.1 sub e ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeren (op eigen terrein ten behoeve van de bewoners van het desbetreffende perceel);
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- f. vrije beroepen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' tevens ten behoeve van de bewoners, ondergeschikte woonvoorzieningen als praktijk medische ondersteuning (fysio, zorg, huisartsenpraktijk etc.), ontmoetingsruimte, dienstverlening en bij deze activiteiten en functies behorende ondersteunende horeca, met dien verstande dat:
 1. de woonfunctie van het perceel daarbij gehandhaafd blijft;
 2. er uitsluitend voorzieningen zijn toegestaan van milieucategorie 1 op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering';
 3. de totale oppervlakte van deze voorzieningen niet meer dan 500 m² bedraagt.

met daarbij behorende gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. op de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend hoofdgebouwen, aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd;
- b. het maximum bebouwingspercentage bedraagt per bouwperceel zoals op de verbeelding is aangeduid.

met dien verstande dat bij de berekening van het bebouwingspercentage de oppervlakte van een kelder beneden het maaiveld en gelegen buiten de bebouwing, en de oppervlakte van niet-overdekte zwembaden niet meegerekend worden.

4.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met dien verstande dat de helft van de constructiebreedte van de gevels buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. het aantal wooneenheden bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden;
- c. de maximale goothoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' op de verbeelding mag niet worden overschreden.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;

- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter;
- d. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt 0 of minimaal 1 meter;
- e. de oppervlakte per vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 50 m².

4.2.4 Kelders

Voor het bouwen van kelders gelden de volgende regels:

- a. bij iedere woning mogen één of meer kelders worden gebouwd;
- b. de kelders moeten vanuit de woning of een aangebouwd bijgebouw bereikbaar zijn;
- c. de oppervlakte van de kelders mag in totaal niet meer bedragen dan 1,5 maal de oppervlakte van de woning, exclusief aan- en bijgebouwen;
- d. de bovenkant van een kelder gelegen buiten de bebouwing dient geheel gelegen te zijn beneden maaiveld.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen, achter de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, achter de voorgevel (of het verlengde daarvan) bedraagt maximaal 2,5 meter;
- c. In afwijking van hetgeen bepaald onder a en b gelden voor het bouwen van overkappingen de volgende regels;
 - 1. overkappingen mogen enkel worden opgericht binnen het bouwvlak op ten minste 1 meter achter de voorgevel(of het verlengde daarvan);
 - 2. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,3 meter;
 - 3. de totale oppervlakte bedraagt maximaal 25 m².

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Gebruik van woningen voor handel en/of bedrijf

Het is verboden bebouwing te gebruiken voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, dan wel voor een seksinrichting, met uitzondering van ondergeschikte woonzorgvoorzieningen zoals bedoeld in lid 4.1 sub g.

4.3.2 Gebruik van bijgebouwen

Het is verboden om:

- a. bijgebouwen bij een woning te gebruiken of te laten gebruiken als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- b. gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

4.3.3 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

Het gebruiken van gronden en bouwwerken conform de bestemming 'Wonen', is uitsluitend toegestaan indien:

- a. bij een aanvraag omgevingsvergunning aangetoond is dat de toename van de afvoer van afstromend regenwater ten gevolge van bouw, herbouw en/of een toename van verhard oppervlak voldoende gecompenseerd wordt conform hetgeen hierover in het gemeentelijk Programma Water, Riolering en Klimaat of diens rechtsopvolger is opgenomen;

- b. Van voldoende compensatie is in elk geval sprake indien op eigen terrein wordt voorzien in een voorziening voor de berging van hemelwater met een capaciteit van ten minste 60 mm³ per m² verhard oppervlak en deze voorziening duurzaam in stand wordt gehouden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemming(en) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid a van dit artikel genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 5.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling zoals bedoeld in de Erfgoedwet 2016.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verrichten van graafwerkzaamheden en andere grondbewerkingen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem wordt verstoord op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- b. het vellen en rooien van houtgewas/opstanden, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem wordt verstoord op een grotere diepte dan 30 centimeter ;
- c. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt;
- d. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, zulks indien de

oppervlakte 100 m² of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt;

- g. het aanleggen van wateren of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande wateren, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt;
- h. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur van 2,5 meter of hoger;
- i. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- j. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen, zulks indien de oppervlakte 100 m² of meer bedraagt en de bodem daarmee wordt verstoord op een grotere diepte dan 30 centimeter;
- k. het slopen van bouwwerken indien de oppervlakte groter is dan 100 m² en de diepte meer dan 30 cm bedraagt.

5.3.2 *Uitzonderingen*

Het in 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.3.3 *Toelaatbaarheid*

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in 5.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in 5.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de uit te voeren werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologische deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

5.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming "Waarde - Archeologie" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, lifschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting;
- b. het gebruik van gronden als opslag-, stort- en of lozingsplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken goederen, grond, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

8.2 Parkeren

8.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Aan deze eis van voldoende parkeergelegenheid wordt geacht te zijn voldaan indien:

- a. ten minste 0,8 aantal parkeerplaatsen per wooneenheid in het plangebied wordt gerealiseerd.
- b. de parkeerplaatsen minimaal de volgende minimale afmetingen hebben:
 1. ten minste 1,80 x 6,00 meter voor langsparkeren in de openbare ruimte;
 2. ten minste 2,30 x 5,00 meter voor haaks parkeren in de openbare ruimte;
 3. ten minste 2,30 x 6,00 meter voor parkeerplaatsen op eigen terrein.

8.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 en toestaan dat minder parkeergelegenheid in het plangebied wordt gerealiseerd, mits:

- a. dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie ter plaatse;
- b. er bijzondere omstandigheden zijn, waardoor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid in het plangebied op overwegende bezwaren stuit.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Overige zone - in interim Omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - in interim Omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant' worden de gronden onttrokken aan het Natuurnetwerk Brabant en de bijbehorende gebiedsbescherming.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten (met uitzondering van goot- en bouwhoogten van bijgebouwen), oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10%;
- b. de bouwhoogte voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken en zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot een hoogte van 40 m.

10.2 Voorwaarden

Een afwijking als bedoeld in artikel 10.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Eeckenrhode Irenelaan, Aalst'.

