

**Ruimtelijke onderbouwing  
Herontwikkeling  
Rooisestraat 1 en 3, Waalre**



# Ruimtelijke onderbouwing Herontwikkeling Rooisestraat 1 en 3, Waalre

Gemeente Waalre

20-04-2017

## **Plan ROS**

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

[www.planros.nl](http://www.planros.nl)



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>4</b>
1.1.	Aanleiding.....	4
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	5
1.3.	Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan .....	5
1.4.	Leeswijzer .....	6
<b>Hoofdstuk 2.</b>	<b>Huidige situatie en planbeschrijving .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Huidige situatie .....	7
2.2.	Planbeschrijving .....	9
<b>Hoofdstuk 3.</b>	<b>Beleidskader .....</b>	<b>11</b>
3.1.	Rijksbeleid .....	11
3.2.	Provinciaal beleid .....	13
3.3.	Gemeentelijk beleid .....	17
<b>Hoofdstuk 4.</b>	<b>Randvoorwaarden - milieuaspecten .....</b>	<b>24</b>
4.1.	Verkeer en parkeren .....	24
4.2.	Bodem .....	24
4.3.	Geluid .....	25
4.4.	Luchtkwaliteit.....	26
4.5.	Externe veiligheid .....	26
4.6.	Geurhinder .....	28
4.7.	Bedrijven en milieuzonering .....	29
4.8.	Archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden .....	30
4.9.	Natuur en ecologie .....	31
4.10.	Waterparagraaf.....	33
4.11.	Kabels, leidingen en straalpaden .....	35
<b>Hoofdstuk 5.</b>	<b>Uitvoerbaarheid .....</b>	<b>36</b>
5.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	36
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	36
<b>Bijlagen:</b>		
1.	Verkennd bodemonderzoek en indicatief asbestonderzoek, Tritium Advies B.V.	
2.	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies B.V.	
3.	Geuronderzoek, G&O consult	
4.	Quicksan flora en fauna, Tritium Advies B.V.	

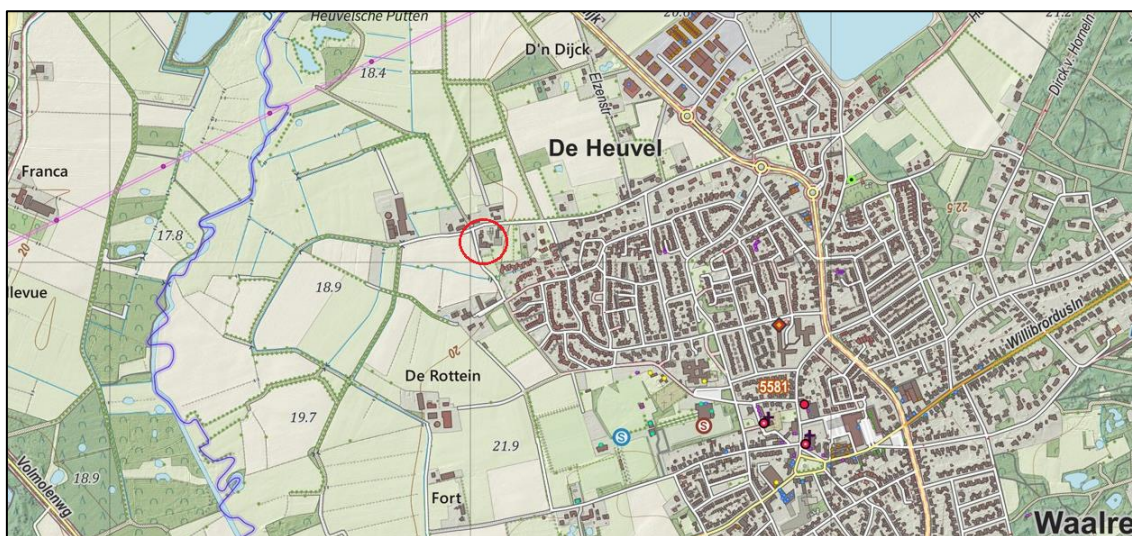
# Hoofdstuk 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend bij de gemeente Waalre voor de herontwikkeling van twee percelen aan de Rooisestraat te Waalre. Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van de percelen aan de Rooisestraat 1 en 3 in Waalre, waarbij de bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw in de vorm van een langgevelboerderij. Aan de zuidzijde is een vrijstaande woning voorzien.

De gemeente Waalre heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen voor de herontwikkeling, mits uit een ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening blijkt dat de herontwikkeling niet in strijd is met een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

De geplande ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre'. Getracht wordt met deze ruimtelijke onderbouwing aansluiting te vinden in de totstandkoming van het vernieuwde bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre', welke in reeds in procedure is.



Topografische kaart planomgeving met plangebied in rode cirkel (Bron: opentopo.nl)



Satellietfoto plangebied met plangebied rood omlijnd (Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

## 1.2. Ligging en plangrenzen

Het plangebied is gelegen aan de Rooisestraat 1-3 in het buitengebied van de gemeente Waalre, ten noordwesten van het centrum. De bebouwde kom van Waalre grenst aan het oostelijke plangrens. Rondom het plangebied zijn meerdere alleenstaande woningen met diverse bijgebouwen gelegen. Ten westen van het plangebied is dit niet het geval, aan de overzijde van de Rooisestraat is namelijk akkerland gelegen. Op circa 200 meter afstand is een varkens- en rundveehouderij gesitueerd.

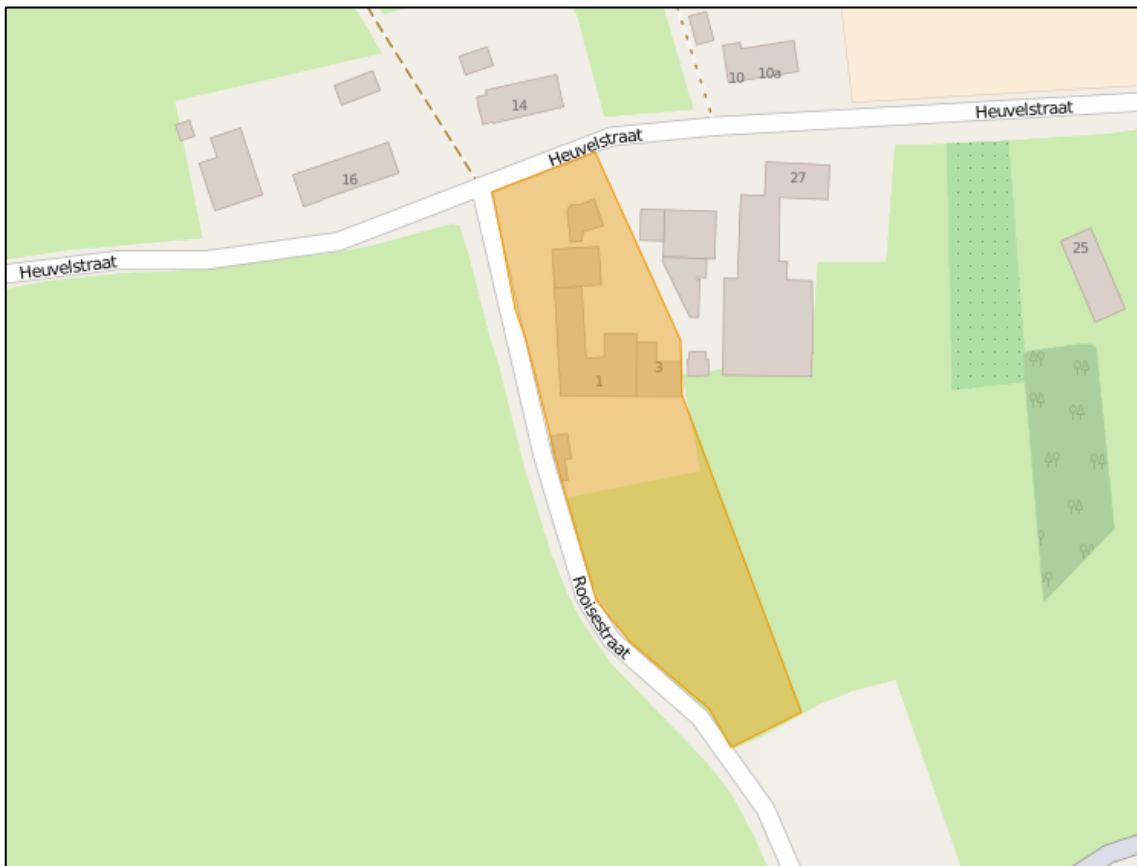
## 1.3. Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Buitengebied Waalre" dat door de gemeenteraad van de gemeente Waalre op 25 juni 2013 is vastgesteld. Het plangebied draagt de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch'. De herontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, omdat de bouwvlakken op een andere wijze gesitueerd worden op het perceel en omdat er één wooneenheid aan het maximaal aantal te bouwen wooneenheden wordt toegevoegd. Getracht wordt met deze ruimtelijke onderbouwingsaansluiting te vinden in de totstandkoming van het vernieuwde bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre'. Wel dient aangetoond te worden dat de activiteit (de herontwikkeling) *"niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening"*.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwingsaansluiting wordt gemotiveerd dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

#### 1.4. Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit zes hoofdstukken. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van de huidige situatie en de planbeschrijving van de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planologische- en milieukundige planuitgangspunten.



*Kaartbeeld met ingetekend plangebied (Bron: kaart.edugis.nl)*

## Hoofdstuk 2. Huidige situatie en planbeschrijving

### 2.1. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in buurtschap Heuvel ten noorden van Waalre. Dit deelgebied bevindt zich in de overgangszone richting het Dommeldal ten westen van de Onze Lieve Vrouwedijk. In het buurtschap bevinden zich een aantal monumentale langgevelboerderijen, waarvan de boerderij op Heuvelstraat 1a Rijksmonument is. Verder staan de langgevelboerderijen op Heuvelstraat 9, 12, 13 en 14 geregistreerd als gemeentelijk monument. De bouw van langgevels is kenmerkend voor de historische geografie van regio Kempen na 1600. De Kempen is een geografische streek in het noordoosten van België en het zuidoosten van de Nederlandse provincie Noord-Brabant, ten zuiden van de lijn Eindhoven-Tilburg.

De bebouwing aan de Heuvelstraat staat overwegend met de langgevels naar de straat. Aan de Rooisestraat ligt de bebouwing met de kopgevels naar de straat, zoals ook het bestaande hoofdgebouw. Dit komt voort uit het historische wegenpatroon waarbij de langgevelboerderijen aan de inmiddels vervallen zijwegen van de Rooisestraat waren geplaatst. De oprijlanen liggen haaks of onder een kleine hoekverdraaiing op de straat.

Het perceel aan de Rooisestraat is langgerekt van vorm en loopt vanaf de hoek Rooisestraat - Heuvelstraat naar het zuiden. Het plangebied is circa 4.300 m<sup>2</sup> groot. De bestaande hoofdbebouwing bevindt zich in het midden van de percelen. Ten zuiden van de hoofdbebouwing ligt een inrit met parkeerplaatsen voor het huis. Aan de noordzijde van de hoofdbebouwing liggen diverse bijgebouwen met weinig samenhang zowel onderling als tot het geheel. Het zuidelijke deel van het perceel bestaat uit een tuin (boomgaard).



Foto's aanzicht Rooisestraat 1-3, genomen vanuit Rooisestraat (Bron: Tritium Advies)



*Foto zuidelijk deel perceel*



*Foto noordelijk deel perceel (Bron: Tritium Advies)*



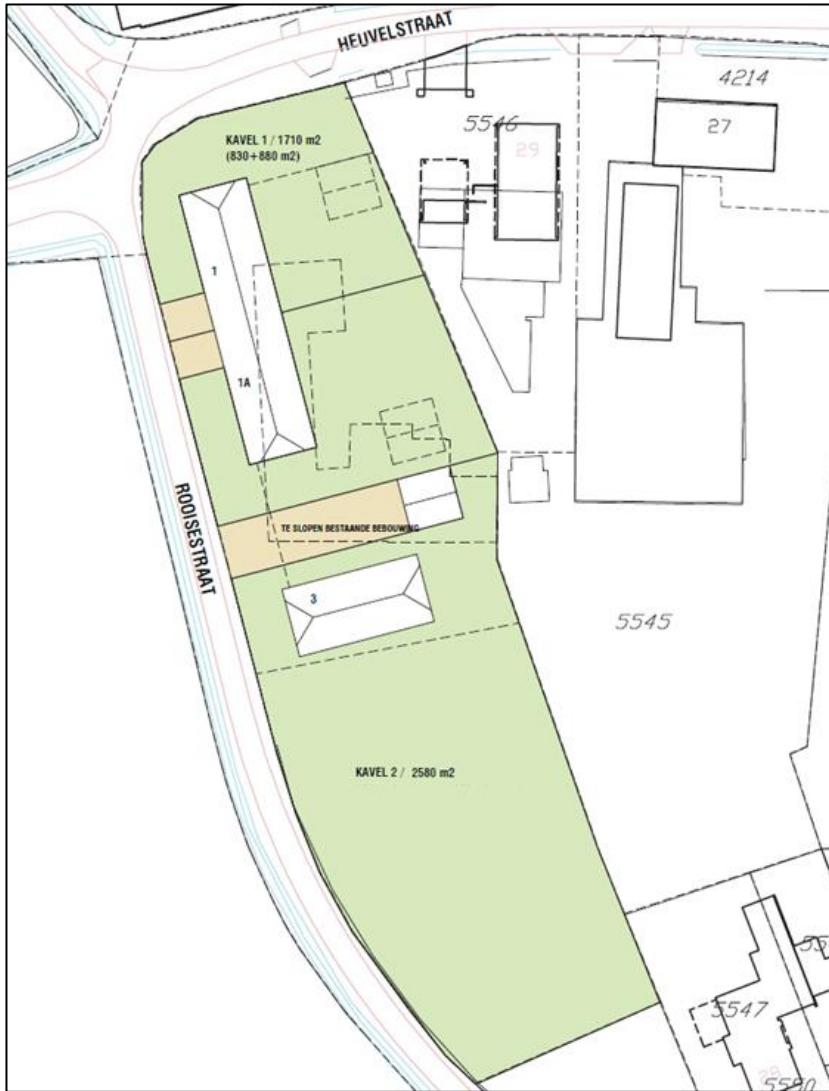
## 2.2. Planbeschrijving

In de nieuwe situatie wordt de huidige bebouwing op het perceel gesloopt. De bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw in de typologie van de erfgedachte met rechthoekige bebouwing in de vorm van een langgevelboerderij. De karakteristiek voor de historische langgevelboerderijen met een bijbehorend groot perceel wordt daarmee hersteld.

De langgevelboerderij wordt, zoals ook in de bestaande situatie, onderverdeeld in twee woningen onder dezelfde kap. Deze twee-onder-één kap bebouwing wordt met de gevel evenwijdig op de weg georiënteerd. Dit betreffen de woningen Rooisestraat 1 en 1a. Aan de zuidzijde is een vrijstaande rechthoekige woning voorzien met de gevel haaks georiënteerd op de weg. Laatstgenoemde betreft Rooisestraat 3. Bij deze woning is een bijgebouw voorzien.

De uitvoering en typologie zal geheel conform de overige bebouwing in stijl en harmonie met de omgeving worden uitgevoerd. Natuurlijke materialen en een karakteristiek zadeldak - hoofdwoningen met wolfseinden en bijgebouwen zonder wolfseinden - zullen gebruikt worden. De erfafscheidingen tussen de percelen worden gevormd door hagen.

Typologie	
Kavel 1	Kavel 2
<ul style="list-style-type: none"><li>• Langgevelboerderij met zadeldak</li><li>• 2-onder-1 kap</li><li>• 1 laag + kap</li><li>• Goothoogte tot 5 meter</li><li>• Nokhoogte tot 10 meter</li><li>• Volume 1.000 m<sup>3</sup> (2x)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Woning met zadeldak</li><li>• 1 laag + kap</li><li>• Goothoogte tot 5 meter</li><li>• Nokhoogte tot 10 meter</li><li>• Volume 1.000 m<sup>3</sup></li><li>• Lange oprit naar bijgebouw</li></ul>



Perceelindeling (Bron: Denoldervleugels Architects & Associates)

## Hoofdstuk 3. Beleidskader

### 3.1. Rijksbeleid

#### 3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Milieu

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende Rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Het onderhavige plan doet geen afbreuk aan deze uitgangspunten en past in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### 3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet, als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gewaarborgd in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel volgt niet dat bij toepassing van een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1a sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de ontwikkeling onderbouwd moet worden met de ladder voor

duurzame verstedelijking. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hieronder wel aandacht aan de ladder besteed.

Voorafgaand aan het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking is het belangrijk om te bepalen of met het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt en of derhalve de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde is op de betreffende ontwikkeling. In artikel 1.1.1, lid 1, aanhef en onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

*“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.*

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingevoerd ter voorkoming van planologisch ongewenste versnippering en leegstand. Onderhavige ontwikkeling leidt niet tot ongewenste versnippering of leegstand, daar het gaat om verbetering van de huidige verkaveling op perceelsniveau. De ontwikkeling voorziet bebouwing in de typologie van de erfgedachte, waarmee de karakteristiek van een langgevelboerderij met bijbehorend groot perceel wordt hersteld. Er is derhalve eerder sprake van ‘opruiming’ dan versnippering. Met het planvoornemen wordt in totaliteit één woning toegevoegd aan het perceel.

Voorts blijkt uit jurisprudentie dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) bepaald dat de realisatie van tien woningen op zichzelf geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft, tenzij er samenhang is met een groter woningbouwproject (ECLI:NL:RVS:2015:653). Ook heeft de ABRS aangegeven dat de realisatie van soortgelijke woningaantallen (zeven woningen (ECLI:NL:RVS:2014:2077) en acht woningen (ECLI:NL:RVS:4720)) niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren. De ABRS overwoog bij deze laatste gevallen het volgende:

*“Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is”.*

Op basis van het feit dat de ABRS reeds eerder heeft geoordeeld dat de realisatie van tien woningen op zichzelf geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft en ook de ontwikkeling van zeven of acht woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren, kan gesteld worden dat ook de toevoeging van één wooneenheid geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

### **3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

## **3.2. Provinciaal beleid**

### **3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant**

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

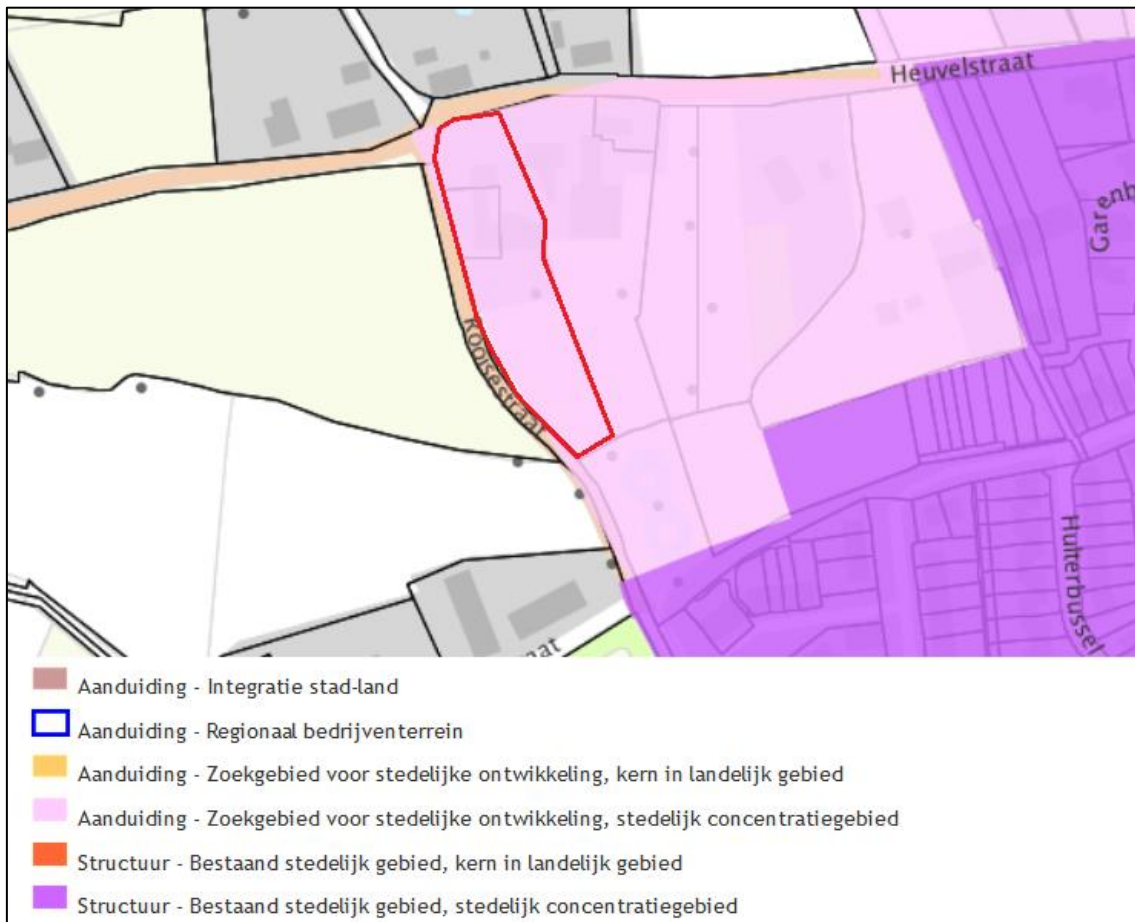
Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

1. Groenblauwe structuur
2. Landelijk gebied
3. Stedelijke structuur
4. Infrastructuur

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke structuur. Deze structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De

provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Ten tweede dienen kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk te worden ontzien van verdere verstedelijking. Alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt daar opgevangen.



Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling, plangebied rood omlijnd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### Zorgvuldig ruimtegebruik

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte. Voor die gevallen waar het hanteren van de ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven. Onderhavig plangebied is gelegen binnen een dergelijk zoekgebied voor verstedelijking.

### Zoekgebieden voor verstedelijking

De zoekgebieden voor verstedelijking zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging

vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen. Dit proces heeft plaatsgevonden in het kader van de opstelling van de uitwerkingsplannen van het streekplan van 2002. Daarnaast kan een gemeente vanwege gewijzigde inzichten verzoeken om tot wijziging van deze gebieden over te gaan.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek.

#### *Verhouding met Verordening ruimte*

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit de Structuurvisie in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Van een aantal onderwerpen verplicht het Rijk de provincie ze uit te werken in de provinciale verordening. Dit is in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgenomen.

### **3.2.2. Verordening ruimte 2014**

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 7 februari 2014 de 'Verordening Ruimte 2014' vastgesteld. Hierin staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De provincie stelt algemene regels die voor heel Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in verschillende structuren waarvoor apart beleid geldt.

Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van 'Zoekgebied verstedelijking'. Uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit alleen in de zoekgebieden voor verstedelijking. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Uiteraard dient hierbij ook ingegaan te worden op de aspecten als benoemd in artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit, waaronder zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering landschap.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

1. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
2. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke

mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;

3. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
4. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

#### Motivering plan

Onderhavig planvoornemen maakt gebruik van een bestaand bouwperceel, namelijk een perceel waarop twee wooneenheden zijn gesitueerd. Daarnaast is met onderhavige ruimtelijke onderbouwing de juridische, feitelijke, maar ook financiële situatie onderbouwd. Ook is de ladder voor duurzame verstedelijking reeds in paragraaf 3.1.2 gemotiveerd.

Ten slotte worden de gebouwen en bijbehorende bouwwerken op een eenduidige wijze geconcentreerd gesitueerd op het perceel. Dit houdt in dat het zuidelijke gedeelte van het perceel blijft zoals het momenteel is. De wooneenheden zijn daarmee geconcentreerd in het noordelijke - reeds bebouwde - gedeelte van het perceel.

#### Ruimtelijke kwaliteit

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:

1. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
2. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
3. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

#### Motivering plan

Met betrekking tot lid eerste en tweede geldt dat het onderhavig planvoornemen voldoet aan de bovengenoemde punten ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, omdat deze ruimtelijke onderbouwing een goede ruimtelijke motivering behelst. Dit houdt onder andere in dat milieuaspecten (**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**), de waterhuishouding (4.10), rcheologie en cultuurhistorie (4.8), alsook ecologische aspecten (4.9) worden onderzocht indien nodig conform de Wro. Met betrekking tot het derde lid geldt dat het planvoornemen



voorziet in een heldere ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen op de Rooisestraat te Waalre.

#### *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Kwaliteitsverbetering kan mede betreffen:

1. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
2. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
3. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen.

Ten aanzien van het eerste en derde lid geldt dat de landschappelijke inpassing van de beoogde bebouwing in paragraaf 2.2 is beschreven. Daaraan toevoegend betekent de herontwikkeling dat de verouderde bebouwing wordt gesloopt en wordt vervangen door – voor in buitengebied van Noord-Brabant – karakteristieke bebouwing met zadeldak en wolfseinden. Omdat de herontwikkeling plaats vindt in het buitengebied is het van belang ook de karakteristiek en architectuur van het landelijke gebied te gebruiken. Hiermee blijft het onderscheid tussen de bebouwde kom en het landelijk gebied helder en eenduidig, en op deze wijze wordt kwaliteitsverbetering van het landschap toegepast.

#### *Conclusie*

Uit voorgenoemde blijkt dat de ontwikkeling past binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant dat is neergelegd in de Verordening Ruimte 2014.

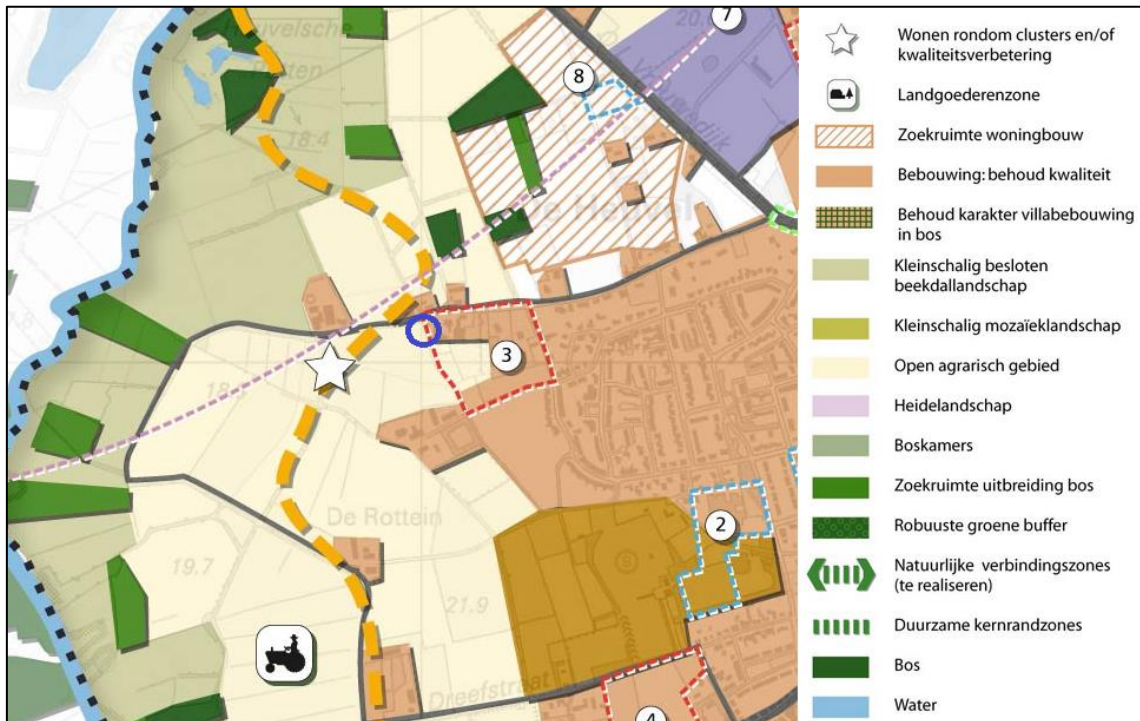
### **3.3. Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1. Structuurvisie gemeente Waalre: 'Focus of Waalre'**

##### *Hoofdkoers voor de gemeente Waalre*

De gemeente Waalre is een sterk samenhangende en saamhorige gemeente, goed bereikbaar en met een grootstedelijk voorzieningenpakket en werkgelegenheid binnen handbereik. De basis van die sterke samenhang en saamhorigheid ligt in de ontstaansgeschiedenis: de grotendeels door natuurgebieden omsloten dorpen Waalre-dorp en Aalst, de vele cultuurhistorische waarden daarbinnen, de omvangrijke bosgebieden en het kleinschalige landschap met gehuchten daaromheen. Deze waarden en het feit dat we onderdeel zijn van Brainport Avenue, gelegen tegen Eindhoven met haar stedelijke voorzieningen en de Hightech Campus, maken Waalre uniek in de regio. Dit biedt veel kansen. We zien het als belangrijkste opgaven, om die kansen zodanig te verzilveren dat dat niet ten koste gaat van de vele natuur-, cultuurhistorische- en woonkwaliteiten, maar juist leidt tot een versterking daarvan. Dit vraagt om een zorgvuldig, maar ook dynamisch evenwicht.

Het koesteren, behouden en versterken van de authentieke en exclusieve waarden, betekent niet dat die gebieden op slot gaan. Juist door ontwikkelingen mogelijk te maken en hiervoor kaders en randvoorwaarden te formuleren, kan een kwaliteitsversterking bereikt worden.



Uitsnede kaart Structuurvisie; plangebied in blauwe cirkel  
(Bron: <http://www.broplan.nl/waalre/structuurvisie/planmodule>)

#### Focusgebieden voor nadere koersbepaling

Voor vijf specifieke deelgebieden ziet de gemeente aanleiding om na te denken over het gewenste accent voor de toekomstige ontwikkelingsrichting. Voor drie van die gebieden zijn in het recente verleden reeds visies opgesteld; onderhavige structuurvisie beoogt nadrukkelijk niet hiervan af te wijken, maar accenten kunnen weldegelijk verschuiven en ook bepaalde keuzen dienen toch tegen het daglicht te worden gehouden, zeker gezien recente (sociaaleconomische) ontwikkelingen. De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

- de gehele noordrand, het grensgebied met de stad Eindhoven / A2 (het gebied waar de Gebiedsvisie Waalre-Noord c.q. de Groene Mantel van toepassing is);
- de westrand van de kern Waalre, met brede schil daarbuiten tot aan de Dommel (hier is de Visie op de westrand van Waalre-dorp vigerend);
- het gebied tussen de kernen Waalre en Aalst;
- de zone Achtereind c.q. het beekdal van de Tongelreep ten zuiden van de kern Aalst / Ekenrooi;
- de zone Heikant en Hulst, aan weerszijden van de Heikantstraat en de verwevingszone met het bosgebied in de centrale zone van de gemeente (ook hierop wordt in voornoemde Visie op de westrand Waalre-dorp ingegaan).

Onderhavig planvoornemen maakt deel uit van de deelgebied 2, namelijk de westrand van de kern Waalre. Kleinschalig wonen, ondernemen en boeren tussen dorp en Dommel en het

versterken van de belevingswaarde van het Dommeldal is de hoofdkoers voor dit deelgebied. In dit gebied ontwikkeling de agrarische sector geleidelijk naar (kleinschalige) verbrede bedrijven. Deze bedrijven kunnen verweven worden met natuurontwikkeling (langs de Dommel), landschapsversterking, extensieve en routegerichte recreatie en kleinschalige, dorpse woningbouwontwikkelingen passend bij het landschappelijke draagvermogen en met respect voor de waarden zoals het beschermde dorpsgezicht van Het Loon.

Er ligt voor de gemeente nog een beperkte zoekopgave voor woningen in de periode tot 2030. Hiermee wil en moet de gemeente ook inspelen op de regionale behoefte, niet alleen kwantitatief maar ook kwalitatief. Door de kern Waalre naar de toekomst toe, heel geleidelijk, organisch te laten groeien in plaats van gepland te ontwikkelen, nemen de mogelijkheden voor dorps wonen toe. Een deel van deze ontwikkelingen vindt plaats op reeds bekende woningbouwuitleglocaties (met name de Heuvel) en deels betreft het incidentele vernieuwbouw.

#### *Motivering plan*

Alhoewel het plangebied zich niet bevindt in de gemeentelijke zoekruimte voor woningbouw, is er wel incidentele woningbouw mogelijk. Er wordt één woning toegevoegd aan het huidige woningaanbod van de gemeente Waalre, waarmee ingegaan wordt op de beperkte zoekopgave voor woningen in de periode tot 2030. Met onderhavig planvoornemen wordt het perceel herontwikkeld. Hierbij wordt rekening gehouden met de karakteristiek van de gemeente en het omliggende landschap. Met de realisatie van een langgevelboerderij wordt het verschil tussen kern en buitengebied duidelijk gehouden, en wordt de kwaliteit van de bebouwing op het perceel verbeterd. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de reeds aanwezige ontsluiting aan de Rooisestraat.

### **3.3.2. Woonvisie 2013**

De Woonvisie 2010-2020 geeft basis voor de belangrijke opgaven waarvoor de gemeente staat op het gebied van het bouw- en huisvestingsbeleid. Waalre wil een gevarieerde gemeente zijn waarin ruimte is voor diverse doelgroepen. Echter, omdat de woningmarkt en de context aanzienlijk is veranderd na 2009 heeft er in 2013 een actualisatie plaatsgevonden.

De Woonvisie is gestoeld op regionale uitgangspunten en woningbouwprogramma's. Het volgt hierin SRE's Regionale Woonvisie (juni 2012) en het zogenaamde BSGE-convenant welke is opgesteld door de Regioraad (december 2012). Op basis van dit convenant betekent dit voor Waalre het bouwen van 836 woningen in de periode 2012 tot en met 2021. In die 836 woningen zitten de woningen nodig voor eigen behoefte als ook de woningen nodig voor opvang vanuit het stedelijk gebied. Voor onderhavig planvoornemen is alleen de korte termijn vereist omdat het een solitair woningbouw project betreft. In de periode 2012 tot en met 2016 gaat de kwantitatieve opgave om 420 woningen, dat zijn zo'n 85 woningen per jaar.

#### *Uitgangspunten woonvisie*

De uitgangspunten die zijn geformuleerd in de woonvisie uit 2009 staan ook nu nog recht overeind:

1. behoud het authentieke dorpse, groene karakter van de gemeente;
2. geef ruimte aan alle doelgroepen die in Waalre willen wonen;
3. benut de potenties van de gemeente voor hoogwaardige woonmilieus, mede als bijdrage aan de (economische) ontwikkeling van de regio;
4. versterk het vitale en dynamische karakter van de gemeente op basis van haar kwaliteiten en betrokkenheid op de regio;
5. geef optimaal gestalte aan een aanbod dat zowel aan de eigen inwoners als aan de regionale opvang ruimte biedt;
6. geef ook in de toekomst de kernen Aalst en Waalre een gelijkwaardige positie.

De woningmarktomstandigheden en de wijzigingen in de regelgeving die zich sinds 2009 hebben voorgedaan maken een aanscherping van de uitgangspunten noodzakelijk. Daarin staat het begrip 'duurzaamheid' in diverse betekenissen centraal:

7. bereid Waalre voor op een situatie waarin niet of nauwelijks meer groei, of zelfs bevolkingskrimp plaats zal vinden;
8. werk in dat verband toe naar een woningvoorraad die aantrekkelijk is voor een evenwichtige bevolkingssamenstelling en energetisch duurzaam is;
9. geef ruimte aan nieuwe initiatieven voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. Let daarbij zowel op de korte termijn afzetbaarheid als op de lange termijn behoefte.

#### *Conclusie*

Onderhavig planvoornemen past goed binnen het beleid van de Woonvisie 2013. Enerzijds omdat de herontwikkeling niet door een projectontwikkelaar of woningbouwcorporatie wordt voorzien, maar van onderop. Omdat Waalre niet of nauwelijks meer zal groeien (of zelfs gaat krimpen) als het gaat om het aantal bewoners, is het planvoornemen met de toevoeging van slechts één woning vraaggericht. Kwalitatief gaat het aanbod er op vooruit door het realiseren van een karakteristieke twee-onder-één-kap langgevelwoning en vrijstaande woning.

### **3.3.3. Welstandsnota**

Elke gemeente heeft de keuze om op het gebied van bouwen en wonen welstandstoezicht te voeren. Doel van de welstandstoetsing is het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de burger of ondernemer wordt afgewogen tegen het aanzien van hun omgeving als algemene waarde.

De gemeente Waalre hanteert daarbij als uitgangspunt: "Streng waar moet, los waar kan". In dit kader is door de gemeenteraad in de welstandsnota beleid vastgesteld met objectieve en voor de burger inzichtelijke welstandscriteria. Aan de hand van deze criteria toetsen gemeente en welstandscommissie de omgevingsvergunningen.

De welstandsnota bevat een samenhangend stelsel van criteria in drie hoofdgroepen:

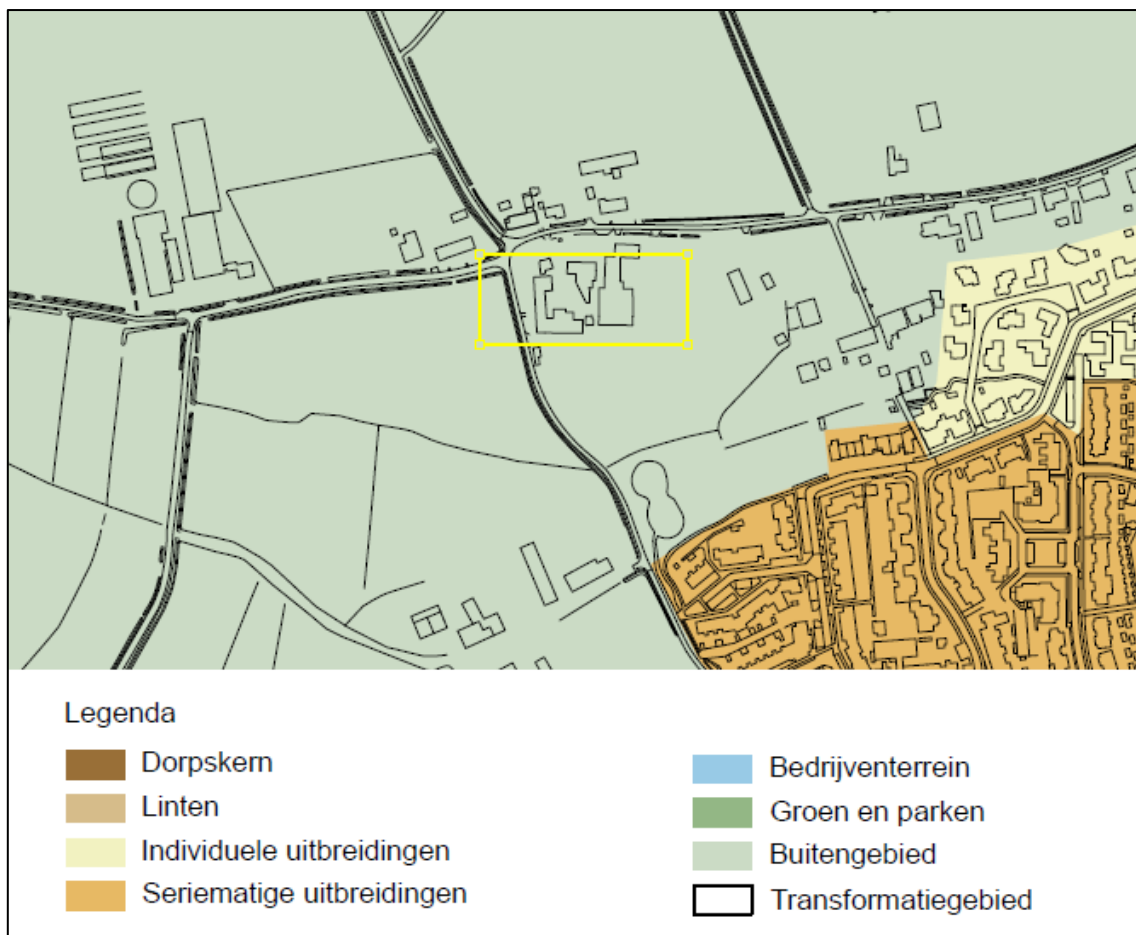
- objectgerichte criteria (voor kleine objecten en veel voorkomende bouwwerken);
- gebiedsgerichte criteria (voor plannen die de bestaande structuur van de gebieden niet wezenlijk doorbreken);

- algemene criteria (als vangnetbepaling, voor bouwplannen waarvoor object- en gebiedsgerichte criteria ontoereikend zijn).

Toetsing gaat altijd uit van goedkeuringsgronden. Past een plan binnen de objectcriteria volgt altijd een positief advies, pas een plan niet binnen de criteria wordt het plan getoetst aan de gebieds- en eventueel de algemene toetsingscriteria.

De gemeente Waalre heeft aanvullend hierop binnen haar grondgebied enkele gebieden aangewezen waarvoor geen redelijke eisen van welstand gelden. Dit wil zeggen dat er geen preventieve welstandstoets door het college plaatsvindt.

Voor vergunningsvrije bouwwerken (zoals genoemd in het Besluit omgevingsrecht (Bor)) en bouwwerken die sterk afwijken en afbreuk doen aan hun omgeving is de excessenregeling in de nota opgenomen. Dus ook plannen die niet preventief getoetst worden, moeten passen binnen het beeld van de gemeente. De burger heeft vrijheid binnen de structuur en de architectuur van het bestaande gebied. Uitzondering hierop zijn de welstandsvrije gebieden.



*Uitsnede Kaart Welstandsgebied (plangebied in geel vierkant)*

Uit bovenstaande kaart blijkt dat het plangebied in welstandsgebied 'buitengebied' gelegen is. Het buitengebied van Waalre is een gebied met een grote verscheidenheid, waarin het groen

en de oude verkavelingspatronen de hoofdrol opeisen. De bebouwing staat voornamelijk langs wegen en bestaat voor het overgrote deel uit boerderijen, gericht met de voorzijde op de weg.

Buiten beschermd gezicht Loon is het buitengebied een 'gewoon welstandsgebied'. Het beleid is gericht op het behoud van de oorspronkelijke structurelementen, de cultuurhistorische bebouwing en het karakteristieke profiel van de lintwegen. Bij de beoordeling zal onder meer aandacht geschonken worden aan afwisseling en individualiteit in combinatie met een enigszins terughoudende vormgeving en traditioneel gebruik van materialen en kleuren.

#### *Motivering plan*

Gelet op de welstandscriteria behorende bij nieuwbouw in het welstandsgebied 'buitengebied' met welstandsniveau 'gewoon', kan op basis van het principeverzoek worden geconcludeerd dat de herontwikkeling past binnen de beleidskaders van de Welstandsnota 2013. De hoofdbebouwing is gesitueerd aan de straatzijde en de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar. Bijgebouwen worden gesloopt en herbouwd op onnadrukkelijke plekken met betrekking tot het straatbeeld. Gebouwen hebben een eenduidige, rechthoekige plattegrond met één laag en zadeldak. Dit alles wordt met betrekking tot typologie en uitvoering geheel conform de overige bebouwing in stijl en harmonie met de omgeving worden uitgevoerd.

#### **3.3.4. Beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Waalre**

De Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) heeft in september 2003 de 'Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid' uitgegeven. De regionale brandweer heeft deze handleiding op een aantal punten aangepast en een aantal aanvullingen gemaakt. Dit heeft geresulteerd in de beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Waalre. In de beleidsregels wordt aangegeven hoe om te gaan met de bereikbaarheid en blusvoorziening in de gemeente. Er wordt onderscheid gemaakt in het openbare wegennet, het eigen terrein rondom een object, de bereikbaarheid bij evenementen en de bereikbaarheid bij (bouw)werkzaamheden. Aan de hand van deze beleidsregels kan door iedereen in een vroeg stadium van bouw- en ontwikkelprojecten rekening gehouden worden met het optreden van de hulpverlenende diensten.

De beleidsregels bevatten de eisen welke gesteld kunnen worden aan een goede bereikbaarheid. In de beleidsregels is een onderscheid gemaakt in het openbare wegennet, het eigen terrein rondom een object, de bereikbaarheid bij evenementen en de bereikbaarheid bij (bouw)werkzaamheden.

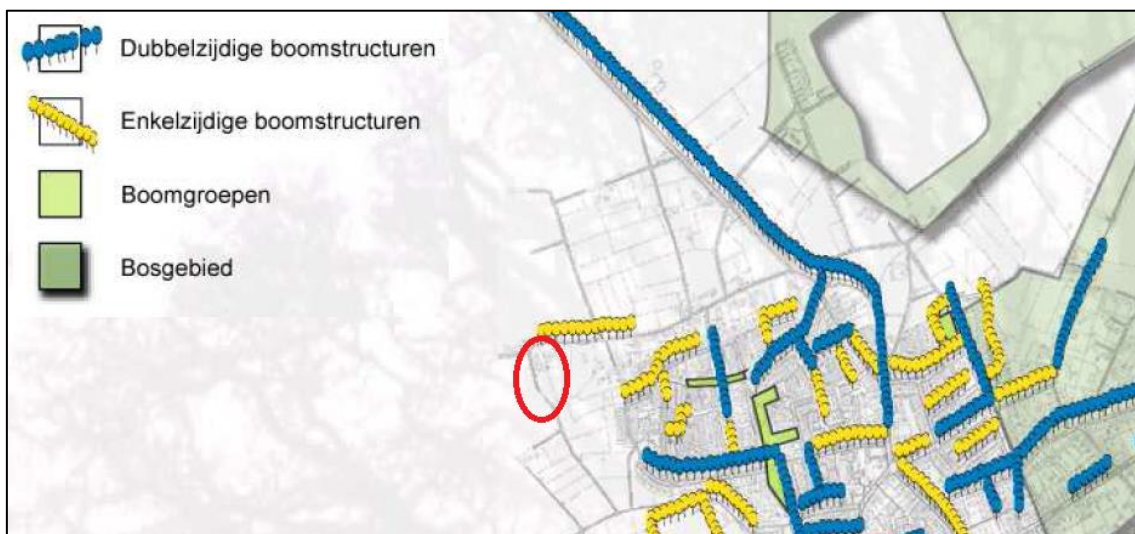
#### **3.3.5. Bomenbeleidsplan**

De gemeente Waalre heeft in maart 2007 het Bomenbeleidsplan opgesteld. Het Bomenbeleidsplan vormt de basis voor het ontwikkelen en behouden van een waardevolle en duurzame boomstructuur.

De doelstelling voor het bomenbeleidsplan is: Het omschrijven van het beleid voor de lange termijn ten aanzien van inrichting en beheer van de gemeentelijke bomen binnen de kernen en het uitzetten van concrete acties voor de komende jaren, om de waardevolle, karakteristieke, veilige en duurzame boomstructuur binnen de kernen te behouden en ontwikkelen.

Wanneer een boom zich binnen een herinrichtingsgebied bevindt wordt allereerst gecontroleerd of de boom waardevol is. Is de boom niet waardevol dan wordt aan de hand van het bomenplan gecontroleerd of de boom zich in een boomstructuur bevindt. In de bomenstructuur liggen alle belangrijke bomenrijen van de gemeente Waalre vast. Bevindt de boom zich niet in één van deze bomenrijen dan hoeft de boom niet noodzakelijk in het herinrichtingsplan te worden opgenomen. Komt de boom wel voor in één van de bomenrijen uit de boomstructuur of is de boom waardevol dan moet deze ingepast worden.

Van de bomen die in het herinrichtingsplan ingepast moeten worden moet de boven- en ondergrondse groeiplaats behouden blijven. Hiervoor is het noodzakelijk dat het herinrichtingsplan wordt getoetst aan de technische en ruimtelijke richtlijnen zodat de boom op een verantwoorde manier volwaardig kan uit groeien.



*Uitsnede Huidige Boomstructuur Bomenbeleidsplan 2007 (plangebied in rode cirkel)*

#### *Motivering plan*

Er bevinden zich in het plangebied geen bomen die behoren tot de huidige of gewenste boomstructuur volgens het Bomenbeleidsplan 2007. Er bevinden zich bomen op het perceel. Bij herontwikkeling dient daarom bekeken te worden of deze bomen waardevol zijn of niet.

## Hoofdstuk 4. Randvoorwaarden - milieuaspecten

### 4.1. Verkeer en parkeren

#### *Parkeren*

Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van Rooisestraat 1 - 3 te Waalre, waarbij drie wooneenheden worden ontwikkeld. Twee bestaande wooneenheden worden daarbij gesloopt. Parkeren geschied op eigen terrein. De langgevelboerderij (twee-onder-één-kapwoning), alsook de vrijstaande woning worden voorzien van eigen oprit of oprijlaan. Daarnaast voorziet het planvoornemen een bijgebouw als garage bij laatstgenoemde woning.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de extra parkeerbehoefte als gevolg van onderhavige ontwikkeling dusdanig marginaal zijn dat deze op te vangen zijn op eigen terrein.

#### *Verkeer*

Het plangebied wordt in de nieuwe situatie exact hetzelfde ontsloten als in de voorgaande situatie. Dat wil zeggen dat het plangebied aan de voorzijde bereikbaar is via de Rooisestraat.

### 4.2. Bodem

Voor een bestemmingswijziging of een gebruiksverandering, naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit ingevolge van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik als wonen. In het kader van deze beoordeling is een verkennend bodemonderzoek en indicatief asbestonderzoek conform NEN 5749 uitgevoerd door Tritium Advies B.V. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond lichte verontreiniging aanwezig is met zink en cadmium. De ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. De aangetroffen gehalten in de bovengrond zijn echter dermate laag dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. Het grondwater blijkt licht verontreinigd met barium, cadmium en minerale olie en matig verontreinigd met zink. Dergelijke diffuse verontreinigingen worden veelvuldig in de regio aangetroffen. Nader onderzoek is dan ook niet benodigd.

Het maaiveld en de grond direct rondom een verweerd dak is onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Uit analyseresultaten blijkt dat in de toplaag asbest is aangetoond. Ter bepaling van de omvang van de asbestverontreiniging dient er een nader asbestonderzoek uitgevoerd te worden. Hiervoor dient een op maat gemaakte strategie te worden opgesteld.



#### *Motivering plan*

Uit het onderzoek blijkt dat de kwaliteit van de bodem zodanig is, dat er geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het planvoornemen, met uitzondering van de asbestverontreiniging rondom het asbestdak. Na nader asbestonderzoek moet blijken wat de omvang van de verontreiniging werkelijk is. Na dit nader onderzoek zal een beschikking aangevraagd moeten worden bij het bevoegd gezag ODZOB om de verontreiniging voor de ontwikkeling te mogen saneren.

Indien grond wordt afgegraven en van de locatie en wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

### **4.3. Geluid**

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, en gezoneerde industrieterreinen. De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid en geluidniveaus als gevolg van voornoemde geluidbronnen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Onderhavig ontwikkeling voorziet in de realisatie van een geluidgevoelig object binnen de geluidzone van de Heuvelstraat (buitengebied). Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen, namelijk de Rooisestraat en een gedeelte van de Heuvelstraat. Ten behoeve van het planvoornemen om een geluidgevoelig object te realiseren is door Tritium Advies B.V. een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

#### *Conclusie onderzoek*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de voornoemde wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschreden wordt. Een aanvraag hogere waarden is derhalve niet aan de orde, evenals een aanvullend onderzoek. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er ten allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### **4.4. Luchtkwaliteit**

##### *Algemeen*

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

##### *Beoordeling plan*

In onderhavig geval gaat het om de ontwikkeling van drie wooneenheden. Zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie "niet in betekende mate" bijdragend. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

#### **4.5. Externe veiligheid**

##### *Algemeen*

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

### *Wettelijk kader*

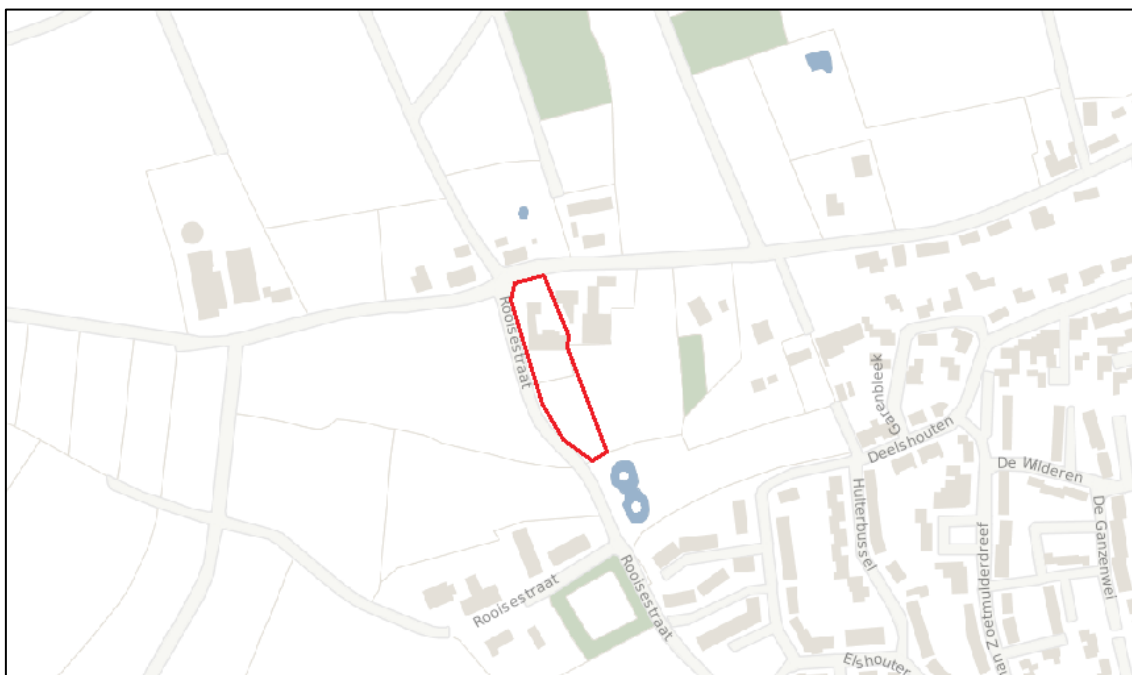
Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is de Circulaire Vervoer Gevaarlijke stoffen van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

### Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR  $10^{-6}$ /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR  $10^{-6}$ /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

### Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.



*Uitsnede risicokaart, plangebieden in blauwe cirkels (Bron: risicokaart.nl)*

### *Beoordeling plan*

Op basis van de Risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is. Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de

nabijheid van het plangebied aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van onderliggend bestemmingsplan.

#### **4.6. Geurhinder**

##### *Algemeen*

Voor de geurbeoordeling van agrarische bedrijven in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt een specifiek toetsingsregime. De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. Voor wat betreft geurhinder en veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad (belangen veehouderij en derden)?

De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name ruimtelijke plannen waarin locaties voor woningbouw worden vastgelegd. Onderhavig planvoornemen komt hiervoor derhalve voor in aanmerking en om die reden heeft G&O Consult een geuronderzoek uitgevoerd, wat als bijlage is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

In eerste deel van het onderzoek wordt de voorgrondbelasting bepaald van de meest bepalende individuele, in de directe omgeving van de planlocatie gelegen, veehouderij (Heuvelstraat 18 te Waalre). Het tweede gedeelte van het onderzoek betreft het in kaart brengen van de achtergrondbelasting (cumulatief) van alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer om het plangebied (15 veehouderijen).

##### *Conclusie*

Op basis van de berekende voorgrondbelasting en achtergrondbelasting vanuit de maatgevende veehouderij aan de Heuvelstraat 18 te Waalre en vanuit de 15 veehouderijen binnen een straal van twee kilometer wordt op alle toetspunten van onderhavig planvoornemen voldaan aan de wettelijke normen. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de te realiseren woningen van de Rooisestraat 1-3 te Waalre niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.

## 4.7. Bedrijven en milieuzonering

### *Algemeen*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen met de daarbij horende SBI-2008 coderingen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen 'Rustige woonwijk / rustig buitengebied' en 'Gemengd gebied'. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een 'gemengd gebied', de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Dit plan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk een drietal woningen op een perceel in het buitengebied van Waalre. Het perceel is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' aangeduid met de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Agrarisch'. In de directe omgeving van het plangebied liggen meerdere wooneenheden met gelijknamige aanduidingen, en daarnaast ook een varkens- en melkrundveehouderij (Heuvelsestraat 18). Ook is de bebouwde kom van Waalre nabijgelegen met recentelijk gerealiseerde uitbreidingen van woonbuurten. Op basis van bovenstaande beschrijving kan worden gesteld dat in onderhavige situatie sprake is van een rustige woonwijk.

### *Beoordeling plan*

De maatgevende richtafstand voor een rundveehouderij (Fokken en houden van rundvee, SBI-code 0141) is 100 meter (geur). Voor wat betreft een varkenshouderij (Fokken en houden van varkens, SBI-code 0146) is de richtafstand 200 meter (geur). Het planvoornemen ligt binnen 200 meter van de desbetreffende veehouderij. In het kader van deze beoordeling heeft een geuronderzoek plaatsgevonden, zoals weergegeven in paragraaf 4.6. Uit onderzoek is gebleken dat een goed woon en leefklimaat gewaarborgd is in de nieuwe situatie.

### *Conclusie*

Het woon- en leefklimaat van de te realiseren wooneenheden wordt niet verstoord door omliggende niet-woonfuncties. Anderzijds worden niet-woonfuncties niet geschaad door onderhavig planvoornemen. Het planvoornemen voorziet dan ook in een goede ruimtelijke ordening. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen beperking voor dit plan.

## 4.8. Archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden

### *Algemeen*

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens rijks- en provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

In de archeologische monumentenzorg onderscheidt men verschillende categorieën waarden en verwachtingen. Voor iedere categorie kunnen op grond van het bestemmingsplan verschillende regels gelden. Iedere categorie biedt dan een verschillend beschermingsniveau. Binnen het archeologisch beleidsplan van de gemeente Waalre zijn de volgende categorieën voor onderhavig planvoornemen van belang (afgeleid van navolgende Archeologische beleidskaart):



*Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Waalre (plangebied met rood omlijnd)*

### Gebied met een hoge archeologische verwachting; historische kernen en linten (paars gebied):

In deze gebieden is sprake van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsmogelijkheden. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m-mv. Ter plaatse van agrarisch te bewerken gronden geldt een diepte van 0,5 m-mv.

### Gebied met een hoge archeologische verwachting (oranje gebied):

In deze gebieden is sprake van ook sprake van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsmogelijkheden. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m of 0,5 m bij esdek onder maaiveld.

Indien nog geen oppervlakte van een totale vergraving bekend is, bijvoorbeeld bij bestemmingsplanwijzigingen, geldt de onderzoeksverplichting voor plangebieden groter dan 1.000 m<sup>2</sup>.

#### *Conclusie*

Voor het realiseren van onderhavig planvoornemen zijn bodemingrepen noodzakelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het planvoornemen zal onderdeel uitmaken van de actualisatie van het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre'. Derhalve zullen de archeologische waarden als dubbelbestemming worden bestemd in het bestemmingsplan. Bij de daadwerkelijke uitvoering van dit plan en de daarbij horende omgevingsvergunning bouwen vindt dan een koppeling plaats met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het voorgaande betekent dat bij een bouwplan of het uitvoeren van werken of werkzaamheden (niet zijnde bouwwerken) er eerst archeologisch onderzoek plaats moet vinden, indien niet aan de gestelde norm voldoet.

Op basis van een archeologisch onderzoek dat door de gemeente Waalre is goedgekeurd kan dan vervolgens al dan niet een omgevingsvergunning worden verleend. Bij een oppervlakte die kleiner is dan de norm (ongeacht de diepte van bodemingrepen) en een diepte die niet dieper is dan de gestelde norm (ongeacht de oppervlakte) hoeft dus geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

#### **4.9. Natuur en ecologie**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. In het kader de Natuurbeschermingswet 1998 mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden. De Flora- en faunawet voorziet voornamelijk in de bescherming van plant- en diersoorten en de leefgebieden van deze diersoorten. Ten behoeve van de herontwikkeling van het woonperceel is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Tritium Advies B.V. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied is op ruime afstand gelegen van Natura-2000 gebieden. De Dommel is gelegen op circa 500 meter. De habitatsoorten in dit gebied betreffen onder andere vogels, watergebonden dieren en planten die niet verstoord zullen worden door de herontwikkeling van de locatie. Het plangebied is niet gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).



Beschermde natuurgebied binnen een straal van 3 km rondom het plangebied (Groen is EHS, Oranje Natura2000)

Bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx>

De gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met de ligging ten opzichte van de verscheidene Natura 2000-gebieden en de Ecologische Hoofdstructuur worden geen significant negatieve effecten op deze natuurgebieden verwacht.

#### *Soortenbescherming*

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Het plangebied is in de huidige situatie gedeeltelijk bebouwd en gedeeltelijk onbebouwd en zal in de toekomstige situatie herontwikkeld worden. In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn niet waargenomen tijdens het veldbezoek. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop-, en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft behalve zes oude vogelnesten (merel) niets opgeleverd.

De verblijfplaatsen van onder andere de huismus en de vleermuis zijn jaarrond beschermd. Voor vleermuizen geldt dat deze niet zijn aangetroffen en ook een sporenonderzoek niets heeft opgeleverd. Voor huismussen geldt dat deze soort wel is waargenomen maar dat er geen nestplaatsen zijn aangetroffen. Dit wil echter niet zeggen dat deze niet aanwezig zijn. De huismus nestelt zich namelijk onder dakpannen. Geadviseerd wordt dat er voorafgaand aan de sloop van de aanwezige bebouwing een nader onderzoek plaatsvindt naar de verblijfplaatsen van zowel de huismus als vleermuizen om te kunnen bepalen of er mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn en (indien aan de orde) welke maatregelen dit dan dienen te zijn.



### *Zorgplicht*

Ten slotte geldt de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Dat betekent voornamelijk dat de werkzaamheden plaats dienen te vinden buiten kwetsbare perioden van de verschillende soortengroepen. Daarnaast is het belangrijk dat de bebouwing tijdig onaantrekkelijk wordt gemaakt als leefgebied voor de betreffende soorten. Zeker wanneer de werkzaamheden toch zullen plaatsvinden in een kwetsbare periode, is het zaak dat voorafgaand aan die periode het plangebied reeds onaantrekkelijk is gemaakt om als leefgebied voor de betreffende soorten te dienen. Als tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, dienen dusdanige maatregelen te worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

## **4.10. Waterparagraaf**

### *Algemeen*

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid van de provincie Noord-Brabant. Daarna komt het beleid van waterschap De Dommel en de gemeente Waalre aan bod. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap Rivierenland. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

### *Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021*

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan. Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 gaven hieraan de afgelopen jaren invulling. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave, geheel in de geest van de Omgevingswet. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Brabant is duurzaam beschermd tegen overstromingen vanuit het hoofdwatersysteem. In 2050 heeft de provincie alle maatregelen uitgevoerd die nodig zijn om te voldoen aan de wettelijke beschermingsnormen. Er is lokaal maatwerk geleverd en zoveel mogelijk rekening gehouden met economie, natuur, recreatie, cultuurhistorie, landschap, agrarisch gebruik en leefbaarheid in dorpskernen. De kwaliteit van het rivierengebied is veel hoger dan voorheen en heeft een belangrijke economische waarde. Het rivierbed van de rivieren wordt zo min mogelijk bebouwd.

Het regionale watersysteem is robuust ingericht, zodat wateroverlast voorkomen kan worden, ook bij een veranderend klimaat. Hierbij wordt de trits vasthouden, bergen, afvoeren

gehanteerd. Als in het systeem waterkeringen noodzakelijk zijn, dan voldoen ze aan de gestelde normen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt ervoor gezorgd dat die niet ten koste gaan van de hoeveelheid water die het watersysteem kan bergen (waterbergend vermogen).

#### *Ontwerp-Waterbeheerplan 2016-2021*

Het ontwerp waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin is aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe die te bereiken. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Milieu- en Waterplan. De doelen zijn onderverdeeld toegespitst naar de gebruiker:

- water in de bebouwde omgeving;
- water en bedrijven;
- water en landbouw;
- water en natuur.

Voor onderhavig planvoornemen is 'water in de bebouwde omgeving' van belang. De goede kwaliteit van de leefomgeving in steden en dorpen staat onder druk door een veranderend klimaat: dit leidt tot meer en heviger regen, langdurigere droogte en meer warme dagen. Door de klimaat- en wateropgaven op te pakken, kan de stedelijke kwaliteit verbeteren en worden toekomstige maatschappelijke kosten gemedend. Deze zogenaamde klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving houdt in:

- waar na hevige regen, ondanks water op straat, winkels en woningen droog blijven, mensen en diensten de hoofdwegen kunnen blijven gebruiken en de gezondheid niet bedreigd wordt;
- waar aantasting van funderingen, ongelijkmatige zetting en schade aan groen – als gevolg van een te lage of te hoge grondwaterstand – worden voorkomen;
- waarin inwoners en ontwikkelende partijen de momenten van ruimtelijke (her)inrichting en beheer benutten om de stad aantrekkelijker te maken en tegelijkertijd stedelijke water- en klimaatopgaven voor de lange termijn te realiseren;
- waarin inwoners oog hebben voor de samenhang tussen de belevingswaarde en de gebruikswaarde van water (waterbewustzijn). Ook hebben ze kijk op de samenhang tussen hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater;
- waar groen en blauw worden ingezet voor verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en tegelijkertijd voor het bergen van hemelwater, het vasthouden van water in droge perioden en het temperen van hitte (hittestress).

#### *Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater Keur waterschap De Dommel*

De realisatie van nieuw verhard oppervlak en afkoppelen van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit betekent dat er voldoende compenserende maatregelen genomen moeten worden, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Dit kan bijvoorbeeld bereikt worden door het graven van hemelwaterbuffers of het aanleggen van wadi's. In sommige gevallen kan de voorkeur juist worden gegeven aan het realiseren van compensatie in het bestaande watersysteem of worden aangesloten bij andere compensatievoorzieningen of wateropgaven.

Op welke wijze een ontwikkeling met een toename aan verharding wordt ingepast, is zeer sterk locatie-afhankelijk. Op grond van een integrale afweging, waarbij aspecten als oppervlak verharding, bodemgesteldheid, grondgebruik, huidig functioneren (aanliggend) watersysteem worden meegenomen, dient een optimale inpassing van de ontwikkeling in het bestaande watersysteem gevonden te worden. Hierbij is het zaak dat het overleg hierover in een zo vroeg mogelijk stadium wordt gestart als onderdeel van het watertoetsproces.

#### *Waterhuishoudkundig plan*

##### Bodem

De bodem deklaag bestaat uit matig fijn tot matig grond zand. Dit betekent dat de bodem geschikt is voor infiltratie van hemelwater. Na grondwatermonsternamen door Tritium Advies B.V. is gebleken dat de grondwaterstand gelegen is op 1 m-mv.

##### Hemelwater

Onderhavig plan heeft betrekking op de herontwikkeling van een woonperceel. Het gaat om de sloop van alle gebouwen (circa 600 m<sup>2</sup>) op het perceel en de ontwikkeling van drie wooneenheden. Twee daarvan zijn voorzien in de twee-onder-één-kapwoning in de vorm van een langgevelboerderij. De derde wooneenheid zal vrijstaand worden gebouwd. Het totale verharde oppervlak kan door de herontwikkeling toenemen met circa 600 m<sup>2</sup>. Volgens de Keur 2015 onder artikel 15 van de Algemene regels wordt in gevallen onder 2.000 m<sup>2</sup> vrijstelling verleend voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak.

Dit betekent dat er geen waterbergende maatregelen nodig zijn, zoals een wadi. Echter, aanbevolen wordt om wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak zo veel mogelijk te voorkomen, door de trits vasthouden-bergen-afvoeren aan te houden.

##### Afvalwater

Het afvalwater van het de toekomstige bebouwing zal worden geloosd in het openbare riool dat reeds aanwezig is in de Heuvelstraat. De huidige situatie en de toekomstige situatie worden daarbij onveranderd.

#### **4.11. Kabels, leidingen en straalpaden**

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels, leidingen en straalpaden vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

## **Hoofdstuk 5.      Uitvoerbaarheid**

### **5.1. Economische uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan wordt afgeweken, een exploitatieplan worden vastgesteld.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Aan deze ruimtelijke onderbouwing zijn voor de gemeente uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden. De ontwikkeling is immers volledig in handen van één ontwikkelende partij, te weten de initiatiefnemer. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten met betrekking tot kostenverhaal als gevolg van onderhavig planvoornemen, zoals planschade.

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

Getracht wordt met deze ruimtelijke onderbouwing aansluiting te vinden in de totstandkoming van het vernieuwde bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre'. Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Waalre' wordt naar de betrokken overlegpartners verstuurd.

Initiatiefnemer heeft contact gehad met omwonenden. Hieruit is gebleken dat er geen bezwaar bestond tegen het planvoornemen.