

Appartementencomplex
'De Meeris'
Ruimtelijke onderbouwing

INHOUD

1	INLEIDING	2
1.1	Noodzaak ruimtelijke onderbouwing	2
1.2	Plangebied	2
1.3	Planopzet en leeswijzer	3
2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	4
3	BELEIDSKADER	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	PROJECTOMSCHRIJVING	16
4.1	Te realiseren plan	16
5	RUIMTELIJKE- EN MILIEUASPECTEN	18
5.1	Algemeen	18
5.2	Bodem	18
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	19
5.4	Water	19
5.5	Flora en Fauna	21
5.6	Geluid	22
5.7	Luchtkwaliteit	22
5.8	Externe veiligheid	22
6	HAALBAARHEID	23
6.1	Financiële haalbaarheid	23
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	23
7	BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE	24

1 INLEIDING

1.1 Noodzaak ruimtelijke onderbouwing

Gemeente Waalre heeft in de periode tot 2030 een ambitieuze woningbouwtaak. Een gedeelte van deze opgave zal worden gerealiseerd op de uitbreidingslocatie Waalre-Noord. Hiertoe is in juni 2007 de Gebiedsvisie Waalre-Noord door gemeente Waalre vastgesteld. Het betreft een gebiedsvisie die ruimte biedt aan een woonwijk van in totaal circa 600 woningen met daarom heen een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig uitloop gebied.

Tevens is medio 2007 gestart met de stedenbouwkundige uitwerking van de eerste fase van het woongebied. Dit heeft geleid tot het Stedenbouwkundige plan Waalre-Noord fase 1 (Grontmij, 2008), waarin de eerste fase van de toekomstige woonwijk gedetailleerd is uitgewerkt. Het stedenbouwkundig plan is vervolgens vastgelegd in het bestemmingsplan Waalre Noord, Fase 1a wat door de gemeenteraad is vastgesteld op 18 augustus 2009.

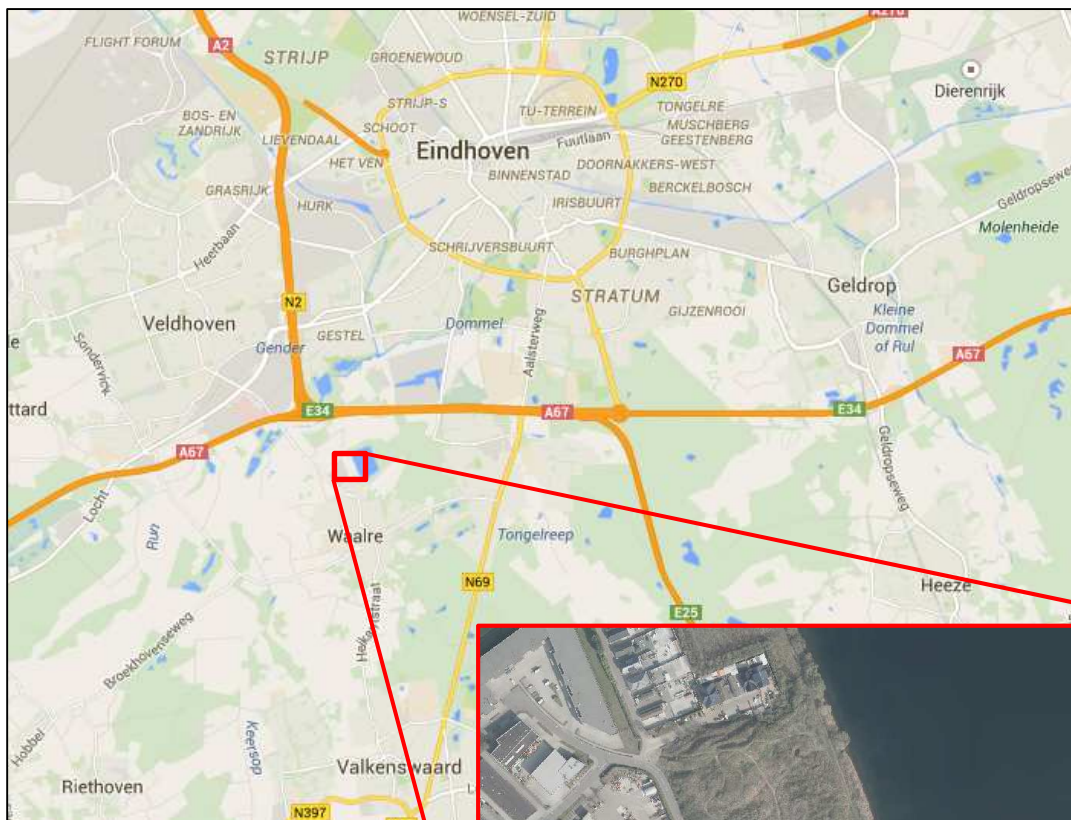
In dit bestemmingsplan is tevens een appartementencomplex opgenomen dat als afronding van de nieuwe woonwijk fungeerde. Dit complex zou ten noorden van de huidige Dijkbeemd en direct ten zuiden van de voormalige stortplaats aan de Broekweg worden gerealiseerd. Tijdens de uitwerking van de plannen bleek echter dat de voormalige vuilstort verder naar de woonwijk door liep dan in eerste instantie gedacht. Hierdoor kwam het geplande appartementengebouw aan de Dijkbeemd voor een deel op de vuilstort te liggen. Omdat de locatie als gevolg hiervan gesaneerd zou moeten worden is nogmaals gekeken naar de beste stedenbouwkundige positie van het appartementencomplex alsmede de architectonische beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing. Hierdoor is het gebouw verder van de inmiddels al gerealiseerde woningen komen te liggen. Als gevolg hiervan valt het gebouw niet meer in zijn geheel binnen de grenzen van het bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a maar ligt het tevens op gronden die vallen binnen het bestemmingsplan Natuurgebieden uit 1976. Binnen dit laatste bestemmingsplan is de realisatie van een appartementencomplex niet passend.

Om de realisatie van het appartementencomplex mogelijk te maken binnen de in het plangebied vigerende bestemmingsplannen dient een omgevingsvergunning met planologische afwijking te worden verleend conform art. 2.1 lid 1 onder c (afwijken van bestemmingsplan) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dit geval kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo).

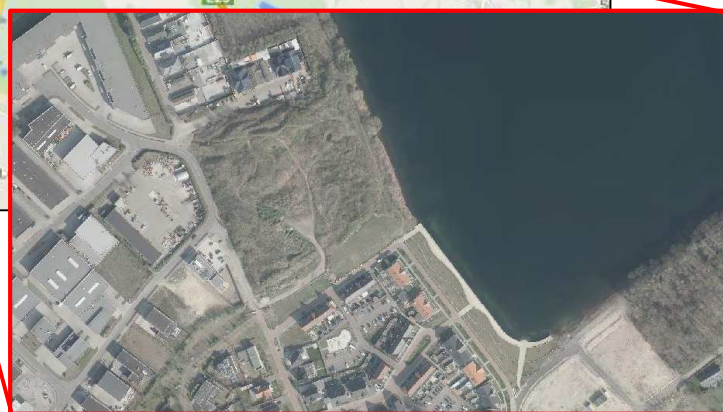
Om aan te tonen dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Locatie voormalige stortplaats en plangebied

De locatie van de voormalige stortplaats ligt in het noorden van Waalre dorp. Het appartementencomplex wordt gerealiseerd in de zuidoosthoek van de voormalige stortplaats die ingeklemd ligt tussen de woonwijk Hoogh Waalre in het zuiden, bedrijventerrein Broekweg in het westen, het woonwagencentrum in het noorden en waterplas de Meeris ook wel bekend als het Gat van Waalre in het oosten. Hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4.



Globale ligging voormalige stortplaats



1.3 Planopzet en leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie van het plangebied en de voormalige vuilstort omschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft in het kort de op de locatie geldende beleidskaders. Hoofdstuk 4 beschrijft het plan. In hoofdstuk 5 worden kort de milieuaspecten besproken en hoofdstuk 6 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 een belangenafweging gemaakt waaraan tevens conclusies zijn verbonden.

2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Ingeklemd tussen de Broekweg, de Meerbergschelaan en de Dijkbeemd in Waalre ligt een voormalige vuilstortplaats. De stortplaats is ingesloten door een bedrijventerrein, een woonwijk en de voormalige zandwinput De Meers (ook wel: Gat van Waalre). De stortplaats is verdeeld in een "oude" en een "nieuwe" stortplaats. Op de locatie van de "nieuwe" stortplaats ligt nu het woonwagencentrum. De "oude" stortplaats is na sluiting in gebruik genomen als gronddepot door de gemeente Waalre.

Historie

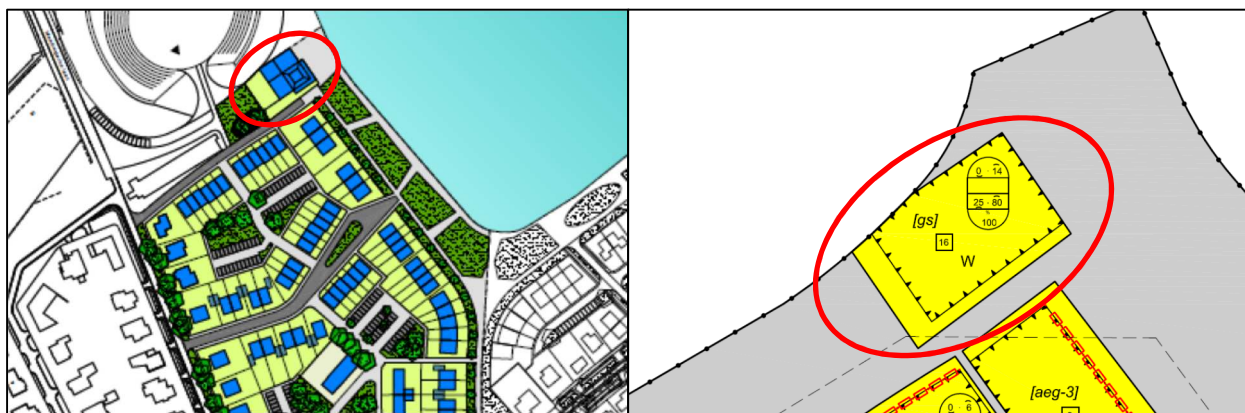
In 1963 wordt besloten tot het aanleggen van een stortplaats aan de Broekweg. De plannen zijn om circa 1,5 hectare te ontgronden voor het storten van afval. In 1965 wordt duidelijk dat uitbreiding van de stortplaats noodzakelijk is. In plaats van 10 meter diep zal de stort maximaal 20 meter diep gaan worden. De stortplaats doet tevens dienst als eerste zandwinning.

Na voltooiing van de uitbreiding van de oude stortplaats besluit de gemeente vervolgens in juni 1967 tot een zandwinning als onderdeel van de aanleg van een nieuwe stortplaats direct ten noorden van de oude stortplaats. In 1968 wordt toestemming verleend om in totaal 300.000 m³ huis- en bedrijfsafval te storten op de oude stortplaats voordat deze wordt afgedekt met zand. De aard van het bedrijfsafval was 'huishoudelijk'. In juni 1972 wordt de oude stortplaats afgesloten en afgewerkt. Het afwerken van de oude stortplaats houdt in het egaliseren van het gestorte vuil, het afvoeren van stobben en andere grote obstakels en teelaarde aan te brengen over de geëgaliseerde stortplaats. In de periode van 1973 tot en met 1975 zijn op de oude stortplaats enkele zanddepots geplaatst en verplaatst. Na 1975 zijn geen verdere activiteiten op de oude stortplaats verricht. Op het oude deel van de stortlocatie zijn nog steeds gronddepots aanwezig.

Het nieuwe deel van de stortplaats is gerealiseerd omstreeks 1970. Na het afwerken en sluiten van de nieuwe stortplaats is hierop een woonwagenkamp gekomen.

Stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan fase 1a

In het stedenbouwkundig plan voor Waalre-Noord fase 1a, en later ook in het bestemmingsplan voor fase 1a, is als noordelijke afronding van de woonwijk een appartementencomplex opgenomen. (zie hieronder) Tijdens de uitwerking van de plannen bleek echter dat de voormalige vuilstort verder naar de woonwijk door liep dan in eerste instantie gedacht. Hierdoor bleek de locatie waar het appartementengebouw was gepland toch voor een deel op de vuilstort te liggen.



Ligging appartementencomplex in Waalre-Noord fase 1a

Omdat de locatie als gevolg hiervan gesaneerd zou moeten worden is nogmaals gekeken naar de beste stedenbouwkundige positie van het appartementencomplex alsmede de

architectonische beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing. Deze optimalisatieslag van het ontwerp heeft ertoe geleid dat het gebouw verder van de inmiddels gerealiseerde woningen af zal komen te liggen en zal worden gedraaid waardoor alle appartementen worden georiënteerd op de waterplas.

Als gevolg hiervan valt het gebouw echter niet meer in zijn geheel binnen de grenzen van het bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a maar ligt het tevens op gronden die vallen binnen het bestemmingsplan Natuurgebieden uit 1976. Binnen dit laatste bestemmingsplan is de realisatie van een appartementencomplex niet mogelijk.

Ter plaatse van het appartementencomplex vigeren 2 bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a;
- Bestemmingsplan Natuurgebieden.

Het bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a voorziet in de bouw van een complex voor 16 appartementen. (zie hiernaast). Het roze vlak geeft de geplande locatie van het appartementencomplex aan. Zoals is te zien valt het complex deels in de bestemming Wonen (geel) en Verkeer (grijs) uit het bestemmingsplan voor fase 1a en deels in de bestemming Natuurgebied (groen) uit het bestemmingsplan Natuurgebieden.



Ligging appartementencomplex tov bestemmingen

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen is de aanleg van het appartementencomplex niet mogelijk. Vanwege de strijdigheid van de voorgenomen realisatie van het appartementencomplex binnen de in het plangebied vigerende bestemmingsplannen, kan het complex alleen worden gerealiseerd door gebruik te maken van een planologische afwijking conform artikel 2.12. lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hierin is bepaald dat een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Huidig en toekomstig gebruik

Het gebied ligt momenteel braak en heeft geen duidelijke functie. De gemeente heeft de wens de "oude" stortplaats te ontwikkelen naar een parkachtig landschap (extensief gebruik) waarin een appartementencomplex met een mogelijk toekomstig horecapunt worden gerealiseerd. Het extensieve gebruik van het park zal worden benadrukt door toepassing van bepaalde beplanting en begroeiing op de meest gevoelige locaties waardoor betreding van het park buiten de aangebrachte paden wordt ontmoedigd.



Inrichtingsplan stortplaats

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt in ieder geval de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen, die op hun beurt nader zijn onder te verdelen in dertien nationale belangen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Daarnaast versterkt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte nog meer bij de provincie en gemeenten gelegd.

De 13 nationale belangen zijn als volgt:

1. Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
7. Het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water), bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Op het plangebied zijn met name de nationale belangen 8 en 13 van toepassing. Het herinrichten en saneren van een voormalige stortplaats houdt een verbetering in van de milieukwaliteit waarmee voldaan is aan nationaal belang 8.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd (art 3.1.6 Bro).

De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Ad 1. Het woningbouwplan voorziet in een actuele regionale en gemeentelijke behoefte. De woningen maken onderdeel uit van de meest recente woningbouwafspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) in november 2014 zijn vastgesteld. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.2.

Ad 2. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Hierdoor hoeft stap 3 niet te worden doorlopen.

Het initiatief voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) heeft de Rijksoverheid de nationale belangen gedefinieerd waarvoor het Rijk verantwoordelijkheid draagt. Een aantal van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Ten aanzien van het plangebied is de regeling uit het Barro met betrekking tot het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Volkel van toepassing. Als gevolg hiervan geldt een maximale hoogtemaat van 114 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan worden geen windturbines van deze bouwhoogte mogelijk gemaakt waarmee het Barro geen belemmering vormt voor het initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening, partiele herziening 2014

De structuurvisie ruimtelijke ordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010. Op 1 januari 2011 is deze vervolgens in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie ruimtelijke ordening de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en

biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in 14 provinciale ruimtelijke belangen waarvan nummer 8; concentratie van verstedelijking met name van toepassing is op het plangebied.

Concentratie van verstedelijking

Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. Daarvoor is agglomeratiekracht nodig maar Brabant wil zijn stedelijk gebied niet laten uitgroeien tot een klassieke metropool. De provincie vindt het daarom belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Het op peil houden van het voorzieningenniveau is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding.

Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

Rond de steden is de schaal van de verstedelijkingsopgave van een andere orde, dan in de gebieden aan de randen van Brabant. Door de verstedelijking te concentreren zijn er meer mogelijkheden om een hoog voorzieningenniveau in stand te houden en verder te ontwikkelen. Dat gebeurt rond goed ontsloten gebieden, zoals in dynamische stadscentra en op knooppunten van infrastructuur.

De concentratie van verstedelijking, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (met omliggende kleinere kernen) op de overgang van zand naar klei (van Bergen op Zoom tot aan Oss) en rond de steden op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Waalre maakt in dit kader onderdeel uit van het stedelijk gebied Eindhoven.

Het plangebied ligt in de uitbreidingslocatie Waalre-Noord wat aangeduid is als "zoekgebied verstedelijking". Woningbouw op deze locatie is dan ook passend binnen de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Verordening ruimte

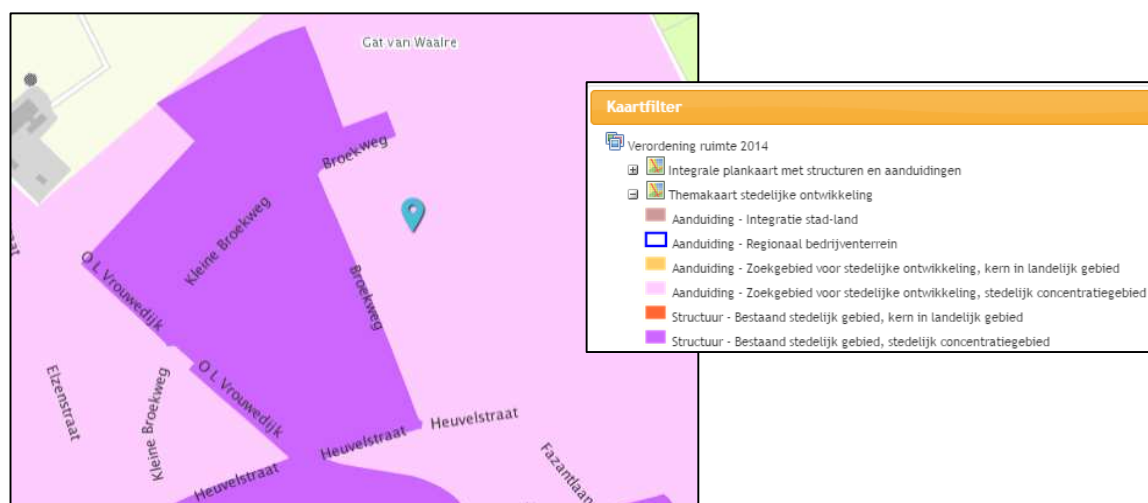
De Verordening ruimte is voor het eerst in 2010 vastgesteld. Bij de wijziging van de Verordening Ruimte in 2012 zijn instrumenten in de Verordening ruimte opgenomen om het systeem flexibeler te maken. Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de herziene Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. Bij deze herziening is een stap gezet in met name de leesbaarheid en de toegankelijkheid. Ook zijn er wijzigingen doorgevoerd vanwege nieuw beleid uit de periode sinds 2012.

In de verordening komen de volgende onderwerpen aan bod die voor het plangebied het meest relevant zijn:

- stedelijke ontwikkeling;
- waterbergingsgebieden.

Stedelijke ontwikkeling

Uit onderstaand kaartbeeld blijkt dat ten noorden van de kern van Waalre Dorp een 'zoekgebied verstedelijking; stedelijk concentratiegebied' is aangegeven. Het plangebied (blauwe marker) valt binnen dit zoekgebied. Eigenlijk zou het complex slechts gedeeltelijk in het zoekgebied moeten liggen en het grootste gedeelte binnen bestaand stedelijk gebied. Immers met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a had de verordening daarop aangepast moeten worden. Deze ommissie wordt in de eerstkomende veegronden gecorrigeerd. Gesteld kan worden dat appartementen die worden gerealiseerd dan ook deel uitmaken van de harde plancapaciteit van Waalre.



Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling van de Verordening Ruimte 2014

In artikel 8 van de verordening ruimte 2014 staat dat een ruimtelijke ontwikkeling in het zoekgebied stedelijke ontwikkeling is toegestaan indien;

- de ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving door deze in de planontwikkeling te betrekken;
- het plan landschappelijk wordt ingepast;
- er toepassing is gegeven aan artikel 3.2 van de verordening (kwaliteitsverbetering landschap).

De ontwikkeling van het appartementencomplex maakt onderdeel uit van de totaalontwikkeling van Waalre-Noord, fase 1, die na een langdurig en zorgvuldig proces tot stand is gekomen. Op de gronden van Waalre-Noord vindt een woningbouwontwikkeling plaats waarbij ook wordt geïnvesteerd in natuur en landschap. Er is nadrukkelijk sprake van een totaalontwikkeling van het gebied met woningbouw en natuurontwikkeling, (zie hiervoor de Gebiedsvisie Waalre-Noord). Bovendien vindt de ontwikkeling plaats aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied. De gebiedsvisie is in samenwerking met de provincie opgesteld.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

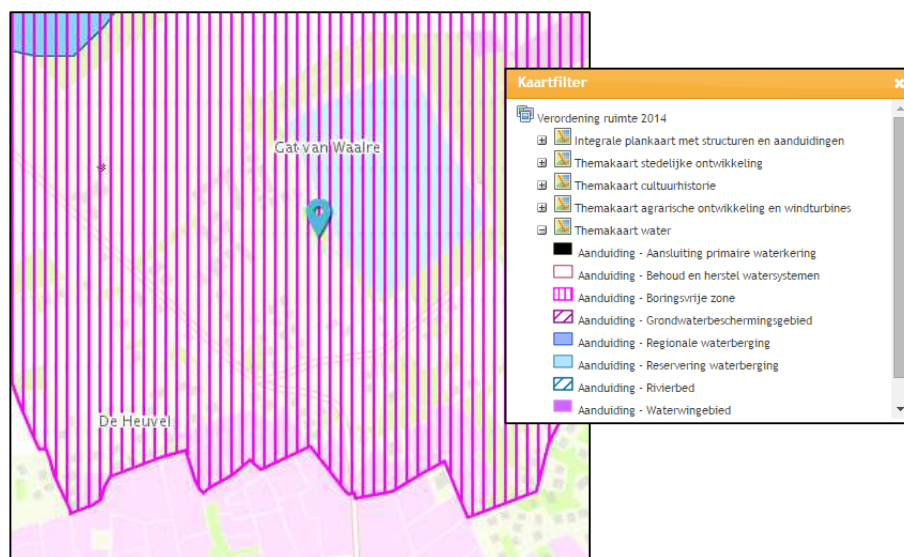
Conform artikel 3.2 moet bij plangebieden buiten 'bestaand stedelijk gebied' worden verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.

De totale ontwikkeling van Waalre Noord wordt conform de Gebiedsvisie Waalre-Noord landschappelijk ingepast door middel van een 'Groene Mantel' aan de noordzijde van dit gebied. De Groene Mantel valt samen met de Groenblauwe mantel conform het provinciaal beleid. Het gaat hierbij om een integrale versterking van de gebiedskwaliteit, waarbij natuur en landschap belangrijke identiteitsdragers vormen. Tevens vindt in dit gebied de natuurcompensatie van het gehele plan voor Waalre Noord plaats. Deze compensatie vindt plaats in de vorm van bebossing wat zorgt voor een groene buffer die dienst doet als visueel scherm en luchtfilter richting de A2.

Het appartementencomplex is landschappelijk ingepast in het Park de Meeris dat wordt gerealiseerd op de voormalige stortplaats. Hiertoe is een inrichtingsplan en een beplantingsplan opgesteld welke in het volgende hoofdstuk nader aan de orde zullen komen. Om deze landschappelijke verbetering ook financieel te borgen wordt een bedrag gelijk aan 1% van de gronduitgifteprijs van de te bebouwen gronden (en dus feitelijk met de bestemming Wonen) in het gemeentelijk landschapsfonds gestort, waarmee de realisatie kan worden bekostigd.

Waterbergingsgebieden

Uit onderstaand kaartbeeld blijkt dat het plangebied op de kaartlaag Water binnen de boringsvrije zone van de beschermingszone Aalsterweg/Klotputten is gelegen. De regeling in de Verordening ruimte is ten aanzien van dit aspect aanvullend op de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant 2010 (PMV). De aanduiding boringsvrije zone in de verordening heeft eerder een signalerende werking en strekt mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Indien er werkzaamheden worden uitgevoerd op of in een boringsvrije zone wordt aldus getoetst aan de PMV (zie 3.2.3).



Uitsnede themakaart water van de Verordening Ruimte 2014

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan Verordening ruimte van de provincie Noord Brabant.

3.2.3 Provinciale milieuverordening

In de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (PMV) zijn milieuregels opgenomen die het drinkwater moeten beschermen. Het grondwater rond de Brabantse drinkwaterwinningen wordt beschermd met speciale zones. In Noord-Brabant zijn veertig gebieden waar grondwater wordt opgepompt om drinkwater van te maken. Met beschermende maatregelen ziet de

provincie erop toe dat het grondwater in deze gebieden niet vervuild raakt. In verschillende beschermingszones is het dan ook verboden om bodembedreigende activiteiten uit te voeren.

Er zijn verschillende beschermingszones waarvoor eigen regels gelden:

- het waterwingebied direct rond de pompputten;
- het grondwaterbeschermingsgebied;
- de boringvrije zone.

Zoals gesteld ligt het appartementencomplex binnen de boringsvrije zone van de beschermingszone Aalsterweg/Klotputten. Op basis van de PMV is het verboden om binnen boringsvrije zones:

- in bepaalde gevallen boorputten op te richten, in exploitatie te hebben of te nemen;
- in bepaalde gevallen grond- of funderingswerken uit te voeren of te hebben op een diepte van drie meter of meer onder het maaiveld;
- in bepaalde gevallen werken of handelingen te verrichten waardoor direct of indirect warmte aan het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd, waaronder in ieder geval wordt begrepen het oprichten, in exploitatie nemen of hebben van een bodemenergiesysteem.

Daarnaast wordt het appartementencomplex gerealiseerd op een voormalige stortplaats. Op basis van artikel 4.4.3 de PMV is het verboden om op, onder of in voormalige stortplaatsen:

- werken te maken of te behouden;
- stoffen of voorwerpen, niet zijnde afvalstoffen, te storten, te plaatsen of neer te leggen;
- daarnaast mogen er geen handelingen worden verricht of nagelaten die een nadelige invloed hebben op de nazorgvoorzieningen, dan wel de aanwezige nazorgvoorzieningen kunnen beschadigen.

Werkzaamheden op een voormalige stortplaats kunnen alleen plaatsvinden indien er ontheffing is verleend aan de PMV door Gedeputeerde Staten (GS). Deze ontheffing wordt alleen verleend indien uit een hergebruikplan blijkt dat de herontwikkeling van de stort geen nadelige gevolgen voor het milieu veroorzaakt.

Ten behoeve van de realisatie van het appartementencomplex is intensief onderzoek gedaan naar de gesteldheid van de bodem en naar het grondwater in de stort. De resultaten hiervan worden besproken in hoofdstuk 5. Deze resultaten zijn tevens verwerkt in het hergebruikplan dat inmiddels is goedgekeurd door GS. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit PMV. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden zal een melding worden gedaan conform PMV.

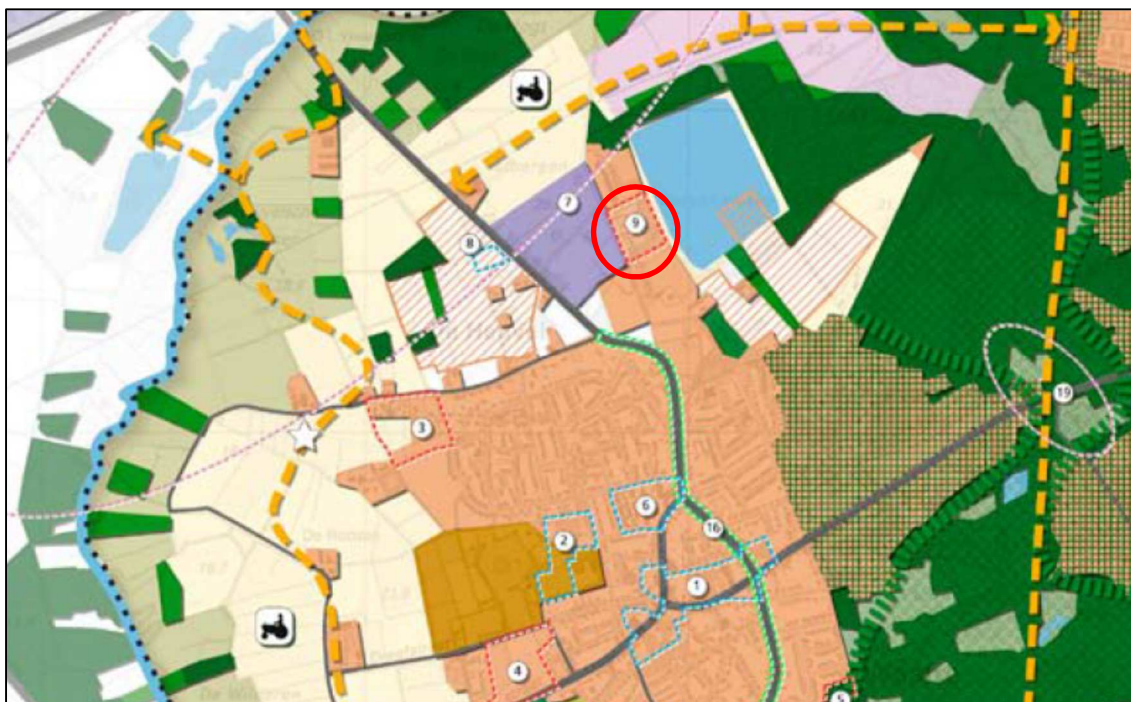
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Focus op Waalre

Op 17 september 2013 is de structuurvisie Focus op Waalre vastgesteld. In de structuurvisie is de herontwikkeling van de stortplaats als geheel tot een landschappelijk park met extensieve recreatieve functie inclusief de ontwikkeling van een toekomstig horecapunt, benoemd tot concreet project. Omdat ten tijde van vaststelling van deze structuurvisie het bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a reeds was vastgesteld en dus de appartementen tot de harde planvoorraad behoort, is hierover niets specifiek is opgenomen.

Over wonen in het algemeen is Waalre-Noord aangewezen als voornaamste uitbreidingslocatie voor nieuwe woningbouw samen met Ekenrooi zuid.

Het initiatief is aldus niet strijdig met de structuurvisie.



Uitsnede structuurvisiekaart

3.3.2 Woningbouwprogrammering gemeente Waalre

In het projectenplan zijn de regionale afspraken (in het stedelijk gebied) over toekomstige woningbouw uitgewerkt voor Waalre (projectenplanning). Het projectenplan verschaft inzicht in welke locaties, wanneer tot ontwikkeling dienen te worden gebracht. Het streven is om zowel kwantitatief als kwalitatief (type woningen) op tijd voldoende woningen op de markt te zetten.

Uit de woningbouwafspraken volgt in de periode tot 2024 een vraag naar ruim 1.000 te bouwen woningen in Waalre. Dit dient te gebeuren op verschillende locaties. De grootste is Waalre-Noord, met een totaal aanbod van 600 woningen (in verschillende fasen) waarvan reeds 150 woningen zijn gerealiseerd. Het betreft een uitbreiding van het stedelijk gebied in een groenstedelijk milieu.

Het plan is reeds opgenomen in de harde plancapaciteit. Voor gemeente vormt de realisatie van 18 appartementen dan ook geen extra toevoeging. Het plan is opgenomen in de woningbouwplannen die zijn gebaseerd op het woningbouwprogramma 2014-2023 (die is gebaseerd op de provinciale prognoses). Dit is in het regionaal ruimtelijk overleg (RRO) van november 2014 vastgesteld.

3.3.3 Woonvisie 2013

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

Doelgroepen

Waalre wil een gevarieerde gemeente zijn waarin ruimte is voor diverse doelgroepen. Daarbij richt de gemeente zich in het bijzonder op:

- de huishoudens met de lagere inkomens;
- de starters;

- de senioren met en zonder zorgvraag;
- jongere zorgvragers;
- statushouders;
- doorstromers;
- kenniswerkers.

Aan de ene kant wil de gemeente daarmee woningzoekenden ondersteunen die minder gemakkelijk op eigen kracht in hun huisvesting kunnen voorzien. Anderzijds constateert de gemeente dat de middenklasse in het woningaanbod relatief zwak vertegenwoordigd is, waardoor de doorstroming wordt belemmerd. Daarom zet zij ook in op doorstromers en kenniswerkers die in de regio hun arbeidsplaats hebben en een groene woonomgeving zoeken.

Uitgangspunten

Aan de woonvisie liggen de volgende beleidsuitgangspunten ten grondslag:

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

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

Woningbouw en kwaliteit

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

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

Het appartementencomplex richt zich op de doelgroep senioren met of zonder hulpvraag en doorstromers. De appartementen worden gerealiseerd in de sector dure koop waarbij er voornamelijk wordt gekeken naar bewoners uit de regio die nog een laatste stap willen in hun wooncarrière. In de woonvisie is aangegeven dat er een grote vraag is naar (gelijkvloerse, levensloopbestendige) woningen in de hogere prijsklasse maar slechts sprake is van een klein aanbod.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief aansluit bij de gemeentelijke woonvisie.

3.3.4 Gebiedsvisie Waalre-Noord

De Gebiedsvisie Waalre-Noord (2007) is de ruimtelijke vertaling van de ambitie van de gemeente. Op hoofdlijnen is aangegeven waar en op welke wijze woningbouw is voorzien, hoe de verkeersstructuur in elkaar zit en waar ruimte is voor andere functies, waaronder natuur. De gebiedsvisie is in samenwerking met de provincie opgesteld.

Met Waalre-Noord wordt een nieuwe noordelijke dorpsrand ontwikkeld. Dit vraagt om een bijzondere en herkenbare woonbuurt. Investerings in natuur en landschap, aantrekkelijke en gedifferentieerde woningbouw, ruimte voor recreatie en bovenal respect voor de ondergrond vormen dan ook het hart van de Gebiedsvisie.

Het plangebied bestaat uit 3 deelgebieden:

- de Meeris, met daarin de plas;
- de Heuvel;
- de Groene Mantel.



Gebiedsvisie Waalre-Noord, met in rood de locatie van het appartementencomplex en in blauw het reeds gerealiseerde gedeelte van Waalre-Noord

Het plangebied vormt de meest noordelijk afronding van het deelgebied de Meeris. Dit deelgebied ten oosten van de Onze Lieve Vrouwedijk- bevat in totaal zo'n 400 woningen. Er is sprake van een aantrekkelijke mix van functies en gedifferentieerde woningbouw: wonen aan een nieuw plein, wonen aan groene ruimtes, wonen in het bos en wonen aan het water. Het dorpse wonen krijgt in dit deelgebied inhoud door voornamelijk grondgebonden woningen in combinatie met een appartementencomplex, een mix van woningtypen, waar mogelijk behouden van beeldbepalende bestaande bebouwing, verspringende rooilijnen, beperkte rechtstanden, behoud van bestaand groen en de introductie van een aantal (groene) pleintjes.

Door uitvoering van de gebiedsvisie wordt het agrarisch gebied ten noorden van de kern getransformeerd naar een gebied waar wonen, natuur en recreatie een plek krijgen. Door

hierbij te investeren in het landschap, zowel in als rondom de woonbuurten, vindt een kwaliteitsverbetering plaats. Een nieuw uitloopgebied van de kern wordt gecreëerd dat door deze totaalontwikkeling beter toegankelijk en dus beleefbaarder wordt.

Het plan is passend binnen de gebiedsvisie voor Waalre-Noord.

4 PROJECTOMSCHRIJVING

4.1 Te realiseren plan

Direct ten noorden van Waalre-Noord fase 1a ligt een voormalige stortplaats die in zijn geheel zal wordt heringericht tot Park de Meeris. In het park wordt ruimte geboden aan een appartementencomplex voor maximaal 18 appartementen en mogelijk in de toekomst een horecapaviljoen. Tevens worden ook de gronden rondom het paviljoen en het appartementencomplex heringericht tot landschappelijk park bestemd voor extensief gebruik.

De herinrichting van de openbare ruimte kan mogelijk gemaakt worden middels een aanlegvergunning en volgt op de realisatie van het appartementencomplex wat onderwerp is van deze ruimtelijke onderbouwing.

De gemeente en de ontwikkelaar VOF De Meeris zijn voornemens op de locatie een appartementencomplex te realiseren voor maximaal 18 appartementen. Het appartementencomplex wordt landschappelijk door middel van Park de Meeris.

Herinrichting stortplaats

Ten behoeve van de aanleg van het complex wordt de voormalige stortplaats deels vergraven. Stortmateriaal wordt herschikt op de stort. Risico's op contact met stortmateriaal zijn praktisch uitgesloten daar verregaande voorzorgsmaatregelen (conform het provinciale beleid) worden getroffen. Zo wordt bijvoorbeeld een half verdiepte parkeerkelder onder het appartementencomplex aangelegd enerzijds om ophoping van mogelijke stortgasvorming tegen te gaan en anderzijds om een fysieke barrière met het stortmateriaal te creëren. In het omringende Park de Meeris wordt een leeflaag op het stortmateriaal van minimaal 0.5m aangebracht waardoor het risico op contact met het stortmateriaal zeer klein is.



Inrichtingsplan Park de Meeris

Park de Meeris

Het appartementencomplex staat met zijn voeten in het park waardoor er dus ook geen fysieke afscheiding tussen het park en het appartementencomplex is. Het park en het appartementencomplex lopen als het ware naadloos in elkaar over.

Door het park lopen verschillende wandelpaden door een sterk geaccidenteerd terrein. Het park vormt een natuurlijke overgang tussen de verschillende functies van de stedelijke invulling van het gebied. Niet alleen grenzen het woonwagencentrum, de woonwijk Waalre-Noord, waterplas de Meeris, het buitengebied en het bedrijvenpark Het Broek aan het park, ook wordt met de aanleg van het park de structuur van wandelpaden om waterplas de Meeris verder vervolledigd.

Appartementencomplex de Meeris

Zoals te zien op de artist impression zijn alle appartementen georiënteerd op waterplas de Meeris. Het complex is opgebouwd uit vier blokken die ten opzichte van elkaar verspringen. Per laag van een blok wordt 1 appartement gerealiseerd. Dus de eerste 3 verdiepingen hebben elk 4 appartementen. Op de 4^e verdieping zijn 3 appartementen, op de 5^e verdieping zijn er nog 2 en op de 6^e verdieping wordt ruimte geboden aan 1 penthouse. Totale hoogte zal ongeveer 22,5m bedragen.

Het gebouw wordt half verdiept aangelegd met ruimte voor een parkeerkelder onder het gebouw. Het ruimtebeslag van de parkeerkelder is groter dan die van het appartementen zelf. Dit houdt in dat de appartementen op de begane grond een tuin krijgen op het dak van de parkeerkelder. Dit is ook om ervoor te zorgen dat er geen contact kan worden gemaakt met het stortmateriaal.

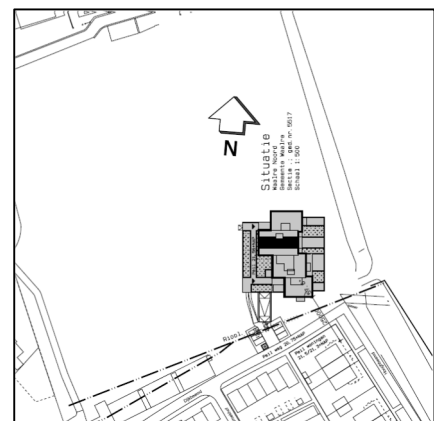
Tevens wordt er een toegangsweg aangelegd naar het gebouw met aan weerszijden hiervan extra parkeerplaatsen voor bezoekers.



Artist 's impression van het appartementencomplex

Ten behoeve van de technische realisatie van het appartementencomplex op de voormalige stortplaats zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Onder het complex dient een half-verdiepte parkeergarage te worden gerealiseerd:
- Aanleghoogte; 20.5 +NAP, onderkant kelder; 18,8 m+NAP, onderkant fundering kelder; 18,3m +NAP;
- De tuinen van het appartementencomplex zijn geprojecteerd op de parkeergarage onder het appartementencomplex.



Situatieschets

5 RUIMTELIJKE- EN MILIEUASPECTEN

5.1 Algemeen

Het is van belang dat het plan uitvoerbaar is. Daarom is onderzoek verricht naar de mogelijke randvoorwaarden, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de uitvoering van het plan. In de hierna volgende paragrafen staan in het kort de conclusies beschreven uit de verschillende onderzoeksrapportages. Voor de volledige tekst wordt verwezen naar de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Bodem

Op de locatie hebben over een langere periode vele onderzoeken plaatsgevonden om de omvang van de stort in kaart te brengen, om de dikte van het gronddepot op de stort aan te tonen, om de kwaliteit van het gronddepot aan te tonen en dergelijke. Een volledige opsomming van alle uitgevoerde onderzoeken is opgenomen in het hergebruikplan dat door Royal HaskoningDHV is opgesteld (met kenmerk BB1770/R00007/900210/Eind, d.d. 28 feb. 2014). In het hergebruik plan is tevens een samenvatting opgenomen van alle voor de stort relevante onderzoeksresultaten.

Hergebruikplan

Voor elke herontwikkeling op of in een voormalige vuilstort is een ontheffing nodig in het kader van de provinciale milieuverordening (PMV) van Noord-Brabant, het bevoegde gezag in deze. Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een Hergebruikplan stortplaats te worden opgesteld. Het Hergebruikplan geeft aan hoe om dient te worden gegaan met het stortmateriaal, de zanddepots, de minimale deklaag, de leeflaag en hoe de nazorg van de inrichting wordt geborgd. Alles staat natuurlijk in het kader van veiligheid voor bewoners en gebruikers.

De gemeente heeft in juli 2014 het verzoek tot ontheffing van de PMV ingediend bij de provincie. Op basis van het hergebruikplan heeft Gedeputeerde Staten (GS) vervolgens ontheffing verleend van de PMV ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige stortplaats. De beschikking is opgenomen in de bijlagen.

Saneringsplan

Tijdens de onderzoeken voor het Hergebruikplan hebben er aanvullende bodemonderzoeken plaatsgevonden. Daarbij is gebleken dat op enkele plaatsen de oorspronkelijke afdeklaag die zich tussen het gronddepot en de stort bevindt sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Vanwege het mogelijke verspreidingsrisico zal een grondsanering moeten plaatsvinden op die plaatsen waar het gronddepot, dat nu dienst doet als nieuwe deklaag, minder dan een halve meter dik is. Deze sanering wordt meegenomen bij grondwerkzaamheden en bestaat uit het herschikken van de vervuilde grond en het stortmateriaal dat daaronder ligt waarbij er vooral zorg voor moet worden gedragen dat de nieuwe deklaag over de gehele stort minimaal 0,5m dik is.

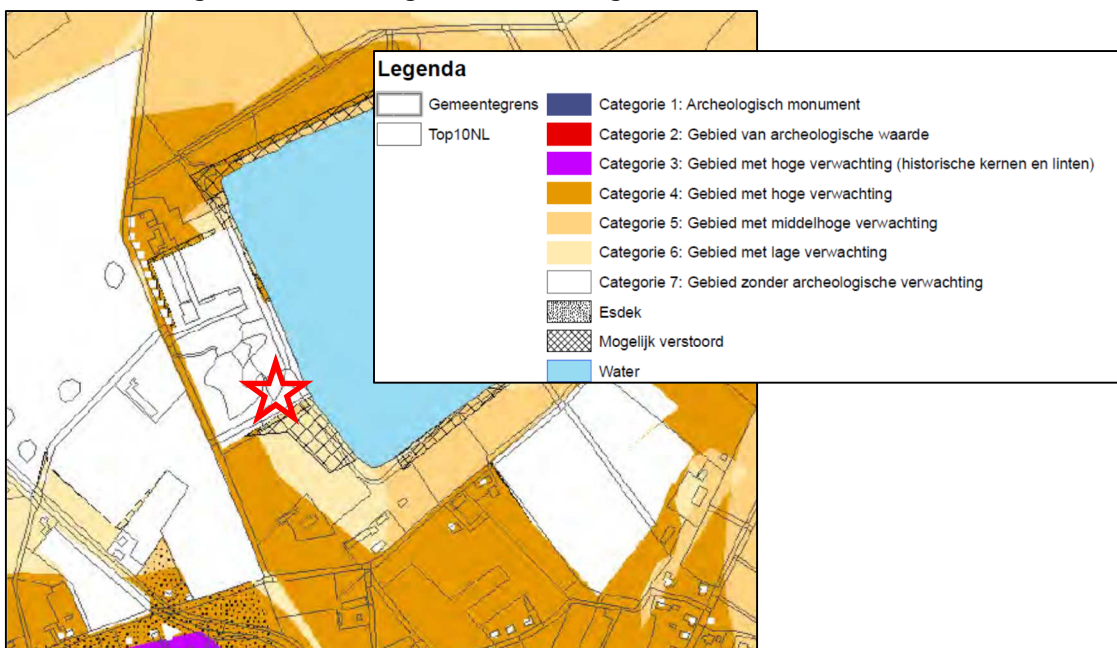
In het Saneringsplan (BB1770/R00008/901580/Eind d.d 28 feb. 2014) wordt ingegaan op de wijze waarop omgegaan dient te worden met de vervuilde grond, hoe en waar deze wordt toegepast en hoe een mogelijk verspreidingsrisico in de toekomst wordt tegengegaan. Ten behoeve van het Saneringsplan is een melding gedaan bij het bevoegd gezag in deze, de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) in dit geval. Inmiddels heeft de ODZOB de definitieve saneringsbeschikking afgegeven.

De provincie heeft als bevoegd gezag aangaande stortplaatsen ontheffing verleend in het kader van de PMV omdat naar hun oordeel de maatregelen zoals beschreven in het Hergebruikplan en het Saneringsplan in voldoende mate aangegeven hoe met het aspect bodem,

bodemverontreiniging en grondwater wordt omgegaan. Rekening houdende met de bepalingen zoals deze zijn opgenomen in de beschikking vormt het onderdeel bodem hiermee geen belemmering voor het initiatief.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Conform de archeologische beleidskaart van Waalre (vastgesteld 2014) heeft het gebied geen archeologische verwachtingswaarde. Het gebied is immers in gebruik geweest als stortplaats waarbij tot 20 meter onder maaiveld zand is gewonnen waarmee met zekerheid gesteld kan worden de grond ter hoogte van het plangebied is geroerd. Archeologie en cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig initiatief.



Uitsnede archeologische beleidskaart

5.4 Water

Voorgeschiedenis

In het bestemmingsplan Waalre Noord fase 1a is voorzien in de bouw van een appartementencomplex aan de noordzijde van de Dijkbeemd. Dit complex zou bestaan uit 16 appartementen, aangevuld met een parkeerterrein. Het complex is gesitueerd op de inmiddels gesloten vuilstort langs het oppervlakte water "Plas de Meeris". In de waterparagraaf behorende bij dit bestemmingsplan is gemotiveerd opgenomen dat het hemelwater van dit appartementencomplex wordt geloosd op dit oppervlaktewater.

Hernieuwde inzichten hebben ertoe geleid dat de locatie van het appartementencomplex licht is gewijzigd ten opzichte van het onherroepelijke bestemmingsplan fase 1a. Als gevolg is de realisatie van het complex niet meer passend binnen het bestemmingsplan. Ten behoeve van de realisatie van het bouwplan is een omgevingsvergunning conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 aangevraagd. Als gevolg hiervan is een nieuwe waterparagraaf opgesteld.

Beschrijving nieuwe situatie

In de bijlage is een tekening opgenomen van de voorgenomen bouw van het nieuwe appartementencomplex. Veranderingen ten opzichte van de oude situatie zijn:

- In plaats van een parkeerterrein op maaiveld wordt nu voorzien in een parkeergarage die half verdiept wordt aangelegd, en voor een deel onder het appartementencomplex is gesitueerd.
- Het aantal appartementen neemt toe van 16 naar 18.

- De oriëntatie van het complex is gewijzigd. In plaats van een oost-west oriëntatie is deze nu meer noordoost-zuidwest gericht.

De gevolgen voor het verhard oppervlak kunnen in de volgende tabel worden vastgelegd:

	Oude plan (16 appartementen)	Nieuwe plan (18 appartementen)
Opp. Complex	1.250	-
Opp. Parkeerplaatsen	400	-
Opp. Weg parkeerplaatsen	112,5	-
Totaal m2 verhard opp.	1.762,5	1.650

Waterbeleid

Kortheidshalve wordt verwezen naar de waterparagraaf van het bestemmingsplan Waalre Noord fase 1a.

Afvalwater

Het afvalwater dat vrijkomt binnen het appartementencomplex zal, al dan niet via een gemaaltje, worden geloosd op het vuilwaterriool wat is aangelegd in de Dijkbeemd. Dit afvalwater wordt via het gemaal aan de Brugbeemd geloosd op het rioolstelsel van het kerkdorp Waalre en afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Waterbezwaar

Het bestaande verhard oppervlak op de locatie bedraagt 0 m2. In de toekomst zal dit 1650 m2 bedragen. Voor de afvoercoëfficiënt is een waarde van 1.33 l/s/ha aangehouden. De hoeveelheid water bij de bui T=10+10% wordt hiermee berekend op 70 m3 (bron: hno-tool op de website van het waterschap de Dommel).

Daarnaast mag er bij een extreme bui geen wateroverlast optreden. Deze bui is conform waterschapsbeleid T=100+10%.

Waterbergingsadvies

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt "hydrologisch neutraal ontwikkelen". Hierbij wordt gebruik gemaakt van de waterkwantiteitstrits, waarbij de opties in aflopende voorkeursvolgorde zijn benoemd:

- Vasthouden/infiltreren/hergebruik
- bergen
- afvoeren naar oppervlakte water

Ad 1: vasthouden/infiltreren/hergebruik

Het complex is te kleinschalig om hier een systeem van waterhergebruik voor op te zetten. Infiltreren is geen optie omdat het gebouw op een inmiddels gesloten vuilstort is gesitueerd. Vasthouden zou een optie kunnen zijn, maar vervolgens moet het water wel worden afgevoerd. En infiltreren is geen optie. De afvoer zou (zie ad 2 hieronder) alleen kunnen op oppervlaktewater.

Ad 2: bergen

De bouwlocatie vormt de meest noordelijke afsluiting van de reeds gerealiseerde woonwijk Hoogh Waalre. In deze wijk ligt een aantal lavakoffers, wadi's en infiltratieriolen. De overstort van dit systeem is gelegen op het oppervlaktewater Plas de Meers.

Tussen het appartementencomplex en de woonwijk ligt een bergbezinkbassin met leiding naar de overstort op Plas de Meers. Als gevolg van deze leiding (koker van 1500 x 1000 mm) en de diepteligging is het niet mogelijk om de hemelwaterrioolring van het appartementencomplex aan te sluiten op het hemelwaterriool in de woonwijk.

Ad 3: lozen op oppervlaktewater

Direct naast de bouwlocatie ligt Plas de Meeris met een oppervlakte (afhankelijk van de waterstand) van 14,5 ha. Een toevoer van de berekende hoeveelheid hemelwater, 70 m3, leidt niet tot een meetbare niveauverhoging.

Extreme neerslagsituatie

Tussen het complex en de eerder genoemde Plas de Meeris ligt een oever die geleidelijk afloopt naar de plas. Bij extreme neerslagsituaties zal een groot deel van het water via de aan te leggen leiding rechtstreeks naar de plas lopen. Het surplus zal via het maaiveld naar dezelfde plas afstromen.

Conclusie

Voorgesteld wordt om de volgende verwerkingsmethoden te gebruiken:

- vuilwater: via een gemaaltje lozing op het vuilwaterstelsel van de woonwijk Waalre Noord en daardoor afvoer naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie van het waterschap;
- hemelwater: via een leiding naar het oppervlaktewater Plas de Meeris;
- surplus hemelwater bij extreme buien: via het maaiveld naar het oppervlaktewater Plas de Meeris.

Vooroverleg met het waterschap over de waterparagraaf heeft plaatsgevonden en het waterschap heeft aangegeven akkoord te kunnen gaan met deze waterparagraaf.

Het onderdeel water vormt geen belemmering voor het realiseren van een appartementencomplex.

5.5 Flora en Fauna

Ten behoeve van de realisatie van geheel Waalre-Noord fase 1a heeft er in 2008 een verkennend flora- en faunaonderzoek plaatsgevonden. Vervolgens is er in 2011 door Ecologica een onderzoek gedaan specifiek naar de natuurwaarden op de voormalige stortplaats. Doel van het onderzoek was het verwijderen van de vegetatie ten behoeve van het uitvoeren van nader bodemonderzoek.

Conclusies

Tijdens het onderzoek zijn geen (verblijfplaatsen van) beschermde vogels, vleermuizen, zoogdieren, vissen reptielen of amfibieën aangetroffen. Noch zijn er beschermde planten aangetroffen. Al zijn er tijdens het veldbezoek geen reptielen of amfibieën aangetroffen, aanvullend onderzoek was nodig naar alpenwatersalamander en naar levendbarende hagedis omdat hun aanwezigheid niet kon worden uitgesloten. Zou een of beide soorten aangetroffen worden dan zou moeten worden gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Wanneer dat niet kan is een ontheffing nodig.

Het verwijderen van vegetatie diende te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen van vogels. LNV geeft als richtlijn voor het broedseizoen de periode half maart tot half juni. Algemeen wordt aangehouden dat het broedseizoen van de meeste vogels loopt van half maart tot half juli. Een andere optie was het ongeschikt maken en houden van het terrein buiten het broedseizoen.

Aanvullend onderzoek

Op basis van de conclusies uit de quick scan heeft aanvullend onderzoek plaatsgevonden (Ecologica, 2011) tijdens het broedseizoen. Tijdens het onderzoek zijn de aanwezige poeltjes en de directe omgeving ervan onderzocht op de aanwezigheid van de alpenwatersalamander. In de directe omgeving zijn objecten zoals grote stenen en dood hout gekeurd om te zien of er zich dieren onder schuil hielden. Er zijn geen alpenwatersalamanders aangetroffen.

Voor levendbarende hagedis geschikte terreindelen zijn afgezocht op zonnende dieren. Het weer was erg geschikt om deze, indien aanwezig, aan te treffen. Er zijn echter geen levendbarende hagedissen aangetroffen.

Conclusie

Het onderzoeksgebied maakt geen onderdeel uit van het leefgebied van de alpenwatersalamander of levendbarende hagedis. Het uitgevoerde onderzoek was voldoende intensief om afwezigheid met voldoende zekerheid vast te stellen.

Sindsdien is de locatie vrijgemaakt en vrijgehouden en zijn de aanwezige poeltjes gedempt waardoor ze ongeschikt zijn gemaakt voor reptielen en amfibieën. Voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden zal opnieuw een quick scan Flora en Fauna worden uitgevoerd. Het onderdeel flora en fauna vormt hiermee geen belemmering voor het initiatief.

Compensatie in het kader van de boswet heeft planologisch reeds plaatsgevonden in het kader van de totale compensatie voor Waalre-Noord fase 1a.

5.6 Geluid

Met betrekking tot het onderwerp geluid treden er geen wijzigingen op ten opzichte van hetgeen is gesteld en berekend in het bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a.

De conclusie; het plangebied ligt buiten de wettelijk vastgestelde zones rondom de Onze Lieve Vrouwedijk. Overige wegen binnen het plangebied worden ingericht als 30 km-zone en zijn daarom niet gezoneerd. In de Wet Geluidhinder is een voorkeursgrenswaarde gesteld voor wegverkeer, deze bedraagt 48 dB. Deze waarde geldt wordt niet bereikt ter hoogte van de gevel van het appartementencomplex. Het onderdeel geluid vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

5.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer 2007 (Wm) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen met daarbij behorende regelgeving. Op grond van de Wm en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit voor woningbouwlocaties niet meer noodzakelijk, wanneer er minder dan 1500 woningen (bij ontsluiting over één weg) danwel 3.000 woningen (bij gelijkmatige ontsluiting over twee wegen) gerealiseerd worden. Een initiatief voor minder dan 1500 respectievelijk 3.000 woningen kan op grond van de Regeling niet in betekenende mate (nibm) zonder meer doorgang vinden. Aangezien het appartementencomplex bestaat uit 18 appartementen vormt het onderdeel luchtkwaliteit aldus geen belemmering voor het initiatief.

5.8 Externe veiligheid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet een toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden uitgevoerd. Aangetoond dient te worden of er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en /of objecten bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de toekomstige gebruikers in het plangebied.

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen en/of objecten danwel routes van gevaarlijke stoffen, die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de personen die zich in het plangebied bevinden. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen activiteit.

6 HAALBAARHEID

6.1 Financiële haalbaarheid

VOF De Meeris en de gemeente Waalre hebben afspraken gemaakt over het kostenverhaal voor de sanering van de stortplaats, de realisatie van het appartementencomplex en de aanleg van het park. De financiële afspraken tussen beide partijen zijn uitgewerkt en vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van het plan verzekerd.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Op de voorbereiding van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo is de uitgebreide procedure van toepassing. Binnen zes maanden dient op de aanvraag omgevingsvergunning te zijn beslist waarbij de eenmalige mogelijkheid geboden wordt deze termijn met zes weken te verlengen.

Terinzagelegging

Voor een zorgvuldige afweging van belangen met betrekking tot onderhavige omgevingsvergunningaanvraag wordt de aanvraag en de ontwerpbeschikking met bijbehorende stukken en deze ruimtelijke onderbouwing, op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Binnen deze periode is er één zienswijze binnen gekomen. De samenvatting en beantwoording van de ingediende zienswijze is opgenomen in de overwegingen horende bij de omgevingsvergunning. Deze zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen in de vergunning of onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

7 BELANGENAFWEGING EN CONCLUSIE

Voor de realisatie van een appartementencomplex op de voormalige stortplaats aan de Broekweg in Waalre is een omgevingsvergunning met planologische afwijking conform art. 2.12 eerste lid, onder a, sub 3 (afwijken van bestemmingsplan) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vereist. Het appartementencomplex kan immers niet worden gerealiseerd binnen de aldaar vigerende bestemmingsplannen.

Om aan te tonen dat het initiatief niet is strijd is met een goede ruimtelijke ordening is in deze ruimtelijke onderbouwing nagegaan in hoeverre het project passend is binnen het geldende beleidskader en daarnaast of potentiële belemmeringen aan de orde zijn.

Op basis van deze ruimtelijke onderbouwing concluderen wij dat de realisatie van het appartementencomplex 'De Meerris' in de gemeente Waalre aanvaardbaar is gezien de volgende redenen:

- het project past binnen het geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid;
- er zijn geen belemmeringen als gevolg van ruimtelijke- of milieuaspecten (bodem, externe veiligheid, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna, luchtkwaliteit, geluid, of water);
- de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

