

Bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a

Vastgesteld bestemmingsplan

Definitief

gemeente Waalre

Grontmij Nederland bv
Eindhoven, 21 augustus 2009

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a
Subtitel : Vastgesteld bestemmingsplan
Projectnummer : 256797
Referentienummer : 256797.ehv.212.R001
Revisie : 03
Datum : 31 augustus 2009

Auteur(s) : L. IJsseldijk
E-mail adres : linda.ijsseldijk@grontmij.nl
Gecontroleerd door : mr. M.I. Blokland
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : drs. Y.M.A. Coenegracht
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
zuid@grontmij.nl
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

Toelichting.....	4
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	5
Hoofdstuk 2 Huidige situatie.....	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader.....	10
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving.....	16
Hoofdstuk 5 Onderzoek planeffecten.....	21
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet.....	28
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid.....	30
Hoofdstuk 8 Procedure.....	31
 Bijlage 1 Nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverleg.....	 33
 Regels.....	 38
Hoofdstuk 1 Inleidende regels.....	39
Artikel 1 Begrippen.....	39
Artikel 2 Wijze van meten.....	43
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	44
Artikel 3 Natuur.....	44
Artikel 4 Verkeer.....	44
Artikel 5 Wonen.....	45
Hoofdstuk 3 Algemene regels.....	46
Artikel 6 Anti-dubbelregel.....	51
Artikel 7 Algemene bouwregels.....	52
Artikel 8 Algemene ontheffingsregels.....	53
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels.....	54
Artikel 10 Algemene procedureregels.....	55
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.....	56
Artikel 11 Overgangsrecht.....	56
Artikel 12 Slotregel.....	57

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gemeente Waalre heeft in de periode tot 2030 een ambitieuze en aanzienlijke woningbouw-taak; Deze woningbouwopgave bedraagt 1720 woningen. Het Uitwerkingsplan stedelijke regio Zuidoost-Brabant en het gemeentelijk structuurplan benoemen Waalre-Noord als één van de uitbreidingslocaties voor deze woningbouw. Gemeente Waalre heeft deze uitdaging opgepakt en heeft de eerste stappen gezet voor de ontwikkeling van dit gebied. Deze ontwikkeling vindt versneld plaats, doordat een aantal woningbouwlocaties elders in de gemeente stagneren. Gemeente Waalre heeft er daarom voor gekozen om een deel van Waalre-Noord in de planning naar voren te halen.

Met als vertrekpunt een Nota van Uitgangspunten, 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 uitloop gebied.

Medio 2007 is gestart met de stedenbouwkundige uitwerking van de eerste fase van het woon-gebied. Dit heeft geleid tot het Stedenbouwkundige plan Waalre-Noord Fase 1 (Grontmij, doc.nr. 238060R001, d.d. april 2008), waarin de eerste fase van de toekomstige woonwijk ge-detailleerd is uitgewerkt (woningbouwprogramma, verkeers- en groenstructuur et cetera). Dit document is aangevuld met het beeldkwaliteitsplan van bureau Wissing en het nader uitgewerk-te stedenbouwkundige plan. Deze plannen samen vormen de basis voor de realisatie van de woonwijk.

Het vigerende bestemmingsplan staat de gewenste ontwikkeling van Waalre-Noord niet toe. Gemeente Waalre heeft daarom besloten het bestemmingsplan aan te passen, om Waalre-Noord Fase 1a te realiseren. Dit bestemmingsplan omvat de ruimtelijke onderbouwing die ten grondslag ligt aan de gewenste ruimtelijke ingreep.

1.2 De onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting maakt juridisch geen on-derdeel uit van het bestemmingsplan. Dit onderdeel heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en re-gels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gron-den, gebouwen en bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken waarin de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals een visualiserende functie van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen en randvoorwaarden weergegeven. Zowel de verbeelding als de regels zijn juridisch bindend.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het noordelijke deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Landelijk gebied, 1981. Het betreft de volgende vigerende bestemmingen:

- agrarisch gebied zonder bebouwing;
- agrarisch gebied met landschappelijke waarde;
- agrarisch gebied zonder bebouwing;
- bos;
- woondoeleinden I.

Voor het zuidelijke deel van het plangebied vigeert een Uitbreidingsplan in hoofdzaken, herziening 1963, bestemming agrarisch gebruik III.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Voor de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, waarvan de resultaten op hoofdlijnen in dit bestemmingsplan zijn verwoord. De volgende rapportages, behorende bij dit plan, zijn als separate bijlagen opgenomen:

- Geurhinderonderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied Waalre-noord in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (SRE Milieudienst, Eindhoven, d.d. 17 oktober 2007);
- Verkennend bodemonderzoek Plangebied: Waalre-Noord, deelgebied "De Meerheide" (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 238060, d.d. 24 januari 2008);
- Bodemonderzoek conform het Zivestprotocol (Nader bodemonderzoek 3 zinkassenwegen, Waalre Noord, De Meerheide (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr.247260.rm.231.R001, revisie 01, concept d.d. 30 juni 2008);
- Uitwerking duurzaam watersysteem Waalre-Noord Fase 1 (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 238060.ehv.219.R001, d.d. 20 februari 2008);
- Archeologisch onderzoek Waalre-Noord(Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 238060/RM/GAR537 versie D, d.d. 28 januari 2008);
- Flora en faunascan Waalre Noord (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 238060.ehv.211.FF01WaalreNoord, rev. 01, d.d. 22 februari 2008);
- Natuurcompensatieplan Waalre-Noord, Fase 1 (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 247260.ehv.211.R002, d.d. 5 december 2008);
- Compensatieplan, artikel 19 gebied, Waalre-Noord, fase 1a (247260.ehv.211.N002, d.d. 28 november 2008);
- Luchtkwaliteitsonderzoek Woningbouwplan Waalre-Noord (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 247260.ehv.212.R001, concept d.d. 16 mei 2008);
- Akoestisch onderzoek reconstructie OL Vrouwedijk (Grontmij Nederland bv, Roosendaal, doc.nr. 256797.rsd.431.R001, revisie 1, d.d. 20 mei 2009); Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Grontmij Nederland bv, Roosendaal, doc.nr. 247260.rsd.431.R001 d.d. 26 januari 2009);
- Bouwplan Waalre-Noord, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Grontmij Nederland bv, Roosendaal, doc.nr 256797.rsd.431.R002, revisie 0, d.d. 20 mei 2009).
- Stedenbouwkundige plan Waalre-Noord Fase 1 (Grontmij, doc.nr. 238060R001, d.d. april 2008);
- Beeldkwaliteitsplan, Bureau Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving, d.d. 17 maart 2009;
- Modelberekeningen DHV, rapportnummer GO/CBe/AmB/V-1462 d.d. juni 2005;
- Energievisie, Waalre-Noord, SRE Milieudienst, d.d. 12 november 2007).

1.5 Leeswijzer

In dit bestemmingsplan volgt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied (situering en begrenzing, ruimtelijke opzet en ontwikkelingen) in hoofdstuk 2. Het relevante beleidskader staat centraal in hoofdstuk 3, gevolgd door de beschrijving van het plan (voorwaarden, visie en beeldkwaliteit) in hoofdstuk 4. De uitgevoerde onderzoeken zijn samengevat en voorzien van een conclusie in hoofdstuk 5. Uiteindelijk is het bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a juridisch vastgelegd met behulp van de regels en de verbeelding. De opzet hiervan is beschreven in hoofdstuk 6. De uitvoerbaarheid van het plan (economisch en handhaving) komt in hoofdstuk 7 aan de orde, waarna de procedure van het plan uiteen is gezet in hoofdstuk 8.

2 Huidige situatie

In dit hoofdstuk staat de huidige situatie van het plangebied centraal. Aan de orde komen de situering en de begrenzing van het bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a, alsmede de huidige ruimtelijke en functionele structuur.

2.1 Situering en begrenzing

Het plangebied Waalre-Noord Fase 1a grenst met de zuid- en zuidwestzijde aan de woningen van de kern Waalre en de ontsluitingsweg de Onze Lieve Vrouwedijk. De westgrens wordt gevormd door de Meerbergschelaan en het gerealiseerde woongebied in het kader van Ruimte voor Ruimte. De noordzijde grenst aan een voormalige stortplaats.. De oostgrens wordt gedeeltelijk gevormd door het Gat van Waalre en gedeeltelijk door weilanden.



Figuur 2.1 Indicatieve begrenzing van het plangebied

2.2 Ruimtelijke opzet en ontwikkelingen

Momenteel is het plangebied in gebruik als bosgebied, paardenwei, bouwland en volkstuintjes. Tevens bevinden zich er enkele boerderijen en woningen en twee trapveldjes. Ter plaatse van de Kempenhorst heeft nieuwbouw plaatsgevonden. Tussen de Onze Lieve Vrouwedijk en het Gat van Waalre lopen enkele onverharde wegen. In het bebouwde deel zijn de wegen voornamelijk verhard.

Het plangebied ligt circa 21 m boven NAP. Er zijn in het plangebied wel hoogteverschillen aanwezig, licht oplopend naar de voormalige vuilstort (circa 31 m boven NAP) aan de noordzijde van het plangebied en naar het bosperceel (circa 23 m boven NAP) aan de oostzijde van het plangebied.



Figuur 2.2 Luchtfoto

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft op hoofdlijnen het relevante beleidskader op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau voor Waalre-Noord Fase 1a. Daarbij is in hoofdzaak gebruik gemaakt van de eerder uitgevoerde beleidsanalyse in het kader van de Gebieds- en beleidsinventarisatie Waalre-Noord (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 186977.ehv.213.R001-rev01, d.d. 9 augustus 2005). In hoofdstuk 5 van deze toelichting is de nadere uitwerking van het relevante beleid opgenomen.

3.2 Rijksbeleid en Europese richtlijnen

3.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die in april 2004 is verschenen, zijn door de ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. In de Nota Ruimte zijn het beleid uit de Structuurvisie Groene Ruimte 2 en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid uit de Vijfde Nota over de ruimtelijke ordening meegenomen. Een belangrijk uitgangspunt van de Nota Ruimte is bundeling van verstedelijking, economische activiteiten en infrastructuur in de stedelijke regio's. Dit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op dit rijksbeleid.

3.2.2 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit geeft de hoofdlijnen van het nationale verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Bij nieuwe uitbreidingen van steden en dorpen moet gestreefd worden naar een optimale benutting van de bestaande infrastructuur. Ook is de keuze van de woon- en werklocaties essentieel. Door in het ruimtelijk beleid uit te gaan van de beschikbare infrastructuurele capaciteit en door meer rekening te houden met de gevolgen voor verkeer en vervoer kunnen regio's extra mobiliteit voorkomen. Kernpunten in de nota zijn: betrouwbaar en vlot wegverkeer (betrouwbare en acceptabele reistijden), betrouwbare reistijd (in 2020 in spitsuren 95% van bestuurders op tijd op bestemming), acceptabele reistijd (maximale reistijden in spitsuren), alternatieve routes (toename betrouwbaarheid) en veiligheid en leefbaarheid (waarborgen en verbeteren verkeersveiligheid en leefbaarheid).

3.2.3 Nota Wonen in de 21^e eeuw: Mensen, Wensen, Wonen

Centraal in de nota "Wonen in de 21^e eeuw; mensen, wensen, wonen" staat het streven naar kwaliteit in plaats van kwantiteit en wonen in plaats van huisvesten. Men wil van een volkshuisvestingsbeleid naar een woonbeleid. In het woonbeleid van de nabije toekomst staan drie principes centraal, te weten het vergroten van de keuzevrijheid van de burger, meer aandacht voor maatschappelijke waarden en een betrokken overheid en beheerste marktwerking.

3.2.4 Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om verontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. Doel is in 2015 de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in orde te hebben. In het verle-

den zijn vele Europese richtlijnen op het gebied van water verschenen. De Kaderrichtlijn water moet in deze verschillende soorten regels meer eenheid brengen.

3.2.5 Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding (1999) beschrijft de hoofdlijnen van het rijksbeleid voor de waterhuishouding. Hoofddoelstelling is "het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Hierbij zijn van belang:

- ruimte voor gebiedsgericht beleid (o.a. duurzaam stedelijk waterbeheer);
- terugdringen van de verdroging;
- waterbodempromblematiek in relatie tot de verontreiniging van het oppervlaktewater met diffuse bronnen.

3.2.6 Vogel- en habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn (1979) heeft betrekking op de instandhouding en de regulering van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten in Europa. Biotopen en leefgebieden van vogels moeten beschermd, hersteld, dan wel in stand gehouden worden. De Vogelrichtlijn wijst bepaalde beschermingszones aan. In deze leefgebieden moeten speciale beschermingsmaatregelen worden getroffen.

De habitatrichtlijn (1992) heeft tot doel bij te dragen aan het waarborgen van de biologische diversiteit door in standhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna in Europa. In Habitat-richtlijngebieden bestaat de verplichting om maatregelen te treffen om de te beschermen habitats en/of soorten in stand te houden en de verplichting maatregelen te treffen om kwaliteitsverlies en verstoring te voorkomen.

3.2.7 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet bundelt de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen. Ook is in deze wet opnieuw vastgesteld welke planten- en diersoorten in Nederland beschermd zijn. Belangrijkste consequentie van deze nieuwe wet is dat ontheffing moet worden aangevraagd voor uitvoeringswerkzaamheden in de meest brede zin van het woord, als een soort of leefgebied van een beschermde soort door deze werkzaamheden kan worden aangetast. Dat geldt voor alle beschermde soorten, waaronder een groot aantal vrij algemeen voorkomende soorten.

3.2.8 Nationaal Milieubeleidsplan

Met het verschijnen van het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) in 2001 blijft ook het NMP3 onverkort van kracht. Het NMP4 is geen alles omvattend milieubeleidsplan, maar kijkt dertig jaar vooruit naar wereldwijde dimensies van het milieuvraagstuk. In het NMP4 is een overzicht gegeven van maatregelen om "een gezond en veilig leven in een aantrekkelijke omgeving te midden van vitale natuur te realiseren in 2030". Het NMP4 benoemt zeven grote milieuproblemen: verlies biodiversiteit, klimaatverandering, overexploitatie natuurlijke hulpbronnen, bedreigingen van de gezondheid, bedreigingen van de externe veiligheid, aantasting van de leefomgeving en onbeheersbare risico's.

3.2.9 Wet luchtkwaliteit

Om de ontwikkeling van nieuwe functies mogelijk te maken dient de luchtkwaliteit in beschouwing te worden genomen. Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' (wijziging Wet milieubeheer, hoofdstuk 5.2. luchtkwaliteitseisen). In deze wet zijn voor verschillende verontreinigende stoffen normen opgenomen waaraan minimaal voldaan moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Een verontreinigde lucht kan immers leiden tot gezondheidsklachten bij mensen. Voor Nederland zijn voornamelijk overschrijdingen van de grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide aan de orde en plaatselijk van benzeen (parkeergarages).

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin worden gebiedsgerichte programma's en rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren opgenomen. Projecten worden niet meer aan de normen getoetst maar aan het doel van het programma. Bouwprojecten in een gebied kunnen dan doorgaan als maatregelen worden genomen om de luchtkwaliteit op z'n minst gelijk te houden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Projecten die opgenomen zijn in het NSL mogen worden vervangen door plannen van gelijke of kleinere omvang.

Naast de 'Wet Luchtkwaliteit' is in 2007 het begrip 'niet in betekenende mate' bijdragen verduidelijkt (Besluit niet in betekenende mate bijdragen en Regeling niet in betekenende mate bijdragen). Tot het in werking treden van het NSL worden projecten die minder dan 1% bijdragen aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide geacht niet in betekenende mate bij dragen. Voor dergelijke projecten is geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Na het in werking treden van het NSL zal deze grens worden verhoogd naar 3%.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Interim structuurvisie

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In verband hiermee is het streekplan Noord-Brabant 2002, 'Brabant in Balans' ingetrokken. Het streekplan heeft plaatsgemaakt voor de Interim structuurvisie Noord-Brabant. In de Interim structuurvisie worden de algemene uitgangspunten benoemd die de provincie van belang acht voor de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant. De Paraplunota vormt een verdere concretisering van bepaalde onderwerpen uit de Interim structuurvisie en heeft de status van beleidsregel. Beide documenten zijn op 27 juni 2008 door Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld. De Interim structuurvisie Noord-Brabant beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid.

In het streekplan werd uitgegaan van een dusdanige verdeling van bouwlocaties dat het merendeel van de woningbouw in de stedelijke regio's plaatsvindt. Daarnaast gold in alle gevallen dat inbreiding waar mogelijk de voorkeur geniet boven uitbreiding. Dit beleid is in de interim structuurvisie niet gewijzigd. De mate waarin een bepaalde kern ruimte krijgt voor stedelijke ontwikkeling wordt in tegenstelling tot het verleden (contingentenbenadering) niet meer direct bepaald door de provincie. In plaats daarvan is de verdeling van ruimte voor wonen en werken een resultaat van regionale samenwerking. De provincie wijst iedere regio een programma toe welke in een regionaal uitwerkingsplan voor de regio verder is verdeeld.

In de Interim structuurvisie zijn als leidende principes geformuleerd: meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonering van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen. In de uitwerkingsplannen van de stedelijke en landelijke regio's vindt verdere concretisering van deze principes plaats.

3.3.2 Uitwerkingsplan

In het Streekplan Noord-Brabant 2002 / de Interim Structuurvisie Noord-Brabant is gesteld, dat voor de stedelijke regio's een integraal uitwerkingsplan opgesteld wordt. De provincie en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) hebben dit plan in samenwerking met de afzonderlijke gemeenten opgesteld. In maart 2005 hebben Gedeputeerde Staten het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant goedgekeurd.

De stedelijke regio biedt in een aantal gemeenten een hoogwaardig woonmilieu (Waalre, Mierlo, Helmond Brandevoort).

Het Uitwerkingsplan omvat enkele regionale projecten en enkele lokale projecten met een regionale uitstraling, onder meer uitbreidingslocaties. De primaire uitbreidingslocatie voor Waalre is Waalre-Noord, een lokaal project met regionale uitstraling.

In het gebied ligt een koppeling tussen de inrichting van het ten noorden gelegen gebied (Gat van Waalre tot aan De Hogt) en de versterking van het landschap in Waalre-West.

3.3.3 Rood met groen regeling

Als gevolg van de woningbouw van fase 1 en later 2 en 3 dient in verband met het bouwen in het buitengebied compensatie plaats te vinden conform de Rood met groen regeling. In het (concept)landschapsplan de Groene Mantel, dat in samenwerking met de provincie Noord-Brabant tot stand is gekomen, is rekening gehouden met deze compensatieplicht. De conclusie in het landschapsplan is dat er voldoende wordt gecompenseerd. De kosten voor de compensatie dienen te worden gefinancierd uit de exploitatie van de betreffende fase.

3.3.4 PlanMER Westelijke regio SRE

In het Uitwerkingsplan van het Streekplan van de provincie Brabant uit 2004 zijn verstedelijkingsprogramma's aangegeven voor woon- en werklocaties. Het in 2007 opgestelde planMER aangaande de verstedelijkingsopgave, heeft als doel procedurele risico's voor de te ontwikkelen locaties te vermijden. Binnen de westelijke stedelijke regio van het SRE (gebied rond Eindhoven) is tot 2030 een bepaalde behoefte geprognosticeerd voor nieuwe woon- en werklocaties. Inhoudelijk levert het planMER vanuit milieu-natuur-landschap achteraf informatie om de verdeling van de verstedelijkingsopgave te onderbouwen of – als dat uit de gegevens naar voren komt – een accentverschuiving in de verdeling te adviseren. Alleen strategische locaties van een bepaalde omvang (minstens 500 woningen of minstens 20 hectare bedrijventerrein) komen aan de orde. Er zijn twee alternatieven onderzocht, te weten het RSP-basisalternatief (verwijzend naar het vroegere Regionaal Structuurplan), dit is de invulling die plaatsvindt in het autonome proces van gemeenten die planvorming opstarten en in de volgorde van de ontwikkeling zoals deze nu is te voorzien. Het tweede alternatief is het meest milieuvriendelijke alternatief (plan MMA). Bij dit alternatief is van bestaande locaties bepaald of deze niet kleiner van opzet zouden moeten, omdat een deel van de betreffende zoeklocatie kwetsbaar is of waarden herbergt. De uitkomst is dat de MMA-project groter van opzet wordt en dat voor andere wijken een kleiner programma resteert.

Over de consequenties van dit planMER zullen heldere afspraken worden gemaakt in SRE-verband. Voor de locatie Waalre-Noord wordt geen groter of juist kleiner programma geadviseerd dan nu reeds gepland is.

3.3.5 Beleid Waterschap

In het kader van het huidige rijksoverheidsbeleid (4e nota Waterhuishouding) en het beleid van waterschap de Dommel dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Het beleid van waterschap de Dommel is opgenomen in het Waterbeheersplan II 2001-2004, de strategische nota 2006-2009 en de beleidsnota Stedelijk Water.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In hoofdlijnen betekent dit dat het bestaande grondwater- en oppervlaktewaterregime intact moet blijven, oftewel er moet hydrologisch neutraal gebouwd worden. Hemelwater wat valt ter plaatse van daken en verhardingen mag niet versneld worden afgevoerd naar het regionale afwateringsstelsel. Voor de verwerking van hemelwater dienen de afwegingsstappen hergebruik-vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt te worden gehanteerd. De afvoer mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie.

Met betrekking tot de berging en infiltratie van hemelwater is een berging vereist van een bui met een herhalingstijd van 1 keer in de 10 jaar. Waterschap de Dommel hanteert voor een dergelijke bui een neerslaghoeveelheid van 40 mm. Concreet houdt dit in dat de benodigde berging berekend kan worden door het verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 40 mm.

Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt de volgorde schoonhouden-scheiden-zuiveren. Afvoer van schoon water naar het gemengd stelsel wordt in principe niet meer toegestaan. Afvalwater en hemelwater dienen gescheiden te worden aangeboden bij de perceelsgrens. Verder dienen bij inrichting, bouwen en beheer zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewater-systeem. Conform de waterkwaliteitsrichts dienen in alle gevallen de mogelijkheden voor bronmaatregelen te worden onderzocht.

Voor de volgende werkzaamheden dient een ontheffing van de Keur/ Verordening:

- waterhuishouding te worden aangevraagd bij het waterschap;
- alle werkzaamheden binnen 4 meter uit de insteek van watergangen;
- werkzaamheden waarbij nieuw oppervlaktewater wordt gecreëerd;
- onttrekkingen van oppervlaktewater;
- dempen en/of verleggen van watergangen;
- aanleg drainage;
- lozingen op het oppervlaktewater binnen een attentiegebied of keurbeschermingszone;
- lozingen op het overige water met een intensiteit hoger dan 40 m³ per uur.

Voor het lozen op het oppervlaktewater in overige gevallen met een intensiteit van minder dan 40 m³ per uur, moet tenminste 5 werkdagen voor aanvang van de activiteit melding gemaakt worden bij het waterschap.

Een klein gedeelte van de locatie is genoemd in de Keur van het waterschap als keurbeschermingszone.

Binnen de keurbeschermingsgebieden geldt dat voor iedere lozing, onttrekking, aan- of afvoer van water een vergunning noodzakelijk is. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan onderbemalingen, drainages die lozen op oppervlaktewateren, beregeningsinstallaties, enzovoorts. Indien een drainagesysteem is gelegen in een keurbeschermingsgebied en de situering van de lozing buiten het keurbeschermingsgebied plaatsvindt, wordt de lozing van dit drainagewater ten aanzien van de vergunningplicht, aangemerkt als lozing binnen het keurbeschermingsgebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurplan Waalre

Het structuurplan geeft op basis van duurzame kwaliteiten en structuren richting aan de lange termijnvisie op ruimtelijke ontwikkelingen binnen gemeente Waalre.

De kwaliteiten en structuren die ten grondslag liggen aan Waalre zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit: 'Kempische dorpen';
- Regionaal profiel: 'Een sterke gemeente met eigen (groen) profiel in de regio';
- Groeipotentie: 'Ligging aan de A2/A67';
- Structuurprincipes: 'Verstedelijking' en 'Landschap'.

Gegeven de dynamiek in de kernen, de dorpsranden, de infrastructuur en het buitengebied zullen de meeste ontwikkelingen zich voordoen in het noordelijk deel van de gemeente. In het zuidelijk deel ligt de nadruk op het consolideren en versterken van bestaande waarden en het optimaliseren van beheer.

Het duurzame structuurbeeld van Waalre laat zien dat vooral Waalre-Noord een potentieel gebied is voor de ontwikkeling van Waalre. In dit gebied is ruimte voor een integrale gebiedsontwikkeling met aandacht voor wonen, werken, natuur en landschap, recreatie en herontwikkeling vuilstort en zandwinning.

3.4.2 Volkshuisvestingplan

De doelstelling van het lokaal volkshuisvestingsbeleid is 'het bieden van goede huisvesting nu en in de toekomst voor de inwoners van gemeente Waalre'. De nadruk ligt op twee doelgroepen, namelijk senioren en starters.

De bestaande woningvoorraad dient te worden afgestemd op de wijzigende woonwensen van de bewoners (met name het groeiend aantal senioren). Er zullen voorwaarden gecreëerd worden om aanpassingen aan de woning uit te kunnen voeren (levensloopbestendig wonen). Hierbij wordt gedacht aan ruimere en meer flexibele mogelijkheden in bestemmingsplannen. Levensloopbestendige woningen kunnen op verschillende manieren gerealiseerd worden:

- Verbouwing van een bestaande woning;

- Een bijgebouw verbouwen tot volwaardige woonruimte;
- Sloop en vervangende nieuwbouw (woningsplitsing op grote schaal is nog niet mogelijk).

Het grootste deel van de woningbehoefte zal moeten worden opgevangen in de reeds aanwezige woningen. Daarnaast zal op beperkte schaal nog woningbouw plaatsvinden. Voor nieuwbouw van woningen zijn naast de senioren met een woon- en zorgbehoefte drie andere doelgroepen onderscheiden:

1. (jonge) starters in de betaalbare huursector;
2. jonge huishoudens in de (goedkope) koopsector;
3. doorstromers uit een sociale huurwoning naar een goedkope koopwoning.

Dit betekent dat woningen voor jongeren ook geschikt moeten zijn voor seniorenhuisvesting, door ook deze woningen multifunctioneel of levensloopbestendig te bouwen.

Verder worden er plannen ontwikkeld om de huidige tehuizen om te vormen naar zelfstandige woonruimten en de verouderde aanleunwoningen geschikt te maken of vervangen door woningen voor senioren.

3.4.3 Projectenplan Woningbouw gemeente Waalre

In het projectenplan zijn de regionale afspraken (BOR-afspraken) over toekomstige woningbouw uitgewerkt voor Waalre (projectenplanning). Het projectenplan verschaft inzicht in wanneer welke locaties 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 BOR-afspraken volgt in de periode 2005 tot 2030 een vraag naar 1.720 te bouwen woningen in Waalre. Dit dient te gebeuren op verschillende locaties. De grootste is Waalre-Noord, met een aanbod van 600 woningen (in drie fasen). Het betreft een uitbreiding van het stedelijk gebied in een groenstedelijk milieu.

In afwijking op de planning zoals opgenomen in het projectenplan, wordt versneld de eerste fase van Waalre-Noord in ontwikkeling gebracht. Dit is noodzakelijk aangezien er stagnatie optreedt bij een aantal andere woningbouwlocaties in Waalre.

3.4.4 Interim structuurvisie Waalre

Op 8 juli 2003 heeft de gemeenteraad van Waalre het structuurplan Waalre vastgesteld. In dit structuurplan wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkeling van gemeente Waalre tot het jaar 2005. Ook worden ontwikkelingen op de lange en middellange termijn beschouwd.

Door het van kracht worden van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 worden alle gemeenten verplicht voor hun grondgebied een structuurvisie op te stellen, met als onderdeel daarvan een uitvoeringsparagraaf. Voor Waalre is de Interim structuurvisie Waalre opgesteld, deze is vastgesteld op 11 juni 2009 door de gemeenteraad. Deze structuurvisie is een actualisatie van het structuurplan uit 2003, waarbij rekening wordt gehouden met de vereisten uit de Wro. Het plan omvat geen nieuwe beleidsuitgangspunten.

Een structuurvisie volgens de Wro heeft als doel inzicht te geven in de ruimtelijke ontwikkeling van een gemeente voor de middellange termijn. Door ruimtelijke ontwikkelingen op een hoger schaalniveau vast te leggen krijgen gemeenten de mogelijkheid om in het kader van de Grondexploitatiewet bovenplanse verevening toe te passen. Daarbij is het van belang dat er afstemming plaatsvindt tussen de structuurvisie en de nota grondbeleid. In het plan zijn die projecten benoemd, waarvan het noodzakelijk is dat die de komende periode worden uitgevoerd.

Het plan Waalre-Noord fase 1 is opgenomen in de Interim structuurvisie Waalre. De ontwikkeling van Waalre-Noord is de enige nog te realiseren uitbreidingslocatie die is genoemd in de Interim Structuurvisie.

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Voor de eerste fase van het nieuwe woongebied Waalre-Noord is een stedenbouwkundig plan uitgewerkt (Stedenbouwkundig plan Waalre-Noord Fase 1, Grontmij, doc.nr. 238060R001, d.d. april 2008). Het uitwerkingskader voor dit stedenbouwkundig plan is vastgelegd in een Nota van Uitgangspunten en de Gebiedsvisie Waalre-Noord. Op basis van het woningbouwprogramma van gemeente Waalre, dient de eerste fase voor de korte termijn (2010) plaats te bieden aan ten minste 115 woningen. Parallel aan het stedenbouwkundig plan is er tevens een energievisie opgesteld en wordt er een landschapsplan uitgewerkt voor het aangrenzende agrarisch- en natuurlandschap.

4.2 Planconcept

In de Gebiedsvisie Waalre-Noord is de gemeentelijke ambitie, zoals verwoord in de Nota van Uitgangspunten voor Waalre-Noord ruimtelijk vertaald. De Gebiedsvisie is opgesteld als een planconcept, het is geen stedenbouwkundig plan, maar een indicatie van hoe Waalre-Noord vorm krijgt. De gebiedsvisie omhelst drie belangrijke ambities: een attractieve kwalitatieve woonwijk, ingebed in een fraai groen gebied waar ruimte is voor natuur en waar het water een prominente plaats inneemt.

Het planconcept voor Waalre-Noord kenmerkt zich op hoofdlijnen door drie uitgangspunten:

4. Respect voor de ondergrond (investeren in natuur en landschap, relatief beperkte woningbouwontwikkeling westelijk van Onze Lieve Vrouwedijk, verbeteren en inzet waterkwaliteit Gat van Waalre voor wonen, behoud en versterking bestaand bos oostzijde);
5. Nieuw wonen (dorps wonen met toegevoegde waarde, Waalres wonen in het bos, herkenbaar wonen in het landschap);
6. Leefbaarheid (passende verkeersstructuur, optimale langzaam verkeersverbindingen, groene afscherming richting A2-zone, bijzondere elementen ter versterking identiteit Waalre-Noord, ruimte voor alle beoogde doelgroepen van bevolking).

De eerste fase van Waalre Noord is verder opgesplitst in fase 1a en 1b. Fase 1a en 1b zijn echter wel als één integraal plan uitgewerkt, om er op die manier zorg voor te dragen dat de verschillende plandelen elkaar straks versterken. Er wordt echter begonnen met de realisatie van fase 1a. Voorliggend bestemmingsplan behelst fase 1a.

In fase 1a worden circa 125 grondgebonden en 25 appartementen gerealiseerd. De uitstraling van het plan moet dorps zijn. Dat betekent niet alleen dat er variatie is in de architectuur van woningen, maar dat er ook een zo groot mogelijke differentiatie van woningtypen in het plan wordt gebracht. Het plan moet ruimte bieden aan een gedifferentieerde bevolking, echter de samenhang dient gewaarborgd te worden.

4.3 Programma

Onderstaand volgt een planbeschrijving op hoofdlijnen voor fase 1a. Voor een uitgebreide weergave wordt verwezen naar het Stedenbouwkundig plan (Grontmij) en Beeldkwaliteitsplan (Wissing).



Figuur 4.1: Stedenbouwkundig ontwerp Waalre-Noord (fase 1a)

Het stedenbouwkundig plan Waalre-Noord sluit zorgvuldig en op een natuurlijke manier aan op de bestaande dorpsstructuur. Er wordt een evenwichtige en kwalitatief hoogwaardige afronding van de dorpsrand van Waalre gerealiseerd, met respect voor de aanwezige waarden. De aanwezige kwaliteiten van het gebied zoals de aangrenzende plas en de bosrijke oostzijde zijn richtinggevend voor het plan.

Fase 1a van Waalre-Noord is op hoofdlijnen opgebouwd uit een drietal woonbuurten;

Een bebouwingslint (Heistraat), een waterkant (in het verlengde van de Heistraat noord-zuid) die het bestaande dorp en de nieuwe wijk verbindt met de plas en een aantal woonstraten gelegen in de 'dorpslaantjes'. In fase 1a worden circa 125 grondgebonden woningen en 25 appartementen gerealiseerd inclusief de bestaande woning Heistraat 4.

De nieuwe wijk wordt aan de westzijde centraal met één hoofdroute voor autoverkeer ontsloten op de Onze Lieve Vrouwedijk (OLVdijk). Deze aansluiting wordt ten behoeve van de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid gerealiseerd met een rotonde. Haaks op de hoofdroute worden de buurten ontsloten met verkeersluwe woonstraten. In geval van calamiteiten voorziet het plan in de ontsluiting naar het ten noorden gelegen bedrijventerrein en de zuidelijk gelegen woonwijken. Voor fietsers is de hoofdroute uitgevoerd met fietssuggestiestroken. De fietsers kunnen ter plaatse van de rotonde veilig de OLVdijk oversteken. Voor fietsers voorziet het plan aan de noord-, oost- en zuidzijde ook in diverse langzaam verkeerontsluitingen. Ten behoeve van de doorgaande fietsroute uit de wijk naar het dorp is een tweede rotonde (noordelijk) voorzien, die de huidige onveilige oversteek Heistraat-Heuvelstraat vervangt. Voetgangers vinden hun weg op de in het plan aanwezige trottoirs.

De zuidelijk gelegen woonbuurt vormt de functionele en visuele entree van het toekomstige woongebied. Aan de zijde van de OLV-dijk voorziet het plan in een groene pleinruimte. De entree biedt ruimte aan circa 50 woningen. Aan de pleinruimte grenzen een negental geschakelde woningen die een geleidelijke overgang vormen naar de achterliggende woningen. Geschakelde woningen en twee-onder-een kap woningen begeleiden de hoofdroute. Aan de noordzijde bevinden zich vrijstaande woningen als onderdeel van het lint (Heistraat). Een viertal 'langgevelboerderijen' vormen aan de oostzijde de overgang naar een eigentijdse 'moestuin' en naastgelegen bosgebied. Nabij de rotonde bij de entree van het woongebied is voorzien in een bijzonder woonobject. Dit object vormt een accent door de hoogte (3 lagen met kap) en biedt ruimte aan maximaal 9 appartementen.

De noordelijke buurt grenst aan de plas en is ook grotendeels op het water georiënteerd. Op de overgang van de woonbuurt naar het water is een brede groene boulevard geprojecteerd. Het betreft een extensief verblijfsgebied, primair voor voetgangers en fietsers. Daarnaast is een bescheiden 'rijloper' op de boulevard voorzien met eenrichtingsverkeer voor auto's. Deze buurt biedt ruimte aan circa 75 grondgebonden woningen. Aan de westzijde vormen vrijstaande woningen de overgang naar de bestaande villawijk. Aansluitend zijn vrijstaande woningen opgenomen aan de zuidzijde als onderdeel van het lint (Heistraat). Centraal in de buurt zijn geschakelde woningen en twee-onder-een kap woningen geprojecteerd. Ter plaatse van een pleinruimte is een bestaande woning (boerderijtype) ingepast, door middel van groen en nieuw te realiseren vrijstaande woning en een type langgevelboerderij (met 2 woningen). Het stedenbouwkundig accent ligt op de woningen direct grenzend aan de plas. Hierbij is het woningbouwprogramma gedifferentieerd; twee-onder-een kap en geschakeld. Aan de noordzijde, grenzend aan de boulevard en het water, is voorzien in een bijzonder woonobject. Dit object vormt een accent door de hoogte (4 lagen met kap) en biedt ruimte aan maximaal 16 appartementen. Direct ten noorden van de buurt wordt een voormalige stortplaats getransformeerd naar een kwalitatief en recreatief groengebied.

4.4 Het plan

Groenstructuur

De groenstructuur bestaat uit boombeplanting die het lint (Heistraat) en de waterroute begeleiden. Ter plaatse van de entree worden in aansluiting op de groene pleinruimte haagblokken toegepast. In de waterbuurt worden de binnenterreinen voorzien van groene 'eilanden' van gras met bomen. De bosbuurt kenmerkt zich door twee brede groenzones die de woonstraatjes begeleiden. Ter plaatse wordt boom- en struikbeplanting aangebracht in combinatie met wadi's

Openbare ruimte

Voldoende speelruimte is een basisvoorwaarde voor een nieuwe woonbuurt of woonwijk. Het plan Waalre-Noord voorziet in de ruimtelijke opzet in speelplekken en in ontmoetingsplekken voor de oudere jeugd. Daarbij is rekening gehouden met een voldoende spreiding van de plekken in het plan. Duurzaamheid komt tot uiting via het groen(beheer), duurzaam spelen en ontmoeten (sociaal) en beheervriendelijke materialisering van de openbare ruimte

Watersysteem

In het gehele plan wordt een duurzaam watersysteem toegepast. Dit houdt in dat het hemelwater wordt gescheiden van het huishoudelijk afvalwater. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd. Ter plaatse van de waterbuurt wordt het hemelwater (deels) oppervlakkig afgevoerd naar de plas. Zie ook paragraaf 5.9.

Verkeer en parkeren

Het gebied wordt ontsloten op de Heistraat, de Meerbergschelaan en de nieuwe aan te leggen wegen. Alle wegen kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. Er worden aanvullend voorzieningen getroffen voor fietsers, bestaande uit de aansluiting van de Heistraat op de Onze lieve Vrouwedijk en enkele langzaamverkeerverbindingen naar de ten zuiden gelegen bestaande woonwijk. Tevens wordt de hoofdontsluiting van de nieuwe wijk voorzien van fietssuggestiestroken. De hoofdontsluiting van het plangebied wordt middels een rotonde op de Onze Lieve Vrouwedijk aangetakt.

Parkeren geschiedt in het openbaar gebied, tenzij anders vermeld. In het plan is een minimale parkeernorm van 1,7 gehanteerd. Parkeren in de openbare ruimte vindt voornamelijk plaats op binnenterreinen. Hiermee wordt voorkomen dat het 'blik' het straatbeeld domineert. Ter plaatse van de binnenterreinen is het wel van belang dat er een kwalitatief hoogwaardige en uniforme overgang wordt gerealiseerd naar de aangrenzende tuinen.

4.5 Duurzaamheid

Een belangrijke pijler die door het gemeentebestuur aan de ontwikkeling van Waalre-Noord is toegevoegd betreft het thema duurzaamheid en daaraan verbonden ook innovatie. Dit thema dient nadrukkelijk een plek te krijgen in Waalre-Noord (stedenbouwkundig en in realisatie). Duurzaamheid is een breed begrip waarbij onderscheid kan worden gemaakt in een aantal aandachtsvelden waarvan er twee nadrukkelijk van toepassing zijn voor Waalre-Noord.

4.5.1 Sociale en fysieke duurzaamheid

Sociale en fysieke duurzaamheid is sterk gerelateerd aan het begrip leefbaarheid. De ambitie voor Waalre-Noord is nadrukkelijk om een duurzame en leefbare woonwijk voor de toekomst te realiseren. Om dit te bereiken zijn voor de uitwerking en realisatie van Waalre-Noord een aantal specifieke uitgangspunten van toepassing:

- Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma, dat verspreid in het plan ruimte biedt aan de verschillende sociale klassen;
- Het plan voorziet in passende woningtypologieën afgestemd op de sociaal-maatschappelijke bevolkingsopbouw;
- Het plan voorziet in voldoende kwalitatieve openbare ruimte. Dit heeft betrekking op de schaal en maat van de openbare ruimte, maar zeker ook op de toe te passen materialen waarmee de openbare ruimte wordt uitgevoerd;
- Het plan voorziet in het waar mogelijk behouden van bestaande boombeplanting. Indien onverhoopt boombeplanting dient te wijken, wordt deze gecompenseerd in het ten noorden gelegen gebied;
- Het plan voorziet in voldoende en kwalitatieve ontmoetings- en verblijfsplekken en noodzakelijk geachte maatschappelijke voorzieningen (vooralsnog worden geen maatschappelijke voorzieningen noodzakelijk geacht in deze eerste fase van Waalre-Noord);
- Het plan voorziet in een goed functionerende verkeersstructuur;
- Het plan sluit goed aan op de bestaande dorpsrand en daarmee het bestaande dorp;

Het plan kent een hoogwaardige inpassing en relatie met het omliggende landschap en voorziet daarmee in een kwalitatief uitloop gebied. Daarmee is sprake van een duurzame afronding van het dorp met respect en potentie voor landschap, natuur en ecologie.

4.5.2 (Milieu)technische duurzaamheid

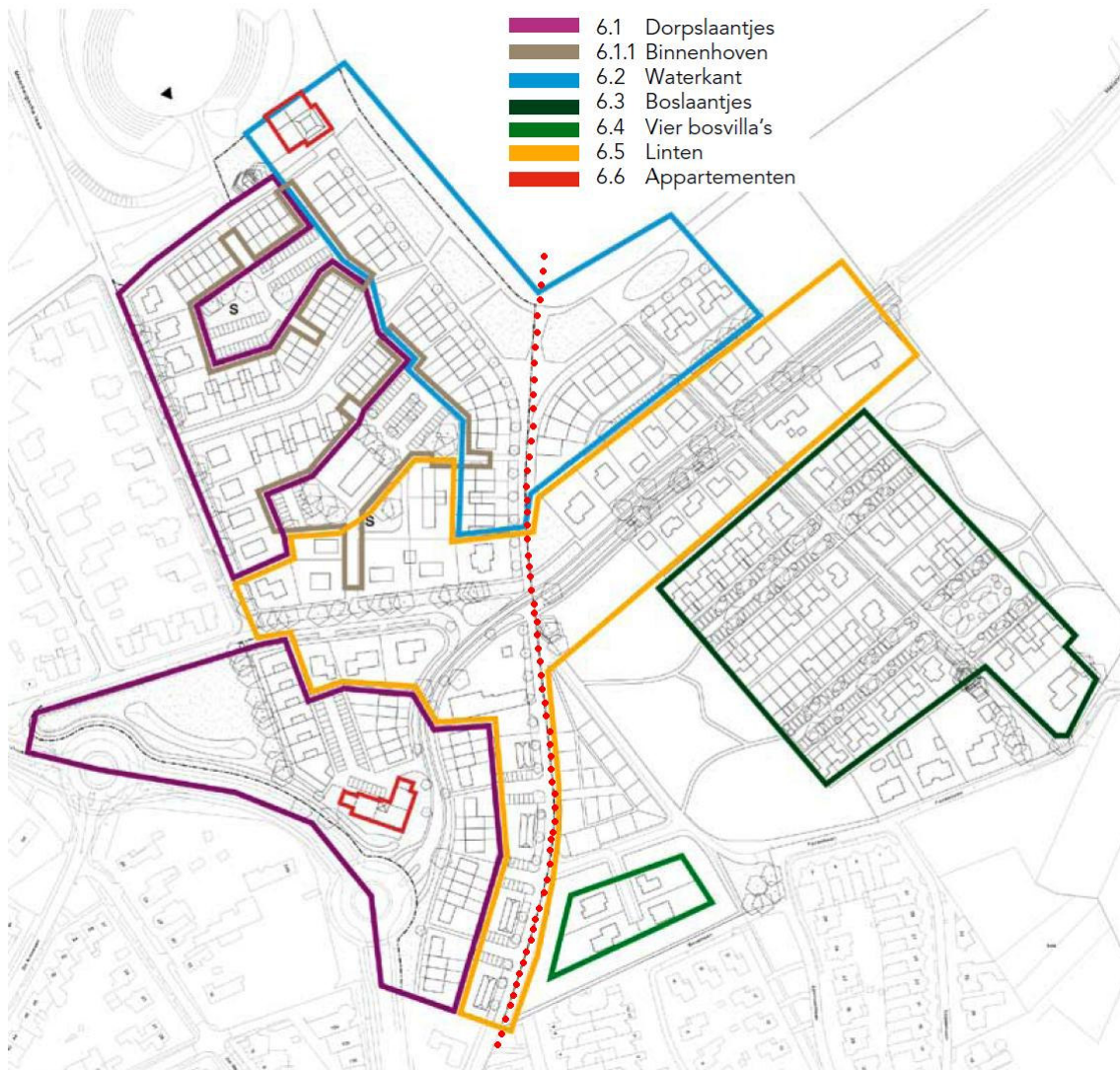
Binnen en nabij het plangebied wordt gestreefd naar onder andere:

- een duurzaam watersysteem waarbij hemelwater niet wordt afgevoerd op het rioolstelsel;
- een goede milieuhygiënische bodemkwaliteit ten behoeve van duurzame nieuwe functies;
- passend hergebruik van de voormalige stortplaats in het kader van duurzaam ruimte gebruik. Hierbij dienen functies duurzaam te worden afgestemd op de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem;
- een goede waterkwaliteit van de plas, zodanig dat deze geschikt is als zwemwater (De oevers van de plas maken onderdeel uit van latere fases);
- toepassingen van duurzame energie;
- woningen waarin bouwkundige maatregelen zijn getroffen om energie en water te besparen;
- innovatieve netwerken, bijvoorbeeld glasvezel.

4.6 Beeldkwaliteit

4.6.1 Algemeen

De beeldkwaliteit van het plan Waalre-Noord wordt bepaald door de combinatie van het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan. Voor Waalre-Noord fase 1a wordt separaat van het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zal fungeren als welstandstoetsingskader. In het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding) wordt opgenomen waar gebouwd mag worden, welke woningtypen waar gerealiseerd mogen worden, hoeveel woningen gebouwd mogen worden, welk percentage van een bouwperceel bebouwd mag worden en wat de goot- en de bouwhoogte van woningen is. In het beeldkwaliteitsplan is het plangebied opgedeeld in verschillende deelgebieden. Binnen deze deelgebieden worden verschillende sferen nagestreefd. In onderstaande figuur worden deze verschillende deelgebieden aangegeven. Fase 1a betreft de delen ten westen van de rode stippellijn.



Figuur 4.2.: Beeldkwaliteitsplan Waalre-Noord fase 1 (1a en 1b)

5 Onderzoek planeffecten

5.1 Algemeen

In het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de inpasbaarheid van deze ontwikkeling in de omgeving. De uitkomsten hiervan zijn, voor zover relevant, in onderstaande paragrafen beschreven.

5.2 Milieu

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen. Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het plangebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor de nieuw te bouwen woningen.

De SRE Milieudienst heeft voor de ontwikkeling van Waalre-Noord de voorgrondbelasting berekend. De uitkomsten zijn beschreven in het Geurhinderonderzoek ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied Waalre-noord in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (SRE Milieudienst, Eindhoven, d.d. 17 oktober 2007).

Uit het onderzoek blijkt dat de voorgrondbelasting wordt bepaald door twee veehouderijen, aan de Heistraat 3 en aan de Heistraat 7. De milieuvergunning voor Heistraat 3 is inmiddels beëindigd, waardoor slechts de voorgrondbelasting van Heistraat 7 resteert. Deze veehouderij heeft een veebezetting van beperkte omvang. Niettemin dient voor dit bedrijf een afstand van 100 meter rond het bouwblok in acht te worden genomen voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom.

Waalre-Noord fase 1a maakt na realisatie deel uit van de bebouwde kom. Geconcludeerd wordt dat de afstand van het plangebied tot de veehouderij Heistraat 7 groter is dan 100 meter. De veehouderij vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde woningbouw binnen het plangebied.

Aanvullend is door het SRE voor de gehele gemeente Waalre de achtergrondbelasting van de diverse veehouderijen in beeld gebracht. Geconcludeerd wordt dat in de huidige situatie sprake is van een zeer goed leefklimaat, zowel binnen als in het buitengebied. Dat geldt ook voor het plangebied Waalre-Noord. De grenswaarde van 10 oue/m³ wordt aan de rand van de bebouwde kom niet overschreden. Ook in het buitengebied wordt de grenswaarde van of 20 oue/m³ niet overschreden. Tevens is de toekomstige situatie in beeld gebracht, waaruit blijkt dat ter plaatse van Waalre-Noord sprake is van een zeer goed leefklimaat.

5.3 Bodemkwaliteit

In het kader van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden vastgesteld of de voorgenoemen vorm van bodemgebruik, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, ter plaatse mogelijk is en welke vervolgacties eventueel noodzakelijk zijn om dit mogelijk te maken. Hiertoe dient inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied.

Grontmij heeft ter plaatse van het plangebied een Verkennend bodemonderzoek verricht, waarvan de uitkomsten in de rapportage Verkennend bodemonderzoek Plangebied: Waalre-Noord, deelgebied "De Meerheide" (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 238060, d.d. 24 januari 2008) zijn opgeschreven.

Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied grotendeels schoon is, zijnde geschikt voor de beoogde functie wonen met tuin. Ter plaatse van een drietal wegen/zandpaden zijn verontreinigingen geconstateerd in verband met de aanwezigheid van zinkassen. Ter plaatse is nader onderzoek vereist om de omvang van de verontreiniging en benodigde sanering in beeld te brengen. Er is tevens sprake van een lichte verontreiniging van de bovengrond, ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf Heistraat 4. Ter plaatse is een beperkte sanering noodzakelijk.

Ter plaatse van de matig tot sterke verontreinigingen met zware metalen (zinkassenlocaties) heeft door Grontmij een nader bodemonderzoek conform het Zivestprotocol plaatsgevonden (Nader bodemonderzoek 3 zinkassenwegen, Waalre Noord, De Meerheide (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 247260.rm.231.R001, concept d.d. 17 april 2008)).

Uit het nader bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van de wegen sterk verontreinigd is met één of meerder zware metalen als gevolg van zinkassen. Vastgesteld is dat 6.267 m³ grond verontreinigd is, waarvan 3.455 m³ licht verontreinigd, 280 m³ matig verontreinigd en 2.532 m³ sterk verontreinigd. Gezien de mate en omvang van de verontreiniging is sprake van een ernstige bodemverontreiniging. De te saneren delen en de diepte van de sanering is afhankelijk van de toekomstige bestemming. Gebleken is dat de verontreiniging is gelegen binnen de bestaande en toekomstige wegen. De wijze van sanering zal worden gebaseerd op de toekomstige bestemming 'Verkeer'. Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat voor de sanering kan worden volstaan met een BUS-melding. De mogelijkheid om in aanmerking te komen voor subsidie via projectbureau Actief Bodembeheer de Kempen wordt onderzocht.

5.4 Archeologie

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot verstoring en vernietiging van archeologische vindplaatsen, vooral indien sprake is van graafwerkzaamheden. In het kader van ruimtelijke plannen dient de archeologische waarde van gebieden te worden beoordeeld en desnoods te worden onderzocht. Archeologische bronnen geven een indicatie van de archeologische verwachtingswaarde van gebieden danwel de trefkans van archeologische vindplaatsen.

Voor de ontwikkeling is een archeologisch onderzoek (bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verkennende fase) uitgevoerd (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 238060/RM/GAR537 versie D, d.d. 28 januari 2008).

Uit het bureauonderzoek volgt een lage archeologische verwachtingswaarde voor het aantreffen van vindplaatsen uit de Vroege Prehistorie, Romeinse tijd, Vroege Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Voor vindplaatsen uit de Late Prehistorie en de Volle en Late Middeleeuwen is een middelhoge archeologische verwachtingswaarde vastgesteld.

Het inventariserend veldonderzoek (IVO) verkennend fase (boringen) is bedoeld om het gespecificeerde verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek te onderbouwen. Uit het booronderzoek volgt dat het plangebied grotendeels is afgegraven en dat de verwachte enkeerdgronden weliswaar aanwezig zijn maar niet op de plek volgens de bodemkaart. De brink in het westelijke deel van het plangebied blijkt nagenoeg intact.

Voor het plangebied wordt behoud van archeologische waarden of vervolgonderzoek niet aanbevolen. Het SRE heeft op dit voorgestelde vervolgtraject haar akkoord gegeven. Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 52 van de Monumentenwet 1988. Melding van archeologische waarden dient zo spoedig mogelijk plaats te vinden bij onze minister.

Bovenstaande overziend zijn er vanuit archeologie geen belemmeringen aanwezig voor de ontwikkeling van Waalre-Noord Fase 1a.

5.5 Flora en fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet bundelt de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen. Ook is in deze wet opnieuw vastgesteld welke planten- en diersoorten in Nederland zijn beschermd. In het kader van planontwikkelingen dienen de consequenties hiervan voor de aanwezige flora en fauna in beeld te worden gebracht.

5.5.1 Flora- en faunascan

Grontmij heeft een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd: Flora en faunascan Waalre Noord (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 238060.ehv.211.FF01WaalreNoord, rev. 01, d.d. 22 februari 2008). Uit deze flora- en faunascan blijkt het plangebied deel uit te maken van beschermde natuurgebieden (EHS en GHS). Ook bevinden zich in het plangebied beschermde plantensoorten (2) en een aantal algemene grondgebonden zoogdieren. Voor deze soorten geldt bij ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling. In het gebied zijn waarschijnlijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels en vleermuizen aanwezig. Tenslotte bevinden zich waarschijnlijk 1 bijzondere beschermde zoogdiersoort, 3 bijzondere beschermde amfibieënsoorten, 2 bijzondere beschermde reptielensoorten en in de zandwinplas mogelijk 1 bijzondere beschermde vissoort. Binnen het plangebied komen geen andere bijzondere beschermde soorten voor.

Bij de realisatie van het gebied dient rekening te worden gehouden met de volgende punten:

- Indien bomen gekapt, of gebouwen gesloopt worden, dienen deze op voorhand onderzocht te worden op de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen en (indien van toepassing) migratieroutes van eekhoorns, vleermuizen en vogels;
- Indien werkzaamheden in de zandwinplas, sloten of oeverzones plaats vinden dienen deze oppervlaktewateren onderzocht te worden op het voorkomen van de Kleine modderkruiper;
- Bij de planning van werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (15 maart-15 juli). Het is verboden om in deze periode werkzaamheden uit te voeren die broedvogels verstoren of verontrusten.

5.5.2 Natuurcompensatie

Naar aanleiding van de flora- en faunascan en de voorgenomen ontwikkeling heeft een toetsing plaatsgevonden naar de verstoring en/of aantasting van natuurwaarden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling: (concept) Natuurcompensatieplan Waalre-Noord, Fase 1 (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 247260.ehv.211.R002, revisie d.d. 5 december 2008). Belangrijke input voor de toetsing zijn de uitkomsten van de benodigde inventarisaties voor een aantal soorten, die plaatsvinden gedurende de periode maart-september 2008.

Uit de toetsing volgt een voldoende onderbouwing van nut en noodzaak van de voorgenomen ontwikkeling. Het woongebied is vastgelegd en getoetst in het Regionaal Structuur Plan, de PlanMER WeSt en het Projectenplan Waalre.

Voor Waalre-Noord wordt volledig uitgegaan van compensatie in het kader van de GHS/EHS. Mitigerende maatregelen zullen niet plaatsvinden. Wel worden enkele bosjes, waarvoor ook gecompenseerd wordt, opgenomen in het plan en welke zullen bijdragen aan de biodiversiteit in het gebied. De ontwikkeling van Waalre-Noord, fase 1 tast 28.044 m² GHS/EHS aan (verstoring en vernietiging). Concreet dient elke vierkante meter GHS die verdwijnt te worden gecompenseerd. Daarnaast kent het compensatiebeginsel de zogenaamde kwaliteitstoeslag in de vorm van extra te compenseren oppervlakte natuur (in dit geval 2/3 extra van totale aantasting GHS/EHS). In totaal komt daarmee het minimaal te compenseren oppervlak natuur voor de gehele fase 1 uit op 46.740 m².

Uit de compensatieopgave in het kader van de Flora- en faunawet blijkt dat de gewone dwergvleermuis en de kerkuil mogelijk negatieve effecten ondervinden als gevolg van de ontwikkeling van Waalre Noord. Voor beide soorten zijn in het stedenbouwkundig plan en het landschapsplan specifieke maatregelen genomen. De migratieroutes van vleermuizen dienen in stand te worden gehouden en te worden versterkt. Voor de Kerkuil geldt dat het foerageergebied kwalitatief verbeterd dient te worden.

Tenslotte is er nog sprake van een derde compensatieopgave, namelijk in het kader van de Boswet. Alle oppervlakte aan bos die verdwijnt dient 1:1 te worden herplant. Voor de gehele fase 1 van Waalre-Noord betekent dit dat er minimaal 14.181 m² bos dient te worden herplant.

Specifiek voor het plangebied is de compensatieverplichting uitgewerkt in de notitie Compensatieplan Art. 19 gebied Waalre-Noord, Fase 1A (247260.ehv.211.N002, d.d. 28 november 2008). Deze oppervlakte dient in mindering gebracht te worden van de compensatieopgave zoals die bepaald is voor de ontwikkeling van de volledige fase 1 van Waalre-Noord.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied fase 1a dient in totaal 6.720m² + 6.515 m² = 1,32 hectare gecompenseerd te worden als gevolg van aantasting en versterking van de EHS/GHS. Daarnaast dient 4032m² bos gecompenseerd te worden in het kader van de Boswet. Omdat boswetcompensatie cumuleerbaar is met compensatie in het kader van de EHS/GHS leidt de Boswet compensatie in dit geval niet tot extra ruimtebeslag. De benodigde oppervlakte bos wordt gerealiseerd binnen de 1,32 hectare natuur die wordt gecompenseerd in het kader van de aantasting en versterking van de EHS en GHS. Dit nieuwe bos maakt onderdeel uit van het landschapsplan dat momenteel wordt uitgewerkt.

5.6 Geluid

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat geluidsgevoelige objecten (woningen, scholen, bepaalde bedrijven, en dergelijke) geen hinder mogen ondervinden van geluid afkomstig van verkeers- of spoorwegen en/of industrieterreinen. Conform de Wet geluidhinder is door Grontmij een akoestisch onderzoek verricht (Grontmij Nederland bv, Eindhoven. doc.nr. 256797.rsd.R002, definitief d.d. 20 mei 2009).

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de wettelijk vastgestelde zones rondom de OLVdijk. 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 ter plaatse van de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden een hogere waarde toelaten. In dit geval is dat maximaal 63 dB voor binnenstedelijke situaties.

Na berekening blijkt dat de voorkeurswaarde voor geluidsbelasting ter plaatse van gevels van geplande woningen, die binnen de zone van de OLVdijk liggen, in een aantal gevallen overschreden wordt. De uiterste grenswaarde wordt niet overschreden. Maatregelen ter vermindering van de geluidsbelasting zijn in beeld gebracht. Er zijn drie typen maatregelen denkbaar, te weten maatregelen aan de bron, maatregelen in het overdrachtsgebied en maatregelen bij de ontvanger. De eerste twee typen maatregelen leiden in dit plan successievelijk tot onvoldoende effect en bezwaren van verkeerskundige aard. Maatregelen bij de ontvanger zijn wel mogelijk echter pas na het aanvragen van een hogere waarde bij het bevoegd gezag. De locatie komt in aanmerking voor vaststelling van hogere waarden vanwege de feiten dat de betreffende bebouwing dient als afscherming voor achterliggende bebouwing en dat nieuwbouw de bebouwing langs de OLVdijk sluitend maakt. Nieuwbouw vindt namelijk plaats tussen de bestaande woningen aan de Heistraat en de Kempenhorst.

Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure wordt de procedure opgestart betreffende het verzoek voor hogere waarden.

5.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5) opgenomen met daarbij behorende regelgeving. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 (BLK 2005). Op grond van de Wm en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit voor woningbouwlocaties niet meer noodzakelijk, wanneer er minder dan 500 woningen (bij ontsluiting over één weg) danwel 1.000 woningen (bij gelijkmatige ontsluiting over twee wegen) gerealiseerd worden. Een initiatief voor minder dan 500 respectievelijk 1.000 woningen kan op grond van de Regeling niet in betekenende mate (nibm) zonder meer doorgang vinden.

De totale ontwikkeling Waalre Noord omvat 600 woningen, waarvan 400 woningen door één weg worden ontsloten in het plangebied fase 1a. Onderzoek is wettelijk gezien niet noodzakelijk. Uit het oogpunt van een zorgvuldige ruimtelijke ordening is desondanks besloten onderzoek uit te voeren naar de luchtkwaliteit ter plaatse. Grontmij heeft een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ter plaatse nu en in de toekomst (Luchtkwaliteitsonderzoek Woningbouwplan Waalre-Noord), waarbij de berekende waarden zijn afgezet tegen de normstelling uit de Wet milieubeheer (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 247260.ehv.212.R001, concept d.d 16 mei 2008).

De berekeningen van het onderzoek hebben plaatsgevonden voor het jaar 2008 (huidige situatie) en voor de jaren 2010, 2015 en 2020 (autonome ontwikkeling en ontwikkeling inclusief planrealisatie). Uit de berekeningen volgt dat er in 2008 sprake is van een overschrijding van de grenswaarde van het 24 uurgemiddelde fijn stof en de jaargemiddelde concentratie NO₂. De overige grenswaarden worden niet overschreden. Doordat al (rijks)maatregelen zijn genomen die de luchtkwaliteit op termijn verbeteren wordt in 2010, 2015 en 2020 voldaan aan de grenswaarden, zowel met als zonder de voorgestane ontwikkeling.

Realisatie van het plan zorgt dan ook niet voor een overschrijding van de normen uit de Wet milieubeheer. Er zijn daarom vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

5.8 Verkeer

Gemeente Waalre heeft het voornemen om circa 600 woningen te ontwikkelen in Waalre-Noord. Om inzicht te krijgen in wat de gevolgen van het ontwikkelen van de nieuwbouw op de bestaande verkeersdruk, heeft de gemeente een rapport op laten stellen door DHV waarin onderzoek is gedaan naar de effecten van woninguitbreiding en infrastructurele maatregelen (rapportnummer GO/CBe/AmB/V-1462, juni 2005).

Het rapport heeft inzichtelijk gemaakt in welke mate de ontwikkeling van Waalre-Noord bijdraagt aan de toekomstige verkeersproblemen in de omgeving. Daarnaast zijn de effecten van enkele infrastructurele maatregelen rondom Waalre in beeld gebracht. Dit is onderzocht middels het doorrekenen van verschillende verkeersmodellen.

De verschillende varianten zijn met elkaar vergeleken. Voor elke variant is inzichtelijk gemaakt waar toe- en afnamen plaatsvinden als gevolg van de te nemen maatregel ten opzichte van de uitgangssituatie.

In het oorspronkelijke model dat het prognosejaar 2020 beschrijft is de uitbreiding met circa 600 woningen al voorzien. In dit model is doorgerekend wat de effecten zijn van de ontwikkeling van Waalre-Noord en hoe dit verkeer wordt afgewikkeld. Het verkeer wordt afgewikkeld op de Onze Lieve Vrouwendijk via een rotonde. Het verkeerskundige onderzoek toont aan dat de afwikkeling van het verkeer ook bij een toename van 600 woningen goed afgewikkeld kan worden via de Onze Lieve Vrouwendijk. Dat betekent dat afwikkeling van het verkeer voor fase 1a op de Onze Lieve Vrouwendijk probleemloos zal verlopen.

5.9 Waterkwaliteit

Het rijk heeft voor alle ruimtelijke plannen de opstelling van een zogenaamde waterparagraaf verplicht gesteld, als onderdeel van de watertoets. In deze paragraaf wordt de afstemming tussen waterhuishouding en ruimtelijke ordening in het licht van de integrale afweging expliciet in beeld gebracht. De watertoets is een beoordeling van de ruimte, die bij ruimtelijke ontwikkelingen voor water behouden blijft, vooral in relatie tot veiligheid en overlast.

Voor Waalre-Noord Fase 1 is een duurzaam watersysteem uitgewerkt (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 238060.ehv.219.R001, d.d. 20 februari 2008). De toepassing van een duurzaam watersysteem betekent dat de afvoer van 'schoon hemelwater' en 'vuil' huishoudelijk afvalwater via gescheiden systemen plaatst vindt.

Het hemelwater dat valt ter plaatse van de daken en de verharding wordt verzameld en lokaal geïnfiltreerd of gedeeltelijk getransporteerd naar de ten noordoosten van de locatie gelegen plas "De Meiris". Deze plas wordt in de huidige situatie gevoed door het grondwater en staat niet in verbinding met het regionale oppervlaktewaterstelsel. Vanuit de plas zal het hemelwater daarom infiltreren naar het diepere grondwater en niet worden afgevoerd. Kortom, het hemelwater wordt in alle gevallen geïnfiltreerd. Voor de uitwerking per deelgebied wordt verwezen naar de rapportage over het duurzaam watersysteem (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 238060.ehv.219.R001, d.d. 20 februari 2008).

Het vuilwater afkomstig van de woningen zal via een droogweerafvoer (dwa) riolering worden verzameld en worden geloosd in het bestaande rioleringsysteem van gemeente Waalre. Opgemerkt wordt dat voor de ontwikkeling de overstort wordt verplaatst, zodat geen overlast kan ontstaan voor de nieuwe woonwijk. Ook wordt de aanvoerleiding (rond 1.500 mm) over een geringe afstand verplaatst, als gevolg van een nieuw woonblok ter plaatse.

Om water- en/of vochtoverlast ter plaatse van de nieuwbouw te voorkomen is een minimale ontwatering van 0,7 m-mv boven de hoogst voorkomende grondwaterstanden (GHG) noodzakelijk. Voor de tuinen kan worden volstaan met een ontwateringsniveau van 0,5 m-mv. Op grond van de optredende hoogste grondwaterstanden wordt overal binnen het plangebied voldaan aan de minimale ontwateringseisen.

Bij het bepalen van de aanleghoogten van de woningen en tuinen moet rekening worden gehouden met de bestaande maaiveldhoogten van het omliggende gebied. Hierbij moet vooral worden gelet op het ontstaan van knelpunten ten aanzien van de afwatering van de aan het plangebied aangrenzende percelen.

Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf en de manier waarop met het water binnen het plangebied wordt omgegaan. Bij de verdere planontwikkeling dient het waterschap nauw betrokken te blijven. Van belang bij de verdere detailuitwerking van het watersysteem is een toetsing onder zeer extreme situaties: in het geval van een bui met een herhalingstijd van 1 keer per 100 jaar mag geen wateroverlast in de woningen ontstaan. Geadviseerd wordt in de besteksuitwerkingsfase een hydrologische modellering uit te voeren ter controle op wateroverlast in dergelijke zeer extreme situaties.

Water vormt zodoende geen belemmering voor de voorgenomen activiteit.

5.10 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.

5.11 Energie

Energiegebruik in de gebouwde omgeving draagt voor 40% bij aan het broeikaseffect, en is daarmee een belangrijke sector in de strijd tegen klimaatverandering. Europa en de Nederlandse regering hebben daarom aansluiting gezocht bij het Kyoto-protocol, en streven naar 20% CO₂-reductie in het jaar 2020. Gemeente Waalre sluit aan bij dit landelijke beleid en heeft de intentie om bij nieuwe ontwikkelingen in de gemeente te komen tot zo zuinig mogelijke woningen. De gemeentelijke ambitie strekt zich uit tot een CO₂-reductie van minimaal 20% en een energieprestatie op locatie (EPL) van minimaal 7,2 en mogelijk beter.

In samenwerking met de SRE Milieudienst heeft gemeente Waalre de Energievisie Waalre-Noord (SRE Milieudienst, Eindhoven, doc.nr. 447305, d.d. 12 november 2007) opgesteld. Hier-

uit volgt dat om de klimaatambitie van gemeente Waalre te kunnen realiseren, de medewerking van alle bij de locatieontwikkeling betrokken partijen nodig is. Zowel maatregelen op woningniveau als op het niveau van de locatie en infrastructuur leiden tot het behalen van de gewenste doelstellingen. De gemeente heeft een hoog ambitieniveau voor energie en wenst de woningen zo zuinig mogelijk te realiseren. er wordt een energieprestatie verlangd die beter is dan het Bouwbesluit. Concreet mag de EPC maximaal 0,6 bedragen (Bouwbesluit eist 0,8). Om een hoge energieprestatie te bereiken zal een pakket aan maatregelen moeten worden toegepast. In de Energievisie zijn goedkope en comfortverhogende mogelijkheden aangegeven. Met de ontwikkelende partijen zal bekeken worden welke maatregelen kunnen worden toegepast en deze zullen, zo mogelijk, in privaatrechtelijke overeenkomsten worden vastgelegd.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

De verdere ontwikkeling van het bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a, zoals verwoord in de voorgaande hoofdstukken, is vastgelegd in de regels en verbeelding. Dit hoofdstuk beschrijft de juridische vormgeving van voorliggend bestemmingsplan.

6.2 Planregels

6.2.1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel is een omschrijving gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 is een omschrijving gegeven van de te gebruiken wijze van meten.

6.2.2 Bestemmingsregels en bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen alle een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

In dit bestemmingsplan zijn drie bestemmingen benoemd.

Artikel 3 Natuur

In dit artikel is de natuur die gerealiseerd moet worden in het kader van natuurcompensatie geregeld.

Artikel 4 Verkeer

De bestemming verkeer biedt ruimte aan alle voor dit plan benodigde onderdelen voor realisatie van de openbare ruimte. Het omvat niet alleen verkeerskundige doeleinden, maar tevens groenvoorziening, waterberging, speelvoorzieningen et cetera.

Artikel 5 Wonen

Binnen de bestemming wonen is geregeld waar gebouwd mag worden, welke woningtypen er gebouwd mogen worden en hoe gebouwd moet worden om het eigen woongenot te optimaliseren en zonder het woongenot van omwonenden te beperken.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning. De ontheffing van de bouwregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel. De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. In het kader van een aanlegvergunningstelsel zijn bepaalde werken en werkzaamheden niet toegestaan zonder dat hiervoor een aanlegvergunning is verkregen van het daartoe bevoegde gezag.

6.2.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en de algemene procedureregels.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel wordt, bij de toepassing van regels van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in dit artikel een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In artikel 9 is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om gebruik te maken van een bestemmingswijziging. Hierbij gaat het om een wijzigingsbevoegdheid die geldt voor alle bestemmingen in het plan.

Artikel 10 Algemene procedureregels

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan de procedure die gehanteerd wordt bij het verlenen van een binnenplanse ontheffing en het stellen van nadere eisen en het gebruiken van een wijzigingsbevoegdheid.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Artikel 12 Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

6.3 Verbeelding

Tot dit bestemmingsplan behoort de verbeelding met 256797.ehv.231.T01, schaal 1:1.000 van 7 augustus 2009.

7 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de (economische) uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Er is een exploitatieberekening opgesteld voor de realisatie van Waalre-Noord, plangebied fase 1 a, waaruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is. De gronden ter plaatse van het plangebied fase 1a zijn in eigendom van gemeente Waalre. Uit de exploitatieberekening blijkt dat de kosten voor het te realiseren openbaar gebied volledig worden gedekt door de opbrengsten uit het uit te geven woongebied. De kosten voor infrastructurele voorzieningen die tevens dienst doen voor de totale ontwikkeling van Waalre-Noord (bijvoorbeeld de rotonde aan de OLVdijk) worden gespreid over het totale plan. Een deel van deze kosten wordt gedragen door fase 1a.

Binnen de exploitatieberekening is tevens rekening gehouden met de kosten verbonden aan de noodzakelijke natuurcompensatie en de financiële verplichting in het kader van de rood voor groen regeling. Het hiervoor opgenomen budget wordt toegekend aan de realisatie van de natuur- en landschapontwikkeling ten noorden van de plas (de groene mantel).

7.2 Handhaving

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft geen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan geen handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

a. Voldoende kenbaarheid van het plan

Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.

b. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund worden door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.

c. Realistische en inzichtelijke regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De voorschriften moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.

d. Actief handhavingsbeleid

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

8 Procedure

8.1 Inspraak en vooroverleg

Gemeente Waalre kent een gemeentelijke inspraakverordening. Hierin is opgenomen dat een bestemmingsplan voor vier weken ter inzage wordt gelegd. Het concept ontwerp bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a heeft - in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure - ter inzage gelegen van 2 april 2009 tot en met 29 april 2009. Deze tervisielegging is zoals gebruikelijk gepubliceerd op de gemeentelijke website en in het weekblad "De Schakel" dat huis aan huis in gemeente Waalre wordt verspreid.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is tevens aan diverse betrokken adviesinstanties en -organen toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Er zijn drie inspraakreacties ontvangen en vier reacties uit het artikel 3.1.1 Bro overleg. Deze zijn allen samengevat en van commentaar voorzien. Daarbij is aangegeven of de reactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Alle indieners van een reactie hebben schriftelijk antwoord ontvangen. De 'nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverleg' inspraakreacties en vooroverleg is bijgevoegd in Bijlage 1. De resultaten van de inspraak en het vooroverleg zijn in het ontwerpbestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a verwerkt.

8.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a ligt gedurende 6 weken ter inzage. Gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Binnen 12 weken na terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan stelt de gemeenteraad van Waalre het bestemmingsplan vast. De vaststelling van het bestemmingsplan dient in principe binnen 2 weken na de vaststelling bekend te worden gemaakt. Hierop zijn twee uitzonderingen. In de hieronder aangegeven gevallen mag het besluit tot vaststelling pas bekend gemaakt worden nadat 6 weken zijn verstreken:

1. Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
2. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijze van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

8.3 Beroep

Na vaststelling van het bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a.

Bijlage 1 Nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverleg

Nota van beantwoording inspraakreacties en vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan "Waalre-Noord, fase 1a" heeft op grond van artikel 2, lid 2 onder b van de Inspraakverordening gedurende 4 weken ter inzage gelegen. In de periode van 2 april 2009 tot en met 29 april 2009 konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen bij het college. In deze periode is tevens het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening formeel opgestart. Voor zover reacties zijn ontvangen van diensten van provincie en rijk en overige instanties, zijn deze ook in deze nota van beantwoording opgenomen.

De ingekomen (inspraak)reacties zijn hieronder cursief weergegeven. Elke reactie is voorzien van een beantwoording.

Artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overleg

1. Provincie Noord- Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Er zijn twee ruimtelijke thema's waar de regeling in het concept ontwerp bestemmingsplan zich op onderdelen niet verdraagt met de provinciale belangen: 1) ruimtelijke kwaliteit en 2) water.

1) Wanneer er sprake is van uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied moet met de inzet van het "rood-met-groen principe" inzichtelijk worden gemaakt hoe deze uitbreiding gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied. In het plan is echter niets vermeld over de rood-met-groen regeling, de provincie dringt erop aan in het plan expliciet aan te geven hoe hieraan gestalte wordt gegeven.

2) Het plangebied ligt deels binnen beschermd gebied waterhuishouding en binnen een boringsvrije zone van een grondwaterbeschermingsgebied waardoor de Provinciale Milieuvordering van toepassing is. Er is volgens de provincie niet eerder contact geweest met het provinciale bureau Grondwater. Vanwege het feit dat mogelijk boringen worden uitgevoerd in verband met een bodemonderzoek naar de geschiktheid voor warmtepompen en KWO wordt dringend verzocht contact op te nemen met het bureau Grondwater. De uitkomsten van dit overleg dient te worden opgenomen in paragraaf 5.8 (Waterkwaliteit) van de toelichting.

Ad 1) In de toelichting bij het concept ontwerpbestemmingsplan is inderdaad niet letterlijk gesproken over compensatie in het kader van de "rood-met-groen" regeling. In paragraaf 5.5.2 is aangegeven welke natuurcompensatie plaats vindt in het kader van de ontwikkeling van Waalre-Noord. Hieraan zal de rood-met-groen regeling tekstueel worden toegevoegd. In de planontwikkeling is overigens wel degelijk rekening gehouden met de rood-met-groen regeling. Dit is opgenomen in het (concept)landschapsplan "De Groene Mantel", dat met medewerking van de provincie tot stand is gekomen. Volledigheidshalve merken wij op dat er voldoende (meer dan wettelijk vereist) natuurcompensatie plaatsvindt.

Ad 2) In het verleden is sprake geweest van KWO en warmtepompen in het gebied, dit is echter niet meer aan de orde. Dit zal in de tekst worden aangepast. Er is wél contact geweest met het bureau Grondwater via Brabant Water, maar er is geen recent overleg geweest. Bij de vergunningaanvragen in het plangebied zal, waar nodig, opnieuw contact worden opgenomen met het bureau Grondwater.

2. Waterschap De Dommel

1) In paragraaf 3.3.4 graag een korte uiteenzetting van de beleidsnotitie "ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" terug laten komen.

2) In paragraaf 5.8 is te lezen dat het hemelwater lokaal wordt geïnfiltreerd of getransporteerd naar "de Meers" In de waterparagraaf Waalre-Noord (Grontmij februari 2008) wordt gesproken over infiltratie door middel van wadi's en IT-riool. Graag verduidelijken voor welke oplossing wordt gekozen. Indien er voor infiltratie binnen het projectgebied wordt gekozen dient rekening te worden

gehouden met de geconstateerde ernstige bodemverontreiniging. Daarnaast is het noodzakelijk om ruimte voor de bestemming water te reserveren op de verbeelding.

3) In paragraaf 5.8 is te lezen dat de bestaande gemengde overstort zal worden verplaatst. Gezien de onderhavige ontwikkeling en het feit dat de gemeente Waalre met Grontmij Nederland bv bezig is met het opstellen van een zwemwaterprofiel is het verplaatsen of verwijderen van de overstort zeer gewenst. Uitgangspunt hierbij is dat er geen rioolwater meer zal worden geloosd op de Meeris. In het ontwerp bestemmingsplan moet duidelijk worden waar de nieuwe overstort zal worden gerealiseerd. De afstand tussen de nieuwe bebouwing en de overstort moet minimaal 50 meter bedragen.

4) In paragraaf 5.8 graag een samenvatting van de waterparagraaf van Grontmij terug laten komen. Van belang hierbij is dat concreet wordt omschreven hoeveel verhard oppervlak zal worden gerealiseerd, wat de benodigde bergingsopgave bedraagt (bij $T=10 + 10\%$), welke voorziening(en) zullen worden gerealiseerd en hoe wordt voorkomen dat er wateroverlast ontstaat bij een bui van $T=100+10\%$

Ad 1) In grote lijnen komt de als bijlage bij het bestemmingsplan behorende waterparagraaf overeen met de genoemde beleidsnotitie. Wij achten het, mede gezien het feit dat het Waterschap reeds heeft ingestemd met de waterparagraaf, niet noodzakelijk een samenvatting van de beleidsnotitie op te nemen. Volstaan zal worden met een vermelding van de notitie in paragraaf 3.3.4.

Ad 2) Op dit moment is er nog geen definitieve keuze gemaakt met betrekking tot de verwerking en infiltratie van het hemelwater. Zoals het er nu uitziet zal er sprake zijn van een combinatie van wadi's, IT-riool, infiltratievoorzieningen en (op kleine schaal) afstroming via het oppervlak. Het is op dit moment niet mogelijk en wenselijk dit tot op detail vast te leggen in het bestemmingsplan. De voorzieningen worden in het kader van het bouwrijp maken uitgewerkt. Inmiddels is wel duidelijk geworden dat niet zal worden gewerkt met de overigens wel in de waterparagraaf genoemde infiltratievoorziening via de verharding. Dit vanwege het feit dat dit te veel problemen zou opleveren met betrekking tot het onderhoud.

De genoemde bodemverontreiniging (zinkassen) is bij de gemeente in beeld. Hiervoor wordt bij de verdere planuitwerking een plan van aanpak opgesteld. Bij de uitvoering van het plan zal dus zeker rekening worden gehouden met deze verontreiniging.

Aangezien de gronden gelegen binnen de bestemming "Verkeer" mede bestemd zijn voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, achten wij het niet noodzakelijk op de verbeelding exact de locaties aan te geven waar deze voorzieningen worden gerealiseerd. Dit zou de flexibiliteit die wij op dit moment nodig achten voor een goede uitwerking van de plannen niet ten goede komen.

Ad 3) Van verplaatsing van de bestaande overstort is alleen sprake voor wat betreft de bestaande sloot die vanuit het bergbezinkbassin naar het Gat van Waalre loopt. Deze zal in principe iets worden verlegd en overkluisd. In principe is er echter geen wijziging in de bestaande situatie; het bergbezinkbassin zal blijven overstorten op het Gat van Waalre.

Een onderzoek naar een mogelijk zwemwaterprofiel staat los van de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk en van het bestemmingsplan "Waalre-Noord, fase 1a" en zal hierin dan ook niet worden meegenomen. Indien hiervan in de toekomst ooit sprake zal zijn zal Waterschap De Dommel uiteraard vroegtijdig worden betrokken.

Ad 4) In paragraaf 5.8 wordt verwezen naar de waterparagraaf die als bijlage onderdeel uitmaakt van de toelichting op het concept ontwerpbestemmingsplan "Waalre-Noord, fase 1a". Hierin zijn de gegevens met betrekking tot de verharde oppervlakte, de bergingsopgave, etc. terug te vinden. Het waterschap heeft ingestemd met deze waterparagraaf en geadviseerd in de besteksuitwerkingsfase een hydrologische modellering uit te voeren om overlast te voorkomen in het geval van een extreme situatie (uitgaand van $T=100$). Op dit moment wordt het bestek uitgewerkt, waarbij het verzoek van het waterschap om nu te kijken naar een situatie $T=100 + 10\%$ zal worden meegenomen.

3. IVN Vereniging voor Natuur- en Milieueducatie

De reactie van IVN is onderverdeeld in twee aspecten: 1) Verkeer en 2) Duurzaamheid.

1) Op de plankaart is weergegeven welk gebied de bestemming "verkeer" heeft. Binnen dit gebied worden ook andersoortige bestemmingen begrepen zonder dat dit op de plankaart is uitgewerkt. Verzocht wordt ten aanzien van met name de fietsverbindingen deze "harder" in het bestemmingsplan vast te leggen door bijvoorbeeld een kaart bij te voegen waarop deze zijn weergegeven. Daarnaast wordt gevraagd fietspaden vrijliggend te maken, met name die langs de hoofdontsluitingsweg, en dus niet te volstaan met "fietsuggestiestroken". Tenslotte wordt aandacht gevraagd voor de verbinding naar de Kranssen en verzocht deze over het nu geplande groene plein te laten lopen.

2) Kunnen de duurzame doelstellingen van het plan, zoals bijvoorbeeld de EPC-norm, harder worden vastgelegd? Kunnen energieneutrale woningen worden gebouwd?

Ad 1) Bij het opstellen van het concept ontwerpbestemmingsplan is bewust een keuze gemaakt voor een wat globalere opzet om flexibiliteit in de uiteindelijke ontwerpen mogelijk te maken. De gronden met de bestemming "verkeer" kunnen worden gebruikt en ingericht ten behoeve van de doeleinden zoals aangegeven in de planregels. Het "harder" vastleggen van bijvoorbeeld de fietsverbindingen zou alleen kunnen door op een veel gedetailleerdere wijze te werk te gaan, wat naar onze mening de ontwerp vrijheid en daarmee de uiteindelijke beeldkwaliteit van "Waalre-Noord, fase 1a" niet ten goede zou komen.

Daarnaast vinden wij het, vanwege het feit dat alle wegen in het plangebied (ook de hoofdontsluitingsweg) een 30-km regime zullen hebben, niet noodzakelijk vrijliggende fietspaden te realiseren. Bovendien zou het realiseren van vrijliggende fietspaden een aantasting betekenen van het groene en open karakter dat wij in Waalre-Noord willen bewerkstelligen. Het eventueel aanleggen van een fietsverbinding over het "groene plein" zal bij de planuitwerking nader worden bekeken, mede in relatie tot de kwaliteit van het groene plein.

Ad 2) De normen met betrekking tot de Energie Prestaties Coëfficiënt zijn wettelijk vastgelegd in het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn de (technische) wettelijke eisen opgenomen waaraan een woning dient te voldoen. Omdat het hier gaat om regelgeving vanuit een hogere overheid kan een gemeente, in goed overleg met een aanvrager en/of ontwikkelaar wel proberen deze bijvoorbeeld een lagere EPC-norm te laten hanteren dan wettelijk bepaald. Dit is echter juridisch niet afdwingbaar en daarom ook niet op te nemen in de regels van een bestemmingsplan.

Inspraakreacties

4. J.M. van de Ven

In de reactie wordt een aantal bezwaren tegen de woningbouwontwikkelingen in "Waalre-Noord" geuit, te weten:

- 1) De rust van het wonen in het buitengebied voor de heer Van de Ven wordt teniet gedaan door de aanleg van doorgaande fietspaden langs het perceel Fazantlaan 2;*
- 2) Het landelijke karakter van het gebied wordt door de woningbouw volledig teniet gedaan;*
- 3) Door de bouw van woningen direct grenzend aan de achtertuin verliest reclamant privacy;*
- 4) Er gaat natuur verloren door de kap van een stuk bos (waarin een familie buizerds nestelt).*

Algemeen:

De bezwaren die worden geuit door J.M. van de Ven hebben feitelijk geen betrekking op het concept ontwerpbestemmingsplan "Waalre Noord, fase 1a", omdat de ruimtelijke ontwikkelingen waarnaar wordt verwezen en waar de bezwaren tegen zijn gericht geen deel uitmaken van het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft. De ontwikkelingen waarnaar wordt verwezen hebben betrekking op een volgende fase in de realisatie van de nieuwe wijk Waalre-Noord, waarvoor te zijner tijd (over enkele jaren) een apart bestemmingsplan zal worden ontwikkeld. Het ligt dan ook voor de hand dat reclamant in de procedure die dan aan de orde is kan en zal reageren op de plannen. Aangezien de reactie echter ook niet is gericht tegen de inhoud van het Beeldkwaliteitsplan (de reactie komt overeen met een eerder ingediende reactie

tegen het stedenbouwkundig plan voor Waalre-Noord Fase 1; deze reactie heeft niet geleid tot aanpassing van het plan dat door de gemeenteraad ongewijzigd is vastgesteld) hebben wij ervoor gekozen toch in deze nota van beantwoording kort in te gaan op de inspraakreactie.

Ad 1) In fase 1a, waarvoor het concept ontwerpbestemmingsplan thans in procedure is gebracht, zijn geen ontwikkelingen opgenomen aan de achterzijde van de woningen aan de Fazantlaan. In de volgende geplande fase van de wijk Waalre-Noord, die over enkele jaren aan de orde is, zullen in dit gebied wel ontwikkelingen plaatsvinden. Overigens is er noch in het stedenbouwkundig plan voor Waalre-Noord, noch in het Beeldkwaliteitsplan een doorgaand fietspad gepland achter de betreffende woning. Naast het perceel Fazantlaan 2 komt een groenstrook met daarnaast, ter ontsluiting van circa 60 woningen, een doorgaande route.

Ad 2) Ook hiervoor geldt dat in het gebied achter de woningen aan de Fazantlaan weliswaar plannen zijn om te komen tot woningbouwontwikkeling, deze zijn echter op dit moment en in deze procedure niet aan de orde.

Ad 3) Zie bovenstaande onder ad 2)

Ad 4) Wij gaan er vanuit dat hiermee wordt bedoeld op het bosgebiedje gelegen ten noorden van de woningen aan de Fazantlaan. Ook hiervoor geldt dat dit geen deel uitmaakt van het plan dat thans in procedure is. In de toekomst zal dit gebied wel deel uitmaken van de woonwijk Waalre Noord. Eventuele kap zal plaats vinden binnen geldende wet- en regelgeving. Het bos dat hiermee verdwijnt wordt overigens elders binnen het grondgebied van de gemeente Waalre (aan de noordzijde van het Gat van Waalre) gecompenseerd.

5. J.P. van de Ven

De reactie van de heer J.P. van de Ven is exact dezelfde als die van J.M. van de Ven. Wij verwijzen hier dan ook kortheidshalve naar de inhoud van die reactie en de beantwoording ervan.

6. P.J.M.M. van der Linden, mede namens werkgroep Noord Oost Waalre (?)

De reactie van de werkgroep bestaat uit een aantal opmerkingen ten aanzien van het concept ontwerp bestemmingsplan, zowel in positieve zin, als een aantal punten waarop zij een "kritische" reactie hebben gegeven. Alle opmerkingen zijn ter kennisgeving aangenomen, maar in deze nota van beantwoording zullen wij alleen reageren op de "kritische" opmerkingen, aangezien alleen deze eventueel zouden kunnen leiden tot aanpassing (van onderdelen) van het plan. De nummering komt dan ook niet overeen met de nummering zoals die in de reactie is opgenomen.

- 1) *De projectleider heeft mondeling aangegeven dat het plan is gewijzigd en zou dit schriftelijk bevestigen, dit is echter niet gebeurd. Dit zou eventueel kunnen leiden tot juridische complicaties*
- 2) *In het verleden is aangegeven dat de Meerbergschelaan een beperkte rol zou spelen in de ontsluiting van de nieuwe woonwijk. Nu blijkt dat er sprake is van een ontsluitingsfunctie. De werkgroep stelt voor de ontsluiting van het noordelijk deel van fase 1a in te richten met een rijloper met twee richting verkeer langs de waterkant van De Meers.*
- 3) *Het appartementengebouw aan de noordzijde past slecht bij de rest van het plan. Gevraagd wordt deze geheel te laten vervallen of in elk geval te verlagen naar maximaal de hoogte van de nabij te ontwikkelen woningen.*
- 4) *Hoe wordt het verkeerd gebruiken van de voormalige vuilstort voorkomen?*
- 5) *De werkgroep wil indien in de nieuwbouwwijk en de "ruimte voor ruimte" wijk in de toekomst verkeersmaatregelen nodig zijn, hierbij worden betrokken voor de vaststelling.*

Ad 1) De projectleider heeft mondeling uitleg gegeven over het plan en gewezen op enkele wijzigingen ten opzichte van eerdere plannen. Deze wijzigingen zijn mede naar aanleiding van gemaakte opmerkingen aangebracht. Zowel op de kaarten als tekstueel zijn deze wijzigingen verwerkt in het Beeldkwaliteitsplan. Dit plan is richtinggevend in ontwikkelingen en zal door het bestuur worden vastgesteld. Hiermee is een schriftelijke bevestiging van de projectleider niet meer aan de orde. Overigens zal naar onze mening, aangezien het hier nog een informeel voor-

traject betreft, dat nog de mogelijkheden laat voor wijzigingen in de plannen, er geen sprake zijn van genoemde juridische complicaties.

Ad 2) Bij het stedenbouwkundig plan voor Waalre Noord fase 1 is reeds aangegeven dat de eerder geplande tweede ontsluiting via het bedrijventerrein is komen vervallen en mede als gevolg daarvan een gedeelte van de nieuwe woonwijk via de Meerbergschelaan ontsloten zal worden. Het betreft de ontsluiting van circa 30 woningen, die voor een deel via de Meerbergschelaan kan verlopen. Hiermee is dus nog steeds sprake van een beperkte rol in de ontsluiting. Het aanleggen van de rijloper (1 rijbaan) langs de waterkant beperkt deze rol nog meer. De aanleg van een tweerichtingen rijloper langs de waterkant past niet binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten en vinden wij, mede gezien de gewenste ontwikkeling van de woonwijk onwenselijk.

Ad 3) Het appartementencomplex aan de vuilstort vormt een duidelijke afronding van de woonwijk en is een gewenste aanvulling in woningaanbod. De vormgeving van dit gebouw is onderwerp van nadere studie, waarbij nadrukkelijk de omgeving mede bepalend dient te zijn. Een verlaging tot maximaal de hoogte van grondgebonden woningen kan dit effect volledig teniet doen.

Ad 4) De voormalige vuilstort maakt geen deel uit van het plangebied van het bestemmingsplan "Waalre Noord, fase 1a" en is daarmee geen punt van overweging van het plan. Natuurlijk heeft het gebruik van de locatie wel onze aandacht. Het huidige "verkeerd" gebruik van de zandberg is vooral een punt van handhaving door de politie. In de Gebiedsvisie is aangegeven dat de zandberg op de voormalige vuilstort mogelijk hervormd zal worden tot een aantrekkelijke groenvoorziening. Vorm en invulling zijn specifieke en afzonderlijke ontwerpgegevens die bekeken moeten worden in relatie met alle in de nabijheid gelegen functies.

Ad 5) Indien in en om de nieuwe woonwijk verkeersmaatregelen moeten worden genomen die gevolgen hebben voor de verkeerssituatie rond de Meerbergschelaan en "ruimte voor ruimte" wijk, zal de werkgroep hierbij zoals gebruikelijk in een vroegtijdig stadium worden betrokken.

7. De heer W. Louwers, namens de themagroep "Leefomgeving en verkeer"

De themagroep merkt op dat naar haar mening een fatsoenlijke verkeersontsluiting voor Waalre-Noord als geheel en het deel fase 1 in bijzonder ontbreekt. In verschillende brieven hebben zij verzocht te zorgen voor een dusdanige verkeersontsluiting van deze nieuwe wijk dat de bewoners van de kernen van Waalre-dorp en Aalst geen extra overlast krijgen vanwege een toename van gemotoriseerd verkeer en verslechtering van de luchtkwaliteit door bovenmatige en wettelijke normen overstijgende uitstoot van fijnstof en stikstof etc.. Uit de reacties op deze brieven blijkt niet dat de gemeente Waalre mee wil werken aan een oplossing van de door de themagroep aan de orde gestelde problematiek.

Bij de planuitwerking is de beoogde situatie met behulp van verkeersmodellen doorgerekend. Hieruit kan, zoals reeds eerder is meegedeeld, worden geconcludeerd dat de ontsluiting geen enkel probleem oplevert. Ten aanzien van de gestelde verslechtering van de luchtkwaliteit verwijzen naar de rapportage van Grontmij ten aanzien van dit onderwerp. Hieruit blijkt dat de realisatie van het plan niet zorgt voor een overschrijding van de in de Wet milieubeheer vastgestelde normen. Luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de planontwikkeling.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a van gemeente Waalre.

1.2 aanduiding:

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

1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.4 achtergevel:

de gevel die overwegend parallel loopt aan de voorgevel.

1.5 aangebouwd bijgebouw:

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

1.6 agrarisch medegebruik:

activiteiten gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, op gronden die niet primair bedoeld zijn voor agrarische doeleinden.

1.7 bedrijf aan huis:

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

1.8 beroep aan huis:

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

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel dat maximaal mag worden bebouwd.

1.11 bestaand:

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

1.12 bestemmingsgrens:

een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak:

een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw:

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

1.15 bouwen:

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

1.16 bouwlaag:

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

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan.

1.19 bouwvlak:

een op de kaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop gebouwen zijn toegelaten.

1.20 bouwwerk:

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

1.21 extensief recreatief medegebruik:

recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met uitzondering van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden.

1.22 dak:

een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw.

1.23 gebouw:

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

1.24 groenvoorziening:

bomen, struiken en/of gazons.

1.25 gevellijn:

de op de verbeelding ingetekende lijn, die bepalend is voor de situering van de voorgevel van een gebouw.

1.26 hoofdgebouw:

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

1.27 huishouden:

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

1.28 kap:

een dak bestaande uit minimaal één hellend dakvlak;

1.29 mantelzorg:

het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.30 nutsvoorzieningen:

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

1.31 peil:

Voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang; in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.32 perceelsgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.33 prostitutie:

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

1.34 recreatief medegebruik:

recreatief gebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met inbegrip van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair).

1.35 seksinrichting:

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

1.36 uitbouw:

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

1.37 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw.

1.38 vrijstaand bijgebouw:

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

1.39 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden met dien verstande dat onder een:

- a. aaneengebouwde woning [aeg] wordt verstaan: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan tenminste één zijde aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. halfvrijstaande woning wordt verstaan (twee-aan-een) [tae]: een woning waarvan het hoofdgebouw met één zijgevel in de zijdelingse bouwperceelsgrens is gebouwd. De woning kan deel uitmaken van een blok van ten hoogste twee woningen ("twee-onder-één-kap of geschakeld");
- c. vrijstaande woning [vrij] wordt verstaan: een woning, waarvan geen van beide zijgevels van het hoofdgebouw in de perceelsgrens is gebouwd
- d. gestapelde woning [gs] wordt verstaan een gebouw, waarbinnen meerdere woningen boven elkaar gesitueerd zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

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

2.6 de horizontale diepte van een gebouw:

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

2.7 meten:

bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit een lijn op de (digitale) kaart.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Natuur

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. paden;
- e. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd: bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

3.3 Aanlegvergunning

3.3.1 Verboden uitvoering van andere werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

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

3.3.2 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in lid 3.3.1 is niet van toepassing op andere werken die:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. water behorende tot het gat van Waalre;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- h. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte die niet meer dan 8 m mag bedragen;
- b. gebouwen ten behoeve van lid 4.1.h. met een maximale hoogte van 3 meter.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeren (op eigen terrein)

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

In of op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. per bouwvlak mogen niet meer dan het op de verbeelding aangegeven aantal woningen worden gebouwd;
- c. hoofdgebouwen worden gebouwd met een kap;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengesloten type 1', 'aaneengesloten type 2', 'aaneengesloten type 3' en mogen maximaal zes aaneengesloten woningen worden gebouwd en ter plaatse van de aanduiding 'aaneengesloten type 4', mogen minimaal zes en maximaal negen aaneengesloten woningen worden gebouwd;
- e. indien ter plaatse van de aanduiding 'aaneengesloten' meerdere blokken van maximaal zes woningen worden gerealiseerd, dienen de blokken minimaal 3 meter uit elkaar te liggen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengesloten type 3' dient de bovenkant van de begane grondvloer van de woning te zijn gelegen op een hoogte van minimaal 0,4 meter boven peil;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'woningtype' dient het hoofdgebouw te worden gebouwd conform onderstaande tabel.

	woningtype	Situering voorgevel ten opzichte van gevellijn	Afstand van hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens	Maximale diepte van het hoofdgebouw in meters
a	gestapeld [gs]	niet van toepassing	vrij	vrij
b	aaneengesloten type 1 [aeg-1]	in de gevellijn of maximaal 1.5 meter erachter	n.v.t.	10
c	aaneengesloten type 2 [aeg-2]	in de gevellijn of maximaal 1.5 meter erachter	n.v.t.	10
d	aaneengesloten type 3 [aeg-3]	in de gevellijn of maximaal 2 meter erachter	n.v.t.	12
e	aaneengesloten type 4 [aeg-4]	in de gevellijn of maximaal 3 meter erachter	n.v.t.	vrij
f	twee-aan-een type 1 [tae-1]	in de gevellijn of maximaal 2 meter erachter	0 meter aan een zijde en minimaal 3 meter tot andere zijdelingse perceelsgrens	12

g	twee-aan-een type 2 [tae-2]	in de gevellijn of maximaal 1 meter erachter	0 meter aan een zijde en minimaal 3 meter tot andere zijdelingse perceelsgrens	12
h	vrijstaand type 1 [vrij-1]	in de gevellijn of maximaal 3 meter erachter	minimaal 3 meter tot beide zijdelingse perceelsgrenzen	15
i	vrijstaand type 2 [vrij-2]	in de gevellijn	minimaal 3 meter tot beide zijdelingse perceelsgrenzen	15

5.2.3 Uitbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijgebouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 6 meter
- e. de oppervlakte van een vrijstaand bijgebouw bedraagt maximaal 50 m²
- f. bijgebouwen dienen ofwel in de zijdelingse perceelsgrens ofwel minimaal 1 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd;
- g. uitbouwen voor de voorgevel zijn toegestaan in de vorm van erkers en entreeportalen met dien verstande dat:
 1. de hoogte maximaal 3 meter betreft;
 2. de breedte niet meer dan 40% van de breedte van de voorgevel, danwel de breedte van de bestaande gevelopening betreft;
 3. de diepte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betreffende aangebouwde bijgebouw bedraagt, met een maximumdiepte van 1,5 meter;
 4. minimaal 2 meter tussen de uitbouw en de voorste perceelsgrens onbebouwd blijft;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 5.2.3.g.1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een type 1' en ter plaatse van de aanduiding 'aaneengesloten type 3' uitbouwen voor de voorgevel in de vorm van entreepartijen toegestaan met een maximumhoogte van 3 meter gemeten vanaf de bovenkant van de begane grond vloer.
- h. bijgebouwen bij vrijstaande woningen mogen slechts aan een zijde van de woning achter de voorgevel en het verlengde daarvan worden gerealiseerd;
- i. indien bij een vrijstaande woning aan één zijde een aangebouwd bijgebouw is gerealiseerd, mag aan de andere zijde alleen een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd achter de achtergevel of het verlengde daarvan.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte:
 1. van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, voor de voorgevel of het verlengde daarvan, bedraagt maximaal 1 meter;
 2. van erfafscheidingen, achter de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt maximaal 2 meter;
 3. van bouwwerken, geen gebouwen en geen erfafscheidingen zijnde, achter de voorgevel of het verlengde daarvan bedraagt maximaal 3 meter.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-een type 1' en ter plaatse van de aanduiding 'aaneengesloten type 3' zijn voor de voorgevel trappartijen, (overdekte) terrassen, (overdekte) balkons en veranda's toegestaan met een maximumhoogte die gelijk is aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw op het betreffende bouwperceel.

5.2.5 *Niet overdekte zwembaden*

Voor het bouwen van niet overdekte zwembaden gelden de volgende regels:

- a. het bouwperceel dient een oppervlakte te hebben van minimaal 400 m² ;
- b. het zwembad dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de oppervlakte mag maximaal 10 % van het bouwperceel en niet meer dan 100 m² bedragen;
- d. het zwembad achter de achtergevel of het verlengde daarvan wordt gerealiseerd;
- e. het zwembad dient minimaal 2 meter uit de perceelsgrens te worden gesitueerd;
- f. er dient geen bedrijfsmatige exploitatie van het zwembad plaats te vinden.

5.2.6 *Kelders*

Voor het bouwen van kelders gelden de volgende regels:

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

5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van een zwembad, alsmede met betrekking tot te treffen voorzieningen ter afscherming van belendende percelen, indien zulks noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. in verband met de brandveiligheid
- c. voor een verantwoorde en evenwichtige inpassing van het toegestane zwembad in samenhang met karakter van de betreffende omgeving;
- d. ter voorkoming van geluidsoverlast.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.2 sub c voor het bouwen van woningen met een plat dak van twee bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 6.5 meter, mits dit past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan;
- b. lid 5.2.2.sub c voor het bouwen van woningen met een plat dak van drie bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 10.5 meter, mits de derde bouwlaag maximaal 75 % van de oppervlakte van de tweede bouwlaag betreft en de derde bouwlaag minimaal 1 meter achter de voorgevel is gesitueerd, mits dit past binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan;.
- c. lid 5.2.3 sub i voor het bouwen van ondergeschikte uitbouwen aan gevels in de vorm van bijvoorbeeld erkers, toegangsportalen en luifels;
- d. de in lid 5.4 sub c genoemde ontheffing mag slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. de in lid 5.4 sub c en d genoemde ontheffing mag slechts worden verleend indien er vanuit verkeers- en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren zijn.
- f. lid 5.2.2 sub g ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied' en toestaan dat maximaal één hoofdgebouw aan twee zijden uit de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd en dat van de desbetreffende woning de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens kleiner mag zijn dan 3 meter, mits een aanbouw of uitbouw in de zijdelingse perceelsgrens wordt gerealiseerd;
- g. lid 5.2.2 sub g ter plaatse van de aanduiding 'aaneengesloten type 1', 'aaneengesloten type 2' en 'aaneengesloten type 3' en toestaan dat hoekwoningen maximaal 1.5 meter voor de gevellijn worden gebouwd, mits er vanuit verkeers-en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren zijn.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Parkeren

Voor het parkeren gelden de volgende regels:

- a. voor vrijstaande woningen en twee-aan-een woningen dienen per hoofdgebouw twee parkeerplaatsen voor personenauto's op eigen terrein te worden gerealiseerd;
- b. een garage wordt bij vrijstaande woningen niet meegeteld bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen.

5.5.2 Gebruik van bijgebouwen

Het is verboden:

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

5.5.3 Gebruik van woningen voor handel en/of bedrijf

Het is verboden:

- a. bebouwing te gebruiken voor de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, dan wel voor een seksinrichting.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

7. lid 5.5.2, onder a, en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijk woonruimte, mits:
 - a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is van uit een oogpunt van mantelzorg;
 - b. het gebruik als afhankelijke woonruimte uitsluitend plaatsvindt in één of in meer aangebouwde bijgebouwen;
 - c. de oppervlakte die wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, niet meer bedraagt dan 50 m²
 - d. de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.
8. lid 5.5.3 onder a voor de uitoefening van een bedrijf aan huis en/of een beroep aan huis, mits:
 - a. de woonfunctie van het perceel daarbij gehandhaafd blijft;
 - b. de bebouwing blijft voldoen aan de inrichtingseisen van de woning zoals gesteld in de bouwverordening en het bouwbesluit;
 - c. geen gebruik plaatsvindt dat vergunnings- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer (danwel een AMvB op grond van deze wet) zoals deze van kracht is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan, tenzij voldoende vaststaat dat de vestiging van de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de belendende woonbebouwing;
 - d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het 'beroep aan huis' alsmede goederen die ter plaatse in verband met het 'bedrijf aan huis' zijn vervaardigd;
 - e. verkoop en opslag van motorbrandstoffen en horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
 - f. het niet betreft zodanig verkeersaantrekkende activiteiten, dat extra maatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn;
 - g. het niet betreft activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kappersbedrijf en videotheek.
 - h. alleen de in het besluit aangewezen ruimte kan worden gebruikt en alleen het in het besluit genoemde beroep of bedrijf mag hier door de bewoner(s) worden uitgeoefend.
 - i. als het beroep of bedrijf aan huis wordt gevestigd in een bijgebouw, dan dient de eigendom van het bijgebouw en van de woning in één hand te zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 8 Algemene ontheffingsregels

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels betreffende:

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

8.2 Voorwaarden

Ontheffing als bedoeld in artikel 8.1 kan slechts worden verleend, mits:

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedure bij ontheffing en/of nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing en/of het stellen van nadere eisen, is de volgende procedure van toepassing:

- a. het ontwerp-besluit tot het verlenen van ontheffing en/of het ontwerp-besluit tot het stellen van nadere eisen ligt gedurende tenminste 4 weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerp-besluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijk wijze;
- c. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

10.2 Procedure bij wijziging en/of uitwerking

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging of uitwerking is de volgende procedure van toepassing:

- a. het besluit tot wijziging en/of uitwerking wordt voorbereid overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- b. in afwijking van artikel 3:18, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht nemen burgemeester en wethouder binnen 8 weken na afloop van de termijn van terinzagelegging een besluit tot wijziging en/of uitwerking van bestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

11.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 11.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Lid 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Strijdig gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;

11.2.2 Voorwaarden

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- b. Indien het gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;

11.2.3 Uitzondering

Lid 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van [invullen datum raadsvergadering].

De voorzitter, De griffier,

.....

Verantwoording

Titel	Bestemmingsplan Waalre-Noord fase 1a
Gemeente	Waalre
Plantype	ex art. 10 WRO beheer/ontwikkeling
Plannummer	NL.IMRO.08660000GM031BP25-
Projectnummer	256797
Datum	31 augustus 2009
Auteur(s)	mr. M.I. Blokland, mevr. L. IJsseldijk en dhr. M. Cox
E-mail adres	miguel.blokland@grontmij.nl

Contact	Zernikestraat 17 5612 HZ Eindhoven Postbus 1256 5602 BG Eindhoven T +31 40 265 12 11 F +31 40 244 37 97 zuid@grontmij.nl www.grontmij.nl
---------	---