



Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Raadhuisstraat 28, Waalre

Aanmeldnotitie en vormvrije
mer-beoordeling

Opdrachtgever:

HARRK B.V.

Rapportnummer:

21WAAL-MERRAAD

Datum vrijgave

april 2023

Opstellers:

mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter

M.G.A. (Marc) Haenraets, LL.B.

INHOUD

1 INLEIDING 3

2 TOETSING 6

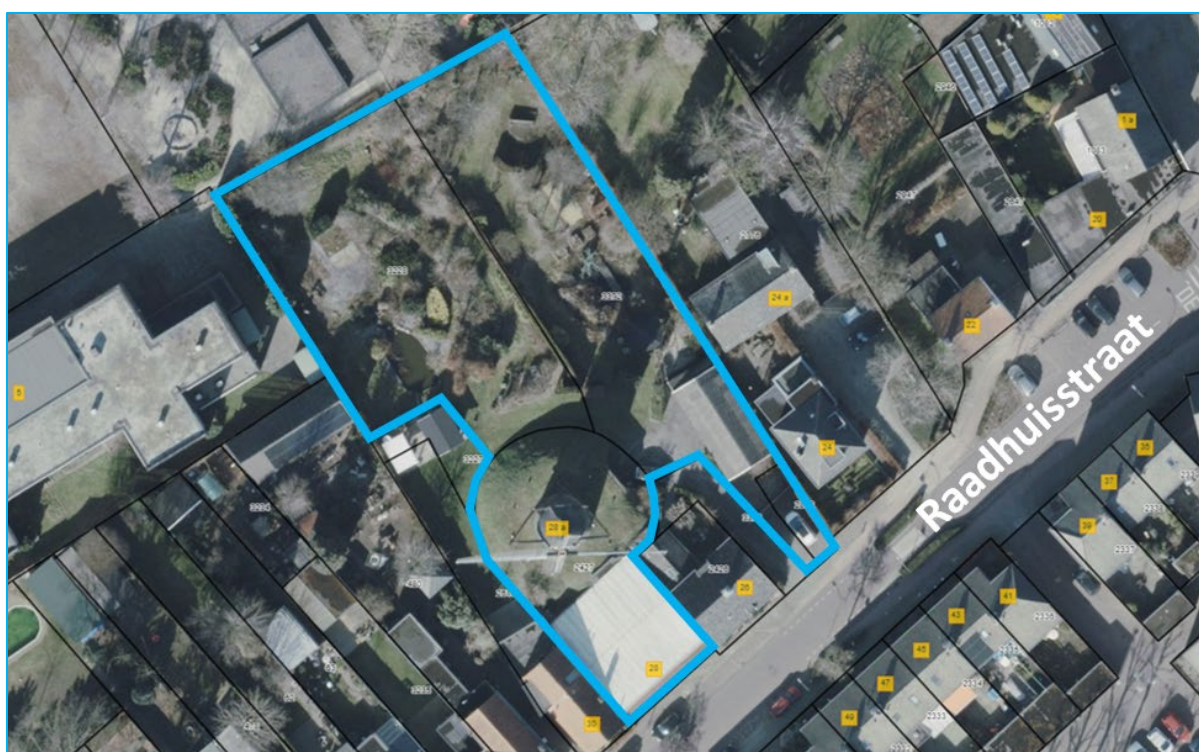
3 VORMVRIJE MER-BEOORDELING EN CONCLUSIE..... 31

4 BIJLAGEN 32

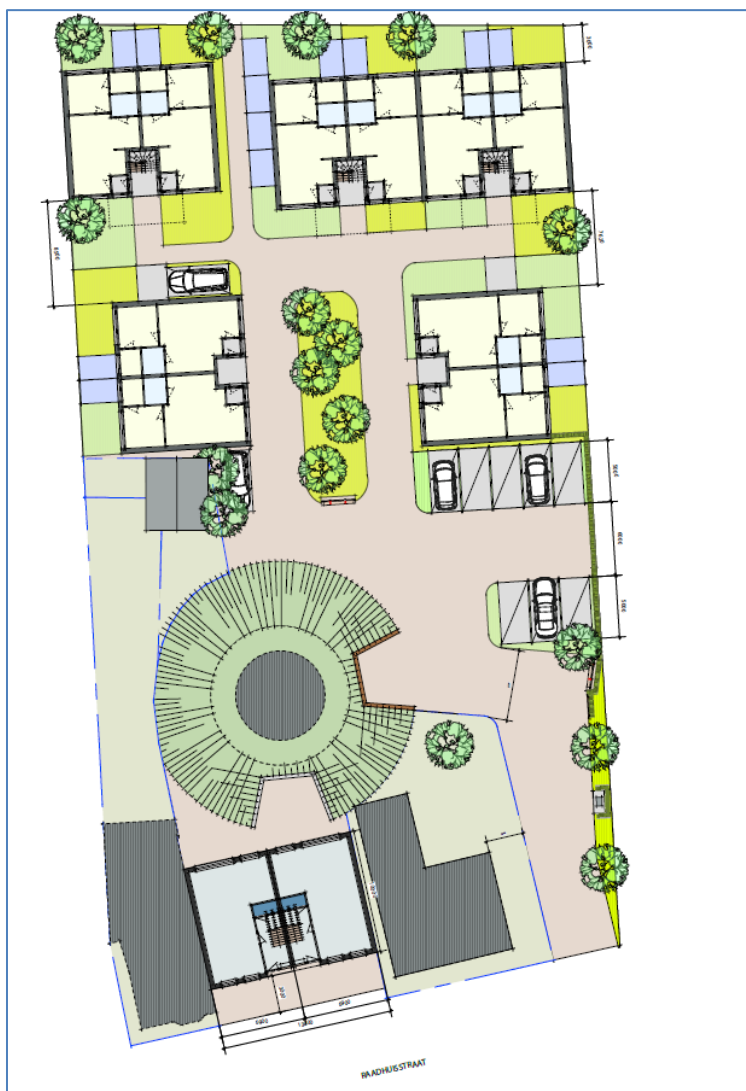
1 INLEIDING

1.1. INLEIDING

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Raadhuisstraat 28 te Aalst 18 woningen te ontwikkelen. Het gaat om de realisatie van 16 nieuwbouwwoningen en de sloop van het pand aan de Raadhuisstraat 28 en de nieuwbouw van 2 grondgebonden woningen. Het beslaat het perceel dat kadastraal bekend is als Gemeente Aalst, Sectie E, nummers 2427, 2842, 3228 en 3372. De totale oppervlakte bedraagt ca. 2.618 m².



Afbeelding: Plangebied Raadhuisstraat 28 Waalre



Afbeelding: Schetsplan d.d. juni 2022

1.2. VORMVRIJE MER-BEOORDELING

In een vormvrije mer-beoordeling beoordeelt de gemeente of een milieueffectrapport dient te worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval dient te worden beoordeeld of een mer-procedure nodig is. Deze vormvrije mer-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Procedure

De initiatiefnemer dient de aanmeldingsnotitie in bij de gemeente. De gemeente (het bevoegd gezag) neemt binnen 6 weken na ontvangst van de aanmeldingsnotitie (mededeling) een beslissing of een MER gemaakt moet worden.

1.3. TOETSING BESLUIT M.E.R.

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmerplichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten na te gaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Daarbij dient te worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmerplichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

2 TOETSING

De voorgenomen activiteit betreft de realisatie van 18 woningen. Deze activiteit zou qua ontwikkeling kunnen worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.

De activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r., maar wel in onderdeel D onder categorie D 11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Navolgend is een uitsnede van de kolom 'D' weergegeven.

Categorie	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De voorgenomen activiteit valt onder de drempelwaarden (zie kolom 'gevallen'):

- De oppervlakte bedraagt minder dan 100 ha;
 - Het plangebied is omgerekend circa 0,2618 ha groot;
- Het project is wel een aaneengesloten gebied, maar bevat minder dan 2.000 woningen;
 - Het plan voorziet in 18 woningen;
- Het totaal toe te voegen bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt minder dan 200.000 m²;
 - Er wordt geen bedrijfsvloeroppervlakte toegevoegd.

Duidelijk is dat de drempelwaarden niet worden overschreden en ruimschoots worden onderschreden.

Vervolgens dient er te worden nagegaan of bij de betreffende activiteit mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, die aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Daarbij dient te worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Hieronder wordt dat uitgewerkt.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Tijd	De realisatiefase van de woningen zal ongeveer een jaar duren.
De omvang van het project	Het is gewenst om op het perceel 18 woningen te realiseren. Deze woningen krijgen parkeerplaatsen op eigen terrein die in een groene inrichting worden gerealiseerd. De woningen komen op circa 15 tot 55 meter afstand van de molen te liggen. De 4 woningen die het meest dicht bij de molen komen te liggen, hebben één bouwlaag. De gebouwen die verder weg komen te liggen hebben twee bouwlagen. Bovendien wordt er rekening gehouden met de molenbiotoop en zal de ruimtelijke kwaliteit van de molen niet in het gedrang komen. Uit de uitgevoerde onderzoeken en de toelichting blijkt dat de aanleg in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.
De cumulatie met andere projecten	In de omgeving van de planlocatie zijn geen grootschalige ontwikkelingen bekend die kunnen leiden tot stapeling (cumulatie) van milieueffecten. Er zijn geen relevante activiteiten of projecten waarmee rekening moet worden gehouden met de beoordeling.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen verandert niet als gevolg van de realisatie van de woningen. Dit onderdeel geeft geen aanleiding om aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat

	daarvoor een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.
De productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen waardoor afvalstoffen of emissies vrijkomen die een significant effect tot gevolg hebben. Regulier afval wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze verwerkt en door een erkend inzamelbedrijf ingenomen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van lichte tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. De ontwikkeling zoals voorgesteld heeft verder geen gevolgen in het kader van lucht, geluid, verkeer en parkeren, externe veiligheid, bedrijven- en milieuzonering en water. Derhalve zal er geen sprake zijn van een belangrijk negatief effect zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Stikstof Door AROM is een stikstofberekening uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1. Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van het project. Geluid <u>Wegverkeerslawaaï</u> Door M&A Omgeving B.V. is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (d.d. 14 juni 2022). Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2. De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven. <i>Wet Geluidhinder</i> Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De

	voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 dB (ontwikkeling binnen bebouwde kom) mogelijk. Geconcludeerd kan worden, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens overschreden wordt. De geluidbelastingen overschrijden ook de maximale ontheffingswaarden van 63 dB niet. De resultaten staan weergegeven in bijlage 3 van het akoestisch onderzoek. De hoogste geluidsbelasting op de voorgevels van de 2 woningen aan de Raadhuisstraat 28 bedraagt maximaal 33 dB. De geluidsbelastingen zijn inclusief de wettelijke aftrek conform artikel 3.4 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012. Bij de indeling van de woningen dienen de geluidgevoelige vertrekken zoveel mogelijk aan de minst geluidbelaste achterzijde gesitueerd te worden. In voorliggend plan hebben de betreffende woningen geluidluwe achtergevels. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden gesteld dat voor alle woningen geluidsluwe gevels aanwezig zijn. Ook geldt de buitenruimte (tuin / terras) als geluidsluw, gezien de lage geluidsbelastingen op de meeste gevels van alle woningen. Daarom mag worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen. <i>Ruimtelijke ordening</i> De gecumuleerde geluidsbelasting van alle relevante wegen zonder aftrek volgens artikel 3.4 RMG 2012 is maximaal 61 dB ter plaatse van de noordelijke woning aan de Raadhuisstraat 28 en 60 dB ter plaatse van de zuidelijke woning aan de Raadhuisstraat 28. Als er een gevelwering (GA;k) van respectievelijk minimaal 28 dB en 27 dB voor deze woningen wordt gerealiseerd dan wordt het binnenniveau in de woningen van maximaal 33 dB (nieuwbouwniveau Bouwbesluit) niet overschreden.
--	--

	Er wordt voldaan aan de voorwaarden in zowel de Wet/Besluit geluidhinder. Hierdoor kan worden gesteld dat uit oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat ten gevolge van het wegverkeer, zowel binnen als buiten de nieuwe woningen als goed betiteld kan worden. Door het toepassen van de juiste materialen (beglazing, suskasten) wordt een goed woon- en leefklimaat ook in de woningen gegarandeerd. Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt er geen belemmeringen bestaan tegen de realisatie van de woningen. <i>Conclusie</i> Er vormen zich geen belemmeringen voor onderhavig plan ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaai. <u>Industrielawaai</u> Door M&A Omgeving B.V. is een onderzoek naar Industrielawaai. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 6. In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting vanwege Industrielawaai (stemgeluid t.g.v. de speelplaatsen van een school en een kinderopvang) op de gevels van de nieuwe ontwikkeling (woningen) berekend. Er is tevens bepaald of de nabijgelegen Basisschool De Drijfveer en Kinderopvang de Dondersteentjes niet belemmerd worden in hun bedrijfsvoering in het kader van de Wabo (Activiteitenbesluit) door de komst van het nieuwbouwplan. De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder uiteengezet. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen (gevels van de nieuwe woningen) wordt voldaan aan de geluidnormering volgens het Activiteitenbesluit voor de school en de kinderopvang. Het stemgeluid van scholen en kinderdagverblijven hoeft namelijk in de toetsing niet te worden meegenomen.
--	--

	In het kader van de ruimtelijke overwegingen dient wel een uitspraak te worden gedaan over het totale geluid van de inrichtingen. Op de 12 woningen (in 2 bouwlagen) die grenzen aan de speelplaatsen van de BSO / KDV wordt een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau geproduceerd van maximaal 64 dB(A). De maximale geluidsniveaus bedragen maximaal 79 dB(A) op de gevels van de woningen. In de achtertuinen van deze woningen wordt een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau geproduceerd van 56 tot 60 dB(A) met piekniveaus tot 74 dB(A). In de voortuinen van de woningen wordt een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau geproduceerd van maximaal 46 dB(A) met piekniveaus tot 55 dB(A). Op basis van de geluidsbelastingen van het stemgeluid van spelende kinderen, kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van de achterste woningen varieert van matig (55-60 dB(A)) tot tamelijk slecht (60-65 dB(A)). Deze typering wordt acceptabel geacht omdat als gevolg van de activiteiten alleen in de dagperiode, op doordeweekse dagen en buiten de schoolvakanties de berekende geluidsniveaus optreden. In de avonden en nachten, de weekenden en de vakantieperiodes is er geen of minder (in de vakantie is er wel BSO en kinderdagopvang) geluidbelasting van de inrichting te verwachten. Voor de woningen geldt bovendien dat er een geluidsluwe zijde is en er tevens een geluidsluwe buitenruimte gerealiseerd kan worden. Op de terreingrens met de BSO/KDV wordt rekening gehouden met een muur/scherm van 2 meter hoogte. Verdere verhoging van deze muur / scherm heeft nauwelijks effect, omdat de woningen op de verdieping maatgevend zijn voor het geluid. Om de geluidsbelastingen op deze woningen te reduceren is een muur / scherm van minimaal 7 meter hoogte nodig.
--	--

	Dit is onzes inziens stedenbouwkundig geen reële maatregel. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de basisschool en de kinderopvang niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering in het kader van de Wabo (Activiteitenbesluit) door de komst van het nieuwbouwplan. Conclusie Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig plan. <u>Externe veiligheid</u> <i>Inrichtingen</i> Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen met een invloedssfeer die reikt binnen het plangebied. Er is op dit punt geen belemmering. <i>Transport gevaarlijke stoffen</i> Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. <i>Spoor</i> Bij vervoer over het spoor voor alle basisnetbaanvakken volgt het GR-plafond de PR 10-7- en de PR 10-8-contouren (kans van 1 op de 100 miljoen). De projectlocatie is gelegen op een afstand van circa 7.5 kilometer vanaf het spoor. Er is geen belemmering ten aanzien van dit onderwerp. <i>Wegen</i> Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De projectlocatie is gelegen aan de Raadhuisstraat. In de nabijheid van de
--	---

	projectlocatie liggen geen transportassen of invloedsferen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor onderhavig plan. <i>Vervoer over het water</i> In de nabijheid van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. <i>Hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen</i> Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie uit onder andere de Netkaart blijkt dat er ten noorden en oosten van het plangebied hoogspanningslijnen zijn gelegen. Het plangebied is gelegen op een kilometer afstand tot de buitenzijde van de hoogspanningslijnen. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling. Uit de risicokaart blijkt verder dat er geen ondergrondse gasleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op onderhavige ontwikkeling. <i>Conclusie</i> Er is geen belemmering ten aanzien van het plan op het aspect 'externe veiligheid'. <u>Luchtkwaliteit</u> Door de realisatie van 18 woningen is er in beperkte mate sprake van extra verkeer aantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De nieuwe gewenste situatie zorgt volgens de normen van de CROW voor maximaal $(18 \times 4,5 =)$ 81 verkeersbewegingen per etmaal. Daarnaast vallen woningen niet onder een van de geluidgevoelige bestemmingen zoals benoemd in artikel 3 van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit. Het verdient de voorkeur voor het betreffende plan om inzicht te geven in de
--	---

	luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening. In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en is verlengd tot het moment waarop de Omgevingswet in werking treedt (Bron: Staatscourant, d.d. 7 december 2016, Besluit tweede verlenging NSL). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Uit de metingen ter plaatse blijkt dat in 2020, het jaar waarin de meting heeft plaatsgevonden, de jaargemiddelde concentratie van fijnstof en stikstof onder de grenswaarden uit de wetgeving is. <i>Conclusie luchtkwaliteit</i> Voor fijnstof (PM10) en stikstof (NO2) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35 µg/ m3. De ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof en stikstof geen bezwaar. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse om op dat punt een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. <u>Bodem</u> Door M&A bodem en asbest BV is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 opgesteld. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies uit het bodemonderzoek opgenomen. Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese "onverdachte locatie" worden aanvaard, ondanks de verhogingen met zware metalen in de grond en het grondwater.
--	---

De verontreinigingen met zware metalen in de grond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Formeel gezien is een nader onderzoek noodzakelijk naar de verspreiding van koper in het grondwater. Gezien de schaalgrootte van de regionale problematiek m.b.t. zware metalen in de bodem, zal dit geen nieuwe relevante informatie opleveren. Een nader onderzoek is ons inziens daarom niet noodzakelijk.

Indicatief kan worden gesteld dat, in verband met het hergebruik van grond, de grond van de onderzoekslocatie multifunctioneel toepasbaar is. Hergebruik dient echter te geschieden conform het Besluit bodemkwaliteit en het bodembeleid van de gemeente Waalre.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn geconstateerd uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid voor de realisatie van woningen op de locatie.

Water

In de huidige situatie is het gebied gelegen rond de molen onverhard terrein. In de toekomstige situatie worden er een woningen gerealiseerd rond de molen.

Verdeling verhard oppervlakte

In navolgende tabel is de verdeling van de verharde en onverharde oppervlakte in de huidige en toekomstige situatie weergegeven.

	Huidig m2	Toekomstig m2
Daken	350	210 + 600 (sedum)
Terreinverharding	218	702
Onverhard terrein	2.050	886
Halfverharding	0	220
Totaal plangebied	2.618	2.618

Tabel: verdeling verhard en onverhard oppervlakte plangebied

	De gewenste ontwikkeling ziet op het realiseren van 16 nieuwbouwwoningen. Er is sprake van een toename van verhard oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie. De verharde oppervlakte bestaat in de toekomstige situatie uit de daken van de molen, 16 nieuwbouwwoningen en de bergingen, terreinverharding van het binnenterrein en de voorzijde van 2 woningen en het halfverharde parkeerterrein aan de achterzijde. De 16 studio's worden voorzien van sedumdaken. Het halfverharde terrein ten behoeve van het binnenterrein en de voorzijde van 2 woningen wordt voor de helft meegerekend als verhard oppervlakte (220 m² gedeeld door twee). De ondergrond onder de halfverharding zo wordt aangelegd dat deze waterdoorlatend is. De sedumdaken worden in de berekening als verhard oppervlak meegerekend. Vervolgens worden de sedumdaken als oplossing meegenomen voor de waterbergingsopgave. Navolgend is de berekening voor de benodigde waterbergingsopgave toegelicht. De verharding in de nieuwe situatie bedraagt (210 + 600 + 702 + 110 =) 1.622 m². De benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). De locatie is gelegen in een gebied met gevoeligheidsfactor 1. Dat maakt de volgende berekening: 1.622 m² x 1 x 0,06 m = 97,32 m³ benodigde compensatie. 600 m² van de 810 m² daken betreft sedumdaken van 30 mm. In totaal voorzien de sedumdaken van (600 m² x 0,03 m =) 18 m³ aan waterberging. Hierdoor resteert een benodigde compensatie van (97,32 m³ – 18 m³ =) 79,32 m³. In het groene middengebied in onderhavig plan wordt een wadi gerealiseerd met een bergingscapaciteit van 40 m³. Door het aanleggen van de wadi op eigen terrein resteert een watercompensatie van (79,32 m³ – 40 m³ =) 39,32 m³. Deze overige watercompensatie wordt opgevangen door infiltratiekratten die worden geplaatst binnen het plangebied. De realisatie en instandhouding van de waterbergingsopgave is gewaarborgd in de regels en verbeelding. De exacte dimensionering van de waterberging zal in het kader van
--	--

	de definitieve uitwerking van de bouwplannen worden bepaald. <u>Oppervlaktewater</u> In de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig dat van invloed kan zijn op onderhavig plan. <u>Hemelwater en afvalwater</u> Het afvalwater dient te worden geloosd in het gemeentelijk riool. Het hemelwater wordt vertraagd geïnfiltreerd in de bodem en/of vloeit af naar de reeds bestaande voorzieningen voor hemelwaterafvoer. <i>Conclusie</i> Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan. <u>Cultuurhistorie en archeologie</u> <u>Archeologie</u> Door Transect B.V. is archeologisch bureauonderzoek en verkennend bodemonderzoek opgesteld. Dit onderzoek is gevoegd in bijlage 4. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies opgenomen uit dit onderzoek. Op basis van het bureauonderzoek bevindt het plangebied zich op de flank van een dekzandrug naar het beekdal van de Tongelreep. Dit heeft mogelijk een zeer gunstige locatie voor bewoning gevormd. Dit wordt bevestigd door de vondsten van archeologische vindplaatsen in de omgeving van met name de periode Romeinse tijd – Vroege Middeleeuwen. Het plangebied bevindt zich op basis van topografisch kaartmateriaal net ten westen van de historische kern van Aalst, in het agrarisch buitengebied. Van deze periode worden geen archeologische bebouwingsresten verwacht. De archeologische verwachting voor het plangebied is daarom hoog voor de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen en laag voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd. Op basis van het veldonderzoek is de archeologische verwachting in het plangebied grotendeels bevestigd. In de ondergrond is dekzand aanwezig. De top van het dekzand is door landbewerking omgewerkt, gezien het
--	---

	ontbreken van sporen van bodemvorming in de top en de aanwezigheid van een menglaag erboven. Vanwege de verstoring van de top van het dekzand kan de archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Mesolithicum naar laag worden bijgesteld. Vindplaatsen uit deze periode kenmerken zich namelijk vooral door een vondststrooiing of ondiepe sporen. Deze zullen door jongere landbewerking verstoord zijn geraakt. Er is echter geen sprake van een diepe verstoring van het archeologisch sporenniveau. Er is zelfs sprake van de aanwezigheid van een oude akkerlaag of cultuurlaag met houtskoolspikkels op het dekzand. De aanwezigheid hiervan wijst op menselijke activiteit ouder dan de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd (toen het bouwlanddek is opgebracht). Dit bevestigt de hoge verwachting voor de periode Neolithicum – Vroege Middeleeuwen. De lage verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd is eveneens bevestigd. In het plangebied is zoals verwacht een bouwlanddek aanwezig met een dikte van 70 tot 100 cm. Dit wijst erop dat het plangebied in gebruik is geweest als bouwland. Er zijn geen lagen aangetroffen die te relateren zijn aan bewoning in deze periodes. <i>Advies</i> Op basis van de resultaten van het veldonderzoek geldt er voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. In het kader van de nieuwbouw van woningen zal rekening gehouden moeten worden met de aanwezigheid van archeologische waarden. Transect adviseert om de archeologische verwachting aanvullend te toetsen middels een karterend en waarderend onderzoek. Dit kan het beste plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor de uitvoer van een gravend onderzoek, zoals een proefsleuvenonderzoek, is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat door de gemeente goedgekeurd is. De noodzaak voor het uitvoeren van een vervolgonderzoek hangt samen met de beoogde bodemingrepen in het plangebied. Dit biedt mogelijkheid om de eventueel aanwezige archeologische waarden in te passen in het plan. Het (beperkt) ophogen van het maaiveld hoort hierbij tot de mogelijkheden. Indien bodemingrepen beperkt blijven
--	--

	tot maximaal 50 cm beneden het huidige maaiveld (met 20 cm buffer tussen de ontgraving en het archeologisch relevante niveau op 70 cm - Mv). Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal het bevoegd gezag (de gemeente Waalre) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. Nader onderzoek naar archeologie wordt uitgevoerd. <i>Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven</i> Naar aanleiding van het archeologisch bureau- en veldonderzoek is door Transect b.v. een archeologisch inventariseren veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Het volledige onderzoek d.d. 25 mei 2022 is bijgevoegd als bijlage 9. Navolgend zijn de bevindingen uit het onderzoek toegelicht. In totaal zijn in het plangebied 36 archeologische grondsporen aangetroffen. Dit zijn 34 paalkuilen, één kuil en één spitspoor. In werkput 1 zijn 30 paalkuilen en één spitspoor aangetroffen. Er zijn vier paalkuilen in werkput 2 waargenomen. In werkput 4 is één kuil aanwezig. Alle paalkuilen in werkput 1 en twee paalkuilen in werkput 2 hebben een vergelijkbare vulling. Op basis van vondstmateriaal en de uiterlijke kenmerken van de sporen zijn deze sporen waarschijnlijk Middeleeuws. Twee paalkuilen in werkput 2 en een kuil in werkput 4 hebben een gevlekte grijsbruine of bruingrijze vulling en zijn mogelijk jonger dan de andere paalkuilen. De paalkuilen in werkput 1 en 2 zijn mogelijk onderdeel van een structuur. Dit is op basis van de onderzochte oppervlakte niet te bepalen. In het esdek en in een paalkuil uit werkput 1 (S.15) zijn twee relatief kleine fragmenten aardewerk aangetroffen. Doordat het kleine fragmenten zijn is het onbekend wat voor type aardewerk het is. Gezien de lichtgrijze kleur van beide fragmenten aardewerk zijn ze waarschijnlijk Middeleeuws. Er zijn twee metaal vondsten verzameld. In de bouwvoor is een modern horloge aangetroffen en uit het esdek is een vondst waarvan het voorwerp onbekend is verzameld. Het hele vondsten- en sporencomplex uit het proefsleuvenonderzoek wordt beschouwd als een
--	---

	‘vindplaats’. De vindplaats scoort voor wat betreft de fysieke kwaliteit hoog met vijf punten. De vindplaats heeft een hoge score op gaafheid doordat de grondsporen duidelijk waar te nemen zijn in het vlak en in de coupes. Er zijn enkele verstoringen aanwezig in werkputten 2 en 4, maar de oppervlakte hiervan is klein. De twee vondsten zijn matig geconserveerd. Er zijn kleine fragmenten aangetroffen waarvan het type aardewerk onduidelijk is. Inhoudelijk scoort de vindplaats hoog met 8 punten. De zeldzaamheid van de vindplaats is middelhoog. Mogelijk zijn er middeleeuwse structuren in het plangebied aangetroffen. Hiervan zijn enkele bekend in de omgeving. De informatiewaarde van de vindplaats is hoog. Aangezien er mogelijk plattegronden aanwezig zijn, kan dit informatie geven over bewoning in het plangebied. Op slechts honderd meter van het plangebied zijn middeleeuwse huisplattegronden aangetroffen. In het plangebied zijn mogelijk vergelijkbare resten aangetroffen. Hierdoor is de ensemblewaarde hoog. Op basis van de hoge scores op fysieke en inhoudelijke kwaliteit is er een behoudenswaardige vindplaats in het plangebied aanwezig. <i>Advies</i> Er wordt geadviseerd in het plangebied een opgraving uit te voeren. De opgraving zal zich richten op de plaatsen die verstoord zullen raken, namelijk de bouwvlakken. <u>Cultuurhistorie</u> De locatie is volgens de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant niet gelegen in waardevol gebied. <i>Conclusie cultuurhistorie</i> Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat de locatie niet in een waardevol gebied gelegen is. <u>Flora en fauna</u> Door M&A omgeving is een rapportage Quick Scan Flora en Fauna uitgevoerd (d.d. 18 mei 2021). Het volledige onderzoeksrapport is te vinden in bijlage 5.
--	---

	Door het literatuuronderzoek van de inventarisatie is aangetoond dat het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora en fauna (voornamelijk vleermuizen, broed- en wintervogels) voor kunnen komen. Het veldonderzoek, uitgevoerd in de dag- en avondperiode op 29 april 2021, is binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Desondanks is er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens, achtergebleven nestmaterialen, vraatsporen en uitwerpselen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoering worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfsplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden in het gebied. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen. De kieren en openingen in de muren van de bebouwing op het perceel en de aansluitingen van de muren van de bebouwing op het perceel en de aansluitingen van de muren op de daken zijn onderzocht met een camera (Novascope) en hierbij zijn geen aanwijzingen aangetroffen voor verblijfsplaatsen van vleermuizen of broedvogels. De afstanden tot de ecologische verbindingzones en waardevolle natuurgebieden zijn voldoende groot om te kunnen stellen dat de ontwikkelingen in het plangebied geen invloed zullen hebben op deze gebieden. Door de realisatie van de woningen op de locatie wordt het karakter van het gebied nauwelijks beïnvloed. Er verdwijnen geen verblijfs- of broedmogelijkheden. Bij de werkzaamheden dient niettemin aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de werkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden. Op grond van deze inventarisatie gelden er geen belemmeringen voor de plannen op de locatie uit oogpunt van flora en fauna.
--	--

	NNB De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom op enige afstand van NNB. Negatieve effecten op NNB zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Een NNB-effectenanalyse met compensatie is niet aan de orde. Houtopstanden Voor het plan worden houtopstanden gekapt/vegetatie opgeruimd. Gezien de ligging binnen de bebouwde kom, is het Wnb onderdeel houtopstanden niet van toepassing. Het geldende bestemmingsplan kent geen omgevingsvergunningplicht werken en werkzaamheden voor het rooien van houtgewas/verwijderen vegetatie. Dus dit beschermingsregime is ook niet van toepassing. Een check van de beschermde bomenlijst en de groene kaart van Waalre leert dat de bomen binnen het plangebied niet onder de APV vallen. Dit betekent dat een kapvergunningplicht niet aan de orde is. Kortom, de houtopstanden kunnen zondermeer worden gekapt. <u>Bedrijven en milieuzonering</u> In de directe omgeving van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Van belang is om te bezien of er eventuele belemmeringen zijn. De grootste richtafstand tot het plangebied bedraagt 30 meter. Deze afstand is afkomstig van Van Noort Recycling B.V. dit bedrijf ligt op circa 20 meter afstand van het plangebied. Op de locatie wordt echter geen afval gerecycled, maar is er alleen het kantoor gevestigd. Daarom zal het geluid afkomstig van het bedrijf geen belemmering vormen voor het plan. De richtafstand voor geluid van de basisschool de Drijfveer reikt tot het plangebied. Het schoolplein van de Drijfveer ligt op circa 6 meter afstand van de gewenste
--	--

	woningen. Door M&A Omgeving B.V. is een onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd (d.d. 17 november 2022). Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 6. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de basisschool en de kinderopvang evenmin worden belemmerd in hun bedrijfsvoering in het kader van de Wabo (Activiteitenbesluit) door de komst van het nieuwbouwplan. <i>Conclusie</i> De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en dat bedrijvigheid van omliggende bedrijven niet in gevaar komt. <u>Verkeer en parkeren</u> <i>Verkeer</i> De projectlocatie wordt ontsloten door de Raadhuisstraat. Via de Raadhuisstraat wordt een inrit naar het plangebied gerealiseerd. Op het perceel zelf worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De Raadhuisstraat sluit aan op de Eindhovenseweg. Deze wegen zijn dusdanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken. <i>Parkeren</i> Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'. Door de gemeente Waalre zijn parkeernormen gesteld waarbij zo veel mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die zijn gesteld in de publicaties van het CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland. De locatie van het plangebied kan getypeerd worden als 'weinig stedelijk' en de locatie is gelegen in de categorie 'centrum'. De gemeentelijke parkeernormen wijken in geringe mate af van de CROW-normering. Voor onderhavig plan wordt een norm van
--	---

	1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd en wordt geen onderscheid gemaakt in woningtypes. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 18 woningen. Met een parkeernorm van 1,5 parkeerplek per woning dienen er (18 x 1,5 =) 27 parkeerplekken gerealiseerd te worden op het perceel. Deze dienen te worden gerealiseerd op het eigen terrein. Door Empaction Parkeerprofessionals is een parkeeronderzoek uitgevoerd naar de parkeersituatie rondom de Aalstermolen, Raadhuisstraat 28 te Aalst/Waalre om inzicht te creëren in zowel de openbare parkeercapaciteiten als de bezettingen tijdens maatgevende momenten. Het volledige parkeeronderzoek d.d. 14 december 2021 is bijgevoegd als bijlage 8. Op eigen terrein is onvoldoende ruimte voor de realisatie van 27 parkeerplekken. Daarom is door Empaction Parkeerprofessionals een onderzoek naar Parkeren en deelmobiliteit opgesteld d.d. 13 juni 2022. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 7. Navolgend zijn de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek uiteengezet. Binnen de ambities met betrekking tot leefbaarheid en bereikbaarheid van de molen is 10 parkeerplaatsen op eigen terrein het maximaal haalbare. Daarmee voldoet de ontwikkeling niet aan de parkeereis die volgt uit het toepassen van de parkeernormen. Met deze keuze is het mogelijk het gebied rondom de molen te ontwikkelen zonder afbreuk te doen aan de uitstraling en bereikbaarheid van de historische Aalstermolen. Het voorstel is dat de huurder van de woningen op de plaats van de voormalige winkel en het bezoek aan alle nieuwe woningen straks in de openbare ruimte parkeert. Het gaat hier over zo'n 7 à 8 parkeerplaatsen. Uit onderzoek is gebleken dat de directe omgeving over meer dan voldoende restcapaciteit beschikt om deze auto's te kunnen faciliteren. Daarmee is het probleem teruggebracht tot de vraag hoe de bewoners van de 16 nieuwe appartementen genoeg gaan hebben aan 10 parkeerplaatsen. Belangrijk
--	---

	daarvoor is dat de toekomstige eigenaar van de woningen zich vooral richt op jongeren die minder autogebonden zijn. Er is een aantal argumenten dat de slaagkans op een laag autobezit onder de nieuwe bewoners aannemelijk maakt, zoals: • Door een hoogwaardig en betaalbaar aanbod aan deelmobiliteit integraal onderdeel te maken van de woonformule, waarbij ook de autobezitter meebetaalt aan de beschikbaarheid van deelmobiliteit, is het bij het hier wonen aantrekkelijk om geen auto te hebben en minder aantrekkelijk als je ook een eigen auto meebrengt. • Ook voor 1- of 2-persoons huishoudens in de sociale huur is het niet hoeven aanschaffen van een eigen auto en toch mobiel kunnen zijn een sterk pluspunt. • De deelmobiliteit bestaat niet alleen uit auto's, maar ook uit elektrische scooters en elektrische fietsen. Deze laatste voertuigen zijn perfect voor bestemmingen als ASML en de High Tech Campus, maar ook voor de meeste bestemmingen in en om de binnenstad van Eindhoven. • Het aanbod deelmobiliteit bestaat bij de start tenminste uit drie elektrische fietsen, drie elektrische scooters en drie elektrische auto's. Voor het stallen van deze deelmobiliteit worden een aantal plekken in de achtertuin gereserveerd, waaronder 2 parkeerplaatsen voor deelauto's. Daarnaast zal het aanbod ook op de openbare weg zichtbaar zijn. De meeste grotere gemeenten hanteren vandaag de dag de rekenregel dat met een aanbod deelmobiliteit bij een woonontwikkeling 1 deelauto een reductie geeft van 4 parkeerplaatsen. Hierbij is verondersteld dat hoogwaardig openbaar vervoer nabij is. Voor deze ontwikkeling gaan we uit van een lagere reductie: van 16 parkeerplaatsen naar 8, dus net geen 3 parkeerplaatsen per deelauto. Dit ondanks het feit dat er veel meer gedaan wordt dan enkel het plaatsen van deelauto's. De belangrijkste toevoegingen zijn: • Het aanbod bevat naast elektrische deelauto's ook deelscooters en deelfietsen.
--	--

	• Iedereen betaalt mee aan de beschikbaarheid van deervoertuigen, ook als je een eigen auto hebt. Overige opmerkingen: 1. Eindhoven is één van de zeven partijen waar een zogenoemde landelijke MaaS-pilot (Mobility as a Service) plaatsvindt, waarbij mensen verleid worden om minder met de auto te reizen. Eindhoven richt zich daarbij met name op het woon-/werkverkeer. Deelnemende partijen zijn onder andere ASML en de gemeentelijke organisatie. Het is een interessante optie om te onderzoeken of met de ontwikkeling Aalstermolen aangehaakt kan worden bij deze pilot. 2. De gemeente Aalst/Waalre heeft nog weinig ervaring met deelmobiliteit. Deze ontwikkeling biedt een mooie kans om ervaring op te doen. Het is in ieders belang dat het aanbod aan deelmobiliteit ook (deels) wordt opengesteld voor de omgeving. Vandaar de wens om tenminste één deelauto een zichtbare plek in de openbare ruimte te geven. Bij oplevering van de ontwikkeling kan in samenspraak met de gemeente en met de aanbieder een communicatie-campagne voor de buurt gestart worden, waarin de voordelen en het gemak van deelmobiliteit worden aangeprezen. En ook als de buurt een wat langere aanlooptijd nodig heeft, dan hoeft de deelauto niet meteen te worden weggehaald. We zijn bereid om de voortgang en het succes van het aanbod aan deelmobiliteit te monitoren en samen met de gemeente en de buurt te evalueren en waar nodig bij te stellen. In het begin regelmatig en later jaarlijks. Uiteraard zullen daarvoor alle ervaringen met de deelmobiliteit en niet-persoonsgebonden data met de gemeente worden gedeeld. 3. Het voorstel is om twee jaar na oplevering een definitieve evaluatie plaats te laten vinden tussen gemeente en de eigenaar van de ontwikkeling. Dan zullen er definitieve afspraken gemaakt worden over parkeren en deelmobiliteit met betrekking tot deze ontwikkeling en de directe omgeving. <i>Conclusie</i> Op eigen terrein zullen 10 parkeerplaatsen worden gerealiseerd waarvan 2 voor deelauto's. Daarnaast zal in
--	---

	de openbare ruimte één deelauto beschikbaar worden gesteld. De algehele conclusie is dat het plan voldoet aan het aspect verkeer en parkeren. <u>Kabels en leidingen</u> Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied. Er zal een klic-melding worden gedaan voor aanvang van de graaf- en bouwwerkzaamheden. <u>Algehele conclusie</u> Uit de uitgevoerde onderzoeken in de bijlagen en de onderbouwing van de milieuaspecten blijkt dat de realisatie van de ontwikkeling geen nadelige milieueffecten zal hebben op de omgeving en vice versa.
Risico van ongevallen	Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een Bevi inrichting, en transportroute. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.
Risico's voor de menselijke gezondheid	Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid als gevolg van de voorgenomen activiteit.

De plaats van het project	
Criteria	Toets
Het bestaande grondgebruik	Het plangebied bestaat uit een pand met grond. Op de grond is een molen aanwezig met een aantal bouwwerken. Het nieuwe gebruik van het terrein verandert significant.
Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Ter plaatse van de planlocatie zijn geen relevante natuurlijke hulpbronnen die bijdragen aan het plan dan wel een effect hebben op het project.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: - gevoelige gebieden (Wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden); - gebieden waar de milieukwaliteitsnormen al niet worden nagekomen;	Door M&A Omgeving is een Quick Scan opgesteld ten behoeve beschermde planten- en diersoorten. Het volledige onderzoeksrapport is te vinden in bijlage 5. Op grond van de quickscan flora en fauna geldt dat er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden zijn. Door AROM is een stikstofberekening uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1. Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van het project. Nee.

• gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid; • landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.	Niet van toepassing. Door Transect is archeologisch bureauonderzoek en verkennend bodemonderzoek opgesteld. Dit onderzoek is gevoegd in bijlage 4. Er wordt geadviseerd in het plangebied een opgraving uit te voeren. De opgraving zal zich richten op de plaatsen die verstoord zullen raken, namelijk de bouwvlakken. <i>Selectiebesluit</i> De gemeente Waalre heeft een selectieadvies opgesteld. Navolgend wordt het selectieadvies toegelicht. Het onderzochte deel van het plangebied Raadhuisstraat 28 in Aalst is op basis van bovenstaande resultaten aan te wijzen als een terrein met archeologische waarde, waar duurzaam behoud dient te worden gestreefd. Het behoud van de vindplaats in de bodem heeft de voorkeur boven een opgraving. De archeologische resten komen al voor vanaf een diepte vanaf 50 cm -mv. Aangezien de grondwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw in het plangebied zullen reiken tot circa 80-100 cm -mv, zal het niet mogelijk zijn om de archeologische waarden in de bodem te behouden. Alle (ook toekomstige) bodemroeringen die tot (fysieke) aantasting van archeologische waarden leiden, dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Daar waar dit niet mogelijk is, zal een definitief archeologisch onderzoek in de vorm van een opgraving uitgevoerd moeten worden. Daarmee zal het archeologisch bodemarchief voor de toekomst worden vastgelegd. De opgraving dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen (Erfgoedwet 2016). Het archeologisch onderzoek dient verder te voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en de aanvullende richtlijnen van de gemeente Waalre. In dit PvE staan het onderzoeksgebied, het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van het archeologische veldonderzoek en specialistische onderzoek verwoord, alsook de randvoorwaarden van het onderzoek.
---	--

	Het zuidelijke deel van het plangebied kon nog niet worden onderzocht. Hier zal dan ook eerst nog een proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd om vast te stellen of en waar er sprake is van archeologische waarden. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een archeologische opgraving en een proefsleuvenonderzoek ter hoogte van Raadhuisstraat nummer 28 worden uitgevoerd.
--	---

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Nee.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van de realisatie van 18 woningen. In het voorgaande is aangegeven dat deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

3 VORMVRIJE MER-BEOORDELING EN CONCLUSIE

De geplande activiteiten van het realiseren van 18 woningen, valt qua ontwikkeling onder de activiteit 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' (categorie D 11.2) als bedoeld in het Besluit m.e.r. De activiteiten zelf vallen onder de drempelwaarden.

Gelet op de beperkte effecten en gelet op de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r., kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die kleinschaliger is dan de drempelwaarden.

Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is in onderhavig geval niet zodanig dat normen worden overschreden. De kenmerken van het plan, in relatie tot de plaats en de potentiële effecten van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wij bevelen u aan, na nadere kennisname van deze beoordeling, een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere realisatie van het project geen milieueffectrapportage wordt vereist.

4 BIJLAGEN

1. Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase Raadhuisstraat 28, AROM B.V., februari 2023, rapportnummer 21WAAL-STIKSTOFRAAD
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Raadhuisstraat 28 te Waalre, M&A Omgeving B.V., 14 juni 2022, rapportnummer 221-WRa28-wl-v3.
3. Verkennend bodemonderzoek, Raadhuisstraat 28 te Waalre, M&A Bodem & Asbest B.V., 18 mei 2021, rapportnummer 221-WRa28-vo-v1.
4. Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase Raadhuisstraat 28, Transect, 31 mei 2021, rapportnummer 21030038.
5. Quick scan flora en fauna Raadhuisstraat 28, M&A Omgeving B.V., 18 mei 2021, rapportnummer 221-WRa28-nw-v1.
6. Akoestisch onderzoek industrielawaai, Raadhuisstraat 28 te Waalre, M&A Omgeving B.V., 5 april 2023, rapportnummer 222-WRa28-il-v3
7. Parkeren en deelmobiliteit bij de ontwikkeling Aalstermolen, Empaction, 13 juni 2022
8. Parkeeronderzoek omg. Aalstermolen, Aalst/Waalre, Empaction Parkeerprofessionals, d.d. 14 december 2021
9. Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), karterende en waarderende fase Raadhuisstraat 28, Transect b.v., 25 mei 2022, rapportnummer 21060079