



AROM

Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Raadhuisstraat 28, Waalre

Gemeente Waalre

Ontwerpbestemmingsplan

Toelichting

Rapportnummer:
21WAAL-RUOBRAAD

Opdrachtgever:
HARRK B.V.

Datum vrijgave:
april 2023

Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
M.G.A. (Marc) Haenraets, LL.B.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	HET PLAN	8
2.1	planlocatie	8
2.2	Beschrijving plangebied en omgeving	8
2.3	Gewenste ontwikkeling	9
3	BELEIDSKADER	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	12
3.1.3	Waterwet	13
3.1.4	Wet natuurbescherming	13
3.1.5	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.1.6	Conclusie	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	15
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.2.3	Overig provinciaal beleid	19
3.2.4	Conclusie	19
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Omgevingsvisie Waalre 2040	19
3.3.2	Visie op goed wonen in 2030	20
3.3.3	Welstandsnota Waalre 2013	21
3.3.4	Groenvisie Waalre	21
3.3.5	Brainport Principes	21
3.3.6	Conclusie	22
4	OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Geluid	23
4.3	Externe veiligheid	25
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Bodem	30
4.6	Water	31
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	36
4.7.1	Archeologie	36
4.7.2	Cultuurhistorie	40
4.8	Flora en Fauna	41
4.9	Bedrijven- en milieuzonering	43
4.10	Verkeer en parkeren	46
4.11	Kabels en leidingen	48
4.12	M.e.r.-plicht	48
5	JURIDISCHE VORMGEVING	50
5.1	Wijze van bestemmen	50
5.2	Juridische methodiek	50

6	UITVOERBAARHEID.....	52
6.1	Overleg en inspraak.....	52
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	52
6.3	Nut en noodzaak.....	52
6.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	52

1 INLEIDING

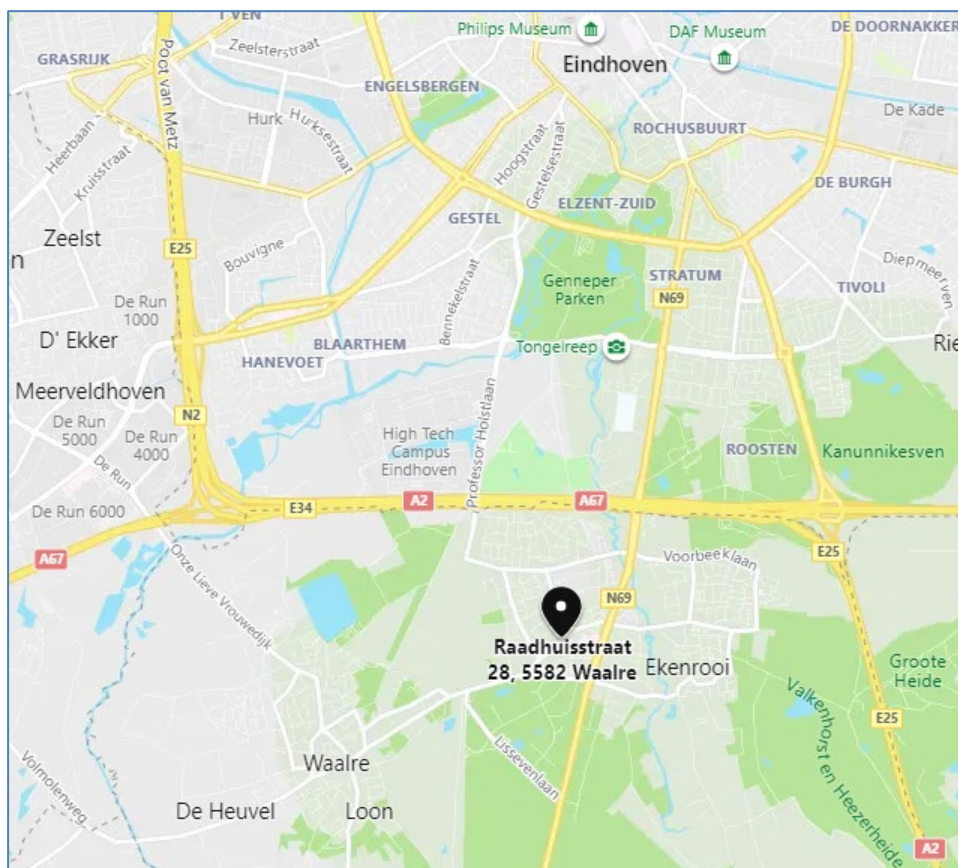
1.1 Aanleiding

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.

Het bouwplan past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Aalst', dat is vastgesteld door de raad op 25 juni 2013 en onherroepelijk is. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken dient er een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden voor deze locatie. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de realisatie van deze ontwikkeling.

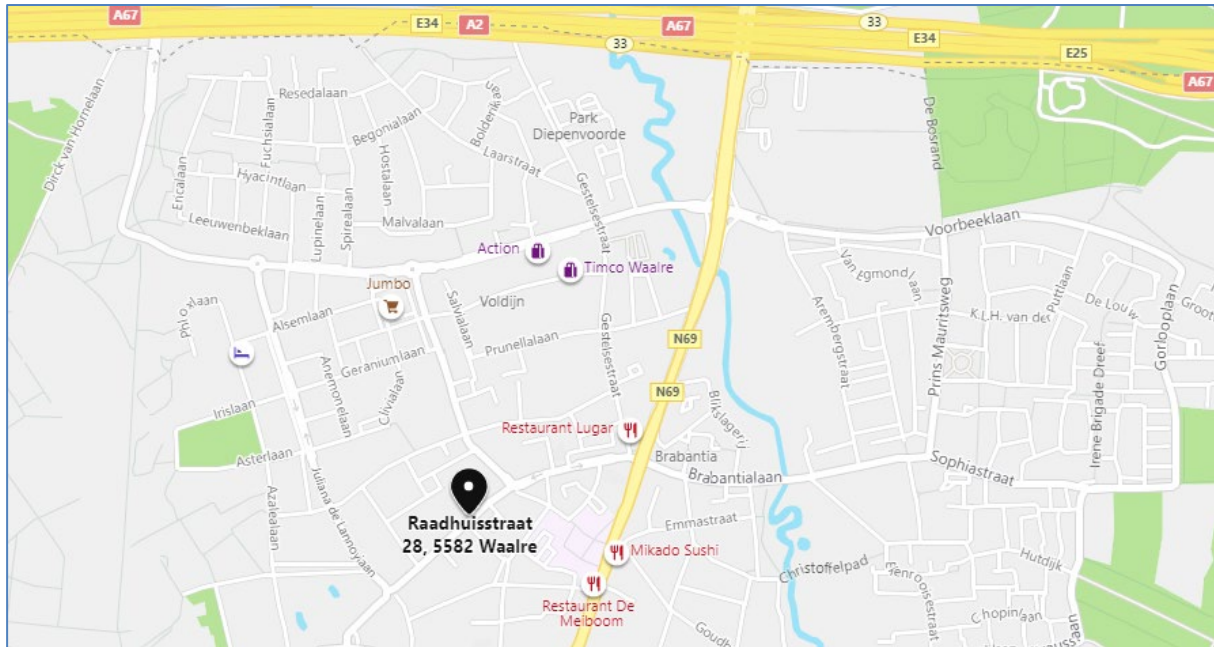
1.2 Ligging plangebied

De planlocatie is gelegen in de historische dorpskern Aalst. Aalst is een wijk binnen de gemeente Waalre. Aalst is gelegen ten westen van de locatie en Eindhoven ten noorden van het Leenderbos. Navolgende afbeelding geeft de ligging met een zwarte druppel globaal aangeduid.



Afbeelding: Ligging planlocatie in groter verband

Nader beschouwd ligt de planlocatie in het centrum van de oude dorpskern Aalst. Op navolgende afbeelding is de locatie, met zwarte druppel, weergegeven.



Afbeelding: Ligging planlocatie binnen de wijk Aalst

Op de navolgende afbeelding is de planlocatie blauw omlijnd.



Afbeelding: Bovenaanzicht planlocatie Raadhuisstraat 28

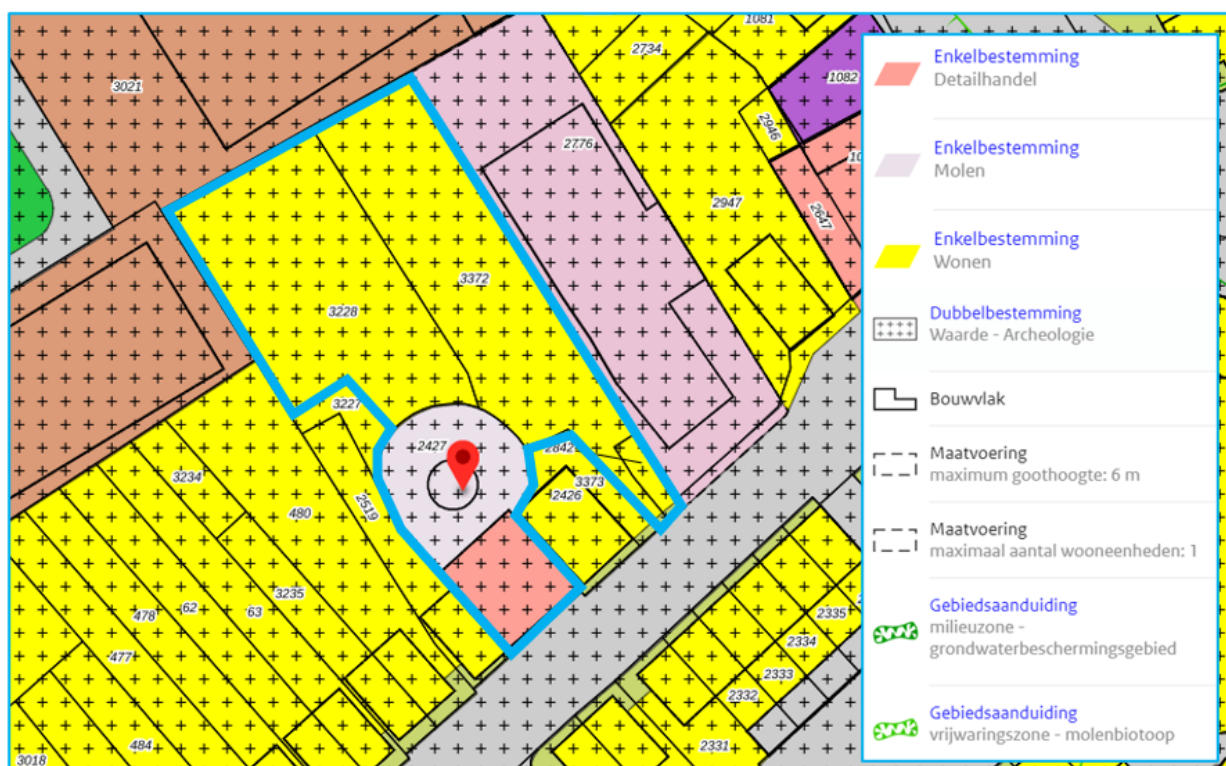
1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is geregeld in het volgende bestemmingsplan:

- 'Aalst' dat is vastgesteld op 25 juni 2013 en onherroepelijk is.

Bestemmingsplan 'Aalst'

Navolgende afbeelding geeft de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weer. Het plangebied is in het blauw omlijnd.



Afbeelding: Uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan 'Aalst'

Het plangebied is gelegen binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Detailhandel' en 'Molen'. Daarnaast heeft het de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Binnen de bestemming 'Wonen' is het toegestaan om gebouwen ten behoeve van wonen te realiseren. Het is echter niet mogelijk om woningen te realiseren op een plek waar geen bouwvlak is gelegen. Binnen de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Molen' is het niet toegestaan om woningen te realiseren. Onderhavig plan is daarom niet realiseerbaar binnen het huidige bestemmingsplan.

De planlocatie ligt tevens in een gebied dat is aangeduid als 'Vrijwaringszone – molenbiotoop'. Normaliter mogen bouwwerken binnen de eerste 100 meter rondom een molen niet hoger zijn dan de onderste punt van de onderstaande wijk. Deze bepaling is echter niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee onderhavig plan gerealiseerd kan worden. Het plan past daarom niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Aalst'. Om het plan te realiseren dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan orde. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid gegeven en wordt de behoefte onderbouwd.

2 HET PLAN

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het plangebied en het plan.

2.1 planlocatie

De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Aalst, Sectie E, nummers 2427, 2842, 322 en 3372. De totale oppervlakte bedraagt ca. 2.618 m².

Op navolgende afbeelding is de planlocatie weergegeven met het zicht uit vogelperspectief.



Afbeelding: Raadhuisstraat 28, gezien uit vogelperspectief

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Op het plangebied is een molen aanwezig. Deze molen heet de Aalstermolen. De molen is in 1904 gebouwd en heeft dienst gedaan als korenmolen. In 1934 werd de molen verkocht aan een investeringsmaatschappij in onroerend goed. In 1936 is de molen verbrand, deze is onmiddellijk herbouwd. In 1986 werd de molen gerestaureerd en in 2001 werd de molen definitief buiten werking gesteld. In 2017 is de molen nogmaals gerestaureerd.

De molenaarsfamilie van Stekelenburg heeft de molen van 1995 tot en met 2018 in bezit gehad. In 2018 zijn de molen, het woonhuis, de winkel en de tuin van eigenaar veranderd.

De planlocatie is gelegen in het dorp Aalst dat gelegen is in de gemeente Waalre. In 1812 is de gemeente Aalst ontstaan. De gemeente Aalst gaat in 1923 administratief op in de gemeente Waalre, waarbij de voormalige gemeenten Waalre en Aalst worden samengevoegd. Aalst heeft haar ruimtelijke structuur te danken aan de fysische omstandigheden in de agrarische sector en de strategische ligging van het dorp ten opzichte van de infrastructuur. Aalst is ontstaan als nederzetting op een locatie die geschikt was, op het gebied van bodemgesteldheid en reliëf, voor agrarische bedrijfsvoering. De huidige Gestelsestraat in Aalst was de oorspronkelijke kern van het dorp. De oorspronkelijke lintbebouwing vormde een bochtige structuur als onderdeel van een middeleeuwse weg die de hogere gronden volgde.

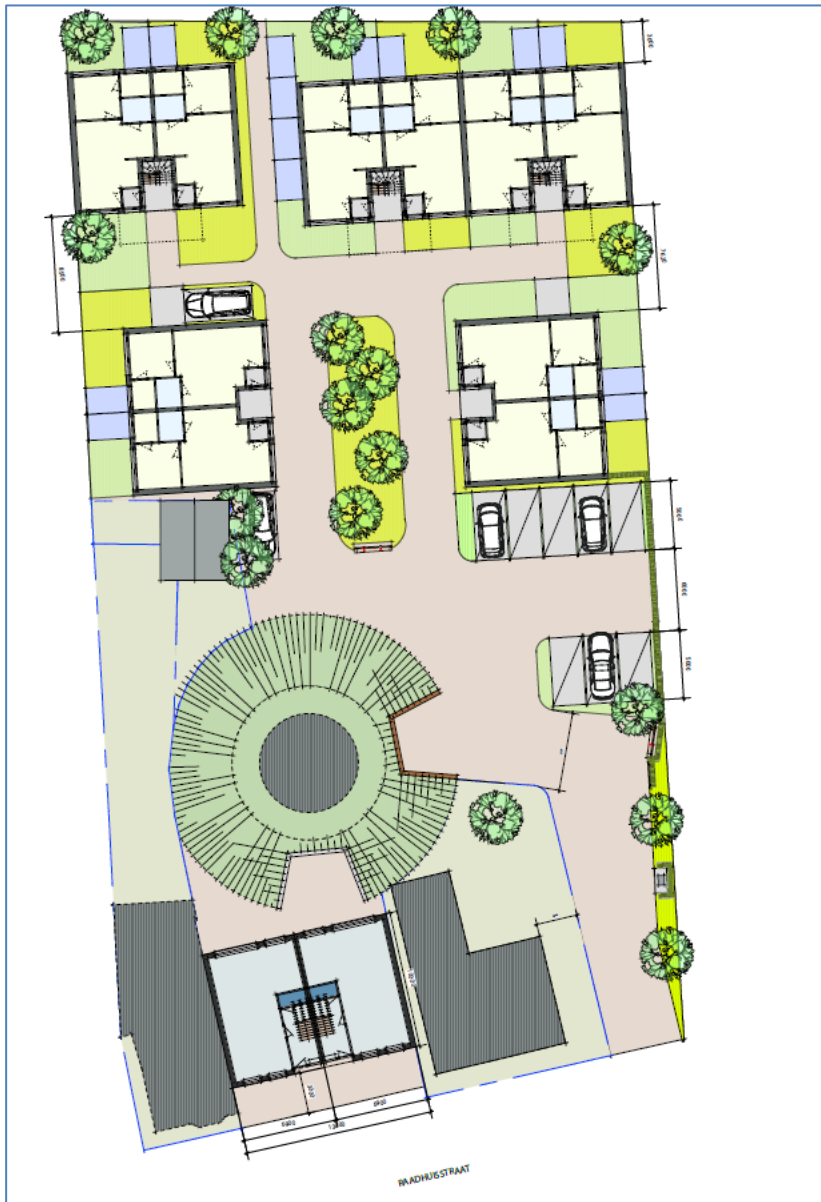
De eerste verharde verbindingsweg in Nederland lag tussen de Verenigde Nederlanden en Luik, Aalst lag aan deze weg. In 1867 werd de spoorlijn Eindhoven-Luik aangelegd en halverwege de dorpen Aalst en Waalre werd een spoorwegstation gesitueerd. Aalst heeft zich vervolgens ontwikkeld aan deze nieuwe weg (de Eindhovenseweg). De nieuwe verharde weg en de opkomende handel zorgde ervoor dat de bevolking zich ging vestigen aan deze weg. In Aalst was er op dat moment voornamelijk bebouwing langs de Gestelsestraat, de Eindhovenseweg en de Raadhuisstraat.

Aalst heeft zich vervolgens ontwikkeld op een meer stedelijke manier. Dit als gevolg van de vooroorlogse bebouwing met tuindorpen (Philipsdorp) en een grote hoeveelheid openbare ruimte. De naoorlogse bebouwing is terug te vinden in de uitbreiding Ekenrooi en de bosvilla's. De lintbebouwing aan de Gestelsestraat is aangetast door de bedrijfsvestigingen.

De oorspronkelijke ruimtelijke structuur van Aalst is in de loop van de tijd aangepast. Door voor- en naoorlogse planmatige uitbreidingen heeft het kerkdorp een meer stedelijke uitstraling gekregen in vergelijking met het kerkdorp Waalre. Momenteel streeft Aalst naar een kwaliteits- en leefbaarheidsverbetering binnen de kerngrenzen.

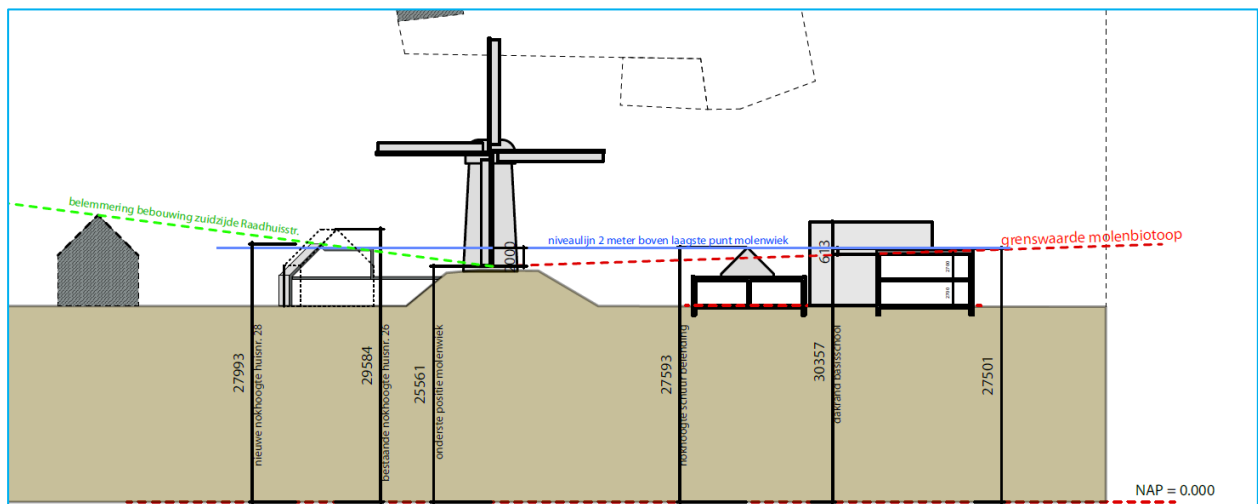
2.3 Gewenste ontwikkeling

Het is gewenst om op het perceel 18 woningen te realiseren. Momenteel is er op de percelen nog een aantal bouwwerken aanwezig. Deze bouwwerken worden gesloopt. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de gewenste ontwikkeling weer.



Afbeelding: Schetsplan d.d. juni 2022 (Joost Buijs architecten)

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 nieuw te bouwen 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. Op navolgende afbeelding is weergegeven hoe de grenswaarde van de molenbiotoop zich verhoudt tot het plan.



Afbeelding: Doorsnede profiel d.d. april 2022 (Joost Buijs architecten)

Uit de officiële hoogtemetingen is naar voren gekomen dat het hoogteverschil tussen de nieuwe woningen en de onderkant van de wiek 60 mm is. Tevens blijkt dat de ontwikkeling gerealiseerd kan worden binnen de gestelde norm van 2.000 mm vanaf de onderkant van de wiek. Dit is reeds met de gemeente besproken in een overleg met de initiatiefnemer en de gemeente d.d. 21 augustus 2018.

Advies molenvereniging De Hollandse Molen

Op 4 maart 2021 is er door de initiatiefnemer advies ingewonnen bij de molenvereniging De Hollandse Molen. De dichtstbijzijnde bebouwing is conform de richtlijn van de molenbiotoop. De verderop liggende tweelaagse bebouwing is circa een halve meter hoger dan dat de richtlijn voorschrijft. De vraag is in hoeverre deze overschrijding een toevoeging aan windhinder oplevert. Gezien de direct achter de beoogde bouwlocatie gelegen hogere bebouwing, is de Hollandse Molen van mening dat hierdoor reeds een 'windluwe' zone ontstaan is en dat de beoogde tweelaagse bebouwing in deze 'windluwe zone' geen extra windhinder toevoegt dan reeds bestaat.

De Hollandse Molen heeft geen bezwaar tegen de voorgelegde schetsplannen en kijkt met vertrouwen uit naar de definitieve plannen. Dit bericht van De Hollandse Molen is bijgevoegd als bijlage 9.

3 BELEIDSKADER

Ontwikkelingen worden breder gedragen naarmate ze in overeenstemming zijn met de beleidslijnen op de verschillende niveaus. In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie verschillende overheidsniveaus beschreven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

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

Onderhavig plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het NOVI. De woningen worden gasloos gebouwd en voldoen aan de BENG-norm, hierdoor sluit onderhavig plan aan op het streven van de NOVI om duurzaam en klimaatneutraal te bouwen.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld. Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. De Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals die sinds 1 juli 2008 geldt, geeft aan de regering deze mogelijkheid om bij algemene maatregel van bestuur (AMvB) regels te stellen over, onder andere, de inhoud van bestemmingsplannen.

Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het bevat slechts de nationale belangen die via het stellen van regels aan de inhoud van bestemmingsplannen, en andere plannen van lagere overheden, beschermd kunnen worden. De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen specifieke betrekking op de nationale belangen die in het Barro worden genoemd. De ontwikkelingen zijn hiermee niet in strijd met de regels van het Barro.

3.1.3 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. Het provinciaal waterplan is als provinciale structuurvisie water, onderdeel van de provinciale structuurvisie.

Ten aanzien van het plangebied

Het aspect 'waterhuishouding' heeft voldoende aandacht gekregen en de watertoets is doorlopen. In paragraaf 4.6 wordt hier dieper op ingegaan.

3.1.4 Wet natuurbescherming

De Wet Natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De bepalingen uit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn in de Wet natuurbescherming verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Wet natuurbescherming:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden)

Op 7 juli 2020 is door de Eerste Kamer een wetsvoorstel aangenomen voor de Aanvullingswet natuur Omgevingswet. Dit voorstel regelt de integratie van de Wet natuurbescherming in de Omgevingswet. Hiermee krijgt het onderwerp natuur een plaats in het nieuwe stelsel. De Wet natuurbescherming wordt te zijner tijd ingetrokken. De artikelen van deze wet treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dit gebied ligt op ca. 0,9 kilometer afstand, dus buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling. In paragraaf 4.8 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien’.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van over-programmering.

Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient daarom altijd te worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij dient een beschrijving te worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Wat onder ‘stedelijke ontwikkeling’ en ‘bestaand stedelijk gebied’ wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro ‘een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Onder ‘bestaand stedelijk gebied’ verstaat het Bro een ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

Ten aanzien van het plangebied

Het plan ziet op de realisatie van 18 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hier derhalve sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De ‘ladder’ is daarmee van toepassing en het plan dient getoetst te worden aan de ladder.

Kwalitatieve verantwoording

Met het planvoornemen worden binnen bestaand stedelijk gebied 18 nieuwe woningen gerealiseerd voor een- of tweepersoonshuishoudens. De realisatie van deze 18 woningen sluit in kwalitatieve zin aan bij het van toepassing zijnde beleid en de woningbehoefte in de gemeente. Op basis van de Woonnotitie ‘Visie op goed wonen in 2030 (d.d. 4 februari 2020), is bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding, herstructurering en transformatie) het uitgangspunt. Dit onder de voorwaarden dat het stedenbouwkundig en planologisch passend en milieutechnisch mogelijk is. Dit is in hoofdstuk 3 en 4 van deze toelichting aangetoond. Daarnaast moet het planvoornemen aansluiten bij het afwegingskader woningbouwqualiteiten uit de Woonnotitie. In Waalre is op lokale schaal vraag naar woningen voor starters, senioren en kleine huishoudens. Er is momenteel niet of nauwelijks aanbod voor zulk soort woningen binnen de bestaande woningvoorraad. Met het realiseren van 18 woningen wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Kwantitatieve verantwoording

De gemeente Waalre beschikt over een gemeentelijk woningbouwprogramma, de woonnotitie, dat aansluit bij de kaders van de Regionale woonafspraken (zie ook Interim Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant). Uitgangspunt voor de regionale woonafspraken is de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose. Deze is per gemeente richtinggevend.

Tussen 2020 en 2030 dient Waalre 550 woningen te realiseren voor eigen gemeentelijke behoefte. Daarnaast dient Waalre te voorzien in een deel van de regionale woningbehoefte.

Waalre streeft ernaar om jaarlijks meer dan 100 woningen aan de voorraad toe te voegen. Lokaal is er vooral vraag naar woningen voor starters, senioren en kleine huishoudens in het algemeen. Regionaal is er met name behoefte aan woningen voor doorstromers naar 'de bovenkant van de roltrap'. Het programma voor de regionale behoefte ligt derhalve meer in de (midden) dure huur- en koopsector. De woningbouwplannen worden gerealiseerd op de vastgestelde uitbreidingslocaties Waalre-Noord en Ekenrooi-zuid (harde plancapaciteit). Daarnaast zijn er verschillende woningbouwontwikkelingen zoals het Brabantiapark of het Willibrordushof gerealiseerd. Over deze locatie moet nog besluitvorming plaatsvinden (zachte plancapaciteit). Binnen deze zachte plancapaciteit is ruimte voor de realisatie van 18 woningen aan de Raadhuisstraat.

Het totaal aan in het gemeentelijke woningbouwprogramma opgenomen woningen sluit zowel kwantitatief als kwalitatief aan bij de behoeften en voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.6 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is momenteel van kracht. Daarnaast is er de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de Omgevingsvisie staat wat de provincie van belang vindt en hoe zij die belangen wil realiseren. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant neemt de provincie een voorschot op de Omgevingswet die er zal gaan komen. Daarbij zullen de vele regels worden samengevoegd om zo tot een overzichtelijk geheel te komen. In de Omgevingsvisie kijkt men naar hoe Noord-Brabant er in 2050 uit zal moeten zien en stelt daarbij een aantal meetbare tussendoelen. Zo wordt vastgesteld wat in 2030 op zijn minst voor elkaar moet zijn om op koers te blijven voor 2050.

In de Omgevingsvisie wordt de Brainportregio anno 2050 geschetst als economisch kerngebied. Het is een gebied waar de 'Brainporters' de leefomgeving in Oost-Brabant waarderen op de high-tech woon- en werksfeer die wordt afgewisseld met een bezoek aan een aangenaam dorpenlandschap in de Kempen of De Peel. Er wordt tevens veel waarde gehecht aan grensoverschrijdende natuurlandschappen zoals de Groote Heide.

In het 'panorama' dat wordt geschetst van de provincie, wordt duidelijk hoe om dient te worden gegaan met beslissingen. Ook wordt duidelijk dat bij afwegingen die moeten worden gemaakt het behoud van levenskwaliteit in het hier en nu in sociaal, economisch en ecologisch opzicht niet ten koste mag gaan van de levenskwaliteit elders en later. Daarbij wordt de zogenaamde 'ronde' manier van kijken gehanteerd. Dit houdt in dat men kijkt naar wat het initiatief voor 'people' in de gemeenschap betekent, wat het voor de 'planet' ofwel leefomgeving betekent en wat het oplevert in economisch opzicht of wel 'profit'.

Navolgend zijn de vier hoofdpunten uit de omgevingsvisie toegelicht.

Brabantse energietransitie

Om energieneutraal te worden, moet er gezocht worden naar manieren om duurzame energie op te wekken en waar mogelijk energie te besparen. Wind- en zonne-energie zijn de bekende vormen om duurzame energie op te wekken, maar de provincie wil ook kijken naar energieopwekking door geothermie en gaswinning.

Brabant klimaatproof maken

Voor de inrichting van het rivierenlandschap en de dijkversterking wordt in de omgevingsvisie aangegeven dat de provincie hier met name een procesrol heeft bij de uitvoering van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptie. Het klimaatproof maken van de stedelijke omgeving richt zich met name op het aanpakken van het beekdallandschap en het meer vasthouden van water in de haarvaten van het systeem als ruggengraat voor het klimaatbestendig maken van de provincie.

Slimme netwerkstad

Het is evident dat een goed vestigings-, woon- en werkklimaat essentieel is voor de Brabantse economie die ook internationaal kan concurreren. Er is dus voldoende en passende woonruimte nodig en er is ruimte nodig voor bedrijvigheid en voorzieningen als scholen, gezondheidszorg, cultuur en recreatie. De bereikbaarheid moet vlot, comfortabel en duurzaam zijn. Dit geldt zowel voor woon-werkrelaties als voor de andere functies en sociale relaties.

Concurrerende, duurzame economie

Brabant is een provincie waar hightech, logistiek en innovatie een belangrijke rol spelen in de economie. Deze topsectoren zijn de afgelopen decennia in absolute en relatieve zin steeds belangrijker geworden. Er heeft zich al een transitie voorgedaan die de komende jaren nog steeds verder zal gaan. In algemene zin zijn, als het gaat om de impact op de leefomgeving, de trends voor deze vormen van bedrijvigheid gunstig. Het gaat over het algemeen om bedrijvigheid met weinig emissies en weinig impact op de leefomgeving.

Ten aanzien van het plan

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige effecten voor de levenskwaliteit elders en/of later. Het betreft een gebied waar al bebouwing is en de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur wordt met deze uitbreiding niet verslechterd. De ontwikkeling omvat de realisatie van in totaal 18 woningen binnen een bestaand bebouwd gebied in de kern van Aalst. Er is hierdoor sprake van een herstructureringslocatie binnen bestaand bebouwd gebied, waarmee wordt aangesloten bij het principe van duurzame verstedelijking.

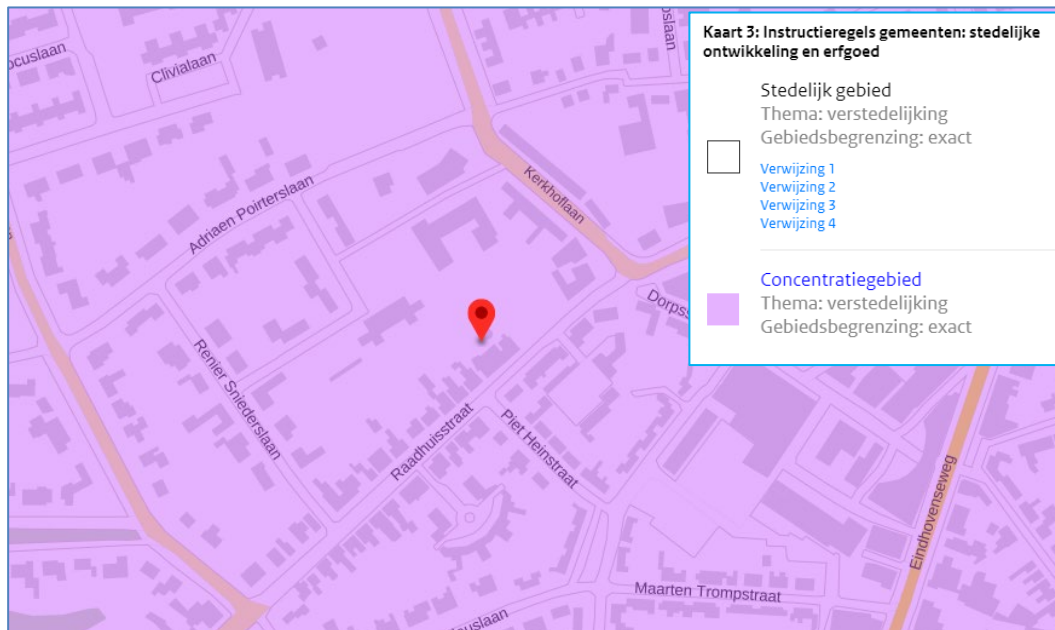
Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. Wat betreft klimaatbestendigheid is in het stedenbouwkundig plan ruimte gereserveerd voor openbaar groen en hemelwaterberging, waardoor hittestress en wateroverlast zoveel mogelijk worden tegengegaan. De appartementen moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid. Tevens is de gewenste ontwikkeling niet in strijd met de vier bovengenoemde hoofdpogaven.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de aanstaande Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. Het is een eerste stap naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Om uitvoering te geven aan de Brabantse omgevingsvisie heeft de provincie straks onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is er daar een van. Hierin staan regels en voorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers, bedrijven, gemeenten en waterschappen.

De verordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, daarom zijn de nieuwe mogelijkheden die de Omgevingswet straks gaat bieden hierin nog niet verwerkt. Wel is in de opbouw en digitale vormgeving alvast zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en -verordening. Navolgend is een uitsnede opgenomen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarbij de planlocatie met een rode druppel is weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Ten aanzien van het plangebied

Het voorliggende plan betreft de realisatie van 18 woningen. De planlocatie is volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gelegen in stedelijk gebied. De te realiseren woningbouw aantallen passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaders. Het onderhavige plan is opgenomen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Dit gemeentelijke woningbouwprogramma is regionaal afgestemd. Het is daarmee in overeenstemming met het bepaalde in de 'Interim omgevingsverordening Noord Brabant'.

Aan de voorwaarde van artikel 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' wordt voldaan aangezien het plangebied is aangewezen als stedelijk gebied. Het plan past hiermee goed binnen de doelstellingen inzake zuinig ruimtegebruik, concentratie van de verstedelijking en het opvangen van de woningbehoefte binnen de bestaande bebouwde kom.

Voorgenomen plan is tevens een duurzame stedelijke ontwikkeling en past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4, omdat het een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert. Tevens bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden. Het geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie. De ontwikkeling houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en geeft voldoende ruimte voor de opvang van water. Het geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Tevens is het plangebied gelegen in een molenbiotop. Hier wordt in paragraaf 2.3 nader op ingegaan. Onderhavig plan vormt geen belemmering ten opzichte van de molenbiotop.

Conclusie

Het plan past goed binnen de doelstellingen inzake zuinig ruimtegebruik, concentratie van de verstedelijking en het opvangen van de woningbehoefte binnen de bestaande bebouwde kom.

3.2.3 Overig provinciaal beleid

Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021

In het nieuwe Provinciale milieu- en waterplan wordt beschreven hoe de provincie Noord- Brabant de komende jaren gaat werken aan een veilig en gezond milieu. Hiermee maakt de provincie een slag naar een integrale benadering van de fysieke leefomgeving en richting de nieuwe provinciale Omgevingsvisie. Dit plan concentreert zich op deze nieuwe stappen en nieuwe accenten bij het milieu en waterbeleid.

Uitgangspunten zijn hierbij:

- Balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- Uitnodigen voor partijen die verantwoordelijkheid nemen: streng voor de achterblijver;
- Opgaven integraal gebiedsgericht oplossen;
- Een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die we samen met onze partners uitvoeren.

Ten aanzien van het plangebied

Bij voorliggende plan zijn de milieuaspecten in hoofdstuk 4 verder uitgewerkt. Daarnaast heeft het aspect 'waterhuishouding' voldoende aandacht gekregen en is de watertoets doorlopen. De watertoets komt in paragraaf 4.6 aan de orde.

3.2.4 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Provinciaal beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Provinciaal beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende plan.

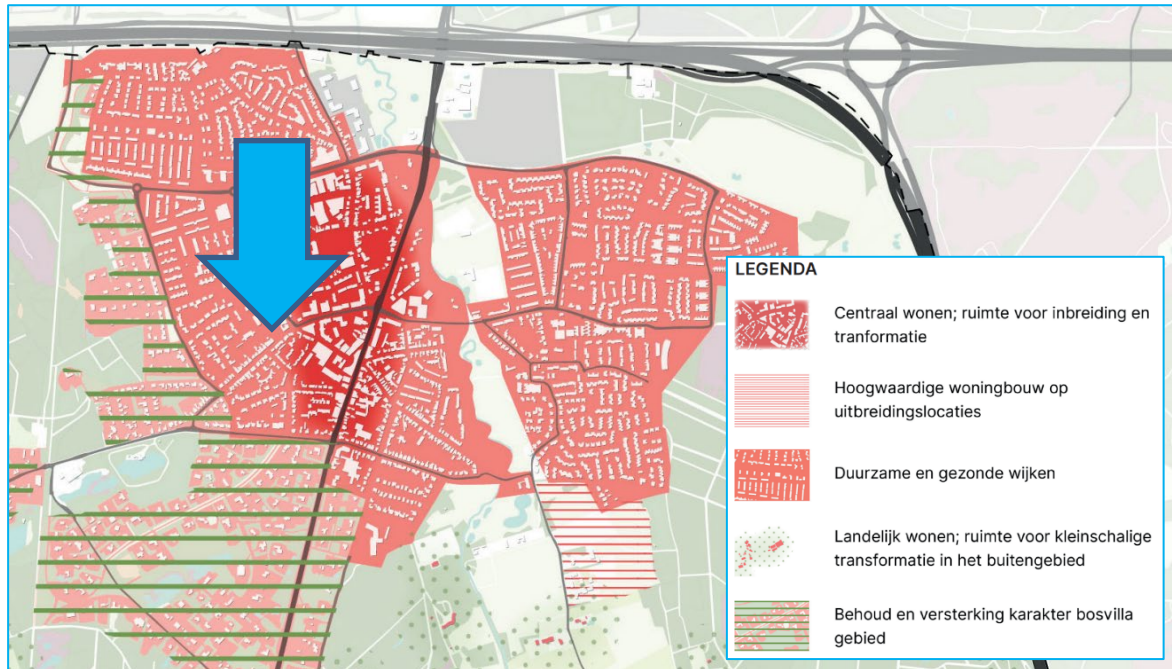
3.3.1 Omgevingsvisie Waalre 2040

Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad van Waalre de Omgevingsvisie Waalre 2040 vastgesteld. In de omgevingsvisie legt de gemeente Waalre drie integrale kernopgaven richting 2040 vast:

- Het versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente;
- het behouden en versterken van het groene karakter;
- werken aan een vitale gemeente.

In de omgevingsvisie wordt er gesproken over het creëren van een gezonde en duurzame woonomgeving. Deze ambitie wil de gemeente verwezenlijken door middel van slimme gebiedsgerichte strategieën.

Navolgende afbeelding laat een verbeelding zien van de eerste kernopgave ‘Versterken van een kwalitatief hoogwaardige woongemeente’.



Afbeelding: Uitsnede ruimtelijke vertaling kernopgave ‘versterken van de positie als kwalitatief hoogwaardige woongemeente’.

De planlocatie is gelegen in de een gebied dat is aangewezen voor ‘Centraal wonen; ruimte voor inbreiding en transformatie’.

Conclusie

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 18 woningen. De planlocatie is gelegen binnen het gebied ‘Centraal wonen; ruimte voor inbreiding en transformatie’. Onderhavig plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Waalre 2040.

3.3.2 Visie op goed wonen in 2030

Door de gemeenteraad van Waalre is in 2019 de “Visie op goed wonen” vastgesteld. In deze visie die in nauwe samenspraak met inwoners tot stand is gekomen, wordt aangegeven wat er voor nodig is om Waalre een goede woongemeente te laten blijven en tegelijkertijd een steentje bij te dragen aan de regionale woningbouwopgave.

Daarvoor zijn de volgende streefbeelden geformuleerd:

1. Woningen voor iedereen in elke levensfase;
2. Een groene en ruime woonomgeving;
3. Een veilige woon- en leefomgeving;
4. Een goede bereikbaarheid van stad, snelwegen en werkgelegenheid;

5. Aantrekkelijke voorzieningen voor de dagelijkse behoeften;
6. Een sociale gemeenschap;
7. Inwoners en gemeente doen het samen;
8. Een gezonde gemeenschap;
9. Een duurzame gemeente.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan ziet op de realisatie van 18 woningen. Bij de ontwikkeling van deze woningen wordt rekening gehouden met de streefbeelden geformuleerd in de visie op goed wonen. De woningen dragen bij aan de woningbehoefte van de gemeente en worden op een duurzame manier gebouwd.

3.3.3 Welstandsnota Waalre 2013

De gemeente Waalre heeft in 2013 de welstandsnota vastgesteld. Daarin valt het plangebied onder de noemer dorpskern. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Het stedenbouwkundig plan wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

3.3.4 Groenvisie Waalre

Het Groenbeleidsplan "Groen heeft de toekomst" (2009) wordt geactualiseerd. uit november 2019 De Groenvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 januari 2019. Uit een eerste peiling met circa 50 inwoners blijkt dat openbaar groen diverse functies moet dienen (spelende kinderen, actief sporten, wandelen en zitten en natuur), dat bomen een belangrijke bijdrage leveren aan de gezondheid en dus in de wijken mee ontworpen moeten worden, dat bloemrijke bermen de voorkeur hebben boven strak gemaaide gazons en dat de openbare ruimte en tuinen op een natuurlijke manier moeten worden ingericht, om de effecten van klimaatverandering voor te zijn. In het beleid- en beheerplan Groen en bomen is concreet uitgewerkt hoe dit in de praktijk vorm krijgt.

3.3.5 Brainport Principes

Voor alle nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen de Brainportregio Eindhoven geldt dat deze dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. De basis voor deze principes is vastgelegd in het regionale afsprakenkader. Deze gelden voor alle gemeenten die deel uitmaken van het Stedelijk Gebied Eindhoven, waaronder de gemeente Waalre. Navolgend zijn de 7 Brainport Principes weergegeven:

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

Onderhavig plan past binnen de regionale woningbouwafspraken en -programmering, waarmee de behoefte aan deze ontwikkeling voldoende is aangetoond. Het plan voldoet hiermee eveneens aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Deze ontwikkeling houdt (ruim) voldoende rekening met de Brainport Principes.

3.3.6 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het Gemeentelijk beleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Gemeentelijk beleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Ruimtelijke ordening en milieubeleid hebben de zorg voor de kwaliteit van de leefomgeving als gemeenschappelijke doelstelling. Alleen in een zorgvuldig afwegingsproces kan een optimale afstemming plaatsvinden tussen aan gebieden toegekende functies en het veiligstellen van een beschermingsniveau van het leefmilieu. Bestaande en nieuwe bestemmingen in een gebied zijn niet altijd op voorhand verenigbaar. Milieudoelstellingen en randvoorwaarden worden derhalve integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het ruimtelijke planvormingsproces meegewogen, zodat het gebruik van de schaars beschikbare ruimte niet leidt tot conflictsituaties.

In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.2 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet door middel van geluidsnormen.

Ten aanzien van het plan

Wegverkeerslawaaï

Door M&A Omgeving B.V. is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (d.d. 14 juni 2022). Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1. De belangrijkste bevindingen uit het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Wet Geluidhinder

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.

Ruimtelijke ordening

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 (niewbouwniveau 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.

Industrielawaai

Door M&A Omgeving B.V. is een onderzoek naar Industrielawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2. In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting vanwege Industrielawaai (stembeluid 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 stembeluid 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 vakantieperioden 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/schermd 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.

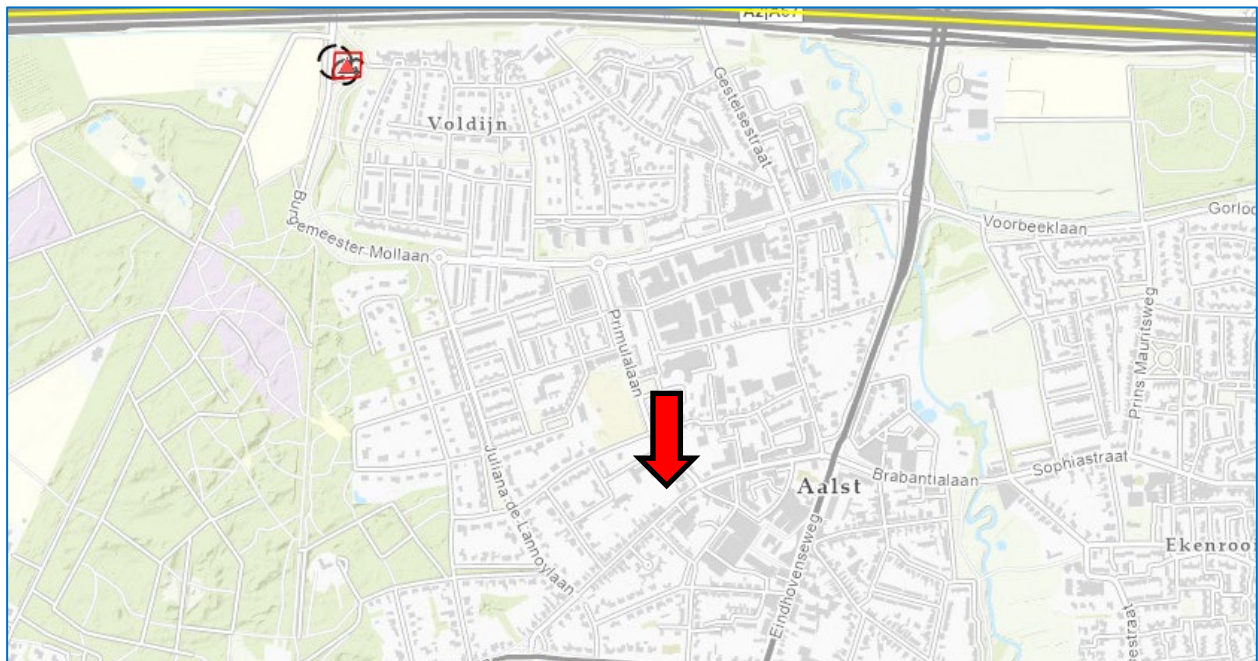
4.3 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Het plangebied is niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In navolgende afbeelding is een uitsnede van de risicokaart weergegeven. De planlocatie is globaal aangeduid met een rode pijl.



Afbeelding: Uitsnede Risicokaart

Inrichtingen

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.

Transport gevaarlijke stoffen

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.

Spoor

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 planlocatie is gelegen op een afstand van circa 7,5 kilometer vanaf het spoor. Er is geen belemmering ten aanzien van dit onderwerp.

Wegen

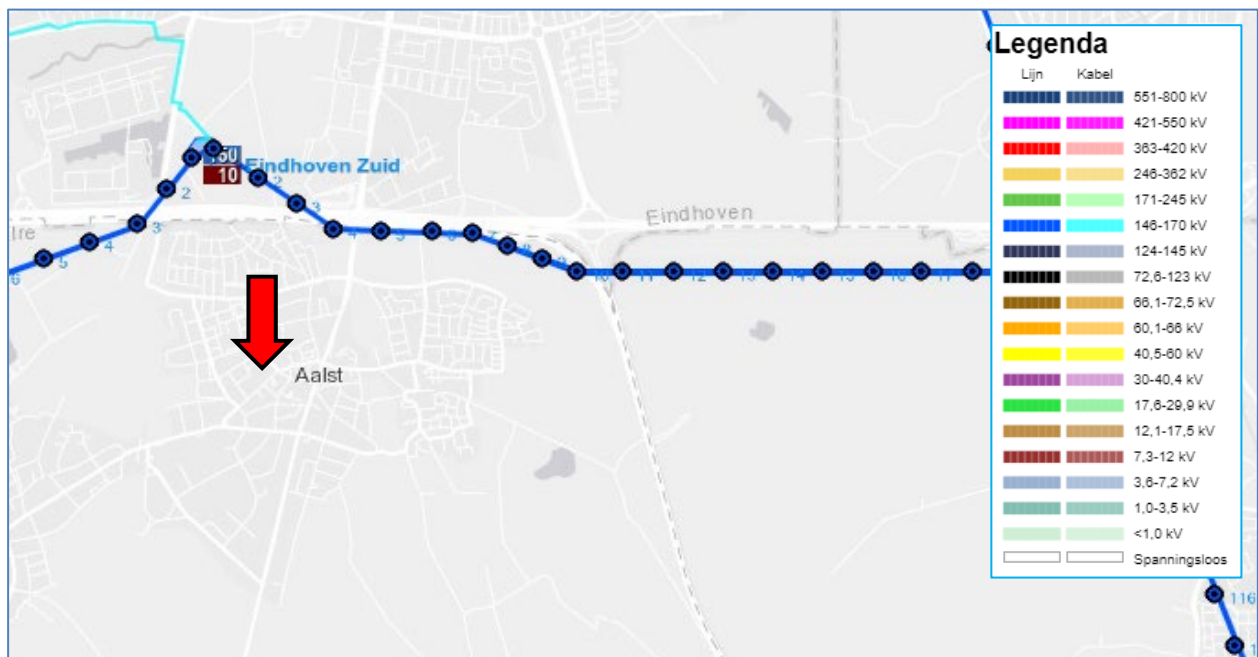
Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De planlocatie is gelegen aan de Raadhuisstraat. In de nabijheid van de planlocatie liggen geen transportassen of invloedssferen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor onderhavig plan.

Vervoer over het water

In de nabijheid van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen

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.



Afbeelding: Uitsnede Netkaart

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 ca. 1 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.

Conclusie

Er is geen belemmering ten aanzien van het plan op het aspect 'externe veiligheid'.

4.4 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader**Wet milieubeheer**

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden.

Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar bijv. de bouw van 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: 'het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk'. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de situatie van de luchtkwaliteit en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is. Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie (µg/m ³)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uursgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

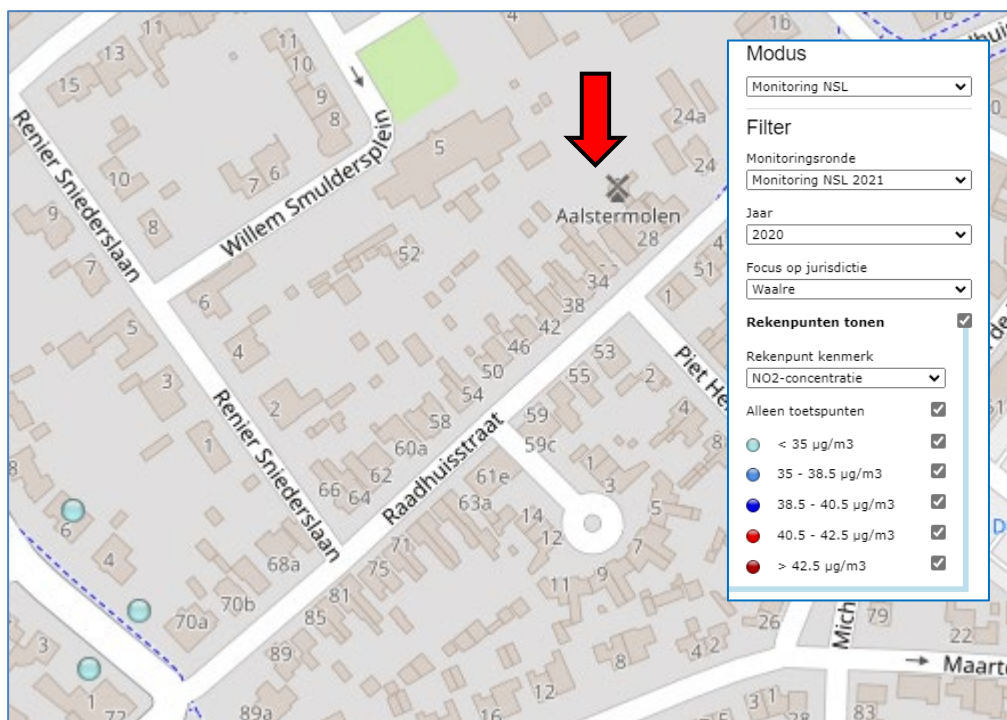
Ten aanzien van het plan

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*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.

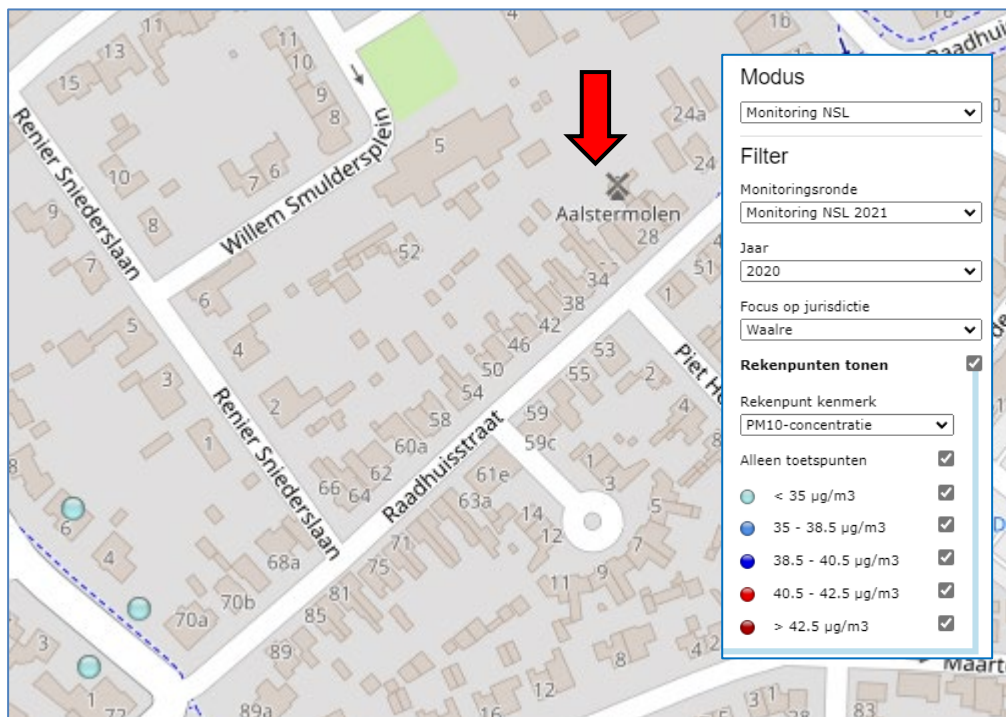
Het verdient de voorkeur voor het betreffende plan om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

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 plangebied gegeven.

Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieronder zijn afbeeldingen weergegeven uit de bijbehorende kaarten voor PM-10 (fijnstof) en NO₂ (stikstof).



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, NO₂-concentratie, 2020



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, PM102-concentratie, 2020

De dichtstbijzijnde meetlocaties zijn in bovenstaande afbeeldingen weergegeven in het turquoiseblauw. De planlocatie is met een rode pijl aangewezen. 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 blijft.

Conclusie

Voor fijnstof (PM10) en stikstof (NO₂) blijft de jaargemiddelde concentratie onder de 35 µg/ m³. Het aspect stikstof in het kader van de Wet natuurbescherming wordt nader toegelicht in paragraaf 4.8. 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.

4.5 Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Ten aanzien van het plan

Door M&A Bodem en Asbest B.V. 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 onzes 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.

Conclusie

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

4.6 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Beleid

Nationaal Waterplan 2022 – 2027

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2022-2027 is de opvolger van het nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan. Hierin zijn maatregelen opgenomen om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Het Nationaal Waterplan is tevens een structuurvisie, en is bindend voor het Rijk.

In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer. Om deze strategische doelen te kunnen bereiken. Net NWP is kaderstellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

Regionaal water- en bodem programma 2022-2027 Provincie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027 vastgesteld. Het RWP staat voor het samen werken aan een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem.

Het RWP omvat de volledige water- en vitale bodemopgave in Noord-Brabant voor de planperiode 2022-2027, met een doorkijk naar 2050. Het vertrekpunt van het RWP is de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant – Visie op de Brabantse leefomgeving'. De omgevingsvisie bevat de ambitie van de provincie en is het overkoepelend en leidend kader voor het RWP. In het RWP wordt voor het thema water en vitale bodem nadere uitwerking en invulling gegeven aan de Brabantse Omgevingsvisie.

Beleid waterschap de Dommel

Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerprogramma 5 2022-2027 van waterschap De Dommel. Het WBP5 is op 31 maart 2021 vastgesteld.

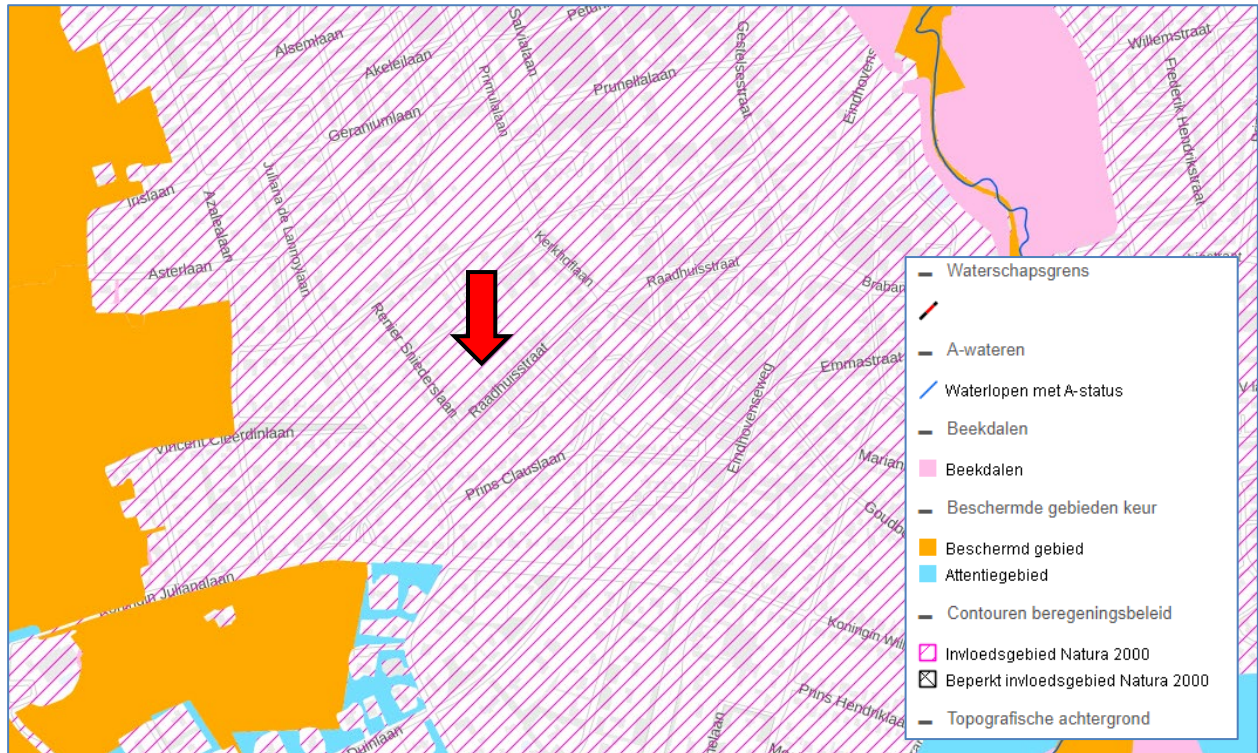
Vanwege de klimaatverandering en de gevolgen voor de leemomgeving, natuur en landbouw in Midden-Brabant is een omslag in denken en doen hard nodig.

Voor WBP5 is breed gekeken naar wat nodig is en het waterschap met partners anders gaat doen. Enkele belangrijke beleidswijzigingen:

- we kijken niet meer alleen naar beekdalen maar naar het totale gebied mét de flanken en hogere gronden (de brongebieden);
- we verhogen de grondwaterstand door waterconservering (gemiddeld minimaal 10 cm hoger in het totale gebied, dit is plaatselijk substantieel hoger);
- we werken aan verminderen van onttrekkingen van grondwater (drinkwater, bedrijven, landbouw, particulier gebruik). Nieuwe Brabant-brede afspraken worden gemaakt voor onttrekking van grondwater voor drinkwater, industrie en beregening.
- we ontwikkelen ondersteunende programma's (zoals ecosysteemdiensten) en gaan agrariërs stimuleren tot 'hydrologische plus' voor extra grondwater aanvulling. We willen dat boeren mét ons in beweging komen voor de waterdoelen;
- we stellen heldere kaders zodat partners gestimuleerd worden om anders en duurzamer met water om te gaan;
- het beheer voor kleine waterlopen (B en C) richten we op waterconserveren en voorkomen wateroverlast;
- in bebouwd gebied laten we veel meer neerslag infiltreren. We bewerkstelligen hiertoe een schaalsprong met gemeenten (van 8% nu naar 23%, 15% extra in 6 jr);
- we leggen klimaatbuffers aan voor voldoende water in droge perioden.

Keur

Het waterschap heeft haar regels vastgelegd in de Keur. In navolgende Keurkaart is de ligging van beschermde zones weergegeven.



Afbeelding: Uitsnede keurkaart waterschap De Dommel

In de keur staat voorts dat, indien er sprake is van een toename van het verhard oppervlak, compenserende maatregelen dienen te worden genomen. Een uitzondering op deze regel geldt indien de toename van de maximaal oppervlakte maximaal 500 m² bedraagt. Het plangebied beslaat ca. 2.618 m². Dat betekent dat vanuit de keur compenserende maatregelen dienen te worden genomen.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2018-2022 (vGRP)

Het waterbeleid van de gemeente is vastgelegd in het uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan 2018 –2022 (vGRP). In het vGRP wordt beschreven wat het gemeentelijk beleid is ten aanzien van hemelwater, afvalwater en grondwater. Ten opzichte van het vorige vGRP zijn er belangrijke wijzigingen in het beleid. In het vGRP is een aantal wijzigingen aangebracht in het beleid. De belangrijkste zijn:

- Water op straat wordt niet meer als een urgent probleem gezien, mits het niet in de woning komt;
- Er wordt op grotere schaal gebruik gemaakt van reparatie van de riolering;
- Bij grondwateroverlast wil de gemeente verder gaan dan de wettelijke eisen.

Bij in- en uitbreidingen boven 500 m² verwijst de gemeente in het vGRP naar de Keur van waterschap De Dommel. Voor nieuwbouwprojecten is in de huidige bouwverordening opgenomen dat vuilwater en hemelwater gescheiden moeten worden aangeleverd.

Voor nieuwbouw geldt verder dat bij in- en uitbreidingsplannen verplicht wordt dat het hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt, tenzij aangetoond wordt dat infiltratie niet mogelijk is en het niet doelmatig is. Dit kan betekenen dat het hemelwater uiteindelijk toch via de (gescheiden) riolering afgevoerd moet worden.

Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Waalre

De raad van de gemeente Waalre heeft op 13 december 2022 de Verordening op de afvoer van hemelwater en grondwater gemeente Waalre vastgesteld. Hierin is besloten dat het verboden is afvloeiend hemelwater en grondwater te lozen in het openbaar vuilwaterriool, het openbaar gemengd waterriool en het drukriool.

Daarnaast geldt bij nieuwbouw een hemelwaterbergings eis van 60 mm per m² bebouwd oppervlakt. Bij uitbreiding van bestaande bouw geldt een hemelwaterbergings eis van 40 mm per m² bebouwd oppervlakt. Aan het bergen van het hemelwater zijn navolgende vereisten gebonden:

1. Een hemelwaterberging heeft ten minste een capaciteit van de eerder benoemde hemelwaterbergings eisen.
2. Het geborgen hemelwater wordt in de ondergrond geïnfiltreerd of bovengronds op het erf geborgen.
3. De hemelwaterberging is na 48 uur leeg.
4. Het hemelwater dat na toepassing van de hemelwaterbergings eis(en) niet kan worden geborgen, kan worden geloosd in het openbaar hemelwaterriool of op de openbare ruimte.

Huidige en toekomstige situatie

In navolgende paragraaf worden de huidige en toekomstige situatie van de planlocatie en de gevolgen voor de waterhuishouding besproken. In de huidige situatie is het gebied gelegen rond de molen onverhard terrein. In de toekomstige situatie worden er 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 m ²	Toekomstig m ²
Daken	350	210 + 600 (sedum)
Terreinverharding	218	702
Onverhard terrein	2.050	886
Halfverharding	0	220 (waarvan 110 onverhard)
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 m^2 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 $(210 + 600 + 702 + 110 =) 1.622 \text{ m}^2$. De benodigde compensatie (in m^3) = toename verhard oppervlak (in m^2) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). De locatie is gelegen in een gebied met gevoeligheidsfactor 1. Dat maakt de volgende berekening: $1.622 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,06 \text{ m} = 97,32 \text{ m}^3$ benodigde compensatie.

600 m^2 van de 810 m^2 daken betreft sedumdaken van 30 mm. In totaal voorzien de sedumdaken van $(600 \text{ m}^2 \times 0,03 \text{ m} =) 18 \text{ m}^3$ aan waterberging. Hierdoor resteert een benodigde compensatie van $(97,32 \text{ m}^3 - 18 \text{ m}^3 =) 79,32 \text{ m}^3$. In het groene middengebied in onderhavig plan wordt een wadi gerealiseerd met een bergingscapaciteit van 40 m^3 . Door het aanleggen van de wadi op eigen terrein resteert een watercompensatie van $(79,32 \text{ m}^3 - 40 \text{ m}^3 =) 39,32 \text{ m}^3$. 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.

Oppervlaktewater

In de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig dat van invloed kan zijn op onderhavig plan.

Hemelwater en afvalwater

Het afvalwater dient te worden geloosd in het gemeentelijk riool. Het hemelwater wordt vertraagd geïnfiltreerd in de bodem en/of vloeit af naar de wadi in het groene middengebied en de reeds bestaande voorzieningen voor hemelwaterafvoer.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt in een Grondwaterbeschermingsgebied en is geregeld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het is in Grondwaterbeschermingsgebied toegestaan om afstromend hemelwater van gebouwen en verharde wegen op of in de bodem te lozen als voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:

- er sprake is van gecontroleerd infiltreren met een voldoende zuiverende voorziening, of
- als het water afstroomt via een watergang zonder infiltrerende werking.

Daarnaast dient er een melding te worden gedaan. De melding dien minstens de volgende onderdelen te bevatten:

- een verantwoording dat de activiteit geen schade toebrengt aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater;
- de wijze waarop de voorzieningen worden beheerd en de gevolgen voor het milieu worden gemonitord.

Bij het gebruik van niet-schadelijk uitloogbare (bouw)materialen dient alleen een startmelding te worden gedaan.

Voor al het afstromende regenwater in grondwaterbeschermingsgebieden dat diepinfiltratie verboden is. Onder diepinfiltratie wordt verstaan ondergrondse infiltratie op een diepte van meer dan 3 m -maaiveld. Ondergrondse infiltratie, ook op minder grote diepte, mag alleen worden toegepast als bovengrondse infiltratie niet mogelijk is én het zichtbaar of duidelijk afgekaderd waar het afstromend hemelwater naartoe stroomt en infiltreert.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (inclusief Bro en Momo) dient er rekening te worden gehouden met de cultuurhistorische waarden bij alle ruimtelijke ontwerpen en besluitvorming hierover. Dat wil zeggen dat deze cultuurhistorische, bouwhistorische, (historisch) stedenbouwkundige/landschappelijke en archeologische waarden onderzocht worden en in hoeverre ze worden ingepast en gerespecteerd bij de planvorming.

De cultuurhistorische waarden vormen een inspiratiebron en tevens afwegingskader voor de doorontwikkeling van nieuwe toekomstige ontwikkelingsplannen. Ze mogen niet onevenredig worden aangetast. De ontwikkelingen aan de Raadhuisstraat mogen dus niet leiden tot een onevenredige aantasting van deze waarden. De cultuurhistorische waarden vallen uiteen in meerdere deelaspecten die betrekking hebben op de ontwikkelingsgeschiedenis van:

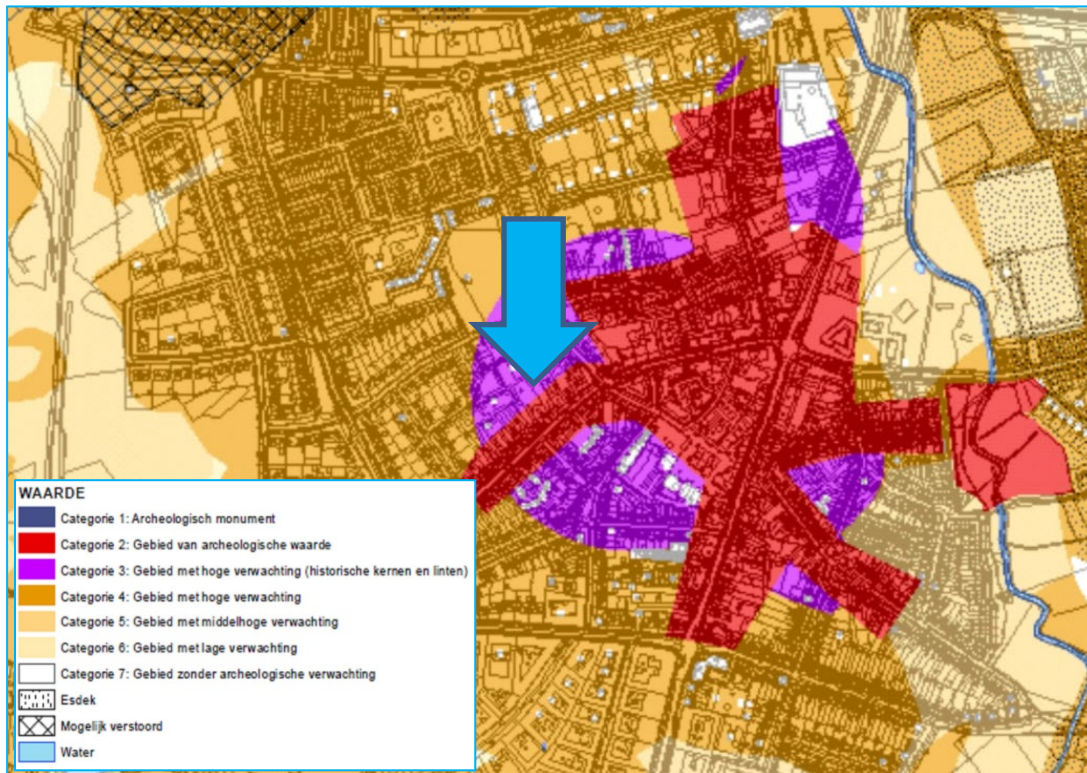
- archeologie/ geomorfologie;
- historische (steden) bouwkundige structuur.

4.7.1 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Per 1 juli 2016 vormt de Erfgoedwet het wettelijk kader dat de Wet op de archeologische monumentenzorg vervangt.

De erfgoedwet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De gemeentes zijn

verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief, zij zijn het bevoegd gezag. Navolgende afbeelding weergeeft de archeologische verwachtingen- en waardenkaart van de gemeente Waalre. De planlocatie is op de afbeelding aangeduid met een pijl. De planlocatie is gelegen in het gebied van archeologische waarde en een gebied met hoge verwachting.



Afbeelding: Uitsnede archeologische verwachtingen- en waardenkaart gemeente Waalre

Ten aanzien van het plan

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Door Transect is archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek 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.

Advies

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.

Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven

Naar aanleiding van het archeologisch bureau- en veldonderzoek is door Transect b.v. een archeologisch inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. Het volledige onderzoek d.d. 25 mei 2022 is bijgevoegd als bijlage 11. 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.

Advies

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.

Selectiebesluit

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.

4.7.2 Cultuurhistorie

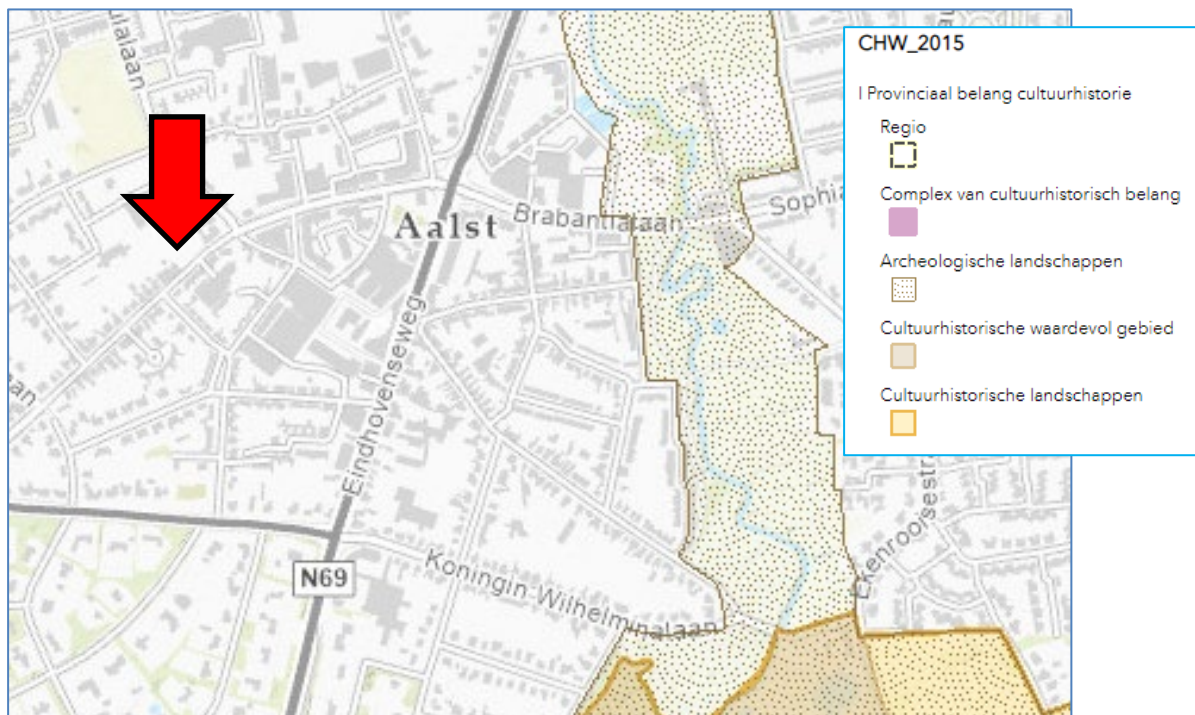
Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden wordt onderscheiden in (steden-) & bouwkundige/ landschappelijke waarden en archeologische / aardkundige waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die dan niet zichtbaar zijn in het landschap en aanwezige (bebouwings-) structuur en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied; het verhaal van de plek ofwel de DNA.

In een ruimtelijke onderbouwing dient conform de Wro/Bro een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden (artikel 3.1.6, lid 2). Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie en/of aangewezen monumenten.

Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant weer. De planlocatie is met een rode pijl globaal weergegeven. De locatie is niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied.



Afbeelding: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

4.8 Flora en Fauna

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro). De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van plant- en diersoorten. De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

Ten aanzien van het plan

Gebiedsbescherming

Door AROM B.V. is een stikstofberekening opgesteld. Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 5 (d.d. februari 2023). Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van het plan.

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.

Soortenbescherming

Door M&A Omgeving B.V. is een rapportage Quick Scan Flora en Fauna uitgevoerd (d.d. 18 mei 2021). Het volledige onderzoeksrapport is te vinden in bijlage 6. Navolgend wordt de conclusie en het advies van het rapport toegelicht.

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 verblijfplaatsen 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.

4.9 Bedrijven- en milieuzonering

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning, of verblijfsruimte, die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook een lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

Richtafstanden

Voor alle typen bedrijven zijn in de handreiking Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijke relevant milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ten opzichte van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar). Dit is toegelicht in navolgende tabel.

Milieucategorie	afstand tot rustige woonwijk/buitengebied	Afstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel: richtafstanden per milieucategorie

Bestaande bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Van belang is om te bezien of er eventuele belemmeringen zijn. Navolgend is een overzicht van alle in de buurt gelegen bedrijven weergegeven. De richtafstanden zijn in deze tabel zijn de richtafstanden die horen bij een gemengd gebied en daarom één afstandstrap terug gebracht dan aangegeven in de VNG brochure.

Bedrijf en adres	SBI code + omschrijving	Cat	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Basisschool 'de Drijfveer' Willem Smuldersplein 5 5582 JJ Waalre	SBI: 94997 Overige belangenbehartiging n.e.g.	2	0	0	10	0
Van Noort Recycling B.V. Raadhuisstraat 24a 5582 JD Waalre	SBI: 46772 Groothandel in ijzer- en staalschroot en oude non-ferrometalen	3.1	0	0	30	0
Garage Heezen Kerkhoflaan 1B 5582 JH Waalre	SBI: 45204 Carrosserieherstel	2	10	0	0	0
Bypourtoi / pour toi sierraden Raadhuisstraat 20 5582 JD Waalre	SBI: 47717 Winkels in mode-artikelen	1	0	0	0	0

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. De bestemming 'Kantoor' laat derhalve geen activiteiten toe voor een groothandel ijzer- en staalschroot en oude non-ferrometalen. Het kantoor aan de Raadhuisstraat 24a valt derhalve onder milieucategorie 1 volgens de VNG-brochure.

De richtafstanden in gemengd gebied voor een milieucategorie 1 bedrijf bedraagt 0 meter. Er zijn ook geen installaties op het perceel of op het dak aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de nieuwe woningen. Navolgend is een uitsnede opgenomen van een obliekfoto waarop te zien is dat er geen installaties aanwezig zijn.



Afbeelding: Uitsnede obliekfoto Raadhuisstraat 24a Waalre (Bron: Street Smart d.d. 9 mei 2022)

Het bedrijf aan de Raadhuisstraat 24a zal 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. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2. In paragraaf 4.2 is dit nader toegelicht. 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.

Conclusie

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.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

De planlocatie 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 Eindhoveneweg. Deze wegen zijn dusdanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken.

Parkeren

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 $(18 \times 1,5 =)$ 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 10.

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 8. 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 deelvoertuigen, 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.

Conclusie

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.

4.11 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan.

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.

4.12 M.e.r.-plicht

Onderhavig plan ziet op de realisatie van 18 woningen. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.- procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Ten aanzien van het plan

Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Deze is terug te vinden in bijlage 7. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele motivering wordt verwezen naar de bijlagen.

Aanbevolen wordt - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van de het plan geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Wijze van bestemmen

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachten.

In dit hoofdstuk wordt verder ingegaan op de juridische methodiek van het bestemmingsplan en wordt een toelichting gegeven op de regels.

5.2 Juridische methodiek

Uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het streven naar een sobere regeling: niet meer regelen dan noodzakelijk is. Daarnaast is ook zoveel mogelijk aangesloten bij de systematiek en stijl van andere en meer recentere bestemmingsplannen van de gemeente. Dit alles komt de rechtszekerheid voor de burgers en de overzichtelijkheid ten goede.

Voor dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) waarin landelijke standaarden voor planregels en verbeelding zijn geformuleerd. De standaardisatie maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op een vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Het bestemmingsplan wordt zowel in analoge als digitale vorm opgesteld.

De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd uit inleidende regels (waar wordt ingegaan op de begrippen en wijze van meten), de bouw- en gebruiksregels (waar de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden worden beschreven), de algemene regels (waar de algemeen geldende regels staan) en de overgangs- en slotregels (met het overgangsrecht).

Inleidende regels

Bij de inleidende regels wordt ingegaan op de begrippen en de wijze van meten.

Bouw- en gebruiksregels

In de bouw- en gebruiksregels wordt aangegeven op welke wijze een perceel of pand mag worden gebruikt en wat er mag worden gebouwd. In onderhavig bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor: 'Groen', 'Molen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen'.

Behalve bestemmingen zijn in het bestemmingsplan aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen bevatten specificaties van de gebruiks- en dubbelfuncties met betrekking tot het gebruik of het bouwen. Aanduidingen komen zowel voor op de verbeelding als in de regels.

Er worden in de SVBP 2012 zes soorten aanduidingen onderscheiden: gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwvlakken, bouwaanduidingen, maatvoeringsaanduidingen en figuren. In dit bestemmingsplan komen gebiedsaanduidingen, functieaanduidingen, bouwvlakken, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen voor.

Algemene regels

De algemene regels in dit bestemmingsplan bestaan uit een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels (o.a. verbod seksinrichting of escortbedrijf) en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotregels

Hierin wordt ingegaan op het overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel (naam bestemmingsplan).

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Overleg en inspraak

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

Dit bestemmingsplan wordt voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel in het kader van het wettelijk vooroverleg.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel worden lege in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van de aanvraag voor de omgevingsvergunning en voor de activiteit bouwen. Daarnaast is een anterieure overeenkomst gesloten voor het verhaal van kosten voor de planologische procedure alsmede voor de afwenteling van planschade.

Hiermee is conform artikel 6.12 tweede lid Wro het kostenverhaal over de in het ruimtelijk plan begrepen gronden verzekerd. Omdat naast de overeenkomst het stellen van nadere eisen en regels omtrent tijdvak/fasering en locatie/uitvoering niet noodzakelijk is, is het niet nodig om dit plan vergezeld te doen gaan van een in artikel 6.12 eerste lid Wro bedoeld exploitatieplan.

De realisatie van het plan wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

6.3 Nut en noodzaak

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en voldoet aan relevante planologische randvoorwaarden.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Ten behoeve van het plan is, onder meer, op 23 februari 2022 overleg gevoerd met omwonenden. Voor dit overleg zijn uitnodigingen verstuurd aan de volgende adressen:

- Raadhuisstraat 24-30-32-34-36
- Raadhuisstraat 26-28 (eigendom initiatiefnemer)
- Raadhuisstraat 35-37-39-41-43-45-47-49-51 en 51a
- Piet Heinstraat 1

Op de bijeenkomst zijn 12 omwonenden verschenen. Door de ontwikkelaar en de architect is het plan toegelicht.

Tijdens dit overleg bleek dat de burens in beginsel positief staan ten opzichte van de voorgenomen plannen. Er zijn vragen gesteld en beantwoord over de schuine van het dak en de hoogte van gebouw. Daarnaast zijn vragen gesteld over de bepaling van het peil, de locatie van warmtepompen, de afwerking van de erfafscheiding. Ook is aangegeven dat er huurwoningen zullen komen.

Al met al was er sprake van een goede sfeer. De ontwikkelaar heeft vragenlijsten uitgedeeld aan de bezoekers met de uitnodiging om de vragen bij de ontwikkelaar in de bus toe doen, zodat hij daarop kan antwoorden.

Op 23 maart 2023 is een aanvullend omgevingsdialoog gevoerd over de voortgang inzake voorgenomen woningbouw op het terrein van de Aalster Molen. Hierbij waren de volgende adressen aanwezig:

- Raadhuisstraat 24-30-32-34-43-51a
- Raadhuisstraat 26-28 (eigendom initiatiefnemer)
- Piet Heinstraat 1

Op de informatieavond zijn de stand van zaken besproken en is het plan nader toegelicht. Daarna kregen de omwonenden de mogelijkheid om vragen te stellen die werden beantwoord.

De verslagen van de omgevingsdialogen zijn geredigeerd opgenomen als bijlage 12.

Formele procedure

Onderhavig bestemmingsplan doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). Tegen het ontwerpbestemmingsplan staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen. Navolgend is de procedure weergegeven.

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

Ontwerp:

- publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro. Eenieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de raad. Het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage.

Vaststellen bestemmingsplan:

- besluit door gemeenteraad;
- publicatie en terinzagelegging besluit vaststellen bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn.

Inwerkingtreding:

- na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep:

- beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Colofon

Projectgegevens

Project	Raadhuisstraat 28, Waalre
Projectnummer	21WAAL-RUOBRAAD
Versie	07
Datum	april 2023

AROM B.V.

Laan door de Veste 1
Vestepoort Brandevoort
5708 ZZ Helmond

BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Raadhuisstraat 28 te Waalre, M&A Omgeving B.V., 14 juni 2022, rapportnummer 221-WRa28-wl-v3.
2. Akoestisch onderzoek industrielawaai, Raadhuisstraat 28 te Waalre, M&A Omgeving B.V., 5 april 2023, rapportnummer 222-WRa28-il-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 b.v., 31 mei 2021, rapportnummer 21030038.
5. Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase Raadhuisstraat 28, AROM B.V., februari 2023, rapportnummer 21WAAL-STIKSTOFRAAD
6. Quick scan flora en fauna Raadhuisstraat 28, M&A Omgeving B.V., 18 mei 2021, rapportnummer 221-WRa28-nw-v1.
7. Aanmeldnotitie vormvrije mer-procedure Raadhuisstraat 28, AROM B.V., april 2023, rapportnummer 21WAAL-MERRAAD
8. Parkeren en deelmobiliteit bij de ontwikkeling Aalstermolen, Empaction, d.d. 13 juni 2022
9. Bericht Vereniging De Hollandse Molen inzake plan Aalstermolen, d.d. 4 juni 2021
10. Parkeeronderzoek omg. Aalstermolen, Aalst/Waalre, Empaction Parkeerprofessionals, d.d. 14 december 2021
11. Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), karterende en waarderende fase Raadhuisstraat 28, Transect b.v., 25 mei 2022, rapportnummer 21060079
12. Notulen verslagen Omgevingsdialoog Raadhuisstraat te Waalre (Geredigeerd), HARRK, d.d. 12 april 2023