



Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

Brabantiaalaan – Nassaustra
Gemeente Waalre

Ontwerpwijzigingsplan
Toelichting

Opdrachtgever:
BanBouw B.V.
Rapportnummer:
21WAAL-WIJZNASS

Datum vrijgave:
december 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	5
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	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3	Waterwet	12
3.1.4	Wet natuurbescherming	12
3.1.5	Ladder duurzame verstedelijking	12
3.1.6	Conclusie	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	14
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.2.3	Overig provinciaal beleid	17
3.2.4	Conclusie	17
3.3	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1	Omgevingsvisie Waalre 2040	18
3.3.2	Visie op goed wonen in 2030	19
3.3.3	Regionaal beleid Stedelijk Gebied Eindhoven	19
3.3.4	Welstandsnota Waalre 2013	21
3.3.5	Groenvisie Waalre	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	28
4.5	Bodem	30
4.6	Watertoets	31
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	36
4.7.1	Archeologie	36
4.7.2	Cultuurhistorie	38
4.8	Natuur	39
4.9	Bedrijven- en milieuzonering	40
4.10	Verkeer en parkeren	43
4.11	Kabels en leidingen	44
4.12	M.e.r.- plicht	44

5	JURIDISCHE VORMGEVING	46
5.1	Wijze van bestemmen	46
5.2	Toets aan wijzigingsbevoegdheid.....	46
5.3	Juridische methodiek	46
6	UITVOERBAARHEID	48
6.1	Overleg en inspraak.....	48
6.2	Economische uitvoerbaarheid.....	49
6.3	Nut en noodzaak	49
6.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

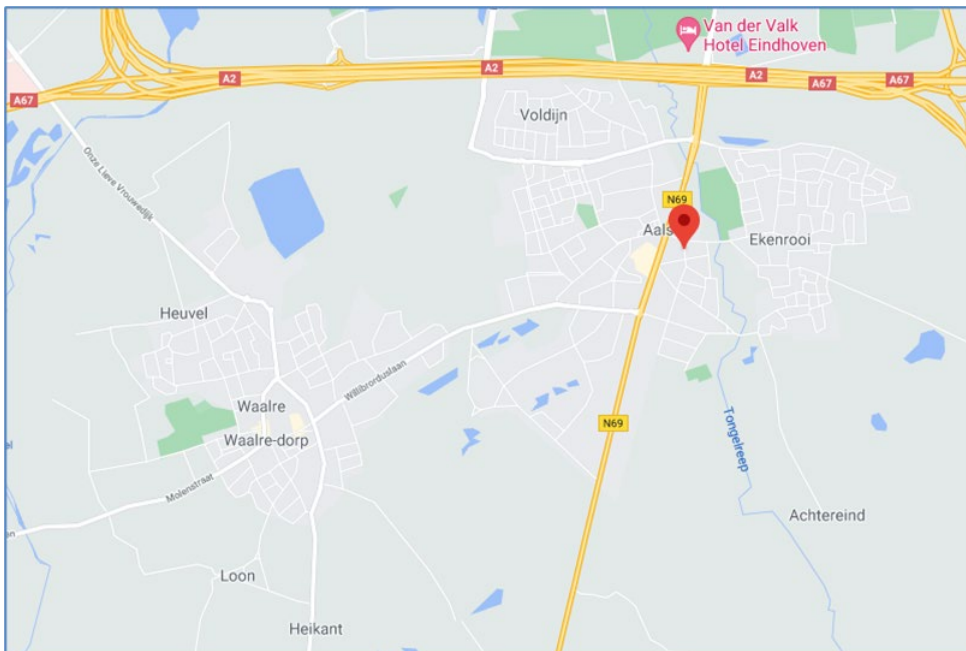
Initiatiefnemer is voornemens om aan de Brabantiaalaan – Nassaustraart te Aalst 3 grondgebonden woningen en 5 appartementen op te richten. De percelen zijn kadastraal bekend Gemeente Aalst, sectie C, nummers 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927 en 1928. De totale oppervlakte bedraagt ca. 803 m².

Het bouwplan is niet toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan 'Aalst', dat is vastgesteld door de raad op 25 juni 2013 en onherroepelijk is. Binnen het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Binnen de gronden met de gebiedsaanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied 7' is het college van burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De percelen van onderhavig plan zijn gelegen binnen deze gebiedsaanduiding.

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in het juridisch planologisch regelen van de realisatie van 3 grondgebonden woningen en 5 appartementen in het plangebied.

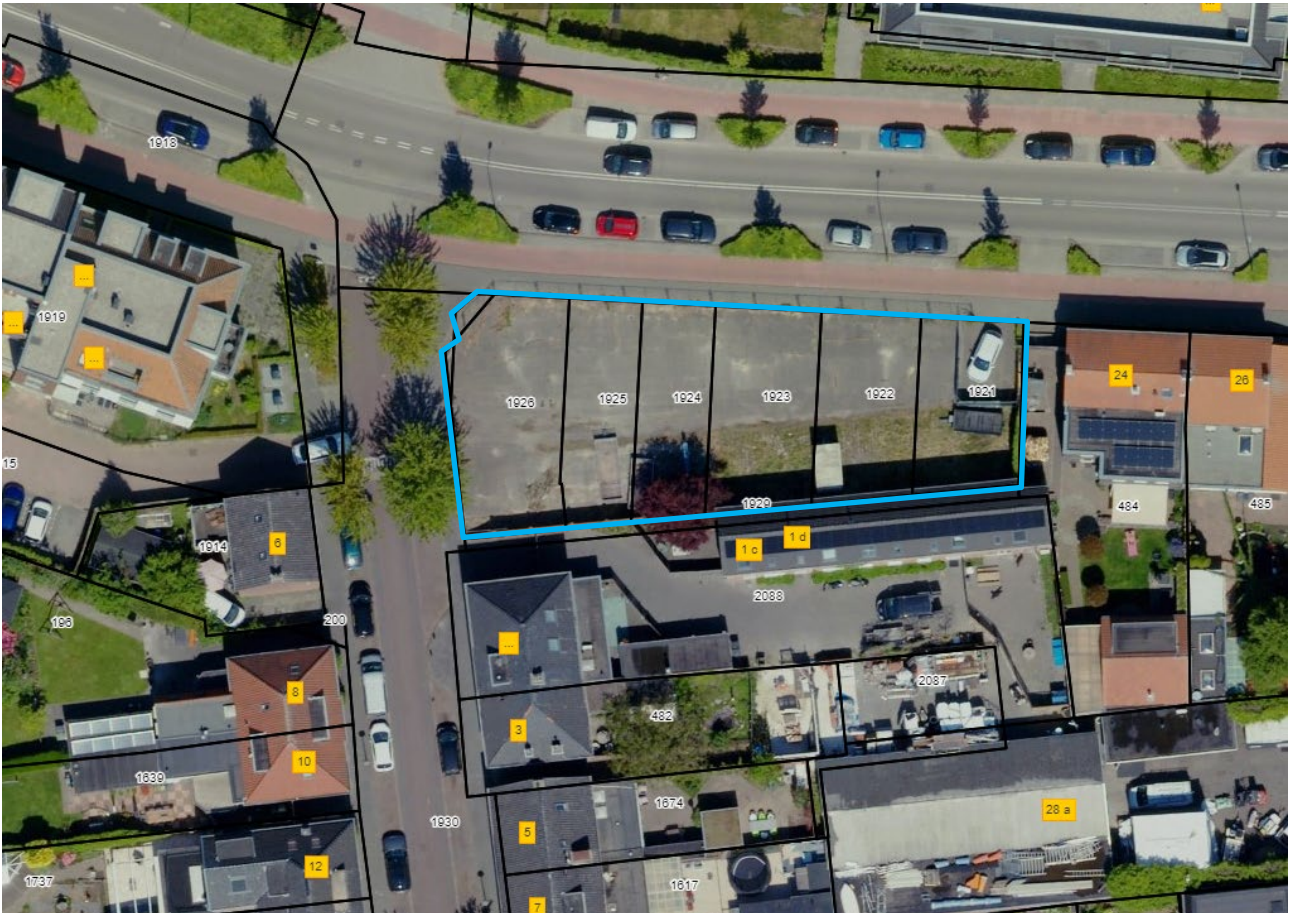
1.2 Ligging plangebied

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



Afbeelding: Ligging planlocatie in groter verband

Op de navolgende afbeelding is de planlocatie blauw omlijnd.



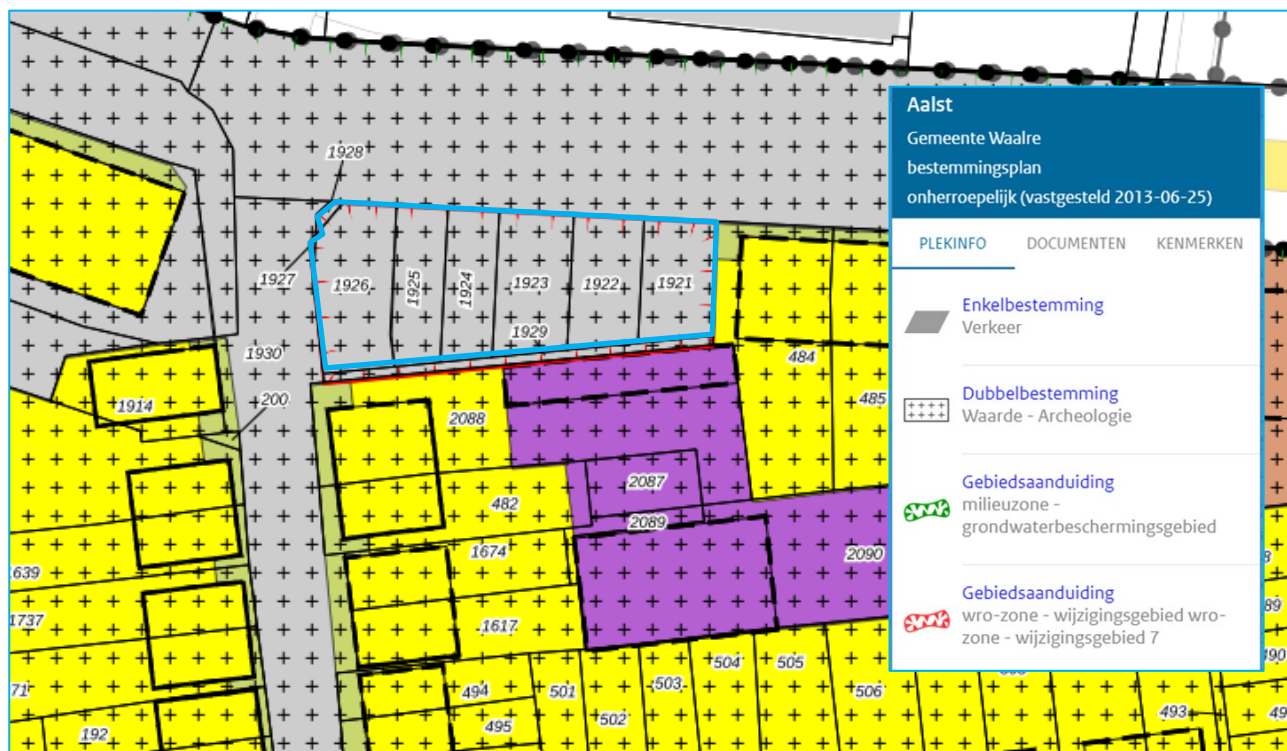
Afbeelding: Bovenaanzicht planlocatie Nassaustraat, Aalst.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Aalst' dat is vastgesteld op 25 juni 2013 en onherroepelijk is.

Bestemmingsplan 'Aalst'

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



Afbeelding: Uitsnede verbeelding van het bestemmingsplan 'Aalst'

In het geldende bestemmingsplan 'Aalst' zijn de gronden bestemd als 'Verkeer' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en met de gebiedsaanduidingen 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' en 'Wro zone – wijzigingsgebied 7'.

De gronden bestemd als 'Verkeer' zijn, onder andere, aangewezen ten behoeve van parkeervoorzieningen, wegen, straten en pleinen. Deze bestemming staat de bouw van de woningen niet toe. De voor dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (potentiële) waarden van de gronden. Deze bestemming is primair t.o.v. de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

De op de gronden bestemde gebiedsaanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' zijn aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwater. Dit heeft het gevolg voor onder andere het bouwen op de bestemde gronden, waardoor bij de bouw de kwaliteit van het grondwater niet mag worden geschaad of in gevaar worden gebracht.

Op de gronden is daarnaast de gebiedsaanduiding 'Wro zone – wijzigingsgebied 7' aanwezig. Deze gebiedsaanduiding geeft het college de bevoegdheid om onder bepaalde voorwaarden het plan te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'.

Er kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- De bebouwing bestaat uit maximaal 3 bouwlagen;
- Het gebied voorziet in haar eigen parkeerbehoefte en de parkeernorm per woning wordt gesteld op 1,5 parkeerplaats;
- De regels van de artikelen 'Wonen' en 'Tuin' zijn voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing;
- Er is geen belemmering van milieuhygiënische aard aanwezig voor de functieverandering;
- De woningbouw past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente en het provinciale woningbouwprogramma.

In onderhavig plan wordt de bebouwing gerealiseerd in drie lagen. Hierdoor wordt het maximale aantal bouwlagen niet overschreden. Daarnaast voorziet het plan in haar eigen parkeerbehoefte door in totaal 12 parkeerplekken te realiseren. In paragraaf 4.10 (Verkeer en parkeren) wordt dit aspect nader toegelicht. De regels van de artikelen 'Wonen' en 'Tuin' zijn opgenomen in dit wijzigingsplan en er is verder geen sprake van een belemmering van milieuhygiënische aard. Onderhavig wijzigingsplan voldoet ook aan de vijfde en laatste voorwaarde door het plan te toetsen aan provinciaal en gemeentelijk beleid (hoofdstuk 3). Hieruit is voortgekomen dat er zich geen belemmeringen voordoen.

Gelet op de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Aalst' is het gewenst om een wijzigingsplan vast te stellen ten behoeve van de realisatie van de gewenste ontwikkeling.

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 de behoefte onderbouwd.

2 HET PLAN

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

2.1 Planlocatie

De planlocatie is kadastraal bekend Gemeente Aalst, sectie C, nummers 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927 en 1928. De totale oppervlakte bedraagt ca. 803 m².

Op de navolgende afbeelding is de planlocatie weergegeven met het zicht uit vogelperspectief. Het perceel is blauw omlijnd.



Afbeelding: Nassaustra, Aalst, gezien uit vogelperspectief (Bron: Streetsmart)

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

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.

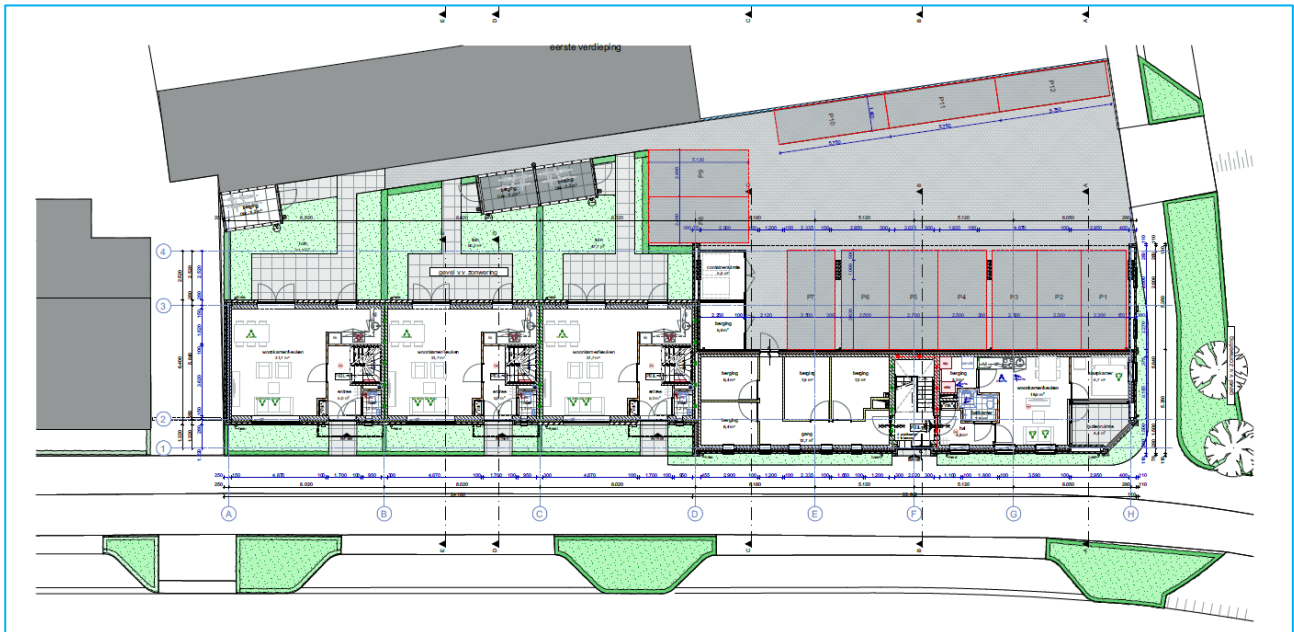
De oorspronkelijke ruimtelijke structuur van Aalst is in de loop van de tijd aangepast. Door voor- en naoorlogse planmatige uitbreidingen heeft het kerkdorp een meer stedelijke uitstraling gekregen in vergelijking met het kerkdorp Waalre. Momenteel streeft Aalst naar een kwaliteits- en leefbaarheidsverbetering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

2.3 Gewenste ontwikkeling

Het is gewenst om op de percelen 3 grondgebonden woningen en 5 appartementen op te richten. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de gewenste ontwikkeling weer.



Afbeelding: Nieuwbouw Nassaustraart (Bron: De Loods architecten en adviseurs, d.d. 18 september 2023)



Afbeelding: Nieuwbouw Nassaustraart, begane grond (Bron: De Loods architecten en adviseurs, 18 september 2023)

De woningen zullen worden voorzien van een berging. Tevens zullen er ten behoeve van de woningen 12 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

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 planlocatie op 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.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het NOVI.

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 plan

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 Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Wetlands.

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. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Dit gebied ligt op meer dan 3,5 kilometer afstand, dus buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling. In paragraaf 4.8 (Natuur) wordt hier nader op ingegaan.

3.1.5 Ladder 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'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4), 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4) of 10 woningen, behoudens samenhang met een groter woningbouwproject (AbRvS 4 maart 2015, nr. ECLI:NL:RVS:2015:653), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het plan

Het plan ziet op een toevoeging van 3 grondgebonden woningen en 5 appartementen. Het plangebied is daarnaast aan alle zijden ingesloten door woningen en kleinschalige bedrijvigheid en heeft reeds een verkeersbestemming, waardoor het plangebied tot bestaand stedelijk gebied behoort. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat de 'ladder' niet van toepassing is.

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 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 hightech 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 natuurparken 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 3 grondgebonden woningen en 5 appartementen 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.

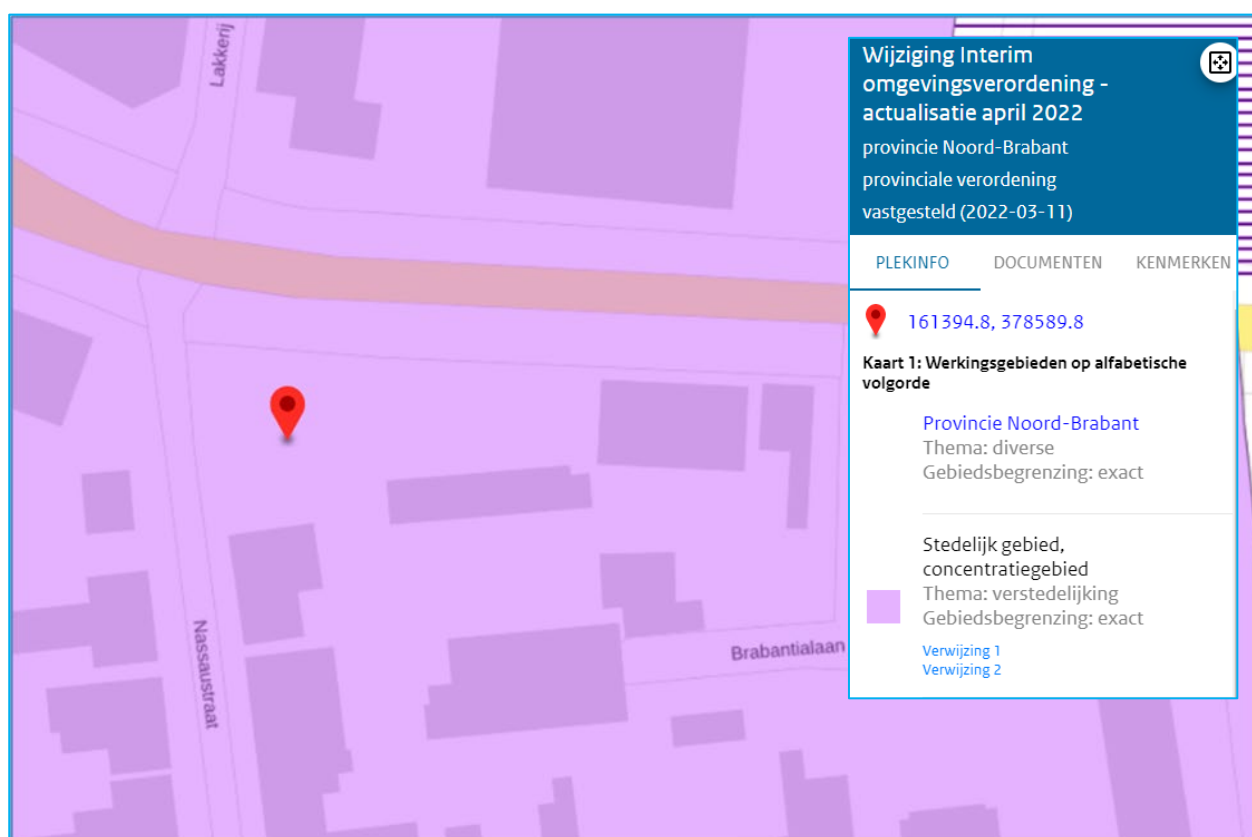
Tevens wordt invulling gegeven aan de woningbouwopgave voor de komende tien jaar. De woningen moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen en worden daarom o.a. gasloos uitgevoerd. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid. Tevens is de gewenste ontwikkeling niet in strijd met de vier bovengenoemde hoofdopgaven.

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 verbeelding kaart 3 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant'.

Te zien is dat de planlocatie is gelegen in 'stedelijk gebied'. Hier gelden algemene regels voor de zorgplicht voor de omgevingskwaliteit. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik;
 - Hieraan wordt voldaan. Het plangebied is gelegen in een gebied waar al bebouwing plaatsvindt. De gewenste bebouwing past ook stedenbouwkundig goed in de omgeving. Doormiddel van, onder andere, gestapelde bouw van appartementen wordt zorgvuldig met het ruimtegebruik omgegaan.
2. De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering;
 - Hieraan wordt voldaan. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten nader onderbouwd. Hiermee wordt rekening gehouden met de waarden in het plangebied.

3. Meerwaardecreatie;

- Hieraan wordt voldaan. De ontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte door de extra woningen.

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 Regionaal Water- en Bodem Programma 2022-2027

Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van het RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Het geeft invulling aan het op orde houden van de basis van het natuurlijk water- en bodemsysteem. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels is dit gewijzigd naar water zo veel mogelijk vasthouden. Verder vraagt het plan een meer systeemgerichte aanpak in plaats van een probleemgerichte aanpak.

De Brabantse Omgevingsvisie kent kernwaarden voor het handelen van de provincie. Deze kernwaarden zijn vertaald in zeven handelingsprincipes, specifiek voor het beleid en de uitvoering op het vlak van water- en bodem:

- Watervoorraad in balans
- Elke druppel telt
- Niet alles kan overal
- Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen
- Bescherming van water- en bodemkwaliteit
- Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk
- Circulair denken en doen

Ten aanzien van het plan

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.

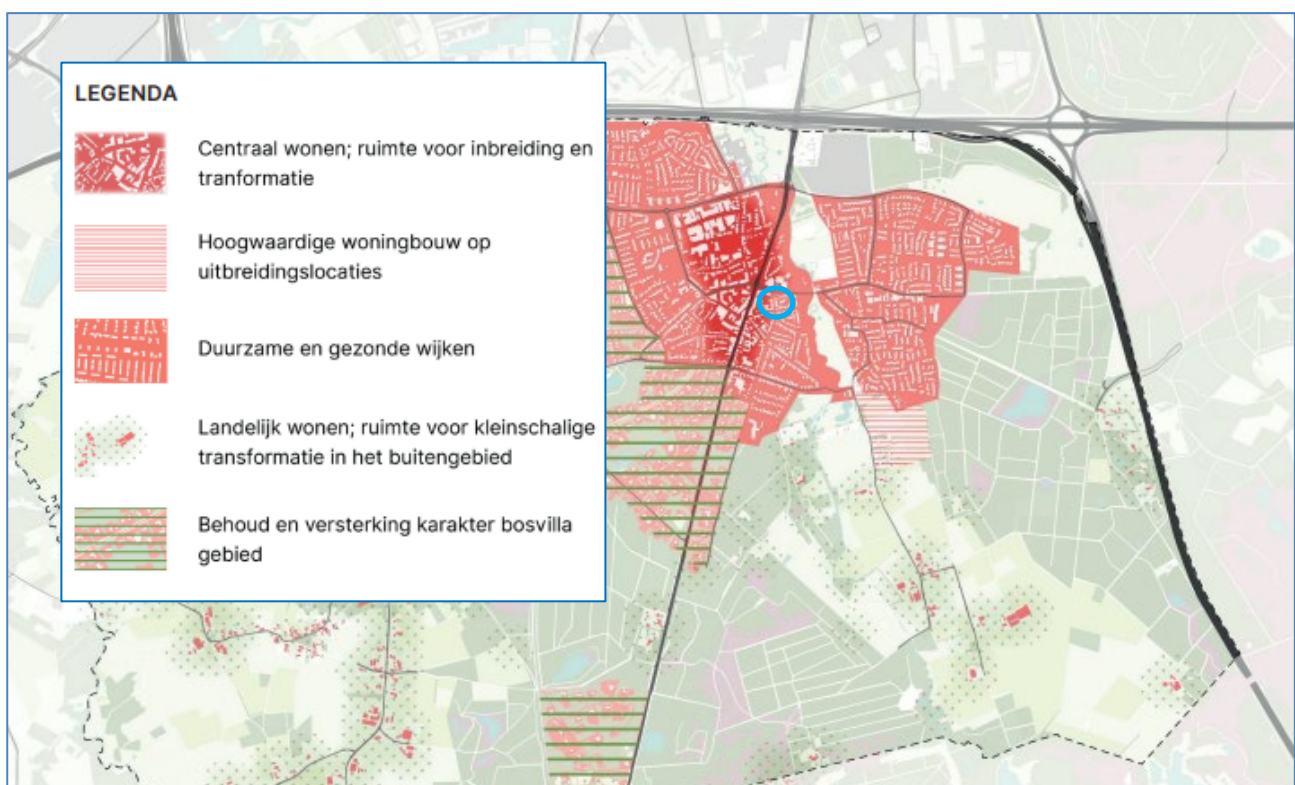
3.3.1 Omgevingsvisie Waalre 2040

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'.

Ten aanzien van het plan

De planlocatie is gelegen in de een gebied dat is aangewezen voor 'Duurzame en gezonde wijken'. In deze gebieden ligt de focus op het verduurzamen en het toekomstbestendig maken van de wijken. Naast verduurzaming behoren deze gebieden ook meer klimaat adaptief te worden. Gezien de gewenste ontwikkeling ziet op nieuwbouw, worden de woningen gasloos en energieneutraal opgeleverd. Dit draagt bij aan de streefpunten van de omgevingsvisie.

Onderhavig plan voorziet in de nieuwbouw van 3 grondgebonden woningen en 5 appartementen. De planlocatie is gelegen binnen het gebied 'Duurzame en gezonde wijken'. Het toevoegen van woningen in dit gebied is gewenst en 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 nieuwbouw van 3 grondgebonden woningen en 5 appartementen. 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 Regionaal beleid Stedelijk Gebied Eindhoven

Het bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 10 woningen mogelijk. Het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de beoogde woningbouw op deze locatie betreft de gemeente Waalre. Samen met de acht omringende gemeenten (Best, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen, Oirschot, Son en Breugel, Veldhoven en Eindhoven) vormt Waalre het Stedelijk Gebied Eindhoven.

In dit verband werken de gemeenten samen aan regionale opgaven op het gebied van wonen. Het SGE is een subregio van de Metropoolregio Eindhoven, die in totaal 21 gemeenten omvat.

Afsprakenkader wonen 2017-2022

Zowel in de gemeente Waalre als in de overige SGE-gemeenten is de woningbehoefte groter dan de totale harde plancapaciteit. De sterke economische groei in de Brainportregio stelt de gemeenten in het SGE voor de dubbele opgave om voldoende woningen toe te voegen om de groei van de bevolking te kunnen opvangen, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit. Om dit te realiseren, besloten de negen gemeenten in 2017 woningbouwafspraken te maken en de woningbouwproductie programmatisch af te stemmen vanuit een gezamenlijke visie op wonen. In het *Afsprakenkader wonen 2017* hebben de SGE-gemeenten vastgelegd dat zij majeure en nieuwe projecten gefaseerd en gezamenlijk ontwikkelen, zodat deze elkaar versterken en niet beconcurreren. Ook is in het *Afsprakenkader Wonen* opgenomen dat hierbij bij voorkeur gekozen wordt voor inbreiding en transformatie. Nieuwe uitbreidingslocaties worden in principe de komende jaren niet meer toegevoegd.

Sinds de vaststelling van het afsprakenkader in 2017 is de druk op de woningmarkt verder toegenomen. Het afsprakenkader is daarom in 2022 geactualiseerd. Het uitgangspunt blijft om bij de woningbouwproductie regionaal samen te werken en zoveel mogelijk in te zetten op inbreiding. De belangrijkste doelstelling van het Afsprakenkader wonen 2022 is om tempo te maken en volop in te zetten op nieuwe woon- en leefkwaliteiten, alsmede behoud en versterking van leefmilieus met een gevarieerd woningaanbod voor alle doelgroepen.

Visie op wonen stedelijk gebied Eindhoven 2019

In de *Visie op wonen stedelijk gebied Eindhoven* uit april 2019 geven de SGE-gemeenten een kwalitatieve invulling aan het Afsprakenkader 2017. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van twee conceptuele handvatten: de kwadrantenbenadering en de uitgewerkte Brainport Principes. De kwadrantenbenadering bevordert de diversiteit bij nieuwe woningbouwprojecten door in te zetten op de eigenheid en kwaliteiten van alle afzonderlijke plekken binnen het SGE. De Brainport Principes zijn algemene kwaliteitscriteria waaraan ieder woningbouwproject wordt getoetst. Zo houden de regiogemeenten zichzelf scherp in het maken van unieke woongebieden die van toegevoegde waarde zijn op het bestaande palet in de regio.

De Brainport Principes zijn kwalitatieve ambities waaraan ieder woningbouwproject moet voldoen. De principes zijn niet in beton gegoten, maar dynamisch en worden iedere vier jaar door de regio tegen het licht gehouden. Een kwaliteitsborging voor woningbouw die passend is voor onze regio, en die het DNA van de Brainport -regio in zich heeft. Voor nu betekent het dat we gezonde verstedelijking als principe willen toevoegen. Reden hiervoor is dat we de noodzaak zien van een goede, gezonde openbare ruimte en meer en betere fysieke leefruimte voor een toenemend aantal inwoners.

Navolgend zijn de Brainport Principes weergegeven:

1. Koesteren van identiteit;
2. Ruimte voor innovatie;
3. Wauw-factor;
4. Invloed voor bewoners;
5. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus;
6. Benutting regionaal schaalniveau;
7. Gezonde verstedelijking.

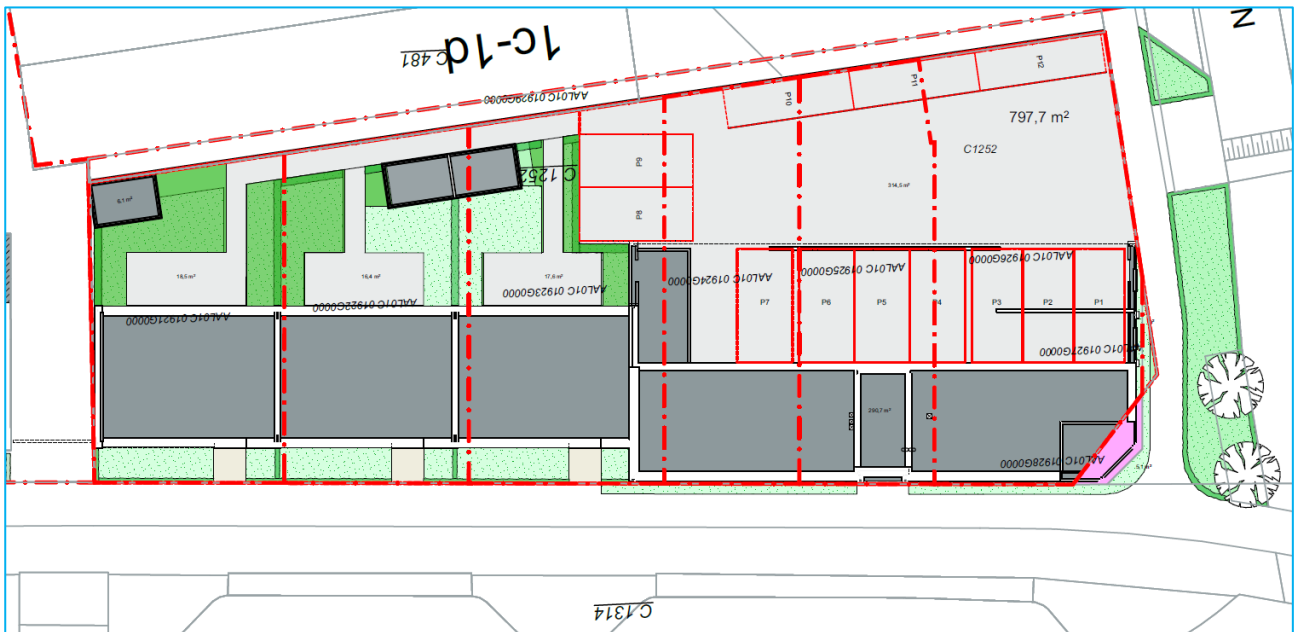
De initiatiefnemer moet deze kwaliteitskenmerken kunnen toelichten en verantwoorden. Een team van specialisten uit de verschillende gemeenten beoordeelt en stelt de score vast op een schaal van 1 tot 10. Deze score wordt vervolgens grafisch weergegeven in onderstaand web. Op deze manier ontstaat voor ieder initiatief een uniek figuur en is direct zichtbaar op elke aspecten een project goed of minder goed scoort. En is duidelijk of een project voldoende scoort om door te kunnen of dat aanpassingen noodzakelijk zijn.

3.3.4 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.

3.3.5 Groenvisie Waalre

Het Groenbeleidsplan "Groen heeft de toekomst" (2009) en het Bomenbeleidsplan (2007) worden geactualiseerd. 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. Navolgend is het inrichtingsplan op de locatie Nassaustraat te Waalre weergegeven. De plannen zijn in overeenstemming met de Groenvisie Waalre.



Afbeelding: Inrichtingstekening nieuwbouw Nassastraat Aalst (Bron: De Loods Architecten en Adviseurs, d.d. 18 september 2023)

3.3.6 Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie is mogelijk binnen het gemeentelijk beleid.

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

Door De Roever Omgevingsadvies is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (d.d. 6 november 2023). Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1. Navolgend worden de belangrijke conclusies en adviezen toegelicht.

Hogere waarden

Een hogere waarde is nodig voor appartementen en woningen door het wegverkeersgeluid afkomstig van de Brabantiaalaan. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 59 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.4 van het onderzoeksrapport. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht. Voor de geluidbelasting afkomstig van de Eindhovenseweg is er geen hogere waarde nodig. Hierna wordt dat toegelicht.

Conform de Wgh kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder en aan de in het gemeentelijk beleid genoemde subcriteria. Voor de gemeente Aalst is het geluidbeleid beschreven in het document “Ontheffingenbeleid Wet Geluidhinder ” zoals ingesteld door de provincie Noord-Brabant op 10-02-1998.

In dit document wordt een concrete eis gesteld aan woningen om hier een hogere waarde van 54 dB of meer (L_{den}) voor te kunnen verlenen: de woning dient te beschikken over een geluidluwe gevel en er dient tenminste één verblijfsruimte gesitueerd te zijn aan deze gevel. In navolgende tabel is een overzicht gegeven van elk appartement en is indien relevant aangegeven welke appartementen beschikken over een geluidluwe gevel. Indien de appartementen op basis van de rekenresultaten niet beschikken over een geluidluwe gevel dan staat er ook een oplossing weergegeven om een dergelijke gevel alsnog te creëren.

Appartement	Hoogst berekende gevelbelasting Eindhovenseweg (L_{DEN} , dB)	Gemeentelijk beleid van toepassing?	Geluidluwe gevel op basis van rekenresultaten?	Gekozen oplossing
Begane grond 1	59	Ja	nee	Silent Air
Begane grond 2	59	Ja	Ja	--
Begane grond 3	59	Ja	Ja	--
Begane grond 4	59	Ja	Ja	--
1 ^e verdieping 1	59	Ja	Ja	--
1 ^e verdieping 2	59	Ja	Ja	--
1 ^e verdieping 3	59	Ja	Ja	--
1 ^e verdieping 4	59	Ja	Ja	--
1 ^e verdieping 5	59	Ja	Ja	--
2 ^e verdieping 1	59	Ja	Ja	--
2 ^e verdieping 2	59	Ja	Ja	--

Afbeelding: Gevelbelasting woningen

Silent Air aan het betreffende appartement zal geplaatst worden aan de slaapkamerzijde.

Total Glas SilentAir schermen zijn geluidafschermende voorzieningen voor te openen ramen in de gevel van een gebouw. De schermen bestaan uit een glasplaat en één of meerdere aluminium geluidabsorberende cassettes die worden bevestigd aan de gevel. De ontwikkeling van Total Glas SilentAir schermen is tot stand gekomen door samenwerking tussen Metaglas BV en LBP|SIGHT. De geluidreductie van de schermen in een praktijksituatie gemeten. Uit de metingen en berekeningen blijkt dat de Total Glas SilentAir schermen zorgen voor een geluidreductie op de gevel van 4 tot 16 dB(A) voor het wegverkeersspectrum, afhankelijk van de gekozen samenstelling van de schermen. Zie hiervoor ook bijlage V van het onderzoeksrapport.

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 64.56 dB ter plaatse van de voorgevel. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $65 - 33 = 32$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek naar de gevelwering dient te worden gedaan.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij de appartementen en woningen wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen en woningen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt, zie de toelichting in paragraaf 3.5.2 van het onderzoeksrapport. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.5.1 en 3.5.2 van het onderzoeksrapport kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Door De Roever Omgevingsadvies is tevens een onderzoek geluidwering gevels opgesteld. Hierin zijn de voor het beoogde plan de minimaal benodigde materialen en voorzieningen bepaald waarmee de vereiste karakteristieke geluidwering ($G_{a;k}$) wordt bereikt. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 11.

Wanneer gebruik gemaakt wordt van materialen met een geluidwering van op zijn minst de geluidwering zoals opgesomd in paragraaf 3.1 van bijlage 11 wordt bij de gevels van de te realiseren verblijfsfunctie de vereiste karakteristieke geluidwering ($G_{a;k}$) bereikt.

Conclusie

Er is geen belemmering ten aanzien van het aspect 'geluid'.

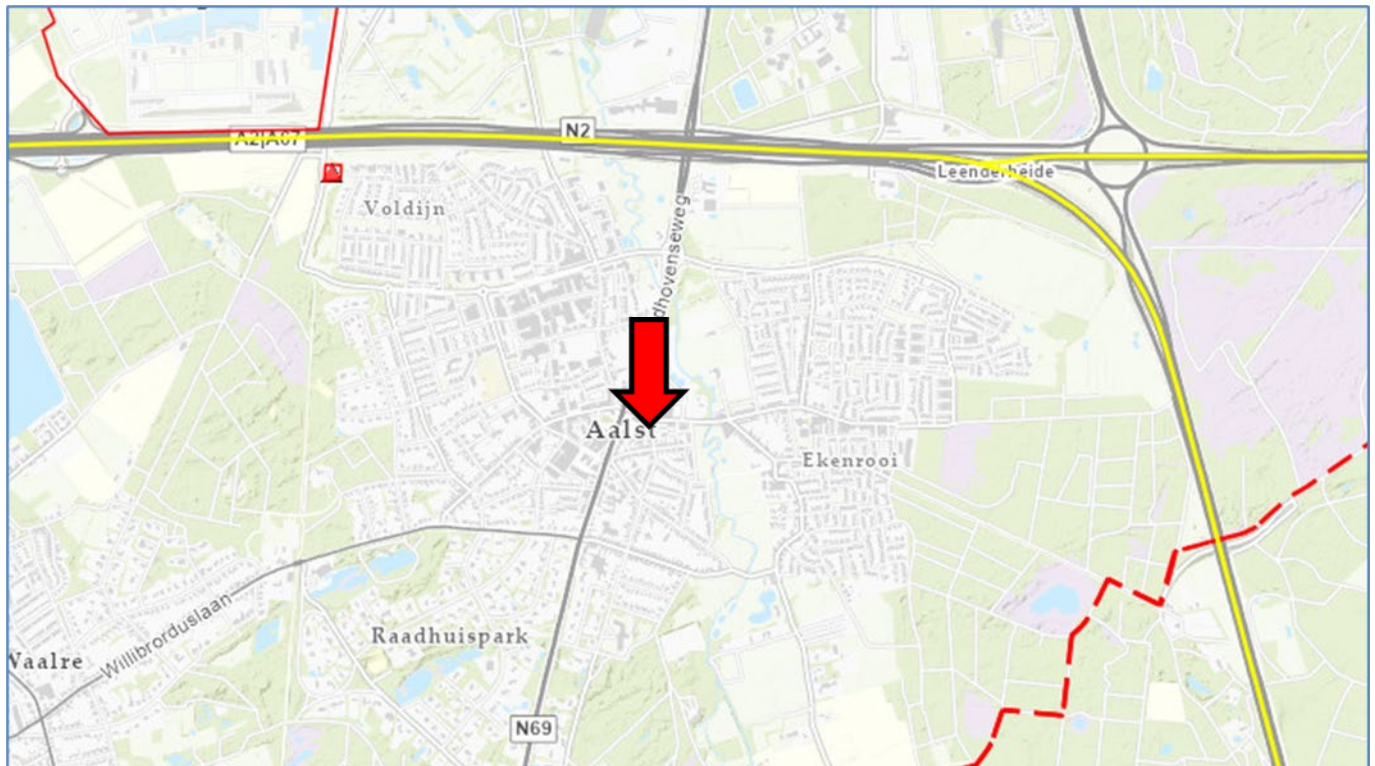
4.3 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen dient te 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 Noord-Brabant

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 5 kilometer vanaf het spoor. Er is geen belemmering ten aanzien van dit onderwerp.

Wegen

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de N69 (Eindhovenweg).

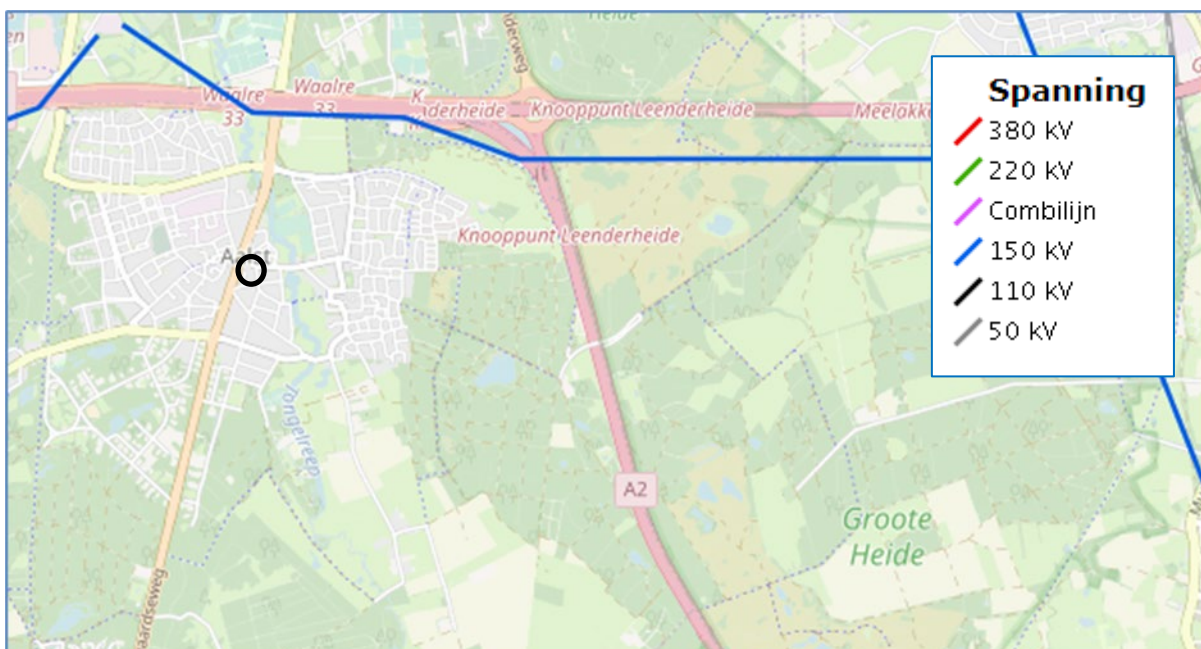
Deze weg ligt op een afstand van 130 meter van de planlocatie. Deze weg wordt in de risicokaart echter niet aangeduid als een risicovolle inrichting, daarom vormt de weg geen belemmering.

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. Op onderstaande afbeelding is de planlocatie gelegen in de zwarte cirkel.



Afbeelding: Uitsnede Netkaart RIVM

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 bijvoorbeeld 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.

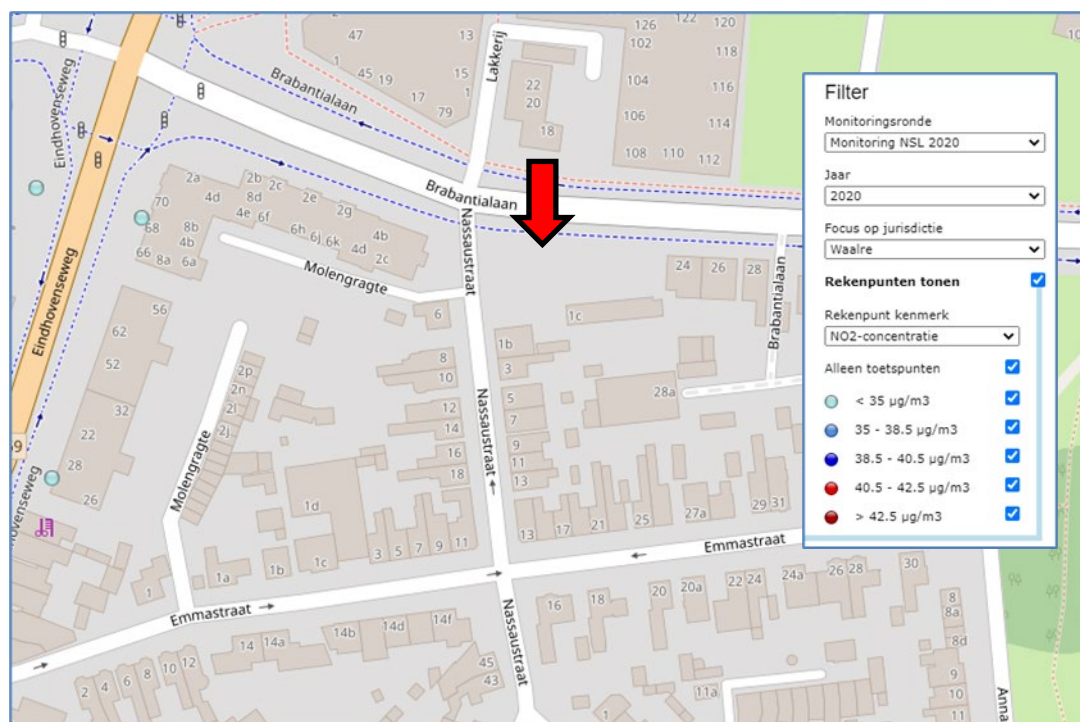
Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie (µg/m ³)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde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

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

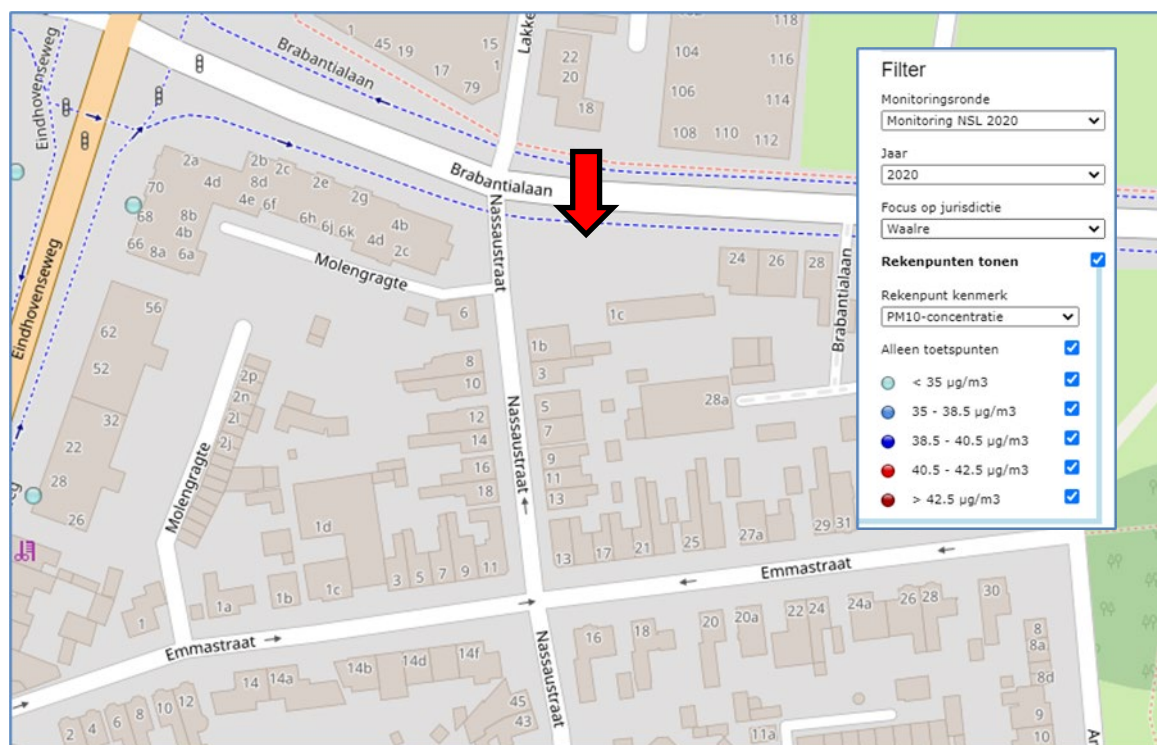
Ten aanzien van het plan

Door de realisatie van 3 grondgebonden woningen en 5 appartementen 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. 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). Het plangebied is aangegeven door middel van een rode pijl.



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



Afbeelding: Kaart NSL-monitoring, PM10-concentratie, 2020

De dichtstbijzijnde meetlocaties zijn in bovenstaande afbeeldingen weergegeven in het turquoiseblauw. De planlocatie is aangeduid met een blauwe cirkel. 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. 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 & Asbest BV is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd en opgesteld. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 2. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen van onderhavig onderzoeksrapport weergegeven.

Gezien de analyseresultaten en de interpretatie hiervan kan de hypothese “onverdachte, niet lijnvormige locatie” worden aanvaard, ondanks de verhogingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De hergebruiksmogelijkheden voor de grond, die eventueel vrijkomt bij toekomstige bouwactiviteiten, kunnen, indicatief gezien, als multifunctioneel geschikt worden gebouwd. Hergebruik dient te geschieden conform het Bouwbesluit bodemkwaliteit en het beleid van de gemeente Waalre.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn uit oogpunt van chemische bodemgesteldheid tegen de voorgenomen ontwikkeling van woningbouw op de locatie.

De voorheen geconstateerde sterke verontreinigingen zijn niet aangetroffen, maar er dient nog wel een officiële bodemsanering plaats te vinden. In tweede instantie is namelijk door de opdrachtgever aangegeven dat er nog geen bodemsanering heeft plaatsgevonden.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect ‘bodem’ worden er geen belemmeringen voorzien voor onderhavig plan.

4.6 Watertoets

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.

Watertoets

De planontwikkeling is ingevoerd in de digitale watertoets van Waterschap de Dommel. Er dient contact te worden opgenomen met het Waterschap. Het resultaat van de watertoets is opgenomen als bijlage 8. 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

In deze paragraaf is het relevante vigerende beleid opgenomen.

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 NWP 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.

Provinciaal Regionaal Water- en Bodem Programma 2022-2027

Het RWP is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen.

Doel van het RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Het geeft invulling aan het op orde houden van de basis van het natuurlijk water- en bodemsysteem. Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels is dit gewijzigd naar water zo veel mogelijk vasthouden. Verder vraagt het plan een meer systeemgerichte aanpak in plaats van een probleemgerichte aanpak.

De Brabantse Omgevingsvisie kent kernwaarden voor het handelen van de provincie. Deze kernwaarden zijn vertaald in zeven handelingsprincipes, specifiek voor het beleid en de uitvoering op het vlak van water- en bodem:

- Watervoorraad in balans
- Elke druppel telt
- Niet alles kan overal
- Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen
- Bescherming van water- en bodemkwaliteit
- Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk
- Circulair denken en doen

Beleid Waterschap De Dommel

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

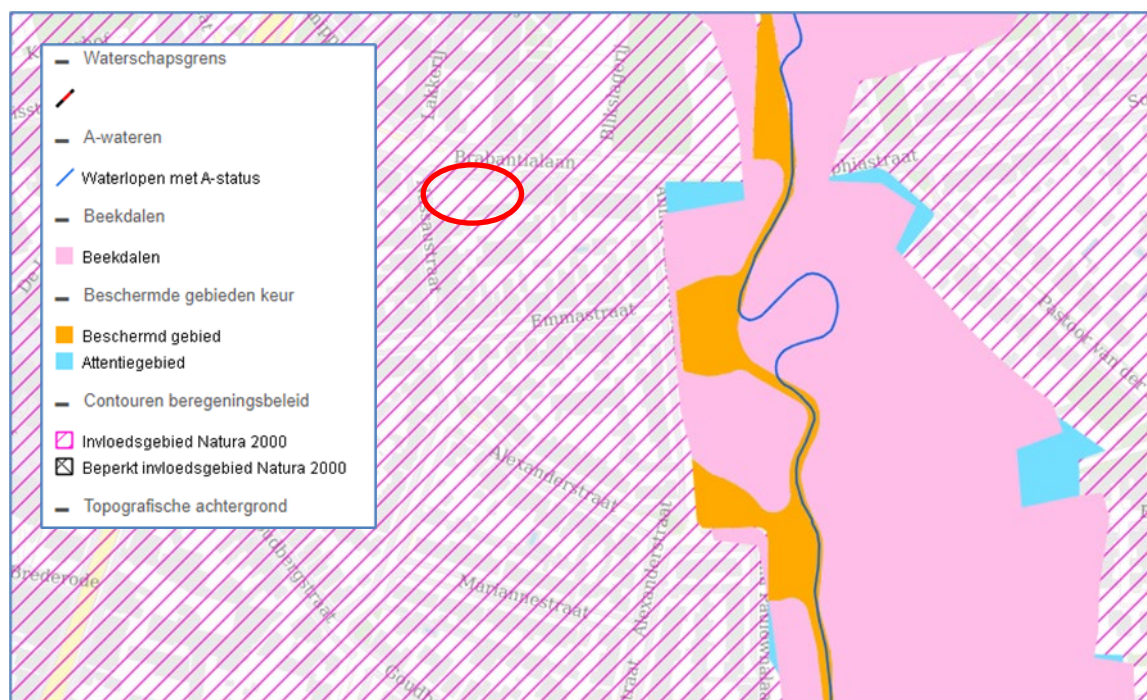
Vanwege de klimaatverandering en de gevolgen voor de leefomgeving, natuur en landbouw in Midden-Brabant is een omslag in denken en doen hard nodig.

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 onderstaande Keurkaart is de ligging van beschermde zones weergegeven. Hetplangebied is in het rood omcirkeld op navolgende afbeelding.



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 verharde oppervlakte maximaal 500 m² bedraagt. In de toekomstige situatie neemt de totale verharde oppervlakte af, dit wordt in deze paragraaf nader toegelicht. Dat betekent dat vanuit de keur geen bijzondere maatregelen dienen te worden genomen. Echter, omdat er direct geloosd wordt op het gemeentelijk riool, is het Gemeentelijk Rioleringsplan van toepassing.

Programma Water, Riolering en Klimaat 2023-2027

Het waterbeleid van de gemeente is vastgelegd in het Programma Water, Riolering en Klimaat 2023-2027. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vervalt de verplichting om een gemeentelijk rioleringsplan op te stellen. Onderhavig beleidsstuk vervangt het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2018-2022. Het nieuwe programma legt de ambities en doelen vast voor een klimaatadaptieve gemeente en watersysteem. Er wordt invulling gegeven aan hoe om te gaan met wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast geeft de gemeente Waalre invulling aan haar watertaken en zorgplichten.

Belangrijk vertrekpunt in de wetgeving (Waterwet) is dat de zorgplicht in eerste instantie bij de perceeleigenaar ligt. De perceeleigenaar draagt in eerste instantie zelf zorg voor het verwerken van hemelwater op het eigen perceel. Dit kan door hergebruik, infiltreren in de bodem of bergen in bijvoorbeeld een vijver. Wanneer dit redelijkerwijs niet mogelijk is (te hoge grondwaterstand en/of slechte infiltratiecapaciteit van de bodem), moet de gemeente de zorgplicht op een doelmatige manier overnemen. Vertrekpunt hierbij zijn de voorkeursvolgordes voor:

- Waterkwantiteit: vasthouden – bergen – afvoeren
- Waterkwaliteit: schoonhouden – scheiden – schoonmaken

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 verhard parkeerterrein. In de toekomstige situatie worden er 3 grondgebonden woningen en 5 appartementen gerealiseerd.

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	0	314,6
Terrein verharding	803	374,5
Terrein onverhard	0	113,9
Totaal plangebied	803	803

Tabel: verdeling verhard en onverhard oppervlakte plangebied

In de huidige situatie is het gehele plangebied verhard. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie. Bij nieuwbouw geldt een hemelwaterbergingseis van 60 mm per m² bebouwd oppervlak. Dat komt neer op een waterbergingsopgave van $((314,6 + 374,5) * 0,06 =) 41,3 \text{ m}^3$. Dit zal binnen het plangebied worden opgevangen.

Het regenwater van het plangebied wordt aangesloten op een krattenveld onder de parkeerplaatsen. Het krattenveld krijgt een oppervlak van 97 m² en heeft bij een krathoogte van 0,425 m en daarmee een capaciteit van 41 m³ waarmee het water in het plangebied kan worden opgevangen. Dit is verder uitgewerkt door Grasveld Civiele Techniek in een notitie. De notitie is bijgevoegd als bijlage 10.

Oppervlaktewater

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

Afvalwater

Het vuilwater van de woningen en appartementen wordt middels een aantal huisaansluitingen aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering in de Nassaustra. De aansluitpunten en de uitvoeringswijze zullen in overleg met de gemeente worden bepaald.

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 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.

Ten aanzien van het plan

De gronden van het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Aalst' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Door Transect b.v. is archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek aan de Nassaustraat te Aalst uitgevoerd. Het volledige onderzoek d.d. 23 oktober 2023 is bijgevoegd als bijlage 3. Navolgend zijn de bevindingen uit het onderzoek nader toegelicht.

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied ten oosten van de historische kern van Aalst ligt. Het plangebied ligt in een dekzandlandschap, waarbinnen reliëf aanwezig is van dekzandruggen en vlakten. Naar verwachting ligt het plangebied onder aan de flank van een hoge dekzandrug naar het beekdal van de Tongelreep. Deze landschappelijke situatie was gunstig voor de jager-verzamelaars door de iets hogere (en drogere) ligging nabij een beekdal. Het beekdal bood water en een grote biodiversiteit.

Op basis van de ouderdom van de verwachte afzettingen in het plangebied, kunnen theoretisch archeologische waarden voorkomen vanaf het Laat-Paleolithicum – Nieuwe tijd. Aan de oostelijke rand van het beekdal van de Tongelreep is al een Neolithische vuurstenen bijl gevonden, die wijst op menselijke activiteit in het beekdal van de Tongelreep in deze periode.

Bij de (eerdere) beekloop van de Tongelreep zijn ook resten van waterbeheer uit de middeleeuwen gevonden. Gezien de landschappelijke ligging geldt een hoge archeologische verwachting voor de jager-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum – Neolithicum. Het plangebied was waarschijnlijk te nat om het aantrekkelijk te maken voor de landbouwers vanaf het Neolithicum. Voor de sedentaire bewoners voor de periode Laat-Paleolithicum – Neolithicum geldt een lage archeologische verwachting. Volgens historisch kaartmateriaal is het plangebied tot de tweede helft van de 20e eeuw in gebruik geweest als weiland. Hierna is het verhard en gebruikt als parkeerplaats.

Aan de hand van het booronderzoek blijkt dat in het plangebied inderdaad beekafzettingen aanwezig zijn. Het plangebied ligt dus in het beekdal van de Tongelreep. De ondergrond bestaat uit een beekbedgrond waarvan de top door landbewerking verstoord is geraakt. In de kleiige eerdlaag zijn dan ook baksteenfragmenten en zandbrokken aangetroffen. Deze bodemopbouw komt overeen met de reeds gezette boringen in het plangebied. Uit het veldonderzoek blijkt dat de beekafzettingen nog deels intact aanwezig zijn in het plangebied. De aangetroffen kleiige laag vormde vermoedelijk eens het loopniveau. Het niveau wordt hedendaags afgedekt door een opricht pakket van 25 tot 40 cm dikte. Op basis van bovenstaande resultaten worden archeologische vindplaatsen uit de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum niet meer in het plangebied verwacht, aangezien deze door de Tongelreep verspoeld zullen zijn. De kans op het aantreffen van vindplaatsen uit de periodes Bronstijd-Nieuwe Tijd wordt tevens laag geschat, vanwege de ongunstige ligging van het plangebied in een beekdal. Mogelijk zijn er in de beekafzettingen nog losse vondsten zoals rituele deposities te verwachten. Vanwege het ontbreken van een duidelijke geulstructuur in de ondergrond is de verwachting hierop echter ook laag.

Advies

Aan de hand van de resultaten van het archeologisch onderzoek is vastgesteld dat in het plangebied een lage archeologische verwachting geldt. In het kader van een toekomstige vergunningsverlening betekent dit dat er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Wel wijzen wij erop dat als er onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, er een wettelijke meldingsplicht geldt (conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11) deze vondsten te melden aan de bevoegde overheid (gemeente Waalre).

Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport en het advies zal de bevoegde overheid (de gemeente Waalre) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Selectieadvies (d.d. 30-06-2023)

Het plangebied maakte in het verleden deel uit van de beemden naast de Tongelreep. Hiervoor was het een overstromingsgebied van de Tongelreep. De beekafzettingen hebben een holocene oorsprong waardoor eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen zijn verspoeld.

Dit betekent dat vuursteenvindplaatsen, die voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen aan het oppervlak van de oorspronkelijke bodem bestaan, niet meer in situ liggen. Er geldt dan ook een lage archeologische verwachting voor het plangebied, waardoor een vervolgonderzoek niet nodig is.

De aanwezigheid van archeologische resten kunnen nooit geheel worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek. Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, dan dient men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Waalre te melden (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11).

Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

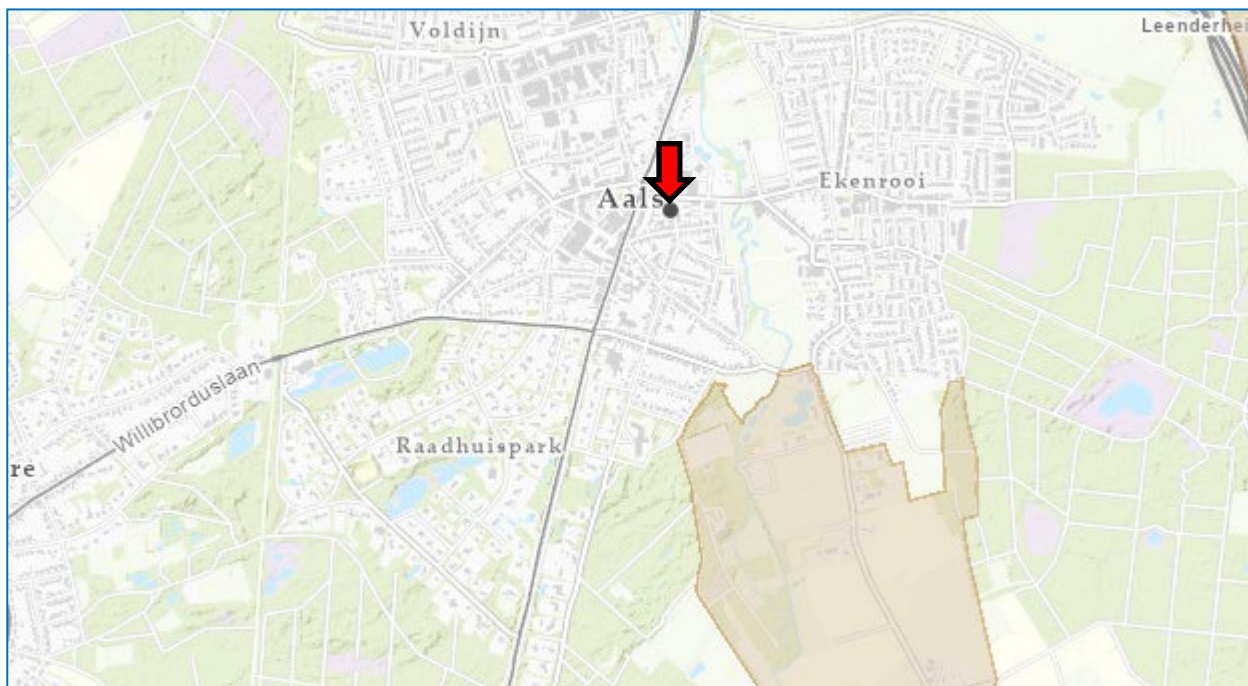
4.7.2 Cultuurhistorie

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 het 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.

In het plangebied en de omgeving liggen geen van gemeente- of rijkswege beschermde monumenten. Tevens is in het vigerende bestemmingsplan 'Aalst' geen dubbelbestemming ten behoeve van cultuurhistorie gelegen op de gronden van het plangebied. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant weer. De planlocatie is aangegeven met de rode pijl. De locatie is niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied.



Afbeelding: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

Conclusie

Vanuit de aspecten cultuurhistorie (erfgoed) en archeologie bestaan er geen belemmeringen om het plan uit te kunnen voeren.

4.8 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht in Nederland. Dit is een samenvoeging van de Flora- en faunawet, Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. In de wet worden eveneens de door de Europese Unie vastgestelde Vogel- en Habitatrichtlijnen geïmplementeerd. De soortbescherming richt zich primair op de in deze richtlijnen benoemde soorten. Daarnaast is een deel van de soorten van de 'rode lijst' beschermd via de nieuwe Wet natuurbescherming. Ook geldt er voor alle soorten de algemene zorgplicht zoals deze al bekend was in de Flora- en faunawet.

Daarnaast worden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijnen Natura 2000-gebieden aangewezen, en kunnen gebieden als beschermd gebied of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Ook zijn er gebieden als Ecologische Hoofdstructuur aangewezen. De aanwijzing hiervan vindt zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

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 4. Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van het plan.

Soortenbescherming

Door adviesbureau Mertens B.V. is een rapportage Quick Scan Flora en Fauna uitgevoerd (september 2021). Het volledige onderzoeksrapport is te vinden in bijlage 5. Navolgend worden de belangrijkste conclusies en adviezen toegelicht.

Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Het voorkomen en negatieve effecten op broedvogels en verblijfplaatsen van vleermuizen wordt uitgesloten. Het voorkomen van overige beschermde soorten kan tevens worden uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de realisatie en het gebruik van woonbebouwing in de hoek Nassaustra - Brabantiaalaan te Waalre is niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het aspect 'natuur'.

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.

Door De Roever Omgevingsadvies is onderzoek naar bedrijven en milieuzonering uitgevoerd (d.d. 15 september 2021). Dit onderzoek is bijgevoegd in bijlage 6.

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 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	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Nassaustra 1c-1d Bedrijfsruimtes BP: Bedrijf - 1	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) Planologisch mogelijk: milieucategorie 2	0 10	0 10	10 10	0 10
Brabantiaalaan 28a Dakdekkersbedrijf BP: Bedrijf -1	41, 42, 43 Aannemersbedrijf b.o. < 1000 m2 Planologisch mogelijk: milieucategorie 2	0 10	0 10	10 10	0 10
Anna Paulownalaan 2 Fysiotherapie BP: Maatschappelijk	8621, 8622, 8623 Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven Planologisch mogelijk: diverse maatschappelijke activiteiten	0	0	0	0

Conclusie

Voor deze locatie kan worden gesteld dat het plan geen extra belemmering zal vormen voor de bedrijfsactiviteiten op dit perceel aangezien de bestaande woning aan de Brabantiaalaan 24 reeds aan dezelfde zijde en op kortere afstand hiervan is gelegen. Ook zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geluid ten opzichte van deze perceel aangezien de te realiseren wooneenheden van dit bedrijfsperceel worden afgeschermd door de bedrijfsbebouwing en een dichte stenen muur.

Gesteld kan worden ten aanzien van de milieubelastende functies in de omgeving er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en dat door het plan de belangen van die functies niet worden geschaad.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

De planlocatie wordt ontsloten door de Nassaustra. Via de Nassaustra wordt een inrit naar het plangebied gerealiseerd. Deze weg is dusdanig ingericht dat deze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van voorgestane ontwikkeling eenvoudig kan verwerken.

Parkeren

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

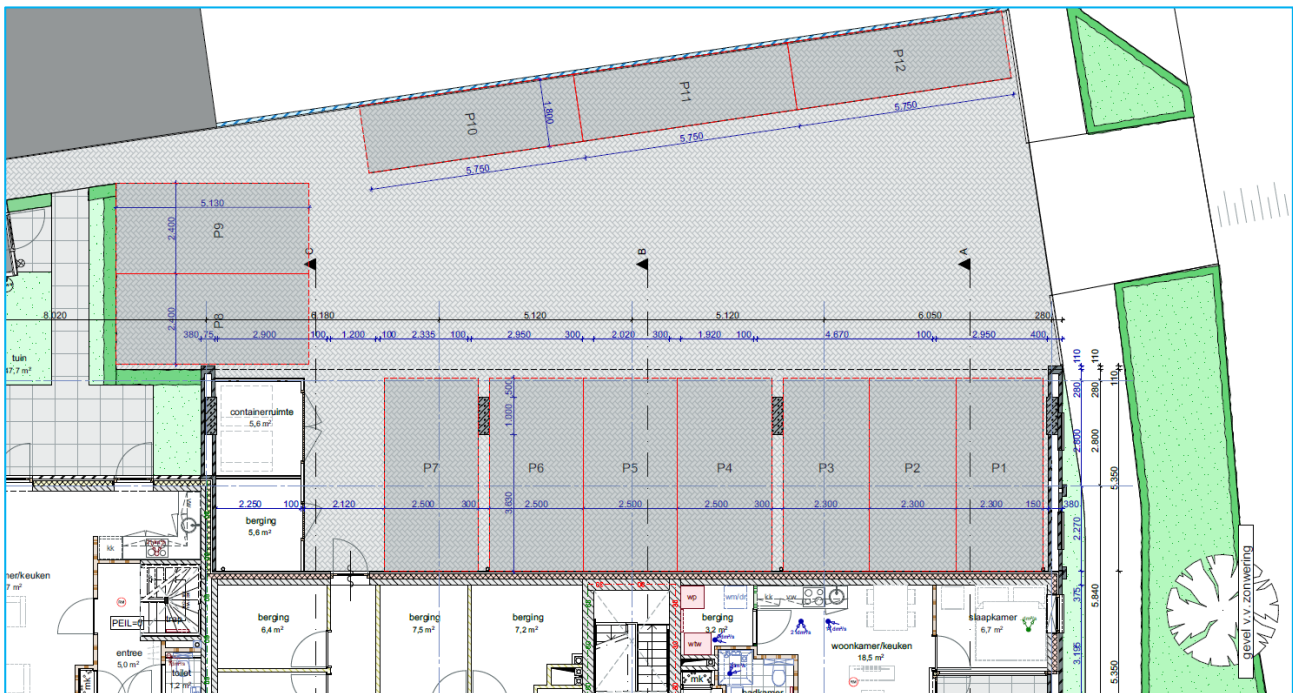
Door de gemeente Waalre zijn parkeernormen gesteld waarbij zo veel mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die zijn gesteld in de publicaties van het CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken 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.

Ten aanzien van het plan

Onderhavig plan ziet op de realisatie van 3 grondgebonden woningen en 5 appartementen. Met een parkeernorm van 1,5 parkeerplek per woning dienen er $8 \times 1,5 = 12$ parkeerplekken te worden gerealiseerd op eigen terrein.

Op eigen terrein worden er 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Zie navolgend een uitsnede van de situatietekening van de parkeerplaatsen.



Afbeelding: Situatietekening parkeerplaatsen op eigen terrein

Conclusie

Er wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente. 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 3 grondgebonden woningen en 5 appartementen. 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 het plan geen milieueffectrapportage wordt vereist.

5 JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Wijze van bestemmen

Een wijzigingsplan 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 wijzigingsplan en wordt een toelichting gegeven op de regels.

5.2 Toets aan wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gebieden met de gebiedsaanduiding 'Wro-zone – Wijzigingsbevoegdheid 7' wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Onder de volgende voorwaarden kan er gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid:

- De bebouwing bestaat maximaal uit 3 bouwlagen;
 - o De bebouwing bestaat uit drie bouwlagen en overschrijdt hiermee niet het maximale aantal bouwlagen.
- Het gebied voorziet in haar eigen parkeerbehoefte en de parkeernorm per woning wordt gesteld op 1,5 parkeerplaats;
 - o Op eigen terrein worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt er voldaan aan de parkeerbehoefte. Paragraaf 4.10 (Verkeer en parkeren) licht dit aspect nader toe.
- De regels van de artikelen 'Wonen' en 'Tuin' zijn voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing;
 - o In dit wijzigingsplan zijn de regels van de artikelen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen.
- Er is geen belemmering van milieuhygiënische aard aanwezig voor de functieverandering;
 - o Er is geen sprake van een belemmering van milieuhygiënische aard, dit is in hoofdstuk 4 van deze toelichting per aspect nader toegelicht.
- De woningbouw past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente en de provinciale woningbouwprogrammering.
 - o Onderhavig wijzigingsplan is in hoofdstuk 3 van deze toelichting getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieruit is voortgekomen dat er zich geen belemmeringen voordoen.

5.3 Juridische methodiek

Uitgangspunt van deze bestemmingsplanwijziging 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 wijzigingsplan 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 wijzigingsplan wordt zowel in analoge als digitale vorm opgesteld. De regels van het wijzigingsplan 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: 'Wonen' en 'Tuin'.

Behalve bestemmingen zijn in het wijzigingsplan 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 functieaanduidingen, een bouwvlak, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen voor.

Algemene regels

De algemene regels in dit wijzigingsplan 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.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft per brief (d.d. 28 september 2023) aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Waterschap De Dommel

Het Waterschap De Dommel heeft per mail (d.d. 20 oktober 2023) de opmerkingen gemaakt ten aanzien van het plan. De opmerkingen zijn, in het kort, als volgt:

1. Graag bij artikel 3 'Tuin' in de bestemmingsomschrijving 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' opnemen.

Reactie

Akkoord. Opgenomen onder artikel 3.1 onder c.

2. Artikel 3.4.1. en 3.4.2 uit de planregels zijn bijzonder te noemen. Ik denk dat het beter is als deze worden verwijderd. In ieder het waterschap hoeft niet te worden gehoord.

Reactie

Akkoord. Weggehaald.

3. Graag een voorwaardelijke verplichting waterberging in de planregels opnemen. Ik heb hieronder een voorbeeldtekst opgenomen:

Artikel X.X Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

- a. Bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak of bij vervanging van bestaand verhard oppervlak dient voldoende waterberging te worden gerealiseerd conform het gemeentelijk beleid en de Keur van het waterschap (Waterschapsverordening onder de Omgevingswet).*
- b. Als het onder lid a bedoelde beleid of verordening worden gewijzigd, wordt met die wijziging rekening gehouden.*

Reactie

Akkoord. Opgenomen onder artikel 9.3.

4. In paragraaf 4.6 pdf 31 staat nog oud gemeentelijk beleid genoemd. Graag aanpassen naar juist gemeentelijk beleid en de waterbergingsopgave uitwerken

Reactie

Akkoord. Tekst aangepast.

5. In de toelichting graag blz 32 aanpassen over hemelwaterberging en duidelijk maken hoe regenwater vertraagd geïnfiltreerd kan worden in de grond. Water is een sturend principe en dat is momenteel nog niet aangetoond. Denk ook aan groene daken en halfverharding etc om de waterbergingsopgave kleiner te maken.

Reactie

Akkoord. Tekst aangepast.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor onderliggende planologische maatregel wordt met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst en een overeenkomst voor het betalen van de leges afgesloten. Daarnaast wordt er tevens een anterieure overeenkomst gesloten.

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 past en voldoet aan de relevante planologische randvoorwaarden.

6.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Door Banbouw is een omgevingsdialoog voor het (bouw)plan gehouden op 11 juli 2023. De bijeenkomst van de omgevingsdialoog is gehouden in Gemeenschapscentrum De Pracht, De Pracht 2 in Waalre. De bijeenkomst is gevoerd in de vorm van een inloopavond. Alle bewoners van de op bijlage 1 vermelde adressen waren uitgenodigd voor deze inloopavond. Mensen konden zowel mondeling als schriftelijk vragen stellen. Het volledige verslag omgevingsdialoog is geanonimiseerd opgenomen als bijlage 9.

Er waren geen opmerkingen die geleid hebben tot aanpassing van het bouwplan. Enerzijds omdat de geplaatste opmerkingen strijdig zijn met de uitgangspunten welke de gemeente aan de initiatiefnemer heeft aangereikt anderzijds omdat de gevraagde wijziging en/of aanpassing que regelgeving onmogelijk bleef.

Het aantal aanmeldingen mensen die de inloopavond hebben bezocht was gezien het aantal verstuurde uitnodigingen beperkt qua aantallen.

De algemene tendens was dat men verwacht had dat er bouwplannen zouden worden ontwikkeld omdat dit het verleden ook al de nodige initiatieven waren opgestart die echter nooit verder in ontwikkeling zijn gebracht. Met uitzondering van wat opmerkingen op het opgestelde konden de meeste aanwezigen zich wel vinden in het opgestelde bouwplan.

De sfeer van de inloopavond was gemoedelijk en iedereen had ruim de tijd om vragen te stellen.

Formele procedure

Onderhavig wijzigingsplan doorloopt de uitgebreide voorbereidingsprocedure (Algemene wet bestuursrecht). Tegen het ontwerp wijzigingsplan staat de mogelijkheid open om zienswijzen in te dienen. Navolgend is de procedure weergegeven. Het wijzigingsplan 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 ontwerp wijzigingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage.

Vaststellen wijzigingsplan:

- besluit door gemeenteraad;
- publicatie en terinzagelegging besluit vaststellen wijzigingsplan 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	Wijzigingsplan 'Brabantiaalaan – Nassaustraart'
Plan IDN	NL.IMRO.0866.WP00213-0101
Projectnummer	21WAAL-WIJZNASS
Datum	december 2023
Revisie	05

Opdrachtgever

BanBouw B.V.

AROM B.V.

Laan door de Veste 1
Vestepoort Brandevoort
5708 ZZ Helmond

BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Nassaustraat Aalst, De Roever Omgevingsadvies., d.d. 6 november 2023, referentie 20211353.v02.3;
2. Verkennend bodemonderzoek, M&A Bodem & Asbest BV, d.d. 16 oktober 2022, Rapportnummer: 222-ANa-vo-v2
3. Archeologisch bureauonderzoek (BO) en inventariserend veldonderzoek (IVO) Nassaustraat Aalst, Transect b.v., d.d. 20 oktober 2023, projectcode 21090029 definitief;
4. Stikstofberekening Nassaustraat Aalst-Waalre, AROM B.V., d.d. 7 november 2023, rapportnummer 21AALST-STIKNASS;
5. Quick Scan beschermde planten- en diersoorten hoek Nassaustraat – Brabantiaalaan Waalre, Adviesbureau Mertens B.V., d.d. september 2021, rapportnummer 2021.3953;
6. Onderzoek bedrijven en milieuzonering Nassaustraat Aalst, De Roever B.V., d.d. 16 september 2021, referentie 20211354.v01.2;
7. Aanmeldnotitie en vormvrije mer-beoordeling, AROM B.V., d.d. december 2023;
8. Watertoets, AROM B.V., d.d. 29 augustus 2023;
9. Verslag omgevingsdialoog definitief (geredigeerd), Banbouw, d.d. 20 september 2023;
10. Notitie waterplan bouwplan Nassaustraat Waalre, Grasveld Civiele Techniek, d.d. 4 december 2023, kenmerk G132/006/2023/1204N03;
11. Onderzoek geluidwering gevels, Nassaustraat 6 Aalst, De Roever Omgevingsadvies, d.d. 21 november 2023, referentie: 20231754.v03.