



www.arom.nl

Eindhovenseweg 29, Waalre
Aanmeldnotitie en vormvrije
mer-beoordeling

Opdrachtgever:
Dutchloft The School B.V.
Noord Brabantlaan 303, kamer 3.10
5657 GB Eindhoven
Rapportnummer:
21AALST-MEREINDH

Datum vrijgave
januari 2022
Opstellers:
mr. Q.W.J. (Krijn) de Ruijter
M.G.A. (Marc) Haenraets, LL.B.
N. (Nienke) de Geijter

INHOUD

1 INLEIDING 3
2 TOETSING 5
3 VORMVRIJE MER-BEOORDELING EN CONCLUSIE..... 27
4 BIJLAGEN 28

1 INLEIDING

1.1. INLEIDING

Initiatiefnemer is voornemens aan de Eindhovenseweg 29 te Waalre het huidige horecapand, restaurant De Meiboom, te slopen en een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen te realiseren. Het beslaat het perceel dat kadastraal bekend is als Gemeente Waalre, sectie E, nummer 2327 en nummer 3136 gedeeltelijk. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 845 m².

1.2. VORMVRIJE MER-BEOORDELING

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

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

Procedure

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

1.3. TOETSING BESLUIT M.E.R.

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

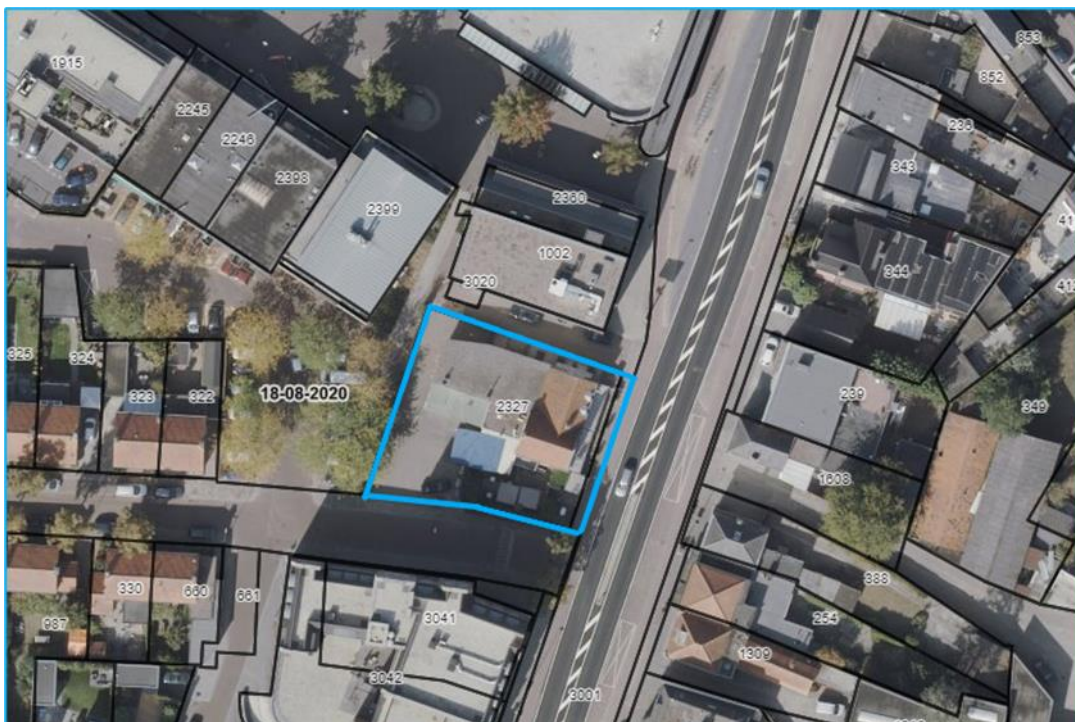
Deze omstandigheden betreffen:

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

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

2 TOETSING

De voorgenomen activiteit betreft de sloop van restaurant De Meiboom en realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen. Deze activiteit zou qua ontwikkeling kunnen worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. Navolgend zijn afbeeldingen van het plangebied en het plan weergegeven.



Afbeelding: bovenaanzicht projectlocatie Eindhovenseweg 29 (bron: Streetsmart)



Afbeelding: Aanzicht gewenste ontwikkeling gezien vanaf de Eindhovenseweg



6

Afbeelding: Aanzicht uit vogelperspectief van de gewenste ontwikkeling

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

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

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

- De oppervlakte bedraagt minder dan 100 ha;
 - Het plangebied is omgerekend circa 0,0845 ha groot;
- Het project is wel een aaneengesloten gebied, maar bevat minder dan 2.000 woningen;
 - Het plan voorziet in 14 appartementen;
- Het totaal toe te voegen bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt minder dan 200.000 m²;
 - Er wordt geen bedrijfsvloeroppervlakte toegevoegd.

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

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

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

Hieronder wordt dat uitgewerkt.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Tijd	De realisatiefase van het appartementencomplex zal ongeveer een jaar duren
De omvang van het project	<p>Het is gewenst om op het perceel een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen te realiseren. Deze appartementen krijgen parkeerplaatsen op eigen terrein. Het appartementencomplex zal bestaan uit vier lagen. De begane grond zal voornamelijk bestaan uit parkeerplaatsen en bergruimten. Twee appartementen bevinden zich op de begane grond. De overige twaalf appartementen bevinden zich op de eerste, tweede en derde verdieping van het complex.</p> <p>Uit de uitgevoerde onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de aanleg in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.</p>
De cumulatie met andere projecten	<p>In de toekomst vindt de herinrichting van een gedeelte van de Eindhovenseweg plaats. De verwachting is dat de werkzaamheden starten in 2022 en medio 2024 ter hoogte zijn van de locatie Eindhovenseweg 29 en 54-56. De herinrichting van de Eindhovenseweg betreft een ontwikkeling dat tijdelijk van aard is. Tijdens de herinrichting zal sprake zijn van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, dit betreft reguliere herinrichtingswerkzaamheden van een weg. De Eindhovenseweg zal na de werkzaamheden van een 50 km/u weg naar gebiedsontsluitingsweg maximale snelheidsregime van 30 km/u (op basis van nog te ontwikkelen CROW-wegcategorie GOW30) worden ingericht. Daarnaast worden er maatregelen getroffen om het</p>

	doorgaand vrachtverkeer te weren en het aantal auto's met ca. 40% terug te dringen. De herinrichting zal daarmee qua wegverkeerslawaaï, verkeer en luchtkwaliteit bijdragen aan een beter woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe appartementen in het plangebied. Een mogelijke cumulatie van effecten zal dan ook geen significant effect tot gevolg hebben.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen verandert niet als gevolg van de realisatie van de appartementen. Dit onderdeel geeft geen aanleiding om aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.
De productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal er geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen waardoor afvalstoffen of emissies vrijkomen die een significant effect tot gevolg hebben. Regulier afval wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze verwerkt en door een erkend inzamelbedrijf ingenomen.
Verontreiniging en hinder	<p>De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van lichte tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan bij reguliere bouwwerkzaamheden. De ontwikkeling zoals voorgesteld heeft verder geen gevolgen in het kader van lucht, geluid, verkeer en parkeren, externe veiligheid, bedrijven- en milieuzonering en water. Derhalve zal er geen sprake zijn van een belangrijk negatief effect zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.</p> <p>Stikstof</p> <p>Het plangebied bevindt zich niet in of nabij een Natura 2000-gebied. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dit gebied ligt op circa 600 meter afstand, dus buiten de invloedssfeer van de voorgenomen ontwikkeling.</p> <p>Door AROM B.V. is een stikstofberekening uitgevoerd naar de gebruiksfase. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1. Ook is door AROM B.V. een stikstofberekening uitgevoerd naar de realisatiefase voor het project in het kader van het Besluit milieueffectrapportage. Voor de realisatiefase is uitgegaan van kengetallen uit de handreiking Woningbouw en AERIUS. Het volledige onderzoek naar de realisatiefase is bijgevoegd als bijlage 7.</p>

	<p><i>Conclusie stikstof</i> Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de gebruiksfase en de realisatiefase van het project.</p> <p>Geluid Door De Roever is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (d.d. 31 januari 2022). Het volledig onderzoek is bijgevoegd als bijlage 2. Navolgend wordt de conclusie van het onderzoek in het kort toegelicht.</p> <p><u>Hogere waarden</u> Een hogere waarde is nodig voor het appartementencomplex door het wegverkeersgeluid afkomstig van de Eindhovenseweg. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 63 dB. Het verlagen van de maximumsnelheid op de Eindhovenseweg is een reële maatregel waarmee het aanvragen van een hogere waarde niet meer nodig is. Andere maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.4 van het akoestisch rapport. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht. Hierna wordt dat toegelicht.</p> <p><i>Gemeentelijk beleid</i> 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.</p> <p>In dit document wordt een concrete eis gesteld aan woningen om hier een hogere waarde van 54 dB of meer (Lden) 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.</p>
--	---

Appartement	Hoogst berekende gevelbelasting Eindhovenseweg (L _{DEN} , dB)	Gemeentelijk beleid van toepassing?	Geluidluwe gevel op basis van rekenresultaten?	Gekozen oplossing
1	62	Ja	Nee	Harbourvenster
2	62	Ja	Nee	Harbourvenster
3	55	Ja	Ja	--
4	57	Ja	Nee	Harbourvenster
5	63	Ja	Nee	Afgesloten balkon
6	63	Ja	Nee	Afgesloten balkon
7	51	Nee	--	--
8	54	Ja	Ja	--
9	62	Ja	Nee	Afgesloten balkon
10	62	Ja	Nee	Afgesloten balkon
11	51	Nee	--	--
12	52	Nee	--	--
13	62	Ja	Ja	--
14	62	Ja	Ja	--

Tabel: Gevelbelasting appartementen

Oplossing afgesloten balkon

Bij appartementen 5, 6, 9 en 10 is gekozen op een geluidluwe gevel te creëren door bij deze appartementen het balkon af te schermen, terwijl er wel buitenluchtcondities op het balkon blijven heersen. Wanneer de afscherming voldoende geluidwering biedt dan is de gevel achter het balkon geluidluw. Er is berekend dat door middel van het dichtzetten van de balkons er een gevelwering GA_k van 22dB gerealiseerd kan worden (zie de berekening in bijlage I van het akoestisch rapport). Hierbij is uitgegaan van een te openen aluminium pui en een ongedempte ventilatieopening van 0,05 m². Dit is bij deze appartementen voldoende om de achterliggende gevel geluidluw te maken, aangezien er maximaal 15 dB nodig is (ter plaatse van de buitenruimtes van de maatgevende appartementen 5 en 6).

Oplossing Harbour fenster

Appartementen 1, 2 en 4 beschikken niet over een balkon. Wij stellen voor om het harbourvenster te gebruiken.

Bij het harbourvenster wordt een dubbel kozijn gecreëerd waarbij het buitenste raam fungeert als gebouwgebonden geluidscherm, uitgevoerd met een permanente opening in het kozijn. Dit geluidscherm is te openen voor glasbewassing én voor het doorspuien van de volledige ruimte erachter.

Het binnenraam is uitgevoerd als een standaard draaivenster waarin aan de bovenkant van het te openen deel een extra kleiner te openen deel opgenomen is. Met het harbourvenster wordt voldaan aan de eisen die aan een dove gevel worden gesteld mét behoud van thermische isolatie, daglichttoetreding en vereiste spui ventilatie.

	<p>Het buitenste raam van het harbourvenster heeft een extra geluidwering van 9,3 dB op het achterliggende raam volgens de opgave van de leverancier (zie bijlage I van het akoestisch rapport). Op dit moment bedraagt de geluidbelasting van de Eindhovenseweg op de zijgevels van de appartementen 1, 2 en 4 56 of 57 dB. Wanneer in deze gevels een harbourvenster wordt geïnstalleerd dan bedraagt de geluidbelasting op het binnenste raam maximaal 48 dB, waarmee deze als geluidluw aangemerkt kunnen worden.</p> <p><i>Conclusie</i> Bij elk appartement met een geluidsbelasting van 54 dB of hoger zal een geluidluwe gevel aanwezig zijn. Voor een deel blijkt dit uit de rekenresultaten, bij de rest wordt er door middel van een afgesloten balkon of een harbourvenster een geluidluwe gevel gecreëerd. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid, het aanvragen van een hogere waarde wordt mogelijk geacht.</p> <p><u>Bouwbesluit en woon- en leefklimaat</u> <i>Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)</i> De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 68 dB. Voor de geveldelen van de gewenste appartementen bedraagt de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ dan maximaal $68 - 33 = 35$ dB. Er zal een nader onderzoek naar de geluidwering worden uitgevoerd.</p> <p><i>Woon- en leefklimaat</i> De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Zeer goed' tot 'Zeer slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.5.1 en 3.5.2 van het rapport kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.</p> <p>De gecumuleerde geluidbelasting bij het appartementencomplex ten hoogste 68 dB bedraagt ter plaatse van de voorgevel op de begane grond en 1e verdieping. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $68 - 33 = 35$ dB. Er zal een nader onderzoek naar de geluidwering worden uitgevoerd.</p> <p>De geluidniveaus ter plaatse van de gewenste appartementen variëren van 54 tot 68 dB. De milieukwaliteit wordt daarom over het algemeen gekwalificeerd als 'Zeer goed' tot 'Zeer slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de appartementen kan evengoed wel als acceptabel worden aangemerkt.</p>
--	--

	<p>Daarbij kan in overweging worden meegenomen dat naar verwachting de gevels over voldoende gevelwering beschikken om een binnenniveau van 33 dB te kunnen garanderen.</p> <p><i>Conclusie</i> Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van het plan voor het aspect 'geluid'.</p> <p><u>Externe veiligheid</u></p> <p><i>Inrichtingen</i> Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen met een invloedssfeer die reikt binnen het plangebied. Er is op dit punt geen belemmering.</p> <p><i>Transport gevaarlijke stoffen</i> Op 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet in werking getreden. Eveneens is het Basisnet opgesteld, met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld.</p> <p><i>Spoor</i> Bij vervoer over het spoor voor alle basisnetbaanvakken volgt het GR-plafond de PR 10-7- en de PR 10-8-contouren (kans van 1 op de 100 miljoen). De projectlocatie is gelegen op een afstand van circa 6 kilometer vanaf het spoor. Er is geen belemmering ten aanzien van dit onderwerp.</p> <p><i>Wegen</i> Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De projectlocatie is gelegen aan de Eindhovenseweg. In de nabijheid van de projectlocatie liggen geen transportassen of invloedssferen die vanwege het transport met gevaarlijke stoffen beperkingen opleveren voor onderhavig plan.</p> <p><i>Vervoer over het water</i> In de nabijheid van het plangebied is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.</p>
--	--

	<p><i>Hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen</i></p> <p>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.</p> <p>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. 1.1 kilometer afstand tot de buitenzijde van de hoogspanningslijnen. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling.</p> <p>Uit de risicokaart blijkt verder dat er geen ondergrondse gasleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op onderhavige ontwikkeling.</p> <p><i>Conclusie</i></p> <p>Er is geen belemmering ten aanzien van het plan op het aspect 'externe veiligheid'.</p> <p>Luchtkwaliteit</p> <p>Door de realisatie van 14 appartementen is er in beperkte mate sprake van een 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. 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.</p> <p>In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en is verlengd tot het moment waarop de Omgevingswet in werking treedt (Bron: Staatscourant, d.d. 7 december 2016, Besluit tweede verlenging NSL). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.</p>
--	---

	<p>Uit de metingen ter plaatse blijkt dat in 2020, het jaar waarin de meting heeft plaatsgevonden, de jaargemiddelde concentratie van fijnstof en stikstof onder de grenswaarden uit de wetgeving is.</p> <p><i>Conclusie luchtkwaliteit</i></p> <p>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.</p> <p><u>Bodem</u></p> <p>Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 opgesteld. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies uit het bodemonderzoek opgenomen.</p> <p>Verkennend bodemonderzoek</p> <p>In verband met de realisatie van appartementen op een locatie aan de Eindhovenseweg 29 te Waalre is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Uit het rapport van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in het kader van de Wet bodembescherming het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de parameters koper en zink noodzakelijk is.</p> <p>Naar aanleiding van het verkennend onderzoek heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een nader bodemonderzoek uitgevoerd naar koper en zin op een locatie aan de Eindhovensweg 29 te Waalre. Het bodemonderzoek is uitgevoerd op basis van de Nederlandse norm NTA5755. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 4.</p> <p>De volgende conclusies zijn voortgekomen uit het nader bodemonderzoek:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 1,4 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen en sintels) aangetroffen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.➤ Op basis van de analyseresultaten en de metingen met behulp van de XRF wordt geconcludeerd dat in de bovengrond ter
--	--

	<p>plaatse van het noordelijk en westelijk terreindeel licht tot sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond aan koper en zink. Op het oostelijk en zuidelijk terreindeel worden geen tot slechts licht verhoogde gehalten met koper en zink aangetoond. De sterk verhoogde gehalten koper en zink zijn mogelijk te relateren aan de zintuiglijk aangetroffen bijmengingen met baksteen en sintels.</p> <p>➤ Ter plaatse van de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de grond.</p> <p>Naar aanleiding van de conclusies uit het nader bodemonderzoek is een aanbeveling gedaan. Voor het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden dient een BUS-melding te worden opgesteld en ingediend bij het bevoegd gezag. De BUS-melding wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Men mag geen werkzaamheden uitvoeren zonder de goedkeuring van het bevoegd gezag.</p> <p>Ten aanzien van het plan</p> <p>Er doet zich een belemmering voor in het aspect bodem.</p> <p>Uit het nader bodemonderzoek volgt dat voor het uitvoeren van (graaf)werkzaamheden een BUS-melding opgesteld en ingediend moet worden bij het bevoegd gezag. Nadat de BUS-melding akkoord is verklaard, kan de start van de sanering worden gemeld. De sanering dient vervolgens door een BRL 7000 gecertificeerde saneerder te worden uitgevoerd onder milieukundig begeleiding die gecertificeerd is volgen BRL 6000.</p> <p>Nadat de sanering is uitgevoerd, dienen controlemonsters van de achterblijvende bodem te worden genomen. Als deze voldoen aan de gewenste waarde, kan de locatie worden aangevuld met geschikte grond. Van de sanering dient een BUS-evaluatie (Besluit Uniforme Saneringen) te worden opgesteld, welke ter goedkeuring naar het bevoegd gezag (ODZOB) gestuurd dient te worden. Door de sanering verbetert de bodemkwaliteit, na de sanering zal de bodem geschikt zijn voor de toekomstige functie.</p> <p><u>Watertoets</u></p> <p><u>Verdeling verhard oppervlakte</u></p> <p>In navolgende tabel is de verdeling van het verharde en onverharde oppervlakte in de huidige en toekomstige situatie weergegeven.</p>
--	---

	Huidig m2	Toekomstig m2
Daken	345	672
Terrein verharding	500	134
Terrein onverhard	0	39
Totaal plangebied	845	845

Tabel: verdeling verhard en onverhard oppervlakte plangebied

De gewenste ontwikkeling ziet op het realiseren van een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie. Aan de voorzijde van het gebouw wordt verhard oppervlakte verwijderd ten behoeve van de realisatie van een tuin. Het verhard oppervlak zal daarmee in de nieuwe situatie afnemen met een omvang van ca. 39 m2.

Oppervlaktewater

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

Hemelwater en afvalwater

Het afvalwater dient te worden geloosd in het gemeentelijk riool. Het hemelwater wordt vertraagd geïnfiltreerd in de bodem.

Grondwaterbeschermingsgebieden / boringsvrije zone

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Wel is het plangebied gelegen binnen een boringsvrije zone. Dit houdt in dat de invulling van het gebied mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem dient te strekken. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgenomen dat hieraan bijvoorbeeld invulling gegeven kan worden door middel van een aanlegvergunningstelsel voor activiteiten in de bodem die de beschermende kleilaag kunnen doorboren. Het is echter niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien in de provinciale verordening al is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten.

	<p><i>Conclusie</i> Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig plan.</p> <p><u>Cultuurhistorie en archeologie</u></p> <p><u>Archeologie</u> Door Transect B.V. is archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is gevoegd in bijlage 5. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies opgenomen uit dit onderzoek.</p> <p>Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied aan de zuidelijke rand van de historische kern van Aalst bevindt, aan de historische Eindhovenseweg. Het plangebied ligt in een dekzandlandschap, waarbinnen reliëf aanwezig is van dekzandruggen en vlakten. Naar verwachting ligt het op de flank van een hoge dekzandrug naar het beekdal van de Tongelreep. Deze landschappelijke situatie was gunstig door de hoge en droge ligging nabij een beekdal. Op basis van de ouderdom van de verwachte afzettingen in het plangebied, kunnen theoretisch archeologische waarden voorkomen vanaf het Laat-Paleolithicum – Nieuwe tijd. In de omgeving van het plangebied zijn al waarden bekend uit het Laat-Paleolithicum, de Romeinse tijd, de Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Bij een opgraving aan de Onze-Lieve-Vrouwekerk (circa 200 m ten noordwesten van het plangebied) zijn met name vondsten gedaan uit de periode Romeinse tijd – Nieuwe tijd. De verwachting op archeologische resten, met name uit deze periode, is hoog. Op basis van opgravingen lijkt er sprake te zijn van een noordwaardse verplaatsing van de nederzettingen van de Onze-Lieve-Vrouwekerk naar de Gestelsestraat. Aan de Gestelsestraat is op de Kadastrale Minuutplan 1811-1832 lintbebouwing zichtbaar die de kern van Aalst vormt, tevens is in het plangebied bebouwing zichtbaar. Het is onbekend uit welke periode deze bebouwing komt. De huidige bebouwing in het plangebied komt oorspronkelijk uit 1928. De bouw van de huidige bebouwing heeft de ondergrond ter plaatse van de bebouwing naar verwachting tot circa 60 cm -Mv verstoord. Onder deze bebouwing ligt een kelder van circa 25 m², waardoor hier lokaal de bodem tot circa 2 m -Mv verstoord is.</p> <p>Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is vastgesteld dat archeologische resten in het plangebied niet uit te sluiten zijn. Het archeologische niveau voor de periode Laat-Paleolithicum – Mesolithicum is verstoord geraakt, aangezien het ontbreekt aan E- en B-horizonten. De Chorizont is niet zodanig aangetast dat vindplaatsen</p>
--	--

bestaand uit grondsporen uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd kunnen worden uitgesloten. Daarbij lijkt met name sprake van een verwachting te zijn op de aanwezigheid van resten uit de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd, aangezien er sprake is van historische bebouwing in het plangebied op de kadastrale Minuut uit 1811-1832. De huidige bebouwing heeft de ondergrond verstoord tot circa 60 cm -Mv. Op deze diepte is de Cg-horizont aangetroffen in twee boringen, wat betekent dat ook onder de huidige bebouwing nog diepere grondsporen aanwezig kunnen zijn. Om deze redenen blijft de hoge verwachting uit het bureauonderzoek voor de periode Neolithicum – Nieuwe tijd gelden.

Advies

De hoge verwachting leidt ertoe dat in het plangebied met de aanwezigheid van archeologische resten rekening gehouden moet worden. In het kader van een toekomstige vergunningsverlening betekent dit dat aanvullende onderzoeksinspanning benodigd is om deze verwachting te toetsen (het vaststellen of en in hoeverre in het plangebied sprake is van een behoudenswaardige vindplaats (IVO, karterende/waarderende fase)). Dit onderzoek kan, gezien de huidige bebouwde situatie, het beste plaatsvinden door middel van een archeologische begeleiding (Definitieve Opgraving, protocol Archeologische Begeleiding). Een archeoloog documenteert op dat moment eventuele resten die tijdens de ontgraving zichtbaar worden. Hiervoor geldt hoe dieper en meer er ontgraven wordt, hoe inspannender het onderzoek is. Dit onderzoek kan uitgebreid worden met een begeleidend proefsleuvenonderzoek (IVO-P) voor de aanleg van het bouwvlak. Voor dergelijke begeleidende werkzaamheden is op voorhand van het onderzoek een Programma van Eisen (PvE) nodig, waarin de wijze van onderzoek en documentatie in staat beschreven. Deze moet op voorhand van de werkzaamheden zijn beoordeeld en goedgekeurd door de bevoegde overheid (gemeente Waalre). In het kader van het op te stellen bestemmingsplan wordt daarom geadviseerd om een bestemming archeologische waarde uit te werken.

Cultuurhistorie

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

	<p>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.</p> <p>Het plangebied ligt aan de Eindhovenseweg, de eerste verharde verbindingsweg tussen de Verenigde Nederlanden en Luik. 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).</p> <p>Daarnaast bevindt het plangebied zich aan de zuidelijke rand van de historische kern van Aalst. Het dorp ligt op een dekzandrug ten westen van het beekdal van de Tongelreep. Het beekdal bood van oudsher een gunstige locatie voor het vissen, de handel en het laten grazen van vee. De dekzandrug was in dit landschap een hoge en droge bewoningslocatie. De Eindhovenseweg vormde van oudsher een doorgaande weg tussen Eindhoven in het noorden en Valkenswaard in het zuiden.</p> <p>Op de oudst geraadpleegde kaart, de kadastrale Minuut uit 1811-1832, is al bebouwing aanwezig in het plangebied. In het oostelijke deel van het plangebied is op basis van de Oorspronkelijk Aanwijzende Tafels sprake van een huis en schuur. In het westelijke deel van het plangebied is een bijbehorende tuin aanwezig. Het ligt op deze kaart aan de zuidelijke rand van Aalst, de bebouwing van Aalst is verder met name zichtbaar als lintbebouwing langs de Gestelsestraat (ten noorden van het plangebied buiten het kaartbeeld), met een aantal huizen aan de Eindhovensestraat. De Onze-Lieve- Vrouwekerk die eerder waarschijnlijk in de historische kern van Aalst lag, is relatief afgezonderd zichtbaar in het westelijke akkergebied. Het voorkomen van kerken 'los' van dorpskernen is in Noord- Brabant een vaak voorkomend verschijnsel en is het gevolg geweest van de verplaatsing van de oorspronkelijke middeleeuwse kern van de nederzetting naar een lager gelegen zone, hier dus richting de Gestelsestraat bij het beekdal van de Tongelreep (De Bont, 1993). Tot de vroeg 20e eeuw veranderd er weinig aan de omgeving van het plangebied. Rond 1906 wordt de Onze-Lieve- Vrouwekerk gesloopt, en werd de nieuwe Onze-Lieve Vrouw Presentatie-kerk gebouwd aan de Eindhovenseweg</p>
--	---

	<p>(bron: www.bhic.nl). Het plangebied blijft bebouwd, echter komt de huidige bebouwing uit 1928 (bron: www.bagviewer.kadaster.nl). In deze periode was de bebouwing een herberg voor de handelaren die langs de Eindhovenseweg reisden. Vanaf de 2e helft van de 20e eeuw neemt de bebouwing in de omgeving van het plangebied sterk toe (figuren 8-9), en wordt aanvullende bebouwing toegevoegd aan het plangebied (rond 1958).</p> <p>Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant is het projectgebied niet gelegen in een cultuurhistorisch waardevol gebied.</p> <p><u>Conclusie</u></p> <p>Er zijn geen belemmeringen vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie</p> <p><u>Flora en fauna</u></p> <p>Door AROM B.V. is een stikstofberekening uitgevoerd naar de gebruiksfase. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1. Ook is door AROM B.V. een stikstofberekening uitgevoerd naar de realisatiefase voor het project. Voor de realisatiefase is uitgegaan van kengetallen uit de handreiking Woningbouw en AERIUS. Het volledige onderzoek naar de realisatiefase is bijgevoegd als bijlage 7.</p> <p>Door Brabant Eco is een Ecologische Quick Scan voor de Eindhovenseweg 29 te Waalre uitgevoerd (d.d. 4 oktober 2021). Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 6. Navolgend wordt de conclusie in het kort toegelicht.</p> <p>Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er geen overtredingen voor de soortgroepen vleermuizen, uilen, huismus en gierzwaluw te verwachten zijn ten aanzien van de Wet natuurbescherming.</p> <p>De planlocatie is in de huidige situatie ongeschikt als leefomgeving voor faunasoorten. Met de beoogde herontwikkeling zijn er mogelijkheden om het gebied natuurvriendelijker te maken door de nieuwbouw te voorzien van potentiële nestlocaties voor vogels en vleermuizen.</p> <p><i>Nader onderzoek</i></p> <p>Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna in de te</p>
--	--

	<p>slopen bebouwing worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.</p> <p><i>Wet natuurbescherming</i> De ingreep zal naar verwachting niet leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk. In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000 gebieden voor. Ook effecten op het Natuurnetwerk Nederland zijn er niet. Een nadere toetsing is dus niet aan de orde. Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.</p> <p><i>Conclusie</i> Er vormen zich geen belemmeringen voor het onderhavige plan op het aspect flora en fauna.</p> <p><u>Bedrijven en milieuzonering</u> In de directe omgeving van het plangebied zijn bedrijven gelegen. Van belang is om te bezien of er eventuele belemmeringen zijn.</p> <p>De grootste richtafstand tot het plangebied bedraagt 30 meter, dit geldt voor het aspect geluid. Deze afstand is afkomstig van Installatiebedrijf Poulissen en van Bedo-Opeldemontage. De afstand van de projectlocatie tot Installatiebedrijf Poulissen bedraagt circa 37,5 m. De afstand van de projectlocatie tot Bedo-Opeldemontage bedraagt circa 96 m. De richtafstanden reiken niet tot het plangebied en vormen daarom geen belemmering voor het onderhavig plan.</p> <p><u>Conclusie</u> De conclusie is dat er sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse van de nieuwe functie en dat bedrijvigheid van omliggende bedrijven niet in gevaar komt.</p> <p><u>Verkeer en parkeren</u> <u>Verkeer</u> De projectlocatie wordt ontsloten door de Eindhovenseweg, Brederode en Den Hof.</p>
--	--

Op het perceel worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd op de begane grond. De inrit van de parkeerplaatsen komt uit op de Brederode. De uitrit van de parkeerplaatsen wordt gerealiseerd aan de noordkant van het appartementencomplex, deze uitrit komt uit op de Eindhovenseweg. Deze wegen zijn dusdanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken. Navolgend is een plattegrond opgenomen van de begane grond van het plan waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd.



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

	<p>plan wordt een norm van 1,5 parkeerplaats per woning gehanteerd en wordt geen onderscheid gemaakt in woningtypes.</p> <p><i>Ten aanzien van het plan</i> Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 14 appartementen. Met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning dienen er (14 x 1,5 =) 21 parkeerplekken gerealiseerd te worden op het perceel. Deze dienen te worden gerealiseerd op het eigen terrein.</p> <p>Op eigen terrein worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 2 parkeerplaatsen voor deelauto's. De overig benodigde parkeerplaatsen wordt opgelost door middel van het gebruik van 2 deelauto's waar de bewoners gebruik van kunnen maken. Met de realisatie van 17 parkeerplaatsen op het eigen terrein waarvan 2 parkeerplaatsen voor deelauto's voldoet het plan aan de parkeernormen. Gezien de parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd is er geen aanvullend parkeeroverlast voor de omgeving.</p> <p><i>Conclusie</i> Er wordt voldaan aan de parkeernormen van de gemeente. Het plan voldoet aan het aspect verkeer en parkeren.</p> <p><u>Kabels en leidingen</u> Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan.</p> <p>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.</p> <p><u>Algehele conclusie</u> Uit de uitgevoerde onderzoeken in de bijlagen en de onderbouwing van de milieuaspecten blijkt dat de realisatie van de ontwikkeling geen nadelige milieueffecten zal hebben op de omgeving en vice versa.</p>
Risico van ongevallen	<p>Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een Bevi inrichting, en transportroute. De plaatsgebonden risicocontour van de diverse risicobronnen vormt geen belemmering voor realisatie van het plan.</p> <p>Er is geen belemmering ten aanzien van het plan op het aspect 'externe veiligheid'.</p>

Risico's voor de menselijke gezondheid	Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid als gevolg van de voorgenomen activiteit.
De plaats van het project	
Criteria	Toets
Het bestaande grondgebruik	Het plangebied bestaat uit een pand met grond. Het huidig pand betreft een restaurant. Het nieuwe gebruik van het terrein verandert significant.
Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Ter plaatse van de planlocatie zijn geen relevante natuurlijke hulpbronnen die bijdragen aan het plan dan wel een effect hebben op het project.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: <ul style="list-style-type: none"> gevoelige gebieden (Wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden); gebieden waar de milieukwaliteitsnormen al niet worden nagekomen; gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid; 	<p>Door Brabant Eco is een Ecologische Quick Scan voor de Eindhovenseweg 29 opgesteld ten behoeve van beschermde planten- en diersoorten. Het volledige onderzoeksrapport is te vinden in bijlage 6. Op grond van de quickscan flora en fauna geldt dat er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden zijn.</p> <p>Door AROM B.V. is een stikstofberekening uitgevoerd naar de gebruiksfase. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1. Ook is door AROM B.V. een stikstofberekening uitgevoerd naar de realisatiefase voor het project. Voor de realisatiefase is uitgegaan van kengetallen uit de handreiking Woningbouw en AERIUS. Het volledige onderzoek naar de realisatiefase is bijgevoegd als bijlage 7.</p> <p>Nee.</p> <p>Niet van toepassing.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang. 	<p>Door Transect B.V. is archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is te vinden in bijlage 5. Op grond van het onderzoek wordt geadviseerd om nader onderzoek te verrichten in de vorm van archeologische begeleiding.</p>
---	---

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Nee.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Nee.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 14 appartementen. In het voorgaande is aangegeven dat deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

3 VORMVRIJE MER-BEOORDELING EN CONCLUSIE

De geplande activiteiten van het realiseren van 14 appartementen, valt qua ontwikkeling onder de activiteit 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' (categorie D 11.2) als bedoeld in het Besluit m.e.r. De activiteiten zelf vallen onder de drempelwaarden.

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

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

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

4 BIJLAGEN

1. Stikstofberekening gebruiksfase Eindhovenseweg 29, AROM B.V., januari 2022, rapportnummer 21AALST-STIKEIND
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Eindhovenseweg 29 Aalst, De Roever B.V., 31 januari 2022, referentie 20211365.v02
3. Verkennend bodemonderzoek, Eindhovenseweg 29 te Waalre, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 18 december 2018, opdrachtnummer 1802416
4. Nader bodemonderzoek, Eindhovenseweg 29 te Waalre, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., 9 december 2020, rapportnummer 1802416.001
5. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, Eindhovenseweg 29 Aalst, Transect B.V., 19 januari 2022, rapportnummer 3706 versie 1.2
6. Ecologische Quicksan, Eindhovenseweg 29 Aalst, Brabant Eco, 4 oktober 2021, rapportnummer 2021-BE-0958
7. Stikstofberekening realisatiefase Eindhovenseweg 29, AROM B.V., d.d. januari 2022, rapportnummer 21AALST-RAEIND