MER-BEOORDELING KEMPI-SCHEBAAN VALKENSWAARD

Gemeente Valkenswaard

12 november 2025

RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 12 november 2025
PROJECTNUMMER 20240564

STATUS Definitief

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

INHOUD

1. Inleiding **5**

1.1 Aanleiding 5
1.2 Mer-beoordeling 5
1.3 Leeswijzer 6

2. Plaats en kenmerken van het project **7**

2.1 Plaats van het project 7
2.2 Kenmerken van het project 9
2.2.1 Huidige situatie 9
2.2.2 Beoogde ontwikkeling 9
2.3 Cumulatie 13

3. Kenmerken van de milieueffecten **14**

3.1 Verkeer en parkeren 14
3.2 Geluid 15
3.3 Luchtkwaliteit 15
3.4 Omgevingsveiligheid 15
3.5 Bodem 16

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Kempischebaan en Hertogin Johannastraat in Valkenswaard staan in totaal 20 bungalows die eigendom zijn van woningcorporatie Woningbelang. De bungalows voldoen kwalitatief niet meer aan de hedendaagse eisen en behoeften van woningzoekenden. Daarom is Woningbelang van plan om de bungalows te slopen om plaats te maken voor 41 nieuwe woningen in verschillende typen. Het ontwerp gaat uit van 18 appartementen, 7 beneden-bovenwoningen (dus 14 woningen) en 9 rijwoningen (drie blokjes van drie woningen). De ligging van de planlocatie wordt weergegeven in Figuur 1.1.

Figuur 1.1 Luchtfoto met kadastrale kaart. De betreffende bungalows die zullen worden gesloopt zijn blauw omlijnd (Bron: https://app.pdok.nl/viewer)

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het (tijdelijke) omgevingsplan Gemeente Valkenswaard. Om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, is een Tam-omgevingsplan opgesteld.

1.2 Mer-beoordeling

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 van deze bijlage zijn mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3 bij besluiten genoemd in kolom 4. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (vormvrij, meestal een aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project en de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of geen sprake

is van aanzienlijke milieueffecten en neemt de motivatie van dit besluit op in de motivering van het wijzigingsbesluit/omgevingsplan/de vergunning. Wanneer uit de mer-beoordeling blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, is een volledige mer-procedure noodzakelijk.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 41 woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Hiervoor is een mer-beoordeling noodzakelijk bij het wijzigingsplan. Deze notitie bevat de mer-beoordeling.

1.3 Leeswijzer

Deze aanmeldingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft in hoofdstuk 4 de voorlopige conclusie weer voor de mer-beoordeling.

2. PLAATS EN KENMERKEN VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

Het plangebied ligt in het noorden van Valkenswaard. De locatie omvat diverse woonpercelen ten westen en oosten van de Kempischebaan in Valkenswaard. Het gaat om de volgende adressen en kadastrale percelen, die conform het bouwplan onderverdeeld zijn in diverse deelgebieden.

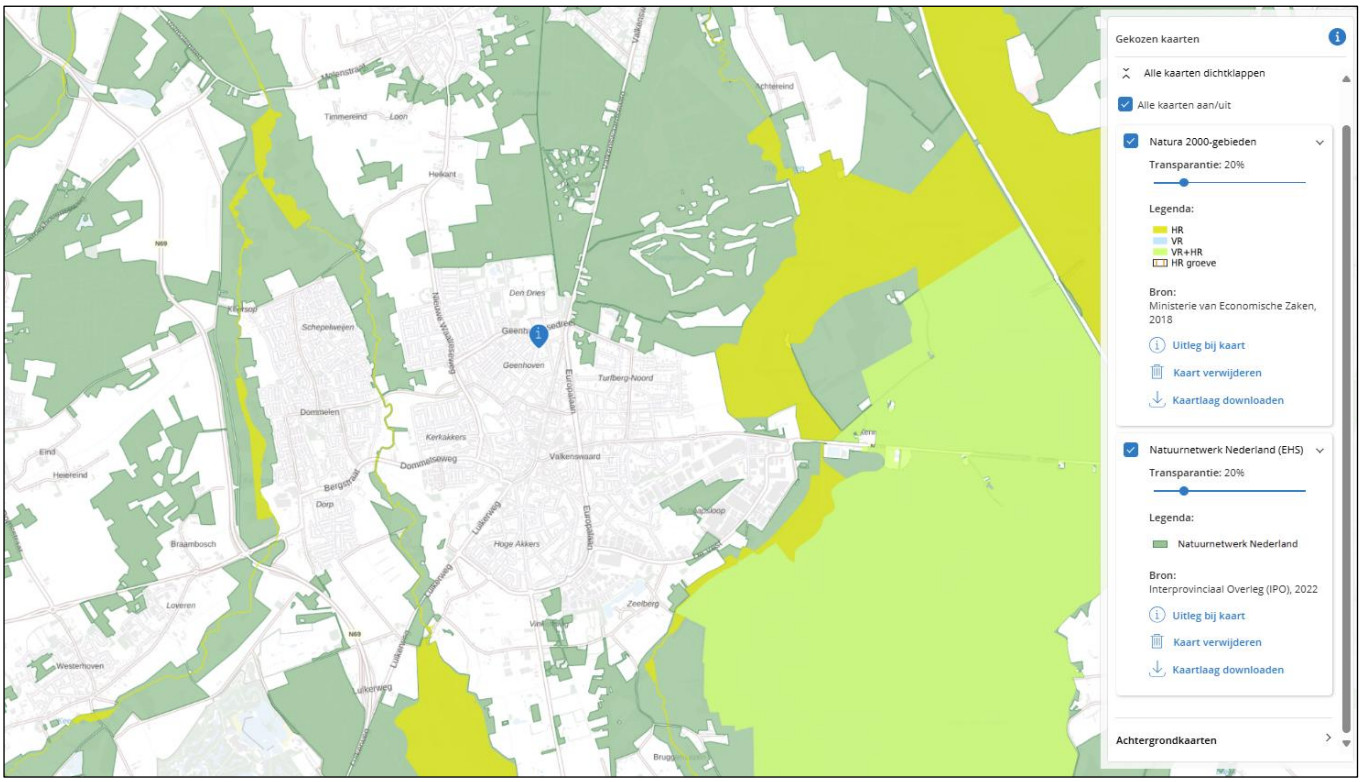
Tabel 2.1 Locatie deelgebieden

Deelgebied	Adressen	Kadastrale percelen
A	Hertog van Brabantstraat 2-8 (even nummers)	Gemeente Valkenswaard, sectie A, nummers 2293, 2294 en 2295
B	Hertogin Johannastraat 2-16 (even nummers)	Gemeente Valkenswaard, sectie A, nummers 2303, 2304, 2305, 2306, 2308, 2309, 2310 en 2311
C1	Kempischebaan 188 en 190	Gemeente Valkenswaard, sectie A, nummer 2349
C2	Kempischebaan 172 en 174	Gemeente Valkenswaard, sectie A, nummer 2341
C3	Kempischebaan 160 en Hertog van Leuvenstraat 14	Gemeente Valkenswaard, sectie A, nummer 2327
D	Kempischebaan 150 en Zandstraat 14	Gemeente Valkenswaard, sectie A, nummer 2364

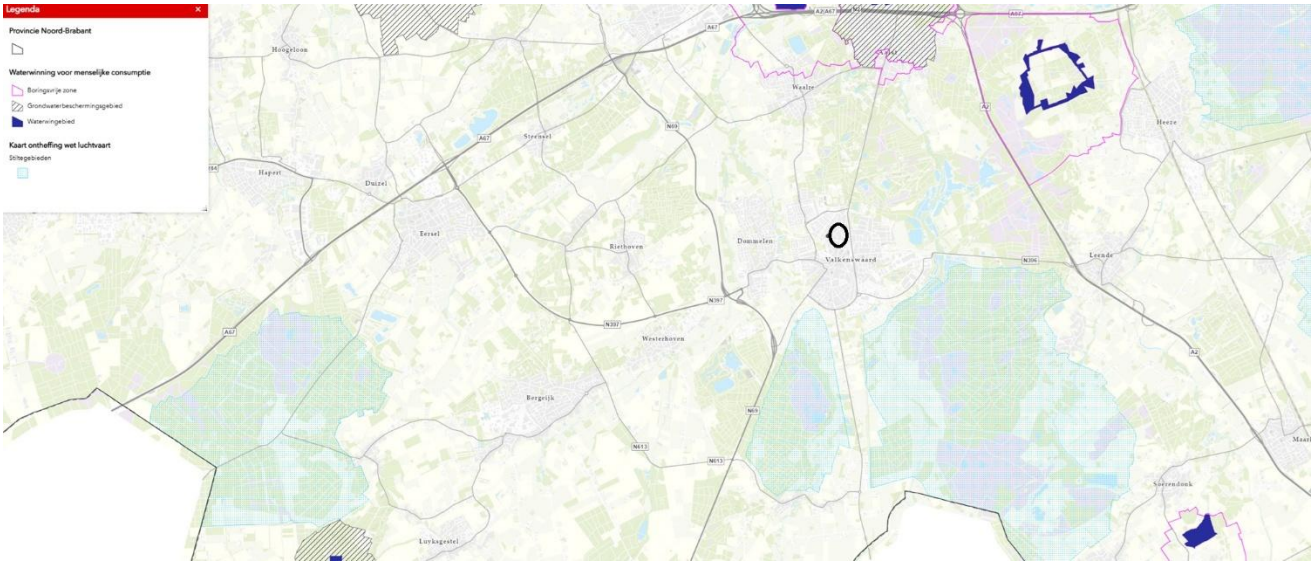
Figuur 2.1 Onderscheid diverse deelgebieden die samen het plangebied vormen (blauw gemarkeerd)

Beschermde gebieden – Milieugevoelige gebieden

Het plangebied bevindt zich niet in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dit gebied ligt op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied en is stikstofgevoelig (**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Het dichtstbijzijnde Natuur Netwerk Brabant (NNB)-gebied bevindt zich op circa 350 meter van de beoogde ontwikkeling (**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Het plangebied en de omgeving maken geen onderdeel u it van boringvrije zones, grondwaterbeschermingsgebieden, waterwingebieden en stiltegebieden (Figuur 2.3).



Figuur 2.2 Ligging plangebied (blauw gemarkeerd) ten opzichte van Natuurnetwerk Brabant en Natura 2000-gebieden (Bron: Atlas Leefomgeving)



Figuur 2.3 Ligging plangebied (zwart omcirkeld) ten opzichte waterwingebieden en stiltegebieden (bron: provincie Noord-Brabant)

2.2 Kenmerken van het project

2.2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat een aantal deelgebieden. Binnen ieder deelgebied is een twee-onder-een-kap bungalow aanwezig. De bungalows in ieder deelgebied zijn identiek aan elkaar. Ze hebben allen een vlinderdak en de voordeur van de woningen zit in de zijgevel. De bungalows aan oostzijde van de Kempischebaan zijn gebouwd in nagenoeg dezelfde gevellijn als de naastgelegen rijwoningen. De bungalows aan de Hertogin Johannastraat en Hertog van Brabantstraat hebben een solitaire opzet, waarbij ieder woonblok door groen omzoomt wordt. Deze woningen staan als het ware achter elkaar (achterzijde van de ene woning naar de voorzijde van de andere woning gericht).

Planologische situatie

Voor het plangebied geldt sinds de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 het zogenoemde tijdelijke deel van het omgevingsplan 'Valkenswaard Noord', vastgesteld op 20 april 2017. Binnen de plangebieden hebben de gronden de bestemming 'Wonen'.

Figuur 2.4 Uitsnede bestemmingsplan Valkenswaard Noord met plangebied blauw omlijnd (Bron: Omgevingsloket – Regels op de kaart)

2.2.2 Beoogde ontwikkeling

Totale ontwikkeling

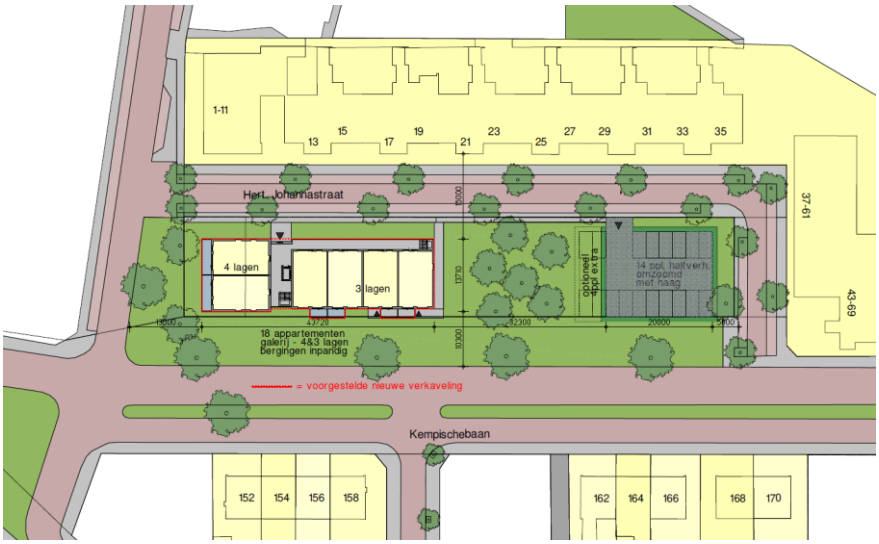
Initiatiefnemer is van plan om de huidige deellocaties te herontwikkelen. Daarbij worden de bestaande bungalows gesloopt om plaats te maken voor nieuwe woningen. In totaal worden 10 twee-onder-een-kap bungalows, dus in totaal 20 grondgebonden woningen, gesloopt. Daarvoor in de plaats komen 41 sociale huurwoningen in de volgende typologieën:

- 18 appartementen (63 m² bvo per woning), binnen één bouwmassa (deelgebied B);
- 9 eengezinswoningen (90 m² bvo per woning), verdeeld over drie rijen van drie woningen (deelgebied C1, C2 en C3);
- 7 beneden-bovenwoningen, waarvan 5 binnen deelgebied A en 2 binnen deelgebied D (Iedere beneden-bovenwoning bevat een woning op de begane grond en een woning op de verdieping. In totaal gaat het dus om (7 x 2 =) 14 woon-eenheden van ieder 43-78 m² bvo).

Figuur 2.5 Situatietekening nieuwbouw en herinrichting Kempischebaan (bron: Buro Sengers)

Deelgebied B

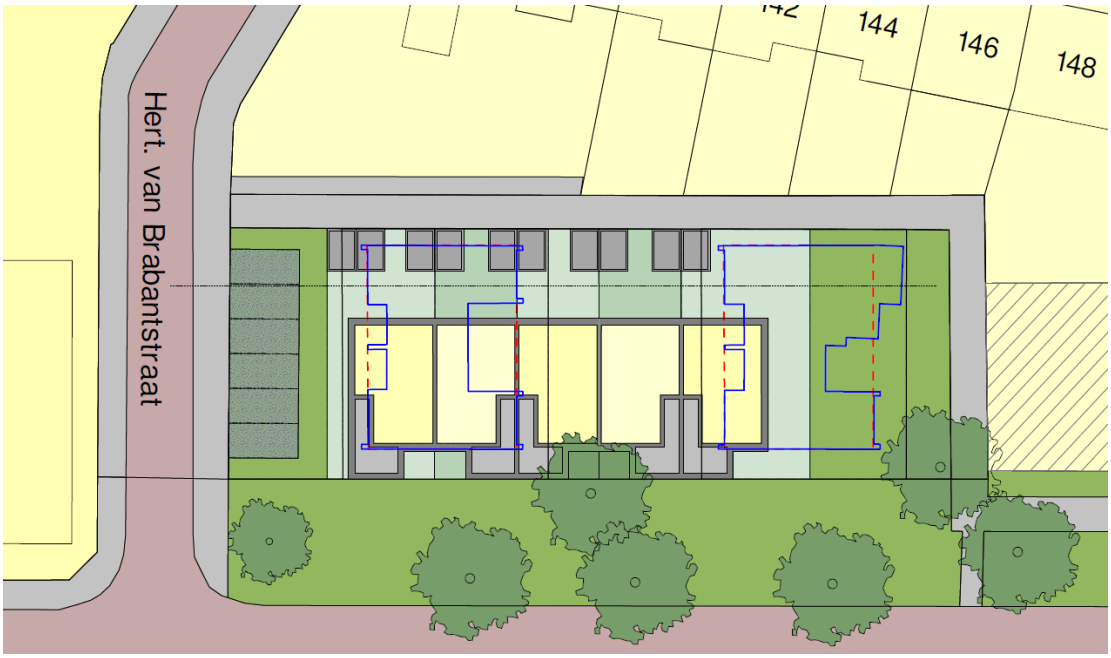
De appartementen zijn voorzien in deel gebied B. Het gaat om één gebouw van drie tot vier bouwlagen. De vier bouwlagen worden gehaald aan de zijde van de Hertog Ottostraat. Het gebouw staat hier in dezelfde gevellijn als het naastgelegen appartementen gebouw (Hertogin Johannastraat 1-11 (oneven nummers)). Direct aansluitend aan dit hogere bouwvolume staat een bouwvolume van drie bouwlagen. Samen vormen ze één geheel. Alle appartementen zijn tweezijdig georiënteerd, zijn toegankelijk via een galerij en hebben een balkon aan de andere zijde. Het volume met vier bouwlagen heeft de balkons aan de zuidzijde (Hertog Ottostraat) en de galerij aan de noordzijde, het volume met drie bouwlagen heeft de balkons aan de oostzijde (Kempischebaan) en de galerij aan de westzijde (Hertogin Johannastraat). Hier bevindt zich ook het centrale trappenhuis met lift die toegang geeft tot de galerijen. Inpandige fietsenbergingen zijn voorzien in het lagere bouwdeel aan de noordzijde van de begane grondlaag.



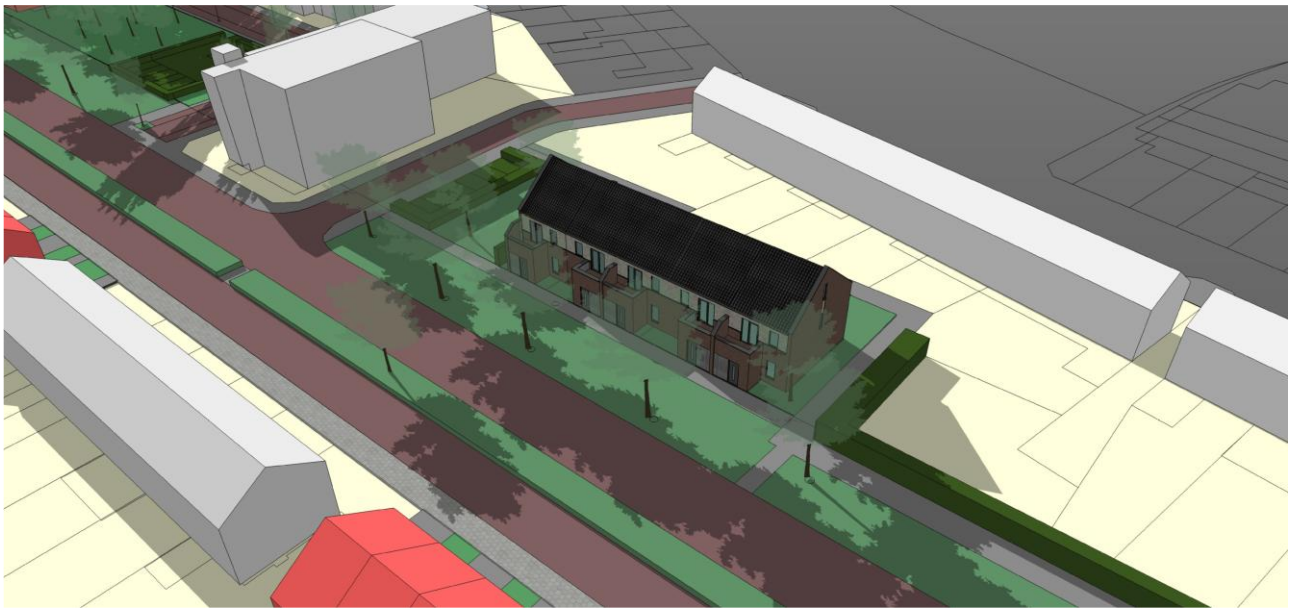
Figuur 2.6 Indicatieve plattegrond van het nieuwe appartementengebouw en parkeerplaatsen in deelgebied B (Bron: Buro Sengers)

Deelgebieden A en D

In deelgebied A komen vijf beneden-bovenwoningen met in totaal dus 10 wooneenheden. De woningen worden uitgevoerd als een rij van vijf bestaande uit twee bouwlagen met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de Kempischebaan loopt. Alle woningen krijgen hun entree aan de zijde van de Kempischebaan. De woningen op de begane grond hebben een tuin op het westen, de woningen op de verdieping een balkon op het oosten (Kempischebaan). De bergingen van de woningen bevinden zich aan de achterzijde van de tuin en zijn via een brandgang te bereiken. Aan de Hertog van Brabantstraat worden zes parkeerplaatsen gerealiseerd. Verder wordt de bebouwing in dit deelgebied, net als in de bestaande situatie, groen omzoomd.



Figuur 2.7 Indicatieve plattegrond van de beneden-bovenwoningen in deelgebied B (Bron: Buro Sengers)



Figuur 2.8 3D-sfeerimpressie van de beneden-bovenwoningen in deelgebied A (Bron: Buro Sengers)

In deelgebied D komen twee beneden-bovenwoningen met in totaal dus vier wooneenheden. De woningen worden uitgevoerd als een twee-onder-een-kap volume, bestaande uit twee bouwlagen met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de Zandstraat (nagenoeg haaks op de Kempischebaan) loopt. Alle woningen krijgen hun entree aan de zijde van de Kempischebaan. De woningen op de begane grond hebben een tuin op het noorden, de woningen op de verdieping een balkon op het zuiden (Zandstraat). Aan de oost- en westzijde zijn op eigen terrein twee parkeerplaatsen voorzien. Ook komen hier de bergingen van de woningen.

Figuur 2.9 Indicatieve plattegrond van de beneden-bovenwoningen in deelgebied B (bron: Buro Sengers)

Figuur 2.10 3D-sfeerimpressie van de beneden-bovenwoningen in deelgebied D (bron: Buro Sengers)

Deelgebieden C1, C2 en C3

De woningen in de deelgebieden C1, C2 en C3 worden steeds uitgevoerd in een rijtje van drie woningen, bestaande uit twee bouwlagen met een zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de Kempischebaan loopt. De entree van de woningen bevindt zich in de voorgevel aan de Kempischebaan. Aan de achterzijde (oostzijde) bevinden zich de tuinen. Hier staan ook de bergingen, die met een brandgang te bereiken zijn. Er worden enkele parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd.

Figuur 2.11 Indicatieve plattegrond van de rijwoningen in de deelgebieden C1, C2 en C3 (Bron: Buro Sengers)

2.3 Cumulatie

Voor zover bekend zijn er geen concrete ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van het plangebied. Er is daarom geen sprake van een cumulatie van milieueffecten vanwege omliggende projecten.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige feitelijke, legale situatie (dus passend binnen het planologisch kader) en autonome ontwikkelingen in en rondom het projectgebied. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die zich ook voordoen als het planvoornemen niet wordt uitgevoerd, bijvoorbeeld gevolgen van vastgesteld beleid, projecten waarover al definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, andere redelijk zekere ontwikkelingen en bijvoorbeeld de autonome groei van het verkeer. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het plan en de diverse onderzoeksrapporten die in het kader van de beoogde ontwikkeling zijn opgesteld.

3.1 Verkeer

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie is gebruikgemaakt van de algemeen gehanteerde en geaccepteerde CROW-kengetallen 744. In navolging van de overwegingen ten aanzien van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen 2023 gemeente Valkenswaard, is het gemiddeld van de bandbreedte van de kencijfers genomen en wordt heel Valkenswaard aangemerkt als 'matig stedelijk gebied'. Uit de nota parkeernormen volgt ook dat het plangebied binnen het gebiedstype 'overig' ligt. Op basis van deze gegevens is in onderstaande tabel de verkeersgeneratie berekend in de huidige en toekomstige situatie.

Tabel 3.1 Verkeersgeneratie huidige en beoogde situatie

Berekening verkeersgeneratie	Kengetal	Bestaande situatie		Verkeersgeneratie	Toekomstige situatie		Verkeersgeneratie
Functie	**per eenheid**	**Aantal**	**Eenheid**	**Mvt/etmaal**	**Aantal**	**Eenheid**	**Mvt/etmaal**
Huur, huis, sociale huur	4,4	20	woningen	88	9	woningen	39,6
Huur, appartement, sociale huur, 75 - 100 m^2 bvo	3	0	woningen	0	0	woningen	0
Huur, appartement, sociale huur, <75 m^2 bvo	2,7	0	woningen	0	32	woningen	86,4
Huur, appartement, vrije sector of sociale huur <30 m^2 bvo	1,65	0	woningen	0	0	woningen	0
Totaal		**20**	**woningen**	**88**	**41**	**woningen**	**126**
						Saldo	**38**

In de huidige situatie generen de bestaande woningen ongeveer 88 motorvoertuigbewegingen per etmaal (mvt/etm) op een weekdag en omgerekend 98 mvt/emt op een werkdag. Voor de toekomstige situatie gaat het om 126 mvt/etm op een weekdag en 140 mvt/etm op een werkdag. Per saldo gaat het dus om een toename van 38 mvt/etm op een weekdag en omgerekend 42 mvt/etm op een werkdag.

Verkeersafwikkeling

Het verkeer zal in de toekomstige situatie op dezelfde wijze afwikkelen als in de huidige situatie. Dat gebeurt hoofdzakelijk via de Kempischebaan in noordelijke richting naar de Geenhovensedreef of in zuidelijke richting naar de Carolusdreef of via de Haagstraat naar de Eindhovenseweg. Gezien de capaciteit en intensiteit op deze wegen in combinatie met de zeer beperkte toename zal het bouwplan niet voor een significante verslechtering van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op deze wegen zorgen.

Conclusie

Gezien de beperkte toename in verkeersgeneratie en de capaciteit van de ontsluitende wegen, zal het verkeer op een goede en veilige manier kunnen worden afgewikkeld. Vanuit het aspect verkeer worden geen negatieve effecten verwacht.

3.2 Geluid

Geluid van wegen

Het projectgebied ligt binnen het geluidaandachtsgebied van diverse gemeentelijke wegen. De ontwikkeling voorziet in geluidgevoelige functies (wonen). Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage TAM-omgevingsplan) waarin de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe functies is berekend. Uit het onderzoek blijkt dat aan de standaardwaarden wordt voldaan. Zodoende kan binnen iedere woning worden voldaan aan een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Omliggende woningen

De verkeerseffecten die optreden door ontwikkeling van het projectgebied kunnen van invloed zijn op de geluidbelasting ter plaatse van bestaande woningen langs de ontsluitingsroutes. De beoogde ontwikkeling leidt tot een verkeerstoename van 38 mvt/etmaal. De bijdrage van het plan aan de verkeersintensiteit op deze wegen bedraagt minder dan 1%. De extra verkeersbewegingen zullen niet leiden tot een relevante toename van geluid (hoger dan 1,5 dB) ter plaatse van de omliggende bestaande woningen.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid worden negatieve milieueffecten op de omgeving uitgesloten.

3.3 Luchtkwaliteit

In de CIMLK-viewer is het dichtstbijzijnde relevante toetspunt, te weten ter hoogte van de Europalaan geraadpleegd.
In onderstaande tabel zijn voor het dichtstbijzijnde toetspunt en de meest actuele monitoringsronde de omgevingswaarden in beeld gebracht voor de meest relevante luchtverontreinigende stoffen.

Tabel 3.2 Maatgevend toetspunt luchtkwaliteit

Toetspunt	**Locatie: Burgemeester Europalaan**			
Monitoringsronde: 2024				
Monitoringsjaar	NO_2-concentratie	PM_{10}-concentratie	PM_{10}-overschrijdingsdagen	$PM_{2,5}$-concentratie
2025	12,1	14,7	6	8,3
2030	9,8	13,6	6	7,3
Ten hoogst toelaatbaar (art. 2.4 en 2.5 Bkl)	40 µg/m³ kalenderjaar-gemiddelde	40 µg/m³ kalenderjaar-gemiddelde	35 dagen per kalenderjaar	25 µg/m³ kalenderjaar-gemiddeld

De beoogde activiteit omvat de realisatie van 41 woningen en valt daarmee onder de grenswaarde van 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Op voorhand is daarom vast te stellen dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de achtergrondconcentraties.

Conclusie

Uit Tabel 3.3 blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden niet overschrijden. De ontwikkeling leidt in vergelijking tot de referentiesituatie niet in betekenende mate bij aan de achtergrondconcentratie.

3.4 Omgevingsveiligheid

Uit de informatie op de PAV kaarten blijkt dat de locaties niet binnen de (gifwolkaandachtsgebieden, brandaandachtsgebieden en explosieaandachtsgebieden) aandachtsgebieden van het water, het spoor, de wegen, de buisleidingen en risicovolle inrichtingen vallen.

Met dit plan wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare gebouwen (woonfunctie) mogelijk gemaakt. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen een aandachtsgebied van een risicobron.

Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid zijn er geen negatieve milieueffecten.

3.5 Bodem

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd (opgenomen als bijlage bij het TAM-omgevingsplan). Uit dit onderzoek volgt dat voor de gehele onderzoekslocatie wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek (inclusief verkennend asbestonderzoek bij aanwezigheid van bijmenging met puin) uit te voeren, vanwege:

- het jarenlange antropogene gebruik van de locatie,
- de (plaatselijk) aangetoonde bodemverontreinigingen van omliggende percelen tijdens eerder uitgevoerde bodemonderzoeken,
- de aanwezigheid van bijmenging met baksteen in de bodem en een stroomopwaarts gelegen (voormalige) tanklocatie in de directe omgeving.

In de bodem worden enkel lichte verontreinigingen verwacht. Het grondwater is mogelijk licht tot sterk verontreinigd met (met name) zware metalen. De aanwezigheid van dergelijke verontreinigingen vormen vermoedelijk geen milieuhygiënische belemmeringen voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

Het verkennend onderzoek zal aanvullend worden uitgevoerd. Mocht uit dit onderzoek naar voren komen dat de bodem gesaneerd moet worden, dan wordt dit gedaan.

Met de beoogde ontwikkeling worden geen bodemvervuilende activiteiten mogelijk gemaakt. Wanneer de vervuilde grond wordt gesaneerd is sprake van een positief effect.

In het plangebied voor de mer-beoordeling wordt een zeer beperkte bodemdaling verwacht (0,9 mm/jaar). Het betreft derhalve geen zettingsgevoelig gebied ofwel kwetsbaar gebied vanuit oogpunt van bodem en is hierdoor een geschikte locatie voor woningbouw.

Figuur 3.1 Figuur 3.2 Bodemdaling (projectgebied zwart omcirkeld, bron: Bodemdalingskaart)

Conclusie

Negatieve milieueffecten als gevolg van het plan kunnen worden uitgesloten.

3.6 Water

Het projectgebied ligt niet in de beschermingszone van een waterkering en heeft geen effect op de waterveiligheid. Ook ligt het plangebied niet binnen de beschermingszone van een watergang. In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten. Het plan zal per saldo voldoen in voldoende hemelwaterberging op eigen terrein, zodat het hemelwaterriool van de gemeente ontlast wordt. De exacte wijze van hemelwaterberging wordt bij de verdere planuitwerking expliciet en op

evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen, zodat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem zullen duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt worden, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Een negatief effect op de waterhuishouding is daarmee uitgesloten.

Conclusie
Negatieve milieueffecten als gevolg van het plan kunnen worden uitgesloten.

3.7 Ecologie
Gebiedsbescherming
Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebieden. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux bevindt zich op 1,5 kilometer afstand van het plangebied. Het dichtstbijzijnde NNB-gebied bevindt zich op circa 350 meter.

Directe negatieve effecten van dit project op bovengenoemde beschermde natuurgebieden zijn vooral gelet op aard en omvang van het project in combinatie met de afstand van het projectgebied tot aan deze natuurgebieden en de stedelijke ligging niet te verwachten. Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn op voorhand niet uit te sluiten, omdat verstoring van natuurgebieden door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit project een stikstofberekening en een ecologische beoordeling uitgevoerd.

In de stikstofmemo (zie bijlage TAM-omgevingsplan) is voor de beoogde ontwikkeling is de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden berekend voor de gebruiksfase en de realisatiefase. Voor de gebruiksfase wordt een resultaat van 0,00 mol N/ha/jaar berekend. Om die reden zijn significante effecten met deze uitgangspunten voor de gebruiksfase uit te sluiten. Voor de realisatiefase is een toename berekend van 0,01 mol/ha/jr op de Natura 2000-gebieden ‘Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux’ en ‘Strabrechtse Heide & Beuven’. Voor de realisatiefase is een ecologische voortoets uitgevoerd om te onderzoeken of de instandhoudingsdoelstellingen als gevolg van de tijdelijke toename van 0,01 mol N/ha/jaar niet negatief beïnvloed worden en een significant negatief effect op het natuurgebied uitgesloten kan worden.

In de voortoets stikstofeffecten zijn de beïnvloede habitattypen en soorten beschouwd en onderbouwd dat het hier gaat om een zeer geringe tijdelijke toename. De tijdelijke en zeer geringe toename van de stikstofdepositie door de sloop- en bouwfase van voorliggend plan leidt niet tot meetbare gevolgen voor de samenstelling, structuur en functie van vegetatietypen die behoren tot stikstofgevoelige habitats in de betrokken Natura 2000-gebieden. De hoeveelheid stikstof die als gevolg van de sloop- en bouwfase van voorliggend plan aan de habitats wordt toegevoegd, is dermate gering dat meetbare veranderingen in biomassa van planten niet op zullen treden. Ook effecten van verzuring die zouden kunnen leiden tot veranderingen in de groei van planten zijn uitgesloten. De soortensamenstelling en structuur van habitattypen zal daardoor niet wijzigen. Daarom zullen er geen veranderingen optreden in de oppervlakte en kwaliteit van de habitattypen en leefgebieden, en voor de daarvan afhankelijke soorten. Het is daarom uitgesloten dat de sloop- en bouwfase van voorliggend plan leidt tot significante gevolgen voor de betrokken Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming
Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling kunnen verblijfsplaatsen van (beschermde) soorten verloren gaan, met name omdat bestaande bebouwing wordt gesloopt en vegetatie wordt weggenomen.

Op 29 maart 2021 is voor initiatiefnemer een gebiedsontheffing krachtens artikelen 3.3, 3.8 en 3.10 juncto artikel 3.8 van de Wet natuurbescherming verleend voor ruimtelijke ingrepen aan het eigen vastgoed binnen gemeenten Bergeijk en Valkenswaard. De betreffende woningen vallen binnen het adressenbestand. De ontheffing geldt voor het overtreden van verboden ten aanzien van diverse beschermde (gebouwbewonende) soorten en is geldig voor de periode tot en met 31 maart 2026. De ontheffing is opgenomen als bijlage bij het plan en geldt voor de volgende soorten: gierzwaluw, huismus,

huiszwaluw, gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, ruige dwergvleermuis en steenmarter. De ontheffing kan gelijk worden gesteld aan een omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit conform het Bal.

Aan de gebiedsontheffing is ter onderbouwing een Soortmanagementplan (SMP) gekoppeld. Het doel van dit SMP is om op gebiedsniveau de staat van instandhouding van gebouwbewonende faunasoorten te garanderen. Een ander doel is om de werkprocessen te versimpelen, te ontzorgen en te versnellen bij onderhoud, renovatie, verduurzaming, alsmede sloop en nieuwbouw van woningen en gebouwen, alsmede om meerwaarde in voorzieningen te creëren. Het SMP is dan ook een werkprotocol op basis waarvan de beoogde ingrepen dienen plaats te vinden zodat de hierboven genoemde beschermde soorten ondanks de ingrepen zo weinig mogelijk worden aangetast. Het SMP is als bijlage bij het plan opgenomen.

Conclusie
Belangrijke negatieve milieueffecten kunnen worden uitgesloten.

3.8 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie
Binnen het plangebied of de directe omgeving ervan komen geen rijksmonumenten voor. Ook ligt het plangebied niet binnen een complex of gebied met cultuurhistorische waarden van provinciaal belang.

Volgens de regionale cultuurhistorische beleidskaart vormen de Zandstraat en Haagstraat twee lijnen van hoge cultuurhistorische waarde (categorie 3). Het speelveldje op de hoek Haagstraat/Zandstraat is aangewezen als een object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde (categorie 3). De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van deze lijn en dit vlak. Alleen deelgebied D grenst aan deze cultuurhistorische waarden. De nieuwe bouwmassa komt hier verder naar voren te staan, maar dat heeft stedenbouwkundig geen impact op de waarde of beleefbaarheid van de genoemde cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Figuur 3.2 Uitsnede Interactieve erfgoedkaart van Valkenswaard – Cultuurhistorische beleidskaart, met het plangebied blauw omlijnd

Archeologie
Voor de beoogde ontwikkeling heeft archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden. De resultaten hiervan zijn opgenomen als bijlage bij het TAM-omgevingsplan. Hierna volgen de belangrijkste bevindingen.

<u>Bureauonderzoek</u>
In het bureauonderzoek is de archeologische verwachting voor resten uit de periode Laat-Paleolithicum t/m de Late Middeleeuwen gesteld op middelhoog. De aanwezigheid van zowel dekzand als hoge enkeerdgronden maakt dat de archeologische resten in het plangebied goed bewaard kunnen zijn gebleven. Voor wat betreft de Nieuwe Tijd worden in ieder geval geen bewoningsresten verwacht. Op historische kaarten is namelijk binnen het plangebied geen bebouwing aangetoond.

Sporen van landgebruik kunnen wel worden verwacht. De huidige bebouwing heeft naar verwachting verstoringen veroorzaakt in de bodem. De omvang en diepte van deze verstoringen zijn echter onbekend.

Inventariserend veldonderzoek

De resultaten van het veldonderzoek leiden er toe dat voor deelgebieden B, C1 en C2 de middelhoge archeologische verwachting is bevestigd. Resten kunnen zich hier op 23,1 tot 23,4 m NAP bevinden (tussen 70 en 105 cm -Mv). Omdat de beoogde ontwikkelingen in de deelgebieden B, C1 en C2 naar de verwachting van het onderzoeksbureau zullen leiden tot een aantasting van eventuele waarden in dit gebied, adviseren wij wordt geadviseerd om in deze deelgebieden een vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek kan het beste bestaan uit een proefsleuvenonderzoek, omdat de archeologische resten in het gebied zich met name zullen kenmerken door grondsporen (verkleuringen in de top van het zand). Het onderzoek kan het beste worden uitgevoerd na de sloop van de bovengrondse delen van de bebouwing. Voor een proefsleuvenonderzoek is op voorhand een door de gemeente beoordeeld en goedgekeurd Programma van Eisen (PVE) nodig.

Voor deelgebieden A, C3 en D is de kans op intacte resten in het gebied klein. Gezien de hoge mate van verstoring is daarom de archeologische verwachting daar naar laag bijgesteld. Voor deze gebieden worden in het kader van de herontwikkeling geen aanvullende maatregelen geadviseerd.

Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht deze vondsten conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, bij de bevoegde overheid te melden.

Om de mogelijk in de bodem aanwezige archeologische resten te beschermen wordt voor de deelgebieden B, C1 en C2 een archeologisch beschermingsregime in het plan opgenomen. Hiermee wordt gegarandeerd dat nader archeologisch onderzoek dient plaats te vinden voordat de daadwerkelijke werkzaamheden in deze deelgebieden kunnen plaatsvinden.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorie en archeologie worden negatieve effecten uitgesloten.

3.9 Aanlegwerkzaamheden

Voor de sloop- en aanlegwerkzaamheden van de beoogde ontwikkeling kunnen tijdens de werkzaamheden milieueffecten optreden. Daarbij gaat het met name om geluidhinder, trillingen en verkeer gerelateerde effecten. Zo nodig worden maatregelen getroffen om overlast voor de directe omgeving zoveel mogelijk te beperken. Dit dient bij het uitwerken van de aanpak en fasering van de uitvoeringswerkzaamheden nader te worden geconcretiseerd. Gezien de tijdelijkheid van de werkzaamheden en de locatie, aard en omvang van het plan kunnen belangrijke negatieve milieueffecten uitgesloten worden.

4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat de kenmerken van het project, de plaats en de kenmerken van de milieueffecten geen aanleiding vormen voor het doorlopen van een volledige mer-procedure. Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen verwacht worden.