



Advies Ruimtelijke Ordening & Milieu

www.arom.nl

De Vlasroot - Leenderweg,
Valkenswaard

Project-mer-beoordeling

Opdrachtgever:
Bureau Aard Vastgoed B.V.
Rapportnummer:
25VAL-MERLEVLA

Datum vrijgave
24 oktober 2025
Opstellers:
mr. L.A. (Lex) Welten
D.D. (Diego) Schepers LL.B.

INHOUD

1 INLEIDING 3

2 TOETSING 4

3 PROJECT-MER-BEOORDELING EN CONCLUSIE 23

BIJLAGEN 24

1 INLEIDING

1.1. INLEIDING

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Leenderweg 164A tot 164F en De Vlasroot 2 te Valkenswaard 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen op te richten.

De planlocatie is gelegen aan de Leenderweg 164A tot 164F en De Vlasroot 2. De percelen zijn kadastraal bekend Gemeente Valkenswaard, sectie F, nummer 3228 en deels nummer 3779. De percelen beslaan een oppervlakte van ca. 8.050 m².

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het omgevingsplan van de gemeente Valkenswaard. Derhalve is er sprake van strijdigheid met het omgevingsplan en dient het Omgevingsplan gewijzigd te worden middels de TAM IMRO-procedure.

1.2. PROJECT-MER-BEOORDELING

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

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

Procedure

De initiatiefnemer dient de project-mer-beoordeling 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.

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese Regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in het Omgevingsbesluit. Hierin is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

Of een m.e.r.-procedure of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Wanneer de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen kolom 2 van bijlage V van het Omgevingsbesluit dan is er een project-mer-plicht. Als de voorgenomen ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in kolom 3 van bijlage V van het Omgevingsbesluit dan geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

2 TOETSING

De voorgenomen activiteit betreft de bouw van 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen aan de Leenderweg 164A tot 164F en De Vlasroot 2 te Valkenswaard. Alvorens de nieuwe bebouwing kan worden gerealiseerd dient de bestaande bebouwing, een appartementengebouw met daaronder een winkel en daarachter een bedrijfsloods te worden gesloopt.

Uit jurisprudentie komt naar voren dat voor de beoordeling of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject gekeken dient te worden naar de aard en omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling. De ondergrens wordt met betrekking tot woningbouw vaak gelegd bij de realisatie van 10 woningen. De voorgenomen activiteit voldoet aan deze ondergrens en is daarmee qua aard en omvang aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Navolgend is een uitsnede van bijlage V van het Omgevingsbesluit opgenomen.

Kolom 1		Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Tabel: Uitsnede bijlage V, Omgevingsbesluit.

Op de voorgenomen activiteit is kolom 2 niet van toepassing. Kolom 3 in samenhang met kolom 1 is wel van toepassing op de voorgenomen activiteit, aangezien het gaat om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Op grond van artikel 11.6 lid 2 van het Omgevingsbesluit kan de voorgenomen ontwikkeling daarom worden aangemerkt als een project waarvoor moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Voor de beoordeling of de voorgenomen ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben 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.

Navolgend wordt dit uitgewerkt.

Kenmerken van de ontwikkeling	
Criteria	Toets
Tijd	De realisatiefase van de appartementen en grondgebonden woningen zal ongeveer 12 maanden duren.
De omvang van het project	Het gaat om de sloop van de bestaande bebouwing aan de Leenderweg 164A-F en De Vlasroot 2 en de realisatie van 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen. Uit de uitgevoerde onderzoeken en toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de aanleg in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
De cumulatie met andere projecten	In en om het plangebied zijn geen relevante activiteiten of projecten waarmee rekening moet worden gehouden in de beoordeling.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen verandert niet als gevolg van de realisatie van de woningen. Dit onderdeel geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een milieueffectrapportage moet worden doorlopen.
De productie van afvalstoffen	Afval wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze verwerkt en door een erkend inzamelbedrijf ingenomen.
Verontreiniging en hinder	Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van lichte tijdelijke hinder als gevolg van het bouwverkeer en de bouwwerkzaamheden, maar dit betreft geen hinder groter dan reguliere bouwwerkzaamheden. De ontwikkeling zoals voorgesteld heeft verder geen gevolgen in het kader van lucht, geluid, verkeer en parkeren, omgevingsveiligheid, bedrijven- en milieuzonering en water. Dit wordt verderop in deze notitie verder toegelicht. Derhalve zal er geen sprake zijn van een belangrijk negatief effect zoals bedoeld in het Omgevingsbesluit. Stikstof Door BRO BV is d.d. 29 augustus 2025 een stikstofnotitie opgesteld waarin een stikstofberekening voor zowel de realisatie- als de gebruiksfase is uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1. Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van het project. <i>Conclusie</i> Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

	Geur Met onderhavig project worden 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen gerealiseerd. Gebouwen met een woonfunctie zijn in artikel 5.91 van het Bkl aangewezen als geurgevoelig objecten. De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij. Daarmee is de maximale waarde op het geurgevoelig object 3,0 uoE/m³. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van ca. 500 meter van de projectlocatie. Vanwege deze afstand brengen de geurnormen uit het omgevingsplan geen belemmeringen met zich mee. Daarnaast is de projectlocatie wat betreft achtergrondbelasting geur gelegen binnen een leefomgeving met een zeer goede kwaliteit. <i>Conclusie</i> Het aspect geur vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Geluid Door Tritium Advies BV is d.d. 15 september 2025 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het gehele onderzoek is opgenomen als bijlage 2. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies en adviezen van het onderzoek weergegeven. <i>Wegverkeerslawaaï</i> Voor de gemeentewegen geldt dat het geluid op de gevels van de nieuwe woningen en appartementen de standaardwaarde van 53 dB met maximaal 9 dB overschrijdt. De grenswaarde van 70 dB wordt nergens overschreden. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de standaardwaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de standaardwaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet
--	--

	doeltreffend en ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Aangezien voor onderhavige woningen en appartementen de standaardwaarde wordt overschreden dient het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel te worden betrokken. Aanvullend daarop dienen conform de gemeente Valkenswaard de buitenruimten bij voorkeur aan de geluidluwe zijde gesitueerd te worden en mogen niet zijn gelegen aan de gevel met de hoogste geluidbelasting. Uit de rekenresultaten blijkt dat voor alle woningen geldt dat deze de beschikking hebben over meerdere gevels waarvoor de geluidbelasting de standaardwaarde niet overschrijdt. De buitenruimten zijn gesitueerd aan een geluidluwe zijde. Derhalve is voor alle woningen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de appartementen geldt dat deze de beschikking hebben over ten minste één geluidluwe (zuid)gevel. De buitenruimten, in de vorm van (in pandige) balkons, zijn echter gelegen aan de gevel met de hoogste geluidbelasting. Derhalve zijn de benodigde voorzieningen onderzocht om te waarborgen dat ieder appartement de beschikking heeft over een geluidluwe buitenruimte. In de gelijktijdig opgestelde memo 'Balkonafschermingen De Vlasroot te Valkenswaard' worden de benodigde voorzieningen beschreven. Bij toepassing van de voorgeschreven voorzieningen geldt dat er voor alle appartementen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De nieuwe woningen en appartementen worden beoogd in het geluidaandachtsgebied van één geluidbronsoort. Het gecumuleerd geluid op de gevels van de beoogde nieuwe woningen en appartementen bedraagt ter plaatse van noord- en zuidgevel van de appartementen respectievelijk maximaal 62 en 48 dB. De woningen hebben een gecumuleerd geluid van maximaal 54 dB. Conform de methode Miedema kan het gecumuleerd geluid worden gekwalificeerd als "tamelijk slecht" tot "goed". Het bevoegd gezag dient te beoordelen of het geluid op de nieuwe woningen en appartementen aanvaardbaar is.
--	--

	Voor onderhavige woningen en appartementen bedraagt het gezamenlijk geluid meer dan 53 dB. Middels een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels dient te worden aangetoond dat aan de voornoemde nieuwbouweis kan worden voldaan. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een aanvaardbaar geluidbinnenniveau gewaarborgd. Naar aanleiding van het onderzoek wegverkeerslawaaï d.d. 30 juli 2025 is er door Tritium B.V. een adviesmemo opgesteld inzake de benodigde voorzieningen ter waarborging van geluidluwe buitenruimten. De volledige adviesmemo is opgenomen als bijlage 3. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies van de adviesmemo weergegeven. <i>Benodigde voorzieningen voor geluidluwe buitenruimten</i> Om ervoor te zorgen dat alle woningen en appartementen de beschikking hebben over een geluidluwe gevel en buitenruimte, zijn voor de appartementen in het appartementengebouw gelegen aan de Leenderweg de benodigde voorzieningen onderzocht om te waarborgen dat ieder appartement de beschikking heeft over een geluidluwe buitenruimte. In de navolgende tabel is een overzicht gegeven met de benodigde maatregelen voor de appartementen per verdieping. <table><tr><th>Verdieping</th><th>Hoekappartement (m)</th><th>Overige appartementen (m)</th></tr><tr><td>Begane grond</td><td>2,1</td><td>2,0</td></tr><tr><td>1</td><td>1,9</td><td>1,7</td></tr><tr><td>2</td><td>1,7</td><td>1,4</td></tr><tr><td>3</td><td>1,6</td><td>1,1</td></tr></table> Alle borstweringen dienen een massa te hebben van minimaal 10 kg/m², kierdicht te worden uitgevoerd en dienen kierdicht aan te sluiten op de balkonvloer. Tevens dienen de onderzijde van de balkons 100% absorberend te worden uitgevoerd. Bij toepassing van de in paragraaf 1 van de volledige adviesmemo omschreven balkonafschermingen beschikken alle appartementen over een geluidluwe gevel én buitenruimte en geldt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	Verdieping	Hoekappartement (m)	Overige appartementen (m)	Begane grond	2,1	2,0	1	1,9	1,7	2	1,7	1,4	3	1,6	1,1
Verdieping	Hoekappartement (m)	Overige appartementen (m)														
Begane grond	2,1	2,0														
1	1,9	1,7														
2	1,7	1,4														
3	1,6	1,1														

	Er wordt geadviseerd de volledige memo ter goedkeuring voor te leggen aan de beoordelende instantie. <i>Conclusie</i> Er is geen belemmering ten aanzien van het project op het aspect geluid. Omgevingsveiligheid Uit de risicokaart blijkt dat de projectlocatie niet is gelegen in een aandachtsgebied. De dichtstbijzijnde risicobronnen zijn een AVIA tankstation op 1.400 m afstand en Esso tankstation Grote Meer op 1.500 m afstand. Gelet op de afstand vormen deze risicobronnen geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling. <i>Vervoer over het water</i> In de nabijheid van de projectlocatie is geen water gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Dit vormt daarom geen belemmering voor het project. <i>Hoogspanningslijnen</i> De projectlocatie is gelegen op ruim 5.800 meter afstand tot de buitenzijde van de dichtstbijzijnde hoogspanningslijnen. Gelet op de afstand is er geen belemmering ten aanzien van de geplande ontwikkeling. <i>Ondergrondse (gas)leidingen</i> De dichtstbijzijnde ondergrondse buisleiding bevindt zich op ca. 2.500 meter afstand ten zuidwesten van de projectlocatie. Vanwege de afstand bevindt de projectlocatie zich niet in een van de aandachtsgebieden van de buisleiding. De afstand is groot genoeg om de veiligheid te waarborgen en de werking en/of integriteit van de buisleidingen niet te schaden. De buisleidingen vormen daarmee geen belemmering voor dit project. <i>Conclusie</i> Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig project. Luchtkwaliteit Het project wordt niet ontwikkeld in een van de aandachtsgebieden. Door op de projectlocatie de bestaande bebouwing te slopen en 21 appartementen en 27 grondgebonden
--	---

	woningen op te richten is in beperkte mate sprake van een extra verkeersaantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een bijdrage in betekenende mate aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het verdient de voorkeur voor het betreffende project om inzicht te geven in de luchtkwaliteit, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu. Dit instrument wordt gebruikt ter ondersteuning van de monitoring van de luchtkwaliteit en geldt als de opvolger van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. De concentratie voor stikstof NO₂ bedraagt ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetlocatie > 10 µg/ m³. De concentratie voor fijnstof PM₁₀ bedraagt ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetlocatie van 20 tot 35 µg/ m³. De concentratie voor fijnstof PM_{2.5} bedraagt ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetlocatie 10 tot 15 µg/ m³. Uit deze metingen blijkt dat in monitoringsronde 2023, monitoringsjaar 2022, de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en fijnstof onder de omgevingswaarden blijven. <i>Conclusie</i> Het project behoort tot een standaardgeval dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verhoging van de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). De sloop van het bestaande pand en de realisatie van 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse aan de omgevingswaarden die voortvloeien uit het Bkl zodat een goede ruimtelijke ordening wordt gewaarborgd. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit project. Bodem Het project heeft betrekking op een bodemgevoelig gebouw, omdat het gaat om de toevoeging van 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen op de projectlocatie. In dit licht is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk.
--	---

	Door Sweco Nederland B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie d.d. 28 maart 2025. Het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 4. De belangrijkste onderzoeksresultaten worden navolgend weergegeven. Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese ‘onverdachte locatie’, strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie voor de herontwikkeling. <i>Conclusie</i> Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig project. Water In de toekomstige situatie worden 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen gerealiseerd op de projectlocatie. Door RA+ ingenieurs B.V. is d.d. 28 mei 2025 een bergingsberekening opgesteld voor de waterbergingsopgave. De volledige berekening met situatietekening is opgenomen als bijlage 5. Voor de bergingsberekening is het plangebied verdeeld in vier gebieden. De begrenzing van de verschillende deelgebieden is te zien in het volledige onderzoek. Navolgend wordt de waterbergingsopgave per deelgebied omschreven. <table><tr><th>Deelgebied</th><th>Waterbergingsopgave</th></tr><tr><td>Nummer 1 (blauw)</td><td>10 m3</td></tr><tr><td>Nummer 2 (paars)</td><td>25 m3</td></tr><tr><td>Nummer 3 (groen)</td><td>41,4 m3</td></tr><tr><td>Nummer 4 (rood)</td><td>28 m3</td></tr><tr><td colspan="2">Totaal: 104,4 m3</td></tr></table> Om te voldoen aan de voorgaande waterbergingsopgave wordt er gebruik gemaakt van wadi's, IWA stelsel en infiltratiepakketten (drainagezand).	Deelgebied	Waterbergingsopgave	Nummer 1 (blauw)	10 m3	Nummer 2 (paars)	25 m3	Nummer 3 (groen)	41,4 m3	Nummer 4 (rood)	28 m3	Totaal: 104,4 m3	
Deelgebied	Waterbergingsopgave												
Nummer 1 (blauw)	10 m3												
Nummer 2 (paars)	25 m3												
Nummer 3 (groen)	41,4 m3												
Nummer 4 (rood)	28 m3												
Totaal: 104,4 m3													

	In de volledige bergingsberekening wordt inzichtelijk gemaakt op welke wijze er wordt voldaan aan de waterbergingsopgave. <i>Oppervlaktewater</i> In de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig dat van invloed kan zijn op onderhavig plan. <i>Hemelwaterberging en afvalwater</i> Voor nieuwbouw is in de huidige bouwverordening opgenomen dat vuilwater en hemelwater gescheiden moet worden aangeleverd. Voor nieuwbouw geldt verder dat bij in- en uitbreidingsgebieden verplicht wordt het hemelwater op eigen terrein te verwerken, tenzij aangetoond wordt dat infiltratie niet mogelijk is en het niet doelmatig is. Dit kan betekenen dat het hemelwater uiteindelijk toch via de (gescheiden) riolering afgevoerd moet worden. Het afvalwater dient te worden geloosd in het gemeentelijk riool. <i>Conclusie</i> Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig project. Archeologie en cultuurhistorie <i>Archeologie</i> De projectlocatie heeft de waarden middelhoge verwachting en hoge verwachting met betrekking tot archeologie. Om deze reden is door Transect B.V. een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek d.d. 1 mei 2025 is bijgevoegd als bijlage 6. Navolgend worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoeksrapport toegelicht. Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied op een dekzandrug en lage zandgronden ligt. Op grond van de ouderdom van deze afzettingen kunnen theoretisch gezien vindplaatsen uit de periode Laat-Paleolithicum – Late Middeleeuwen aanwezig zijn. Er zijn echter tot op heden nog geen vindplaatsen bekend in de omgeving van het plangebied, ondanks de verschillende onderzoeken die hebben plaatsgevonden. Daarom is de archeologische verwachting voor resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Late Middeleeuwen gesteld op middelhoog. Voor wat betreft de Nieuwe Tijd worden in ieder geval geen bewoningresten verwacht. Er hebben op kaarten vanaf de 19e eeuw geen huizen in het plangebied gestaan. Het is ook niet waarschijnlijk
--	---

	dat in de perioden ervoor bebouwing aanwezig is geweest (vanaf 1500). Sporen van landgebruik worden wel verwacht. De huidige bebouwing en andere bodemingrepen hebben naar verwachting verstoringen veroorzaakt in de bodem. De omvang en diepte van deze verstoringen zijn echter onbekend. Onderin de boringen is vanaf 70-205 cm -Mv (24,69-23,04 m NAP) dekzand aanwezig. Hierop liggen ophooglagen. In de top van het dekzand zijn overal behalve in het noorden sporen van de oude, oorspronkelijke bodem aanwezig, in de vorm van E-, B-, Bs- BC- en C-horizonten. Met deze resultaten is de middelhoge verwachting op archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum - Late Middeleeuwen in het zuiden van het plangebied bevestigd. In boring 2 en 3 zijn alleen B- en BC- horizonten aangetroffen, de top van het dekzand ontbreekt hier. Archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum – Mesolithicum kenmerken zich door relatief ondiepe grondsporen en een dunne vondstenlaag. Hier moet de middelhoge verwachting op resten uit het Laat-Paleolithicum – Mesolithicum worden bijgesteld naar laag (bijlage 10). De verwachting op archeologische resten uit de Nieuwe Tijd was al laag voor het gehele plangebied. Mogelijk heeft de huidige bebouwing het archeologisch niveau aangetast. Dit is echter niet vastgesteld bij het veldonderzoek. In het plangebied bestaat het voornemen het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de sloop van de huidige bebouwing (2250 m²) en de bouw van 27 grondgebonden woningen en 21 appartementen (2950 m²). Aan de hand van het onderzoek blijkt dat in het gehele plangebied (5720 m²) een middelhoge archeologische verwachting geldt voor de periode Neolithicum-Late Middeleeuwen. In het zuiden van het plangebied geldt een middelhoge archeologische verwachting voor het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum (1100 m²). Voor de rest van het plangebied geldt een lage verwachting op resten uit het Laat Paleolithicum en het Mesolithicum. Wij adviseren deze archeologische waarde in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen. Het archeologisch relevante niveau is het dekzand dat is aangetroffen vanaf 70 cm -Mv (24,69 m +NAP). De toekomstige plannen betreffen bouwwerkzaamheden. De graafwerkzaamheden zullen volgens de huidige plannen reiken tot 90 cm -Mv en zullen dus het archeologisch niveau aantasten. Het dekzand loopt af in zuidelijke richting. In het zuiden ligt er een dikker ophoogpakket
--	--

	boven het dekzand. Wij adviseren daarom om een vervolgonderzoek uit te voeren bij bodemverstoringen dieper dan 40 cm -Mv (24,99 m +NAP) in het noorden van het plangebied. In het zuiden adviseren wij om een vervolgonderzoek uit te voeren bij bodemverstoringen dieper dan 120 cm -Mv (24,07 m +NAP) (buffer van 30 cm boven het archeologisch relevante niveau) (karterende en waarderende fase). De advieszone 's zijn weergegeven op de kaart in bijlage 11. Gezien een verwachting op hoofdzakelijk grondsporen kan een vervolgonderzoek het beste worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor een dergelijk gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, die op voorhand voor de bevoegde overheid (gemeente Valkenswaard) moet worden goedgekeurd. Gelet op het voorgaande is er een Programma van Eisen opgesteld door Transect BV (d.d. 1 mei 2025). Het Programma van Eisen is goedgekeurd door de gemeente Valkenswaard en de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Het volledige Programma van Eisen is terug te vinden als bijlage 6a. <i>Cultuurhistorie</i> Voor het aspect cultuurhistorie is de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant geraadpleegd. Hierop is te zien dat op de projectlocatie geen sprake is van een complex van cultuurhistorisch belang dan wel een cultuurhistorisch waardevol gebied, vanuit provinciaal belang. <i>Conclusie</i> De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderhavig project. Natuur Door Bureau van Nierop is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd d.d. 11 september 2025. Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage 7. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies en adviezen van het rapport toegelicht. <i>Soortenbescherming</i> <u>Flora</u> Het onderzoeksgebied beschikt niet over een geschikte groeiplaats voor beschermde vaatplanten. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten.
--	---

	<u>Fauna</u> <i>Vogels</i> De bomen binnen de onderzoekslocatie bevatten geen holtes die in potentie geschikte verblijfplaatsen bieden aan holenbroeders met jaarrond beschermde nesten, zoals de bosuil. Schadelijke handelingen op deze soorten zijn uitgesloten. De te slopen bebouwing is ongeschikt voor gebouwbewonende vogelsoorten, zoals huismus, gierzwaluw, steenuil en kerkuil. Er zijn tevens geen sporen aangetroffen van deze soorten. Een negatief effect is derhalve uitgesloten. Tot slot kunnen de groenelementen binnen de onderzoekslocatie gebruikt worden door algemene broedvogels. Met de voorgenomen werkzaamheden gaan groenelementen verloren. Het verwijderen van groenelementen dient buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden, waardoor er geen broedgevallen aanwezig zijn in deze groenelementen. Dit is geen vaste periode, maar voor de meeste soorten kan hier globaal 15 maart tot en met 15 augustus worden aangehouden. <i>Grondgebonden zoogdieren</i> Er is geen geschikte biotoop aanwezig voor de bever, wolf en damhert. Daarnaast zijn verblijfplaatsen van marterachtigen en de eekhoorn binnen het plangebied uit te sluiten wegens het ontbreken van geschikt leefgebied en de ongeschiktheid van de bebouwing en bomen. Schadelijke handelingen op deze soorten zijn redelijkerwijs uitgesloten. Algemeen voorkomende soorten, zoals de bosmuis en konijn, kunnen voorkomen binnen de onderzoekslocatie en in directe omgeving. Hiervoor geldt dat het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen is toegestaan in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Het opzettelijk doden van deze soorten is echter alsnog verboden en de zorgplicht is nog altijd van stand. <i>Vleermuizen</i> De te slopen bebouwing is ongeschikt als verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuizen. Daarnaast bieden de bomen binnen de onderzoekslocatie geen geschikte holten of ruimtes voor
--	---

	boombewonende vleermuizen. Met de voorgenomen werkzaamheden gaan geen verblijfplaatsen verloren. Om verstoring op foeragerende en vliegende vleermuizen tijdens de werkzaamheden te voorkomen, dienen deze enkel gedurende de daglichturen uitgevoerd te worden. Dit houdt in dat de werkzaamheden enkel tussen zonsopkomst en zonsondergang worden uitgevoerd. <i>Amfibieën en reptielen</i> Het onderzoeksgebied en de directe omgeving zijn ongeschikt voor amfibieën. Er is geen voortplantingswater en geschikt landbiotoop aanwezig. Een negatief effect is daarom uitgesloten. Het onderzoeksgebied is ongeschikt als leefgebied voor de muurhagedis, hazelworm en levendbarende hagedis. Schadelijke handelingen op deze soortgroep zijn uitgesloten. <i>Vlinders en libellen</i> De onderzoekslocatie biedt geen geschikt biotoop aan beschermde vlindersoorten. Schadelijke handelingen op deze soorten zijn daarmee uitgesloten. Er is geen geschikt biotoop aanwezig voor beschermde libellen binnen de onderzoekslocatie. Schadelijke handelingen zijn redelijkerwijs voor deze soortgroep uit te sluiten. <i>Overige beschermde soorten</i> Het onderzoeksgebied beschikt niet over geschikt leefgebied voor de beekprik. Een negatief effect is daarom op voorhand uit te sluiten. <i>Rode lijst soorten</i> In de omgeving van het onderzoeksgebied zijn geen rode lijst dagvlindersoorten en vaatplanten waargenomen. De aanwezigheid van deze soorten binnen de onderzoekslocatie kan, vanwege de afwezigheid van geschikt leefgebied en geschikte groeiplaatsen, worden uitgesloten. <i>Gebiedsbescherming</i> Door BRO BV is d.d. 24 oktober 2025 een stikstofberekening opgesteld. Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 1.
--	---

	Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de gebruiksfase van het project. <i>Houtopstanden</i> Volgens afdeling 11.3 Bal dient een kapmelding ingediend te worden wanneer buiten de bebouwde kom een houtopstand met een oppervlakte van meer dan 10 are of een rijbeplanting van 20 bomen of meer wordt geveld. De eigenaar van deze gronden dient vervolgens zorg te dragen voor het op een bosbouwkundig verantwoorde wijze te herbeplanten van dezelfde grond. De termijn waarbinnen dit dient te worden uitgevoerd is 3 jaar. Niet aangeslagen herbeplanting dient binnen 3 jaar herbeplant te worden. Voor de geplande werkzaamheden worden de bomen ten noorden van het park verwijderd. Daarnaast worden mogelijk nog enkele bomen verwijderd. De onderzoekslocatie ligt binnen de bebouwde kom, waardoor de bomen niet onder een beschermde houtopstand vallen. De herplantplicht en een kapmelding komen dan ook te vervallen. Wel dient men rekening te houden met de gemeentelijke regels betreffende het kappen van bomen. Binnen Gemeente Valkenswaard dient een kapvergunning aangevraagd te worden bij bomen met een omtrek van 100 centimeter (m.u.v. soorten op de lijst die door het college is vastgesteld waar een omtrek van 200 centimeter voor geldt). Bij een kapvergunningaanvraag wordt via een objectieve beoordeling, op basis van diverse kenmerken van de boom, een score gegeven aan de boom. Bomen met een score van 30 punten of hoger mogen niet gekapt worden (op uitzonderingen na), omdat deze te waardevol zijn (BTL Advies, 2017). Er is een vergunningsplicht voor het kappen van één van de zeven bomen aan de Weteringstraat. De kapvergunning is verleend door de gemeente Valkenswaard en de kap is reeds uitgevoerd. Er is een groenplan opgesteld voor de compensatie van de gekapte boom. <i>Conclusie</i> Het plan voorziet geen belemmeringen op het aspect natuur. Bedrijven en milieuzonering Navolgend is een tabel weergegeven met de geïdentificeerde bestaande bedrijven in de nabije omgeving van het projectgebied.
--	--

	Naam, adres, afstand tot gevel op de planlocatie	SBI omschrijving	Cat.	SBI Code 2008	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
	Voetbalvereniging 'De Valk', Valkennest Bosstraat 85 5555 JA, Valkenswaard Ca. 120 m	Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1	931	0	0	50	0
	Jansen <u>Machining</u> Technology B.V. Leenderweg 180A 5555 CJ, Valkenswaard Ca. 250 m	Overige <u>metaalbewerkende</u> industrie	3.2	2562	10	30	100	30
	<u>Anvil</u> Industries B.V. Leenderweg 180 5555 CJ, Valkenswaard Ca. 250 m	Vervaardiging van machines en apparaten	4.1	27, 28, 33	50	30	200	30
	<u>TinQ</u> Leenderweg 109 5555 CB, Valkenswaard Ca. 320 m	<u>Benzineservicestatio-</u> <u>ns zonder LPG</u>	2	473	30	0	30	10
Tabel: Bedrijven nabij de planlocatie								
Tabel: Richtafstanden bestaande bedrijven								
De grootste richtafstand tot het plangebied bedraagt 200 meter. Deze afstand is afkomstig van Anvil Industries B.V. voor het aspect geluid. De afstand van de projectlocatie tot Anvil Industries B.V. bedraagt ca. 250 meter. De richtafstand reikt niet tot het plangebied en vormt daarom geen belemmering voor het onderhavige project. Hetzelfde geldt voor de ander richtafstanden. Gezien de afstanden kan worden aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie. <i>Conclusie</i> Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor onderhavig project. Mobiliteit <i>Verkeer</i> De projectlocatie wordt ontsloten door De Vlasroot en de Leenderweg. Conform de cijfers van het CROW bedragen de maximale verkeersbewegingen van 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen, matig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom, maximaal 268 verkeersbewegingen per etmaal. De Weteringstraat, De Vlasroot en de Leenderweg zijn dusdanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken. <i>Parkeren</i>								

	Voor de tussen- en hoekwoningen geldt een parkeernorm van $(1,3 + 0,3 =) 1,6$ parkeerplaatsen per woning. Voor de sociale huurappartementen geldt een parkeernorm van $(0,8 + 0,3 =) 1,1$ parkeerplaatsen per woning. Gelet op het bovenstaande dienen ten behoeve van de sociale huurappartementen $(21 \times 1,1 =) 23,1$ autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Tot slot dienen ten behoeve van de tussen- en hoekwoningen $(27 \times 1,6 =) 43,2$ autoparkeerplaatsen gerealiseerd te worden. In totaal dient onderhavig plan $(23,1 + 43,2 = 66,3)$ 66 autoparkeerplaatsen te realiseren. Tevens is inzichtelijk gemaakt hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn op het maatgevend moment en wat de totale parkeerbehoefte in het plangebied zal zijn. Hieruit blijkt een totale parkeerbehoefte bestaat van $(24 + 38 + 6 =) 68$ autoparkeerplaatsen. Om te voorzien in de stalling van fietsen dienen in totaal $(21 * 1,50 + 8 * 3 + 19 * 4 + 48 * 0,5 =) 156$ fietsparkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Alle auto- en fietsparkeerplaatsen zullen verwezenlijkt worden op eigen terrein. <i>Conclusie</i> Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor onderhavig project. De ontsluitingswegen zullen de extra verkeersbewegingen door het project kunnen verwerken en er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Trillingen Zwaar verkeer, heiwerkzaamheden, machines, enzovoort kunnen aanleiding geven tot trillingen in gebouwen. Deze trillingen kunnen op hun beurt leiden tot hinder voor personen en schade of storing aan apparatuur. Om de mogelijke trillingshinder door railverkeer in kaart te brengen kan worden uitgegaan van de SBR-richtlijn deel B. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillingshinderonderzoeken blijkt dat buiten deze
--	--

	afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde voor Vmax van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn. Met onderhavige ontwikkeling wordt een trillingsgevoelig gebouw gerealiseerd. De planlocatie ligt op een afstand van ca. 8,3 kilometer afstand. Er zijn geen andere inrichtingen in de nabijheid van de planlocatie gelegen die kunnen leiden tot hinder door trillingen. <i>Conclusie</i> Het aspect trilling vormt geen belemmering voor onderhavig plan.
Risico van ongevallen	De projectlocatie ligt buiten een plaatsgebonden risicocontour en buiten enige aandachtsgebieden.
Risico's voor de menselijke gezondheid	Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid als gevolg van de voorgenomen activiteit.

PLAATS VAN HET PROJECT

Criteria	Toets
Het bestaande grondgebruik	Op het perceel staat een winkel met daarboven appartementen en daarachter een bedrijfsloods. Ook is het perceel grotendeels verhard en zijn er parkeerplaatsen aanwezig. In de nieuwe situatie zal de huidige bebouwing worden gesloopt en worden nieuwe appartementen en woningen gerealiseerd. PM: aanvullen zodra plannen verder duidelijk. Het nieuw gebruik verandert hiermee niet significant.
Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Er is geen sprake van rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen. Dit aspect is in deze vormvrije m.e.r.-beoordeling ook niet relevant.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: gevoelige gebieden (Wetlands, kustgebieden, berg- en	Door Bureau Aard Vastgoed BV is een stikstofberekening opgesteld. Het volledige onderzoek is te vinden in bijlage 1.

bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden); • gebieden waar de milieukwaliteitsnormen al niet worden nagekomen; • gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid; • landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.	Geconcludeerd wordt dat er geen berekenbare stikstofdepositie plaatsvindt als gevolg van de realisatie- en gebruiksfase van het project. Nee. Niet van toepassing. Door Transect is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek d.d. 1 mei 2025 is bijgevoegd als bijlage 6. Er wordt daarom geadviseerd om een vervolgonderzoek uit te voeren bij bodemverstoringen dieper dan 40 cm -Mv (24,99 m +NAP) in het noorden van het plangebied. In het zuiden adviseren wij om een vervolgonderzoek uit te voeren bij bodemverstoringen dieper dan 120 cm -Mv (24,07 m +NAP) (buffer van 30 cm boven het archeologisch relevante niveau) (karterende en waarderende fase). De advieszone 's zijn weergegeven op de kaart in bijlage 11 van het onderzoek. Gezien een verwachting op hoofdzakelijk grondsporen kan een vervolgonderzoek het beste worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor een dergelijk gravend onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk, die op voorhand voor de bevoegde overheid (gemeente Valkenswaard) moet worden goedgekeurd.
---	--

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 sloop van de bestaande bebouwing op het perceel alsook de realisatie van 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen. In het voorgaande is aangegeven dat deze effecten niet van dien aard zijn dat sprake is van een onevenredige aantasting.
--	--

3 PROJECT-MER-BEOORDELING EN CONCLUSIE

Het geplande project van het realiseren van 21 appartementen en 27 grondgebonden woningen aan de Leenderweg 164A-F en De Vlasroot 2 in Valkenswaard is te beschouwen als de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' als bedoeld in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Gelet op artikel 11.6 lid 2 van het Omgevingsbesluit dient voor voorgenomen ontwikkeling beoordeeld te worden of zij aanzienlijke milieueffecten kan hebben en, als dat het geval is, een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Bij elk project is sprake van invloed op het milieu. Na de toetsing uit hoofdstuk 2 blijkt echter dat deze invloed voor voorgenomen ontwikkeling niet zodanig is dat normen worden overschreden. De kenmerken van het project, in relatie tot de plaats en de potentiële effecten van het project, 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 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.

BIJLAGEN

1. Stikstofberekening realisatie- en gebruiksfase De Vlasroot 2 Valkenswaard, BRO B.V., rapportnummer P07330, d.d. 24 oktober 2025.
 - a. AERIUS stikstofberekening gebruiksfase
 - b. AERIUS stikstofberekening aanlegfase jaar 1
 - c. AERIUS stikstofberekening aanlegfase jaar 2
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï De Vlasroot te Valkenswaard, Tritium advies BV, projectnummer 2500231JJA-01, d.d. 15 september 2025.
3. Adviesmemo berekening balkonafschermingen De Vlasroot te Valkenswaard, Tritium advies B.V., kenmerk: 2500231JJA-memo, d.d. 30 juli 2025.
4. Actualiserend bodemonderzoek De Vlasroot 2 Valkenswaard, Sweco Nederland B.V., projectnummer 51024033, d.d. 28 maart 2025.
5. Watertoets De Vlasroot 2 Valkenswaard, RA+ ingenieurs, projectnummer 25016.1, d.d. 28 mei 2025.
6. Archeologisch onderzoek De Vlasroot 2 Valkenswaard, Transect B.V., projectnummer 24070119, d.d. 1 mei 2025.
 - a. Programma van Eisen De Vlasroot 2 Valkenswaard, projectnummer 24070119, d.d. 20 mei 2025.
7. Flora en Fauna onderzoek De Vlasroot 2 Valkenswaard, Bureau van Nierop, rapportnummer 4066, d.d. 11 september 2025.