



Bijlage 28 M.e.r. beoordeling

MER-BEOORDELING MILHEE- SESTRAAT MILHEEZE

Milheze

6 mei 2026

RHO ADVISEURS



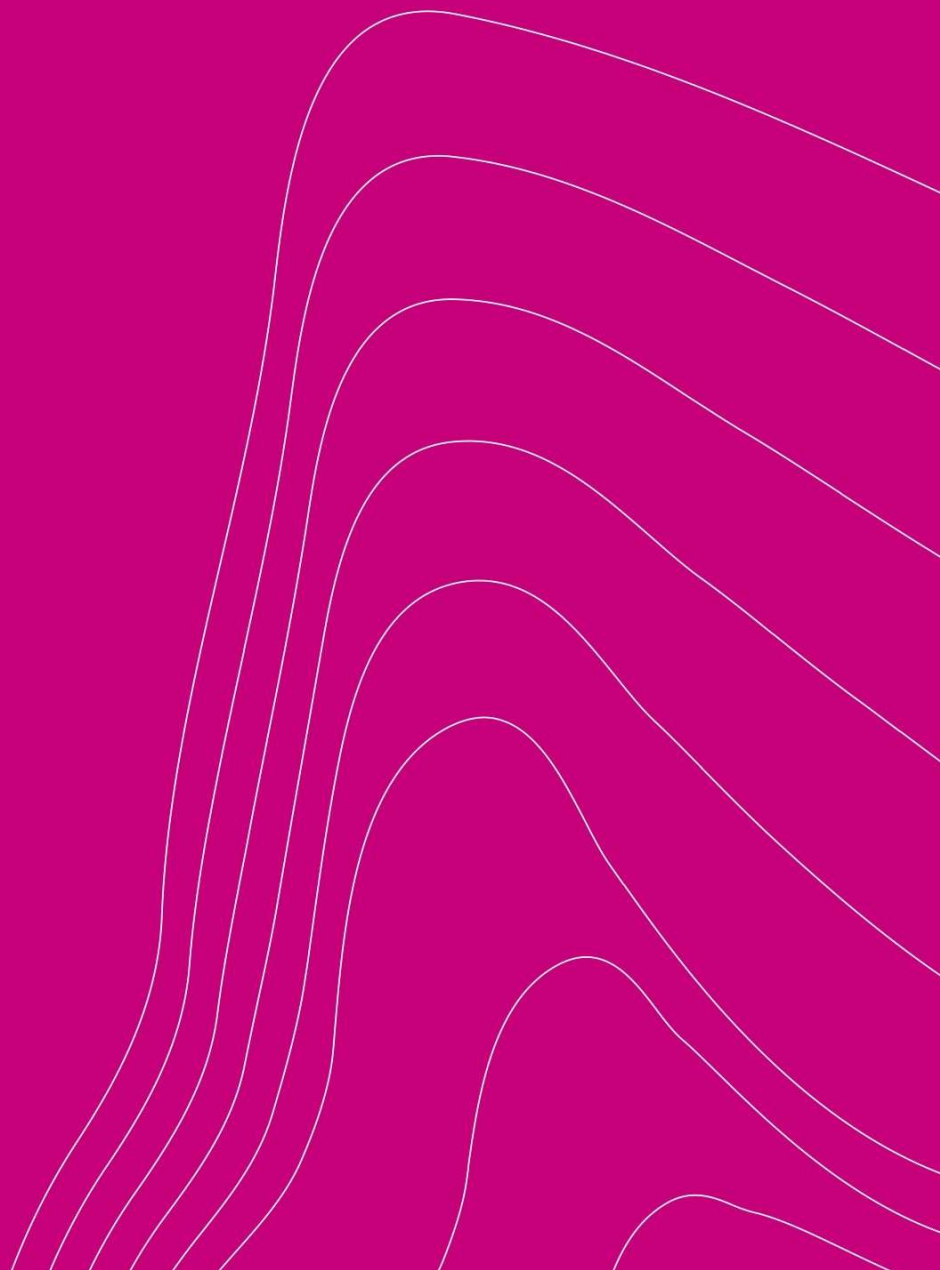
RHO ADVISEURS

DATUM 6 mei 2026
KENMERK 20250170/235287/

PROJECT Milheesestraat Milheeze
PROJECTLEIDER 

OPDRACHTGEVER Keizersberg Vastgoed BV
PROJECTNUMMER 20250170

AUTEUR 
STATUS Concept





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

Inhoud	4
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
2.1.1 Huidige situatie	7
2.1.2 Beschermde gebieden – Milieugevoelige gebieden	8
2.2 Kenmerken van het project	10
2.2.1 Beoogde ontwikkeling	10
2.2.2 Bijzondere kenmerken	11
2.2.2 Cumulatie	12
3. Kenmerken van de milieueffecten	13
3.1 Verkeer en parkeren	13
3.2 Geluid	14
3.2.1 Geluid door activiteiten	14
3.2.2 Geluid door wegen	14
3.3 Luchtkwaliteit	15
3.4 Omgevingsveiligheid	16
3.5 Bodem	18
3.6 Water	18
3.7 Ecologie	19
3.7.1 Gebiedsbescherming	19
3.7.2 Soortenbescherming	19
3.8 Cultureel erfgoed	20
3.9 Geur	21
3.10 Bezonning	21
3.11 Gezondheid	22
4. Conclusie	23

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Keizersberg Vastgoed is voornemens om aan de Milheesestraat te Milheeze een uitbreidingswijk voor Milheeze en omgeving te realiseren in de vorm van 87 woningen en een supermarkt inclusief infrastructuur, groen en water. De ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt doormiddel van een wijziging van het omgevingsplan. Voor de beoogde ontwikkeling is een mer-beoordeling noodzakelijk. Dit document bevat de aanmeldingsnotitie mer-beoordeling behorend bij de beoogde ontwikkeling.

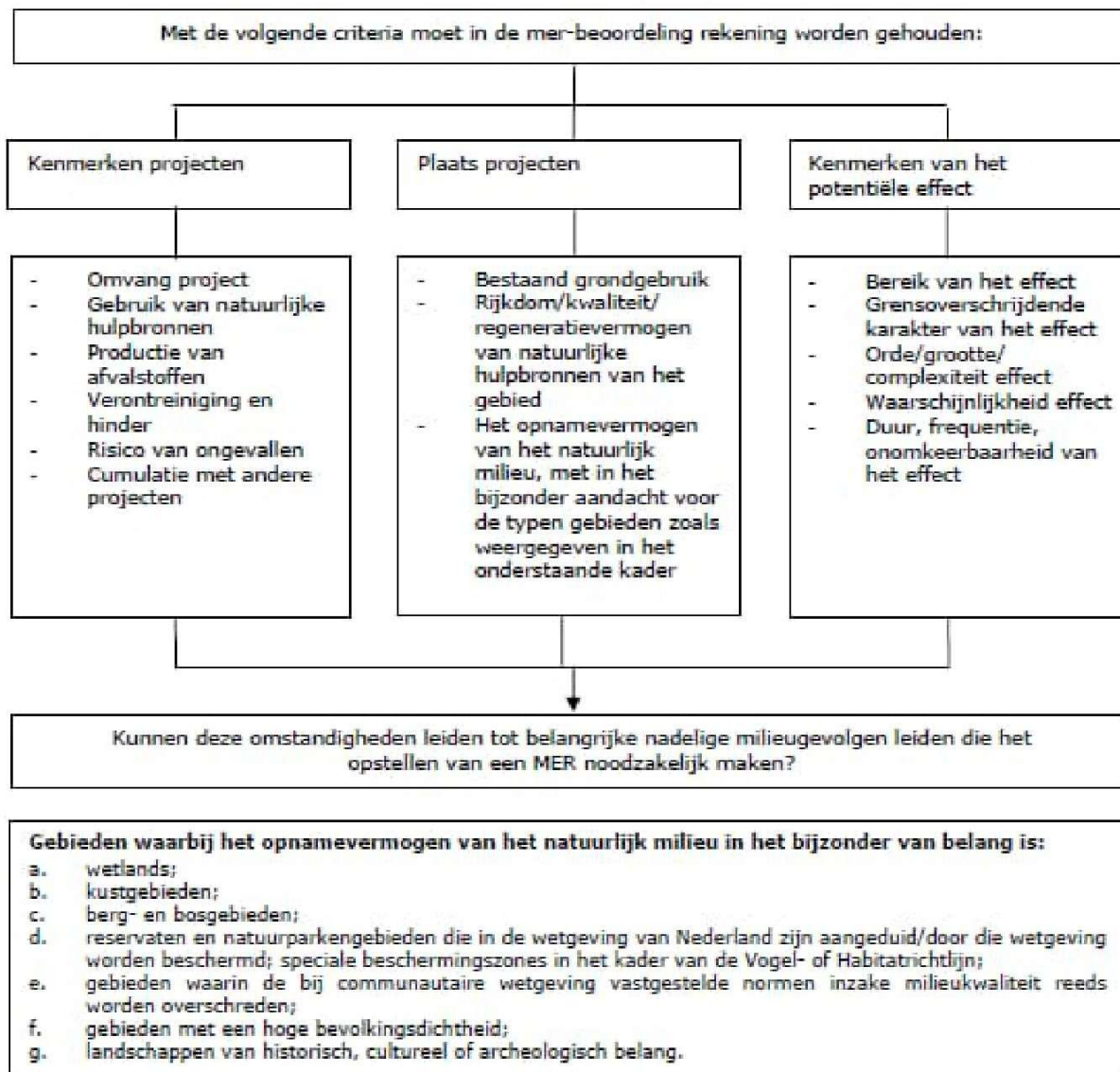
1.2 Mer-beoordeling

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 art. 11.10 Ob. Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie Figuur 1).

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 in totaal de realisatie van 87 woningen en een supermark. 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 de wijziging van het omgevingsplan/aanvraag BOPA.

De planontwikkeling is op grond van bovenstaande mer-beoordelingsplichtig bij het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan. Deze aanmeldingsnotitie bevat deze mer-beoordeling.



Figuur 1-1:Criteria mer-beoordeling op basis van Bijlage 3 Richtlijn 2011/92/EU

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 aan de oostkant van Milheeze, ten zuiden van de Milheesestraat, en omvat globaal de eerste agrarische percelen die aan de oostzijde van het dorp liggen. Deze beslaan bij elkaar ongeveer 3,3 hectare en worden omringd door agrarisch cultuurlandschap aan de zuid- en oostzijde, terwijl aan de westkant een rand van woningen het gebied begrenst. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in onderstaande figuur.

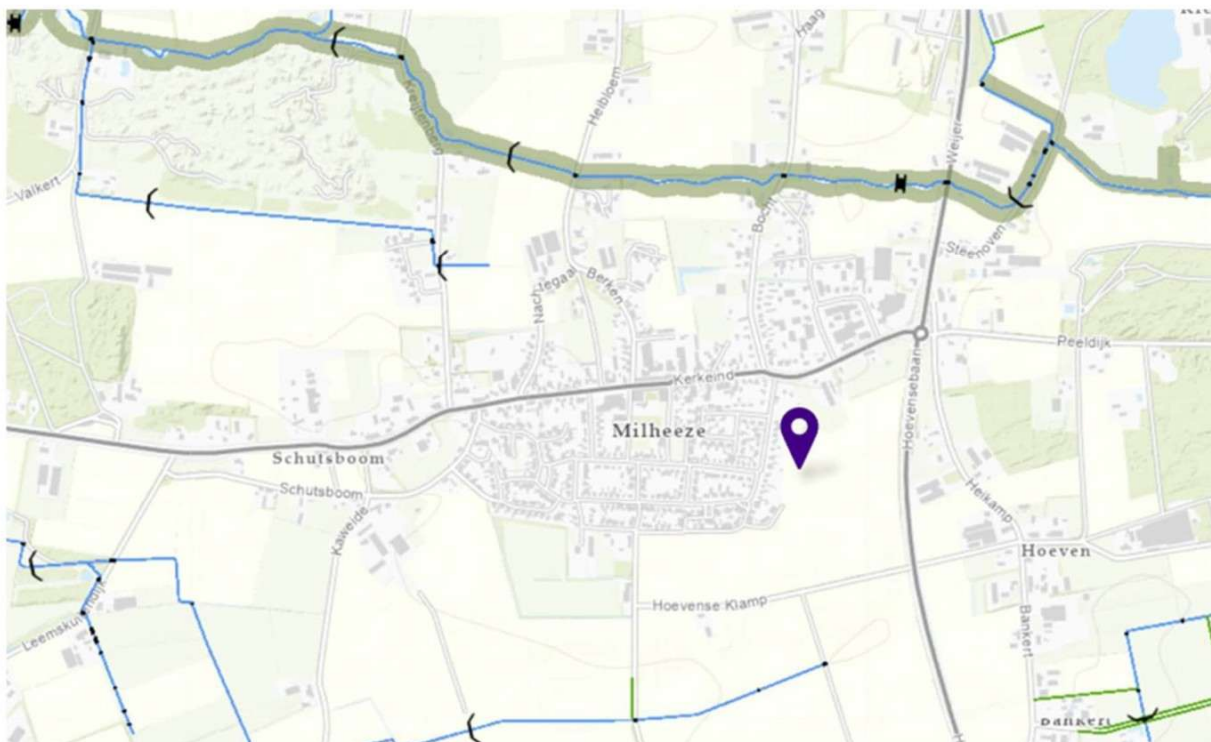


Figuur 2-1: Ligging plangebied

2.1.1 Huidige situatie

De planlocatie bestaat voornamelijk uit agrarische gronden. Binnen het plangebied ligt een voormalig agrarische woning met bedrijfsgebouwen. In het plangebied zijn de contouren van een aantal historische lijnen en patronen leesbaar, zoals een oude landweg die Milheeze verbond met de Kaweische Loop en het aan de overzijde gelegen gehucht Wasberg. Echter heeft de grond geen cultuurhistorische waarden volgens het omgevingsplan. Wel geldt voor het overgrote deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'.

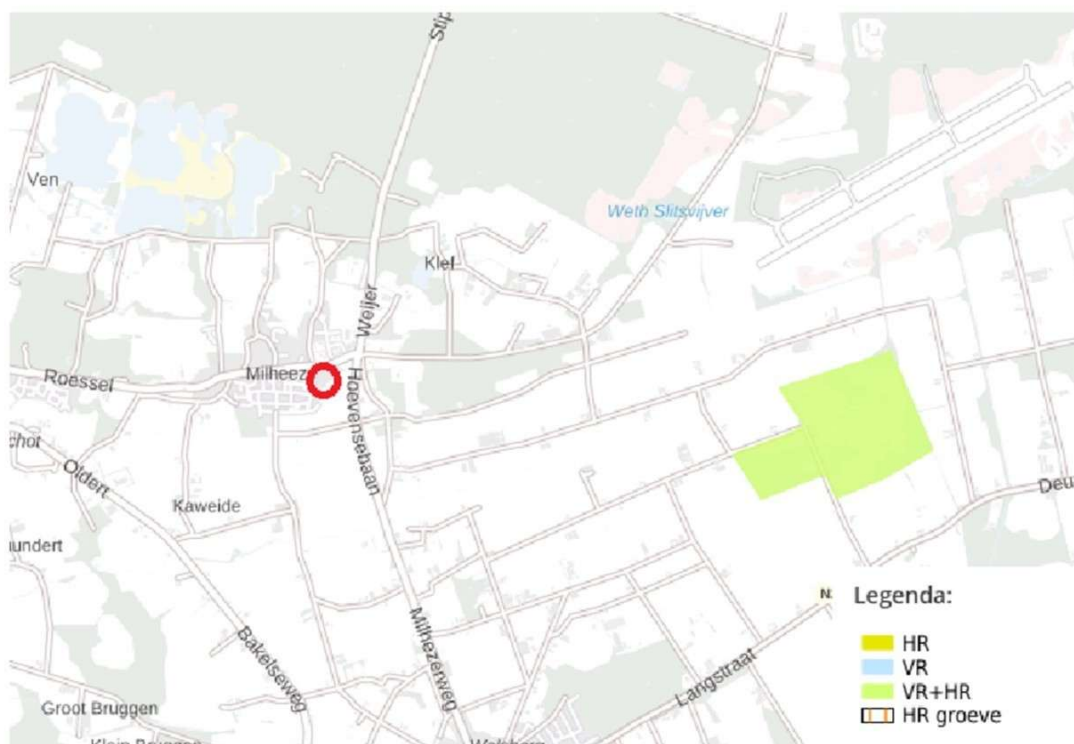
In de huidige situatie is de projectlocatie grotendeels onverhard. De planlocatie bevindt zich in waterschap Aa en Maas. Zoals op de leggerkaart te zien is grenst het plangebied niet aan een primaire of secundaire watergang, zie onderstaande afbeelding. In de directe omgeving van het plangebied is ook geen ander open water of watergang op de leggerkaart vastgelegd.



Figuur 2-2: Uitsnede leggerkaart (Maas, Actuele leggerkaart, geraadpleegd november 2025)

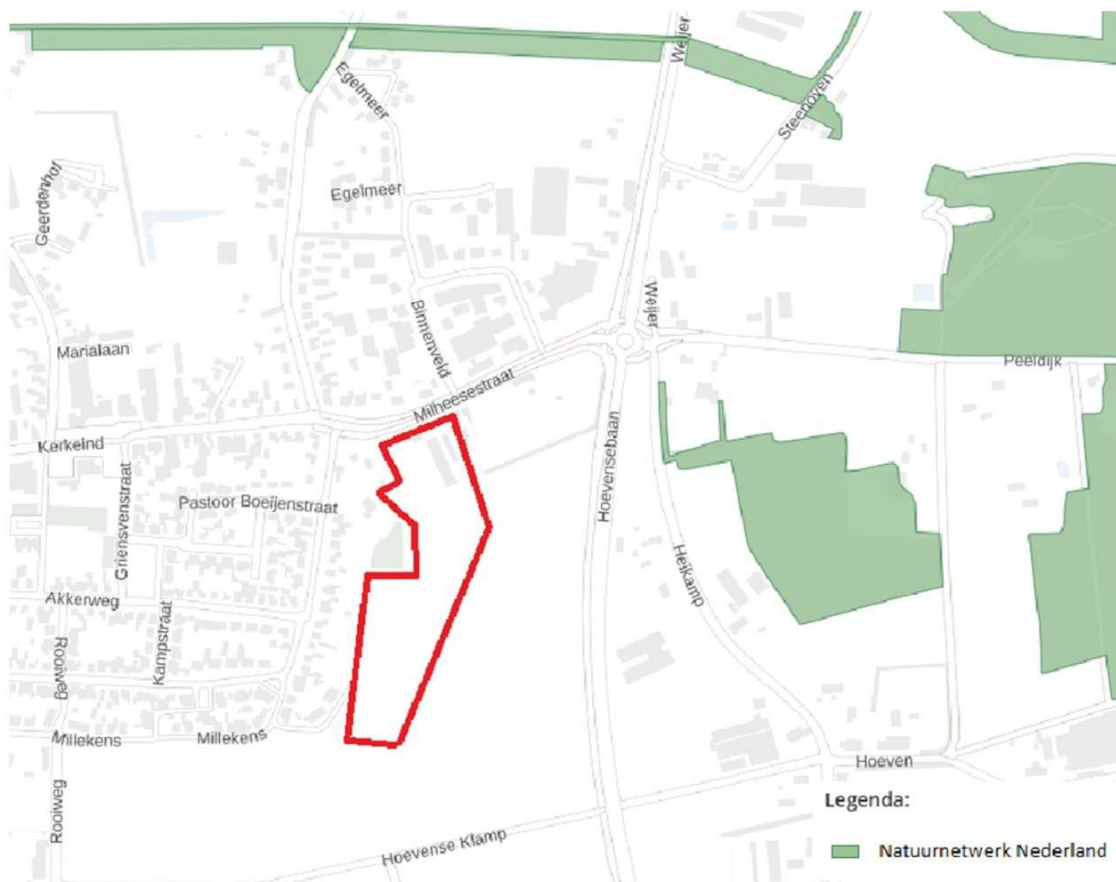
2.1.2 Beschermde gebieden – Milieugevoelige gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Deurnsche Peel & Mariapeel, bevindt zich op circa 3,3 km afstand ten oosten van het plangebied (zie onderstaande figuur).



Figuur 2-3: Natura 2000-gebieden, plangebied aangeven met rode cirkel (Ministerie Van Economische Zaken, 2018)

Het plangebied ligt niet binnen of nabij Natuurnetwerk Nederland/ Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het plangebied ligt op circa 240 meter afstand van NNB richting het oosten (zie onderstaande figuur).



Figuur 2-4: NNB-gebieden, plangebied rood omlijnt (IPO,2022)

Ook bevindt het plangebied zich niet binnen een kwetsbaar gebied en/of een gebied met beschermde status zoals grondwaterbeschermingsgebieden, weidevogel leefgebied of een stiltegebied.

2.2 Kenmerken van het project

2.2.1 Beoogde ontwikkeling

Met de ontwikkeling wordt de oostelijke zone van Milheeze verder uitgebreid (zie onderstaande figuur). Hiermee ontstaat een duidelijke grens van het bebouwde gebied van Milheeze. Het plangebied (van ongeveer 3,3 hectare) wordt ontwikkeld tot woningbouwlocatie voor maximaal 87 woningen. Daarnaast wordt er een supermarkt van 1.000 m² bvo gerealiseerd.



Figuur 2-5: Ontwerp beoogde ontwikkeling (SAB,2025)

Voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld¹. Hierin wordt aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarde van de akker. Vanaf de Hoevensebaan en de Milheesestraat zijn een aantal zichtlijnen opgenomen die zicht op het oude akkercomplex bieden. Daarnaast is de steilrand (de rand van het oude akkercomplex) visueel versterkt door ten noorden hiervan een lageregelegen waterberging aan te leggen. Ook is er ruimte voor een goed bereikbare speelplek. Bovendien wordt er zo voor gezorgd dat de erven aan de Milheesestraat los blijven liggen van de nieuwe dorpsuitbreiding. Het verdwenen tracé van de oude Hoevense Akkerweg en de historische route in het zuiden van het plangebied worden deels teruggebracht. Deze historische elementen en lijnen zullen door behoud en herstel de plek leesbaar maken en de herkenbaarheid versterken.

Langs de Milheesestraat biedt een nieuw erf ruimte voor de supermarkt. De supermarkt versterkt de vitaliteit van het dorp en ligt op een strategische plek tussen het dorp en de Hoevensebaan. Het erf krijgt een goede landschappelijke inpassing. De supermarkt is toegankelijk vanaf de nieuwe ontsluitingsroute voor zowel auto's, fietsers als voetgangers. Ook worden er in het plangebied 191 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan zijn er 66 bestemd voor bij de supermarkt en 123 voor het

¹ Milheesestraat, Milheeze Concept stedenbouwkundig plan (SAB,2025) 220144

woongebied. Deze zullen zowel in het openbaar gebied als op eigen terrein gerealiseerd worden. Ook worden er 29 fietsparkeerplekken nabij de entree van de supermarkt gerealiseerd.

Groen

De ambitie is om een gevarieerd inheems groenaanbod te realiseren dat bijdraagt aan de biodiversiteit in het gebied. Langs de Milheesestraat wordt de hoofdgroenstructuur gehandhaafd en aangevuld. De belangrijkste hoofdontsluiting in de nieuwe woonbuurt wordt met bomen begeleid. Dit biedt tevens schaduw en voorkomt hittestress. Ook in de groene wigen zorgen bomen en ander beplanting voor een gevarieerd groen beeld. Aan de zuidzijde worden bestaande bomen ingepast. Het supermarkterrein wordt landschappelijk ingepast met een robuuste struweelhaag aan de oost- en zuidzijde en een landschappelijke haag aan de west- en noordzijde. Aan de zuidelijke rand markeren bomen de erfzone. Daarnaast is de ambitie om verharding waar mogelijk te beperken en parkeerplaatsen zo veel mogelijk in grasbeton uit te voeren.

Water

Wadi's worden verspreid over de buurt aangelegd voor de opvang van regenwater. Het regenwater wordt zoveel mogelijk bovengronds afgevoerd naar deze wadi's, waarna het kan infiltreren. De wadi's worden vormgegeven als glooiende verlagingsen en hebben een landschappelijke en natuurlijke uitstraling. Het talud is minimaal 1:3. Bij voorkeur zijn de taluds wisselender, zodat er een glooiend geheel ontstaat. Aan de randen van de wadi's staan bomen. Naar het noorden toe ligt het gebied lager, hier bevindt zich dan ook de grootste wadi. De wadi's hebben gezamenlijk een berging hebben van 1.339 m³. Op het perceel van de twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen wordt een berging van 5 m³ op eigen terrein gemaakt (totaal 10 stuks) waarmee de totale bergingscapaciteit in het plangebied $1.339 + (10 \times 5) = 1.389$ m³ wordt. Het plan heeft daarmee een totale bergingscapaciteit in het plangebied van 1.389 m³.

2.2.2 Bijzondere kenmerken

De voorgenomen activiteit kan kenmerken hebben die in het bijzonder in overweging genomen moeten worden op basis van de criteria uit bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Onderstaand is per aspect weergegeven welke kenmerken de ontwikkeling heeft:

Natuurlijke hulpbronnen van het gebied

Er worden geen natuurlijke hulpbronnen van het gebied gebruikt om de ontwikkeling te realiseren. Het gebied heeft ook geen natuurlijke hulpbronnen die eventueel gebruikt kunnen worden. Er zijn daarom geen bijzondere kenmerken over dit aspect.

De beoogde bebouwing zal voldoen aan alle hedendaagse duurzaamheidseisen. Daarnaast vormt de bebouwing onderdeel van de natuurinclusieve en klimaatadaptieve inrichting.

Risico van zware ongevallen of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering en de risico's voor de menselijke gezondheid

Er zijn geen bijzondere kenmerken over dit aspect, het plan heeft geen direct effect op deze risico's. Wel worden woningen en een supermarkt mogelijk gemaakt die kwetsbare objecten zijn en de bevolkingsdichtheid verhogen. Daarom wordt dit aspect verder behandeld in de kenmerken van de milieueffecten.

De productie van afvalstoffen

Bij de bouw van de beoogde ontwikkeling wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame en waar mogelijk circulaire materialen. Hiermee wordt de productie van afval zoveel mogelijk voorkomen. Er zijn daarom geen bijzondere kenmerken over dit aspect.

Verontreiniging en hinder

Om verontreiniging van het grondwater en de bodem te voorkomen worden geen uitloegbare materialen gebruikt. Verder kent de beoogde ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking en wordt een supermarkt gerealiseerd. Dit zijn



geluidsbronnen die geluidshinder kunnen veroorzaken, dit aspect wordt verder behandeld in hoofdstuk 3 kenmerken van de milieueffecten.

2.2.2 Cumulatie

In een mer-beoordeling dient rekening te worden gehouden met mogelijke cumulatie van milieugevolgen. Van cumulatie kan bijvoorbeeld sprake zijn wanneer verschillende ontwikkelingen via dezelfde wegen worden ontsloten waardoor het extra verkeer kan leiden tot cumulatie van geluid. In de omgeving van het projectgebied zijn geen redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkelingen aanwezig.

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 plangebied. 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 expert judgement/diverse onderzoeksrapporten/de informatie uit de wijziging van het omgevingsplan dat voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

3.1 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

De ontwikkeling voorziet in 87 woningen en een supermarkt van 1.000 m² bvo. Hieraan gekoppeld wordt een nieuwe ontsluitingsweg beoogd (doortrekking doodlopend deel Millekens tot aan de Milheesestraat). De verkeersgeneratie van de ontwikkeling is bepaald aan de hand van de CROW-kencijfers (publicatie 744). Hierbij is Milheeze ingeschaald als "Weinig stedelijk gemeente" met ontwikkellocaties gelegen in de "Rest bebouwde kom". Het CROW hanteert veelal bandbreedtes bij de berekening van de verkeersgeneratie. Voor deze ontwikkelingen is uitgegaan van het gemiddelde over het minimale en maximale kencijfer.

Voor de supermarkt is uitgegaan van een full-service supermarkt met een omvang van 1.000 m² bvo. Dit levert op basis van het gemiddelde kencijfer een verkeersgeneratie van 1.292 mvt/etmaal op een werkdag. De totale verkeersgeneratie voor de woningen komt uit op 569 mvt/etmaal. Totaal is de verkeersgeneratie 1.861 mvt/etmaal.

Verkeersafwikkeling

Voor de beoordeling van de verkeersafwikkeling zijn vier kruispunten onderzocht met behulp van de Kruispuntwijzer:

1. Kerkeind – Milheesestraat – Antoniusstraat;
2. Milheesestraat – ontsluiting nieuwbouw;
3. Ronde Milheesestraat – Hoevensebaan – Weijer – Peeldijk;
4. Millekens – Antoniusstraat – ontsluiting nieuwbouw.

Specifiek voor de aansluiting aan de supermarkt op de nieuwe ontsluitingsweg wordt de in- en uitrit aan de zuidkant van het perceel voorzien. Om interactie met het kruispunt met de Millekens te voorkomen en voor piekdrukke een wachtrij van ca. 3 auto's mogelijk te maken, is minimaal 15 meter benodigd.

Uit de berekeningen blijkt dat alle onderzochte kruispunten in zowel de referentiesituatie 2040 als de plansituatie 2040 het verkeer in de ochtend- en avondspits goed kunnen verwerken. De gemiddelde totale verliestijd blijft onder de 25 seconden, wat duidt op een voldoende doorstroming en beperkte wachttijden. Een belangrijk negatief effect kan uitgesloten worden.

Verkeersverdeling en verkeersveiligheid

Voor de ontwikkeling is doormiddel van de Wegenscan een verkeersveiligheidstoets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat voor alle wegvakken de toekomstige verkeersintensiteiten in zowel de referentiesituatie als de planvariant goed passend zijn bij de huidige inrichting van de wegen. De ontwikkeling aan De Milheesestraat leidt hier naar verwachting niet tot verkeersongevallen.

Parkeren woongebied

Het plangebied valt onder 'Rest bebouwde kom Overige kernen'. Uit de tabel blijkt dat er voor de beoogde ontwikkeling 127 parkeerplaatsen benodigd zijn. In het stedenbouwkundig plan zijn 123 parkeerplaatsen opgenomen. De overige 4

parkeerplaatsen zijn door middel van dubbelgebruik met de supermarkt beschikbaar. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte en is een negatief effect richting de omgeving uitgesloten.

Parkeren supermarkt

Voor de berekening van de parkeerbehoefte van de supermarkt is gebruik gemaakt van de categorie fullservice supermarkt van 1.000 m². Hiervoor geldt een parkeernorm van 6,6 per 100 m². Voor de supermarkt geldt een parkeerbehoefte van 66 parkeerplaatsen. Er zijn 66 parkeerplaatsen op het parkeerterrein gerealiseerd. Voor fietsparkeren is de norm 2,9 fietsen per 100 m² bvo. Dit betekent dat er 29 fietsparkeerplekken nabij de entree worden gerealiseerd.

Conclusie

Voor het aspect verkeer en parken zijn er geen aanzienlijke milieueffecten.

3.2 Geluid

3.2.1 Geluid door activiteiten

Met de ontwikkeling worden geluidsgevoelige gebouwen (woningen) mogelijk gemaakt. In het kader van de ontwikkeling is een onderzoek naar industrielawaai uitgevoerd². In het onderzoek zijn de te verwachten geluidniveaus vanwege de beoogde supermarkt aan de Milheesestraat in Milheeze ter plaatse van zowel bestaande woningen in de omgeving als nieuwe woningen binnen het plangebied bepaald.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Uit de analyse blijkt dat bij zowel de bestaande als de beoogde geluidsgevoelige objecten grotendeels wordt voldaan aan de geluidwaarden uit het Omgevingsplan Gemert-Bakel en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Alleen bij de beoogde woning ten oosten van de supermarkt treedt een beperkte overschrijding op. In hoofdstuk 5 van het onderzoek zijn hiervoor mogelijke maatregelen opgenomen. De uiteindelijke beoordeling van de noodzaak hiervan volgt bij de nadere uitwerking van de supermarkt in overleg met het bevoegd gezag.

Maximale geluidniveaus

Uit paragraaf 4.2 blijkt dat ter plaatse van de beoogde geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied aan de geluidwaarden volgend uit het Omgevingsplan van de gemeente Gemert-Bakel én de standaardwaarden volgend uit het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt voldaan.

Beschouwing activiteit laden en lossen

Vanwege het laden en lossen worden ter plaatse van een aantal beoogde woningen binnen het plangebied geluidniveaus berekend tot ten hoogste 78 dB(A) in het kader van de maximale geluidniveaus in de dagperiode. Mogelijke maatregelen worden bij nadere uitwerking van de supermarkt in overleg met bevoegd gezag bepaald. Deze maatregelen zijn benoemd in hoofdstuk 5 van het akoestisch onderzoek.

3.2.2 Geluid door wegen

Met de ontwikkeling worden geluidsgevoelige gebouwen (woningen) mogelijk gemaakt. In het kader van de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd³. Uit het onderzoek blijkt dat het berekende geluid op de gemeentelijke wegen 56 dB bedraagt. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden maar de grenswaarde van 70 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht. Hierbij wordt de akoestische situatie als aanvaardbaar geacht.

Als gevolg van de beoogde woningen zal het verkeer naar verwachting ongeveer 1.861 motorvoertuigbewegingen per weekdagetmaal. Het uitgangspunt is dat 90% van alle lichte verkeersbewegingen ontsloten zal worden op de

² Akoestisch onderzoek industrielawaai Milheesestraat Milheeze (De Roever, 2025)

³ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Milheesestraat Milheeze (De Roever, 2026)



Milheesestraat en 10% op de Millekens. Op de Milheesestraat zal 50% in westelijke richting en 50% in oostelijke richting ontsluiten. Dat betekent dat er 837,45 motorvoertuigbewegingen bij komen op de Milheesestraat naar aanleiding van de ontwikkeling. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat bij een toename van de verkeersomvang op omliggende wegen met meer dan 40% sprake is van een significante toename, een geluidstoename van meer dan 1,5 dB (wat voor het menselijk oor hoorbaar is).

De huidige verkeersintensiteiten op de Milheesestraat zijn 3775 mvt/etmaal. De toename als gevolg van de beoogde ontwikkeling is circa 22 % waarmee geen sprake is van een significante toename en een belangrijk negatief effect uitgesloten kan worden.

Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 57 dB ter plaatse van de noordgevel van de meest noordelijke vrijstaande woning (1e en 2e verdieping). De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan maximaal $57 - 33 = 24$ dB. Hierbij wordt de akoestisch situatie als aanvaardbaar geacht.

De gecumuleerde geluidniveaus ter plaatse van de gewenste woningen variëren van minder dan 45 tot 57 dB. De milieukwaliteit wordt daarom over het algemeen gekwalificeerd als 'Matig' tot 'Zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen kan daarmee als aanvaardbaar worden aangemerkt.

Hierbij kunnen de volgende zaken in overweging worden meegenomen:

- Alle woningen beschikken over (meerdere) gevels met een geluidbelasting onder de standaardwaarde van 53 dB.
- Alle woningen beschikken over ten minste één geluidluwe buitenruimte.
- De vereiste gevelwering van 24 dB is met toepassing van de gangbare technieken goed te realiseren.

Conclusie

De uiteindelijke beoordeling van de noodzaak van geluidwerende maatregelen volgt bij de nadere uitwerking van de supermarkt in overleg met het bevoegd gezag. Bij de inachtneming van deze mogelijke maatregelen kunnen aanzienlijke milieueffecten worden uitgesloten voor het aspect geluid.

3.3 Luchtkwaliteit

Het plangebied bevindt zich niet in een aandachtsgebied aangewezen voor stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀ en PM_{2.5}). Een formele toets aan de wettelijke grenswaarden is daarom niet vereist. Om de effecten op de luchtkwaliteit te beoordelen is de NIBM-tool gebruikt. Aan de hand van de verkeersgeneratie van 1.861 mvt/etmaal is berekend hoeveel NO₂ µg/m³ en PM₁₀ in µg/m³ er vrijkomt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2028
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1.861
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,92
PM ₁₀ in µg/m ³	0,18
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 3-1: NIBM-tool

Uit de tool blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse (zie bovenstaande figuur).

Aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is onderzocht wat de (indicatieve) luchtkwaliteit ter plaatse van de projectlocatie is. Ter plaatse van het projectgebied bevinden de toetswaarden voor luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de omgevingswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

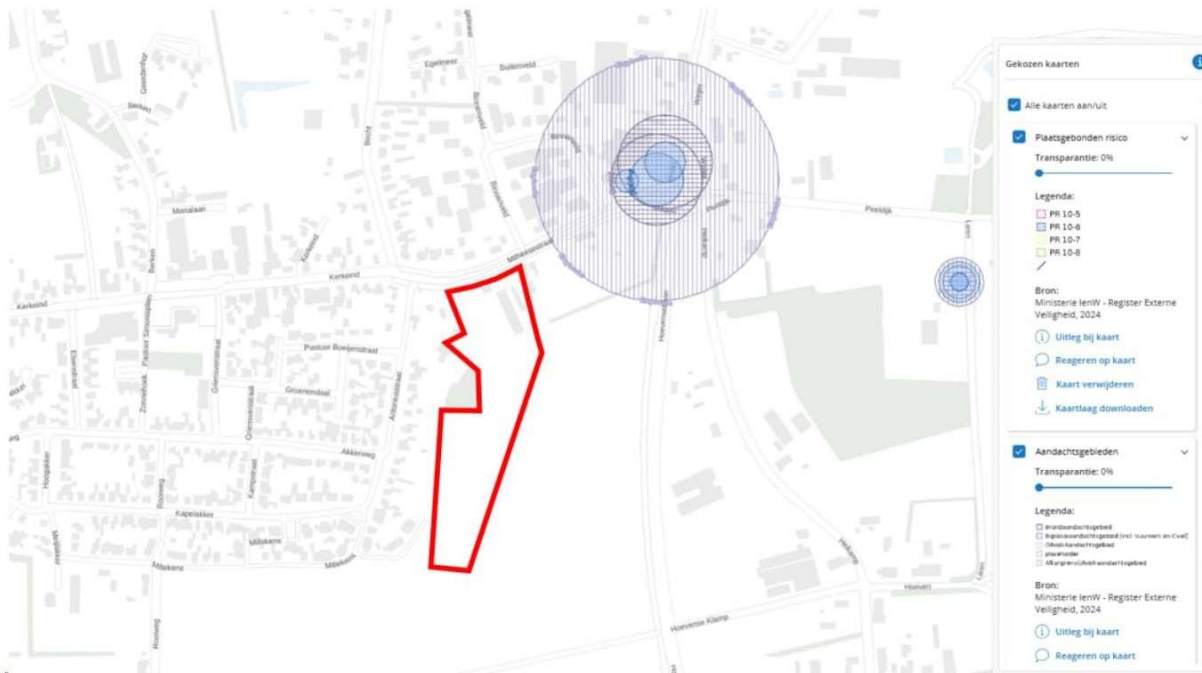
Conclusie

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. De luchtkwaliteit in de omgeving is bovendien aanvaardbaar voor de nieuwe functies. Voor het aspect luchtkwaliteit zijn er geen aanzienlijke milieueffecten.

3.4 Omgevingsveiligheid

Met behulp van de kaart uit het Register Externe Veiligheid (REV) is in beeld gebracht welke risicobronnen zich in de omgeving van het projectgebied bevinden (zie onderstaande figuur). Daarbij wordt gekeken naar risicovolle activiteiten, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen risicobronnen, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Tevens ligt de projectlocatie niet binnen een aandachtsgebied of binnen de plaatsgebonden risicocontour van een externe risicobron.



Figuur 3-2: Uitsnede risiokaart met het plangebied rood omkaderd (RWS,2024)

Met de ontwikkeling wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare gebouwen (woonfunctie) mogelijk gemaakt. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen een aandachtsgebied of een contour van het plaatsgebonden risico.

Risico's anders dan externe veiligheid

Uit kaarten van het Landelijk Informatiesysteem Water en Overstromingen (LIWO) blijkt dat de projectlocatie en de directe omgeving momenteel een extreem *kleine* plaatsgebonden overstromingskans van <1/30.000 per jaar kennen.

De kans op overstromingen is zodanig gering dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Bovendien voorziet de ontwikkeling niet in activiteiten die invloed hebben op de plaatsgebonden overstromingskans. Verdere stappen of aanvullend onderzoek naar waterveiligheid zijn dan ook niet vereist. Overige risico's van branden, rampen en crisis zijn niet relevant voor het project.

Op grond van artikel 5.2 Bkl zal moeten worden gemotiveerd hoe voor risico's van branden, rampen en crises rekening gehouden met het belang van:

- a) het voorkomen, beperken en bestrijden daarvan;
- b) de mogelijkheden voor personen om zich daarbij in veiligheid te brengen; en
- c) de geneeskundige hulpverlening.

Ontplobbare oorlogsresten

In het kader van de ontwikkeling is een vooronderzoek naar ontplobbare oorlogsresten (OO) uitgevoerd⁴. Dit onderzoek had tot doel vast te stellen of binnen het plangebied aanwijzingen bestaan dat tijdens de Tweede Wereldoorlog door oorlogshandelingen ontplobbare oorlogsresten in of op de (water)bodem kunnen zijn achtergebleven.

Uit het Vooronderzoek Conflictperiode OO blijkt dat er geen indicaties zijn van oorlogshandelingen of andere gebeurtenissen die kunnen hebben geleid tot de aanwezigheid van ontplobbare oorlogsresten binnen het plangebied. Het gebied wordt

⁴ Vooronderzoek Conflictperiode Ontplobbare Oorlogsresten Milheesestraat Milheeze Gemeente Gemert-Bakel (Bombsaway, 2025)

daarmee als onverdacht op OO beschouwd. Er worden derhalve geen risico's ten aanzien van ontplofbare oorlogsresten verwacht die van invloed zijn op de omgevingsveiligheid of de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op voorgaande zijn er voor het aspect omgevingsveiligheid geen aanzienlijke milieueffecten.

3.5 Bodem

Huidige situatie

In het kader van het wijzigingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd nabij Milheesestraat 16 te Milheeze. Op het erf is de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater onderzocht en zijn geen verontreinigingen aangetoond. De bodem voldoet aan de functieklassering landbouw/natuur. Voor deellocaties 2 en 3 bestaan geen beperkingen; graafwerkzaamheden kunnen zonder aanvullende maatregelen plaatsvinden.

Voor deellocatie 1 is aanvullend onderzoek uitgevoerd, waarbij asbesthoudend materiaal in puin is aangetroffen. Dit betreft een ernstig geval van bodemverontreiniging. Er wordt een saneringsplan opgesteld en een BUS-melding ingediend. Sanering vindt plaats na goedkeuring door het bevoegd gezag en verontreinigde grond mag niet worden verplaatst zonder toestemming.

Beoogde ontwikkeling

Met de ontwikkeling worden geen bodem vervuilende activiteiten mogelijk gemaakt. Met de ontwikkeling worden bodemgevoelige gebouwen (woningen) mogelijk gemaakt. Om een goed woon en leefklimaat te borgen worden er saneringsmaatregelen momenteel uitgewerkt. Deze werkzaamheden worden vooraf de bouwwerkzaamheden afgerond.

Conclusie

De kwaliteit van de bodem is, bij treffen van sanerende maatregelen, van voldoende kwaliteit voor de beoogde ontwikkeling. Zodoende Van de ontwikkeling zelf is er geen sprake van aanzienlijke milieueffecten voor het aspect bodem.

3.6 Water

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een hydrologische toets opgesteld⁵. Hierna volgt een samenvatting van dit onderzoek.

Waterkwantiteit

Er is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Voor de ontwikkeling van het woningbouwplan en de winkel aan de Milheesestraat te Milheeze is een hemelwatersysteem met een bergingscapaciteit van 1.188 m³ nodig. In het stedenbouwkundig plan zijn een aantal wadi's voorzien welke gezamenlijk een berging hebben van 1.339 m³. Op het perceel van de twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen wordt een berging van 5 m³ op eigen terrein gemaakt (totaal 10 stuks) waarmee de totale bergingscapaciteit in het plangebied $1.339 + (10 \times 5) = 1.389$ m³ wordt. Hiermee wordt voldaan aan de bergingseis.

De wadi's hebben 730 m³ extra bergingscapaciteit in de wakingshoogte om bij extreme neerslag het hemelwater te kunnen bergen. Hiermee kan een negatief effect op het gebied van hemelwaterafvoer richting de omgeving uitgesloten worden.

Riolering

Voor het huishoudelijk afvalwater moet een verzamelleiding worden aangelegd dat wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijk rioolstelsel langs het plangebied. Gezien de geringe debieten kan worden volstaan met de minimaal gewenste

⁵ Afwateringsplan ontwikkeling Milheesestraat te Milheeze (Keizersberg Vastgoed BV, 2025)

diameter van 250 mm. Exacte locatie van de aansluiting op bestaand gemeentelijk rioolstelsel dient nog in nader overleg met de gemeente te worden vastgesteld.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen of beschermingszones aanwezig. De ontwikkeling heeft geen invloed op waterkeringen of beschermingszones.

Aanbevelingen vanuit het hydrologisch onderzoek

- Om verstopping van de hemelwaterafvoeren te voorkomen dienen de dakafvoeren van bladvangers of -afscheiders te worden voorzien;
- De kolken voorzien van voldoende zandvang en een bladvanger;
- De putten bij de uitstroom in de wadi's uitvoeren met 0,3 m zandvang;
- Om bodemverontreiniging in de wadi te voorkomen dienen er geen uitlogende materialen te worden toegepast;
- Bodem wadi voorzien van grondverbetering om dichtslibben in toekomst te voorkomen;
- In verband met oppervlakkige afstroming het bouwpeil voldoende hoog houden om overlast te voorkomen bij grote hoeveelheden afstromend hemelwater in extreme situatie.

Met de doorwerking van deze adviezen zijn er voor het aspect water geen aanzienlijke milieueffecten.

Conclusie

Voor het aspect water zijn er geen aanzienlijke milieueffecten.

3.7 Ecologie

3.7.1 Gebiedsbescherming

De ligging van beschermde gebieden ten opzichte van de planlocatie is besproken in paragraaf 2.1.2. Directe significante effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden, de locatie van het projectgebied en omvang van de ontwikkeling kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten.

Indirecte effecten door stikstof kunnen echter niet op voorhand worden uitgesloten. Daarom is er met het programma AERIUS Calculator een stikstof berekening uitgevoerd, de resultaten zijn verwerkt een stikstofmemo⁶.

Uit de berekening met AERIUS Calculator (2025) voor de sloop- en bouwphase en gebruiksfase blijkt dat er ten opzichte van de referentiesituatie geen toename is van stikstofdepositie. Er worden afnames berekend tot maximaal -0,06 mol N/ha/jaar. Ook wanneer de bouw- en gebruiksfase volledig met elkaar gecombineerd worden (worst-case) zijn er ten opzichte van de referentiesituatie geen depositietoenames. Hiermee is een belangrijk negatief effect als gevolg van de beoogde ontwikkeling uitgesloten.

3.7.2 Soortenbescherming

In het kader van de ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁷. Uit de quickscan blijkt dat de aanwezigheid van de huismus, gierzwaluw, steenuil en gebouwbewonende vleermuis niet kan worden uitgesloten. Om deze reden is een naderonderzoek uitgevoerd naar deze soorten⁸. Uit het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Huismussen

⁶ Stikstofmemo Milheesestraat te Milheeze (Rhoadviseurs, 2025) 20250170

⁷ QuickScan flora en fauna Milheesestraat, Milheeze (BNLadvies, 2025) 25022.QFF

⁸ Aanvullend onderzoek beschermde soorten (BNLadvies, 2025) 25022.NOZ

Tijdens de veldbezoeken is gebleken dat het plangebied géén functie voor huismussen vervult. Er zijn geen vaste nest-, rust- of verblijfplaatsen van huismussen aangetroffen. Ook overige habitatfuncties zijn binnen het plangebied of in de direct aangrenzende omgeving niet aanwezig.

Gierzwaluw

Tijdens het onderzoek zijn geen gierzwaluwen of nesten van de gierzwaluw waargenomen binnen het plangebied en in de te ontwikkelen bebouwing. Negatieve effecten zijn daarmee uitgesloten.

Steenuil

Het plangebied maakt deel uit van het territorium van een steenuil. Het dier gebruikt de akkers als foerageergebied. De geplande werkzaamheden hebben tot gevolg dat er foerageergebied verdwijnt, waardoor de functionaliteit van de nestplaats wordt aangetast. Het toepassen van compenserende maatregelen en het aanvragen van een vergunning is noodzakelijk.

De mitigerende maatregelen ter verbetering van het leefgebied van de steenuil binnen het plangebied, zijn in dit geval het plaatsen van drie steenuil kasten in geschikt leefgebied, in de omgeving van het plangebied, binnen bestaand territorium van de desbetreffende steenuil.

Vleermuis

Binnen het plangebied is een vliegroute voor vleermuizen aanwezig. De bebouwing binnen het plangebied is niet in gebruik als vaste rust- en verblijfplaats van vleermuizen. De geplande werkzaamheden hebben mogelijk tot gevolg dat een vliegroute wordt onderbroken waardoor de bereikbaarheid van foerageergebied negatief wordt beïnvloed.

De mitigerende maatregelen ter voorkoming van negatieve effecten op de vliegroute, zijn in dit geval het aanplanten, van een groenstrook tussen het naaldbosje in het westen en de bomenrij in het oosten, met daarin hogere bomen. Met deze maatregelen wordt de instandhouding van de vliegroute gewaarborgd.

Mitigatie- compensatieplan en ecologisch werkprotocol

De geplande werkzaamheden worden pas uitgevoerd na verlening van een vergunning op Flora en Fauna activiteiten op de Omgevingswet. Dit gebeurt onder begeleiding van een ecologisch deskundige. Ook wordt er een uitgebreid mitigatieplan opgesteld door een ecooloog, in overleg met het bevoegd gezag.

Conclusie

Het plangebied maakt deel uit van een vliegroute voor vleermuizen en van het territorium van een steenuil. Voor de beoogde ontwikkeling wordt een uitgebreid mitigatieplan en ecologisch werkprotocol opgesteld en uitgevoerd waarmee een belangrijk negatief effect op de beschermde soorten uitgesloten kan worden. Dit wordt geborgd in de omgevingsvergunning Flora en Fauna activiteit. Voor het aspect ecologie zijn er geen aanzienlijke milieueffecten.

3.8 Cultureel erfgoed

Archeologie

Volgens het bestemmingsplan Germert- Bakel Buitengebied 2010 – dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Gemert-Bakel- geldt voor het overgrote deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'. In het kader van de ontwikkeling is een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd⁹. Uit het onderzoek wordt onderstaande geconcludeerd.

Het deel van het plangebied met de dekzandrug heeft een hoge archeologische verwachting op resten vanaf de steentijd. Het noorden van het plangebied krijgt een middelhoge verwachting op sporen vanaf de steentijd. Voor de strook langs de

⁹ Gemeente Gemert-Bakel Plangebied Milheesestraat/Woonwijk 2025 te Milheeze Archeologisch bureauonderzoek (BAAC, 2025) BAAC-rapport V-25.0112

Milheesestraat geldt een hoge verwachting voor bewoningsresten uit de nieuwe tijd. Uit proefsleuvenonderzoek volgen 2 vindplaatsen die als behoudenswaardig worden gewaardeerd. Geadviseerd wordt deze vindplaatsen in situ te behouden of door middel van opgraving verder te onderzoeken. Door de maatregelen die mogelijk uit dit onderzoek voortkomen uit te voeren, kunnen aanzienlijke milieueffecten worden uitgesloten.

Cultuurhistorie

Volgens het bestemmingsplan Germert- Bakel Buitengebied 2010 – dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Gemert-Bakel- geldt voor een gedeelte van het plangebied de dubbelwaar ‘Oude akker’. In dit kader is een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd¹⁰.

Uit het onderzoek blijkt dat de akker ter hoogte van het plangebied door diverse ingrepen in de 20e eeuw, zoals ontgroningen, egalisatie, aanleg woonwijken, nieuw wegenpatroon en opbreken oude wegenpatroon, sterk is aangetast. De waardering dient hierdoor naar beneden te worden bijgesteld naar niet-behoudenswaardig. In het stedenbouwkundigplan is rekening gehouden met de cultuurhistorische geschiedenis van het gebied. Er is derhalve vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen sprake van een significant negatief effect als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

In een later stadium wordt een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hiervoor zal voorafgaand een Programma van eisen worden opgesteld. Indien de maatregelen die mogelijk uit dit onderzoek voortkomen in acht worden genomen, kunnen aanzienlijke milieueffecten worden uitgesloten. Daarnaast houdt het plan voldoende rekening met de cultuurhistorische geschiedenis van het gebied. Voor het aspect cultureel erfgoed zijn er geen aanzienlijke milieueffecten.

3.9 Geur

In de omgeving van de het plangebied zijn veehouderijen met mogelijk geuremissies aanwezig. In het kader van de ontwikkeling is daarom een rapport opgesteld waar nader wordt ingegaan op geur en effecten op volksgezondheid afkomstig van veehouderijen in de omgeving¹¹.

In het rapport zijn de vaste afstanden bepaald, geurberekeningen uitgevoerd en volksgezondheid in relatie tot veehouderijen getoetst voor het plangebied aan de Milheesestraat te Milheeze. Op basis van de wettelijke eisen voor de voorgrond- en achtergrondbelasting kan er worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling. Ook worden de agrarische bedrijven in de omgeving niet beperkt in hun mogelijkheden.

Conclusie

Voor het aspect geur zijn er geen aanzienlijke milieueffecten.

3.10 Bezinning

Binnen het planvoornemen worden grondgebonden woningen en gestapelde woningen tot maximaal drie bouwlagen mogelijk gemaakt, met een maximale bouwhoogte van 11 meter. Gezien de ligging van het plangebied en de positionering van de nieuwe woningen en de supermarkt ten opzichte van de omliggende bebouwing, is invloed op de bezinning van bestaande woningen verwaarloosbaar.

Conclusie

Voor het aspect bezinning zijn er geen aanzienlijke milieueffecten.

¹⁰ Gemeente Gemert-Bakel Plangebied Milheesestraat Woonwijk 2025 te Milheeze Cultuurhistorisch onderzoek (BAAC, 2025) C-25.0737

¹¹ Onderzoek woon- en leefklimaat Veehouderijen [REDACTED] 2024) RS/921109.008

3.11 Gezondheid

Het plangebied ligt op circa 1.600 meter van de dichtsbijzijnde geitenhouderij. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van 2 kilometer. Echter ligt de kern van Milheeze en dus bestaande woningen dicht bij de geitenhouderij dan het plangebied. De huidige gezondheidsrisico's voor bestaande woningen worden vooralsnog aanvaard. Door niet dichterbij te bouwen wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van geitenhouderijen te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op naastgelegen agrarische gronden is het planologisch niet uitgesloten om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Bij de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies, moet rekening worden gehouden met mogelijke drift van bestrijdingsmiddelen. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat het aanhouden van een afstand van circa 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische gronden in het algemeen niet onredelijk is. Deze afstand wordt aangeduid als een spuitzone. In overleg met de betrokken agrariër/grondeigenaar van de betrokken teeltpercelen is de volgende afspraak gemaakt over de inzet van professionele gewasbeschermingsmiddelen:

- In een strook met een breedte van 2 meter langs het projectgebied zal niet langer gewasbescherming worden toegepast. Deze strook zal worden aangekocht door de initiatiefnemer;
- Binnen 12,5 meter tot het projectgebied zal uitsluitend sprake zijn van neerwaarts gespoten gewasbehandelingen;
- Binnen 50 meter tot de nieuwe woonpercelen zal worden gewerkt met spuitmachines die minimaal een bovenwettelijke driftreductie van 97,5% bieden.

Dit alles met uitzondering van de toepassing van middelen op basis van laagrisicostoffen.

Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, bodem, geur, bezonning, omgevingsveiligheid en luchtkwaliteit. Een significant negatief effect op de risico's voor de menselijke gezondheid is daarmee uitgesloten.

Conclusie

Voor het aspect gezondheid zijn er geen aanzienlijke milieueffecten.

4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze aanmeldingsnotitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot aanzienlijke milieueffecten, mits de onderstaande maatregelen worden uitgevoerd. Het doorlopen van een volledige mer-procedure is niet noodzakelijk.

Maatregelen:

- *Ecologie*: De geplande werkzaamheden worden pas uitgevoerd na verlening van een omgevingsvergunning Flora en Fauna activiteiten. Onderdeel hiervan is een uitgebreid mitigatieplan en ecologisch werkprotocol opgesteld door een ecooloog, in overleg met het bevoegd gezag.
- *Geluid*: De geluidwerende maatregelen worden bij nadere uitwerking van de supermarkt in overleg met bevoegd gezag bepaald.
- *Cultureel erfgoed*: geadviseerd wordt deze vindplaatsen in situ te behouden of door middel van opgraving verder te onderzoeken.
- *Bodem*: De bodem dient te worden gesaneerd.