

Gemeente Heeze-Leende
T.a.v. het college van Burgemeester en wethouders
Postbus 10.000
5590 GA Heeze

ARKEL »
Vlietskade 1509
4241 WH Arkel

NEER »
Steeg 27
6086 EJ Neer

NUENEN »
Collse Heide 48
5674 VN Nuenen

PRINSENBEEK »
Groenstraat 27
4841 BA Prinsbeek

RIJKEVOORT »
Veldweg 11
5447 BH Rijkevoort

Per e-mail : **olaf@symphony-estates.nl**

Vestiging, datum : Nuenen, 16 maart 2021

Ons kenmerk : 2001/145/JOW-03

Uw kenmerk : -

Behandeld door : Joost Welmers

Telefoonnummer : 06 22 23 44 76

Gecontroleerd door : Roman Schumacher

Betreft : **Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Kerkstraat 1 te Leende, gemeente Heeze-Leende**

T. 088 44 02 900
E. info@tritium.nl
I. www.tritium.nl

1. Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Kerkstraat 1 te Leende, gemeente Heeze-Leende, de huidige bedrijfsbebouwing te amoveren en een appartementenvilla bestaande uit 6 eenheden te realiseren.

In het kader van ontwikkeling van deze locatie en de bijhorende juridisch-planologische procedure (nieuw bestemmingsplan) dient een meldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden. In het vigerend bestemmingsplan 'Algehele herziening BP Kom Leende-Leenderstrijp' (vastgesteld op 5 oktober 2015) heeft de locatie de bestemming 'Centrum'. Het realiseren van nieuwe woningen is hierbinnen niet mogelijk, waarmee de beoogde realisatie niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Derhalve wordt voor deze nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Naast voorgenoemde bestemming kent het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' alsook de gebiedsaanduiding 'overige zone - bestaand stedelijk gebied'.

De locatie betreft de kadastrale percelen gemeente Heeze-Leende, sectie A, nummers 3324, 3959 en 4033 en is in totaal 1487 m² groot.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) in werking getreden. Het Besluit m.e.r. zorgt ervoor dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen middels een m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Hiervoor dient een meldnotitie te worden aangeleverd wat de basis vormt voor een m.e.r.-beoordelingsbesluit. De gemeente beoordeelt of volstaan kan worden met een (informele) m.e.r.-beoordeling of dat een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld.

2. Kader - Besluit m.e.r.

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit m.e.r. is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor het doorlopen van de m.e.r.-procedure verplicht is (opstellen MER). In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting tot een informele m.e.r.-beoordeling. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.-beoordeling.

Activiteit en drempelwaarden

De onderhavige voorgenomen activiteit valt onder categorie 11.2 (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) van de bijlage D van het Besluit m.e.r. De omschrijving en drempelwaarden zijn opgenomen in navolgende tabel:

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 6 appartementen. De beoogde ontwikkeling blijft ruimschoots onder de drempelwaarde van een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen. De oppervlakte is met maximaal 1487 m² (inclusief 6 parkeerplaatsen aan de noordzijde van het perceel) tevens ruim minder dan het oppervlakte criterium van 100 hectare. Dit betekent dat de drempelwaarde uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. niet wordt overschreden. Voor voorgenomen ontwikkeling dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld te worden.

Ook voor een vormvrij m.e.r.-beoordelingsplichtig plan is een apart m.e.r.-beoordelingsbesluit door bevoegd gezag noodzakelijk. Hiervoor kan een zogenaamde aanmeldingsnotitie opgesteld worden. Het uitgangspunt ("geest van de wet") van een m.e.r.-beoordeling is dat er in beginsel geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden, tenzij er sprake is van wezenlijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

3. Overwegingen ten aanzien van de activiteit

Ter beoordeling van de vraag of een voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben die aanleiding geven tot een plicht om een MER te maken, zal een analyse plaatsvinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese Richtlijn 2011/92/EU:

- de plaats van de voorgenomen activiteit;
- de kenmerken van de voorgenomen activiteiten;
- de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Deze omstandigheden worden hierna ten aanzien van de voorgenomen activiteit nader beschouwd.

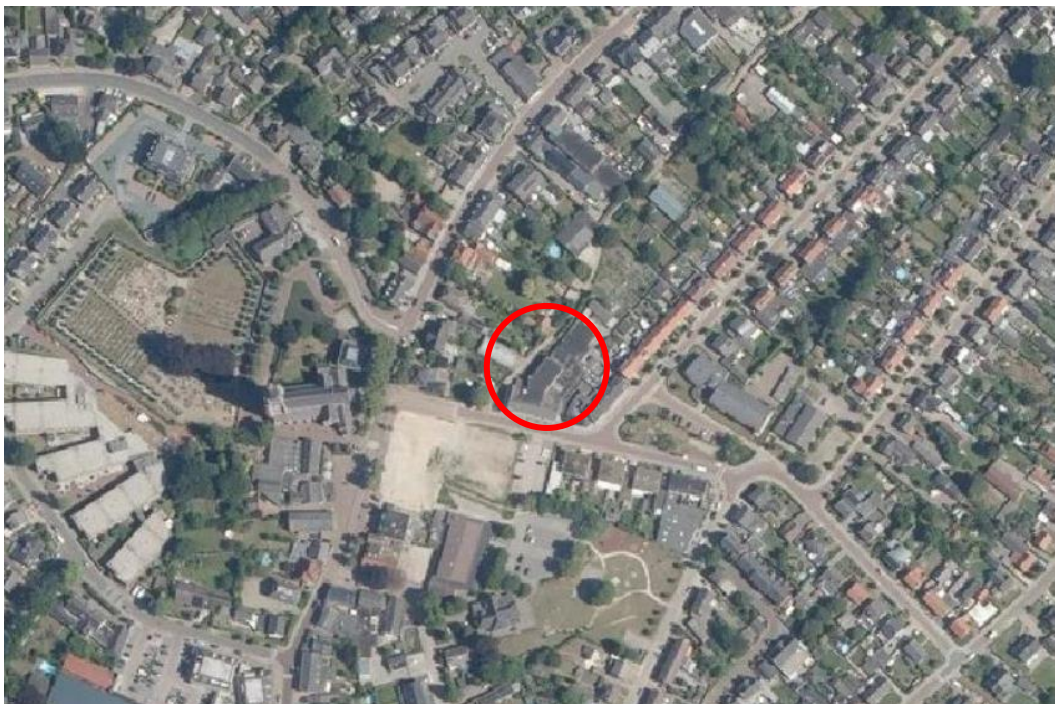
3.1 De plaats en omgeving van de voorgenomen activiteit

Als de voorgenomen activiteit zich voordoet in of nabij een gebied dat gevoelig is voor milieueffecten, dienen in het bijzonder in overweging te worden genomen:

- het bestaande grondgebruik (industrieterrein, landelijk gebied etc.);
- aanwezigheid van gevoelige gebieden zoals aangeduid in natuurbeleidsplannen of van (inter)nationaal beschermde gebieden (zoals Habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn, Nationaal Natuurnetwerk, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang en dergelijke).

3.1.1 Plaats van de voorgenomen activiteit

De locatie is gelegen aan de Kerkstraat 1 te Leende en is centraal in het dorp gelegen. Direct om de locatie heen zijn voornamelijk woon-, centrum- en maatschappelijke functies gelegen. Achter de woonbebouwing aan de Broekerstraat, ruim ten oosten van het plangebied, is het buitengebied gelegen. Landschappelijk gezien bevindt de locatie zich in het stedelijk gebied.



Figuur 1: Ligging plangebied in ruime context (rood omcirkeld).



Figuur 2: Ligging plangebied meer in detail

Het plangebied is momenteel grotendeels bebouwd met bedrijfsgebouwen van Van de Plas Interieurs uit Leende. Het planvoornemen ziet toe op het amoveren van deze bedrijfsbebouwing en de realisatie van 6 appartementen in de verschijningsvorm van een appartementenvilla, inclusief groen- en parkeervoorzieningen. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied. Het maaiveld van het plangebied ligt op circa 26,0 m+NAP.

3.1.2 Beschermde gebieden

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. In dit geval is het plangebied op een relatief korte afstand gelegen (circa 435 meter) van een NNB-gebied. Er is echter geen negatief effect op het NNB-gebied te verwachten. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en tussen het NNB-gebied en het plangebied is nog woonbebouwing en een groot stuk grasland gelegen.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied met stikstofgevoelige habitattypen (Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, gebiedsnummer 136) bevindt zich op circa 860 meter afstand. Om negatieve significante effecten op nabijgelegen Natura-2000 gebieden uit te sluiten is door Tritium Advies een stikstofdepositie berekening uitgevoerd (Tritium Advies B.V., berekening stikstofdepositie Kerkstraat 1 te Leende, 2001/145/JOW-05, d.d. 16 maart 2021) om zekerheid te verkrijgen van eventuele stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden in navolging van het planvoornemen. Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2020 blijkt dat er ten gevolge van

de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten.

3.1.3 Archeologische gebieden

Begin juli 2009 hebben de gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. In deze nota wordt aangegeven hoe binnen het gemeentelijk grondgebied van Heeze-Leende omgegaan dient te worden met archeologisch erfgoed. Aan het archeologische beleid is een archeologische beleidskaart gekoppeld.

Het plangebied is binnen de beleidskaart gelegen binnen de aanduiding 'Historische kern' en in het kader van het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' alwaar sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het betreft hier vooral gebieden/terreinen die op grond van de geomorfologische kenmerken (geologie, grondwatertrap, bodem) en op grond van relatief grote aantallen bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans maken dat archeologische resten in de bodem aanwezig zijn. Het betreft vooral de betere, meer vruchtbare woongronden die over het algemeen een bewoningsgeschiedenis kennen van vele duizenden jaren. Hiervoor geldt bij een verstoringsdiepte van meer dan 30 centimeter én een groter verstoringsoppervlakte dan 250 m² een onderzoeksplicht.

Door Transect is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Leende, Kerkstraat 1, Transect-rapport 3194, versie 1.1, d.d. 26 januari 2021). Hieruit blijkt dat in het hele plangebied vanaf een diepte van 60-85 cm -Mv (25,0-25,4 m +NAP) rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten. De voorgenomen ingrepen zullen zorgen voor een aantasting van de ondergrond in het gehele plangebied tot een diepte van 1,0-2,0 m -Mv. Hierdoor zal het archeologisch relevante niveau worden aangetast. Om meer inzicht te verkrijgen in de aanwezigheid en aard van eventuele archeologische resten luidt het advies om een karterend en waarderend archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek kan gezien de huidige bebouwde staat van het plangebied het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Archeologische Begeleiding van de sloop van funderingen (AB; conform protocol IVO-P). Dit onderzoek moet worden uitgevoerd volgens een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Bovenstaande vormt een advies. Op grond van de resultaten van het rapport zal de bevoegde overheid (de gemeente Heeze-Leende) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. De dubbelstemming Waarde-Archeologie ter bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden zal vooralsnog worden gehandhaafd in het bestemmingsplan.

3.1.4 Cultuurhistorisch waardevolle gebieden

Op basis van de cultuurhistorische beleidskaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is de planlocatie gelegen binnen een gebied van categorie 3. Deze gebieden kunnen gezien worden als gebieden met belangrijke elementen van de lokale identiteit. De cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

Het planvoornemen voorziet in de sloop van een gedateerd bedrijfspand en de ontwikkeling van een kleinschalig, maar kwalitatief hoogwaardig woningbouwconcept in de signatuur passende bij het katholieke ensemble van de St. Petruskerk met bijbehorende Pastorie aan de Dorpsstraat. De bestaande cultuurhistorische hebben als inspiratie gediend voor het woningbouwconcept en worden met voorliggend plan versterkt.

3.2 De kenmerken van de voorgenomen activiteit

Het plangebied is momenteel bebouwd. Het bedrijfsgebouw wordt geamoveerd om de realisatie van 6 appartementen mogelijk te maken.

Het plan voor het terrein staat op zichzelf, er is geen sprake van cumulatie met andere projecten. Verder veroorzaakt het plan geen afvalstoffen, verontreiniging en hinder of risico voor ongevallen in het kader van het besluit m.e.r.

Verkeer en parkeren

Voor de beoogde realisatie 6 appartementen geldt, conform de Parkeervisie Heeze-Leende, een parkeernorm van 9,6 parkeerplaatsen. Hiertoe worden in het noorden van het plangebied 6 parkeerplaatsen gerealiseerd en wordt met een parkeergarage (met 6 parkeerplaatsen) onder de appartementenvilla ruimschoots voorzien in de resterende parkeerbehoefte. Daarmee wordt voldaan aan het minimaal te realiseren parkeerplaatsen.

Voor afhandeling van het aantal verkeersbewegingen wordt aangesloten op de bestaande wegeninfrastructuur rondom het plangebied. Hiermee vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor het planvoornemen. Er is ten opzicht van de huidige situatie (interieurwinkel) sprake van een afname van verkeersbewegingen op het aanwezige wegennet.

3.3 De kenmerken van de belangrijkste nadelige gevolgen voor het milieu

Hierna wordt kort ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die relevant kunnen zijn als gevolg van voorgenomen planontwikkeling. Voor deze beoordeling zijn onder meer de gebieds- en milieuonderzoeken gebruikt die zijn uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan 'Kerkstraat 1 te Leende'.

3.3.1 Bodem

Op basis van de beschikbare gegevens zijn er geen aanwijzingen dat op de onderzoekslocatie activiteiten hebben plaatsgevonden die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

De voorgenomen activiteiten kunnen de bodemkwaliteit op de locatie echter negatief beïnvloeden. De bodem wordt derhalve als verdacht beschouwd. Aangenomen wordt dat alle asbesthoudende materialen voorafgaand aan de sloop uit de bebouwing worden verwijderd. Geadviseerd wordt echter om de bodem toch aanvullend op asbest te onderzoeken.

De ligging van de voormalige ondergrondse tank is momenteel niet bekend. Hier dient bij de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek extra aandacht aan te worden besteed. Op de huidige onderzoekslocatie of in de directe omgeving zijn geen specifieke bronnen voor PFAS bekend. De locatie is dan ook niet verdacht op de aanwezigheid van PFAS, anders dan de verdenking op het diffuus voorkomen van PFAS zoals dat geldt voor heel Nederland.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd, kan gebruik worden gemaakt van de PFAS bodemkwaliteitskaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Hieruit blijkt dat de ontgravingsklasse voor onverdachte locaties 'landbouw/natuur' is.

Het verkennend bodemonderzoek zal worden uitgevoerd conform de NEN 5707+C2 (december 2017) en de NEN 5740+A1 (april 2016) en zal na de sloop plaatsvinden.

De planontwikkeling maakt geen bodembedreigende activiteiten mogelijk.

3.3.2 Geluid (wegverkeerslawaaï)

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Tritium Advies B.V., akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Kerkstraat te Leende, projectkenmerk 2011/145/JOW-01, versie 0, d.d. 18 januari 2021). Uit akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt het volgende:

Voor wegverkeer is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Valkenswaardseweg en het gedeelte van de Dorpstraat met een snelheidsregime van 50 km/uur. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van enkele 30 km/uur wegen. Voor de 30 km/uur weg Kerstraat en het gedeelte van de Dorpsstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt.

Voor de gezoneerde weg Valkenswaardseweg en het gedeelte van de Dorpstraat met een snelheidsregime van 50 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarden niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de appartementen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijke geacht. Bij toepassing van de standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

3.3.3 Bedrijven en milieuzonering

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van het dorp Leende. In de omgeving van het plangebied liggen woon-, centrum-, en maatschappelijke bestemmingen. Op basis van de ligging in het centrum van het dorp en de nabijheid van voorgenoemde bestemmingen wordt ten behoeve van het aantonen van een goed woon- en leefklimaat de richtafstanden overeenkomend met een gemengd gebied aangehouden.

Ten oosten en ten westen van de plan bevinden zich centrubestemmingen, hier zijn een aantal activiteiten toegestaan die maximaal aangemerkt kunnen worden als milieucategorie 2. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Hoewel aan deze richtafstand niet wordt voldaan, wordt op basis van de planologische structuur van de omgeving – waarin woonbestemmingen op verschillende plaatsen direct grenzen aan centrubestemmingen – wordt geconcludeerd dat het niet voldoen aan deze richtafstanden geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van 6 appartementen aan de Kerkstraat 1. Verder bevindt zich ten oosten van de planlocatie een gemengde bestemming alwaar functies zijn toegestaan in maximaal milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 0 meter waaraan automatisch wordt voldaan.

Ter plaatse van de maatschappelijke bestemming ten zuiden van het plangebied zijn een aantal functies toegestaan welke aangemerkt worden als milieucategorie 2. Aan de eerder aangehaalde richtafstand van 10 meter die hiervoor geldt wordt met 10 meter precies voldaan.

Ten noorden van de planlocatie bevindt zich een bedrijfsbestemming en een horecabestemming. Toegestane functies op beide locaties vallen maximaal in milieucategorie 2. Aan de richtafstand van 10 meter die hiervoor geldt wordt met een afstand van 66 meter tot de bedrijfsbestemming en 118 meter tot de bedrijfsbestemming ruim voldaan.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat omliggende bestemmingen in het kader van milieuzonering geen belemmering vormen voor onderhavig planvoornemen.

3.3.4 Luchtkwaliteit

Projecten met minder dan 1500 woningen of minder dan 100.000 bruto vloeroppervlak kantoor- of winkelruimten dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Het planvoornemen bestaat uit de bouw van 6 appartementen en zal leiden tot een significante vermindering van het aantal voertuigbewegingen. Het planvoornemen kan dan ook worden aangemerkt als een 'niet in betekenende mate' project.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties ter plaatse van het plangebied voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Rekenpunt 37317 (Dorpstraat, Heeze-Leende) is het meest nabij het plangebied gelegen. Uit de controle blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 (respectievelijk 19.85, 18.86 en 11.71) en 2030 (respectievelijk 13.0, 15.87 en 9.0) niet worden overschreden. Er is er geen sprake van een negatief effect met

betrekking tot het blootstellingscriterium. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.3.5 Externe veiligheid

De planlocatie bevindt zich buiten de PR contour en het invloedsgebied van de ten zuid westen gelegen A2. Overige risicobronnen zijn op een dermate grote afstand gelegen dat deze geen belemmering vormen voor onderhavig plan. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.3.6 Water

Voor het planvoornemen geldt op basis van de rekenregel (gemeentelijke eis) een bergingsopgave van 11,7 m³ (gebaseerd op de voorlopige inrichtingsschets / tekening). Uit het bodemonderzoek en de provinciale kwel- en infiltratiekaart is gebleken dat het plangebied in principe geschikt kan worden geacht voor infiltratie. Wel kunnen, afhankelijk van de toekomstige inrichting van het terrein en keuze van het infiltratiesysteem, aanvullende maatregelen (zoals grondverbetering) noodzakelijk zijn. Er liggen binnen het plangebied genoeg kansen om te voldoen aan de bergingseis. Gedacht kan worden aan groene daken, toepassen van infiltratievoorzieningen (zaksloten, infiltratiekratten, infiltratievijvers, infiltratie- en transportriolen (IT-riolen), doorlatende bestrating en infiltratiekelders), verlagingen in het groen of graven van wadi's alsmede het toepassen van halfverharding, regentonnen en/of grindkoffers. Voor het nader uitwerken van de waterberging dient een waterhuishoudkundige plan te worden opgesteld. De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van het infiltratiesysteem zal in samenspraak met het waterschap De Dommel (bij de uitwerking van het bouwplan) nader worden bepaald. Het plan biedt voldoende ruimte voor het opvangen van het hemelwater.

Voor alle oplossingsrichtingen geldt sowieso dat het regenwater en afvalwater gescheiden zal worden ingezameld.

3.3.7 Beschermde soorten

Door Tritium Advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te bepalen of de voorgenomen werkzaamheden binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb) (Tritium Advies B.V., quickscan flora en fauna Kerkstraat 1 te Leende, projectkenmerk 2001/145/JOW-02, versie 0, 10 februari 2021). Uit de quickscan flora en fauna blijkt het volgende:

Conclusies gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB en op een voldoende afstand om een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied uit te kunnen sluiten. Ook overlapt het plangebied niet met een Natura 2000-gebied. De verspreiding van stoffen in lucht of water moet echter wel worden beschouwd. Omdat een negatief effect met betrekking tot stikstofdepositie niet op voorhand kan worden uitgesloten is een stikstofberekening gemaakt, deze is reeds in paragraaf 3.1.2 behandeld.

Conclusies soortenbescherming

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen en deze soorten zijn ook niet te verwachten. Voor amfibieën, reptielen, vissen en grondgebonden zoogdieren geldt

dat er binnen het verblijfsgebied geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen zijn vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Wel geldt de zorgplicht voor deze soorten. Zolang deze wordt nageleefd zijn er geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soorten.

Een gedeelte van het bedrijfspand is geschikt bevonden als jaarrond beschermde vaste verblijfplaats voor huismussen en gierzwaluwen. Deze soorten behoeven om deze reden nader onderzoek. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Ten aanzien van deze broedende vogels in de directe omgeving geldt dat bepaalde werkzaamheden niet plaats kunnen vinden zonder hinder te veroorzaken. Hiertoe is een aantal werkwijzen voorgeschreven teneinde een overtreding van natuurwetgeving te voorkomen.

Verder is een gedeelte van het bedrijfspand geschikt als vaste verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Ook hier is aanvullend onderzoek nodig. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden, akkers en tuinen van woningen. Ook is het verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten.

Ten aanzien van ongewervelden en overige soorten geldt dat er geen vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

3.3.8 Afvalstoffen

Er wordt bij de beoogde ontwikkelingen geen activiteiten (bewerkingen) met afvalstoffen uitgevoerd.

4. Totale effectbeoordeling

In onderstaande tabel worden per toetsingscriterium de mogelijke milieueffecten van het plan op hoofdlijnen beschreven en beoordeeld.

Toetsingscriterium	Omschrijving effecten	Effectbeoordeling
Beschermde gebieden	Het plangebied is niet gelegen in, en heeft geen effect op, nabijgelegen Natura 2000-gebieden danwel gebieden behorende bij het Natuur Netwerk Nederland. Dit is nader beschouwd in de stikstofdepositieberekening, waaruit is gebleken dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Ook is geen sprake van een negatief effect op NNB-gebieden.	0
Archeologische gebieden	Door Transect is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat in het hele plangebied vanaf een diepte van 60-85 cm -Mv (25,0-25,4 m +NAP) rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten. De voorgenomen ingrepen zullen zorgen voor een aantasting van de ondergrond in het gehele plangebied tot een diepte van 1,0-2,0 m -Mv. Hierdoor zal het archeologisch relevante niveau worden aangetast. Om meer inzicht te verkrijgen in de aanwezigheid en aard van eventuele archeologische resten luidt het advies om een karterend en waarderend archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit onderzoek kan gezien de huidige bebouwde staat van het plangebied het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Archeologische Begeleiding van de sloop van funderingen (AB; conform protocol IVO-P). Op grond van de resultaten van het rapport zal de bevoegde overheid (de gemeente Heeze-Leende) een selectiebesluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie blijft vooralsnog gehandhaafd.	0
Cultuurhistorisch waardevolle gebieden	De beoogde ontwikkeling houdt rekening met de historie van de voormalige locatie, gebruikt deze als inspiratie en versterkt daarmee ten opzichte van de huidige bedrijfsbebouwing de karakteristieken van dit gebied.	0/+
Bodem	Op basis van de beschikbare gegevens zijn er geen aanwijzingen dat op de onderzoekslocatie activiteiten hebben plaatsgevonden die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging. De voorgenomen activiteiten kunnen de bodemkwaliteit op de locatie echter negatief beïnvloeden. De bodem wordt derhalve als verdacht beschouwd. De ligging van de voormalige ondergrondse tank is momenteel niet bekend. Hier dient bij de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek extra aandacht aan te worden besteed. Op de huidige onderzoekslocatie of in de directe omgeving zijn geen specifieke bronnen voor PFAS bekend. De locatie is dan ook niet verdacht op de aanwezigheid van PFAS, anders dan de verdenking op het diffuus voorkomen van PFAS zoals dat geldt voor heel Nederland. Het verkennend bodemonderzoek zal worden uitgevoerd conform de NEN 5707+C2 (december 2017) en de NEN 5740+A1 (april	0

Toetsingscriterium	Omschrijving effecten	Effectbeoordeling
	2016) en zal na de sloop plaatsvinden. De planontwikkeling maakt geen nieuwe bodembedriegende activiteiten mogelijk.	
Geluid (wegverkeerslawaaï)	Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Valkenswaardseweg en het gedeelte van de Dorpsstraat met een snelheidsregime van 50 km/uur. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van enkele 30 km/uur wegen waarvoor geldt dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB opp geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt. Voor de gezonde weg Valkenswaardseweg en het gedeelte van de Dorpsstraat met een snelheidsregime van 50 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarden niet aan de orde.	0
Bedrijven en milieuzonering	Ten noorden zijn een bedrijfsbestemming en horecabestemming gelegen, in het oosten bevindt zich een gemengde bestemming en in het zuiden bevindt zich een maatschappelijke bestemming. Er wordt ten opzichte van deze functies voldaan aan de aan te houden richtafstanden. Direct ten oosten en westen van de planlocatie bevinden zich echter centrumbestemmingen waarvoor geldt dat niet aan de richtafstand van 10 meter wordt voldaan. Gezien de planologische structuur waarin woonbestemmingen op verschillende plaatsen direct centrumbestemmingen grenzen wordt geconcludeerd dat dit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.	0
Luchtkwaliteit	Het project draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Er is er geen sprake van een negatief effect met betrekking tot het blootstellingscriterium.	0/+
Externe veiligheid	De planlocatie bevindt zich buiten de PR-contour en het invloedsgebied van de ten zuidwesten gelegen A2. In de omgeving bevinden zich verder geen relevante risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.	0
Water	In het plan neemt de (nieuwe) verharding toe. Het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen is van toepassing. Er zijn genoeg oplossingsrichtingen om te voldoen aan de door het gemeente gestelde retentie eis van 11,7 m ³ . Daarnaast is voor het plangebied vastgesteld dat infiltratie van het hemelwater in de bodem in principe mogelijk is. Ten opzichte van de bestaande situatie verbetert de hydrologische situatie.	0/+
Beschermde soorten	Nader onderzoek naar huismussen, gierzwaluwen en gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk. Verder dienen de omschreven werkwijzen ten aanzien van vogels en de zorgplicht in acht te worden genomen om overtreding van natuurwetgeving te voorkomen.	0
Afvalstoffen	Er worden bij de beoogde ontwikkelingen geen activiteiten met afvalstoffen uitgevoerd.	0

5. Conclusie

In het kader van deze aanmeldnotitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van het planvoornemen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat de milieueffecten van het project niet van dusdanige omvang zijn dat sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen naar aanleiding van het planvoornemen te verwachten. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het opstellen van een MER.