
M.E.R. BEOORDELING

Blaarthemseweg 83 Veldhoven

25 november 2025

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 25 november 2025
KENMERK 20241515HM

PROJECT Blaarthemseweg 83 Veldhoven
PROJECTLEIDER SB

OPDRACHTGEVER C.V. Exploitatie Blaart
PROJECTNUMMER 20241515

AUTEUR HM





DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

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

AVG

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

INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Wat houdt een mer-beoordeling in?	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Plaats van het project	7
2.1 Algemeen	7
2.2 Bestaand grondgebruik	7
2.3 Relatieve rijkdom aan/kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het gebied	8
2.4 Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu	8
3. Kenmerken van het project	9
3.1 Omvang van het project	9
3.2 Cumulatie met andere projecten	11
3.3 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen	12
3.4 Overige kenmerken	12
4. Kenmerken van de milieueffecten	13
4.1 Geluid	13
4.2 Bodem en water	13
4.2.1 Bodem	13
4.2.2 Water	14
4.3 Natuur	14
4.4 Risico van zware ongevallen en rampen	15
4.5 Luchtkwaliteit	16
4.6 Cultuurhistorie en archeologie	16
4.6.1 Cultuurhistorie	16
4.6.2 Archeologie	16
4.7 Risico's voor de menselijke gezondheid	16
4.8 Bouwwerkzaamheden	16
5. Conclusie	17

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie Blaarthemseweg 83 te Veldhoven een nieuwe ontwikkeling te realiseren. Het betreft de sloop- en nieuwbouw van de school DOE040 en het toevoegen van in totaal maximaal 88 wooneenheden. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient een ruimtelijke procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan doorlopen te worden. In het kader hiervan is een TAM-omgevingsplan opgesteld.

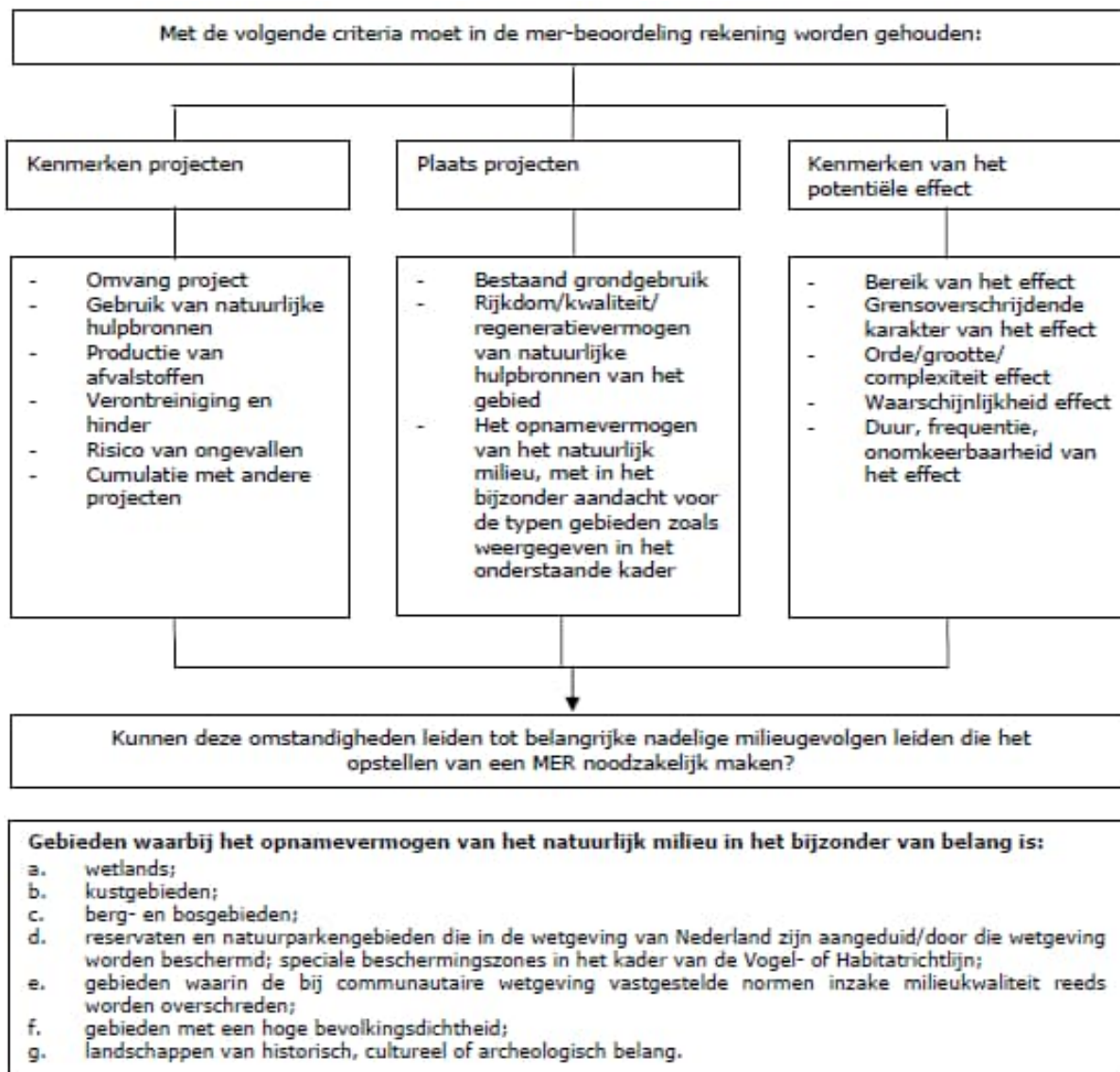
In het omgevingsbesluit is in kolom 3 opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen mer-beoordelingsplichtig is (Omgevingsbesluit, Bijlage V, categorie J11). Dit betekent dat voor het TAM-omgevingsplan een mer-beoordeling noodzakelijk is op basis waarvan het bevoegd gezag een mer-beoordelingsbesluit neemt. Deze aanmeldnotitie bevat deze beoordeling waarmee de initiatiefnemer een mededeling kan doen bij het bevoegd gezag.

1.2 Wat houdt een mer-beoordeling in?

In een mer-beoordeling wordt getoetst of een mer-procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de mer-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige mer-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit. Hierin dienen de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (zie figuur 1) worden opgenomen, te weten:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een mer-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of in het kader van het wijzigingsbesluit Omgevingsplan wel of geen milieueffectrapport (MER) nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke maatregelen. Het mer-beoordelingsbesluit wordt in een zo vroeg mogelijk stadium, maar in ieder geval voorafgaand aan het in procedure brengen van het wijzigingsbesluit.



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

1.3 Leeswijzer

Deze mer-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de kenmerken van het project;
- bevat in hoofdstuk 3 de plaats van het project;
- licht in hoofdstuk 4 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 5 de conclusie weer voor de mer-beoordeling.

Bij de analyse is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken toegevoegd aan de bijlagen van de motivering van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22e Blaarthemseweg 83.

2. PLAATS VAN HET PROJECT

2.1 Algemeen

Het plangebied aan de Blaarthemseweg 83 ligt in het oosten van gemeente Veldhoven, aan de oostzijde van het voormalige kerkdorp en de huidige wijk Zeelst. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 8.235 m². De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2 Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Kadastrale kaart)

2.2 Bestaand grondgebruik

Het plangebied omvat het schoolterrein inclusief naastgelegen parkeerterrein. Op dit schoolterrein is een schoolgebouw van één bouwlaag aanwezig. Het gebouw (circa 2.200 m² BVO) bestaat uit drie horizontale vleugels, die aan de oostzijde met elkaar zijn verbonden door middel van een verticale vleugel. Zodoende zijn twee schoolpleinen te onderscheiden, die ieder voor ongeveer driekwart met bebouwing worden omgeven. In de middelste vleugel, centraal op terrein, is een gymzaal aanwezig. Hier is de bebouwing wat hoger dan op de rest van het terrein. In de zuidoosthoek van het terrein, aan de verticale vleugel van het gebouw, zijn op een later tijdstip enkele noodlokalen aan het oorspronkelijke schoolgebouw gebouwd. De hoofdentree van het schoolgebouw bevindt zich aan de oostzijde. Hier bevinden zich ook de parkeervoorzieningen van de school. Via de zuid- en westzijde zijn de beide schoolpleinen te bereiken met de fiets of te voet. Hier bevinden zich ook enkele bijgebouwen van de school.

2.3 Relatieve rijkdom aan/kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het gebied

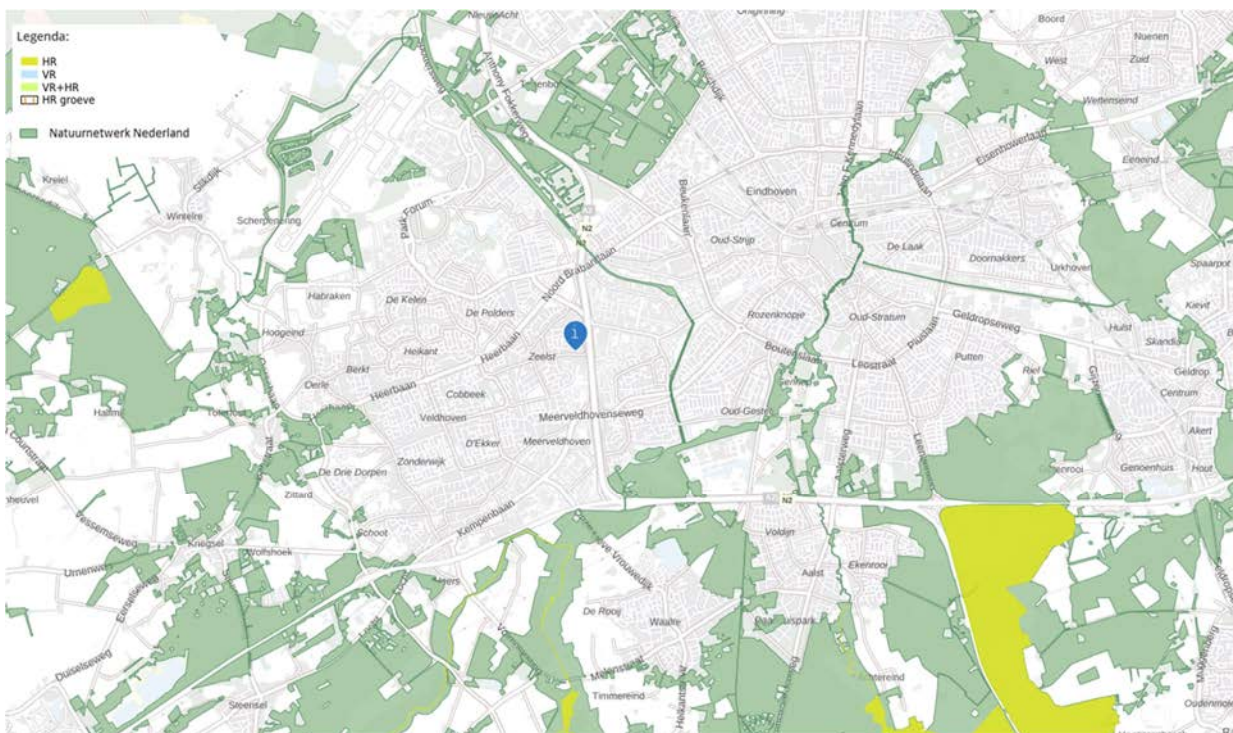
Het projectgebied maakt deel uit van het stedelijk gebied van Veldhoven. Vanuit het oogpunt van ecosystemendiensten wordt het gebied als volgt gekarakteriseerd:

- Het projectgebied is geen verstrekker van een product door ecosystemen (zoals een grondwaterbeschermingsgebied):
- Het projectgebied heeft in het huidige gebruik een minimale functie voor regulerende diensten (zoals bestuiving van gewassen);
- Het projectgebied heeft een minimale functie voor diensten die de voorgaande diensten ondersteunen (zoals biodiversiteit).

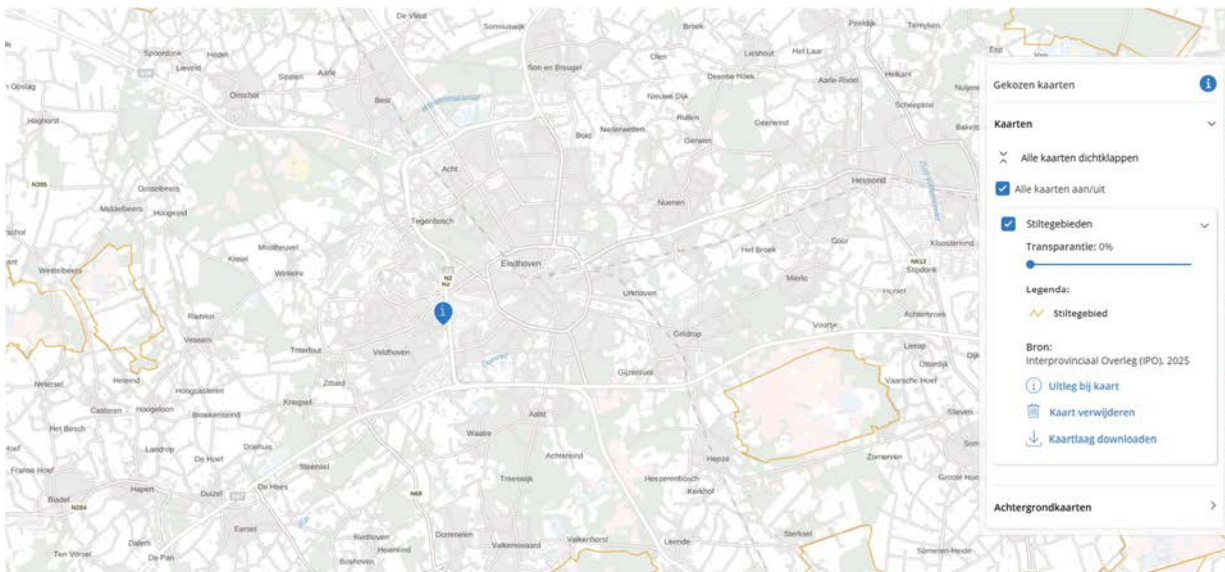
2.4 Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een bijzonder gebied met een beschermde status. Waar het gaat om de ligging van het plangebied is verder het volgende van belang:

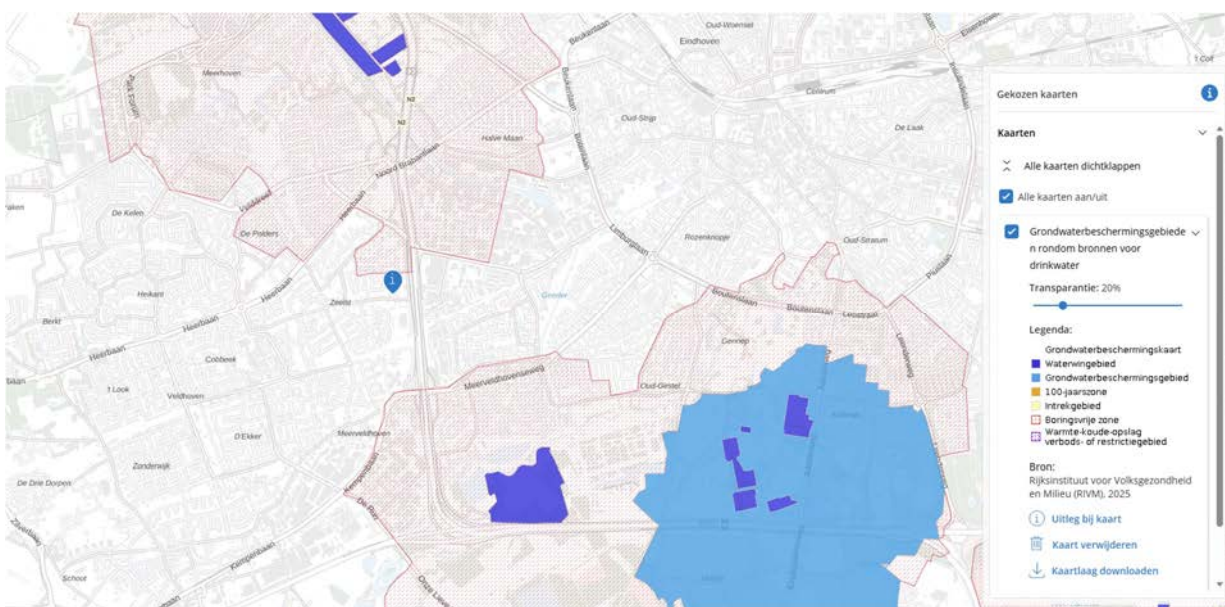
- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een wetland, kustgebied of bosgebied en ligt niet in de directe omgeving daarvan;
- Het plangebied is niet gelegen in een kwetsbaar gebied en/of een gebied met beschermde status op het gebied van natuur. Het plangebied ligt op circa 5,2 kilometer van de Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. De dichtstbijzijnde delen van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) liggen op een afstand van circa 1,3 kilometer. De ligging van het plangebied ten opzichte van deze beschermde gebieden is weergegeven in figuur 3.
- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Nationaal Landschap of van Werelderfgoed.
- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een stiltegebied. De nabijgelegen stiltegebieden zijn weergegeven in figuur 4.
- Het plangebied ligt niet in intrekgebied of in grondwaterbeschermingsgebieden, zie figuur 5.
- Vanwege de ligging in de kern van Dongen kent het gebied rondom het plangebied een hoge bevolkingsdichtheid.
- De archeologische waarden van het gebied zijn beschreven in hoofdstuk 4.
- Het plangebied en omgeving ligt niet in een gebied waar de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen (EU-normen, bijvoorbeeld met betrekking tot luchtkwaliteit) inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.



Figuur 3 Het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied en Natuurnetwerk Nederland (Bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 4 Ligging plangebied ten opzichte van stiltegebieden (Bron: Atlas leefomgeving)



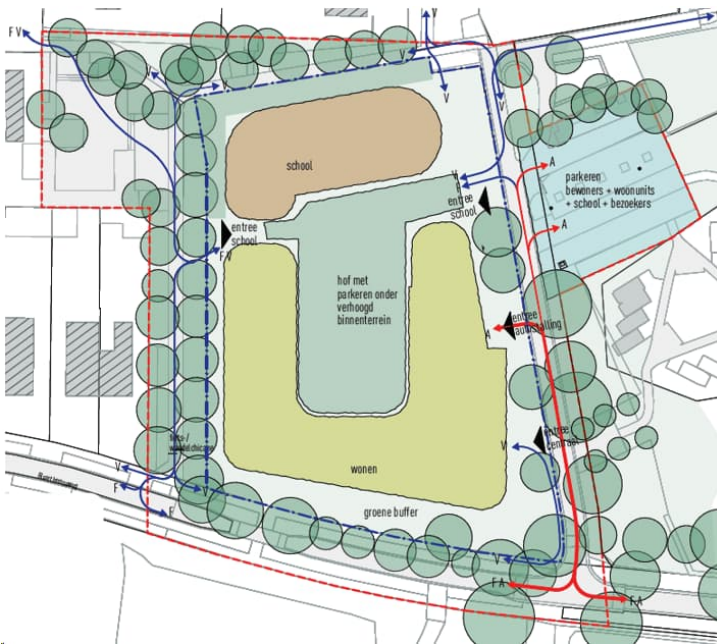
Figuur 5 Ligging plangebied ten opzichte van grondwaterbeschermingsgebieden (Bron: Atlas leefomgeving)

3. KENMERKEN VAN HET PROJECT

3.1 Omvang van het project

Initiatiefnemer is voornemens op de locatie Blaarthemseweg 83 te Veldhoven een nieuwe ontwikkeling te realiseren. Het betreft de sloop- en nieuwbouw van de school DOE040 en het toevoegen van maximaal 88 wooneenheden.

In figuren 6 en 7 zijn het programma en de inrichtingstekening van de beoogde ontwikkeling weergegeven.



Figuur 6 Nieuw programma inclusief nieuwe verkeersstromen (Bron: Block Architecten)



Figuur 7 Inrichtingstekening begane grond (Bron: Block Architecten)

Het plan voorziet in een multifunctioneel gebouw aan de noordzijde met in de plint (begane grond) de schoolfunctie van DOE040 en daarboven appartementen. Het gebouw aan de zuidzijde kent een U-vormige opzet en omsluit op de eerste verdieping een collectieve binnentuin. De parkeervoorzieningen worden onder deze hofuin gerealiseerd, wat bijdraagt aan een groen karakter van het binnengebied. De opbouw van het volume is zorgvuldig afgestemd op de omgeving.

- Noordzijde: drie bouwlagen met een plat dak. De appartementen aan deze zijde zijn zo georiënteerd dat woonvertrekken uitkijken op het schoolplein en de binnentuin. De positionering respecteert de bestaande rooilijn en blijft qua bouwhoogte binnen de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Zeelst 2016. Hierin is een goot- en bouwhoogte van 10 m toegestaan.
- Westzijde: twee lagen met een traditioneel schilddak, passend bij de schaal en dakvormen van de bebouwing aan de Blaarthemseweg.

- Oost- en zuidzijde: geleidelijke opbouw van drie tot vijf lagen, deels voorzien van een setback of schilddak op de bovenste laag, om de massa visueel te verlichten en goed in te passen in de wijk.

Verkeer en parkeren

Verkeer

De uitkomsten van de berekening van de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling zijn weergegeven in tabel 1. Daarin wordt uitgegaan van een afname als gevolg van het kleiner worden van de basisschool en een toename door de nieuwe woningen.

functiegroep	functietype	programma per	kencijfer CROW per	mvt/etmaal weekdag	mvt/etmaal werkdag
Onderwijs	Basisonderwijs	-50 leerling	1,1 leerling	-55,0	-100,4
Wonen	Koop, appartement, <75 m² bvo	33 woning	5 woning	161,7	179,5
Wonen	Koop, appartement, 75-100 m² bvo	23 woning	5,6 woning	128,8	143,0
Wonen	Huur, appartement, sociale huur, 75-100 m² bvo	18 woning	2,9 woning	52,2	57,9
Wonen	Koop, appartement, >100 m² bvo	14 woning	7,1 woning	99,4	110,3
totale verkeersgeneratie				388	391

Tabel 1 Verkeersgeneratie

Te zien is dat op de maatgevende werkdag de beoogde ontwikkeling een verkeersgeneratie van 391 motorvoertuigen per etmaal veroorzaakt.

Op de wegen waar verkeer van of naar de beoogde ontwikkeling zich afwikkelt is onderzocht is of op deze wegen de verkeersveiligheid gewaarborgd blijft met de berekende toename.

- Peter Zuidlaan: Na de herinrichting van de Peter Zuidlaan voldoet deze weg aan de laatste richtlijnen voor een gebiedsontsluitingsweg. Deze kan daarmee een fors verkeersaanbod vlot en veilig verwerken. Het is aannemelijk dat de toekomstige intensiteit ruimschoots onder de maximaal wenselijke intensiteit blijft. De veiligheidssituatie op deze weg neemt toe, en de beoogde ontwikkeling veroorzaakt daarom geen problemen met de verkeersafwikkeling of -veiligheid op deze weg.
- Blaarthemseweg: De huidige verkeersintensiteit is 1.800 mvt/etmaal. De toename is 39 mvt/etmaal, waardoor de toekomstige verkeersintensiteit stijgt naar 1.839 mvt/etmaal. Echter de herinrichting en functieverandering van de Peter Zuidlaan en Julianastraat, in combinatie met de verlaging van de maximumsnelheid tot 30 km/u op het deel van de Blaarthemseweg waar de maximumsnelheid nu nog 50 km/u is zorgt ervoor dat in de toekomst de autonome intensiteit fors zal dalen. De verkeersafwikkeling en veiligheid zal daarom ook met de beperkte bijdrage van verkeer vanwege de beoogde ontwikkeling verbeteren.

Parkeren

Op het maatgevende moment bedraagt de parkeerbehoefte 88 plaatsen. Er worden 50 parkeerplaatsen in de parkeergarage op maaiveld gerealiseerd. Op eigen terrein in de buitenruimte worden 7 plaatsen gerealiseerd. Het parkeerterrein direct ten oosten van het plangebied wordt heringericht, zodat er 43 volwaardige parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn. In totaliteit worden er 100 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee is er een overschot van 12 parkeerplaatsen.

Uit uitgevoerde tellingen blijkt dat op het bestaande parkeerterrein ten oosten van het plangebied gemiddeld 13 auto's parkeren. Dit terrein wordt gebruikt door bewoners en bezoekers van de tiny houses. Daarmee is sprake van een feitelijk tekort van één parkeerplaats, maar aangezien er in de huidige situatie geen parkeerproblematiek in de wijk aanwezig is, is in afstemming met de gemeente Veldhoven het uitgangspunt gehanteerd dat dit in de praktijk (openbaar gebied) wordt opgelost. Hiermee wordt het aspect parkeren aanvaardbaar geacht.

3.2 Cumulatie met andere projecten

In de omgeving zijn geen andere ontwikkelingen waarmee cumulatie verwacht wordt.



3.3 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Met de beoogde ontwikkeling zullen de gebruikelijke afvalstoffen gecreëerd worden. De woningen worden aardgasvrij gebouwd en voldoen aan de geldende EPC-eisen.

3.4 Overige kenmerken

De aspecten verontreiniging en hinder, risico van zware ongevallen en/of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid komen aan bod in het hoofdstuk kenmerken van de milieueffecten.

4. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkelingen beschreven. De milieueffecten van de beoogde situatie worden vergeleken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. Bij de analyse is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken toegevoegd aan de bijlagen van de motivering van het TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22e Blaarthemseweg 83.

4.1 Geluid

Wegverkeerslawaaï

De locatie ligt vanuit overgangsrecht binnen het geluidaanbachtgebied van de omliggende gemeentewegen (30 km-wegen) zolang er nog geen basisgeluidemissie is vastgesteld (BGE). De toekomstige grens voor wegen waarvoor een BGE moet worden gesteld is bepaald op 2.500 mvt/etmaal. Op het moment dat BGE's zijn vastgesteld moeten de geluidaanbachtgebieden worden bepaald op basis van de gegevens van de BGE's.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

In het kader van de beoogde ontwikkeling is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het berekende geluid van gemeentelijke wegen maximaal 52 dB bedraagt. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Het berekende geluid van rijkswegen bedraagt maximaal 53 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 50 dB overschreden maar de grenswaarde van 60 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht.

Beoordeling aanvaardbaarheid thema

Het cumulatief geluid wegverkeerslawaaï bedraagt ten hoogste 55 dB. In het akoestisch onderzoek industriellawaai wordt verder ingegaan op cumulatie van geluid, benodigde maatregelen, gevelwering en de eisen uit het gemeentelijk beleid.

Spoorwegen

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorweg. Railverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het plan.

Industriellawaai

Voor de voorgenomen ontwikkeling met nieuwe woningen en een vervangende school is beoordeeld wat de geluidseffecten zijn op de bestaande woonomgeving. In de huidige situatie is al een school aanwezig, waardoor de geluidbronnen in de nieuwe situatie grotendeels vergelijkbaar blijven. Uit het akoestisch onderzoek industriellawaai blijkt dat de activiteiten van de school, met name het stemgeluid van spelende kinderen, bepalend zijn voor de geluidbelasting in de directe omgeving. De berekeningen laten zien dat de ontwikkeling niet leidt tot een relevante toename van geluidniveaus bij omliggende bestaande woningen. Ook de verkeersgeneratie van de school veroorzaakt geen merkbare indirecte geluidstoename in de omgeving.

Binnen het plangebied zelf zijn wel aanvullende maatregelen nodig om voor alle nieuwe appartementen te voldoen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze maatregelen zijn gericht op bron- en overdrachtsreductie en op gevelwering, die in een later stadium bouwakoestisch worden uitgewerkt. Dit heeft echter geen negatief effect op de geluidssituatie buiten het plangebied. Verder blijkt uit het onderzoek dat wordt voldaan aan de geluidwaarden uit het gemeentelijke omgevingsplan. Maatwerk is niet nodig.

4.2 Bodem en water

4.2.1 Bodem

Voor het initiatief zijn een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd, inclusief beoordeling van eerder onderzoek uit 2018. Hieruit blijkt dat de bodemkwaliteit grotendeels voldoet aan de klasse Landbouw/Natuur, met lokaal

bodemvreemde bijmengingen die tot klasse Industrie behoren. In grond en grondwater zijn geen overschrijdingen van interventiewaarden aangetoond.

Lokaal is wel asbest boven de interventiewaarde vastgesteld, met een geschatte omvang van >25 m³. De verontreiniging is daarbij zowel horizontaal als verticaal voldoende ingekaderd en vormt een beheersbaar uitvoeringsaspect. De gemeente Veldhoven is betrokken bij de onderzoeksopzet en onderschrijft de gevolgde aanpak.

De noodzakelijke saneringsmaatregelen hebben geen invloed op de milieugevolgen voor de omgeving en belemmeren de planuitvoering niet. De bodemkwaliteit biedt daarmee een aanvaardbaar uitgangspunt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2.2 Water

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 ligt het projectgebied niet in een grondwaterbeschermingszone. Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een watergang of waterkering en heeft geen effect op de waterveiligheid. Het hemelwater afkomstig van de daken wordt afgekoppeld van de riolering en infiltreert waar mogelijk in de bodem.

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem worden duurzame, niet-uitlogbare materialen gebruikt, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Om de waterhuishoudkundige consequenties van het plan of omgevingsactiviteit in beeld te brengen en de waterbelangen te waarborgen c.q. te wegen is een watertoets opgesteld. Deze toets vormt de basis voor het vastleggen van het wateraspect en het weging van het waterbelang zoals dat in de Omgevingswet is opgenomen. In de watertoets zijn de waterhuishoudkundige randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen voor het plan gegeven. De uitwerking van dit aspect is planologisch geborgd in de regels van het TAM-omgevingsplan. Hiermee is gegarandeerd dat het waterbelang is meegewogen en dat de specifieke eisen van de gemeente en waterbeheerder op een goede wijze in het ontwerp worden verwerkt.

Aan de hand van de beschreven randvoorwaarden, uitgangspunten en ontwerpgrondslagen, kan op eenduidige wijze, later het waterhuishoudingsplan of rioleringsplan worden opgesteld. Als voorloper daarop is door architect een ontwerpvoorstel ten aanzien van watercompensatie opgesteld.

De uitvoerbaarheid is daarmee aangetoond. De exacte uitwerking zal plaatsvinden in afstemming met het waterschap en de gemeente Veldhoven.

4.3 Natuur

4.3.1 Gebiedsbescherming

Zoals beschreven in hoofdstuk 2 is het projectgebied niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Gezien de afstand en de aard van de ontwikkeling kunnen tevens effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding binnen de natuurgebieden worden uitgesloten. Het enige mogelijk relevante ecologische effect betreft vermesting/verzuring als gevolg van stikstofdepositie.

Stikstof

Voor de beoogde ontwikkeling is een stikstofberekening uitgevoerd voor de realisatie- en de gebruiksfase. Uit de berekeningen met Aeries Calculator (2025.0.1) voor de realisatie- en gebruiksfase zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekeningen zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten.

4.3.2 Soortenbescherming

Om inzicht te krijgen in het mogelijk voorkomen van beschermde soorten is een quickscan ecologie uitgevoerd. Er zijn aanleidingen aangetroffen die het noodzakelijk maken dat vervolgstappen of aanvullend onderzoek uitgevoerd moet

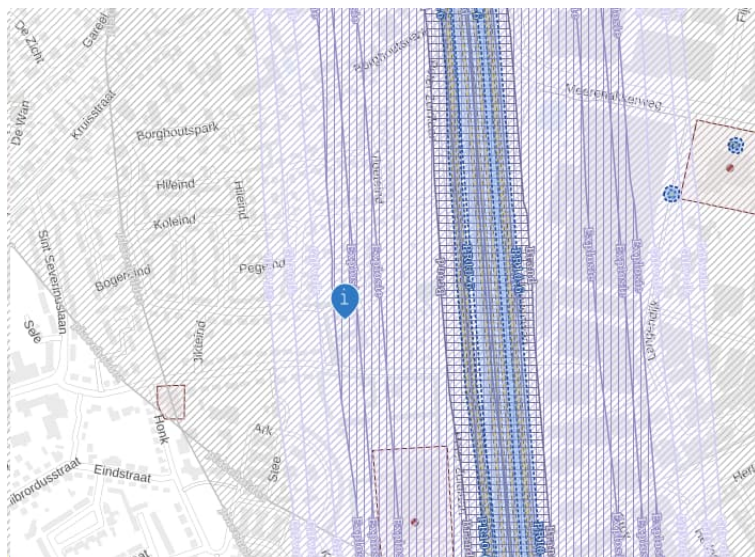
Als gevolg van de ingreep worden de eventueel aanwezige functies voor vleermuizen verstoord dan wel vernietigd. Op basis daarvan is een nader vleermuizenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de belangrijkste resultaten beschreven.

- Er is geen sprake van aantasting van essentiële gebiedsfuncties of vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen.
- Tijdens de vijf veldbezoeken is geen territorium- en/of verblijfplaats-indicerend gedrag waargenomen van vleermuizen binnen het plangebied. Hiermee kan de aanwezigheid van kraam-, winter-, zomer- en paarverblijven uitgesloten worden.
- Gelet op de inrichting van het plangebied alsmede de directe omgeving, zijn de aangetroffen foerageergebieden niet als functioneel of essentieel aan te merken.
- Gelet op de vele lijnvormige elementen en bebouwing in de directe omgeving zijn de optionele vliegroutes divers en voldoende aanwezig, waardoor aanwezige vliegroutes niet als functioneel of essentieel te merken. Daarnaast zal het plangebied in de toekomst opnieuw als oriëntatiepunt functioneren.

Er zijn geen aanleidingen aangetroffen die het noodzakelijk maken dat er aanvullende stappen genomen moeten worden in het kader van de functionele leefomgeving en verblijfplaatsen van vleermuizen. Het is voldoende als er tijdens de uitvoering rekening wordt gehouden met passerende en foeragerende vleermuizen. Aanbevolen wordt om invulling te geven aan de Algemene Zorgplicht en de Vogelrichtlijn.

4.4 Risico van zware ongevallen en rampen

Met dit project wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit met externe veiligheidsrisico's. Wel worden kwetsbare gebouwen (woonfunctie) mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang om af te wegen of ten aanzien van die nieuwe woningen een voldoende veilige omgeving kan worden geboden gelet op externe veiligheidsrisico's. Met behulp van de kaarten en data van Register Externe Veiligheid (figuur 8) kan in beeld worden gebracht welke aandachtsgebieden en/of PR-contouren zich in de omgeving van het projectgebied bevinden. Daarbij wordt gekeken naar activiteiten met een extern veiligheidsrisico, buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en transportroutes over land (wegen, spoorwegen en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.



Figuur 8 Kaart externe veiligheid (Bron: Atlas Leefomgeving)

De enige relevante risicobron voor de woningen en de school is het transport van gevaarlijke stoffen over de A2, wat leidt tot aandacht voor explosie- en gifwolkaandachtsgebieden. Bij het implementeren van de nodige maatregelen zoals geborgd in het TAM-omgevingsplan vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor het plan en is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

4.5 Luchtkwaliteit

Het plangebied valt binnen het aandachtsgebied 'Agglomeratie Eindhoven', zoals opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 5.51. Om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de luchtkwaliteit is er een berekening gedaan met de NIBM-tool en CIML. Op basis hiervan blijkt dat ter plaatse van het plangebied de toetswaarden voor luchtkwaliteit zich ruimschoots onder de omgevingswaarden voor de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bevinden. Zodoende is het gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar de functies aan het plangebied toe te delen.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

4.6.1 Cultuurhistorie

De Cultuurhistorische waardenkaart 2024 is door de provincie Noord-Brabant herzien, gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Het plangebied is niet gelegen binnen het historisch stadscentrum van Veldhoven. Wel is de Blaarthemseweg onderdeel van de historische geografie, de lijn is van 'redelijk hoge waarde'. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van deze weg, aangezien deze niet veranderd wordt. Daarnaast heeft de ontwikkeling geen invloed op de structuren van de cultuurhistorische regio. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'cultuurhistorie' niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

4.6.2 Archeologie

In het kader van de beoogde ontwikkeling is een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) uitgevoerd.

In of direct rondom het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten of vindplaatsen. Daaromheen (straal ca. 500 m) zijn er een monument, twee vindplaatsen en een aantal archeologische onderzoeken bekend. Bij het monument (ca. 500 m ten westen van het plangebied) gaat het om de historische kern van Zeel. De twee vindplaatsen (ca. 600 m naar het noorden) betreffen aardewerkvondsten uit de Romeinse tijd (gevonden bij de aanleg van een riool) en de resten van een historische boerderij. Voor zover bekend zijn er geen gradiëntzones in het plangebied, derhalve geldt er een lage verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars. Vanwege de ligging in een gebied met plaggendekken (die aangelegd werden op hoge/droge en vruchtbare plekken, en waaronder met grote regelmaat archeologische vindplaatsen voorkomen) geldt er een middelhoge verwachting voor vindplaatsen van landbouwers uit de periode neolithicum-nieuwe tijd. Vanwege de diepe bodemverstoringen worden er nauwelijks tot geen intacte archeologische resten meer verwacht in het plangebied. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.7 Risico's voor de menselijke gezondheid

Een groot aantal van de omgevingsaspecten in dit hoofdstuk hebben een gezondheidscomponent. Dit betreffen onder andere bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder en geurhinder. Uit de voorgaande paragrafen wordt ook duidelijk dat binnen het projectgebied geen sprake is van een onaanvaardbare milieubelasting en met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van belangrijke negatieve effecten op de risico's van de menselijke gezondheid.

4.8 Bouwwerkzaamheden

Voor de aanlegwerkzaamheden van de beoogde ontwikkeling kunnen tijdens de werkzaamheden milieueffecten optreden. Op het gebied van stikstof zijn de aanlegwerkzaamheden meegenomen in het onderzoek en blijkt dat dit geen belangrijk negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden ten opzichte van de referentiesituatie. Daarnaast gaat het met name om geluidhinder, trillingen en verkeer gerelateerde effecten. Zo nodig worden maatregelen getroffen om overlast voor de directe omgeving zoveel mogelijk te beperken. Dit dient bij het uitwerken van de aanpak en fasering van de



uitvoeringswerkzaamheden nader te worden geconcretiseerd. Gezien de tijdelijkheid van de werkzaamheden en de locatie, aard en omvang van het project kunnen belangrijke negatieve milieueffecten uitgesloten worden.

5. CONCLUSIE

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