BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Project-mer-beoordeling

Opdrachtgever:	Gemeente Heusden	Projectnummer:	P002801

Onderwerp: project-mer-beoordeling De Grassen fase 3
Datum: 5 december 2025

1. Inleiding

1.1 PLANIDEE EN PLANLOCATIE

Het voornemen betreft de ontwikkeling van fase 3 van de woonwijk De Grassen aan de oostzijde van Vlijmen. In het projectgebied, gelegen ten noorden van de Vijfhoevenlaan en begrensd door de Hongerenburgweg, Voordijk en bestaande bebouwing, worden circa 450 tot maximaal 500 woningen gerealiseerd, inclusief voorzieningen zoals waterberging, wegen en groen. De stedenbouwkundige opzet is dorps-landelijk, met variatie in woningtypen en een groene, waterrijke inrichting. In onderstaande figuur is de locatie weergegeven.



Figuur 1. Locatie projectgebied (bron: Regels op de kaart)

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen **T** 0592 316 206
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

1.2 AANLEIDING

De ontwikkeling van De Grassen fase 3 is noodzakelijk om te voorzien in de lokale en regionale woningbehoefte, zoals vastgesteld in de regionale woondeal Noordoost-Brabant en gemeentelijke prognoses. Het projectgebied heeft momenteel een agrarische bestemming en wordt met deze wijziging omgevingsplan omgezet naar 'Woongebied'. Het plan past niet binnen de regels van het geldende omgevingsplan, waardoor een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk is.

De activiteit valt onder onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Voor dit onderdeel zijn geen drempelwaarden opgenomen maar wordt in kolom 2 vermeld 'Niet van toepassing'. Dat betekent dat voor die projecten geen directe project-mer plicht geldt. Het bevoegd gezag moet beoordelen of het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Om die reden is het opstellen van een project-mer beoordeling noodzakelijk.

1.3 INITIATIEFNEMER EN BEVOEGD GEZAG

De gemeente Heusden is initiatiefnemer en tevens het bevoegd gezag voor deze ontwikkeling.

1.4 PLANOLOGISCHE INPASSING

In het projectgebied geldt tot op het moment van inwerkingtreding van de wijziging omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied Vlijmen' (d.d. 10 december 1991) als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan. Hierin heeft het gebied de bestemming 'Agrarisch'. De ontwikkeling van circa 450 woningen past niet binnen het huidige juridisch-planologische kader. Daarom wordt een wijziging van het omgevingsplan voorbereid, waarmee een nieuw en passend kader wordt geboden. Voorwaarde is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.5 PROCEDURELE ASPECTEN[1]

Het bevoegd gezag beslist over de project-mer-beoordeling (wel/niet een mer maken). Dat is de mer-beoordelingsbeslissing. Deze moet binnen 6 weken na ontvangst van de mededeling worden genomen. Zie hiervoor artikel 11.11, lid 2, van het Omgevingsbesluit. Als aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten, beslist het bevoegd gezag dat er geen mer nodig is. Wanneer de initiatiefnemer de project-mer beoordeling en aanvraag samen heeft ingediend, neemt het bevoegd gezag het resultaat hiervan met de motivering op in het (ontwerp)besluit op de aanvraag. Dit volgt uit artikel 11.11, lid 2, van het Omgevingsbesluit.

[1] https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/milieueffectrapportage/project-mer-beoordeling/

1.6 INHOUDELIJKE EISEN AAN DE MER-BEOORDELING

In de beoordeling worden de milieueffecten van het voornemen beschreven. In de praktijk wordt de beoordeling vaak in de vorm van een aparte notitie geschreven (voorheen aanmeldnotitie). Deze beoordeling is vormvrij, maar er zijn wel eisen aan de inhoud. Deze eisen in bijlage III bij de mer-richtlijn zijn omgezet naar artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit.

Een mededeling moet een beschrijving bevatten van:

- het project: de fysieke kenmerken en de locatie;
- de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project;
- wanneer die informatie beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke effecten door verwachte residuen, emissies en productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

In de beoordeling kan ook een beschrijving opgenomen worden van de kenmerken van het voorgenomen project. En van de voorgenomen maatregelen, om mogelijk aanzienlijke effecten te beperken of te voorkomen. Een mer is dan niet nodig, zie artikel 11.10, lid 3, van het Omgevingsbesluit.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de mer-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU[2]). De initiatiefnemer levert deze informatie vaak aan bij het bevoegd gezag. De 3 hoofdcriteria zijn:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

[2] https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2011/92

2. Beoordeling

	Criteria	Beschrijving van mogelijke effecten	Noodzaak mer-procedure
Hoofdthema 1: Kenmerken van het project			
A.	De omvang en het ontwerp van het gehele project.	Het project betreft de ontwikkeling van circa 450 woningen, waterberging, groen en infrastructuur. Dit sluit aan op het onderdeel J11: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' uit bijlage V van het Omgevingsbesluit. Hierbij gelden geen drempelwaarden, maar is een mer-beoordeling nodig.	Nee
B.	De cumulatie met andere projecten.	De Grassen fase 3 vormt het slotstuk van de totale gebiedsontwikkeling De Grassen in Vlijmen. De wijk is gefaseerd ontwikkeld: fase 1 is afgerond, fase 2 is planologisch vastgesteld en in uitvoering, en fase 3 betreft de afronding van het woongebied. Alle fasen zijn onderdeel van één samenhangend masterplan. De milieueffecten van de eerdere fasen zijn reeds beoordeeld en meegenomen in de planvorming. Verder zijn er geen andere losstaande projecten in de omgeving die kunnen leiden tot cumulatie van effecten.	Nee
C.	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen.	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van de sloop en nieuwbouw van woningen geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te verwachten.	Nee
D.	De productie van afvalstoffen.	Sloop- en bouwafval kan bij de werkzaamheden op de gebruikelijke wijze worden ingezameld en verwerkt.	Nee
E.	Verontreiniging en hinder.	Voor De Grassen fase 3 zijn diverse milieuaspecten onderzocht, waaronder luchtkwaliteit, geluid, bodemverontreiniging, geur en effecten op natuur. Uit de onderliggende onderzoeken blijkt: • **Luchtkwaliteit:** De ontwikkeling valt onder de NIBM-grens (niet in betekenende mate) en voldoet ruimschoots aan de wettelijke omgevingswaarden. Er is geen sprake van overschrijding van normen voor fijnstof of stikstofdioxide. De belangen van omliggende veehouderijen worden niet geschaad, mede omdat bestaande woningen dichter bij deze bedrijven liggen dan de nieuwe woningen. • **Geluid:** Zowel geluid door wegverkeer als door bedrijfsactiviteiten is onderzocht. De berekeningen tonen aan dat het woon- en leefklimaat aanvaardbaar blijft en er geen overschrijdingen van geluidsnormen plaatsvinden. Op plaatsen waar niet wordt voldaan	Nee

	Criteria	Beschrijving van mogelijke effecten	Noodzaak mer-procedure
		aan de standaardwaarden, zullen maatregelen getroffen moeten worden. • **Bodem:** Er zijn geen ernstige bodemverontreinigingen aangetoond. Voor PFAS geldt dat de gehalten binnen de risicogrenswaarde voor 'wonen met tuin' blijven. Wel wordt in het omgevingsplan een gebruiksregel opgenomen die het verbiedt om vollegronds groenten en fruit te telen of kweken binnen het plangebied, om gezondheidsrisico's te minimaliseren. • **Geur:** Uit het geuronderzoek blijkt dat de voorgrond- en achtergrondbelasting ruim onder de wettelijke en gezondheidskundige advieswaarden liggen. Het woon- en leefklimaat is daarmee 'zeer goed' te noemen. Adviezen van de GGD zijn meegenomen in de afweging. • **Natuur:** Voor stikstofdepositie is een passende beoordeling uitgevoerd. In de aanlegfase zijn significante gevolgen uitgesloten, maar voor de gebruiksfase zijn mitigerende maatregelen en verdere uitwerking nodig. Voor beschermde soorten zoals de poelkikker zijn vergunningen en compenserende maatregelen vereist. Samenvattend: De milieueffecten van het plan zijn uitgebreid onderzocht en vallen binnen de gestelde normen. Waar nodig zijn aanvullende maatregelen en borging in de planregels opgenomen. Er is geen sprake van schadelijke effecten op omliggende functies of het milieu die het doorlopen van een volledige mer-procedure noodzakelijk maken.	
F.	Het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.	Binnen en nabij het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Met het planvoornemen worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.	Nee
G.	Risico's voor de menselijke gezondheid.	Het planvoornemen maakt geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk met effecten op de volksgezondheid.	Nee
Hoofdthema 2: Plaats van het project			
A.	Het bestaande (en goedgekeurde) grondgebruik.	Het projectgebied heeft een agrarische bestemming en wordt omgezet naar woongebied.	Nee

	Criteria	Beschrijving van mogelijke effecten	Noodzaak mer-procedure
B.	Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.	Het werkingsgebied bevat geen relatieve rijkdom en er worden geen natuurlijke hulpbronnen gewonnen die regeneratievermogen behoeven.	Nee
C.	Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden.	Het projectgebied van De Grassen fase 3 ligt aan de rand van Vlijmen, aansluitend op bestaand stedelijk gebied, en wordt momenteel agrarisch gebruikt. In de directe omgeving zijn geen Natura 2000-gebieden of Natuurnetwerk Nederland (NNN) aanwezig; het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek') ligt op circa 1,4 kilometer afstand. Uit de uitgevoerde stikstofdepositiestudies blijkt dat significante negatieve effecten op deze natuurgebieden in de aanlegfase uitgesloten kunnen worden. Voor de gebruiksfase zijn mitigerende maatregelen en verdere uitwerking nodig, maar er zijn geen onoverkomelijke belemmeringen. Binnen het plangebied zijn enkele ecologisch waardevolle elementen aanwezig, zoals watergangen en houtopstanden. Uit natuuronderzoek blijkt dat er leefgebied is voor beschermde soorten, waaronder poelkikker, vleermuizen en broedvogels. Voor de poelkikker is een omgevingsvergunning en een activiteitenplan met compenserende maatregelen vereist. Voor overige soorten zijn mitigerende maatregelen opgenomen, zoals het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen en het behoud van essentiële structuren. Samengevat: het opnamevermogen van het natuurlijke milieu wordt niet overschreden en gevoelige gebieden worden beschermd door onderzoek, vergunningen en mitigerende maatregelen. Het aspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.	Nee
Hoofdthema 3: Kenmerken van het potentiële effect			
A.	De aard, de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de	De effecten van De Grassen fase 3 zijn hoofdzakelijk lokaal en betreffen het projectgebied en de directe omgeving van Vlijmen. De ontwikkeling omvat circa 450 woningen, groen en waterberging. De schaal van het plan sluit aan bij de bestaande woonomgeving en het dorps-landelijke karakter van de wijk.	Nee

	Criteria	Beschrijving van mogelijke effecten	Noodzaak mer-procedure
	bevolking die getroffen kan worden).	De effecten zijn vooral zichtbaar in de ruimtelijke inrichting, het landschap en de leefomgeving. Door de integratie van groen, water en verschillende woningtypen wordt het woonmilieu versterkt. Milieuaspecten zoals verkeer, geluid, luchtkwaliteit en waterhuishouding zijn onderzocht en vallen binnen de gestelde normen. Eventuele effecten blijven beperkt tot het plangebied en zijn door mitigerende maatregelen beheersbaar. Er is geen sprake van effecten die reiken tot buiten de gemeentegrenzen of die de regio substantieel beïnvloeden.	
B.	Het grensoverschrijdende karakter van het effect.	Van grensoverschrijdende milieueffecten is geen sprake.	Nee
C.	De intensiteit en de complexiteit van het effect.	De potentieel aanzienlijke effecten van De Grassen fase 3 zijn in detail onderzocht voor diverse milieuaspecten, zoals geluid, verkeer, luchtkwaliteit, bodem, natuur en gezondheid. De intensiteit van de effecten is beperkt, omdat de ontwikkeling past binnen het bestaande dorps-landelijke karakter van Vlijmen en aansluit op eerdere fasen van de wijk. De effecten zijn overzichtelijk, goed te beheersen en blijven beperkt tot het plangebied en de directe omgeving. Er zijn geen onoverkomelijke belemmeringen of complexe milieuproblemen die de ontwikkeling in de weg staan.	Nee
D	De waarschijnlijkheid van het effect, de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.	De effecten duren zo lang de projectlocatie voor de nieuwe woonfunctie in gebruik zal zijn. De effecten zijn uitsluitend omkeerbaar door het gebruik te beëindigen en de hiertoe gerealiseerde bebouwing op te ruimen.	Nee
E.	De cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten.	De Grassen fase 3 is het slotstuk van de gefaseerde ontwikkeling van de wijk De Grassen in Vlijmen. De wijk bestaat uit drie fasen, waarvan fase 1 reeds is gerealiseerd en fase 2 planologisch is vastgesteld en in uitvoering. Fase 3 vormt een logisch vervolg en afronding van het masterplan, waarbij stedenbouwkundige, landschappelijke en milieutechnische uitgangspunten integraal zijn afgestemd over alle fasen. In de directe omgeving zijn verder geen andere (grootschalige) ontwikkelingen dan inmiddels planologisch toegestaan of in ontwikkeling voorzien. Er is in die zin dan ook geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten.	Nee

	Criteria	Beschrijving van mogelijke effecten	Noodzaak mer-procedure
F.	De mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.	Voor De Grassen fase 3 zijn diverse mitigerende en compenserende maatregelen onderzocht en waar nodig opgenomen in het plan en de planregels. De mogelijkheid tot mitigatie is per milieuaspect beoordeeld: • **Water**: Het ontwerp voorziet in voldoende waterberging en klimaatadaptieve maatregelen, waardoor wateroverlast en negatieve effecten op het watersysteem worden voorkomen. • **Bodem en PFAS**: Voor locaties met verhoogde PFAS-gehalten is een gebruiksregel opgenomen die het telen van vollegronds groenten en fruit verbiedt, zodat gezondheidsrisico's worden geminimaliseerd. Niet-herbruikbare grond wordt afgevoerd conform de geldende regelgeving. • **Natuur**: Voor beschermde soorten, zoals de poelkikker, zijn vergunningen en een activiteitenplan met compenserende maatregelen verplicht. Voor vleermuizen en broedvogels worden werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd en essentiële structuren behouden. • **Gezondheid nabij geitenhouderij**: Binnen 500 meter van de geitenhouderij wordt woningbouw alleen toegestaan als aantoonbare maatregelen ter reductie van gezondheidsrisico's zijn getroffen, conform RIVM-onderzoek. Buiten deze zone zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. • **Geluid**: Op locaties waar niet wordt voldaan aan de standaardwaarde voor geluid, zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk in de vorm van een gevelweringsonderzoek. Op basis van dit onderzoek worden, indien nodig, aanvullende bouwkundige maatregelen getroffen om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen. • **Stikstofdepositie**: Voor de gebruiksfase zijn mitigerende maatregelen en verdere uitwerking mogelijk, zoals intern salderen en het treffen van ecologische maatregelen.	Nee

	Criteria	Beschrijving van mogelijke effecten	Noodzaak mer-procedure
		De mitigerende en compenserende maatregelen zijn integraal onderdeel van het plan en worden juridisch geborgd in de planregels. Hierdoor kunnen eventuele negatieve effecten effectief worden voorkomen of beperkt. Er zijn geen effecten waarvoor op voorhand aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn die niet uitvoerbaar of niet te borgen zijn.	

3. Conclusie

In deze mer-beoordeling zijn de milieugevolgen van de ontwikkeling van circa 450 woningen en bijbehorende voorzieningen in De Grassen fase 3 te Vlijmen geanalyseerd. De studie is vormgegeven aan de hand van de relevante criteria die staan opgenomen in het Omgevingsbesluit en bijlage III bij Richtlijn 2014/52/EU (waarmee Richtlijn 2011/92/EU is gewijzigd). Dit betekent dat gekeken is naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de gevolgen van de activiteit voor het milieu. Wanneer geen 'belangrijke nadelige gevolgen' bestaan voor het milieu, is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige mer-procedure te doorlopen.

Uit de beoordeling blijkt dat, gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de zorgvuldige ruimtelijke inpassing, de milieueffecten beperkt zijn en binnen aanvaardbare grenzen vallen. Voor alle relevante milieuaspecten zijn waar nodig mitigerende en compenserende maatregelen getroffen en juridisch geborgd in het omgevingsplan. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die het doorlopen van een volledige mer-procedure noodzakelijk maken.

Daarom wordt geconcludeerd dat een mer-procedure voor De Grassen fase 3 niet nodig is.