

Aanmeldnotitie mer-beoordeling

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zundert
Betreft: Aanmeldnotitie mer-beoordeling
Projectnummer: 24028
Datum: 24 oktober 2025

1. Aanleiding

In het gebied dat is gelegen tussen de Veldstraat, de Prinsenstraat en de Beeklaan (N638) te Zundert herrijst de nieuwbouwwijk De Tuinderij, die gefaseerd wordt ontwikkeld. Voor fase 4 van de ontwikkeling is projectontwikkelaar Maas-Jacobs voornemens om 54 nieuwbouwwoningen te realiseren ter plaatse van de grotendeels onbebouwde gronden die zijn gelegen ten oosten van de Boomgaard.

Het woningbouwplan past niet binnen de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Zundert. Om het initiatief mogelijk te maken wordt daarom een uitgebreide ruimtelijke procedure doorlopen voor het wijzigen van het omgevingsplan. Met het TAM-omgevingsplan worden ter plaatse van het plangebied nieuwe ruimtelijk-planologische kaders geboden ten behoeve van de realisatie van het planvoornemen. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is een project-mer-beoordeling verplicht om te bepalen of het doorlopen van een volledige m.e.r. procedure noodzakelijk is.

2. Mer-beoordeling

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit is aangegeven welke projecten mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 van Bijlage V zijn mer-beoordelingsplichtig in de gevallen als genoemd in kolom 3, bij besluiten in kolom 4. Voor deze projecten moet worden beoordeeld of aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Ten behoeve van de mer-beoordeling wordt een meldnotitie opgesteld gericht aan het bevoegd gezag waarin wordt ingegaan op de milieueffecten van het voornemen. De meldnotitie is vormvrij, maar dient wel rekening te houden met de criteria uit Bijlage III van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU). De drie hoofdcriteria zijn:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project; en
- de kenmerken van de potentiële effecten.

De beoogde woningbouwontwikkeling met 54 woningen kan worden gezien als een ‘Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen’ zoals benoemd in kolom 1 onder J11. In kolom 3 is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van dit project mer-beoordelingsplichtig is en in kolom 4 is het omgevingsplan benoemd als het besluit.

Bijlage V. bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit (aanwijzing projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt)				
	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de Omgevingswet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.4, eerste lid, aanhef en onder b, van de Omgevingswet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van het Omgevingsbesluit
J.	Infrastructuur en ruimte			
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

3. Kenmerken van het project

3.1. Omvang van het project

De ontwikkeling betreft de vierde fase van de bredere gebiedsontwikkeling De Tuinderij, een nieuw woongebied dat de afgelopen jaren gefaseerd tot stand is gekomen aan de westzijde van Zundert. Voor de voorgaande drie fasen van De Tuinderij zijn in de periode 2017 tot en met 2023 afzonderlijke bestemmingsplannen vastgesteld, waarmee de ontwikkeling van meerdere deelgebieden met woningbouw juridisch-planologisch mogelijk is gemaakt.

Omstreeks 2019 is gestart met de bouw van circa 70 grondgebonden woningen in fase 1, en circa twee jaar later met de bouw van 66 grondgebonden woningen in fase 2. De bouw van deze woningen is afgerond en de woningen zijn bewoond. Fase 3 bevindt zich in uitvoering en omvat 63 grondgebonden woningen en een appartementengebouw met 18 appartementen. Daarmee is De Tuinderij uitgegroeid tot een moderne woonwijk die in meerdere stappen aansluit op de bestaande kern van Zundert.

De vierde fase, die in deze aanmeldnotitie centraal staat, vormt de afronding van deze gebiedsontwikkeling. Het plangebied bestaat grotendeels uit voormalige agrarische gronden van een boomkwekerij die niet langer in gebruik zijn. Het terrein heeft een open karakter en is grotendeels onbebouwd. Binnen het plangebied bevindt zich één bestaande woning aan de Veldstraat 38, die gehandhaafd blijft en niet tot het plangebied behoort. De aanwezige kas en loods op de percelen ZDT02-K-10521 en ZDT02-K-10518 worden gesloopt om ruimte te maken voor woningbouw.



Figuur 1. Verkavelingsplan De Tuinderij fase 4 (bron: Schoenmakers, d.d. 26 september 2025)

Het plan De Tuinderij fase 4 voorziet in de ontwikkeling van 54 woningen op een terrein van circa 1,6 hectare. Het programma omvat een mix van woningtypen, bestaande uit:

- 4 vrijstaande woningen;
- 12 twee-onder-één-kapwoningen;
- 30 rijwoningen; en
- 8 gestapelde woningen.

De stedenbouwkundige opzet sluit aan op de bestaande structuur en architectuur van de eerdere fasen, zodat één samenhangende en herkenbare wijk ontstaat met een logische overgang tussen de bestaande bebouwing aan de Veldstraat en het open landschap aan de westzijde.

3.2. Cumulatie met andere projecten

De ontwikkeling maakt deel uit van de gefaseerde realisatie van de nieuwbouwwijk De Tuinderij, maar wordt planologisch en milieutechnisch zelfstandig beoordeeld. De milieueffecten van de voorgaande drie fasen zijn reeds onderzocht in de bijbehorende bestemmingsplanprocedures.

In en rondom het plangebied zijn geen andere grootschalige bouwprojecten of infrastructurele werken voorzien die in tijd of ruimte zodanig samenlopen dat sprake is van cumulatieve milieueffecten. De reeds gerealiseerde fasen 1 en 2 en de in uitvoering zijnde fase 3 veroorzaken geen extra milieubelasting die in samenhang met fase 4 tot significante effecten kan leiden.

3.3. Gebruik van natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Tijdens de bouwfase worden gebruikelijke hoeveelheden grondstoffen en bouwmaterialen toegepast, zoals beton, hout, staal en zand. De initiatiefnemer streeft naar duurzaam en circulair materiaalgebruik en scheidt vrijkomende afvalstromen conform de geldende milieuwetgeving.

In de gebruiksfase is het energie- en waterverbruik vergelijkbaar met dat van andere woonwijken. De woningen worden volledig gasloos uitgevoerd en voldoen aan de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Hiermee wordt het gebruik van fossiele energiebronnen beperkt en wordt duurzaam omgegaan met natuurlijke hulpbronnen. In de gebruiksfase is sprake van huishoudelijk afval die conform het gemeentelijk beleid gescheiden zal worden ingezameld. Binnen het plangebied worden voorzieningen getroffen voor afvalinzameling in de openbare ruimte.

3.4. Risico's op rampen door klimaatverandering

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het plangebied is ook niet gelegen binnen risicocontouren of aandachtsgebieden. Er is dan ook geen sprake van externe veiligheidsrisico's of verhoogde kans op rampen.

De ontwikkeling is vormgegeven met aandacht voor klimaatadaptatie en klimaatbestendigheid. De groene inrichting en infiltratievoorzieningen vergroten de waterbergingscapaciteit en beperken hittestress. De woningen worden energiezuinig gebouwd, waardoor ook wordt bijgedragen aan de mitigatie van klimaatverandering.

Het plangebied ligt buiten overstromingsgevoelige gebieden, grondwaterbeschermingszones en waterbergingsgebieden, en kent geen bijzondere risico's door extreme weersomstandigheden.

4. Plaats van het project

4.1. Bestaand grondgebruik

Het plangebied maakt deel uit van de in ontwikkeling zijnde nieuwbouwwijk De Tuinderij, gelegen in het middengebied tussen de Veldstraat, Prinsenstraat en Beeklaan (N638) aan de noordwestzijde van de kern Zundert. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 1,6 hectare en bestaat grotendeels uit de voormalige agrarische gronden van een boomkwekerij. Binnen het plangebied staan enkele opstallen, waaronder een kas en een loods, die worden verwijderd ten behoeve van de herontwikkeling.

Het gebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied en is aan drie zijden omsloten door bestaande en in ontwikkeling zijnde woonbebouwing uit eerdere fasen van De Tuinderij en door woonpercelen langs de Veldstraat. Aan de westzijde grenst het gebied aan agrarische gronden die onderdeel uitmaken van het open buitengebied. De locatie heeft daarmee een overwegend stedelijk karakter en maakt planologisch deel uit van het aaneengesloten bebouwingslint van Zundert.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied in bestaande situatie

4.2. Relatieve rijkdom, kwaliteit en regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen

De locatie kent geen bijzondere natuurlijke hulpbronnen of landschappelijke waarden. De bodem is in het verleden intensief gebruikt voor boomkwekerijactiviteiten en heeft daardoor een grotendeels agrarisch en verstoord karakter. Binnen het plangebied bevinden zich geen houtwallen, sloten of andere waardevolle landschapselementen. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is overwegend goed, met uitzondering van een sterke asbestverontreiniging ter plaatse van de te slopen loods aan de Veldstraat 34. De omvang van deze verontreiniging is echter beperkt (ca. 20 m² tot 0,7 m diepte onder maaiveld). Deze verontreiniging zal voorafgaand de bouwwerkzaamheden worden gesaneerd volgens een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan van aanpak.

De grondwaterstand in het gebied is stabiel en geschikt voor bebouwing. Er vindt geen onttrekking van grondwater plaats en het hemelwater wordt lokaal geïnfiltreerd, waardoor het regeneratievermogen van de bodem en het watersysteem behouden blijft. Het plangebied kent geen waardevolle mineralen, fossielen of grondstoffen en draagt geen bijzondere functie in de energievoorziening. De ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve invloed op natuurlijke hulpbronnen.

4.3. Opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een bijzonder gebied met een beschermde status. Wat betreft de ligging van het plangebied ten opzichte van het natuurlijke milieu geldt het volgende:

- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een wetland, kustgebied of bosgebied en ligt eveneens niet in de directe omgeving daarvan.
- Binnen het plangebied is geen kwetsbare natuur aanwezig. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het Kalmthoutse Heide & Stappersven (circa 7,5 km) en het Ulvenhoutse Bos (circa 9 km). Op circa 110 meter ten westen van het plangebied is het Natuurnetwerk Nederland gelegen, tussen het plangebied en het natuurnetwerk zijn de woningen gelegen die zijn gebouwd in fase 2 van De Tuinderij.
- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Nationaal Landschap of van Werelderfgoed/
- Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een stiltegebied. Op circa 1,7 kilometer ten westen van het plangebied is het dichtstbijzijnde stiltegebied gelegen.
- Het plangebied ligt niet binnen een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied rondom bronnen voor drinkwater.
- Op basis van een verkennend archeologisch onderzoek kennen de gronden binnen het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde.
- Vanwege de ligging van het plangebied binnen de kern van Zundert kent de omgeving een hoge bevolkingsdichtheid. Rondom het plangebied is het bestaand stedelijk gebied aanwezig die hoofdzakelijk bestaat uit woonpercelen.
- De locatie ligt niet binnen een luchtaandachtsgebied voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Op basis van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) wordt ter plaatse van het plangebied voldaan aan de wettelijke normen.

5. Kenmerken van de potentiële effecten

Hierna wordt kort ingegaan op de potentiële effecten op de relevante milieu- en omgevingsaspecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Voor een nadere beoordeling van de potentiële effecten wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing.

5.1. Bodem

In het plangebied zijn bodemonderzoeken uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast te stellen. Ter plaatse van de te slopen loods aan Veldstraat 34 is een sterke asbestverontreiniging aangetoond over een oppervlakte van circa 20 m² tot een diepte van 0,7 meter onder maaiveld. Deze verontreiniging vormt een gezondheidsrisico en zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden worden gesaneerd volgens een door het bevoegd gezag goedgekeurd plan van aanpak.

Op de overige gronden zijn geen verontreinigingen aangetoond die een belemmering vormen voor de voorgenomen woningbouw. Na sanering is de bodem geschikt voor gevoelige functies zoals wonen, waardoor geen nadelige milieueffecten op de omgeving te verwachten zijn.

Bij de aanlegfase worden geen bodemverontreinigende (bouw)materialen en stoffen toegepast. Het project voorziet hoofdzakelijk in de ontwikkeling van woningen er worden geen functies of activiteiten mogelijk gemaakt die kunnen leiden tot een verontreiniging van de bodem.

5.2. Water

De ontwikkeling van De Tuinderij fase 4 leidt tot een toename van verhard oppervlak van circa 6.983 m² ten opzichte van de bestaande situatie. Conform het beleid van Waterschap Brabantse Delta en de gemeentelijke eisen is hiervoor een waterbergingsopgave van circa 419 m³ berekend, uitgaande van een compensatie van 60 mm per m² toegenomen verharding. De benodigde bergingscapaciteit wordt binnen het plangebied gerealiseerd door:

- het benutten van de bestaande B-watergangen rondom het plangebied als wadi's;
- de aanleg van een nieuwe wadi tussen de woonblokken (circa 315 m³ berging);
- aanvullende maatregelen zoals sedumdaken (± 600 m²), versmalde verhardingen en verdiepte wadi's waarmee nog circa 93 m³ extra berging wordt gecreëerd.

Hiermee wordt nagenoeg volledig in de benodigde berging voorzien; het kleine restvolume wordt bij de verdere planuitwerking opgelost binnen het openbaar gebied. Het systeem is berekend op een neerslaggebeurtenis van 60 mm en is daarmee hydrologisch neutraal: hemelwater wordt lokaal vastgehouden en geïnfiltreerd, waardoor geen afwenteling op de omgeving optreedt.

In extreme situaties kan tijdelijk oppervlakkige waterafvoer plaatsvinden naar omliggende watergangen of het hemelwaterriool. Afstroming richting woningen of belendende percelen wordt daarbij voorkomen door de aanleg van bouwpeilen die ten minste 20 cm boven straatpeil liggen.

Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt dat bij de bouw geen uitlogende materialen (zoals koper, zink of lood) worden toegepast, en dat hemel- en afvalwater gescheiden worden ingezameld. Hierdoor ontstaan geen risico's voor verontreiniging van grond- of oppervlaktewater.

Het plan leidt daarmee niet tot wateroverlast of aantasting van de waterkwaliteit en draagt juist bij aan een klimaatbestendig en duurzaam stedelijk watersysteem.

5.3. Verkeer en parkeren

De ontwikkeling van De Tuinderij fase 4 voorziet in de realisatie van 54 woningen en maakt gebruik van de reeds bestaande ontsluitingsstructuur van de wijk, met aansluitingen op de Prinsenstraat aan de zuidzijde en de Veldstraat aan de oostzijde. Deze wegen zijn in eerdere fasen van De Tuinderij al aangelegd en geschikt voor de ontsluiting van het gehele woongebied. Binnen het plangebied wordt daarnaast een nieuwe langzaamverkeersverbinding naar de Veldstraat gerealiseerd. Deze verbinding voor langzaam verkeer kan in het geval van calamiteiten gebruikt worden voor de snelle toegang van hulpdiensten.

Op basis van de verkeersgeneratie conform de CROW-publicatie 744 wordt een beperkte toename van verkeersbewegingen verwacht. De verkeersintensiteit op de Prinsenstraat blijft, ondanks de toevoeging van fase 4, ruim binnen de richtwaarden van de Duurzaam Veilig-richtlijnen (circa 15.000 mvt/etmaal) en leidt niet tot knelpunten in de doorstroming. De Veldstraat blijft met circa 2.370 mvt/etmaal eveneens binnen de bandbreedte die de gemeente hanteert voor erftoegangswegen (maximaal 4.000 mvt/etmaal). Daarmee is de verkeersafwikkeling robuust en goed inpasbaar binnen de bestaande infrastructuur.

Wat betreft parkeren is uitgegaan van de Nota Parkeernormen 2020 van de gemeente Zundert. De totale parkeerbehoefte voor het plan bedraagt circa 125 parkeerplaatsen, inclusief een reservering voor toekomstige uitbreiding (0,4 parkeerplaats per woning extra). Binnen het plangebied wordt volledig in deze behoefte voorzien door een combinatie van openbare parkeervoorzieningen (parkeerkoffers, haaks en langsparkeren) en private parkeerplaatsen op eigen terrein bij de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.

Door de goede ontsluiting, het beperkte aantal extra verkeersbewegingen en de ruime parkeervoorziening worden geen nadelige effecten verwacht op verkeersveiligheid, doorstroming of leefbaarheid in de omgeving.

5.4. Geluid

Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd naar de geluidbelasting op de nieuwe woningen door het wegverkeer op de omliggende gemeentewegen en de provinciale weg N638. Het geluid op de nieuw te bouwen woningen bedraagt ten hoogste 53 Lden als gevolg van de gemeentewegen en ten hoogste 42 dB als gevolg van de N638. Aan de standaardwaarde van de geluidbronsoort gemeentewegen en de toelaatbare geluidbelasting van 48 dB voor de N638 wordt voldaan. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

Binnen het plangebied worden geen functies of activiteiten mogelijk gemaakt die kunnen leiden tot een onevenredige geluidhinder op de omliggende woningen. De woningen die binnen het plangebied gerealiseerd worden genereren geen geluidsproductie op de omgeving.

5.5. Trillingen

De woningen genereren geen onevenredige trillingshinder bij het gebruik. Tijdens de bouw kunnen tijdelijk trillingen ontstaan, maar hier zal bij de uitvoering bepaald worden met welke bouwsystematiek de trillingseffecten redelijkerwijs gemitigeerd kunnen worden.

5.6. Ecologie: gebiedsbescherming

Het plangebied van De Tuinderij fase 4 ligt op ruime afstand van beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Ulvenhoutse Bos, bevindt zich op circa 13,2 kilometer afstand. Door deze afstand zijn effecten als verstoring door geluid of licht, verdroging of habitatverlies uitgesloten. De enige potentiële invloed zou kunnen optreden via stikstofdepositie tijdens aanleg of gebruik. Gezien de aard en de beperkte omvang van de ingreep en de grote afstand tot gevoelige habitattypen is de kans op merkbare stikstofeffecten nihil. Ter bevestiging hiervan is in AERIUS berekend dat de stikstofdepositie 0,00 mol N/ha/jr bedraagt; aanvullende toetsing of vergunning is derhalve niet vereist.

Het plangebied ligt daarnaast op circa 100 meter van het Natuurnetwerk Brabant (NNB), onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Tussen het plangebied en het NNB bevinden zich bestaande woningen, wegen en overige bebouwing. De ontwikkeling vindt plaats buiten het NNB en heeft, mede door de tussenliggende bebouwing en infrastructuur, geen externe werking op wezenlijke waarden of kenmerken van het netwerk. Een nadere provinciale nee-tenzij-toets of vergunningplicht is daarom niet aan de orde.

Het gebied is niet gelegen binnen een bijzonder landschap in de zin van de Omgevingswet. Ook worden geen bomen gekapt die vallen onder de bescherming van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal); de aanwezige bomen betreffen erfbeplanting en tuinvormen. Daarmee is er geen kapmelding of herplantplicht op grond van het Bal van toepassing.

5.7. Ecologie: soortbescherming

Ter voorbereiding op de ontwikkeling van De Tuinderij fase 4 is door Eco Assist in februari 2025 een ecologische quickscan uitgevoerd. Doel van dit onderzoek was te beoordelen of binnen het plangebied beschermde dier- of plantensoorten voorkomen, dan wel of het gebied mogelijk geschikt leefgebied vormt voor soorten die bescherming genieten onder de Omgevingswet en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Uit de quickscan bleek dat binnen het plangebied geen directe aanwezigheid van strikt beschermde soorten is vastgesteld, maar dat het terrein mogelijk potentieel geschikt zou kunnen zijn voor enkele soortgroepen, waaronder vleermuizen, huismus, kleine marterachtigen en amfibieën. Om die reden is aansluitend een nader soortenonderzoek uitgevoerd. In het nader onderzoek zijn de genoemde soortgroepen specifiek onderzocht:

- Voor vleermuizen zijn in de avond- en nachtperiode enkele gewone dwergvleermuizen en laatvliegers incidenteel foeragerend waargenomen, maar er zijn geen vaste verblijfplaatsen, kraamverblijven of vliegroutes aangetroffen.
- Huismus is niet waargenomen en het terrein biedt geen geschikte nestgelegenheid of functioneel leefgebied.
- Voor kleine marterachtigen (wezel, hermelijn, bunzing) zijn met behulp van wildcamera's geen sporen of waarnemingen gedaan.
- Ook zijn geen amfibieën aangetroffen; de aanwezige sloten en greppels zijn ongeschikt als voortplantingswater.

Hieruit volgt dat het plangebied geen onderdeel vormt van het functioneel leefgebied of essentiële verblijf- of foerageergebied van beschermde soorten. Er zijn geen overtredingen van de verbodsbepalingen uit de Omgevingswet aan de orde.

Bij de uitvoering wordt de algemene zorgplicht (artikel 11.27 Bal) nageleefd en wordt gewerkt volgens een ecologisch werkprotocol, zodat zorgvuldig wordt omgegaan met eventueel aanwezige algemene soorten.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op beschermde soorten en vereist geen omgevingsvergunning voor flora- en fauna-activiteiten.

5.8. Luchtkwaliteit

Het plan voorziet in de realisatie van 54 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Gezien de beperkte omvang en het feit dat sprake is van reguliere woonbebouwing zonder bijzondere emissiebronnen, kan

de ontwikkeling worden aangemerkt als een niet in betekenende mate-bijdragende activiteit (NIBM) in de zin van artikel 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan zijn gering en blijven ruim beneden de drempelwaarde van 1.500 woningen, waaronder volgens het Kennisdocument NIBM sprake is van verwaarloosbare invloed op concentraties van stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}).

De huidige achtergrondconcentraties in de kern Zundert liggen bovendien ruim onder de grenswaarden van 40 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀, waardoor de luchtkwaliteit in de omgeving goed is. De bijdrage van het plan leidt niet tot een verslechtering van de bestaande situatie.

De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging en voldoet aan de eisen uit het Bkl, paragraaf 5.2.2 Luchtkwaliteit. Er zijn geen nadelige effecten op de luchtkwaliteit of het woon- en leefklimaat te verwachten.

5.9. Geur

In het plan De Tuinderij fase 4 worden uitsluitend woningen en bijbehorende voorzieningen mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied zijn geen activiteiten of functies toegestaan die kunnen leiden tot het ontstaan van geuremissie, zoals veehouderij, bedrijvigheid of intensieve horeca. Het plan maakt dus geen geurbronnen mogelijk die hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken.

Ten aanzien van geurbelasting op het plangebied geldt dat de omgeving overwegend bestaat uit woonfuncties. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijven liggen op ruime afstand en voldoen aan de minimale afstanden uit de bruidsschat, paragraaf 22.3.6 Geur. De achtergrondbelasting in dit deel van Zundert is laag en overeenkomend met een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat.

Gelet op de aard van de ontwikkeling, de ligging binnen bestaand stedelijk gebied en de ruime afstand tot eventuele geurbronnen, is geen sprake van relevante geureffecten.

5.10. Omgevingsveiligheid

Het aspect omgevingsveiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving door het gebruik, de opslag of het transport van gevaarlijke stoffen, en op de mate waarin een ontwikkeling zelf kan bijdragen aan risicovolle situaties.

Het plan De Tuinderij fase 4 voorziet uitsluitend in de bouw van woningen en bijbehorende openbare ruimte. Binnen het plangebied worden geen risicovolle activiteiten of installaties gerealiseerd die vallen onder de risicocategorieën van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Ook worden geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen aangelegd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10⁻⁶) en ligt evenmin binnen een aandachtsgebied voor brand, explosie of gifwolkgevaar. De dichtstbijzijnde relevante risicobronnen (zoals hoofdwegen of bedrijven met gevaarlijke stoffen) bevinden zich op ruime afstand en hebben geen invloed op de voorgenomen woningbouw.

De ontwikkeling leidt dan ook niet tot een toename van risico's voor de omgeving en ondervindt zelf geen beperkingen vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid.

5.11. Cultuurhistorie

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn binnen het plangebied geen objecten van cultuurhistorische waarden aanwezig. Eveneens zijn geen gemeentelijke monumenten aanwezig. De beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied zal dan ook niet leiden tot een aantasting van cultuurhistorische waarden.

5.12. Archeologie

Voor het plangebied is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Doel van het onderzoek was om de archeologische verwachtingswaarde vast te stellen en te beoordelen of archeologische resten door de voorgenomen werkzaamheden kunnen worden verstoord.

Uit het onderzoek blijkt dat binnen het plangebied sprake is van een hoge archeologische verwachting. De bodem is grotendeels intact, waardoor archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe tijd nog aanwezig kunnen zijn.

Vanwege deze hoge verwachting blijft binnen het omgevingsplan de functie 'Waarde – Archeologie' gehandhaafd over het gehele plangebied. Daarmee blijft de bescherming van de archeologische waarden geborgd. Voorafgaand aan de bouwfase zal nog een nader archeologisch onderzoek plaatsvinden om de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden vast te stellen en - indien nodig - deze veilig te stellen.

6. Conclusie

Op basis van deze notitie wordt geconcludeerd dat de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project geen aanleiding vormen voor het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure. Als gevolg van de voorgenomen woningbouwontwikkeling worden geen noemenswaardige nadelige milieueffecten verwacht op het milieu en de omgeving.