
MER-BEOORDELING HOOGHE WEIDE

Gemeente Zundert

11 september 2025

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 11 september 2025
KENMERK 20240760/201206/

PROJECT De Hooghe Weide - woningbouw - TAM-plan
PROJECTLEIDER mr. ir. H. Wenting

OPDRACHTGEVER SoMa Vastgoed B.V.
PROJECTNUMMER 20240760

AUTEUR M. Tajqurishi
STATUS Concept





DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

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

AVG

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

INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Mer-beoordeling	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Plaats en kenmerken van het project	6
2.1 Plaats van het project	6
2.2 Kenmerken van het project	8
2.2.1 Huidige situatie	8
2.2.2 Beoogde ontwikkeling	9
2.3 Cumulatie	11
3. Kenmerken van de milieueffecten	12
3.1 Verkeer en parkeren	12
3.2 Geluid	12
3.3 Luchtkwaliteit	13
3.4 Externe veiligheid	13
3.5 Bodem	14
3.6 Water	15
3.7 Ecologie	15
3.8 Landschap, cultuurhistorie en archeologie	16
3.9 Gezondheid	16
3.10 Duurzaamheid	16
3.11 Aanlegwerkzaamheden	17
4. Conclusie	17

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om ten zuidoosten van Klein Zundert, aan de Stuivezandseweg, een nieuwe woonwijk te realiseren, bestaande uit maximaal 166 woningen. Het doel is om kwalitatief goede, aantrekkelijke en betaalbare woningen te ontwikkelen, die geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Dit nieuwe woongebied wordt 'De Hooghe Weide' genoemd.

Volgens het tijdelijke omgevingsplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied Zundert', is de bouw van woningen op deze locatie momenteel niet toegestaan. Om de ontwikkeling van de woonwijk mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

1.2 Mer-beoordeling

In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 van deze bijlage zijn mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3 bij besluiten genoemd in kolom 4. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W. In die mededeling (vormvrij, meestal een aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project en de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen. Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt de motivatie van dit besluit op in de motivering van het wijzigingsbesluit/omgevingsplan/de vergunning. Wanneer uit de mer-beoordeling blijkt dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, is een volledige mer-procedure noodzakelijk.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 166 woningen. Een dergelijke ontwikkeling valt onder categorie J11 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen'. Hiervoor is een mer-beoordeling noodzakelijk bij het wijzigingsplan. Deze notitie bevat deze mer-beoordeling.

1.3 Leeswijzer

Deze aanmeldingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft in hoofdstuk 4 de voorlopige conclusie weer voor de mer-beoordeling.

2. PLAATS EN KENMERKEN VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Klein Zundert. De noord- en westzijde worden begrensd door de bebouwing van de kern Klein Zundert. Aan de zuidzijde is het plangebied begrensd door de N638, die de noordelijke grens van Zundert vormt en aan de zuidoostzijde bevinden zich de sportvelden. Ten zuiden van het plangebied loopt de Kleine Beek die is aangewezen als ecologische verbindingszone. De ligging van het plangebied wordt weergegeven in Figuur 2.1.



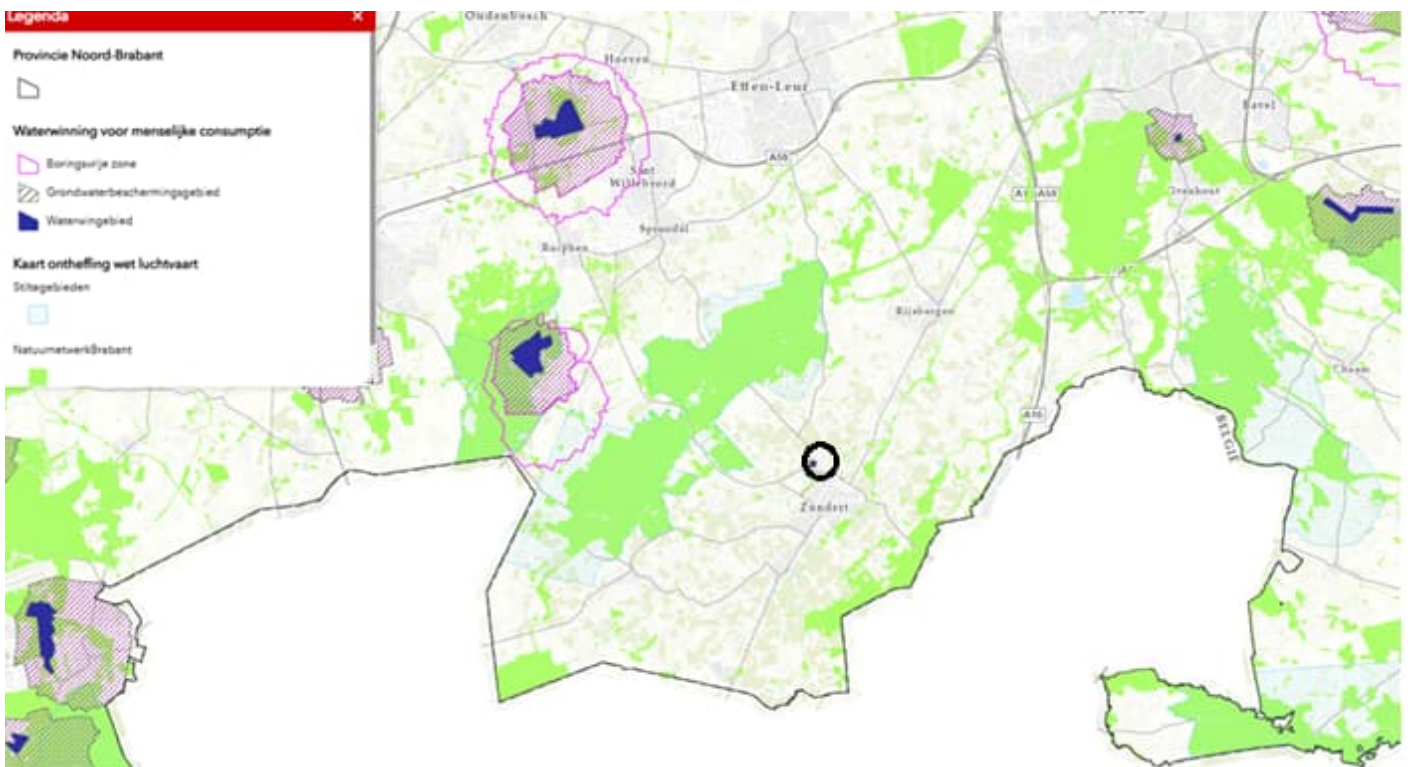
Figuur 2.1 Ligging en begrenzing plangebied

Beschermde gebieden – Milieugevoelige gebieden

Het plangebied bevindt zich niet in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Het plangebied is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Ulvenhoutse Bos'. Dit gebied ligt op circa 12 kilometer afstand van het plangebied en is stikstofgevoelig (**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Het plangebied grenst aan een Natuur Netwerk Brabant (NNB)-gebied (Figuur 2.3). Het plangebied en de omgeving maken geen onderdeel uit van boringvrije zones, grondwaterbeschermingsgebieden, waterwingebieden en stiltegebieden (Figuur 2.3).



Figuur 2.2 Ligging plangebied (zwart omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS Calculator)



Figuur 2.3 (zwart omcirkeld) ten opzichte van Natuurnetwerk Brabant-gebieden, boringvrije zones, grondwaterbeschermingsgebieden, waterwingebieden en stiltegebieden (bron: provincie Noord-Brabant)

2.2 Kenmerken van het project

2.2.1 Huidige situatie

In 2024 is het projectgebied hoofdzakelijk in gebruik als landbouwgrond. In het projectgebied is één agrarisch bedrijf gelegen. De woningen ten zuiden van de Stuivezandseweg op de percelen Stuivezandseweg 30a, 30b 36, 38 en 40 en 42 maken geen deel uit van het projectgebied. Bij de verkaveling is aansluiting gezocht op deze bestaande woningen. Hoewel ze planologisch gezien geen onderdeel vormen van het projectgebied maken ze er in stedenbouwkundig opzicht onderdeel van uit.

Het perceel Stuivezandseweg 34 is een boom- en plantenkwekerij. Deze kwekerij stopt op deze locatie. Op de percelen achter de kwekerij bevinden zich kassen en schuren. Het perceel Stuivezandseweg 32 is een agrarisch bedrijf die niet meer als zodanig wordt gebruikt.

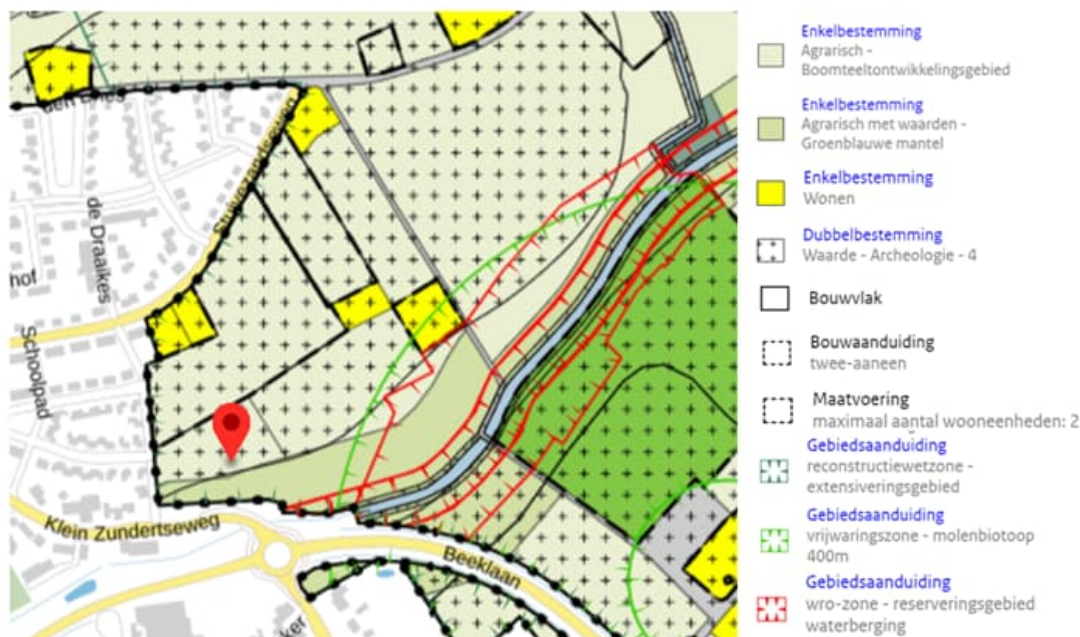


Figuur 2.4 Functies in en rond het projectgebied (rood: wonen, geel: sport, groen: agrarisch en voormalig agrarisch) (bron: googlemaps, bewerking Rho adviseurs)

Planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt, vanwege de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024, het zogenoemde tijdelijk deel van het omgevingsplan, Buitengebied Zundert vastgesteld op 4 september 2012. Voor de gronden binnen het plangebied gelden diverse bestemmingen en gebiedsaanduidingen, zoals te zien is in de onderstaande figuur. Binnen de geldende agrarische bestemmingen en de woonbestemmingen zijn agrarische bedrijven en een aantal woningen toegestaan. Daarnaast geldt voor het een groot deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Aan de zuidzijde langs de beek is de bestemming 'Agrarische met waarden – Groenblauwe mantel' opgenomen.

Aan de zuidzijde van het plangebied bevinden zich gebiedsaanduidingen ter bescherming van de landschappelijke- en natuurwetenschappelijke waarden van de 'Kleine Beek'.



Figuur 2.5 Uitsnede tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Buitengebied Zundert' (bron: Kadaster Nederland, bewerking Rho adviseurs)

2.2.2 Beoogde ontwikkeling

Stedenbouwkundig ontwerp

Door Schoenmakers is een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de beoogde ontwikkeling. In het ontwerp is rekening gehouden met een zichtlijn van het bestaande dorp richting het buitengebied en richting de groenblauwe zone. De natuur vormt de rode draad in het stedenbouwkundig plan. Een groot deel van de woningen heeft zicht op het groen. De woningen aan de oostzijde van het plangebied, gelegen aan het Mosterdpad zijn richting het buitengebied georiënteerd. Zo ontstaat er vanuit het buitengebied op de nieuwe woonwijk geen rommelige beeld van achterkanten. In Figuur 2.6 is de stedenbouwkundige verkaveling weergegeven.

Het woningbouwplan omvat de bouw van 166 woningen, variërend in prijsklassen en aansluitend bij de kwalitatieve en kwantitatieve vraag. In het stedenbouwkundig plan is ruimte voor diverse woontypologieën. Aan de noord- en oostzijde zijn vrijstaande woningen voorzien. De kleinschalige appartementengebouwen aan de zuidzijde van de verkaveling zijn alzijdige compacte gebouwen met maximaal 3 bouwlagen. Op deze manier kan de woningvoorraad van het dorp Klein Zundert worden uitgebreid met een goede inpassing binnen het bestaande landschap.



Figuur 2.6 Stedenbouwkundige invulling (bron: Schoenmakers, d.d. 11 maart 2025)

Programma

Het plan voorziet in het realiseren van appartementen, rijwoningen, levensloopbestendige rijwoningen, levensloopbestendige twee-onder één kapwoningen en vrijstaande woningen in het sociale, middelduur en vrije sector segment. De typen woningen en verschillende prijsklassen worden in de wijk door elkaar heen gecombineerd. Er worden maximaal 166 woningen gerealiseerd. Circa 35 % van de ontwikkeling betreft sociale woningbouw en circa 35% bestaat uit betaalbare woningen. De overige circa 30% is bedoeld voor de vrije sector. De verschillende doelgroepen, jong, oud, alleen of met een gezin kunnen met deze ontwikkeling een nieuwe woonplek vinden.

Groen en water

De natuur vormt de rode draad in het stedenbouwkundig plan. De zuidelijk gelegen groene zone, onderdeel van de ecologische hoofdstructuur wordt de wijk ingetrokken door 'groene vingers' (zie Figuur 2.7). Deze groene vingers zijn een combinatie van waterbergingen, begroeide oevers met kruidenrijk grasland, landschapsbomen en struweelhagen en zo veel ruimte voor biodiversiteit. Een groot deel van de woningen wordt met de voorzijde richting deze groene vingers georiënteerd waardoor de groenbeleving optimaal is. Dit komt de leefbaarheid en gezondheid van de bewoners ten goede. Immers een goede leefomgeving en voldoende groen draagt bij aan het welbevinden van mensen en is daarom van onschatbare waarde.



Figuur 2.7 'Groene vingers' vanuit de ecologische hoofdstructuur in de woonwijk (projectie op stedenbouwkundige verkaveling 11 maart 2025) (bron: Schoenmakers)

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen

Natuurlijke hulpbronnen worden gebruikt tijdens de bouw en het gebruik van de ontwikkeling. De gevolgen hiervan zijn van een dusdanig beperkte omvang, dat hierdoor geen beslag wordt gelegd op natuurlijke hulpbronnen. Het ontstaan van afval tijdens de bouw van de ontwikkeling is vanzelfsprekend. Bouwafval wordt zoveel mogelijk hergebruikt of afgevoerd naar een erkende verwerker. Het afval van de medewerkers en bewoners zal volgens de geldende regelgeving worden gerecycled/verwerkt. Er is geen aanleiding om dit aspect nader te laten onderzoeken in het kader van het opstellen van een mer- beoordeling.

Klimaatmaatregelen

Naast de aanleg van groene voorzieningen worden de beoogde woningen gasloos gerealiseerd. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke en gemeentelijke doelstellingen voor een aardgasvrije gebouwde omgeving. Door toepassing van duurzame installaties, zoals warmtepompen, in combinatie met een goede isolatie van de gebouwschil, wordt de energiebehoefte van de woningen beperkt en de uitstoot van broeikasgassen verminderd.

Daarnaast wordt in het plangebied waterberging voorzien. Deze berging is bedoeld om piekbuien op te vangen en wateroverlast te voorkomen. Het regenwater kan lokaal infiltreren, waardoor het rioolstelsel minder wordt belast en de grondwatervoorraad wordt aangevuld.

Ten slotte wordt met de inrichting van het plangebied rekening gehouden met klimaatadaptatie. Zo wordt waar mogelijk gebruikgemaakt van waterdoorlatende verharding en groene elementen die bijdragen aan de beperking van hittestress en het versterken van de biodiversiteit. De maatregelen dragen gezamenlijk bij aan een klimaatbestendige woonomgeving.

2.3 Cumulatie

Voor zover bekend zijn er geen concrete ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving van het plangebied. Er is daarom geen sprake van een cumulatie van milieueffecten vanwege omliggende projecten.

3. KENMERKEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige feitelijke, legale situatie (dus passend binnen het planologisch kader) en autonome ontwikkelingen in en rondom het plangebied. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die zich ook voordoen als het planvoornemen niet wordt uitgevoerd, bijvoorbeeld gevolgen van vastgesteld beleid, projecten waarover al definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden, andere redelijk zekere ontwikkelingen en bijvoorbeeld de autonome groei van het verkeer. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op expert judgement/diverse onderzoeksrapporten/de informatie uit de wijziging van het omgevingsplan die voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

3.1 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor de beoogde ontwikkeling is de verkeersgeneratie berekend op basis van kencijfers uit CROW publicatie 744. Voor het juiste kencijfer wordt een ligging ‘rest van de bebouwde kom’ aangehouden, in een niet-stedelijk gebied. De verkeersgeneratie bedraagt 1.084 mvt/etmaal.

Verkeersafwikkeling

Voor het gemotoriseerd verkeer zijn er twee ontsluitingen: één op de Suivezandseweg in het noorden en één op de Klein Zundertseweg in het zuiden. De wegen die het verkeer van en naar het plangebied afwikkelen, zijn beoordeeld op capaciteit en veiligheid. Daarbij zijn de verkeersintensiteiten in kaart gebracht, met een analyse van zowel de autonome groei in 2019 en 2035 als de verwachte toename door de planontwikkeling.

De exacte aansluiting op de Klein Zundertseweg vereist verdere uitwerking. Momenteel voldoet de inrichting van deze weg niet volledig aan de richtlijnen voor een erftoegangsweg of een gebiedsontsluitingsweg. De ontwikkeling en de bijbehorende aansluiting op het omliggende wegennet bieden een kans om de veiligheid van de Klein Zundertseweg te verbeteren.

Parkeren

In de beoogde ontwikkeling worden 320 parkeerplaatsen gerealiseerd, en is ruimte gereserveerd voor in totaal 381 parkeerplaatsen. Hiermee wordt aan de parkeernorm voldaan.

Conclusie

Vanuit het aspect verkeer worden geen negatieve effecten verwacht.

3.2 Geluid

Geluid door activiteiten

In de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen bedrijven. De agrarische bedrijven die nu nog in het projectgebied aanwezig zijn komen met de planontwikkeling te vervallen. Aan de zuidoostzijde van het projectgebied bevinden zich sportvelden.

Uit het akoestisch onderzoek dat als bijlage bij de motivering is opgenomen, blijkt dat het geluidsniveau van de sportvelden op zaterdagen overdag de toegestane grenswaarden overschrijdt, met piekniveaus tot 71 dB. Dit komt als gevolg van de scheidsrechterfluitjes. In de avondperiode blijven de geluidsniveaus binnen acceptabele grenzen. Het Besluit bouwwerken leefomgeving regelt het binnengeluid. Aan deze normen kan worden voldaan.

Vanwege het plan is geen sprake van geluid door activiteiten op de omgeving.

Geluid door verkeer

Naast onderzoek naar activiteiten bevat het in bijlage 11 opgenomen akoestisch onderzoek ook onderzoek naar geluid door wegen en spoorwegen. Uit het onderzoek blijkt dat het geluid van de gemeente wegen op enkele geprojecteerde woningen in het plangebied meer bedraagt dan de standaardwaarde. De overschrijding van de standaardwaarde bedraagt ten hoogste 4 dB. De overschrijding wordt veroorzaakt door het wegverkeer op de Klein Zundertseweg.

Daarnaast wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door het wegverkeer op de N638 op enkele in het plangebied geprojecteerde woningen overschreden. De overschrijding bedraagt ten hoogste 2 dB. Voor de woningen waar de standaardwaarde vanwege de Klein Zundertseweg wordt overschreden, is het gezamenlijk geluid vastgelegd in de regels.

Voor de woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde vanwege de N638 wordt overschreden moet een hogere waarde worden aangevraagd.

De toename van verkeer vanwege het plan heeft geen onaanvaardbaar effect op de omgeving.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid worden geen negatieve effecten verwacht.

3.3 Luchtkwaliteit

In de CIMLK-viewer is het dichtstbijzijnde relevante toetspunt, te weten ter hoogte van de Beeklaan geraadpleegd.

In onderstaande tabel zijn voor het dichtstbijzijnde toetspunt en de meest actuele monitoringsronde de omgevingswaarden in beeld gebracht voor de meest relevante luchtverontreinigende stoffen.

Tabel 3.1 Maatgevend toetspunt luchtkwaliteit

Toetspunt	Locatie: Beeklaan			
Monitoringsronde: 2024				
Monitoringsjaar	NO ₂ -concentratie	PM ₁₀ -concentratie	PM ₁₀ -overschrijdingsdagen	PM _{2,5} -concentratie
2025	14,2	14,7	6	8,1
2030	11,7	13,7	6	7,2
Ten hoogst toelaatbaar (art. 2.4 en 2.5 Bkl)	40 µg/m ³ kalenderjaar-gemiddelde	40 µg/m ³ kalenderjaar-gemiddelde	35 dagen per kalenderjaar	25 µg/m ³ kalenderjaar-gemiddeld

De beoogde activiteit omvat de realisatie van 166 woningen en valt daarmee onder de grenswaarde van 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Op voorhand is daarom vast te stellen dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de achtergrondconcentraties.

Conclusie

Uit Tabel 3.1 blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden niet overschrijden. De ontwikkeling leidt in vergelijking tot de referentiesituatie niet in betekende mate bij aan de achtergrondconcentratie.

3.4 Externe veiligheid

Uit de informatie op de risicokaart (www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de locaties niet binnen de (gifwolkaandachtsgebieden, brandaandachtsgebieden en explosieaandachtsgebieden) aandachtsgebieden van het water, het spoor, de wegen, de buisleidingen en risicovolle inrichtingen vallen.

Met dit plan wordt niet voorzien in een nieuwe risicovolle activiteit. Wel worden kwetsbare gebouwen (woonfunctie) mogelijk gemaakt. De ontwikkeling vindt niet plaats binnen een aandachtsgebied van een risicobron.

Conclusie

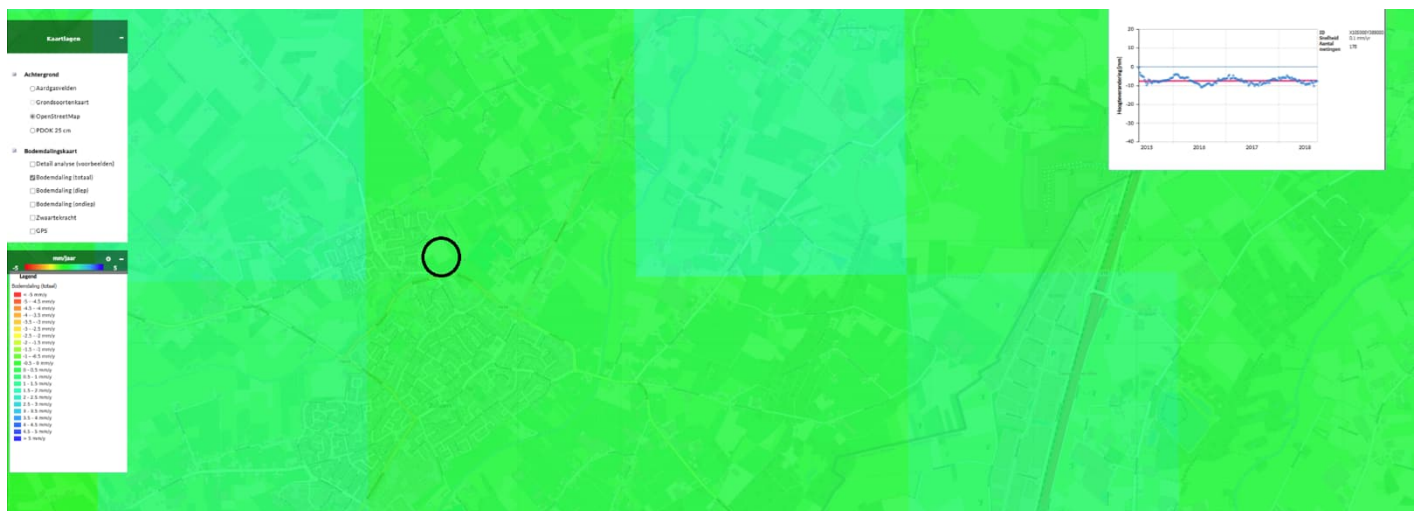
Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen negatieve milieueffecten.

3.5 Bodem

Het gecombineerde bodemonderzoek (bijlage bij het wijzigingsplan) levert de volgende conclusies op:

- **Bodemkwaliteit:** De bovengrond in het centrale deel voldoet aan de klasse "industrie", terwijl de randen vallen onder "landbouw/natuur" of "wonen verontreinigd". Dit beperkt de hergebruiksmogelijkheden. De ondergrond voldoet aan "landbouw/natuur" en het grondwater is schoon. Bij herontwikkeling moet rekening worden gehouden met deze bevindingen.
- **Asbest:** In twee mengmonsters (zuidoosthoek nabij de brug) is asbest aangetroffen, maar niet in concentraties die nader onderzoek vereisen. Dit blijft wel een aandachtspunt bij verdere ontwikkeling.
- **Waterdoorlatendheid:** De bodemdoorlatendheid varieert sterk. In het zuiden en oosten is deze matig tot slecht, terwijl de centrale, noordelijke en westelijke delen goed doorlatend zijn. Dit kan invloed hebben op de waterinfiltratie bij toekomstige ontwikkelingen.

In het plangebied voor de mer-beoordeling wordt een zeer beperkte bodemdaling verwacht (0,1 mm/jaar). Het betreft derhalve geen zettingsgevoelig gebied ofwel kwetsbaar gebied vanuit oogpunt van bodem en is hierdoor een geschikte locatie voor woningbouw.



Figuur 3.1 Bodemdaling (bron: [Bodemdalingskaart](#))

Conclusie

Negatieve milieueffecten als gevolg van het project kunnen worden uitgesloten.

3.6 Water

Het plangebied bevindt zich in het beheergebied van het waterschap Brabantse Delta. Binnen het plangebied lopen twee B-watgangen met een beschermingszone van 5 meter, zie onderstaande figuur. Ten noorden van het plangebied loopt ook een B-watgang. Ten zuiden loopt een A-watgang. Hiervan is de beschermingszone ook 5 meter. De werkzaamheden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling worden buiten de beschermingszone van deze watgangen uitgevoerd.

In de beoogde situatie neemt het verharde oppervlak toe. Watercompensatie is vanuit het waterschap Brabantse Delta verplicht bij een planvoornemen met een toename in verharding van meer dan 500 m². De benodigde compensatie (in m³) wordt berekend door: toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in meters).

Momenteel is 14.511,78 m² verhard (7.182,99 m² + 7.328,79 m² (oppervlakte halfverharding: 14.657,58/2). In het project wordt 26.024,3 m² verharding voorzien.

De toename aan het verharde oppervlak bedraagt 11.512,52 m². Er dient (11.513 X 0,06) 690,78 m³ gecompenseerd te worden. Deze worden in een vorm van wadi's gerealiseerd, zie onderstaande figuur. De totale oppervlakte van de wadi's bedraagt 7.400 m² met een gemiddelde hoogte van 0,3 meter. In totaal wordt dus 2.220 m³ aan waterberging gerealiseerd.

Conclusie

Belangrijke negatieve milieueffecten kunnen worden uitgesloten.

3.7 Ecologie

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebieden. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Ulvenhoutse Bos bevindt zich op 12 kilometer afstand van het plangebied. Het dichtstbijzijnde NNB-gebied grenst aan het plangebied. In bijlage van het wijzigingsplan is de toetsing aan de instructieregels van de provincie Noord-Brabant opgenomen. Uit deze toetsing blijkt dat er geen negatieve effecten optreden als gevolg van de planontwikkeling op het beschermde gebied.

Indirecte negatieve effecten zoals stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uit te sluiten, omdat effecten door stikstof nog op een grote afstand van een bepaalde ontwikkeling kan plaatsvinden. Om die reden is voor dit plan een stikstofberekening uitgevoerd, zie de bijlagen van het wijzigingsplan. Uit de berekening met AERIUS Calculator (2024) voor de realisatie- en gebruiksfase blijkt dat er geen toename is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Op basis van de berekening zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden in de realisatie- en gebruiksfase uitgesloten.

Soortenbescherming

Het flora- en faunaonderzoek (opgenomen als bijlage bij het wijzigingsplan) levert de volgende conclusies op:

- **Vogels:** Er zijn geen jaarrond beschermde nesten uit Categorie 1 t/m 4 in het gebied. Voor Categorie 5-soorten (zoals ekster en koolmees) zijn voldoende alternatieve broedlocaties beschikbaar. Werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen plaatsvinden of vooraf worden gecontroleerd door een deskundige.
- **Vleermuizen:** Het gebied is geschikt als foerageergebied. De schuur aan de Stuivezandseweg kan een verblijfplaats. Nader onderzoek ten behoeve van de sloop is uitgevoerd. De bomenlaan en watgang ten zuiden moeten behouden blijven; verlichting moet worden vermeden om verstoring te voorkomen.
- **Overige soorten:** Er worden geen extra beschermde soorten verwacht die een belemmering vormen voor de ontwikkeling.
- **Zorgplicht:** De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het voorkomen of beperken van schade aan flora en fauna volgens de Omgevingswet.

Conclusie

Belangrijke negatieve milieueffecten kunnen worden uitgesloten.

3.8 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij het wijzigingsplan. In het noorden is er een middelhoge verwachting voor vondsten uit het paleolithicum tot neolithicum en een hoge verwachting voor resten vanaf de bronstijd. Twee eerder gevonden vindplaatsen zijn nog niet opgegraven.

In het zuiden, binnen het beekdal, is de verwachting laag voor prehistorische resten, maar hoog voor middeleeuwse en latere sporen van landgebruik.

De kans op archeologische vondsten binnen het plangebied is reëel. Daarom wordt de archeologische regeling herbevestigd en volgt booronderzoek bij de omgevingsvergunning.

Cultuurhistorie

Uit de provinciale Cultuurhistorische kaart blijkt dat ter plaatse van het besluitgebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen aanwezig zijn. In het zuidoostelijk deel van het projectgebied ligt een molenbiotop van de molen 'De Akkermolen' over het projectgebied. Om de werking van de molen niet te hinderen gelden er binnen een straal van 400 meter beperkingen voor de hoogte van gebouwen en bouwwerken en voor het ophogen van gronden. De afstand tot de molen en het meest dichtbijgelegen appartementengebouw bedraagt 370 meter. De nieuwe bebouwing levert voornamelijk geen belemmeringen op voor de molen.

De Kleine Beek een belangrijke cultuurhistorische ader in het landschap. Ook het bestaande stratenpatroon, met de Klein Zundertseweg en de Stuivezandseweg, vormt vanuit historisch oogpunt een belangrijke structuur. Deze historische structuren zijn in de planvorming betrokken, zo wordt er meer ruimte geboden voor de Kleine Beek, blijft het bestaande stratenpatroon in tact en is rekening gehouden met de molenbiotop.

Conclusie

Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden is een regeling in de planregels opgenomen. Nader onderzoek vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit op een later moment. Vanuit de aspecten cultuurhistorie zijn er geen negatieve effecten.

3.9 Gezondheid

De beoogde ontwikkeling heeft diverse positieve effecten op de gezondheid en leefbaarheid. In het plangebied worden nieuwe fiets- en wandelpaden aangelegd, die bewoners zowel binnen als buiten het gebied stimuleren om meer te bewegen door te fietsen of te wandelen. Daarnaast wordt het gebied verrijkt met meerdere waterbergingen, waaronder een uitgebreide watergang aan de oostzijde en een parkgebied met een waterbergende functie. Deze voorzieningen helpen bij de opvang van overtollig regenwater en verminderen hittestress door het creëren van koele plekken.

Groenvoorzieningen spelen eveneens een belangrijke rol in de ontwikkeling. Groene zones tussen de woonclusters en groene stroken aan de noord-, oost- en westzijde dragen bij aan een aangename en gezonde leefomgeving. In de noordwesthoek wordt bovendien een parkgebied gerealiseerd. De aanwezigheid van veel groen bevordert niet alleen de waterinfiltratie, maar biedt ook natuurlijke schaduw en verkoeling dankzij bestaande en nieuw aangeplante bomen.

Naast deze ruimtelijke en ecologische voordelen draagt de nieuwbouw bij aan de groei en diversiteit van de gemeenschap. De komst van nieuwe bewoners stimuleert de doorstroming binnen verschillende doelgroepen, wat kan leiden tot een toename van economische activiteiten, nieuwe werkgelegenheid en een versterking van de sociale cohesie in het gebied.

3.10 Duurzaamheid

Energie

Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met diverse energiebehoeften, waaronder de verwarming en koeling van de woningen, de bereiding van warm water en het gebruik van elektriciteit voor huishoudelijke toepassingen en mobiliteit. Om het meest geschikte energieconcept voor het plan te bepalen, worden verschillende opties overwogen. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de ambities van de gemeente Zundert.



Openbare ruimte

De nieuw aan te leggen openbare ruimte en de geplande groenvoorzieningen dragen bij aan een hoogwaardige en beleefbare leefomgeving. Dit groen bevordert niet alleen de gezondheid van de bewoners door visuele beleving en recreatieve mogelijkheden, maar stimuleert ook sociale interactie. Daarnaast zal de aanplant van nieuw groen de biodiversiteit in het gebied aanzienlijk versterken.

Een vergroening van de omgeving speelt tevens een belangrijke rol in het tegengaan van hittestress. Door de combinatie van groenaanleg en een integraal watersysteem kan hemelwater beter infiltreren tijdens piekbuien en worden vastgehouden in drogere periodes. Het plan biedt hiermee een klimaatadaptieve oplossing voor verschillende milieuvraagstukken.

Bouw

De woningen worden gerealiseerd conform de eisen van het 'Bijna Energieneutraal Gebouw' (BENG), die sinds 2021 als norm gelden.

3.11 Aanlegwerkzaamheden

Voor de sloop- en aanlegwerkzaamheden van de beoogde ontwikkelingen kunnen tijdens de werkzaamheden milieueffecten optreden. Daarbij 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 plan kunnen belangrijke negatieve milieueffecten uitgesloten worden.

4. CONCLUSIE

Uit de informatie in deze notitie blijkt dat het plangebied niet is gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Verder leiden de aard en omvang van het project niet tot aanzienlijke milieueffecten. Voor de ontwikkeling zijn geen mitigerende maatregelen bekend. Het doorlopen van een volledige mer-procedure is niet noodzakelijk.