



MER-BEOORDELING

TAM-OMGEVINGSPLAN

‘HOOFDSTUK 22D DOMEIN AAN DE DOMMEL FASE 1’

Aanmeldingsnotitie

15 april 2026

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 2026-04-15
KENMERK 20231245

PROJECT St. Michielsgestel, TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22d Domein aan de Dommel Fase 1

OPDRACHTGEVER BPD
PROJECTNUMMER 20241455

AUTEUR Rho adviseurs
STATUS Versie 2





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., met uitzondering van 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?	6
1.3 Leeswijzer	10
2. Plaats en omvang van het project	11
2.1 Plaats van het project	11
2.2 Kenmerken van het project	15
2.2.1 Huidige situatie	15
2.2.2 Beoogde ontwikkeling	16
2.2.3 Samenhang- en voorzienbaarheids criterium - cumulatie met andere projecten	16
2.2.4 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	18
2.2.5 Productie van afvalstoffen	19
3. Kenmerken van de milieueffecten	20
3.1 Bodem en ondergrond	20
3.2 Water en waterhuishouding	22
3.3 Ecologie en natuurwaarden	23
3.4 Geluid	25
3.5 Luchtkwaliteit	26
3.6 Omgevingsveiligheid	27
3.7 Geur	28
3.8 Verkeer	29
3.9 Klimaat, energie en duurzaamheid	31
3.10 Gezondheid en hinderaspecten	32
3.11 Cultuurhistorie en Archeologie	33
3.12 Aanlegwerkzaamheden	35
3.13 Overige effecten	36
4. Conclusie	37

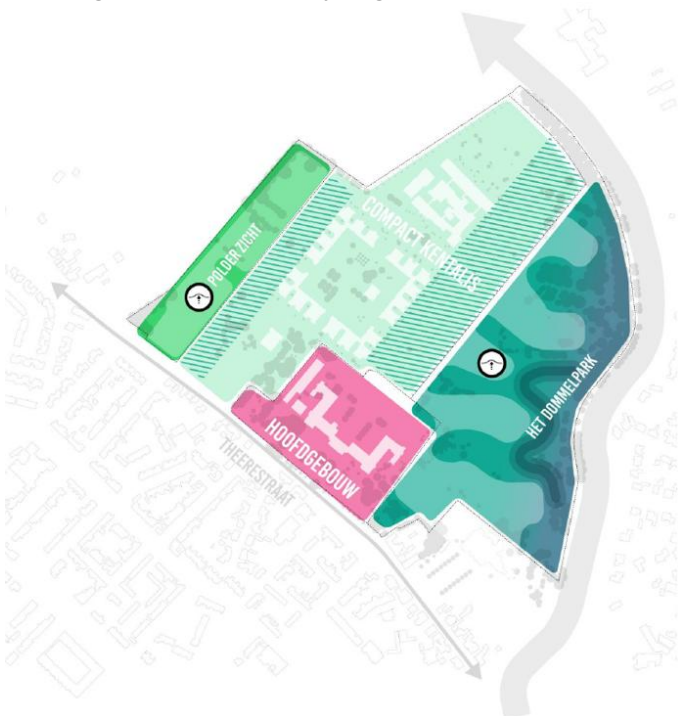
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer (BPD) is voornemens om een groot deel van het Kentalis terrein aan de Theerestraat te St. Michielsgestel te herontwikkelen. BPD heeft voor de beoogde gebiedsontwikkeling 4 deelgebieden gedefinieerd die in fases ontwikkeld zullen worden:

- deelgebied 1: 'Hoofdgebouw';
- deelgebied 2: 'Het Dommelpark';
- deelgebied 3: 'Polderzicht';
- deelgebied 4: 'Compact Kentalis'.

De deelgebieden 1, 2 en 3 zijn eigendom van de initiatiefnemer. Deelgebied 4 blijft in eigendom van Kentalis.



Figuur 1: afbakening van de gebieden

De vier deelgebieden worden in twee fases ontwikkeld. In fase 1 wordt deelgebied 1 ontwikkeld en in fase 2 de deelgebieden 2, 3 en 4.

Fase 1

- Binnen deelgebied 1 'Hoofdgebouw' wordt het bestaande hoofdgebouw getransformeerd en wordt nieuwbouw toegevoegd.

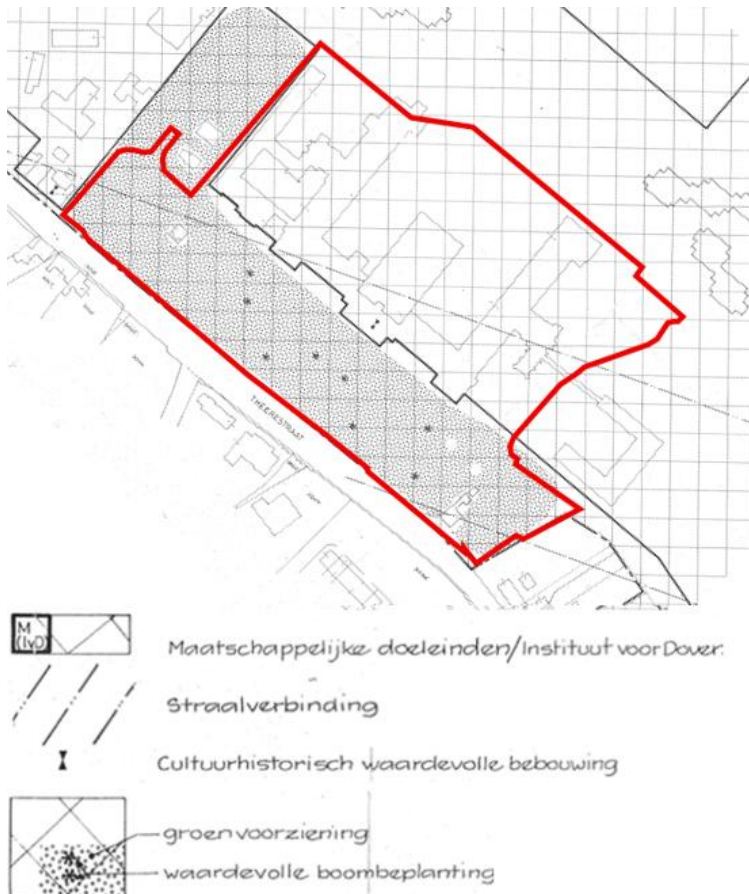
Fase 2

- Binnen deelgebied 2 'Het Dommelpark' worden nieuwe woningen ontwikkeld en wordt het water van de Dommel betrokken bij de gebiedsinrichting.
- Binnen deelgebied 3 'Polderzicht' worden nieuwe woningen ontwikkeld.
- De ontwikkelingen binnen deelgebied 4 'Compact Kentalis' zijn nog niet bekend en uitgewerkt.

De totale ontwikkeling voor fase 1 (TAM-omgevingsplan 'Domein aan de Dommel, fase 1' omvat 196 nieuwbouwwoningen, een ondergrondse parkeerplaats, horecavoorzieningen en publieke en maatschappelijke voorzieningen. Deze beoogde ontwikkeling is strijdig met het huidige omgevingsplan. Om de ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt het omgevingsplan gewijzigd.

In het plangebied geldt het tijdelijk deel omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) 'Theereheide', vastgesteld op 28 augustus 1991 door de gemeenteraad. Het plangebied heeft volgens dit bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- maatschappelijke doeleinden/Instituut voor Doven;
- straatverbinding;
- cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;
- groenvoorziening met waardevolle boombeplanting.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Theereheide" met het plangebied rood omlijnd (getekend gebied)

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen dit tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het plan is in strijd met het huidige omgevingsplan wat betreft:

- *Bouwregels*: De toekomstige bebouwing voldoet niet aan de bouwregels (maatvoerings- en situeringseisen).
- *Gebruiksregels*: De beoogde functies zijn niet toegestaan.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt het omgevingsplan gewijzigd. Hiervoor is het TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22d Domein aan de Dommel Fase 1' opgesteld dat in procedure wordt gebracht.

1.2 Wat houdt een mer-beoordeling in?

De mer-regeling is te vinden in de Omgevingswet (hierna; Ow) in Afdeling 16.4 en in het Omgevingsbesluit (hierna: Ob) in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Ob.

Net als op grond van de Wet milieubeheer het geval was, moet onderscheid worden gemaakt tussen de project-mer-(beoordelings)plicht en de plan-mer-(beoordelings)plicht.

- Paragraaf 16.4.2 van de Ow en Afdeling 11.2 van het Ob gaan over de project-mer-(beoordelings)plicht.

- Paragraaf 16.4.1 van de Ow en Afdeling 11.1 van het Ob gaan over de plan-mer-(beoordelings)plicht.

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 er sprake is van 'aanzienlijke milieueffecten' die het betreffende project voor het milieu kan hebben.

Een mer staat niet op zichzelf, maar is een hulpmiddel bij de besluitvorming van de overheid over een plan of project.

*Planmer; mer is verplicht bij een **plan** als:*

- het plan kaders stelt voor toekomstige besluiten over projecten in het plangebied waarvoor een projectmer of een mer-beoordeling verplicht is, of
- de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor op grond van de Omgevingswet, aanvullingswet Natuur een Passende beoordeling nodig is.

Plannen zijn in ieder geval: een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

*Projectmer is verplicht bij een **project** als:*

- het project is opgenomen in kolom 1 van bijlage V bij het Ob, en
- de omvang van het project de drempelwaarde van kolom 2 overschrijdt, en
- er een besluit als genoemd in kolom 4 nodig is.

Project-mer-beoordeling

Een project-mer-beoordelingsplicht geldt als:

- het project is opgenomen in kolom 1 van bijlage V bij het Ob, en
- de omvang van het project de drempelwaarden van kolom 2 niet overschrijdt, en
- in kolom 3 een mer-beoordelingsplicht is aangegeven, en
- er een besluit als genoemd in kolom 4 nodig is.

Plan-mer-beoordeling

Voor een plan mag een plan-mer-beoordeling uitgevoerd worden als het plan:

- kaders stelt over mer-beoordelingsplichtige projecten in bijlage V Ob of een Passende beoordeling nodig is (binnen de natuurwetgeving), én
- over een klein gebied op gemeentelijk niveau gaat of een kleine wijziging van een plan omvat.

Een plan-mer-beoordeling is ook verplicht als een plan kaders stelt voor andere projecten dan de projecten uit bijlage V Ob.

Wettelijk kader project-mer-(beoordelings)plicht

Voor besluiten kan op grond van de Ow een project-mer-(beoordelings)plicht gelden. Onder de Ow wordt (net zoals onder het oude recht) gewerkt met een gesloten lijstenstelsel. Dit betekent dat de projecten, gevallen en besluiten die project-mer-(beoordelings)plichtig zijn, in de lijst zijn opgenomen. De aanwijzing van mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten gaat via artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6, 11.7 en 11.8 en bijlage V van het Ob.

Artikel 16.43 lid 1 van de Ow bepaalt dat bij algemene maatregel van bestuur projecten en de daarvoor benodigde besluiten worden aangewezen (a) die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt (= project-mer-plicht) en (b) waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt (= project-mer-beoordelingsplicht).

Artikel 11.6 van het Ob verwijst kort gezegd voor de project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten en besluiten naar bijlage V van het Ob. In bijlage V is een tabel opgenomen met vier kolommen. In kolom 1 staan de projecten opgesomd. In kolom 2 zijn de gevallen genoemd waarin een project-mer verplicht is. Bij veel categorieën projecten wordt in kolom 2 'Niet van toepassing' vermeld. Dat betekent dat voor die projecten geen directe project-mer-plicht geldt. In kolom 3 staan de gevallen genoemd waarvoor een project-mer-beoordelingsplicht geldt. In kolom 4 staan tot slot de project-mer-(beoordelings)plichtige besluiten.

Een (wijziging van het) omgevingsplan kan zowel project-mer-(beoordelings)plichtig als plan-mer-(beoordelings)plichtig zijn.

Stedelijk ontwikkelingsproject

In Bijlage V van het Ob is aangegeven welke projecten mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn.

Projecten die zijn genoemd in kolom 1 van deze bijlage V zijn mer-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3 bij besluiten genoemd in kolom 4.

Nr.	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
J11	<i>Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van een winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen</i>	<i>Niet van toepassing</i>	<i>Aanleg, wijziging of uitbreiding</i>	<i>Het omgevingsplan</i>

Het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' moet ruim worden opgevat. Hieronder valt onder meer woningbouw. Ook alle voorzieningen die in dat kader moeten worden getroffen, zoals de aanleg van infrastructuur (maar ook parkeerplaatsen, groen of parkeergarages), vallen onder 'stedelijk ontwikkelingsproject'.¹

De beoogde gebiedsontwikkeling voor Domein aan de Dommel fase 1 te St. Michielsgestel betreft de realisatie van maximaal 196 woningen met parkeerplaatsen en ook maatschappelijke voorzieningen, horeca (deels ondergeschikte horeca), een kinderdagverblijf en lichte kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De voorgenomen ontwikkeling is daardoor een **stedelijk ontwikkelingsproject** in de zin van kolom 1 onder J11 uit bijlage V bij het Ob.

In kolom 2 staan géén drempelwaarden. Dit betekent dat er geen gevallen zijn waarbij een stedelijk ontwikkelingsproject gelet op het lijstenstelsel direct project-mer-plichtig is. Uit kolom 3 volgt vervolgens dat wanneer sprake is van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, het omgevingsplan dat is opgenomen in kolom 4, project-mer-beoordelingsplichtig is. In zoverre is het (wijzigings)plan voor de gebiedsontwikkeling 'Domein aan de Dommel Fase 1' aan de Theerestraat project-mer-beoordelingsplichtig.

Als de gebiedsontwikkeling met woningbouw en voorzieningen in het omgevingsplan bij recht zal worden toegestaan en niet uitsluitend bij omgevingsplanactiviteitvergunning, dan is het plan (in ieder geval) project-mer-beoordelingsplichtig. Wanneer het plan het stedelijk ontwikkelingsproject uitsluitend (dus voor het gehele stedelijk ontwikkelingsproject) mogelijk maakt met een vergunningstelsel voor een omgevingsplanactiviteit, is er sprake van kaderstelling. Namelijk voor de omgevingsplanactiviteitvergunning. Niet het omgevingsplan maar de omgevingsplanactiviteit zou dan het project-mer-beoordelingsplichtige besluit zijn. Dat volgt uit artikel 11.8 lid 3 van het Ob. De plannen zouden in die situatie niet project-mer-beoordelingsplichtig, maar plan-mer-(beoordelings)plichtig zijn, vanwege kaderstelling.

In praktijk is vaak sprake van een zogenoemde 'gemengde situatie'. In dat geval staat het plan de beoogde ontwikkeling deels bij recht toe en deels met een vergunningstelsel voor een omgevingsplanactiviteit. Gelet op rechtspraak gewezen onder het oude recht, is het goed pleitbaar dat in een dergelijke situatie sprake is van een project-mer-beoordelingsplicht en niet van een plan-mer-plicht vanwege kaderstelling gelet op de rechtspraak over gemengde bestemmingsplannen, waarin de Afdeling heeft geoordeeld dat in een dergelijke situatie uitsluitend een project-mer-(beoordeling) vereist is als het plan als eerste bij recht voorziet (in een deel van) het betreffende stedelijk ontwikkelingsproject. Er geldt dan dus geen plan-mer-(beoordelings)plicht vanwege kaderstelling.

Wanneer in het omgevingsplan voor een gedeelte van het stedelijk ontwikkelingsgebied een vergunningstelsel voor een omgevingsplanactiviteit wordt opgenomen, wordt het omgevingsplan (ook) kaderstellend.

Of de rechtspraak gewezen onder het oude recht voor gemengde bestemmingsplannen ook van toepassing is op een omgevingsplan dat gedeeltelijk kaderstellend is, moet nog worden afgewacht. Inhoudelijk bestaat er geen verschil tussen

een project-mer-beoordeling en een plan-mer-beoordeling. Het betreft dezelfde inhoudelijke toetsing. Mits volstaan kan worden met een plan-mer-beoordeling (en geen plan-mer hoeft te worden doorlopen) is het raadzaam om bij een dergelijk gemengd plan een gecombineerd plan- en project-mer-beoordelingsbesluit op te stellen.

Wanneer er namelijk sprake zou zijn van een plan-mer-plicht gelet op artikel 16.36 lid 2 van de Ow, betekent dat niet dat altijd een plan-mer moet worden opgesteld en een uitgebreide plan-mer-procedure moet worden doorlopen. Van een directe plan-mer-plicht is namelijk géén sprake als een (succesvol) beroep kan worden gedaan op de uitzonderingen die in artikel 16.36 lid 3 van de Ow staan. Wanneer de in artikel 16.36 lid 3 neergelegde uitzonderingssituaties aan de orde zijn, kan in eerste instantie volstaan worden met een plan-mer-beoordeling. Pas als uit die plan-mer-beoordeling volgt dat de beoogde gebiedsontwikkeling(en) aanzienlijke milieueffecten kan (kunnen) hebben, moet ook een plan-MER worden opgesteld.

In artikel 16.36 lid 3 van de Ow worden twee situaties genoemd waarin met een plan-mer-beoordeling kan worden volstaan. De eerste situatie is wanneer sprake is van een plan of programma dat het gebruik bepaalt van 'kleine gebieden op lokaal niveau'. De tweede situatie is als er sprake is van kleine wijzigingen van het plan of programma.

Voor het plan 'Domein aan de Dommel Fase 1' is de uitzondering voor het gebruik van 'klein gebieden op lokaal niveau' relevant. Uit artikel 11.6 lid 3 van het Ob volgt dat het moet gaan om een gebied dat qua omvang in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente klein is. Uit de voorhanden Afdelingsrechtspraak volgt dat dat in ieder geval aan de orde is wanneer het plan betrekking heeft op een grondgebied van ongeveer 1% van de betrokken gemeente.

Toetsing

- De planregels in het TAM-omgevingsplan 'Domein aan de Dommel Fase 1' laten de woningbouw en beoogde voorzieningen in het plangebied bij recht toe. Er is geen vergunningstelsel voor een omgevingsplanactiviteit opgenomen om de woningbouw en beoogde voorzieningen mogelijk te maken, waarmee het plan kaderstellend zou worden.
- Het plangebied, voor de beoogde ontwikkeling met woningbouw en voorzieningen beslaat niet meer dan 1% van het gemeentelijk grondgebied beslaat (de gemeente St. Michielsgestel is afgerond 64,40 km² groot) en daardoor niet mer-plichtig.

Conclusie

De gebiedsontwikkeling voor 'Domein aan de Dommel Fase 1' is niet mer-plichtig, wel is een project-mer-beoordeling noodzakelijk bij de wijziging van het omgevingsplan.

Deze aanmeldingsnotitie bevat de project-mer-beoordeling (hierna: mer-beoordeling).

Mer-beoordeling

Voor de activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De toets wordt gedaan op basis van dezelfde criteria die ook gelden bij een mer-beoordeling. Deze toets is dus gekoppeld aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.)

In deze bijlage staan drie criteria met uitgangspunten per criterium benoemd waar het bevoegd gezag rekening mee moet houden: kenmerken van de activiteit, plaats van de activiteit en kenmerken van het potentiële effect (in samenhang met de eerste twee criteria). Zie onderstaand de tabel vormvrije mer-beoordeling.

Tabel vormvrije mer-beoordeling	
Criteria	Beoordelingscriterium
Kenmerken van de activiteit	• Omvang • cumulatie met andere projecten • gebruik van natuurlijke hulpbronnen • productie van afvalstoffen • verontreiniging en hinder • risico van ongevallen
Plaats van de activiteit	• bestaand bodemgebruik • relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

	• het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen (gevoelige) gebieden: ○ wetlands, ○ kustgebieden, ○ berg- en bosgebieden, ○ reservaten en natuurparken, ○ gebieden die in de wetgeving van de lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; ○ speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen op grond van Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG, ○ gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen over milieukwaliteit al worden overschreden, ○ gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, ○ landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
Kenmerken van het potentiële effect	• het bereik van het effect • grensoverschrijdend karakter • orde van grootte en complexiteit van het effect • waarschijnlijkheid van het effect • duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect

Samengevat zijn dit **de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten**.

Behalve de potentiële effecten op de genoemde aspecten, dient ook rekening gehouden te worden met “gevoelige gebieden”. De gebieden die in het algemeen in het kader van de mer-beoordeling beschouwd moeten worden, zijn weergegeven. Deze notitie laat zien of er een effect is op de genoemde aspecten en op de verschillende gebieden bij het uitvoeren van de activiteiten voor de ontwikkeling van op de planlocatie.

Wanneer sprake is van een mer-beoordelingsplichtige activiteit deelt de initiatiefnemer dit mee aan het bevoegd gezag, in dit geval het college van burgemeester en wethouders van de gemeente St. Michielsgestel. In die mededeling (vormvrij, meestal een aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project en de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen.

Het bevoegd gezag dient hierop een besluit te nemen voordat de wijziging van het omgevingsplan bij de gemeente formeel is ingediend. Het bevoegd gezag beslist dan of bij de voorbereiding van de voorgenomen activiteit al dan niet het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk is.

Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt dit besluit op in de motivering van het wijzigingsbesluit/omgevingsplan.

Wanneer uit de mer-beoordeling blijkt dat aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden, is een volledige MER-procedure noodzakelijk.

1.3 Leeswijzer

Deze mer-beoordelingsnotitie (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 conclusie weer voor de mer-beoordeling.

2. PLAATS EN OMVANG VAN HET PROJECT

2.1 Plaats van het project

Het plangebied en directe omgeving

Het plangebied betreft het monumentale Hoofdgebouw op het voormalige Kentalis terrein met aangrenzende gronden inclusief het Marthagebouw, het gebouw aan de noordwestzijde van het Hoofdgebouw. Het voorterrein tot aan de Theerestraat en de parkeerplaatsen aan de achterkant maken deel uit het van plangebied.

Het plangebied omvat de volgende kadastrale percelen: MCG00-M-397, gedeelte MCG00-M-398, gedeelte MCG00-M-399, gedeelte MCG00-M-395 en gedeelte MCG00-M-245.



Figuur 3: plangebied rood omkaderd

Het plangebied ligt op de zuidzijde van het voormalige Kentalis terrein in het dorp Sint-Michielsgestel. Het voormalige Kentalis terrein grenst aan de rivier De Dommel en vormt een groene wig in het dorp met een vlinderstructuur. Aan de overkant van De Dommel, ten oosten van het plangebied, ligt het centrum van Sint-Michielsgestel.

Het plangebied grenst aan de Theerestraat. Aan de noordwestzijde bevindt zich het deelgebied Kentalis Compact, aan de noordoostzijde bevindt zich deelgebied Het Oeverpark en ten oosten ligt het gebouw De Schakel en het gemeentehuis met parkeerplaats.

Bestaande (grond)gebruik

Bodem

De planlocatie heeft een globale hoogteligging van ongeveer 5,3 m+NAP. De gegevens van de bodemopbouw zijn verkregen van DINoloket (uitgifte portaal van TNO, Geologische Dienst Nederland). Vanaf maaiveld tot ongeveer 27,1 m-mv bestaat de

bodem uit de formatie van Boxtel (Zand, zeer fijn tot zeer grof, lokaal kleiig, grindig of humeus; leem, lokaal zandig, lokaal humeus; klei, siltig tot zandig; veen, kleiig). Hieronder is tot ongeveer 93,3 m-mv de formatie van Sterksel (Zand, matig fijn tot uiterst grof, lokaal grindig; grind, lokaal zandig; klei, lokaal siltig tot zandig) aanwezig. Hieronder is de formatie van Stramproy (Zand, uiterst fijn tot zeer grof, lokaal humeus; klei, lokaal siltig tot zandig, lokaal humeus) aanwezig.

Uit de bodemkwaliteitskaart van regio Noordoost-Brabant blijkt dat de onderzoeklocatie is gelegen in een gebied waarin de bodemkwaliteit naar verwachting voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse AW2000. De planlocatie is gelegen in de bodemfunctieklasse wonen. Uit de bodemkwaliteitskaart PFAS van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de locatie is gelegen in zone 5. In deze zone voldoet de bodemkwaliteit aan bodemfunctieklasse landbouw/natuur

Bebouwing

Binnen het plangebied staan in de huidige situatie drie gebouwen die aan elkaar verbonden zijn:

- het rijks monumentale hoofdgebouw: dit hoofdgebouw is tussen 1908 en 1910 gebouwd als instituut voor doven met nagenoeg alle kenmerken van de kloosterbouw. Sinds de oprichting is het Hoofdgebouw met het omliggend terrein altijd in gebruik geweest voor zorg en onderwijs aan doven. Daarnaast was het in gebruik als klooster. Met links de meisjesvleugel en rechts de jongensvleugel met ieder een eigen kapel. Zo worden de vleugels nog steeds genoemd. Tot voor kort was de raad van bestuur van Kentalis gevestigd in het Hoofdgebouw. Het Hoofdgebouw omvatte daarnaast kantoor-, ontvangst- en vergaderfaciliteiten en een van de audiologische centra van Kentalis. De Afgelopen jaren is het Hoofdgebouw steeds verder leeg komen te staan. Op dit moment wordt het alleen gebruikt als vergaderlocatie door de ontwikkelaar en door tijdelijke gebruikers (leegstandsbeheer).
- het Marthagebouw: dit gebouw staat momenteel leeg. Voorheen woonden hier cliënten van Kentalis.
- de voormalige wasserij. Oorspronkelijk behoorde een wasserij en een boerderij bij het klooster om ruimte te geven voor nevenfuncties, zoals het houden van vee en was- en droogwerkzaamheden. De rechterkant van het gebouw huisveste de wasserij, die naast een wasruimte en oude mangelkamer ook verschillende ruimtes voor installaties bevatte en ruimte waar zich voorheen een bakkerij had bevonden. Over tijd veranderde de behoefte van ruimte en maakte in 1953 de boerderij ruimte voor de bouw van het internaat Martha. De voormalige bakkerij werd een keuken voor het internaat. Het linker gedeelte, wat voorheen als boerderij en stal had gefunctioneerd, werd omgebouwd om ruimte te maken voor verschillende eet- en naaizalen. Ook dit gebouw staat momenteel leeg.

Het Hoofdgebouw ligt ongeveer 60 meter van de Theerestraat af. Dit voorterrein is parkachtig ingericht met gazon en verschillende bomen waarvan een monumentale beuk (*Fagus sylvatica*). Aan de binnenzijde van het Hoofdgebouw bevindt zich de oude kloostertuin, welke tegenwoordig vooral bestaat uit gras, een aantal bomen en een strakke vijver. Aan de achterzijde van Hoofdgebouw bevindt zich een grote parkeerplaats op maaiveld.

Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit stedelijke bebouwing, verharding, groenvoorzieningen in de vorm van gazon, struikgewas en boombeplanting.

In de huidige situatie is er geen sprake van een rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen in het plangebied. Er is ook geen sprake van enige vorm van kwaliteit en generatievermogen van natuurlijke hulpbronnen in het plangebied.

De realisatie van de nieuwe woningen in het plangebied worden voorzien van boombeplanting, gesitueerd rondom bestaande en nieuw op te richten bebouwing in de openbare ruimte.

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het plangebied is niet gelegen in een kwetsbaar gebied en/of een gebied met beschermde status zoals waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden (zie figuur 3).



Figuur 3: grondwaterbeschermings- en waterwingebieden ten opzichte van de planlocatie (rode ster) (bron: Atlas leefomgeving)

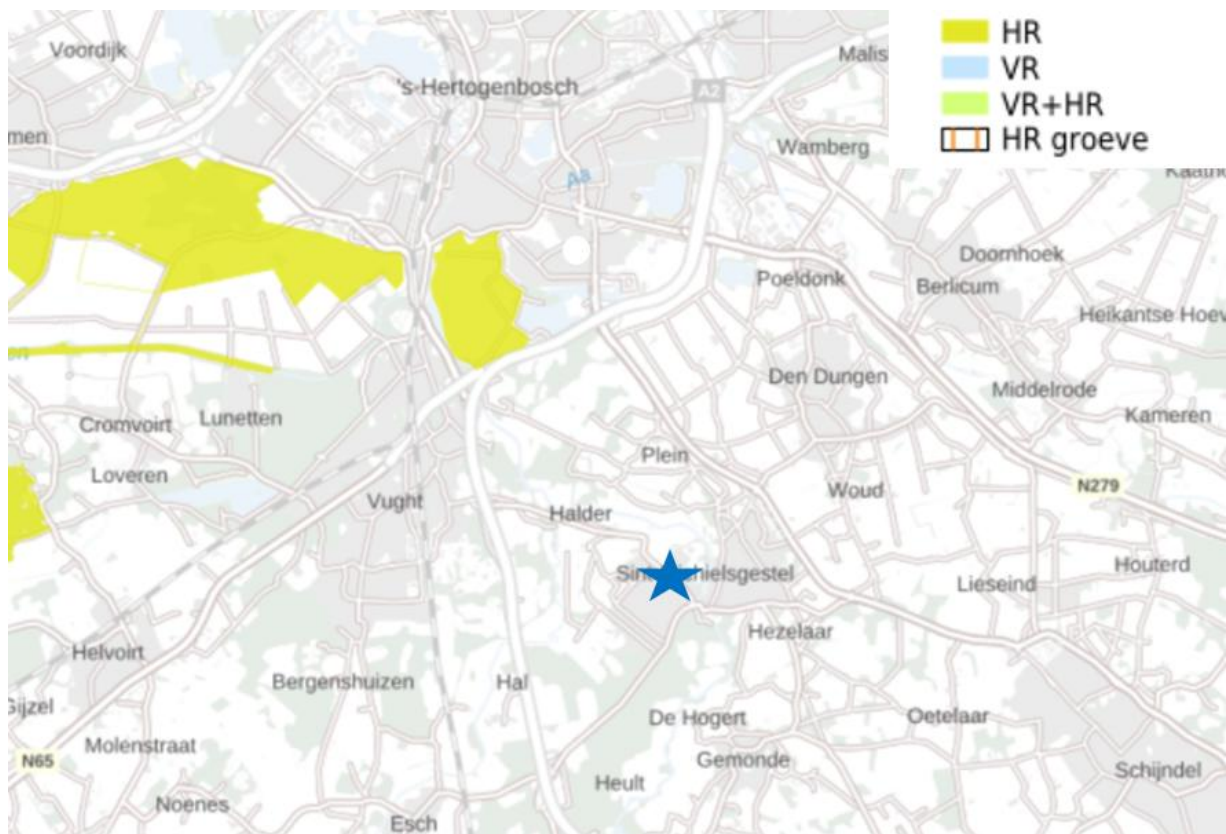
Voor zover bekend wordt bovendien binnen het plangebied geen grondwater onttrokken. Uit de bodemkwaliteitskaart van regio Noordoost-Brabant blijkt bovendien dat de planlocatie is gelegen in een gebied waarin de bodemkwaliteit naar verwachting voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse AW2000.

Ook bevindt het plangebied zich niet in een stiltegebied (figuur 4 - linkerdeel) of aardkundig waardevol gebied (zie figuur 4 - rechterdeel).



Figuur 4: stiltegebieden en aardkundig waardevolle gebieden ten opzichte van plangebied (blauwe ster) (bron: Atlas leefomgeving)

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met de beschermde status Natura 2000. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze wettelijk beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Vlijmens ven, Moerputten & Bossche broek, bevindt zich op ongeveer 3,7 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied (zie figuur 5).



Figuur 5: Natura 2000-gebieden ten opzichte van plangebied (blauwe ster) (bron: Atlas leefomgeving)

In de huidige situatie is binnen het plangebied aan de zuidzijde een kleine locatie aangeduid als Natuurnetwerk Brabant (zie figuur 6). Het betreft een versnipperd deel van het NNB. De provincie heeft aangegeven dat dit NNB gebiedsdeel al eerder van de provinciale verordeningskaart had moeten worden gehaald, vanwege de mate van versnippering en kwalitatieve waarde.

In samenspraak met de provincie is besloten dat dit deel daarom uit het NNB-gebied gehaald en gecompenseerd wordt met natuur in fase 2 van de gebiedsontwikkeling Domein aan de Dommel, het te ontwikkelen 'Poldergebied' aan de Dommel. Dit met inachtneming van de regels zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.



Figuur 6: NNB en plangebied (bron: Atlas leefomgeving)

Het toelaten van nieuwe ontwikkelingen in NNB is mogelijk als het betreft een zogenaamde ontwikkeling met beperkte gevolgen voor natuurwaarden (artikel 5.36 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant), omdat de aantasting van het areaal Natuur Netwerk Brabant kleinschalig is en de aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB beperkt is. De verplichte compensatie van NNB vindt plaats door fysieke compensatie of financiële compensatie (artikel 5.37). De omvang van de compensatie is in ieder geval gelijk aan de omvang van het vernietigde of verstoorde areaal en wordt verder bepaald door de ontwikkeltijd van de aangetaste natuur.

De oppervlakte van het NNB gebied binnen het plangebied bedraagt 3.560 m². Het bestaande NNB gebied heeft een kwalitatief lage natuurwaarde, deze natuur kan zich binnen 5 jaar ontwikkelen. Daarom is er bovenop de bestaande omvang geen toeslag verplicht. De compensatie zal minimaal de bestaande omvang van 3.560 m² hebben. De compensatie vindt plaats binnen de herontwikkeling van fase 2 in de nabijheid van het bestaande NNB gebied aan de oever van De Dommel. De feitelijke inrichting van de nieuw te realiseren natuur wordt afgestemd met de provincie.

Wanneer fase 2 niet tot ontwikkeling komt, wordt de compensatie alsnog financieel afgehecht door een storting van de ontwikkelaar in de provinciale compensatievoorziening ter uitvoering van de geformuleerde compensatietaakstelling conform artikel 5.39 van de provinciale verordening.

Conclusie

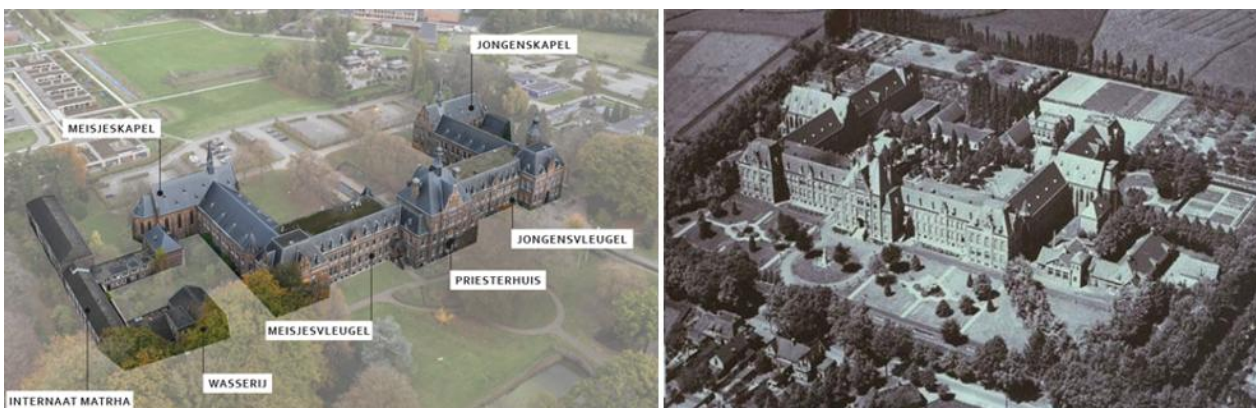
De planontwikkeling oefent geen invloed uit op waardevolle gebieden, rekening houdende met het gegeven dat de verwijdering van het bestaande NNB-areaal met een kwalitatief lage natuurwaarde, gesitueerd in het plangebied fase 1 van Domein aan de Dommel, volgens de regels van de Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt gecompenseerd.

2.2 Kenmerken van het project

2.2.1 Huidige situatie

Door de omvang van het terrein, en ook vanwege de ouderdom van een aantal gebouwen op het oostelijke deel én het monumentale karakter van het Hoofdgebouw, is de instandhouding van het vastgoed te duur geworden. Een wijziging in de financiering van de zorg heeft bovendien tot een onevenredig beslag op huisvestingskosten ten koste van de zorg gezorgd. Daarom heeft Kentalis gekozen voor een transformatie van haar terrein in Sint-Michielsgestel. Een deel van de locatie blijft in gebruik voor de huisvesting van cliënten, onderwijs, dagbesteding, onderzoek en diagnostiek. Ook bepaalde kantoorfuncties blijven in Sint-Michielsgestel.

Sindsdien is een groot gedeelte van het terrein -waaronder het Rijksmonumentale Hoofdgebouw- vrij gekomen (leegstaand). BPD heft een deel van de gronden met opstallen gekocht van Kentalis en is voornemens het aangekochte terrein met bebouwing van Kentalis te transformeren. Daarmee wordt voorkomen dat door langdurige leegstand en beperkt onderhoud verval van cultureel erfgoed plaatsvindt. Een nieuwe, passende functie is essentieel om monumenten en het daarbij behorende terrein leefbaar en behoudbaar te maken.



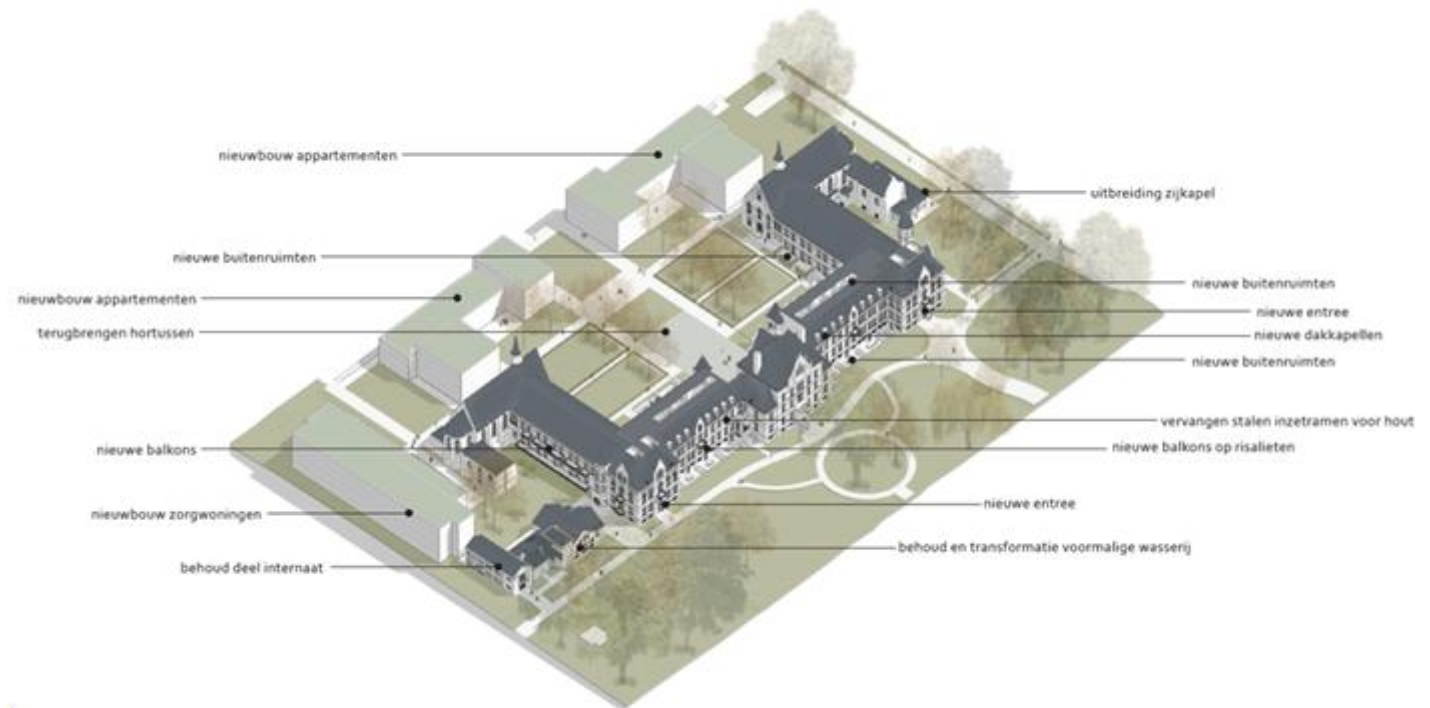
Figuur 7: gebouwen in huidige situatie plangebied (linkerdeel) en in 1910 (rechterdeel - Bron: Biermanhenket

2.2.2 Beoogde ontwikkeling

Het planvoornemen voor de gebiedsontwikkeling Domein aan de Dommel Fase 1 voorziet in de realisatie van onder meer woningbouw.

- ca. 70 woningen in het Hoofdgebouw;
- ca. 48 woningen in het nieuwe Marthagebouw, waar ook zorg kan worden afgenomen, en
- ca. 78 woningen in de nieuwbouw.

Ook worden enkele ondersteunende functies mogelijk gemaakt die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebied. Het gaat daarbij om werkplekken, maatschappelijke functies, zorgfuncties, ontmoetingsruimte en horeca.



Figuur 8: overzicht aanpassingen gebiedsontwikkeling fase 1 beoogde situatie t.o.v. huidige situatie (Bron: BiermanHenket)

In de plannen voor “Domein aan de Dommel” is in de historische bebouwing ruimte opgenomen voor voorzieningen op het gebied van zorg, onderwijs, werk, horeca, cultuur en ontspanning. Hiermee wordt het een gemengd en levendig gebied. Voorzieningen die voldoen aan de behoefte van de eigen wijk, maar ook passen bij het karakter van het gebied en daarmee een unieke plek wordt binnen Sint-Michielsgestel en het netwerk van landgoederen langs de Dommel. Er worden enkele functies mogelijk gemaakt die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebied. Het gaat daarbij om werkplekken, maatschappelijke functies (zoals bijvoorbeeld huisartsen of een kinderdagverblijf, zorgfuncties, ontmoetingsruimte en horeca, waaronder in de vorm van dagbesteding. Deze functies hebben een lokale buurtverzorgende functie. De functies in het hoofdgebouw zijn semi-openbaar. De publieke horeca faciliteert ontmoeting binnen de buurt. Sterke horeca heeft de potentie om te zorgen voor maatschappelijke participatie, verlevendiging van werklocaties en kan monumentaal erfgoed een nieuw leven geven.

De werkfunctie in het priesterhuis geeft invulling aan de behoefte aan werkruimte en kantoorachtige werkplekken voor een bredere doelgroep dan alleen de functies in het gebied. Hiermee kan wonen en werken in het gebied worden gecombineerd, wat zorgt voor werkgelegenheid en levendigheid.

2.2.3 Samenhang- en voorzienbaarheids criterium - cumulatie met andere projecten

De gebiedsontwikkeling Domein aan de Dommel Fase 1 en Domein aan de Dommel fase 2 is te kwalificeren als een stedelijk ontwikkelingsproject.

Dit type project is in Bijlage V bij het Ob aangewezen als mer-beoordelingsplichtig. In de mer-beoordeling toetst het bevoegd gezag of er bij het plan of project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn 2 uitkomsten mogelijk:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er is een mer (milieueffectrapportage) nodig en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen mer nodig en er hoeft geen MER te worden gemaakt.

Wanneer een initiatiefnemer de gebiedsontwikkeling gefaseerd uitvoert en hiervoor verschillende ruimtelijke procedures doorloopt, kan het op basis van het samenhang- en voorzienbaarheids criterium noodzakelijk zijn om deze projecten als één project te beschouwen. Dit voorkomt gebruik van de salamitactiek voor het ontlopen van eventuele mer- (beoordelings)plichten.

De vraag is of de milieueffecten van de verschillende fasen ten aanzien van Domein aan de Dommel, vanwege de samenhang, in één keer moeten worden beoordeeld. De uitkomst van een integrale mer-beoordeling zou kunnen zijn dat als gevolg van de totale ontwikkeling wel belangrijke milieugevolgen kunnen optreden. In dat geval dient een mer te worden opgesteld.

Over de vraag wanneer sprake is van dusdanige samenhang tussen verschillende ontwikkelingen dat deze als één project moeten worden beschouwd, is in de loop der tijd de nodige jurisprudentie gevormd. Deze is casuïstisch van aard. Belangrijk is in ieder geval dat het ontbreken van samenhang kenbaar en navolgbaar moet worden onderbouwd.

Indicaties voor samenhang zijn:

1. De ontwikkeling van een deel van het gebied staat niet op zichzelf maar maakt deel uit van de ontwikkeling van het totale gebied (ECLI:NL:RVS:2015:1333).
2. De ontwikkeling van het totale gebied is vanaf het begin van het besluitvormingsproces beoogd, gelet op het vastgestelde gemeentelijk beleid.
3. Het plangebied is een aaneengesloten gebied.
4. Een financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang tussen de projecten (ECLI: NL:RVS:2015:1333). Het feit dat ontwikkelingen op een relatief korte afstand van elkaar zijn gelegen, maakt niet dat er sprake is van een bouwkundige samenhang (ECLI: NL:RVS:2015:1333).
5. Het project wordt door één initiatiefnemer (al dan niet in samenwerking met de gemeente) gerealiseerd, op basis van één integrale planning (ECLI: NL:RVS:2022:3152).
6. Voor de gehele herontwikkeling is één financiële haalbaarheidsstudie opgesteld (ECLI: NL:RVS:2022:3152).
7. De herontwikkeling wordt in één bestemmingsplan (nu: één wijziging van het omgevingsplan) geregeld (ECLI: NL:RVS:2023:2115).
8. De ontwikkelingen zijn afhankelijk van elkaar (ECLI: NL:RVS:2022:3312 en ECLI:NL:RVS:2023:1335).
9. Het voorzienbaarheids criterium: een redelijkerwijs binnen afzienbare tijd voorzienbare uitbreiding. De Afdeling lijkt dit criterium in algemene zin relevant te vinden (ECLI: NL:RVS:2016:482 en ECLI: NL:RVS:2018:2447).

Cumulatie

Tussen deze verschillende deelprojecten (fase 1 en fase 2) voor de gebiedsontwikkeling Domein aan de Dommel bestaat zodanige samenhang dat deze ontwikkelingen moeten worden aangemerkt als één project/activiteit in de zin van de mer-regelgeving. De volgende elementen zijn daarbij van belang:

- de ontwikkelingen maken onderdeel uit van één totaalontwikkeling;
- er is sprake van financiële, organisatorische of bouwkundige samenhang tussen de verschillende projectontwikkelingen.

Ofschoon het planologisch traject voor Fase 2 van Domein aan de Dommel nog opgestart moet worden, is er wel al een quikscan uitgevoerd ten aanzien van de verschillende omgevingsaspecten ter bepaling of door cumulatie van de verschillende milieuaspecten er sprake zou kunnen zijn van 'aanzienlijke milieueffecten' ten gevolge van de gebiedsontwikkeling Domein aan de Dommel (Fase 1 en Fase 2 tezamen).

Cumulatie van milieueffecten

Criteria	Domein aan de Dommel Fase 1	Domein aan de Dommel Fase 2	Cumulatie met 'aanzienlijke milieueffecten'
Kenmerken van de activiteit - Omvang cumulatie met andere projecten - gebruik van natuurlijke hulpbronnen - productie van afvalstoffen - verontreiniging en hinder - risico van ongevallen	Ja, met Domein aan de Dommel Fase 2	Ja, met Domein aan de Dommel Fase 1	Ja, voor wat betreft het aspect stikstofdepositie
Plaats van de activiteit - bestaand bodemgebruik - relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied - het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen (gevoelige) gebieden/bepaalde beschermingsgebieden	nee	nee	nee
Plaats van de activiteit - het bereik van het effect - grensoverschrijdend karakter - orde van grootte en complexiteit van het effect - waarschijnlijkheid van het effect - duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect	nee	nee	Stikstofdepositie, overschrijding kritische depositiewaarde van habitats in Natura 2000-gebied

Conclusie

De planontwikkeling Domein aan de Dommel Fase 1 en Domein aan de Dommel fase 2 kunnen beschouwd worden als een totaalontwikkeling ofschoon de beide trajecten los van elkaar planologisch in procedure worden gebracht. Er dient rekening daarom rekening gehouden te worden met een stapeling (cumulatie) van milieueffecten ten gevolge van de uitvoering van de twee afzonderlijke deelprojecten.

Uit een beschouwing van de relevante aspecten voor planfase 1 (voorliggend TAM-omgevingsplan Domein aan de Dommel Fase 1) en planfase 2 (nog op te starten planologische procedure voor 'Domein aan de Dommel Fase 2') blijkt dat bij het cumuleren van de te beschouwen omgevingseffecten met mogelijke milieueffecten de totale gebiedsontwikkeling voor Domein aan de Dommel uitvoerbaar is en er geen 'aanzienlijke milieueffecten' optreden voor het milieu, mits bij fase 2 voldaan kan worden aan de op dat moment van toepassing zijnde wettelijke regels ten aanzien van de maximaal toegestane depositie stikstof op kritische habitats in het Natura 2000-gebied Vlijmens ven, Moerputten & Bossche broek.

Dit kan betekenen dat, ten tijde van de vaststelling van het wijzigingsbesluit omgevingsplan 'Domein aan de Dommel Fase 2':

- uit berekeningen blijkt dat de depositie van stikstof onder de op dat moment toegestane waarden blijft (door toetsing aan aangepaste regels vanuit rijk en/of provincie of door wijziging van het beoogde programma);
- er een omgevingsvergunning Natura 2000 activiteit door het bevoegd gezag de provincie is verleend.

2.2.4 Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Onder natuurlijke hulpbronnen worden onder andere niet hernieuwbare bronnen, zoals fossiele brandstoffen, maar ook hernieuwbare bronnen, zoals hout, rubber, drinkwater en zuurstof verstaan.

Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van de realisatie van de gebouwde omgeving zal plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke effecten voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd. De gebouwen worden immers gerealiseerd/getransformeerd met materiaal en grondstoffen die niet bijzonder schaars zijn. Er wordt bovendien geen grond en/of water van buiten het plangebied aangevoerd.

2.2.5 Productie van afvalstoffen

De productie van afvalstoffen is beperkt tot:

- de sloopafvalstoffen van de bestaande bebouwing;
- bouwafvalstoffen tijdens de realisatie van de bebouwing en infrastructuurvoorzieningen; en
- toekomstige huishoudelijke afvalstoffen tijdens het gebruik van de woningen.

Deze categorieën van afval vormen naar aard en omvang geen aanleiding voor het doorlopen van een milieueffectrapportage.

De bedrijfsafvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen worden afgevoerd met inachtneming van de algemene rijksregels (Bal).

Het huishoudelijk afval wordt ingezameld en afgevoerd volgens de gemeentelijk regels.

2.2.6 Productie van afvalstoffen

Er zijn, door de aard van het te realiseren toekomstige gebruik, naar verwachting geen ongevalsrisico's op het gebied van externe veiligheid, gebruikte stoffen of technologieën, zodanig dat daarvoor een MER dient te worden uitgevoerd.

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 referentiesituatie betreft een terrein met leegstaande cultuurhistorische waardevolle gebouwen, met daarbij behorende tuinen, erven en infrastructuur.

De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op expert judgement/diverse onderzoeksrapporten/de informatie uit het omgevingsplan die voor de beoogde ontwikkeling zijn opgesteld.

Het betreft de volgende rapportages/notities:

- de motivering die ten grondslag ligt aan de wijziging van het omgevingsplan;
- Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, rapport 20241222, datum 23 november 2024 (Milon);
- archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek, rapport 23838.003, 5 juli 2024 (Econsultancy);
- doorlatendheidsonderzoek, rapport 23838.006, 25 juli 2024 (Econsultancy);
- een quickscan flora fauna, rapport NIRP20230191, 3 oktober 2023 (NatuurInclusief);
- een natuuronderzoek, rapport NIRP20240192, 5 november 2024 (NatuurInclusief);
- het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, rapport 20241457.v01.1, 5 december 2025 (De Roever);
- een boom effect analyse, rapport datum 16-09-2024 + addendum van 06-11-2025 (Smits Ritsma);
- een vooronderzoek Conflictperiode Ontploffbare Oorlogsresten, rapport 24P103, 3 november 2024 (Bombs Away);
- een vooronderzoek na-Conflictperiode en Risicoanalyse Ontploffbare Oorlogsresten, rapport 24P173, 19 december 2024 (Bombs Away);
- stikstofmemo + aerius berekeningen van de gebruiksfase en aanlegfase, notitie + berekeningen van 3 december 2025 (Rho adviseurs).

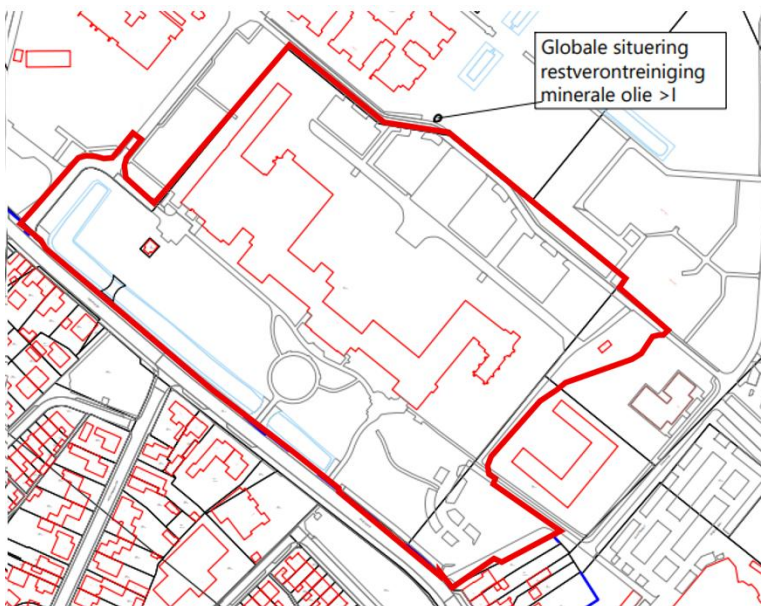
3.1 Bodem en ondergrond

Bodem

Op de planlocatie zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierbij zijn twee verontreinigingen aangetoond en zijn twee saneringen uitgevoerd. De evaluaties van de saneringen ter plaatse van de minerale olieverontreiniging en PAK (en minerale olie) verontreiniging zijn ingezien en beoordeeld. Geconcludeerd is dat de verontreiniging met minerale olie vrijwel geheel is ontgraven, met uitzondering van een kleine restverontreiniging aan de noordzijde van de oorspronkelijke verontreinigingsvlek. De verontreiniging is aanwezig op een diepte van ongeveer 3,0 m-mv en heeft een omvang van kleiner dan 25 m³. De verontreiniging met PAK en minerale nabij de school is nagenoeg volledig verwijderd, waarbij een lichte verontreiniging met minerale olie nog aanwezig is.

Op de locatie is een sterke restverontreiniging met minerale olie aanwezig. De sterk verontreinigde grond (West) mag niet zonder meer worden geroerd of verwijderd zonder hiervoor formeel toestemming is verleend van het bevoegd gezag. In de huidige situatie is de sterke verontreiniging geïsoleerd. Het bevoegd gezag adviseert om dit zo te laten en het plan aan te passen, zodat hier geen graafwerkzaamheden of bodemgevoelige locaties bij in de buurt worden gepland. Deze verontreiniging ligt tegen het plangebied aan, maar maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Uit de onderzoeksresultaten van eerdere onderzoeken blijkt dat analytisch geen asbest in de bodem is aangetoond. In de bouwdoSSIers zijn geen aanwijzingen aangetoond waaruit blijkt dat in het verleden asbest is toegepast in de betreffende gebouwen. Gezien de jaartallen van de bouw kan dit echter niet worden uitgesloten.



Figuur 9: Situering restverontreiniging tegen grens plangebied fase 1 (Bron: Milon, Bijlage 21)

Bij een ontgraving van meer dan 25 m³ met kwaliteit boven de interventiewaarde geldt er een meldingsplicht van 4 weken van tevoren en informatieplichten volgens de Omgevingswet (paragraaf 4.120 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)).

De ontwikkeling is in overeenstemming met instructieregels voor bodem, omdat is aangetoond dat binnen het plangebied geen bodemverontreiniging verwacht wordt. De restverontreiniging minerale olie ligt tegen het plangebied van fase 1 aan en is onder de aandacht bij de ontwikkelaar. Wanneer er werkzaamheden op die plek worden uitgevoerd, zal met de restverontreiniging rekening worden gehouden. Als op die plek een bodemgevoelige functie (woning, speeltuin, park, moestuin) wordt gerealiseerd, dan dient een verkennend bodemonderzoek (NEN5740) uitgevoerd te worden.

De ontwikkeling voldoet daarmee voor het aspect bodem aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

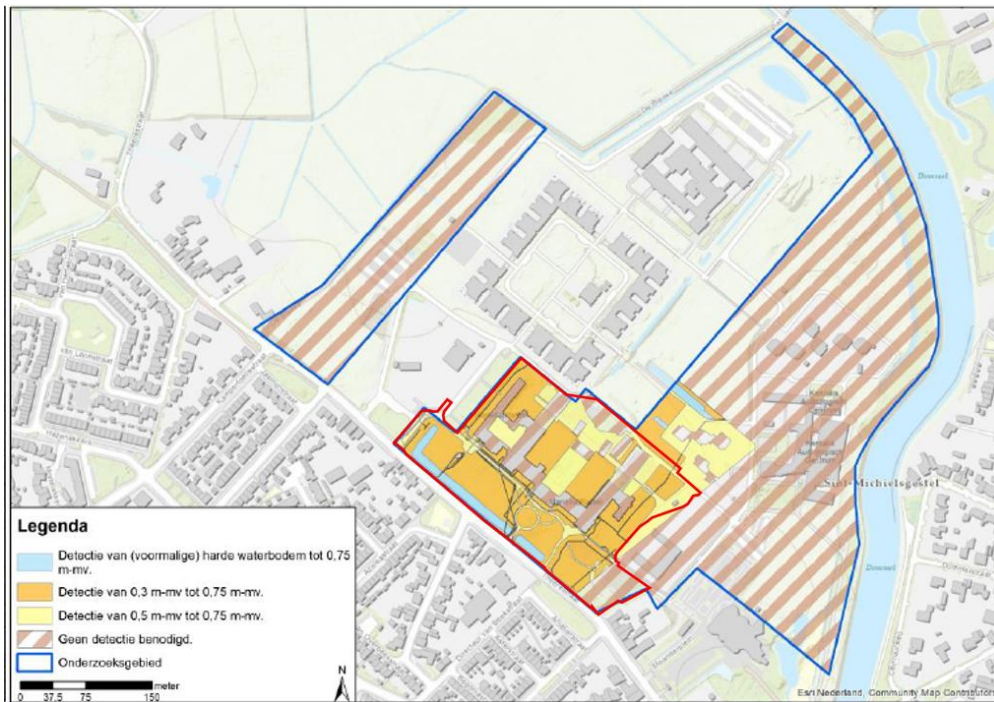
Er zijn geen ernstige verontreinigingen aangetroffen. De bodem is van voldoende kwaliteit voor de beoogde functies in het plangebied. De beoogde ontwikkeling maakt geen bodemvervuilende functies mogelijk.

Ontpofbare Oorlogsresten (OO)

Aangezien er bij de ontwikkeling van het planvoornemen grondwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd, is een Vooronderzoek Conflictperiode Ontpofbare Oorlogsresten (OO) uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd voor de gehele gebiedsontwikkeling Domein aan de Dommel, dus zowel voor fase 1 als fase 2.

Op basis van de resultaten van het Vooronderzoek Conflictperiode OO is vastgesteld dat er indicaties zijn dat door oorlogshandelingen tijdens de Tweede Wereldoorlog OO zijn achtergebleven in/op de (water)bodem binnen de grenzen van het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied is (deels) verdacht op OO. Op basis van deze bevindingen is er een Vooronderzoek Na-Conflictperiode (VNC) uitgevoerd.

In het VNC is ook een Risico Analyse (RA) opgenomen. Het advies voor de te nemen maatregelen, die tijdens de uit te voeren werkzaamheden toegepast kunnen worden, is opgenomen in het VNC en RA rapport met te doorlopen stappen als een bepaalde soort OO wordt aangetroffen.



Figuur 10: opsporingsadvieskaart (Bron: Bombs Away)

Conclusie:

- *De planontwikkeling wordt in het kader van de van toepassing zijnde wet-/regelgeving en beleid uitvoerbaar geacht voor wat betreft het aspect bodem.*
- *De planontwikkeling geeft geen aanleiding aanzienlijke effecten voor het milieu te veronderstellen voor wat betreft de bodem en ondergrond in het plangebied.*

3.2 Water en waterhuishouding

Er worden in de bestaande bebouwing woningen mogelijk gemaakt. Het oorspronkelijke carrévormig complex met tuinen wordt hersteld door nieuwbouw aan de noordoostzijde toe te voegen. De verbindingen tussen het hoofdgebouw, Marthagebouw en de Wasserij worden gesloopt. Het parkeren voor auto's vindt ondergronds plaats in een parkeergarage. Deze parkeergarage loopt als een T vanaf het midden van het hoofdgebouw en onder de nieuwbouw aan de achterzijde.

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermings- of waterwingebied. Ook is het niet in de kern- of beschermingszone van een watergang of waterkering gelegen.

Volgens gemeentelijke en waterschap voorschriften zal het hemelwater ter plaatse worden opgevangen en geïnfiltreerd. Er wordt geen hemelwater afgevoerd naar oppervlaktewateren onder beheer van het waterschap. De waterbergingscapaciteit wordt afgestemd op de toename van verhard oppervlak met een bergingsvoorziening. Hiermee wordt hydrologische neutraliteit gewaarborgd.

- Regenwater op verhardingen zal in de basis naar naastgelegen grasbermen of plantvakken aflopen en daar infiltreren. Zo is ook het landschapsplan voor de gebiedsontwikkeling Domein aan de Dommel fase 1 en Fase 2 opgezet. Een zo veel als mogelijk kolkloos gebied. Als een of meerdere noodoverstorten naast de ontsluitingsweg nodig zijn, wateren deze af op de gracht, ruim binnen de bergingscapaciteit van de gracht.
- De gemeente Sint-Michielsgestel heeft als bergingseis voor alle verhardingen en bebouwingen 70 mm/m². Het totale oppervlak van bedraagt 11.230 m² (bebouwing 8.230 m² + 3.000 m² daktuin van de parkeergarage). De overige verhardingen zijn buiten beschouwing gelaten, omdat deze het regenwater naar het omliggende groen afvoert.

Het totaal te bergen hemelwater betreft $11.230 \text{ m}^2 \cdot 0,07 \text{ m} = 786 \text{ m}^3$. Het beschikbare oppervlak van de huidige gracht is 1.800 m^2 . Als al het water afgekoppeld wordt op het huidige oppervlak van de gracht, is dat een stijging van 44 cm. Uitgaande van de extreme situatie dat het waterpeil hoog staat en er ook een piekbui in afgevoerd wordt, zal het peil tot +5,10 m kunnen stijgen. Dat is ruim onder de randen van de gracht en zal daarom geen invloed hebben op de bouwpeilen. Er is zelfs ruimte voor een tweede piekbui van deze omvang.

- Voor de souterrain woningen geldt echter dat dit verdiepte tuinen zijn. Theoretisch gezien kunnen deze oppervlaktes afgekoppeld worden op het HWA, gezien de diepteligging van het riool. Omdat dit echter het diepstgelegen punt is, na de gracht, zou wanneer het riool vol staat, het rioolwater hier omhoogkomen. Geadviseerd is om een eigen HWA-afvoer naar de gracht te voorzien vanuit de tuinen, met voldoende dimensionering, of infiltratie in de bodem ter plekke. Bij afkoppeling naar de gracht gaat het om een extra hoeveelheid van $320 \text{ m}^2 \cdot 70 \text{ mm} = 22 \text{ m}^3$, dus slechts 1 cm extra waterstijging in de gracht. Dit blijft ruim onder de vloerpeilen.

Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. In overleg met de waterbeheerder zal tijdens de verdere planuitwerking, met het uitvoeren van een geohydrologisch onderzoek (zogenoemde barrièreberekening), worden berekend c.q. worden aangetoond dat de ondergrondse constructie (parkeergarage) geen nadelige gevolgen heeft op de grondwaterstanden in de omgeving.

Het plangebied is geschikt voor bebouwing zonder risico op wateroverlast. Ondergrondse bouwwerken, waaronder begrepen de volledig verdiepte parkeergarage, worden waterdicht uitgevoerd.

Er vinden geen bouwactiviteiten plaats in de beschermingszone van waterkeringen.

Conclusie:

- *De planontwikkeling wordt in het kader van de van toepassing zijnde wet-/regelgeving en beleid uitvoerbaar geacht voor wat betreft het aspect waterhuishouding. Door te voldoen aan de waterbergingsopgave kan een risico op wateroverlast (ramp) door klimaatverandering voorkomen worden.*
- *De planontwikkeling geeft geen aanleiding aanzienlijke effecten voor het milieu te veronderstellen voor wat betreft de waterhuishouding in het plangebied en directe omgeving.*

3.3 Ecologie en natuurwaarden

Soortenbescherming

Er is een quickscan flora&fauna en ook aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd om inzichtelijk te maken welke beschermde plant- en diersoorten aanwezig (kunnen) zijn binnen het plangebied.

Quickscan flora&fauna

Uit het de resultaten van de quickscan is naar voren gekomen dat vaste rust of voortplantingsplaatsen van beschermde planten, insecten & ongewervelde, reptielen en vissen niet in het plangebied zijn te verwachten. Vaste rust of voortplantingsplaatsen van amfibieën, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en vogels met jaarrond beschermde nesten kunnen evenwel niet in het plangebied worden uitgesloten. In de quickscan is geconcludeerd dat aanvullend onderzoek naar deze soortgroepen noodzakelijk is, inclusief onderzoek naar een kerkuil.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Binnen het projectgebied zijn 15 zomerverblijfplaatsen, 3 paarverblijfplaatsen en 1 massawinterverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Er is ook een roestplaats van een kerkuil aangetroffen, en ook de poelkikker in de slootgracht, en essentieel foerageergebied van de eekhoorn. Ook bevindt zich er een vaste voortplantings- of rustplaats van steenmarter op de zolder van het Martha gebouw, en kunnen vaste verblijfplaatsen van kleine marterachtigen (bunzing, wezel, hermelijn) en boommarter niet uitgesloten worden.

Er zijn geen vaste rust- of slaapplekken van sperwer en ransuil aangetroffen, en ook zijn Alpenwatersalamander en kamsalamander niet aangetroffen.

Als de sloten en vijver in het gebied worden gedempt, heeft dit effect op overige amfibieën en vissen. De overige, tijdens het onderzoek aangetroffen amfibieën- en vissoorten (naast poelkikker), vallen niet onder een beschermingsregime van de Ow, maar voor deze soorten geldt wel de Specifieke zorgplicht (art. 11.27 Bal). Er is geen onderzoek uitgevoerd naar kwabaal of grote modderkruiper; dit onderzoek zal noodzakelijk zijn wanneer het dempen of anderszids aantasten van de sloten gepland staan.

De bedelroep van een ransuil jong is waargenomen nabij het hoofdgebouw. Dit wijst op de aanwezigheid van een nest in de omgeving. De precieze locatie is echter onbekend. Bij het kappen van bomen gaat mogelijk een jaarrond beschermde nestlocatie van ransuil verloren. Daarnaast kunnen werkzaamheden nabij de nestlocatie in het broedseizoen leiden tot verstoring. Binnen het plangebied zelf is een nestlocatie van eekhoorn aangetroffen. Met de kap van bomen kunnen nestlocaties van eekhoorn vernietigd worden. Daarnaast kunnen werkzaamheden leiden tot verstoring.

De geplande werkzaamheden resulteren in het vernietigen of verstoren van 19 verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, 1 vaste voortplantings- of rustplaats van steenmarter en verblijfplaatsen van kleine marters en boommarter. Als er werkzaamheden uitgevoerd worden aan de noordoost zolder, resulteert dit ook in het verstoren van een vaste rustplaats van kerkuil, en als de oevers, grachten en/of het omliggende groen aangetast worden resulteren de werkzaamheden ook in het verloren gaan van voortplantingswater en essentieel winterhabitat van poelkikker.

Omgevingsvergunning flora en fauna activiteit en zorgplicht

Geconcludeerd wordt dat het noodzakelijk is om een omgevingsvergunning flora en fauna activiteit aan te vragen bij de provincie Noord-Brabant en aanvullende en compenserende maatregelen te nemen.

Ook is het noodzakelijk dat zorgvuldig handelen en het naleven van de specifieke zorgplicht flora en fauna (Afdeling 1.3 Ow) wordt gegarandeerd. Iedereen die een flora- en fauna-activiteit uitvoert, moet nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Een ecologisch werkprotocol wordt daarom aanbevolen zodat alle medewerkers op locatie op de hoogte zijn en weten wat te doen.

Door de werkzaamheden met zorg uit te voeren worden de verbodsbepalingen zoals opgenomen in de wettelijke regelingen ten aanzien van de soortenbescherming niet overtreden.

Gebiedsbescherming Natura 2000-gebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Vlijmens ven, Moerputten & Bossche broek, bevindt zich op ongeveer 3,7 kilometer afstand ten noordwesten van het plangebied. Als er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Externe effecten zoals geluid, licht en trilling, als gevolg van de voorgenomen plannen zijn gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie niet te verwachten.

Omdat significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie niet op voorhand zijn uit te sluiten, zijn stikstofdepositie onderzoeken verricht, zowel voor de aanlegfase als voor de gebruiksfase.

Uit de Aeries-berekening met AERIU Calculator (versie 2025) blijkt dat voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase er geen toename is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Het resultaat betreft 0,00 mol N/ha/jaar. Op hexagonen met hersteldoelen of buitenlandse Natura 2000-gebieden worden geen depositietoenames berekend. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn daarom uit te sluiten. De beoogde ontwikkeling is uitvoerbaar in het kader van de Omgevingswet.

Fase 2 Domein aan de Dommel – cumulatie

In het kader van de cumulatie van fase 1 en fase 2 van de totale gebiedsontwikkeling Domein aan de Dommel is er ook een berekening uitgevoerd met de Aerius calculator, waarbij het beoogde woningbouwprogramma wat nog fase 2 zou kunnen worden gerealiseerd is meegenomen. Daarbij is uitgegaan van een totaal woningbouwprogramma van 445 woningen voor de totale gebiedsontwikkeling van Domein aan de Dommel.

Uit deze berekening is gebleken dat bij de ontwikkeling van fase 2 van Domein aan de Dommel in de gebruiksfase (na realisatie) de depositie op het Natura 2000 gebied > is dan 0,00 mol N/ha/jaar en daardoor een aanzienlijk milieueffect heeft op het te beschermen Natura 2000-gebied Vlijmens ven, Moerputten & Bossche broek. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van planfase 2 nog niet zonder meer uitvoerbaar is op dit moment, tenzij het beoogde programma wordt bijgesteld danwel toekomstige wettelijke regelingen c.q. beleidsregels (meer) ruimte gaan bieden.

Gebiedsbescherming NNB

Zoals eerder verwoord in paragraaf 2.2 van deze notitie is in de huidige situatie binnen het plangebied aan de zuidzijde een kleine locatie aangeduid als Natuurnetwerk Brabant (zie figuur 6) aanwezig. Het betreft een versnipperd deel van het NNB. In samenspraak met de provincie is besloten dat dit deel daarom uit het NNB-gebied gehaald en gecompenseerd wordt met natuur in fase 2 van de gebiedsontwikkeling Domein aan de Dommel, het te ontwikkelen 'Poldergebied' aan de Dommel. Dit met inachtneming van de regels zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

Conclusie:

- *De planontwikkeling wordt in het kader van de van toepassing zijnde wet-/regelgeving en beleid uitvoerbaar geacht voor wat betreft het aspect flora&fauna. Daarvoor is vereist een omgevingsvergunning flora en fauna activiteiten aan te vragen en te verkrijgen alvorens met feitelijke uitvoeringswerkzaamheden kan worden gestart. Ook dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht flora en fauna (Afdeling 1.3 Ow).*
- *De planontwikkeling geeft geen aanleiding aanzienlijke effecten voor het milieu te veronderstellen voor wat betreft het aspect flora&fauna (soortenbescherming) en de instandhouding van natuurwaarden (gebiedsbescherming) in het plangebied en omgeving.*

3.4 Geluid

Geluid door spoorwegen, luchtvaart of industrieterreinen

Het plangebied met de beoogde woonfunctie wordt niet beïnvloedt door bijzondere geluidsbronnen zoals spoorwegen, luchtvaart of industrieterreinen in de directe omgeving.

Geluid door wegen

Het geluid afkomstig van de omliggende wegen is wel beoordeeld aan de hand van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (De Roever – rapport 20241457.v01 – 5 december 2025).

Geluid op nieuwe woningen

Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 56 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden maar de grenswaarde van 70 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht.

Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 52 dB wanneer de snelheid van de Theerestraat van 50 km/u naar 30 km/u wordt gebracht. Hiermee worden de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden wanneer de maatregel van de Theerestraat wordt doorgevoerd.

Om te voldoen aan de vereiste gevelwering zal het bevoegd gezag in het kader van de uitvoering (omgevingsvergunning technische bouwactiviteit) bepalen of er nader onderzoek gedaan moet worden naar de geluidwering van de gevels op de nieuw te bouwen woningen.

Geluid op bestaande woningen aan de Theerestraat

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 67 dB in referentiemodel A (snelheid Theerestraat 50 km/u) en 64 dB in planmodel B (snelheid Theerestraat 30 km/u) ter plaatse van de woning aan de Theerestraat 77 op toetspunt tp_T77_A (begane grond). De maximale toename van de geluidbelasting ten opzichte van de heersende waarde is 0,50 dB. Een dergelijke toename van de geluidsbelasting wordt niet als significant beschouwd. Er hoeven geen verdere maatregelen te worden onderzocht.

Wanneer de gemeente de maatregel doorvoert en de snelheid van de Theerestraat van 50 km/u naar 30 km/u verlaagt zal de geluidbelasting op de gevels met 2 á 3 dB reduceren ondanks de toenemende verkeersintensiteiten van het plan Domein aan de Dommel fase 1.

Geluid door activiteiten

Binnen het plangebied worden de functies mogelijk gemaakt die geluid kunnen veroorzaken, zowel binnen als buiten het plangebied. Het gaat daarbij om:

- een multifunctionele ruimte met een zaal en een podium voor maatschappelijke activiteiten;
- horeca, zowel zelfstandig als ondergeschikt;
- een kinderdagverblijf;
- verdiepte parkeergarage.

Afgezien van de parkeergarage, staat het in deze fase nog niet vast in welke vorm deze activiteiten gerealiseerd gaan worden. Pas wanneer de exploitaties rond zijn en de bouwvergunningen worden aangevraagd, wordt pas concreet duidelijk welke activiteiten mogelijk geluid kunnen veroorzaken en in welke mate (niveaus). Pas in die fase kan er onderzoek gedaan worden naar de benodigde geluidwerende en/of geluidisolerende voorzieningen. Dit is een doorgeschoven toetsmoment die daarmee pas in een later stadium uitgevoerd kan worden (in lijn met de bedoeling van de Omgevingswet). Bij die onderzoeken worden de regels uit de Bruidsschat rand voorwaardelijk toegepast en zal er ook een integrale toets plaats vinden naar geluid, waaronder mede begrepen stemgeluid in de open lucht, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies op locaties. Dit ter bepaling van een verantwoord woon- en leefklimaat ter plaatse. Als uit onderzoek blijkt dat het geluid tot onaanvaardbare hinder leidt, moeten maatregelen worden getroffen.

In het kader van de uitvoerbaarheidstoets van het TAM-omgevingsplan is aangetoond dat het planvoornemen 'niet evident uitvoerbaar is' als aan de Bruidsschat-regels wordt voldaan. Er is daardoor sprake van een aanvaardbare situatie.

Conclusie:

- *De planontwikkeling wordt in het kader van de van toepassing zijnde wet-/regelgeving en beleid uitvoerbaar geacht voor wat betreft het aspect geluid.*
- *De planontwikkeling geeft geen aanleiding aanzienlijke effecten voor het milieu te veronderstellen voor wat betreft het aspect geluid.*

3.5 Luchtkwaliteit

Dit project voorziet in de realisatie van 193 woningen in het stedelijk gebied van Sint-Michielsgestel. In artikel 5.54 Bkl is bepaald dat een dergelijke activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als het gaat om:

- één ontsluitingsweg: ten hoogste maximaal 1.500 woningen, of
- twee ontsluitingswegen: ten hoogste maximaal 3.000 woningen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie in meerdere woongebouwen aan een bestaande ontsluitingsweg (Theerestraat). Vanwege de omvang van het project kan deze worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate bijdragend'. Bovendien is de gemeente Sint-Michielsgestel niet aangewezen als 'aandachtsgebied' voor luchtkwaliteit (fijnstof of stikstofdioxide).

Naast een beoordeling van de bijdrage aan de luchtkwaliteit door de activiteit zelf is het ook nodig om te beoordelen of de nieuwe functie aan de betreffende locatie kan worden toegewezen gelet op de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen. Dit kan worden beoordeeld met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). In artikel 2.4 en 2.5 van het Bkl staan de ten hoogste toelaatbare omgevingswaarden benoemd. In onderstaande tabel zijn voor het dichtstbijzijnde toetspunt en de meest actuele monitoringsronde de omgevingswaarden in beeld gebracht voor de meest relevante luchtverontreinigende stoffen.

Het relevantste toetspunt ten opzichte van het projectgebied bevindt zich aan de Bosschebaan (x: 153408.4140309719; y: 406641.9233302588).

Tabel 5.7: relevante concentraties op dichtstbijzijnde toetspunt

Toetspunt:	Bosschebaan (x: 153408.4140309719; y: 406641.9233302588)			
Monitoringsronde:	2023			
Monitoringsjaar	NO₂-concentratie	PM₁₀-concentratie	PM₁₀-overschrijdingsdagen	PM_{2,5}-concentratie
2025	14,1764	15,333	6	8,737
2030	12,1266	14,3044	6	7,7728
Ten hoogste 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-gemiddelde

Uit voorgaande tabellen blijkt dat de concentraties luchtverontreinigende stoffen de in het Bkl vastgestelde omgevingswaarden niet overschrijden. Zodoende is het gelet op de luchtkwaliteit aanvaardbaar de functie wonen met bijbehorend terrein in het plangebied toe te delen.

Conclusie:

- De planontwikkeling wordt in het kader van de van toepassing zijnde wet-/regelgeving en beleid uitvoerbaar geacht voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.
- De planontwikkeling geeft geen aanleiding aanzienlijke effecten voor het milieu te veronderstellen voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

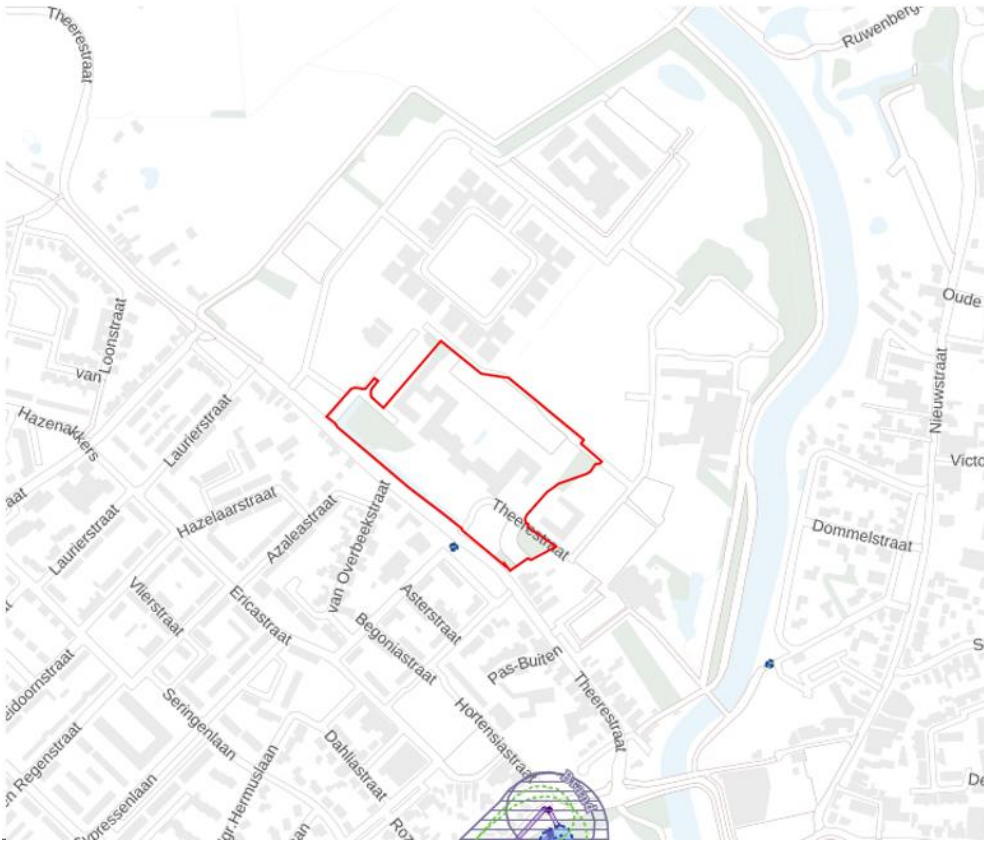
3.6 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines (paragraaf 5.1.2 van het Bkl). Deze regels gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met externe veiligheidsrisico's.

Er zijn geen risicovolle bronnen aanwezig in of nabij het plangebied. Ook zijn er geen buisleidingen, spoorlijnen of bedrijven die vallen onder het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) in verband met omgevingsveiligheid.

Het plangebied bevindt zich dan ook niet in een plaatsgebonden risico contour (PR) of aandachtsgebied van een weg, spoor, water of leiding waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarnaast ligt de planlocatie niet in het aandachtsgebied van een risicovolle activiteit.

Op ongeveer 300 meter ten zuiden van het plangebied ligt een gasleiding. Het plangebied bevindt zich echter op geruime afstand van deze leiding, waardoor het niet binnen het brandaandachtsgebied ligt.



Figuur 11: uitsnede kaarten externe veiligheid (Bron: atlasleefomgeving.nl)

Conclusie:

- De planontwikkeling wordt in het kader van de van toepassing zijnde wet-/regelgeving en beleid uitvoerbaar geacht voor wat betreft het aspect omgevingsveiligheid.
- De beoogde ontwikkeling brengt geen (aanzienlijke) negatieve effecten teweeg voor wat betreft het aspect omgevingsveiligheid.

3.7 Geur

Industriële geur

Op ongeveer 15 meter ten westen van het plangebied bevindt zich een tankstation (zonder LPG). Volgens de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering 2024 heeft een benzineservicestation zonder LPG een richtafstand van 1 (30 meter) voor geur. De dichtstbijzijnde planologische mogelijkheid tot het bouwen van gevoelige gebouwen binnen het plangebied komt op ongeveer 95 meter van het tankstation te liggen. Gevoelige gebouwen worden daarom niet binnen de richtafstand van het tankstation gerealiseerd.

Op ongeveer 110 meter ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een hostiemakerij. Volgens de VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering 2024 heeft een 'Broodfabriek v.c. <7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens' een richtafstand van 1 (30 meter). Het plangebied ligt daarmee op ruim voldoende afstand.

Er is verder geen sprake van industriële bedrijvigheid nabij het plangebied.

Agrarische geur

Er is geen sprake van (intensieve) agrarische bedrijvigheid nabij het plangebied. Ook wordt er in het plangebied geen nieuwe geurbron mogelijk gemaakt. Met behulp van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van kan de kwaliteit van de leefomgeving gelet op geur worden beoordeeld. Volgens die digitale kaart kan de kwaliteit van de leefomgeving als 'Zeer goed' worden beoordeeld.



Figuur 11: uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur' ter plaatse van het plangebied (Bron: Odzob)

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling in het plangebied heeft voor wat betreft het milieuaspect geur geen negatief effect op het woon- en leefmilieu.

- *De planontwikkeling wordt in het kader van de van toepassing zijnde wet-/regelgeving en beleid uitvoerbaar geacht voor wat betreft het aspect geur.*
- *De beoogde ontwikkeling brengt geen aanzienlijke negatieve effecten teweeg voor wat betreft het aspect geur.*

3.8 Verkeer

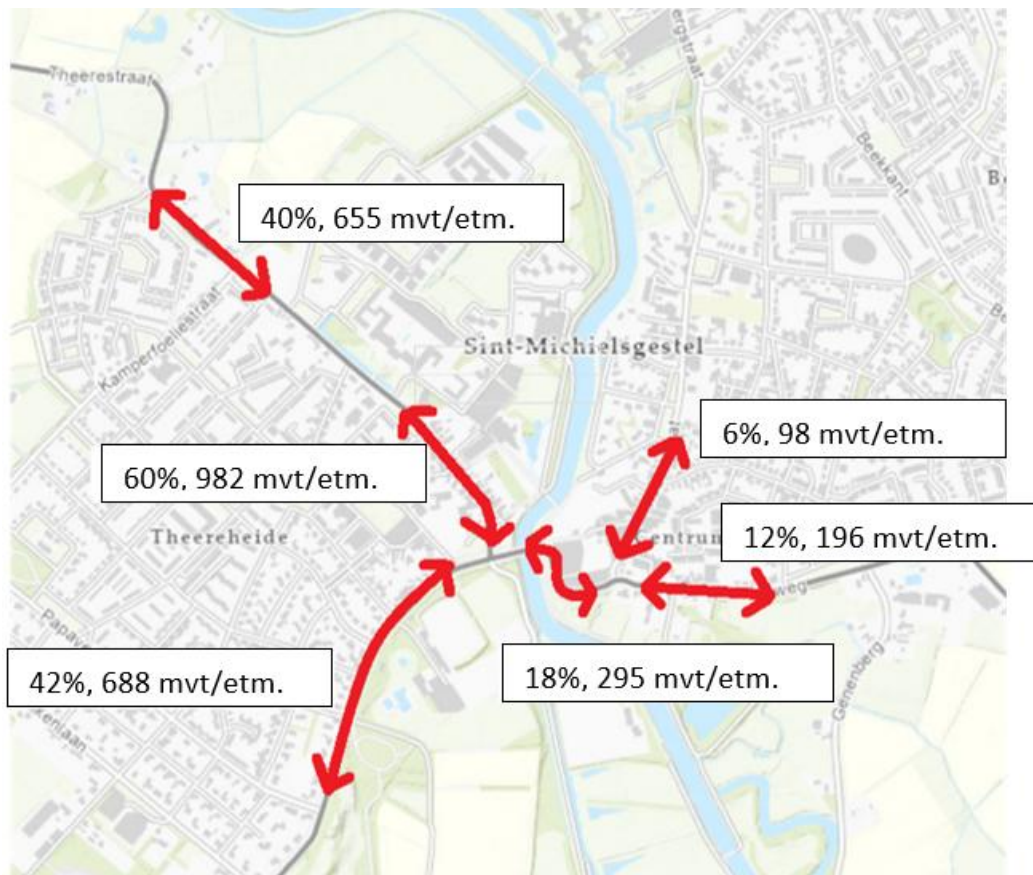
In beginsel zijn de aspecten verkeer en parkeren beoordeeld volgens het STOMP principe. STOMP staat voor: Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility as a Service (MaaS) en ten slotte de Privéauto.

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersgeneratie van 1.637 mvt/etmaal volgens de kencijfers van de CROW-publicatie 744. De planlocatie wikkelt het verkeer af via de Theerestraat.

De planlocatie wikkelt autoverkeer af op de Theerestraat, een gebiedsontsluitingsweg. Richting het noorden gaat deze binnen enkele honderden meters aan de komgrens over in een erftoegangsweg. Richting het zuidoosten loopt de Theerestraat naar kruising met de Esscheweg. Naar rechts gaat deze richting de komgrens en Boxtel, naar links gaat de straat over de brug naar het centrum van Sint-Michielsgestel en verder als Schijndelseweg naar Schijndel.

De A2 is in 3 -3,5 kilometer te bereiken via respectievelijk oprit Vught en oprit Boxtel noord. Richting Vught is de Vughterweg ingericht als erftoegangsweg, waar geen langzaam verkeer rijdt, en die wel voorrang heeft op zijwegen. Hetzelfde geldt voor de Esscheweg in de richting van oprit Boxtel noord. Binnen de bebouwde kom is deze weg ingericht als

gebiedsontsluitingsweg. Buiten de bebouwde kom is de weg als erftoegangsweg ingericht, maar nog steeds voorzien van vrij liggende fietspaden en volledig in de voorrang tot de oprit van de autosnelweg.



Figuur 12: verkeerstoedeling beoogde ontwikkeling, met planbijdragers aan de verkeersintensiteit op werkdagen (Bron: Rho adviseurs)

De autonome verkeersintensiteit op de Theerestraat bedraagt in 2035 7.350 mvt/etmaal. De toename is 1.222 mvt/etmaal, waardoor de toekomstige verkeersintensiteit stijgt naar 8.572 mvt/etmaal. Vooropgesteld dat de verkeersafwikkeling afhankelijk is van de inrichting van wegvakken en kruispunten, kan worden gesteld dat uit de verkeerskundige praktijk blijkt dat het autoverkeer op 50 km/u-wegen tot een omvang van 6.000 à 15.000 mvt/etmaal veelal vlot en veilig kan worden afgewikkeld. De toekomstige verkeersintensiteit valt zowel met als zonder de ontwikkeling van Domein aan de Dommel binnen deze bandbreedte. De verkeersveiligheid en verkeersafwikkeling voor autoverkeer wordt door de beoogde ontwikkeling daarom niet in gevaar gebracht.

De huidige verkeersintensiteit op de Esscheweg bedraagt 7.550 mvt/etmaal. De toename door de beoogde ontwikkeling bedraagt 855 mvt/etmaal, waardoor de toekomstige verkeersintensiteit stijgt naar 8.405 mvt/etmaal. De verkeersafwikkeling kan bij deze verkeersomvang voldoende worden gewaarborgd.

De openbare ruimte rondom de gebouwen van zal ingericht worden als een onderdeel van het wandelroute netwerk naar het centrumgebied van St. Michielsgestel. De loopafstand naar het centrum bedraagt ongeveer 600 meter. In het centrum zijn supermarkten, overige winkels en horecagelegenheden gelegen. De route gaat voor een aanzienlijk deel over een autovrije route, via de langzaam verkeersbrug ten zuidoosten van het gemeentehuis.

Het centrum van Sint-Michielsgestel kan via dezelfde route door fietsers worden bereikt als die voetgangers gebruiken. De Theerestraat is in de huidige situatie voor fietsers niet heel veilig. De beoogde ontwikkeling verandert de situatie niet

noemenswaardig: zowel zonder als met de realisatie van Domein aan de Dommel is een vrij liggende fietsvoorziening ter plaatse wenselijk. Als dat niet mogelijk is, kan een verlaging van de maximumsnelheid van gemotoriseerd verkeer tot 30 km/u een belangrijke bijdrage leveren aan de veiligheid.

Op de Theerestraat, op 300 meter van de beoogde ontwikkeling halteert buurtbus 299, die elk uur Sint-Michielsgestel in een half uur met Boxtel verbindt. Deze buslijn is alleen tussen 8 uur 's morgens en 6 uur 's avonds actief. In het centrum van Sint-Michielsgestel halteert bus 156 elk half uur in de richting van Den Bosch en in de richting van Eindhoven. De bushalte is ongeveer 750 meter van de planlocatie af gelegen.

De invloed op de verkeersdruk en verkeersveiligheid wordt als beheersbaar en lokaal beperkt beoordeeld.

Conclusie:

- *De planontwikkeling wordt in het kader van de van toepassing zijnde wet-/regelgeving en beleid uitvoerbaar geacht voor wat betreft het aspect verkeer.*
- *De beoogde ontwikkeling brengt geen aanzienlijke negatieve effecten teweeg voor wat betreft het aspect verkeer.*

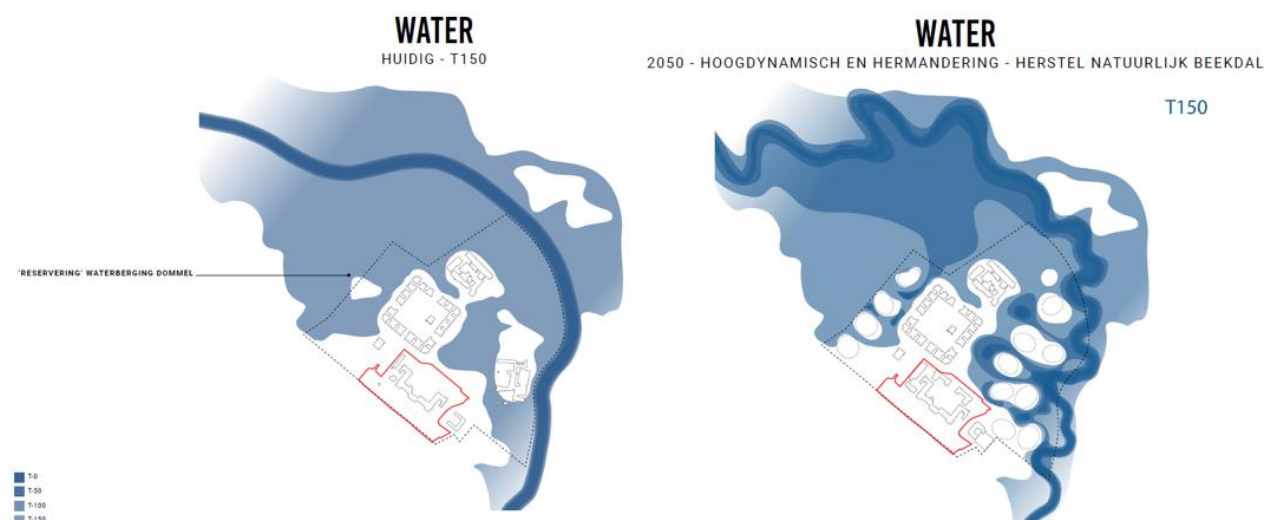
3.9 Klimaat, energie en duurzaamheid

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied (bebouwing en inrichting van de openbare ruimte) dragen bij aan klimaatadaptatie en duurzaamheid.

Het behoud van een groene buitenruimte draagt bij aan het terugdringen van hittestress. In de huidige situatie heerst er binnen het plangebied geen hittestress. De afstand tot een koele plek, namelijk de oever van de Dommel, is minder dan 300 meter. Daarnaast is er ook geen sprake van een stedelijk hitte-eiland effect. Het gemiddelde luchttemperatuursverschil tussen de stedelijke en omliggende landelijke gebieden is 0,2°C tot 0,6°C binnen het plangebied.

In de beoogde situatie blijft de afstand tot de koele plek hetzelfde. De nieuwbouw zorgt mogelijk voor een kleine verhoging in de gemiddelde luchttemperatuur, maar blijft onder gemiddeld en daarmee positief.

Het plangebied krijgt zelfs bij een T150 bui niet te maken met overstromingen, zowel in de huidige situatie als wanneer het gehele plangebied is ontwikkeld, zie onderstaande figuur 13.



Figuur 13: Waterstand huidige situatie T150 bui (links) en beoogde situatie in 2050 bij een T150 bui (rechts) (Bron: SmitsRinsma)

De beoogde ontwikkeling maakt appartementen en ruimten mogelijk voor onder maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca en lichte bedrijvigheid.

De beoogde ontwikkeling voor Domein aan de Dommel fase 1 maakt de realisatie van maximaal 196 woningen met parkeerplaatsen mogelijk en ook maatschappelijke voorzieningen, horeca (deels ondergeschikte horeca), een kinderdagverblijf en lichte kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

De binnenruimten zullen voldoen aan de hedendaagse kwaliteit- en duurzaamheidseisen. Dat wil enerzijds zeggen gedegen isolatie en warmtepompen om energieverbruik te minimaliseren. Anderzijds worden waar mogelijk duurzame energiebronnen ingezet. Er zal bovendien gebruikt gemaakt worden van duurzame materialen en duurzame bouwmethoden worden nagestreefd.

Er zullen bovendien ook meer nestkasten, verblijfsplaatsen en schuilplekken voor dieren/fauna in het plan gerealiseerd worden.

Er is sprake van een gunstige ligging ten opzichte van OV en voorzieningen, wat duurzame mobiliteit bevordert.

Conclusie:

- *De planontwikkeling wordt in het kader van de van toepassing zijnde wet-/regelgeving en beleid uitvoerbaar geacht voor wat betreft het aspect klimaat, energie en duurzaamheid.*
- *De beoogde ontwikkeling brengt geen aanzienlijke negatieve effecten teweeg voor wat betreft het aspect klimaat, energie en duurzaamheid.*

3.10 Gezondheid en hinderaspecten

Risico's voor menselijke gezondheid

Er is geen sprake van vergunningsplichtige milieubelastende activiteiten in het plangebied. De ontwikkeling in het plangebied leidt niet tot een toename van geur, stof of hinder. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen intensieve veehouderij, geitenhouderij of milieubelastende industrie of industriële activiteiten. Elektromagnetische velden (EMV) of trillingsbronnen zijn eveneens niet aanwezig.

De ontwikkeling beoogt een positieve bijdrage te leveren aan het sociaal welzijn, onder meer door groene verblijfsruimte en het toelaten van sociaal maatschappelijke functies.

Relevante risico's voor menselijke gezondheid als gevolg van het toekomstig gebruik in het plangebied, voor de bewoners/toekomstige gebruikers, zijn niet aan de orde.

Windhinder

Windhinder treedt vooral op als gevolg van het bouwen van hoge gebouwen. Windhinder is meer dan enkel overlast voor fietsers en voetgangers. Het kan ook nadelige sociale en economische effecten geven bij activiteitengebieden. Mensen vermijden (openbare)ruimtes als winkelgebieden, pleinen en terrassen bij een slecht windklimaat.

Windhinder is daarom een aspect van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Ow). Het is daarmee een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow) in het omgevingsplan. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect géén instructieregels opgesteld.

De nieuwe gebouwen hebben een maximum bouwhoogte van 15 meter, waardoor geen beschouwing nodig is (NEN 8100 richtlijn). Er wordt geen windhinder verwacht door de ontwikkeling van de nieuwe gebouwen. De bouwhoogte van het bestaande Hoofdgebouw is op sommige punten hoger dan 15 meter, echter wordt er in de huidige situatie geen windhinder ervaren.

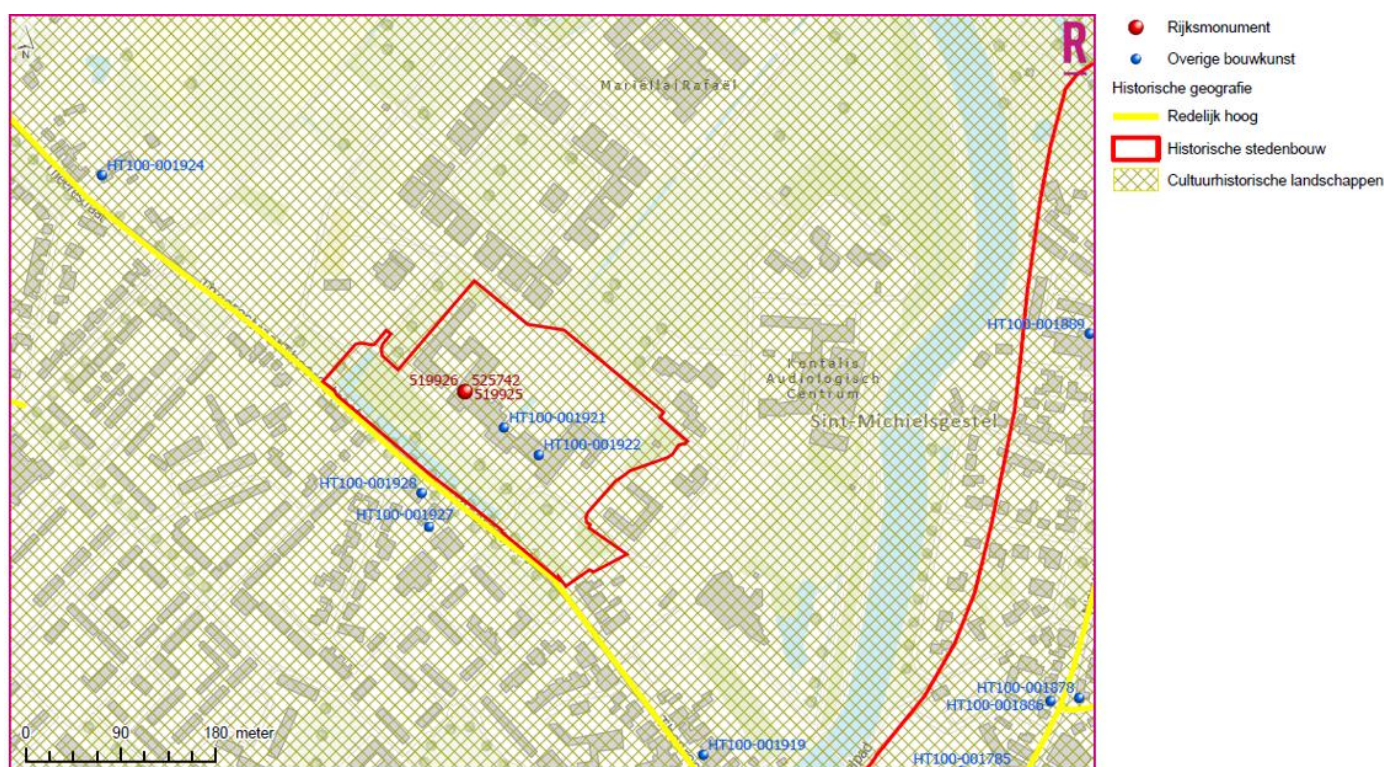
Conclusie:

- De planontwikkeling wordt in het kader van de van toepassing zijnde wet-/regelgeving en beleid uitvoerbaar geacht voor wat betreft het aspect gezondheid en hinder.
- De beoogde ontwikkeling brengt geen aanzienlijke negatieve effecten teweeg voor wat betreft het aspect gezondheid en hinder.

3.11 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

Het plangebied staat niet op de vigerende Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie. Wel staat het plangebied nog op de oudere provinciale cultuurhistorische waardenkaart van 2006&2010, inclusief herziening uit 2016, zie onderstaande figuur 14.



Figuur 14: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2006&2010, inclusief herziening 2016, met plangebied rood omkaderd

Binnen het plangebied zijn 3 rijks- en 2 gemeentelijke monumenten aanwezig. Het gebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht.

Rijksmonumenten

- Het voormalig **Doofstommeninstituut**, tegenwoordig instituut voor doven, gebouwd tussen 1908 en 1910 naar ontwerp van de architect J.H.H. van Groenendaal in een vormtaal waarin zowel elementen van de late neogotiek, de neo-Hollandse renaissance, het eclecticisme en de art nouveau verwerkt zijn;
- de **Brug met poort en hekwerk**, gebouwd in 1910 naar ontwerp van de architect J.H.H. van Groenendaal;
- een **Beeld** van de stichter van het instituut op het voorplein van het instituut centraal voor de ingang op een hoge sokkel. Vervaardigd in 1915 door de Bossche beeldhouwer M. van Bokhoven.

Het plangebied staat niet op de vigerende Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie. Wel staat het plangebied nog op de oudere provinciale cultuurhistorische waardenkaart van 2006&2010, inclusief herziening uit 2016, zie onderstaande figuur 13.

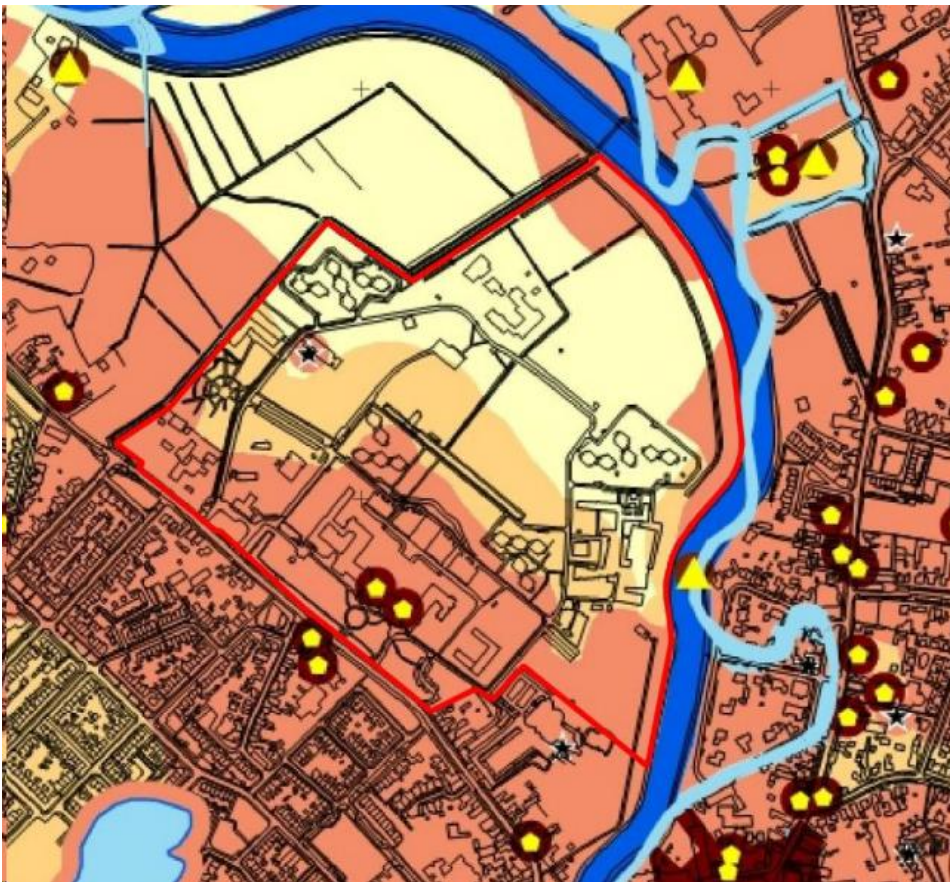
Gemeentelijk monument

- Doofstommeninstituut, Theerestraat 42
- Transformatorhuisje, Theerestraat 42, sinds 16 maart 2004

Vrijwel álle cultuurhistorisch waardevolle waarden in en rondom het Hoofdgebouw blijven behouden, dan wel worden beschermd met het TAM-omgevingsplan en de vigerende erfgoedverordening Sint-Michielsgestel.

Archeologie

Er is in april 2024 is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd naar het gehele plangebied (fase 1 + fase 2) om inzichtelijk te maken welke archeologische waarden binnen het plangebied kunnen worden verwacht en wat het effect is van eventuele ingrepen op deze archeologische waarden.



Figuur 14: archeologische beleidskaart gemeente Sint-Michielsgestel (Bron: Boshoven e.o. 2009)

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw zowel op de dekzandrug als in het beekdal grootschalig verstoord is. Op de dekzandrug in het zuidwesten van het plangebied lijken de bodemverstoringen voornamelijk samen te hangen met bouw- en graafwerkzaamheden uit de 20e en 21e eeuw. In het beekdal lijken de oorspronkelijke beekdalafzettingen al in de Middeleeuwen en Nieuwe tijd door overstromingen in het Dommeldal tot plaatselijke wisselende dieptes te zijn geërodeerd. In de 20e en 21e eeuw zijn er bij graafwerkzaamheden en egalisaties, gevolgd door de bouw van zowel voormalige als de huidige bebouwing nog aanvullende bodemverstoringen opgetreden.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing in delen van het plangebied, is geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden.

In het selectieadvies heeft de gemeente aangegeven dat archeologische begeleiding van het grondverzet in het centrale en oostelijke deel van het terrein vereist is. Deze begeleiding richt zich op:

- Het verzamelen van informatie over de ontwikkeling van de stroomgordel, het rivierdal en het omliggende landschap, met bijzondere aandacht voor de datering van sedimentatie geassocieerd met de ontginning van rivierdalen en oeverbossen.
- Het toezien op de aanwezigheid van (verspoelde) archeologische vindplaatsen in het beekdal en de documentatie daarvan.
- Het controleren van intacte delen van de beekdalbodem op archeologische artefacten of kleine depots en de documentatie daarvan.

De bevindingen van het booronderzoek en de geplande bodemingrepen vormen het uitgangspunt. Tegelijkertijd moet de begeleiding flexibel zijn, met mogelijkheden voor intensieve begeleiding bij intacte bodems met archeologische resten of extensieve begeleiding en periodieke inspectie in meer verstoorde delen.

Waar mogelijk worden bodemlagen gedateerd op basis van archeologische artefacten. In situ bewaarde houten constructie-elementen kunnen worden voorgedragen voor dendro-datering of C14-datering. De sedimentatielagen van verspoelde dekzanden komen in aanmerking voor OSL-datering.

Fase 1 ligt niet in het centraal of oostelijke deel van het totale gebied. Archeologische resten worden verwacht aan de zijde van de Dommel in fase 2, niet ter plaatse van fase 1. Daarom wordt voor fase 1 geen PvE opgesteld. In het selectiebesluit wordt het gebied (nog) niet archeologisch vrijgegeven. De functie 'Waarde-Archeologie' met beschermingsregels blijft gelden in het plangebied, waardoor eventuele archeologische waarden in de bodem beschermd blijven.

Ook als het plangebied nu of in de toekomst door de gemeente Sint-Michielsgestel wordt vrijgegeven voor bodemroerende werkzaamheden, dan blijft er, volgens artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016, een meldingsplicht bestaan. Eventuele archeologische resten die bij werkzaamheden worden aangetroffen moeten worden gemeld bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Conclusie:

- *De planontwikkeling wordt in het kader van de van toepassing zijnde wet-/regelgeving en beleid uitvoerbaar geacht voor wat betreft het aspect cultuurhistorie en archeologie.*
- *De beoogde ontwikkeling brengt geen aanzienlijke negatieve effecten teweeg voor wat betreft het aspect cultuurhistorie en archeologie.*

3.12 Aanlegwerkzaamheden

De bouwwerkzaamheden in het plangebied vinden gefaseerd plaats over meerdere jaren. Dit vanwege het gegeven dat de beoogde totale gebiedsontwikkeling Domein aan de Dommel gefaseerd plaats vindt.

Door sloop- en bouwwerkzaamheden kan er geluid- en stofoverlast plaatsvinden. In het Bbl zijn echter instructieregels opgenomen met betrekking tot het voorkomen van hinder vanwege sloop- en bouwwerkzaamheden. Bovendien zijn de sloop- en aanlegwerkzaamheden van tijdelijke aard. Blijvende nadelige milieueffecten zijn dan ook uitgesloten.

Conclusie:

- *De planontwikkeling wordt in het kader van de van toepassing zijnde wet-/regelgeving en beleid uitvoerbaar geacht voor wat betreft het sloop- en bouwactiviteiten.*
- *De beoogde ontwikkeling brengt geen aanzienlijke negatieve effecten teweeg voor wat betreft het aspect sloop- en bouwactiviteiten.*

3.13 Overige effecten

Gezien de aard en omvang van de planontwikkeling in het plangebied zijn er geen andere negatieve effecten te verwachten op het milieu.

4. CONCLUSIE

Uit de informatie opgenomen in deze aanmeldingsnotitie 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.

De gebiedsontwikkeling voor Domein aan de Dommel, bestaat uit twee fasen, waarvan fase 1 planologisch in procedure wordt gebracht.

Uit de informatie opgenomen in deze aanmeldingsnotitie blijkt dat het plangebied voor 'Domein aan de Dommel Fase 1' 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.

De activiteiten die mogelijk worden gemaakt in het TAM-omgevingsplan 'Domein aan de Dommel Fase 1' leiden, gelet op de aard en omvang van het project, de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet tot aanzienlijke milieueffecten c.q. zijn niet zodanig van invloed op het milieu, dat een milieueffectrapportage (MER) moet worden opgesteld en een volledige MER-procedure moet worden doorlopen.

Vanwege de onlosmakelijke samenhang van fase 2 en fase 1 (cumulatie effect) zijn ") zijn ook de effecten van beide ontwikkelingen samen beschouwd in het kader van de uitvoerbaarheidstoets ("evident niet onuitvoerbaar").

Uit deze beschouwing is gebleken dat bij uitvoering van fase 2 van de gebiedsontwikkeling Domein aan de Dommel met het maximaal beoogde woningbouwprogramma er een te hoge toegelaten stikstofdepositie plaats vindt in het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek (meer dan 0,00 mol N/ha/jaar) met als gevolg aanzienlijke milieueffecten op de instandhoudingsdoelstellingen van soorten en habitats (overschrijding van de kritische depositiewaarde).

Dit betekent, dat op basis van de huidige wet- en regelgeving, voordat tot planologische wijziging (vaststelling) van fase 2 van Domein aan de Dommel overgegaan kan worden, er duidelijkheid dient te zijn over de uitvoerbaarheidstoets van fase 2. Daarbij dient rekening gehouden te worden ten tijde van de vaststelling van het wijzigingsbesluit voor 'Domein aan de Dommel Fase 2' toe te passen beleidsregels vanuit rijk en/of provincie, een vergunning voor een natura 2000-activiteit dan wel door een gewijzigd functioneel programma voor planfase 2.