

# Aanmeldingsnotitie

Onderwerp : Ontwikkeling Spoorweglaan-Hoofdstraat Best  
Van : Interesting Wonen B.V./ Accent adviseurs  
Aan : Gemeente Best  
Datum : 28 september 2018

---

## Inleiding

Een initiatiefnemer is voornemens om op de hoek Spoorweglaan-Hoofdstraat in Best een appartementencomplex van maximaal 43 wooneenheden te realiseren. Tevens is in de plint ruimte voor (commerciële/paramedische) dienstverlening voorzien. Voor de realisatie van deze ontwikkeling, wordt een bestemmingsplan opgesteld.

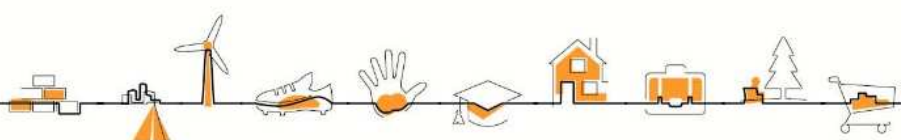
Het planvoornemen valt aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.). De voorgenomen activiteit voldoet echter niet aan de opgenomen drempelwaarden in kolom 2 (gevallen). Om die reden is een vormvrije m.e.r.-beoordeling in de vorm van voorliggende aanmeldingsnotitie opgesteld.

Onderstaand worden eerst beknopt de wettelijke grondslag en de procedurele vereisten ten aanzien van de aanmeldingsnotitie uiteengezet. Vervolgens vindt een inhoudelijke beschrijving van de projectkenmerken en de (potentiële) milieueffecten plaats. Op basis daarvan wordt tot slot geconcludeerd of het doorlopen van een m.e.r.-procedure ofwel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure al dan niet noodzakelijk wordt geacht.

## Juridisch kader

In de Wet milieubeheer c.q. het Besluit m.e.r. is de verplichting opgenomen dat voor bepaalde activiteiten, plannen en besluiten die (mogelijk) grote milieugevolgen kunnen hebben, een m.e.r.-procedure doorlopen dient te worden. Het doel hiervan is om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

In onderdeel C en D van het Besluit m.e.r. is vastgelegd welke activiteiten respectievelijk direct m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling verricht dient te worden. Hierbij zijn in kolom 2 (gevallen) indicatieve drempelwaarden opgenomen.



Als gevolg van een wetswijziging van het Besluit m.e.r. (d.d. 7 juli 2017) dienen activiteiten die de drempelwaarden van onderdeel D niet overschrijden, eveneens onderworpen te worden aan een m.e.r.-beoordeling. In tegenstelling tot activiteiten die de drempelwaarden wel overschrijden, zijn hierop geen vormvereisten van toepassing en is derhalve sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De motivering dient echter gebaseerd te zijn op een toets die qua inhoud aansluit bij de rechtstreeks verplichte m.e.r.-beoordeling. Zo dient er aandacht te worden besteed aan de criteria die zijn opgenomen in bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Afhankelijk van de aard, omvang en locatie van de activiteit, uit het verschil zich dan ook met name in de benodigde diepgang.

Het uiteindelijke doel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling is om na te gaan of een activiteit, plan of besluit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Hieruit kunnen twee conclusies naar voren komen:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een formele m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

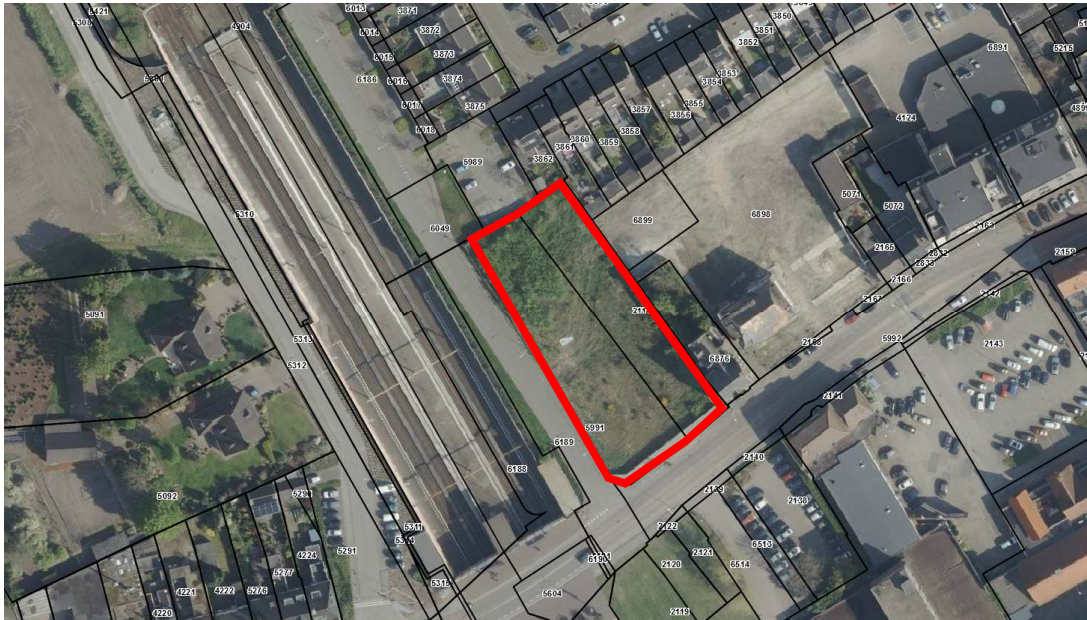
### Procedurele vereisten

Het bevoegd gezag is op basis van een aanmeldingsnotitie verplicht om een besluit te nemen over het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-(beoordelings)procedure. Dit zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit dient plaats te vinden voor de terinzagelegging van het ontwerp van een ruimtelijk plan en dient binnen zes weken na aanlevering van de aanmeldingsnotitie genomen te worden. Het besluit hoeft niet gepubliceerd te worden, staat op zichzelf niet open voor bezwaar en beroep en wordt uiteindelijk opgenomen in het ontwerp moederbesluit of –plan.

## Kenmerken van het project

### Locatie

Onderhavig planvoornemen betreft een binnenstedelijke ontwikkeling op een braakliggend terrein in het centrum van Best (zie figuur 1). De ontwikkeling is voorzien op de percelen kadastraal bekend als gemeente Best, sectie H, nummers 5591 en 2114. De planlocatie bevindt zich daarmee op de hoek van de Spoorweglaan-Hoofdstraat. In de nabije omgeving bevinden zich diverse functies, variërend van wonen, detailhandel, dienstverlening. Direct ten zuidwesten van de planlocatie start de tunnelbak van het spoorwegtracé 's-Hertogenbosch-Eindhoven.



*Figuur 1: planlocatie*

De locatie kent verder geen bijzondere landschappelijke of natuurlijke waarden. De planlocatie bevindt zich wel direct in de omgeving van enkele cultuurhistorisch waardevolle panden. Bij de planuitwerking zal derhalve aandacht worden besteed aan een zorgvuldige inpassing. Zodoende zal er geen afbreuk ten aanzien van de waarneembaarheid en de belevingswaarde van cultureel erfgoed optreden. De kans op het aantreffen van archeologische waarden wordt voorafgaand aan de ontwikkeling onderzocht. Mocht op basis van dit onderzoek blijken dat nadere begeleiding of verdiepingsonderzoek benodigd is, dan zal hiervoor worden zorggedragen. Op deze manier is de bescherming van de eventuele archeologische waarden geborgd. Tot slot zijn er wat betreft de locatie geen specifieke aandachtspunten ten aanzien van aanwezige natuurlijke hulpbronnen, milieugevoeligheid en/of het opnamevermogen.

## Aard en omvang

Het planvoornemen ziet toe op de ontwikkeling van maximaal 41 appartementen in combinatie met een ruimte voor (para)medische en/of zakelijke dienstverlening (zie figuur 2 en 3 voor een impressie van een mogelijk eindbeeld). Van de appartementen is een substantieel aantal wooneenheden bestemd voor sociale huur. Voor de realisatie van het plan wordt gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen in de vorm van reguliere bouwmaterialen. Daarnaast worden er naast het onoverkomelijke huishoudelijke/ bedrijfsmatige afval, geen noemenswaardige milieubelastende afvalstoffen geproduceerd en wordt eventuele tijdelijke hinder als gevolg van de bouwwerkzaamheden tot een minimum beperkt. Tot slot maakt de bestemming geen functies/activiteiten mogelijk die het risico op zware ongevallen of rampen vergroten ofwel schade toe brengen aan de menselijke gezondheid.



Figuur 2: aanzicht vanuit de Spoorweglaan



Figuur 3: aanzicht vanuit de Hoofdstraat

### Nut en noodzaak

Het planvoornemen voorziet in een actuele huisvestingsbehoefte voor zowel de reguliere, als de sociale markt. Daarnaast krijgt een prominente herontwikkelingslocatie een passende nieuwe functie, waardoor (de kwaliteit en uitstraling van) het centrum van Best versterkt wordt.

### Cumulatie met andere projecten

Direct aangrenzend aan de planlocatie, is eind 2017 het bestemmingsplan 'Mon Repos' vastgesteld. Aan de hand van dit plan wordt een kleinschalig woningbouwproject ontwikkeld (maximaal 11 wooneenheden). De plint van de te realiseren appartementenvilla is daarnaast multifunctioneel bestemd en biedt naast wonen ook ruimte aan retail, dienstverlening en/of horeca. Wat betreft functie sluit het planvoornemen aan op de gemengde karakteristiek van de omgeving. Gezien de aard en omvang, is er geen sprake van onevenredige cumulatie ten aanzien eventuele belangrijk nadelige milieueffecten die op zouden kunnen treden. Tot slot zijn er ook geen andere ontwikkelingen gaande die enige vorm van onevenredige cumulatie teweeg zouden kunnen brengen.

## Kenmerken van het potentiële effect

### Ecologie

De afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ('Kampina & Oisterwijkse Vennen') en Natuurnetwerk Nederland-gebied bedraagt respectievelijk circa 9 km en circa 1,4 km. Gezien deze afstand, alsmede de aard en omvang van de ontwikkeling kan gesteld worden dat het planvoornemen geen significant negatieve gevolgen zal hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen van voornoemd Natura-2000 gebied ofwel voor het Natuurnetwerk Nederland.

Verder zijn de eventuele natuurwaarden op de planlocatie met behulp van een quickscan flora en fauna in beeld gebracht. Hieruit blijkt onder meer dat er geen beschermde soorten zijn aangetroffen en dat geen aanvullend veldonderzoek vereist is. Vanzelfsprekend worden de algemene zorgplicht en het broedvogelseizoen in acht genomen, zodat overtredingen van de Wet natuurbescherming en daarmee mogelijk samenhangende belangrijke nadelige milieueffecten te allen tijde voorkomen worden.

### Water

De planlocatie bevindt zich niet in de nabijheid van (primaire) waterkeringen, oppervlaktewateren, of andere waterlopen/-bergingen. Tevens is de planlocatie niet gelegen in een gebied dat is aangemerkt als attentiezone. In de nieuwe situatie wordt het afvalwater en het hemelwater gescheiden op de perceelsgrens aangeboden.

Gezien de huidige hoogteligging is ter plaatse geen sprake van grondwateroverlast. Door het voorzien van een vloerpeil zoals bestaand of iets hoger dan het wegpeil, is geen (grond)wateroverlast binnen de planlocatie of bij derden te verwachten. Bij de definitieve uitwerking dient een voorziening aangelegd te worden in verhouding tot het uiteindelijk verharde oppervlak.

### Bodem

De voorziene functie brengt geen noemenswaardige bodem- en/of grondwaterverontreiniging met zich mee. Daarnaast wordt de milieuhygiënische bodem- en grondwaterkwaliteit via een verkennend bodemonderzoek inzichtelijk gemaakt. Indien blijkt dat hieruit belemmeringen ontstaan voor de beoogde functie, vindt er sanering plaats en wordt er per definitie een betere bodemkwaliteit gerealiseerd.

### Geluid

Het planvoornemen straalt geen onaanvaardbare geluidhinder uit op de omgeving. Daarnaast is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting vanuit de omgeving in kaart te brengen. Hieruit blijkt dat de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB als gevolg van zowel de naastgelegen spoorweg, als de Hoofdstraat, de Oirschotseweg en de Spoorweglaan overschreden wordt. Conform de Wet geluidhinder heeft hiervoor een maatregelenafweging plaatsgevonden en is onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de samenloop van verschillende geluidsbronnen (cumulatie). Hieruit blijkt dat door toepassing van dove gevels en schermgevels voldaan wordt aan de maximaal te ontheffen waarde. Met de huidige stedenbouwkundige opzet van het bouwplan kan worden voldaan aan de te verwachten aanvullende eisen c.q. randvoorwaarden. Wel dient er per gebouwdeel een hogere grenswaarde aangevraagd te worden.

### Luchtkwaliteit

Het planvoornemen draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging en de huidige luchtkwaliteit is niet van dusdanige aard dat een goed woon- en leefklimaat in het geding is.

### Geur

Het planvoornemen veroorzaakt geen stankoverlast en is zelf ook niet onderhevig aan potentiële geurhinder.

### Trillingen

Vanwege de nabijheid van het spoorwegtracé 's-Hertogenbosch-Eindhoven zal de nadrukkelijke aandacht uitgaan naar de mogelijke hinder die als gevolg van trillingen van (spoorweg)verkeer kan ontstaan. Indien nodig zullen gepaste (bouwkundige) maatregelen getroffen worden, zodat een goed woon- en leefklimaat te allen tijde geborgd is.

### Zonering

Om potentiële overlast en/of aantasting van rechten te voorkomen, wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de vastgelegde richtafstanden uit de 'Handreiking Bedrijven en Milieuzonering'. Het plangebied bevindt zich in een centrumgebied, waar functiemenging nagestreefd wordt. In de directe nabijheid zijn functies mogelijk als detailhandel, dienstverlening en/of horeca. Gezien het gemengde karakter mogen de oorspronkelijke richtafstanden met een afstandsstap worden verminderd. De richtafstanden vanuit nabijgelegen functies worden ruimschoots gerespecteerd. In de te realiseren commerciële/paramedische ruimte binnen het plangebied zijn tot slot enkel functies toegestaan met een richtafstand van maximaal 10 meter. Deze mag met één afstandsstap worden verminderd tot 0 meter, waardoor ook hier geen belemmering ontstaat.

### Externe veiligheid

Het planvoornemen voorziet niet in de toelaatbaarheid van risicovolle objecten. Daarnaast wordt een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd om de risicobronnen en het plaatsgebonden risico, alsmede het groepsrisico inzichtelijk te maken. Aan de hand van de conclusies zal mogelijk een verantwoording voor de optredende risico's worden opgesteld.

## Conclusie en advies

Aan de hand van voorliggende aanmeldingsnotitie is inzichtelijk gemaakt welke (mogelijke) gevolgen voor het milieu al dan niet door het planvoornemen ontstaan. Gelet op de projectkenmerken en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, wordt geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Er bestaat daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel formele m.e.r.-beoordelingsprocedure. Op basis hiervan wordt het bevoegd gezag dan ook geadviseerd om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen waarin wordt afgezien van het opstellen van een milieueffectrapport ofwel het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure voor onderhavige ontwikkeling.