

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Son Zuid; De Bontstraat – Kanaaldijk Noord

datum	1 maart 2018
aan	Gemeente Son en Breugel
van	CroonenBuro5 namens Gebr. van Stiphout Projectontwikkeling B.V.
project	Son Zuid; De Bontstraat - Kanaaldijk Noord
projectnr.	0253868.00
betreft	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanleiding

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling door de initiatiefnemer moet worden aangevraagd door middel van een meldnotitie. Dit in het kader van de besluitvorming omtrent de bestemmingsplanherziening.

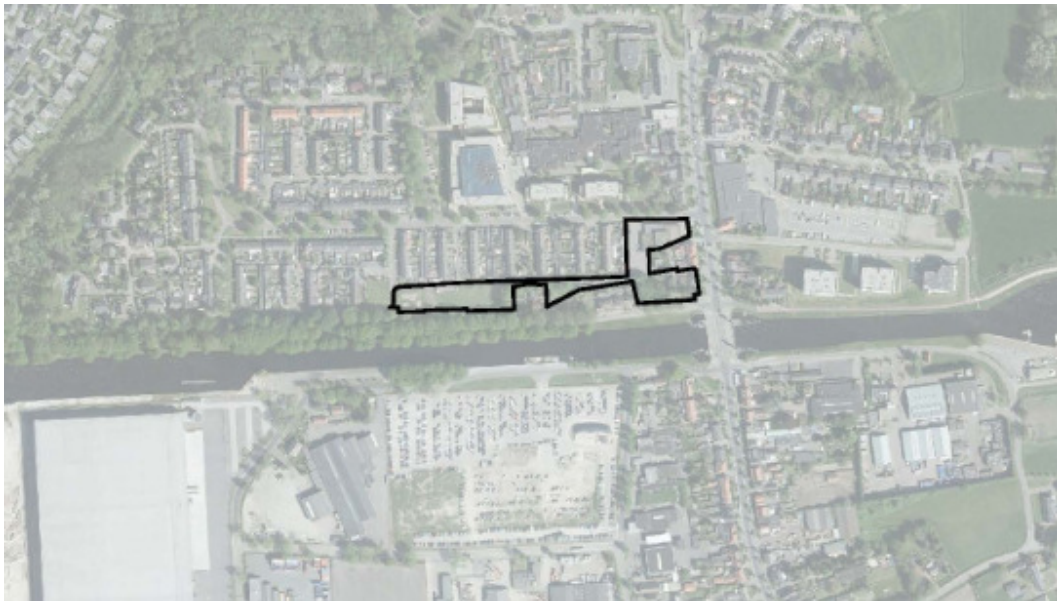
Deze meldnotitie betreft het verzoek van Gebr. Van Stiphout Projectontwikkeling B.V. (initiatiefnemer) tot het nemen van een besluit door de gemeente Son en Breugel (bevoegd gezag) om al dan niet een milieueffectrapportage op te stellen. Voorliggende notitie is opgesteld om gemotiveerd een beslissing te nemen. Het bevoegd gezag dient binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.

Ontwikkeling

Gebr. Van Stiphout Projectontwikkeling B.V. is voornemens de voormalige 'Aldi-locatie' te Son en Breugel te herontwikkelen. Bij de ombouw van de Nieuwstraat en de herontwikkeling van het 17 Septemberplein, Heistraat en omgeving is het bedrijf verhuist naar een nieuw pand aan de Heistraat. De huidige eigenaar van het voormalige bedrijfspand en de gemeente zijn in het kader van deze verhuizing overeengekomen dat ter plaatse na sloop van het pand woningbouw aan de orde is. Naast de herontwikkeling van deze locatie tot woningbouw zijn tevens afspraken gemaakt over de realisatie van woningen op een strook langs het Wilhelminakanaal en op de hoek Nieuwstraat – Kanaaldijk Noord waar een bestaande pand (eigendom initiatiefnemer) wordt gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw.

Op dit perceel kadastraal bekend onder sectie C nummer 4928, 5901, 5695, 6044, 7296, 7300, 7301, 7303 en 7253 (deels), worden in de toekomstige situatie 10 rijwoningen, 8 twee-onder-een-kapwoningen en 21 appartementen gerealiseerd.

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Son Zuid'. Dit bestemmingsplan, vastgesteld d.d. 1 september 2009, heeft een conserverend karakter, echter zijn in het bestemmingsplan bouwmogelijkheden binnen het plangebied aanwezig die nooit gerealiseerd zijn. De gewenste invulling is echter niet mogelijk binnen de kaders die het bestemmingsplan biedt. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Deze bestemmingsplanherziening wordt momenteel opgesteld.



Ligging locatie De Bontstraat – Kanaaldijk Noord, Son en Breugel

Kader - Besluit milieueffectrapportage

Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen.

De aanleg van nieuwe woningbouwlocaties van enige omvang valt onder dit begrip. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in maximaal 39 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 8,5 hectare. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichting. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- 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 m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan De Bontstraat – Kanaaldijk Noord voorziet in de herontwikkeling van de voormalige Aldi-locatie en de ontwikkeling van de zone langs het Wilhelminakanaal met in totaal 39 woningen/ appartementen. Op dit perceel worden in de toekomstige situatie 10 rijwoningen, 8 tweekappers en 21 appartementen gerealiseerd. Tevens is ruimte gereserveerd voor verhardingen, parkeerplaatsen, tuinen en (achter)paden. De initiatiefnemer is voornemens de woningen te ontwikkelen zonder gasaansluiting. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huishoudelijk afval.

Plaats van het project

De rijwoningen wordt gerealiseerd op de gronden van het bestaande bedrijfsgebouw op de hoek van de De Bontstraat en de Nieuwstraat, de appartementen op de hoek van de Nieuwstraat en Kanaaldijk Noord en de twee-onder-een-kapwoningen langs het Wilhelminakanaal. De locatie kent een vrij divers gebruik door de aanwezigheid van een bedrijfsgebouw, parkeerterrein, woning, bosschages en groen- en speelvoorzieningen. De locatie ligt geheel binnen het bestaand bebouwd gebied van Son en Breugel. De omgeving bestaat uit (grondgebonden) woningbouw, het Wilhelminakanaal met ten zuiden daarvan bedrijventerrein Ekkersrijt en aan de Nieuwstraat enkele functies. Daarnaast zijn verhardingen en groenvoorzieningen in het plangebied aanwezig.

Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die de ontwikkeling van het woningbouwproject in de weg staan.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project betreft het realiseren van een ontwikkelingen van beperkte omvang. Hierna wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

Bodem: Middels een historisch bodemonderzoek¹ en het verkennend bodem- en asbestonderzoek² is de milieuhygiënische kwaliteit van de aanwezige bodem in beeld gebracht. De resultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. Het onderzoek doet geen uitspraak over de bodemkwaliteit van het voormalige garagebedrijf ter plaatse van de huidige bebouwing aan de De Bontstraat. Na de sloop van de bebouwing wordt hierna aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Archeologie en cultuurhistorie: Om de archeologische waarden van het gebied te bepalen is een bureauonderzoek³ en naderhand een inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen⁴ uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat niet is uit te sluiten dat archeologische resten in het plangebied aanwezig zijn. Om de mogelijke archeologische waarden te blijven beschermen is de archeologische dubbelbestemming conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen. In een later stadium wordt middels een proefsleuvenonderzoek nader onderzocht of archeologische waarden aanwezig zijn en hoe deze beschermd kunnen worden.

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart kan worden geconcludeerd dat binnen het plangebied en in de directe omgeving geen waardevolle objecten zijn gesitueerd.

Geluid: De functie wonen heeft geen gevolgen voor geluidhinder, woningen zijn geen bron van geluidhinder. Uit het onderzoek wegverkeerslawaaï⁵ blijkt dat er, conform de Wet geluidhinder, geen akoestische belemmeringen zijn voor de bouw van de woningen. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat vanwege de Nieuwstraat/Kanaalstraat de woningen niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Na het nemen van maatregelen (balkonschermen) is de geluidbelasting dermate teruggebracht dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

Water: In het plangebied zijn geen (primaire)waterkeringen, oppervlakte wateren, waterbergingen en waterlopen aanwezig. Tevens is het plangebied niet gelegen in een gebied dat is aangemerkt als attentiezone. In de nieuwe situatie worden het afvalwater en het hemelwater gescheiden aangeboden op de perceelsgrens. Conform het beleid van de gemeente Son en Breugel dient de gehele toename aan verhard oppervlakte gecompenseerd te worden. In totaal dient 264,5 m³ gecompenseerd te worden, echter is uitgegaan van een watercompensatie van 275 m³. De uitwerking hiervan is uiteengezet in een memo⁶. Doordat er compenserende maatregelen worden verricht, ontstaan geen negatieve gevolgen voor de omgeving. Hiermee wordt voldaan aan de algemene regels van de Keur.

Ecologie: Uit de quickscan natuurwetgeving⁷ blijkt dat vanwege de grote afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden geen negatieve effecten op Natura-2000 gebieden zijn te verwachten. Hierdoor is geen vergunning nodig op grond van de Wn. De realisatie van de woningen en de ingebruikname heeft waarschijnlijk geen negatieve effecten op het nat schraalland in het NNB. Daarnaast is er mogelijk een licht negatief effect op het NNB, omdat een deel van de te kappen houtsingels mogelijk ecologische waarde heeft voor de wezel (en broedvogels). Dit wordt daarom ook zoveel mogelijk voorkomen.

Tevens is een flora- en fauna-inspectie uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat er diverse (algemene) planten en dieren voorkomen. Op basis van de quickscan natuurwetgeving is vervolgonderzoek

¹ Antea Group, d.d. 7 juli 2017, *Briefrapport Historisch vooronderzoek*

² Antea Group, d.d. 13 oktober 2017, *Verkennend bodem- en asbestonderzoek*

³ Antea Group, d.d. 8 januari 2018, *Bureauonderzoek archeologie*

⁴ Antea Group, d.d. 12 december 2017, *Bureauonderzoek en inventariseren veldonderzoek d.m.v. boringen*

⁵ CroonenBuro5, d.d. 08 februari 2018, *Rapport akoestisch onderzoek*

⁶ Grasveld Civiele techniek, d.d. 05 februari 2018, *memo invulling wateropgave*

⁷ Faunaconsult, d.d. 3 april 2017, *Quickscan natuurwetgeving*

uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen en huismussen. Uit het vervolgonderzoek⁸ blijkt dat er geen rekening met vleermuizen gehouden hoeft te worden. De huismus is wel in het plangebied waargenomen, namelijk in de te slopen bebouwing aan de Nieuwstraat 98. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Het verlies van nestlocaties wordt daarom gemitigeerd. Indien op correcte wijze, zoals in het rapport wordt vermeldt wordt gewerkt, is de functionaliteit van het plangebied voor de huismus niet in het geding en hoeft er geen ontheffing op de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. In de directe nabijheid van het plangebied zijn reeds vier houtbetonnen huismusnestkasten opgehangen.

Luchtkwaliteit: Het realiseren van woningen zal leiden tot een toename van het aantal voertuigbewegingen, waardoor ook de luchtkwaliteit beïnvloed kan worden. Het aantal woningen (39) is ruimschoots onder de norm van 1.500 woningen die is vastgelegd in de 'Regeling niet in betekenende mate'. Tevens zijn woningen niet aan te merken als gevoelige bestemmingen in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Geurhinder: De geplande ontwikkeling heeft geen gevolgen voor geurhinder, woningen zijn geen bron van geurhinder. Tevens bevinden zich geen (intensieve) veehouderijen of andere geurbelastende bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Externe veiligheid: Het plan voorziet niet in planologische mogelijkheden voor risicovolle objecten. In de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig met invloed die reikt tot in het plangebied. In en rondom het plangebied liggen geen buisleidingen. Hiermee ligt het plangebied niet in een invloedsg gebied van een buisleiding. In de omgeving van het plangebied liggen eveneens geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg.

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf wordt (her)ontwikkeld naar 18 woningen en 21 appartementen. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling van het woningbouwproject aan de De Bontstraat en Kanaaldijk Noord stuit niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

Conclusie & advies

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkeling van het woningbouwproject aan de De Bontstraat – Kanaaldijk Noord. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Gelet op vorenstaande wordt voorgesteld om te beslissen af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport voor de ontwikkeling aan de De Bontstraat en Kanaaldijk Noord.

⁸ Faunaconsult, d.d. 21 september 2017, vleermuis- en huismusonderzoek

CroonenBuro5
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Gebr. van Stiphout Projectontwikkeling B.V.
Postbus 32
5490 AA Sint-Oedenrode