

PLAN & PROJECT

Aanmeldnotitie m.e.r. De Keizer

Aanmeldnotitie ten behoeve van de
m.e.r.-beoordeling

Colofon

Titel: Aanmeldnotitie m.e.r. De Keizer
Opdrachtgever: Kero Bouw en Vastgoed II B.V.

Auteur(s): R. Postelmans & R. Broekman
Versie: Definitief – D1.1
Kenmerk: WAPL/2019/RPano/01-D2
Datum: 14 mei 2019

Plan en Project bv

a: Hambakenwetering 5
5231 DD 's-Hertogenbosch
t: +31 (0)73 744 0182
e: info@planenproject.nl
i: www.planenproject.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Opzet van de m.e.r.-beoordeling	6
1.3	Leeswijzer	6
2	Kenmerken van het project	7
2.1	Omschrijving en omvang van het project.....	7
2.2	Cumulatie met andere projecten.....	8
3	Plaats van het project	9
3.1	Ligging van het project.....	9
3.2	Bestaand grondgebruik.....	9
3.3	Gevoelige objecten in en nabij het projectgebied	9
4	Kenmerken van het potentiële effect	11
4.1	Archeologie	11
4.2	Bodem.....	12
4.3	Landschap en cultuurhistorie	12
4.4	Watersysteem	14
4.5	Ecologie	17
4.6	Verkeer	18
4.7	Geluid.....	18
4.8	Luchtkwaliteit	20
4.9	Externe veiligheid.....	21
4.10	Milieuzonering	21
5	Conclusies	23
Bijlage 1.	Selectiecriteria Europese richtlijn m.e.r.	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Kero Bouw en Vastgoed II B.V. is voornemens om het braakliggend terrein in de hoek van de Prunellalaan en de Gestelsestraat in Aalst, gemeente Waalre (zie figuur 1), te herontwikkelen naar de woonfunctie met diverse typen grondgebonden woningen. Op dit moment heeft het terrein een bedrijfsbestemming met bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden. Derhalve wordt tot een nieuw bestemmingsplan gekomen waarin de voorgenomen woonfunctie planologisch-juridisch mogelijk wordt gemaakt.



figuur 1. Ligging van het project aan de Provincialeweg 1 te Maurik. In rood het projectgebied.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is het noodzakelijk een aanmeldnotitie m.e.r. op te stellen waaruit naar voren dient te komen of dat mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen al dan niet te verwachten zijn. Er dient derhalve op grond van het Besluit m.e.r. te worden gemotiveerd of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen; dit wordt gedaan in een m.e.r.-beoordeling. De m.e.r.-beoordeling bevat de analyse of door de voorgenomen activiteiten en functies mogelijke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden. Als mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen niet uit te sluiten zijn, dient een milieueffectrapportage (m.e.r.) uitgevoerd te worden. In deze aanmeldnotitie is aangegeven of er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.

Waarom een m.e.r.-beoordeling?

De procedure van een milieueffectrapportage (m.e.r.)¹ is bedoeld om het milieubelang vroegtijdig en volwaardig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie of een bestemmingsplan. Het centrale onderdeel van een m.e.r. is het milieueffectrapport (MER) waarin de milieueffecten voor een tal van aspecten voor een

¹ Bij de milieueffectrapportage wordt gesproken over m.e.r. als het de procedure van de milieueffectrapportage betreft. Het milieueffectrapport wordt afgekort als MER.

of meerdere alternatieven geanalyseerd en beoordeeld worden ten opzichte van de referentiesituatie.

De m.e.r.-procedure is van toepassing bij activiteiten waarvan reeds vast staat dat er mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Deze activiteiten met bijbehorende drempelwaarden zijn opgenomen in bijlage C van het Besluit m.e.r.

Ook geldt voor activiteiten uit onderdeel D waar een plan, bijvoorbeeld een structuurvisie, voor nodig is, in bepaalde gevallen een m.e.r.-plicht. Naast het direct uit moeten voeren van een m.e.r. zijn in het Besluit m.e.r. ook activiteiten met bijbehorende drempelwaarden aangegeven. Voor dergelijke activiteiten moet allereerst beoordeeld worden of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze activiteiten en drempelwaarden zijn benoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. Voor deze activiteiten dient een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Voor activiteiten, die genoemd zijn in bijlage D maar waarvan de omvang kleiner is dan de in bijlage D genoemde drempelwaarden, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden (zie figuur 2).



figuur 2. Schematische opzet m.e.r.-plicht, m.e.r.-beoordelingsplicht en drempelwaarden.

Per 7 juli 2017 is de wetgeving omtrent de vormvrije m.e.r. gewijzigd, waardoor de vormvrije m.e.r.-beoordeling niet meer als onderdeel in een bestemmingsplan- of vergunningtoelichting opgenomen kan worden. In paragraaf 1.2 is de huidige procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling geschetst.

Een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ is de D-lijst van het Besluit m.e.r. opgenomen. In de navolgende tabel is de betreffende categorie vermeld.

Activiteiten	Gevallen	Plannen	Besluiten
D11.2 De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: <ol style="list-style-type: none"> 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeropervlakte van 200.000 m² of meer. 	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

tabel 1. De activiteit stedelijk ontwikkelingsproject in de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r.

De aanleg van nieuwe woningbouwlocaties van enige omvang valt binnen de activiteit ‘stedelijk ontwikkelingsproject’. Voorliggende voorgenomen herontwikkeling beslaat ruim een hectare en betreft de realisatie van 33 verschillende typen grondgebonden woningen. Daarmee valt de ontwikkeling niet binnen de in tabel 1 opgenomen ‘gevallen’. Derhalve is een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd.

1.2 Opzet van de m.e.r.-beoordeling

Het procedurele traject van een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling kent een beperkt aantal verplichte stappen. Daarbij geldt dat er procedurele verschillen zijn tussen enerzijds de situatie dat initiatiefnemer als de initiatiefnemer en het bevoegd gezag verschillend zijn, en anderzijds de situatie dat initiatiefnemer en bevoegd gezag dezelfde instanties zijn. In onderhavig geval is de initiatiefnemer (ontwikkelaar Kero Bouw en Vastgoed B.V.) verschillend van het bevoegd gezag (de gemeente Waalre). In figuur 3 is de procedure beknopt weergegeven, waarbij de m.e.r.-beoordeling is gekoppeld aan de moederprocedure: het bestemmingsplan. De eerste stap (de 'mededeling') bestaat uit deze aanvraagnotitie.



figuur 3. Overzicht procedure m.e.r.-beoordeling en koppeling aan het bestemmingsplan.

Er bestaan bepaalde inhoudelijke vereisten voor het toetsen of sprake is van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Deze inhoudelijke vereisten zijn benoemd in bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r. Deze richtlijn bevat drie aspecten waaraan de voorgenomen activiteiten in een m.e.r.-beoordeling aan getoetst worden:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

Bijlage 1 bevat een nadere uitwerking van deze drie aspecten, zoals in omschreven in de Europese richtlijn. In deze aanvraagnotitie zijn de inhoudelijke aspecten ten behoeve van de m.e.r.-beoordeling uitgewerkt.

1.3 Leeswijzer

Deze aanvraagnotitie is analoog aan de opzet van de richtlijn opgezet. In hoofdstuk 2 zijn de kenmerken van het project omschreven (omschrijving en omvang van het project, eventuele cumulatie en overige kenmerken). Hoofdstuk 3 gaat in op de plaats van het project en eventuele gevoelige gebieden nabij het project. Hoofdstuk 4 betreft de inhoudelijke beoordeling of het project kan leiden tot eventuele belangrijke nadelige milieugevolgen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de conclusies.

2 Kenmerken van het project

2.1 Omschrijving en omvang van het project

De initiatiefnemer is voornemens om op een locatie van een voormalige houtzagerij 33 grondgebonden woningen te realiseren. Het terrein is ruim een hectare groot. Voorliggend plan betreft een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor zich diverse functies en structuren in de nabijheid van het plangebied bevinden. In de stedenbouwkundige opzet van het plan is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze functies en structuren, zie figuur 4.



figuur 4. Stedenbouwkundig plan voorliggende ontwikkeling

De woningen in het plan zijn zoveel mogelijk georiënteerd op de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing binnen het plan. De voorgevellijnen van de in het plan opgenomen woningen aan de Gestelsestraat bevinden zich op vergelijkbare afstand van de weg als de reeds aanwezige bebouwing, zodat de woningen een kleine voortuin hebben met een lage haag of lage gebouwde tuinmuur tussen de weg en de tuin. Zo sluit de inrichting van de kavels aan op de bestaande structuur van de Gestelsestraat. Hier draagt de diversiteit aan woningtypologieën langs de Gestelsestraat (vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen en geschakelde woningen) ook aan bij, waarbij de geschakelde woningen een rij van 3 woningen betreft. Dit is vergelijkbaar met de bestaande bebouwing en sluit dus aan op het dorps beeld van de omgeving. In de oksel van de kruising Gestelsestraat – Prunellalaan wordt een hoekwoning gebouwd. Deze hoekwoning is georiënteerd op de Gestelsestraat maar de zijgevel aan de Prunellalaan wordt zo vormgegeven dat sprake is van een nevenoriëntatie op de Prunellalaan.

De woningen in het plan zijn waar mogelijk met de achterkanten tegen elkaar gesitueerd, zodat de woonwijk extrovert is ingericht. Overige functies, zoals parkeren, zijn zoveel mogelijk aan de

achterkant en zijkanten van woningen gesitueerd, zodat geparkeerde auto's zich niet direct in het zicht van de bestaande en nieuwe woningen bevinden. De door groen omzoomde parkeerhofjes dragen hier ook aan bij.

In het plan is een aanzienlijke hoeveelheid groen opgenomen. Dit zorgt er mede voor dat het plan aansluit op het groene en dorps beeld van de omliggende structuren. Centraal in het plan liggen twee parkeerhofjes en de door het plangebied getrokken weg. Zowel voor de parkeerhofjes als voor de woonstraat geldt dat ze worden omgeven met bomen. De groene signatuur van het plangebied wordt verder versterkt doordat aan de zuidkant van het plan een groene ruimte wordt gerealiseerd. Zo is het plangebied in een groene omgeving geplaatst.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op de Prunellalaan. Daarnaast zal de woonstraat die door het plangebied loopt aansluiten op de woningbouwontwikkeling ten zuiden van het plangebied. Binnen deze woningbouwontwikkeling zal een ontsluiting op de Gestelsestraat worden gerealiseerd, zodat voorliggend plan indirect ook ontsluit op de Gestelsestraat.

Nut en noodzaak voor een nieuw bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Aalst", zoals vastgesteld op 25 juni 2013. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf – 2'. Binnen deze bestemming is het toegestaan bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de in het bestemmingsplan opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten, al dan niet in combinatie met kantoren. Daarnaast is ook de functie 'dienstverlening' toegestaan, al dan niet in combinatie met kantoren. Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij geldt dat de maximale goothoogte 8 meter bedraagt.

Het voorliggend initiatief voor de realisatie van grondgebonden woningen is zowel met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen als met betrekking tot het bouwen strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Met betrekking tot het gebruik van het plangebied kan worden gesteld dat de gewenste functie 'wonen' niet mogelijk is binnen de bestemming 'Bedrijf – 2'. Voorts geldt dat de geldende bestemming niet voorziet in de aanleg van straten. Ten aanzien van het bouwen geldt dat de goot- en bouwhoogte van de woningen niet aansluit bij de maatvoeringvereisten voor de bedrijfsfuncties.

Het bovenstaande maakt duidelijk dat het voor de realisatie van de voorgenomen woningen noodzakelijk is om tot een nieuw bestemmingsplan te komen waarin de woningen planologisch-juridisch worden mogelijk gemaakt.

2.2 Cumulatie met andere projecten

Direct ten zuiden van het plangebied vindt in de toekomst waarschijnlijk een kleinschalige woningbouwontwikkeling plaats. Ten noordoosten van het plangebied is enkele jaren geleden de kleinschalige woningbouwontwikkeling 'Schoonoordstraat' uitgevoerd. Dit laatste project is inmiddels fysiek uitgevoerd en het project ten zuiden van voorliggend plan is dermate kleinschalig dat geen sprake is van cumulatie. Er zijn daarnaast geen andere projecten of plannen in de nabijheid bekend, waarbij sprake zou kunnen zijn van significante cumulatie van milieueffecten.

3 Plaats van het project

3.1 Ligging van het project

Voorliggend plan heeft samengevat tot doel om de realisatie van 33 woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken ter plaatse van het perceel in de hoek van de Prunellalaan en de Gestelsestraat, kadastraal bekend gemeente Aalst (NB), sectie E, nummers 2461 en 2462. Het terrein waar de woningbouw plaatsvindt heeft een totale oppervlakte van 10.371 m². In figuur 5 is dit gebied weergegeven.



figuur 5. Overzicht van het plangebied en de hierbij behorende kadastrale percelen.

3.2 Bestaand grondgebruik

Het projectgebied is momenteel braakliggend. Het gebied bevindt zich in het bestemmingsplan “Aalst”, zoals vastgesteld op 25 juni 2013. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als ‘Bedrijf – 2’. Binnen deze bestemming is het toegestaan bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de in het bestemmingsplan opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten, al dan niet in combinatie met kantoren. Daarnaast is ook de functie ‘dienstverlening’ toegestaan, al dan niet in combinatie met kantoren.

3.3 Gevoelige objecten in en nabij het projectgebied

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 2,0 kilometer ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied “Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux”. Het Natura 2000-gebied betreft een vogel- en habitatrictlijngebied en PAS-gebied.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal natuurnetwerk of Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN betreft de waterloop de Tongelreep ten westen van het plangebied (op ca. 185 meter afstand) en is aangeduid als het type 'Beek en Bron (N03.01)'.

Het plangebied bevindt zich in de kern Aalst, gemeente Waalre. In Aalst wonen ca. 10.500 inwoners.

Naast de bovengenoemde aandachtsgebieden zijn er geen waardevolle of beschermde gebieden op of nabij de projectlocatie aanwezig.

4 Kenmerken van het potentiële effect

In dit hoofdstuk zijn de potentiële effecten omschreven, met daarbij de mogelijke belangrijke nadelige invloed op het milieu. Dit is gedaan door bij alle potentieel relevante milieu- en omgevingsaspecten te inventariseren of er belangrijke waarden in of nabij het project aanwezig zijn en vervolgens of deze mogelijk significant beïnvloed kunnen worden

4.1 Archeologie

Volgens het bestemmingsplan Aalst uit 2013 heeft het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie'. De begrenzing van de bestemmingsplanzones is afgeleid van de archeologische beleidskaart van de gemeente Waalre. Op deze beleidskaart is het plangebied gekarteerd als een "categorie 3: hoge verwachting en historische linten" evenals als een archeologisch monument. Dit betekent vanuit het bestemmingsplan 'Aalst', dat in het plangebied een archeologische onderzoeksplicht geldt bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm -Mv. De voorgenomen ingrepen in het plangebied, de bouw van een aantal woningen, overschrijdt deze onderzoeksgrenzen. Daarmee zijn de voorgenomen ingrepen in het plangebied onderzoeksplichtig. Derhalve is een archeologisch vooronderzoek in het plangebied uitgevoerd. Dit rapport beschrijft de resultaten van het archeologisch vooronderzoek in het plangebied.

Uit het vooronderzoek is gebleken dat het plangebied op de flank van een dekzandrug ligt, op de gradiënt richting het dal van de Tongelreep. De top van het aanwezige dekzand is verploegd tijdens de aanleg van een akker op het plaggendek in het plangebied. De top van het plaggendek is verstoord geraakt bij de egalisatie in de 20^e eeuw, noodzakelijk voor de bouw van de voormalige houtzagerij. Doordat de top van het dekzandprofiel is opgenomen of verploegd, is de kans op het aantreffen van intacte archeologische waarden uit de periode Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen laag. Diep reikende sporen zoals haard- of paalkuilen kunnen echter wel worden verwacht. Op basis van de verstoring van de top van het plaggendek ten gevolge van de bouw van de houtzagerij is een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische resten uit de periode Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd vast te stellen. Ook uit deze periode kunnen echter nog diepliggende sporen als paalkuilen of beerputten verwacht worden. De verwachting op dergelijke sporen is als middelhoog vast te stellen.

Deze diepliggende sporen kunnen vanaf de onderzijde van het plaggendek worden aangetroffen, vanaf een diepte van 40 cm -Mv. Daarmee worden deze diepliggende sporen waarschijnlijk bedreigd door de voorgenomen ingrepen in het plangebied.

Naar aanleiding van het vooronderzoek is een ander onderzoek uitgevoerd in de vorm van proefsleuven, begeleiding en opgraving. De archeologisch waardevolle resten in de ondergrond zijn hiermee veilig gesteld en het gebied kan hiermee worden vrijgegeven voor ontwikkeling. Het archeologisch belang is middels dit onderzoek geborgd.

4.2 Bodem

Ter plaatse van voorliggend initiatief is op 3 oktober 2016 een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en een Nader bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat op het terrein sprake is van een drietal verontreinigingen:

- Op het westelijk terreindeel is de bodem over een oppervlakte van tenminste circa 300 m² tot 0,5 à 1 m diepte sterk verontreinigd met PCB. Ook op het oostelijke terreindeel zijn lokaal een matige en sterke verontreiniging met PCB aangetroffen. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek tonen aan dat de bovengrond van het gehele terrein licht is verontreinigd met PCB. De verontreiniging met PCB moet worden aangemerkt als een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- Op drie locaties zijn sterk verhoogde gehalten aan nikkel, koper, lood en zink aangetoond. Deze worden gerelateerd aan de bijmengingen met slakken. Daarnaast komen PAK's verhoogd voor. De verontreinigingen metalen en PAK hebben een diffuus heterogeen karakter en overschrijden het bodemvolume van 25 m³;
- Op het terrein is op drie monsternamelocaties asbesthoudend materiaal aangetroffen. Eén van deze locaties ligt op korte afstand van een eerder uitgevoerde asbestsanering. Op de beide andere locaties zijn losse asbesthoudende fragmenten aangetroffen waarvan vooralsnog wordt aangenomen dat het incidentele vondsten betreft. Aan te nemen is dat het gehalte asbest lokaal de interventiewaarde overschrijdt. Omdat voor asbest geen volumecriterium geldt moet worden geconcludeerd dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging met asbest.

Op basis van bovenstaande gegevens is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor sanerende maatregelen noodzakelijk zijn. Gezien de aard van de verontreinigingen geldt dat deze niet binnen het besluit uniforme saneringen kunnen worden uitgevoerd en is er sprake van een saneringsprocedure. Op dit moment wordt de sanering van het gebied verder uitgewerkt en uitgevoerd. De sanering, waarbij de gronden geschikt worden gemaakt voor het toekomstig beoogd gebruik (wonen met tuin), zal zijn afgerond voordat de nieuwe woningen gerealiseerd worden. Het uitvoeren van de bodemsanering vindt onafhankelijk van de bestemmingsplanherziening plaats. Doordat deze is afgerond alvorens de woningen worden gerealiseerd staan de geconstateerde bodemverontreiniging en daarvoor benodigde sanering de ruimtelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg. Door het wegnemen van de bodemverontreiniging is er uiteindelijk een positief effect op de bodemkwaliteit

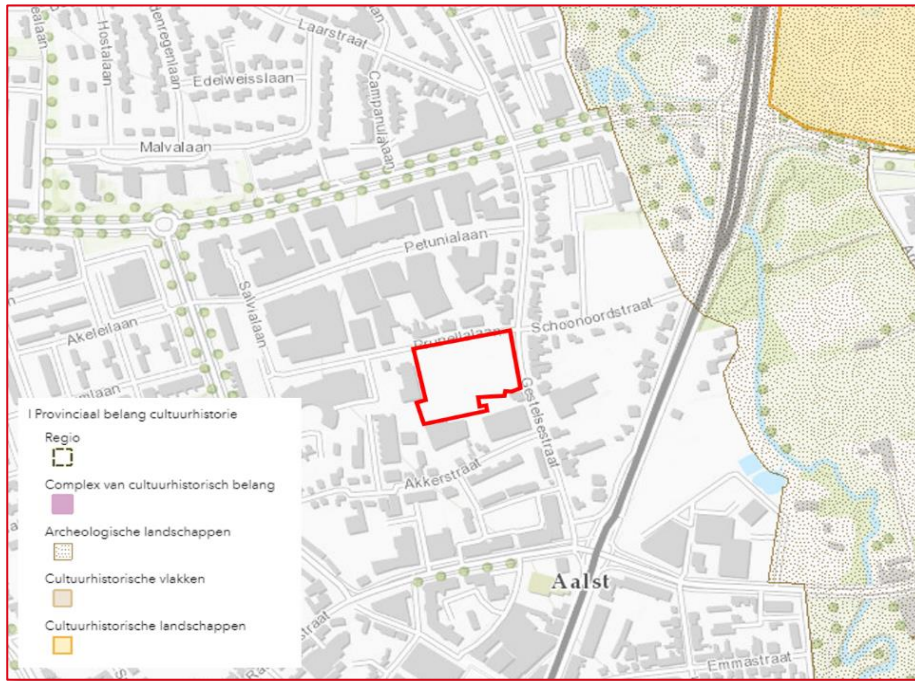
4.3 Landschap en cultuurhistorie

In de onderstaande uitsnede van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) is het plangebied in het rood aangeduid. Uit figuur 9 blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een Provinciaal belang met betrekking tot cultuurhistorie.

Uit onderstaande uitsnede van de gemeentelijke erfgoedkaart (figuur 10) blijkt dat het plangebied binnen een 'gebied met zeer hoge cultuurhistorische waarde' ligt. Daarnaast is de Gestelsestraat aangeduid als een historisch-geografische lijn met een hoge cultuurhistorische waarde. Deze straat wordt gezien als een belangrijk element van de lokale identiteit. De cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Aangezien het gebied op dit moment niet is bebouwd, geldt met name dat omliggende cultuurhistorische waarden als inspiratiebron dienen te worden gebruikt bij een nieuwe ontwikkeling. In het voorliggend initiatief is dit het geval. De typische, dorpse, lintbebouwing wordt voortgezet. Dit geldt voor zowel de stedenbouwkundige morfologie als de architectonische afstemming. Daarnaast zal

de gehanteerde materialisatie aansluiten op de omgeving: de baksteen zal dominant zijn. Derhalve kan worden geconcludeerd dat in het voorliggend initiatief rekening wordt gehouden met cultuurhistorische waarden in het plangebied en in de naaste omgeving.



figuur 6. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart



figuur 7. Uitsnede erfgoedkaart

4.4 Watersysteem

Het plangebied is ruim een hectare groot. De hoogteligging van het plangebied varieert tussen circa 19,95 m + NAP in het westelijke gedeelte tot circa 19,70 m + NAP in het oostelijke gedeelte. De maaiveldhoogte loopt af richting het beekdal van de Tongelreep. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Op circa 200 meter ten Oosten van het plangebied loopt de Tongelreep.

Het gebied is meer dan 2,5 jaar onverhard, voorheen was er bedrijfsbebouwing aanwezig in het gebied. Voor waterschap De Dommel is het ijkpunt dat het gebied 100% onverhard is. Omdat aan de rand van het plangebied een stuk openbaar gebied wordt heringericht (parkeren en trottoir) is deze deels meegenomen in de bepaling van het verhard oppervlak. Het verhard oppervlak van de huidige en de toekomstige situatie is in onderstaande tabel aangegeven.

Oppervlakten	Huidig aantal m ²	Toekomstig aantal m ²	Toename aantal m ²
Bouwvlakken (100%)	0	2.498	2.498
Terreinverharding openbaar	678	3.244	2.566
Terreinverharding particulier	0	1.376	1.376
Onverhard openbaar	10.168	1.447	
Onverhard particulier	0	2.281	
Totaal	10.846	10.846	6.440

tabel 1. Berekening toename verhard oppervlak.

In bovenstaande oppervlaktes is aangenomen dat naast de bouwvlakken 50% van de tuinen worden verhard. In totaal komt dit neer op ruim 60% verharding over het uitgeefbaar terrein. De toename van het verhard oppervlak bedraagt in totaal 6.440 m².

De bodem kent een opbouw met overwegend fijn zand. Plaatselijk kan een leemlaag voorkomen. In het boorprofiel in het plangebied (hoek Prunellalaan/Gestelsestraat) is een leemlaag geconstateerd op circa 18 à 19 meter onder maaiveld. Deze leemlaag geeft geen belemmering voor de verdere uitwerking van een infiltratiesysteem. In augustus 2018 is door Lankelma een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd, met als hoofddoelen het inzichtelijk maken van de infiltratiecapaciteit en het bepalen van de maatgevende grondwaterstanden. Via 6 boringen is vastgesteld dat de bodem tot minimaal 5,0 m-mv bestaat uit zand, waarbij de bovengrond met name is samengesteld uit zwak ziltig zand, matig fijn. De waterdoorlatendheid (k-waarde) van de bodem is geclassificeerd als goed tot zeer goed, met k-waarden van minimaal 2,6 tot 8 m/dag in de onverzadigde zone en 7 tot 13 m/dag in de verzadigde zone. Op basis van het onderzoek van Lankelma wordt de k-waarde in de onverzadigde zone aangenomen op 3,0 m/dag.

Grondwater

Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. Met de Provinciale milieuverordening (PMV) wil de provincie het grondwater beschermen om te zorgen dat het grondwater dat we gebruiken voor ons drinkwater nu én in de verre toekomst schoon blijft. Daarom zijn sommige activiteiten niet toegestaan. Andere activiteiten en werkzaamheden zijn wel toegestaan als de bodem voldoende wordt beschermd.

Om dit te beoordelen zal voorafgaand aan de activiteiten een melding gedaan worden bij de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB). De ODZOB voert namens de provincie de bescherming uit. Bij bepaalde activiteiten is een individueel advies nodig. Een melding is in ieder geval nodig:

- Wanneer een bron of boorput wordt aangelegd die dieper gaat dan drie meter;
- Wanneer werkzaamheden in de grond worden uitgevoerd (bijvoorbeeld graven of funderen) die dieper gaan dan drie meter;
- Wanneer grond wordt aangebracht of verplaatst, dan gelden strenge kwaliteitseisen;
- Wanneer regenwater van gebouwen of verharding wordt geïnfiltreerd.

In de melding zal in ieder geval een beschrijving van de activiteit nodig zijn en de manier waarop de initiatiefnemer de bodem beschermt. Een melding moet M weken voorafgaand aan de start werkzaamheden worden ingediend. Op basis van het plan is door ODZOB onderstaande reactie gegeven ten aanzien van de planontwikkeling:

Afstromend water gebouwen:

Het afstromend water van gebouwen mag op of in de bodem geloosd worden als er geen uitloogbare bouwmaterialen (zink, koper, lood, gewolmaniseerd hout) wordt toegepast. Indien wel uitloogbare bouwmaterialen worden toegepast moet het afstromend water eerst een doelmatige zuivering passeren alvorens het in of op de bodem wordt geloosd. Zoals toegelicht is de provincie bezig met het opstellen van een interimverordening waarin de PMV zal worden opgenomen. In het concept interimverordening die er nu ligt, zal een verbod worden opgenomen van het toepassen van uitloogbare bouwmaterialen binnen het grondwaterbeschermingsgebied. De intentie is om de interimverordening eind dit jaar of begin volgend jaar vast te stellen en in werking te laten treden. Dit zijn meldingsplichtige activiteiten.

Afstromend water verhardingen:

Het afstromend water van de wegen en verhardingen mag alleen via een doelmatige zuivering in of op de bodem worden geloosd. In de concept interimverordening is dit ook opgenomen. Een doelmatige zuivering kan bijvoorbeeld een wadi zijn. Een wadi moet een toplaag bevatten van circa 30-50 cm met voldoende lutum (3-5%) en organische stof (3-5%). Jaarlijks moet de voorziening gecontroleerd worden op dichtslaan van het oppervlak, ophoging van vuil en illegale activiteiten. Periodiek zal ook gecontroleerd moeten worden op doorslag en kwaliteit grondwater (vind er nog voldoende zuivering plaats).

Parkeren:

Parkeerplaatsen centraal of bij woning moet zijn voorzien van een aaneengesloten bestrating.

Grond- en funderingswerken:

Voor grond- en funderingswerken geldt een verbod op een diepte van 3 meter of meer onder het maaiveld. Het verbod geldt niet indien de grond en het bodemprofiel wordt aangevuld zoals dat aanwezig was voor de werkzaamheden en aansluitend op eventueel aangelegde kunstwerken. Het verbod geldt ook niet indien voor het inbrengen van palen, gebruik gemaakt worden van:

- grondverdringende gladde geprefabriceerde palen zonder verbrede voet;
- in de grond gevormde palen waarbij een hulpbuis wordt gebruikt die niet plaatselijk verbreed is, grondverdringend wordt ingebracht en niet wordt getrokken; of
- schroefpalen.

Dit zijn meldingsplichtige activiteiten.

Boorputten:

Boorputten worden bijvoorbeeld gebruikt voor het aanbrengen van bronnering tijdens de bouw, of het uitvoeren van sonderingen. Dit zijn meldingsplichtige activiteiten.

Toepassen grond:

De grond die wordt toegepast moet aan de volgende voorwaarden voldoen. De kwaliteit van de grond: de achtergrondwaarde mag niet overschreden worden, dan wel de maximale waarden van de kwaliteitsklasse wonen worden niet overschreden, de kwaliteit van de ontvangende bodem is gelijk aan of slechter dan de kwaliteitsklasse wonen en de grond of baggerspecie is uit het grondwaterbeschermingsgebied afkomstig. Indien meer dan 5.000 m³ wordt toegepast geldt een meldingsplicht. Verder is het binnen het grondwaterbeschermingsgebied niet toegestaan om direct of indirect warmte aan het grondwater te onttrekken of toevoegen, waaronder in ieder geval wordt begrepen het aanleggen of gebruiken van een bodemenergiesysteem. Bij de inrichting van het

bouwterrein moet rekening gehouden worden met de bijzonder zorgplichtbepaling in de PMV. Tijdens de werkzaamheden moeten maatregelen worden getroffen om verontreiniging van het grondwater zoveel mogelijk te voorkomen. Denk hierbij bijv. aan het gebruik van schadelijke stoffen en het parkeren van de wagens. De voorkeur gaat uit naar het zoveel mogelijk parkeren op verharde parkeerplaatsen.

Voor zover bekend zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming. De grondwaterstroming is noordoostelijk gericht, richting de Tongelreep. Het plangebied ligt volgens de kwel- en infiltratiekaart (bodematlas, provincie Noord-Brabant) in een infiltratiegebied. Richting de Tongelreep verandert dit naar een kwelgebied.

Op basis van het onderzoek van Lankelma is een inschatting gemaakt van het grondwaterregime:

- Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG): 18,6 m +NAP;
- Gemiddelde grondwaterstand (GMG): 18,0 m +NAP;
- Gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG): 17,4 m +NAP.

Afvalwater

In de plansituatie zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd, waarbij het afvalwater via een vuilwaterriool wordt aangesloten op het omliggende gemengde rioolstelsel in de Prunellalaan en de Gestelsestraat. Het rioolstelsel heeft voldoende capaciteit voor de afvoer van vuilwater afkomstig uit het plangebied.

Hemelwater en waterberging

De toename van verhard oppervlak is 6.440 m². Op basis van een compensatienorm van 39 mm is de benodigde compensatie voor de ontwikkeling $6.440 \text{ m}^2 \times 39 \text{ mm} / 1.000 = 252 \text{ m}^3$ (afgerond). De compensatie wordt gerealiseerd middels een wadi in het plantsoen in de zuidzijde van het plangebied. De berging van het systeem, gerekend boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand bedraagt 252 m³ ofwel 39 mm. Door de goede infiltratiecapaciteit van het systeem is de wadi bij een volledige vulling minder dan 24 uur weer leeg door infiltratie in de bodem. De wadi wordt voorzien van minimaal 2 slokops, die via een overstortleiding worden aangesloten op het nieuwe vuilwaterriool in het plan. De overstortleiding wordt voorzien van een terugslagklep, om te voorkomen dat vuilwater in de wadi kan komen. Via een ledigingspomp wordt het dieper gelegen regenwaterriool, na afloop van een regenbui, geledigd in de wadi. Hiermee wordt zoveel mogelijk regenwater via de wadi geborgen en kan hierdoor infiltreren in de bodem. De aan te leggen wadi moet een toplaag bevatten van circa 30-50 cm met voldoende lutum (3-5%) en organische stof (3-5%). Jaarlijks moet de voorziening gecontroleerd worden op dichtslaan van het oppervlak, ophoging van vuil en illegale activiteiten. Periodiek zal ook gecontroleerd moeten worden op doorslag en kwaliteit grondwater (vindt er nog voldoende zuivering plaats).

Het is van belang om het plangebied klimaat adaptief in te richten. Het hemelwater wat binnen het plangebied valt, zal binnen het plangebied worden vastgehouden. De drempelhoogtes van de woningen dienen bij voorkeur minimaal 20 tot 25 centimeter hoger te liggen dan de ashoogte van de aanliggende weg. Hiermee wordt voorkomen dat bij zware regenbuien water vanuit de weg een woning binnenstroomt. Het toepassen van een traditioneel bakprofiel in de wegen (toepassen trottoirbanden) heeft de voorkeur, zodat er ook een extra berging is binnen het wegprofiel.

Voorkomen vervuiling grondwater

Omdat de waterbergingsvoorzieningen bij voorkeur zoveel mogelijk worden geledigd door infiltratie, dient de grondwaterkwaliteit te worden gewaarborgd. Hierdoor zal in het plan gebruik worden gemaakt van niet uitlogbare bouwmaterialen (dus geen koper, zink, lood en bitumen). Staal,

aluminium en zink voorzien van een duurzame coating kunnen wel worden toegepast. Hierbij ontstaan geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen).

Het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen en/of reinigingsmiddelen is niet toegestaan binnen het plangebied. Verder is het in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidsbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen toe te passen. Zand als alternatief is bij toepassen van een bergende fundering geen optie. De kolken op openbaar gebied, maar ook kolken of lijngoten op particulier terrein mogen enkel gebruikt worden voor de afvoer van hemelwater. Goede communicatie richting de toekomstige bewoners is essentieel om vervuiling aan de voorkant te voorkomen. De kolken op openbaar gebied, maar ook kolken of lijngoten op particulier terrein mogen enkel gebruikt worden voor de afvoer van hemelwater.

Met deze uitwerking van het waterhuishoudkundig systeem is het belang van water op integrale wijze meegenomen in de planontwikkeling, met geen significante (negatieve) effecten vanuit de ontwikkeling op het watersysteem.

4.5 Ecologie

De natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. In paragraaf 3.3 is reeds omschreven welke beschermde natuurgebieden er nabij het projectgebied liggen. Het Natura 2000-gebied “Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux” betreft een vogel- en habitatrictlijngebied en PAS-gebied. Het plangebied is gelegen binnen de mogelijke effectenafstand voor stikstofdepositie. De voorgenomen wijziging van de gebruiksfunctie van het plangebied zal leiden tot een toename in uitstoot van stikstofdepositie door verkeersbewegingen. Op basis hiervan zijn significant negatieve effecten door stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet uit te sluiten. Derhalve is met het rekenprogramma AERIUS een berekening uitgevoerd. Hier komt uit naar voren dat het plan geen significante bijdrage oplevert. Hierdoor staat vast dat er vanuit de Wet natuurbescherming geen belemmeringen gelden. Ook andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling namelijk niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal natuurnetwerk of Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN betreft de waterloop de Tongelreep ten westen van het plangebied en is aangeduid als het type ‘Beek en Bron (N03.01)’. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN en geen verbindende functie vervult, zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuurnetwerk of Natuurnetwerk Brabant is geen sprake. In het plangebied staan geen beschermde houtopstanden.

Wat betreft soortbescherming zijn binnen het plangebied geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor beschermde (vaat)planten aanwezig. In het plangebied is het wel mogelijk dat algemene vogelsoorten tot broeden komen (broedtijd circa half maart tot en met half juli). Broedende vogels in en direct rond het plangebied mogen niet verstoord worden met de voorgenomen planontwikkeling. Versturende activiteiten zoals rooi- of sloopwerkzaamheden dienen daarom gestart te worden buiten de broedperiode. Nesten van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels en gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals kerkuilen en hun roestplaatsen) zijn niet waargenomen. Het mogelijk aantasten van het foerageergebied en/of groene elementen zal gezien de aard van de voorgenomen ruimtelijke ingreep geen negatieve invloeden uitoefenen op het leefgebied van (roof)vogels en er is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Tijdens het veldbezoek zijn tevens mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen onderzocht. Het voorkomen van rust- en verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen is daarom niet aan de orde. De in het gebied aanwezige groene lijnelementen kunnen echter wel gebruikt worden als vliegroute of foerageergebied.

Derhalve is in een nader onderzoek vastgesteld of vleermuizen daadwerkelijk gebruik maken van het terrein. Aangezien slechts enkele foeragerende gewone dwergvleermuizen zijn waargenomen, kan uitgesloten worden dat het om essentieel foerageergebied gaat. Daarnaast zijn in de omgeving verschillende andere foerageergebieden voor vleermuizen aanwezig, zoals bomenlanen, weilanden en bosranden. Een negatief effect op foeragerende vleermuizen wordt uitgesloten. Wat betreft vliegroutes is sprake van enkele passerende gewone dwergvleermuizen, rosse vleermuizen en laatvliegers die geen route volgden over het terrein, maar vanuit verschillende richtingen en naar verschillende richtingen gingen. Derhalve kan worden uitgesloten dat de aanwezige bomen op het terrein een essentiële vliegroute zijn. Daarnaast zijn er in de omgeving verschillende andere groenstroken aanwezig die gebruikt kunnen worden door vleermuizen als vliegroute. Hierbij kan gedacht worden aan bomenlanen en bosschages. Een negatief effect op vliegroutes van vleermuizen kan worden uitgesloten.

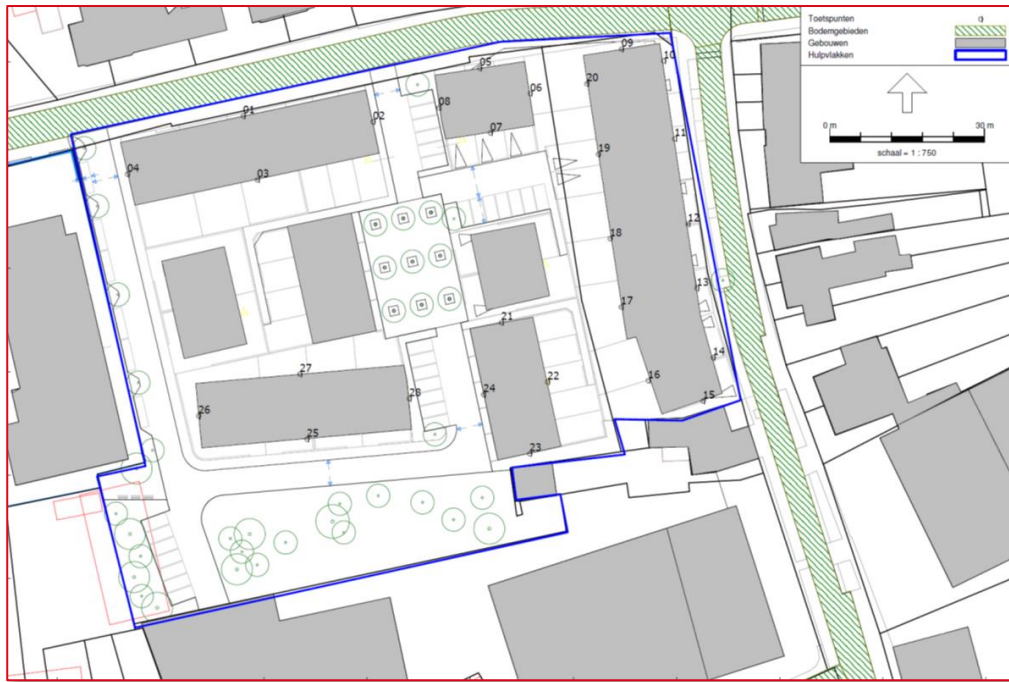
4.6 Verkeer

Het plangebied wordt direct ontsloten op de Prunellalaan. In zowel de Prunellalaan als de Gestelsestraat geldt het 30 km/u regime. De Prunellalaan tegenover het plangebied heeft voornamelijk een woonfunctie. Dit geldt ook voor de nabijgelegen Gestelsestraat waarop het plangebied in de toekomst mogelijk indirect ontsluit via de zuidelijk gelegen ontwikkellocatie. Door de realisatie van voorliggend plan zal het lichte verkeer in de Prunellalaan, Gestelsestraat en Schoonoordstraat met ca. 135 verkeersbewegingen per etmaal toenemen. Uit door de gemeente Waalre aangeleverde gegevens blijkt dat de huidige intensiteit per etmaal 400 verkeersbewegingen bedraagt ter plaatse van de Prunellalaan en Schoonoordstraat en tussen 400 en 500 op de Gestelsestraat. Door de realisatie van het woongebied zal het lichte verkeer in de straat toenemen. Het plangebied is goed ontsloten vanaf de Eindhovenseweg en de Gestelsestraat. De voornoemde straten kunnen, gezien de verkeersintensiteiten, de extra verkeersbewegingen goed verwerken.

De verkeerscijfers worden nader onderbouwd op basis van het verkeersonderzoek dat momenteel wordt opgesteld.

4.7 Geluid

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is getoetst aan de genoemde wet- en regelgeving. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe woningen binnen een geluidzone voor wegverkeer. Het plangebied ligt binnen de zone van de N69. Voor de toetsing aan de grenswaarden geldt voor de N69 een aftrek van 5 dB.



figuur 8. Toetspunten akoestisch onderzoek

Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de woningen voldaan wordt aan de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt maximaal 43 dB. Aangezien het vaststellen van een hogere waarde in de voorliggende situatie niet aan de orde is, is ook cumulatie in het kader van de Wgh niet aan de orde. Ook een onderzoek in het kader van het Bouwbesluit 2012 is niet noodzakelijk, de geluidwering van de gevels dient te voldoen minimaal aan de standaard eis van 20 dB.

Voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijk ordening zijn de volgende wegen relevant:

- N69;
- Prunellalaan;
- Gestelsestraat;
- Akkerstraat;
- Schoonoordstraat;
- Klaprooslaan.

Uit de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening blijkt dat de kwaliteit van de akoestische omgeving geassocieerd kan worden als redelijk tot zeer goed. Aangetoond is dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Na uitvoering van het akoestisch onderzoek is het stedenbouwkundig plan gewijzigd. Uit de in het onderzoek opgenomen classificatie in het kader van de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening, blijkt dat de meetpunten op de voorgevels aan de Prunellalaan en de voorgevels aan de Gestelsestraat geassocieerd worden als 'redelijk'. De overige meetpunten in het plangebied worden geassocieerd als 'goed' of 'zeer goed'. De betreffende meetpunten aan de Prunellalaan en de Gestelsestraat zijn gesitueerd aan de rand van in het onderzoek gehanteerde bouwvlakken, zoals blijkt uit figuur 14.

Aangezien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de woningen die niet direct aan de Prunellalaan of de Gestelsestraat liggen laag is, hebben beperkte wijzigingen in het

stedenbouwkundig plan niet een dermate invloed op de geluidsbelasting dat de beoordeling minder positief is bij het nieuwe stedenbouwkundige plan.

Voor de woningen aan de Gestelsestraat geldt dat de voorgevels in het actuele stedenbouwkundige plan zich binnen het bouwblok bevinden dat in het onderzoek is gehanteerd, zie figuur 15. Slechts het uiterste noordoostelijke gedeelte van het in de verbeelding opgenomen bouwvlak van de meest noordelijke woning aan de Gestelsestraat ligt dichterbij de Gestelsestraat dan de buitenlijn van het in het onderzoek gehanteerde bouwvlak. De geprojecteerde woning bevindt zich echter binnen het bouwvlak.



figuur 9. Toetsvlakken akoestisch onderzoek vergeleken met de verbeelding bestemmingsplan en het stedenbouwkundig plan De Keizer

De woningen aan de Prunellalaan liggen in het uiteindelijke stedenbouwkundig plan verder van de Prunellalaan dan in het plan dat gehanteerd is in het onderzoek. Derhalve zal de geluidsbelasting op de gevels hier lager zijn dan uit het onderzoek naar voren komt en zal de classificatie op basis het uiteindelijke stedenbouwkundig plan minimaal gelijk en mogelijk beter zijn dan de classificatie die uit het onderzoek naar voren komt.

4.8 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit

De grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀; fijn stof), lood, koolmonoxide en benzeen geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan, dat op een gegeven tijdstip moet zijn bereikt en waar het juiste kwaliteitsniveau al aanwezig is, zoveel mogelijk in stand gehouden moet worden.

In het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' (NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wet milieubeheer en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven. Getalsmatig is de ondergrens

van NIBM bepaald op de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Het plan voorziet in de realisatie van 33 woningen. Hierdoor kan het plan worden gekenmerkt als een “niet in betekende mate”-project, zoals bedoeld in het Besluit niet in betekende mate bijdragen.

4.9 Externe veiligheid

In het plangebied worden kwetsbare objecten (woningen) mogelijk gemaakt. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich één risicobron. Het gaat om de A2/A67, dit betreft een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

De afstand tot het plangebied bedraagt circa 600 meter. De A2/A67 heeft een veiligheidszone van 33 meter gemeten vanaf het midden van de rijbaan en een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Beide contouren reiken niet tot het plangebied.

Het plangebied is gelegen buiten de zone van 200 meter, waardoor inzicht in het groepsrisico niet benodigd is. Het invloedsgebied van de A2/A67 is afhankelijk van de vervoerde stoffen. De invloedsgebieden van de stofgroepen (zeer) toxische vloeistoffen (LT1 en LT2) en zeer toxische gassen (GT4 en GT5) reiken tot het plangebied. Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dient ingegaan te worden op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor deze stoffen.

Er is een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. De veiligheidsregio Brabant Zuidoost is in het kader van het vooroverleg om advies gevraagd. Zij hebben akkoord gegeven op de verantwoording, met dien verstande dat het van toepassing verklaarde ‘standaard advies’ hieraan wordt toegevoegd. Vanuit externe veiligheid gelden er geen belemmeringen voor de planvorming.

4.10 Milieuzonering

De omgeving van het plangebied kent een matige tot sterke functiemenging tussen met name wonen, inrichtingen en voorzieningen en kan daarom beschouwd worden als een gemengd gebied. In de omgeving liggen meerdere inrichtingen en voorzieningen, zie tabel 1.

Adres	Bestemming (vigerende mogelijkheden)	VNG-Categorie	Richt-afstand (m)	Werkelijke afstand (m)	af-
Prunellalaan 3-5	Bedrijf – 2	2	30 (10*)	+/- 11	
Prunellalaan 12a-14	Bedrijf – 2 (aand. Categorie 3)	3.2	100 (50*)	+/- 17	
Prunellalaan 2-4	Gemengd	2	30 (10*)	+/- 15	
Gestelsestraat 13-13a	Bedrijf – 2	2	30 (10*)	+/- 7	
Gestelsestraat 16	Bedrijf – 1	2	30 (10*)	+/- 25	
Gestelsestraat 28	Bedrijf – 1	2	30 (10*)	+/- 13	
Trolliuslaan 7	Maatschappelijk (sporthal)	3.1	50 (30*)	+/- 50	

tabel 1. Tabel: Juridisch-planologisch mogelijke bedrijven met richtafstanden

De gereduceerde richtafstanden van vrijwel alle inrichtingen reiken niet tot de gevels van de nieuwe woningen in het plangebied. Derhalve geldt voor deze functies dat ze niet onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering als gevolg van de woningbouw.

Enkel de richtafstanden van de bedrijven, gevestigd aan de Prunellalaan 12a – 14 en de Gestelsestraat 13-13a reiken tot het plangebied. Ter plaatse van de percelen Prunellalaan 12a – 14 wordt maximaal milieucategorie 3.2 mogelijk gemaakt. Voor een dergelijke bestemming geldt een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. Aangezien de werkelijke afstand tot de gevel van de nieuwe

woningen circa 17 meter is, wordt niet voldaan aan de (gereduceerde) richtafstand. Op de bedrijfspercelen aan de Gestelsestraat 13-13a is een bedrijf in de categorie 2 mogelijk gemaakt. Hiervoor geldt een gereduceerde richtafstand van 10 meter en de werkelijke afstand bedraagt circa 7 meter.

Het bedrijf op de Prunellalaan 12a kan gerekend worden tot milieucategorie 3.2 op basis van het aspect geluid. Het bedrijf op Prunellalaan 14 valt ook vanwege het aspect geluid in milieucategorie 3.2. Beide bedrijven vallen onder het Activiteitenbesluit. Wat betreft het bedrijf aan de Prunellalaan 12a, zijn maatwerkvoorschriften voor de bedrijfsactiviteiten gesteld.

In de maatwerkvoorschriften is opgenomen dat een bestaande woning aan de Prunellalaan 12 op 5 meter van het bedrijf is gelegen. Deze woning ligt in dezelfde richting als de woningen die middels voorliggend bestemmingsplan worden gerealiseerd. Het bedrijf aan de Prunellalaan 14 ligt ten westen van het bedrijf aan de Prunellalaan 12a. Ook voor dit bedrijf geldt derhalve dat de bestaande woning aan Prunellalaan 12 is gelegen op kortere afstand van het bedrijf. Deze woning is maatgevend voor de milieuruimte van deze bedrijvigheid. Derhalve kan gesteld worden dat de komst van de nieuwe woningen in het plangebied deze bedrijvigheid niet aanvullend zal beperken. Het woon- en leefklimaat van de toekomstige woningen kan als aanvaardbaar worden beschouwd, omdat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de Prunellalaan 12 eveneens voldoet aan de voorschriften.

Wat betreft de afstand van de nieuwe woningen tot het bedrijf aan de Gestelsestraat 13-13a, liggen de bestaande bouwvlakken van de woningen aan de Gestelsestraat 15 & 17 op kortere afstand van het bedrijf dan de nieuw te realiseren woningen. De bestaande bouwvlakken van de woningen zijn derhalve reeds maatgevend voor de milieuruimte van het bedrijf. Door de toevoeging van de woningen in het plan wordt het bedrijf derhalve niet aanvullend belemmerd in haar bedrijfsvoering. Belemmeringen voor de planologische procedure zijn dan ook niet aanwezig.

5 Conclusies

Ten behoeve van de beoordeling of een milieueffectrapportage benodigd is voor het voorgenomen nieuwe bestemmingsplan voor de ontwikkeling van De Keizer, is voorliggende aanvraag opgesteld. In deze notitie is omschreven wat de kenmerken van het project zijn, waar het project is gelegen en welke potentiële milieueffecten er te verwachten zijn in de situatie waarin de beoogde 33 grondgebonden woningen gerealiseerd zijn.

Uit deze aanvraag blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn. Dit betekent, dat er geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden.

Bijlage 1. Selectiecriteria Europese richtlijn m.e.r.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project;
- de cumulatie met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

2. Plaats van de projecten

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik;
- de 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 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 krachtens Richtlijn 79/409/EEG en Richtlijn 92/43/EEG;
 - gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
 - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.