

Aan:
Gemeente Dinkelland
t.a.v. de heer N. van Benthem
Postbus 11
7590 AA Denekamp

Borne, 16 juni 2020
Ons kenmerk: 19AF089
Bijlagen: -

Betreft: aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Dorpsstraat 70 Lattrop

Geachte heer Van Benthem,

Naar aanleiding van het voornemen van de Stichting Projectontwikkeling Centrumplan Lattrop om de locatie Dorpsstraat 70 te Lattrop te herontwikkelen ten behoeve van woningen is voorliggende m.e.r.-beoordeling opgesteld. Een anmeldnotitie is, sinds 16 mei 2017, nodig wanneer sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn). Het heeft niet alleen betrekking op een bestemmingsplan, maar ook op bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking. Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf; dus ook bij het ontwikkelen van een klein ruimtelijk plan is een anmeldnotitie nodig.

Kenmerken van het betreffende project

Aan de Dorpsstraat 70 te Lattrop bestaat er het voornemen tot een bestemmingsplanherziening in verband met de realisatie van woningen. Het betreft een voormalige agrarisch erf welke momenteel de bestemming detailhandel heeft. In het hoofdgebouw wordt een fietsenwinkel geëxploiteerd.

De inbreiding zal bestaan uit het toevoegen van acht woningen op het erf behorende bij de Dorpsstraat 70. In de huidige situatie kent de locatie de bestemming 'Detailhandel', deze wordt gedeeltelijk gewijzigd in de bestemming 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer'. Het hoofdgebouw wordt behouden evenals de huidige detailhandels functie. De bedrijfswoning zal een reguliere woning worden voor starters, dan wel voor senioren.

Plaats van het project

Het plangebied is gelegen aan de Dorpsstraat 70 te Lattrop-Breklenkamp, binnen de bebouwde kom en aan de rand van de kern Lattrop-Breklenkamp. Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren, liggen 760 meter ten noordwesten van het plangebied. Het plangebied ligt op minimaal 1400 meter afstand van gronden die tot Natura2000 behoren.

Kenmerken van de potentiële effecten

Voor wat betreft de potentiële milieueffecten van de planontwikkeling zijn de volgende aspecten van belang/relevant.

Milieuzonering

In het voorliggende geval is er sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied bestaat uit diverse functies, zoals horeca, maatschappelijk, wonen, bedrijf en groen.

Interne werking

Ten westen van het plangebied is een discotheek, categorie 2, aanwezig welke op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering een maximale richtafstand heeft van 30 meter voor het aspect geluid. Deze afstand mag met één trap verlaagd worden tot een richtafstand van 10 meter omdat sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De onderlinge afstand tussen de planlocatie en de discotheek voldoet aan deze richtafstand.

Daarnaast is er een aannemersbedrijf, categorie 3.1, aanwezig ten noord-westen van het plangebied. De grootste richtafstand voor het aannemersbedrijf is 50 meter voor het aspect geluid. Deze afstand mag met één trap verlaagd worden tot een richtafstand van 30 meter omdat sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De afstand van het bestemmingsvlak tot aan de woonbestemming betreft circa 30 meter. De onderlinge afstand tussen de planlocatie en het aannemersbedrijf voldoet aan deze richtafstand.

Ten zuiden/oosten van het plangebied is een kerkgebouw, categorie 2, aanwezig welke op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering een maximale richtafstand heeft van 30 meter voor het aspect geluid. Deze afstand mag met één trap verlaagd worden tot een richtafstand van 10 meter omdat sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De onderlinge afstand tussen de planlocatie en het kerkgebouw voldoet aan deze richtafstand.

Ten zuid-westen van het plangebied bevindt zich een school, welke op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering een maximale richtafstand heeft van 30 meter voor het aspect geluid. Deze afstand mag met één trap verlaagd worden tot een richtafstand van 10 meter omdat sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De onderlinge afstand tussen de planlocatie en het schoolgebouw voldoet aan deze richtafstand.

Externe werking

Ter plaatse van de Dorpsstraat 70 zal de bestaande fietsenwinkel blijven bestaan. Het toevoegen van woningen geeft geen belemmering voor het bedrijf. Het betreft een categorie 1 bedrijf met een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid. Deze afstand mag met één trap verlaagd worden tot een richtafstand van 0 meter. De woning in het de behouden hoofdgebouw en de toe te voegen woningen vormen geen belemmering voor het bedrijf.

Uit de beoordeling komt naar voren dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft bedrijven en milieuzonering. De bestaande bedrijven in omgeving ondervinden geen hinder van de ontwikkeling van de woningen. Het plangebied is gelegen op voldoende afstand van de in omgeving aanwezige bedrijven en instellingen. Er wordt voldaan aan de richtafstanden, er is geen nader onderzoek noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Ecologie

Het plangebied ligt buiten beschermd natuurgebied als Natuurnetwerk Nederland en Natura2000-gebied. Mits bezette vogelnesten beschermd worden en de te verwijderen bomen in de meest geschikte periode van het jaar gekapt wordt, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming.

Vanwege de ligging nabij Natura2000-gebied is er nader onderzoek uitgevoerd naar het effect van de voorgenomen activiteiten op verzuringsgevoelige habitattypen. Op basis van de gehanteerde uitgangspunten, leidt zowel de ontwikkelfase als de gebruiksfase niet tot een meetbare verhoging van depositie NO_x of NH₃ in Natura2000-gebied. Voor het uitvoeren van bouwactiviteiten in het plangebied is geen vergunning van de Wet natuurbescherming vereist, voor zover dit betrekking heeft op het aspect NO_x en NH₃.

Verkeerseffecten en luchtkwaliteit

Het plangebied wordt ontsloten via de Dorpsstraat. Voor deze weg geldt een maximale rijsnelheid van 30 km per uur. De weg is met name bedoeld voor de ontsluiting van de aangelegene percelen en het

buitengebied van Lattrop ten noorden van het plangebied. Als gevolg van de herontwikkeling ten behoeve van de ontwikkeling van woningen zal het verkeer toenemen.

Als wordt aangesloten bij de CROW-normen ten behoeve van de verkeersgeneratie kan voor de acht woningen aangesloten worden bij de categorie koop, vrijstaand, twee-aan-een (samen 5 woningen) en rij/hoekwoning (3 woningen). Er zit verschil in de verkeersgeneratie van vrijstaande en twee-aan-een woningen en uitgaande van worstcase wordt er gerekend met de gegevens van een vrijstaande woning. Het betreft de rest bebouwde kom met een gemiddelde verkeersgeneratie geldt van 8.2 (vrijstaand) en 7.1 (rijwoning) verkeersbewegingen per woning per dag. De totale verkeersbewegingen van deze woningen bedraagt $(8,2 * 5) + (7,1 * 3) = 62,3$ verkeersbewegingen. De totale verkeersgeneratie van de woningen binnen het plan bedraagt afgerond 63 verkeersbewegingen per dag. De bestaande bedrijfswoning wordt niet meegenomen daar het reeds een bestaande situatie met verkeersgeneratie betreft. Dit geldt ook voor de fietsenwinkel. Gelet op het profiel en de kenmerken van de Dorpsstraat kan geconcludeerd worden dat deze toename van verkeersbewegingen eenvoudig via de bestaande wegen kan worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- ☐ woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- ☐ woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- ☐ kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.'

Het Besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Als gevolg van onderhavig plan worden acht woningen gerealiseerd. Als gevolg van deze ontwikkeling komt de detailhandels bestemming gedeeltelijk te vervallen. Gelet op de aard van de voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals hierboven zijn beschreven, kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling kan worden aangemerkt als een project welke "niet in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreinigingen. De aspecten 'verkeer' en 'luchtkwaliteit' vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geur

De woningen vallen aan te merken als geurgevoelige objecten in de zin van artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich aan de Bergvennenweg (grondgebonden agrarisch bedrijf, melkveehouderij)

op een afstand van circa 280 meter van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de afstandsvereiste van minstens 100 meter. Vorenstaande brengt met zich mee dat onderhavig plan in overeenstemming is met de Wet geurhinder en veehouderij.

Akoestisch

De nieuwe woningen worden op enige afstand van de Dorpsstraat gerealiseerd, volledig binnen de 45 – 50 dB contour, gerealiseerd. Daarmee is het zeer aannemelijk dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Dorpsstraat en dat er ter plaatse sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bodem

Door Kruse Milieu BV is een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De aanleiding van het aanvullend bodemonderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van het terreindeel en de bouw van woningen. In 2019 is op het terreindeel een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport van het bodemonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Twente en op basis hiervan is een aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Binnen de onderzoekslocatie zijn enkele verontreinigingen aangetoond. Plaatselijk zijn in de bodem koolresten aangetroffen, waardoor de bodem licht tot sterk verontreinigd is met PAK. In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het terrein is sanering van de sterke PAKverontreiniging ter plaatse van boring E10 noodzakelijk. De omvang van de verontreiniging wordt geschat op circa 10 m³. Bij het huidige gebruik levert de verontreiniging geen risico's op voor de volksgezondheid, omdat deze is afgedekt door de klinkerverharding. Er dient voorkomen te worden dat er vermenging ontstaat met schone grond. Tevens mag de verontreinigde grond niet worden verminderd of verplaatst zonder toestemming van bevoegd gezag (gemeente Dinkelland). Indien de grond gesaneerd wordt, dient dit in overleg met het bevoegd gezag te gebeuren.

Ter plaatse van de in 2003 gesloopte kapschuur is de bovengrond kolengruishoudend en licht tot matig verontreinigd met PAK. De omvang van deze kolengruishoudende laag wordt geschat op circa 150 m² x 0.5 meter = 75 m³. Het is aannemelijk dat het een historische verontreiniging betreft en dat deze voor 1987 is veroorzaakt. Mogelijk zijn in het verre verleden asresten uit de kachel gestort, om dit deel van het terrein te verharderen. Aangenomen wordt dat de PAKverontreinigingen ter plaatse van boringen E10 en W10 ook zo zijn ontstaan en eveneens als historische verontreiniging beschouwd kunnen worden. Ter plaatse van boring W10 zijn in de boven- en ondergrond kolengruis aangetroffen. Deze lagen zijn slechts licht verontreinigd en sanering is niet noodzakelijk. Ter plaatse van de 2 druppelzones is geen sprake van een (sterke) verontreiniging met asbest en er is derhalve geen saneringsnoodzaak.

Uit milieukundig oogpunt is er, na sanering van de verontreinigingen met PAK, geen bezwaar tegen de voorgenomen herontwikkeling aangezien de overige vastgestelde (zeer) lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt na sanering geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Water

Op 10 juli 2019 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale procedure van de watertoets van toepassing is. Op 17 juli 2019 heeft waterschap laten weten te kunnen instemmen met het plan indien de toename van het verhard oppervlak wordt gecompenseerd en dat het wenselijk is als geen gebruik gemaakt wordt van uitlogende (bouw)materialen.

Als gevolg van onderhavig plan neemt het verhard oppervlak toe met circa 500 m². Hiervoor dienen compenserende maatregelen genomen te worden. Compenserende maatregelen zijn bijvoorbeeld de aanleg van een zaksloot, vijver, wadi's, bodempassage etc. Hiervoor zijn compenserende maatregelen nodig. Het waterschap hanteert hierbij de 55 mm vuistregel. Concreet betekent dit dat 55mm x de toename verhard oppervlak, dit uitgedrukt in kubieke meters, ingericht dient te worden voor waterberging. Voor dit plan betekent dit dat circa 27.5 kubieke meter water geborgen moet worden. Dit water kan worden geborgen in bijvoorbeeld een zaksloot, wadi's, bodempassage, (vis)vijver, infiltratiekratten etc. In de openbare ruimte wordt een waterberging in de vorm van een wadi van 27.5 m³ gerealiseerd.

Archeologie

De gemeente Dinkelland heeft beleid voor archeologie vastgesteld. Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart staan archeologische rijksmonumenten en de kans op archeologische vondsten vermeld. Per gebied zijn criteria opgesteld wanneer een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het plangebied is gelegen binnen de verwachtingszone 'hoge verwachting in zone om historisch element'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 2.500 m². Als gevolg van onderhavig plan vinden er bodemingrepen dieper dan 40 cm plaats over een oppervlakte van ten minste 2.500 m². Derhalve kan geconcludeerd worden dat het uitvoeren van een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Door Laagland Archeologie is in maart 2020 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase uitgevoerd aan de Dorpsstraat 70 te Lattrop Breklenkamp. Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextypen, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd.

Op basis van het bureauonderzoek kunnen resten uit alle perioden worden verwacht. Voor de periode laat-Paleolithicum tot en met vroeg-Neolithicum en de periode IJzertijd – Nieuwe Tijd geldt een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische resten. Voor de periode midden-Neolithicum –Bronstijd is sprake van een middelhoge verwachting.

Op de kadastrale kaart van 1832 is een boerderij aangegeven. Het boeren erf is vermoedelijk terug te voeren tot de 17e of 18e eeuw. De bebouwing lag waarschijnlijk in het zuidelijke deel van het plangebied, dat tot op heden aldoor bebouwd is geweest. De conservatie van voorgangers van de boerderij is daarom mogelijk slecht of matig. Voor het noordelijke deel van het plangebied waar aldoor een plaggendeek is geweest, is waarschijnlijk sprake van goede conserveringsomstandigheden. Dit verwachtingsmodel is getoetst en aangevuld door middel van verkennend booronderzoek. Het verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zo nodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem in de te bebouwen delen tot in de C-horizont is verstoord. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht. In het noordelijke deel is sprake van een nagenoeg intact plaggendeek. Dit deel ligt landschappelijk ongeveer 1 m hoger dan de rest van het plangebied. Hier zijn geen bodemingrepen gepland. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het grootste deel van het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie. Indien ook in het meest noordelijke deel bodemverstoring is gepland, adviseren we hier eerst een aantal karterende boringen te zetten, gericht op het opsporen van eventuele vindplaatsen. De implementatie van dit advies is overgenomen door de bevoegde overheid, de gemeente Dinkelland. De gemeente wordt hierin vertegenwoordigd door haar deskundige, de heer A. Vissinga

Externe veiligheid

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 1,35 km van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving met betrekking tot externe veiligheid.

Kabels en leidingen

In het plangebied of de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen zoals rioolpersleidingen of waterleidingen gelegen. Er bevinden zich ook geen hoogspanningsverbindingen in de omgeving van het plangebied. Derhalve vormt het aspect kabels en leiding geen belemmering voor onderhavig plan.

Parkeren

Als gevolg van de ontwikkeling van acht woningen zal er parkeerbehoefte ontstaan. Binnen het plangebied zal worden voorzien in de hoeveelheid parkeerplaatsen voor de acht toe te voegen woningen. Daarbij wordt conform de notitie 'bouwen en parkeren 2018 van Noaberkracht Dinkelland/Tubbergen' de hoeveelheid parkeerplaatsen bepaald. In het plan is een flexibiliteit ingebouwd voor wat betreft de soort woningen en de hoeveelheid. Voor de berekening van de hoeveelheid parkeerplaatsen wordt uitgegaan van de situatie waarbij de meeste parkeerplaatsen nodig zijn. Het noordelijke bouwvlak staat maximaal 5 woningen toe waarbij zowel vrijstaande als twee-aan-een gebouwd kan worden. Een vrijstaande woning heeft de hoogste parkeerbehoefte. Voor het noordelijke bouwvlak geldt een parkeerbehoefte van $(2.3 * 5) 11.5$ parkeerplaatsen. Het zuidoostelijke bouwvlak staat maximaal 3 rijwoningen toe of 2 vrijstaand/twee-aan-een. De parkeerbehoefte is dan voor rijwoningen $(3 * 2) 6$ parkeerplaatsen en voor vrijstaand $(2 * 2.3) 4.6$. In de situatie waarbij de meeste parkeerplaatsen nodig zijn, zijn er conform het beleid $11.5 + 6 = 17.5$ parkeerplaatsen nodig.

7 van de 8 woningen zullen een oprit hebben waarbij er conform het beleid dus $7 * 0.8 = 5.6$ parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn. In de openbare ruimte zullen er $17.5 - 5.6 = 11.9$ afgerond 12 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Het plan voorziet in de hoeveelheid parkeerplaatsen op eigen terrein en derhalve vormt het aspect parkeren geen belemmering voor onderhavig plan.

Voor het overige zorgt de inbreiding ter plaatse van de Dorpsstraat 70 te Lattrop niet voor significante negatieve milieueffecten. De milieueffecten van de ontwikkeling zijn beperkt te noemen.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de voorgenomen ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Derhalve wordt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dinkelland voorgesteld om geen milieueffectrapportage op te laten stellen.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,

Ad Fontem BV,
A. Veenendaal