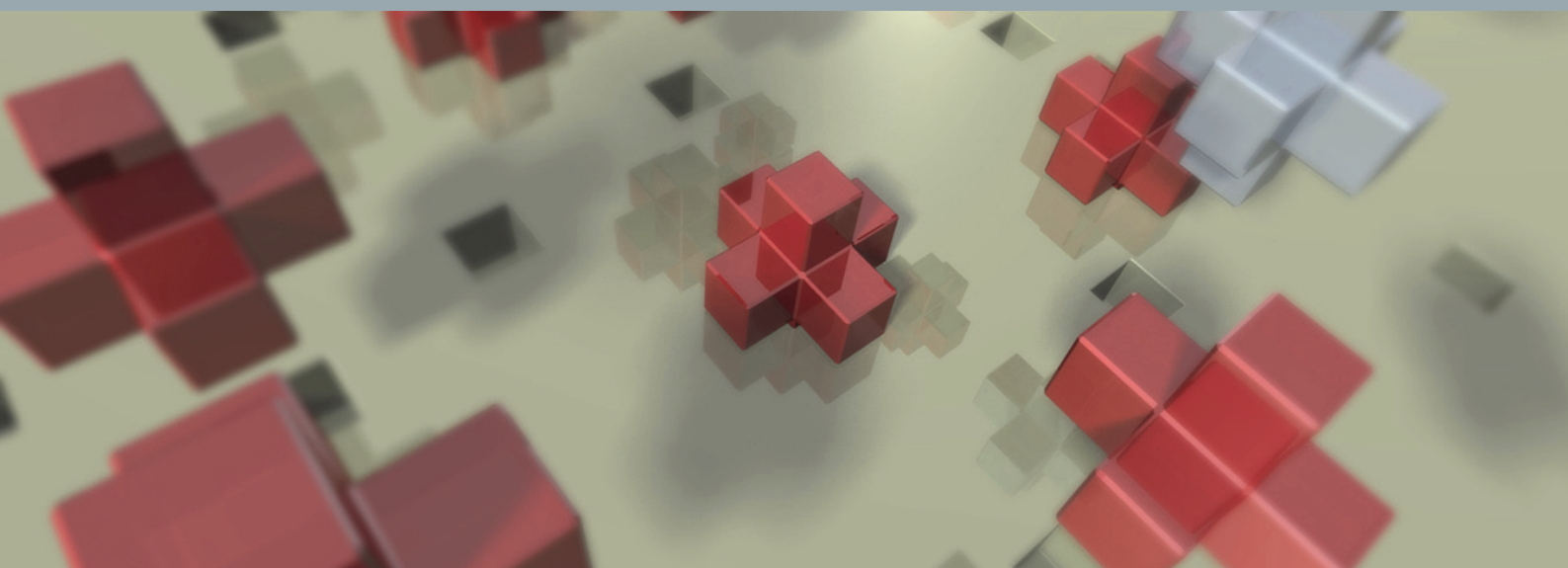


Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-
beoordeling Fixet-locatie Hoekstraat 25 te
Schaijk

Gemeente Landerd



Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.- beoordeling Fixet-locatie Hoekstraat 25 te Schaijk

Gemeente Landerd

Rapportnummer: P01449

Datum: 8 april 2019

Contactpersoon opdrachtgever: De heer P. School (Pawolar Vastgoedontwikkeling)

Projectteam BRO: Jochem Rietbergen, Tim Schalkx

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: BRO, Abstract 4

Beknopte inhoud: --

BRO
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	2
1.3 Leeswijzer	3
2. ACTIVITEIT	4
2.1 Naam en adres van de initiatiefnemer	4
2.2 Beschrijving van de activiteit	4
2.3 Locatie activiteit	4
3. EFFECTEN OP HET MILIEU	6
3.1 Kenmerken van het project	6
3.2 Plaats van het project	7
3.3 Kenmerk van het potentiële effect	9
4. VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING	10

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

In het zuiden van Schaijk, op de Fixet-locatie aan de Hoekstraat 25, staan enkele bedrijfspanden. De bedrijfspanden worden in de huidige situatie niet meer gebruikt. De locatie vraagt daarom naar een nieuwe bestemming. Het voornemen bestaat om deze bedrijfspanden en tevens de vrijstaande woning ter westen ervan te slopen en 22 tot 24 woningen te realiseren op het vrijkomende terrein. Er worden zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één-kapwoningen, patiowoningen en rijwoningen gerealiseerd. De (te behouden) woning aan de Hoekstraat 23 wordt tevens meegenomen in dit bestemmingsplan.

De regels van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Schaijk' (d.d. 3 juli 2014) laten de realisatie van de woningen niet toe. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan zorgt voor de juridisch-planologische verankering van het initiatief en geeft nieuwe kaders en regels aan het plangebied.

1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport¹ gemaakt moet worden. De beoogde ontwikkeling en de hiervan deel uitmakende onderdelen komen in lijst C van de bijlage van het Besluit m.e.r. niet als activiteit voor. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk slechts maximaal 24 woningen.

¹ In Nederland kennen we de plan-m.e.r.-procedure en de besluit-m.e.r.(beoordeling)-procedure. Welke procedure gevolgd moet worden is afhankelijk van het besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan, Wet milieubeheervergunning etc.) waarbij de procedure gevoerd moet worden.

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Om deze reden is onderhavige aanmeldingsnotitie opgesteld.

Procedure

De initiatiefnemer dient de aanmeldingsnotitie in bij de gemeente. De gemeente (het bevoegd gezag) neemt binnen 6 weken na ontvangst van de aanmeldingsnotitie (mededeling) een beslissing of een MER gemaakt moet worden.

1.3 Leeswijzer

De hoofdstukken 2 en 3 vormen de aanmeldingsnotitie, hoofdstuk 4 vormt de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of er sprake is van 'bijzondere omstandigheden'. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- a. de plaats waar de activiteit plaatsvindt, o.a. in relatie tot gevoelige gebieden ;
- b. de kenmerken van de activiteit ;
- c. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.
- d. de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie).

2. ACTIVITEIT

2.1 Naam en adres van de initiatiefnemer

De heer P. School
Pawolar Vastgoedontwikkeling
Willevenstraat 20
5374 GC SCHAIJK
Gemeente Landerd

2.2 Beschrijving van de activiteit

Het voornemen bestaat om de verouderde bedrijfsgebouwen van de voormalige Fixet-locatie te slopen om plaats te maken voor nieuwe woningen. In totaal komt het neer op ruim 3.700 m² te slopen bedrijfsbebouwing. De vrijstaande bungalow ten westen van het plangebied (Hoekstraat 27) wordt tevens gesloopt.

Op de percelen, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1 hectare, worden in totaal 22-24 woningen gerealiseerd. De woningen bestaan uit verschillende woningtypen en krijgen verschillende woonoppervlakken en goot-/bouwhoogten. Er kunnen zowel vrijstaande woningen als twee-onder-één-kappers, rijwoningen en patiowoningen gerealiseerd worden. 22 woningen zijn rechtstreeks toegestaan. Een verdichting naar maximaal 24 woningen is via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt en afhankelijk van de stedenbouwkundige inpasbaarheid, beschikbare parkeercapaciteit en beeldkwaliteit. Qua bouwhoogte wordt aan de westzijde en zuidzijde aansluiting gezocht op de omliggende bebouwing van één laag al dan niet met kap en is gekozen voor een maximale goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 9 meter. In het binnengebied en aan de Hoekstraat (noord- en oostzijde) zijn bouwmassa's in twee bouwlagen (al dan niet met kap) toegestaan. De maximale goothoogte bedraagt hier 6 meter en de bouwhoogte maximaal 11 meter.

Om de nieuwe woningen te ontsluiten wordt ruimte vrijgehouden voor twee nieuwe verbindingen/wegen in het plangebied. Deze verbindingen vinden aansluiting op de Hoekstraat aan de noord- en oostzijde van het plangebied. Tevens kan een langzaamverkeersroute gerealiseerd worden op de parallelweg van de Rijksweg/N324.

Het parkeren vindt in het plangebied voornamelijk plaats op eigen terrein. Daarnaast wordt een nieuwe parkeerstrook gerealiseerd ter plaatse van de rijwoningen. In totaal is ruimte voor minimaal 41 parkeerplaatsen.

2.3 Locatie activiteit

Ligging locatie

De locatie waar de gewenste ontwikkeling plaatsvindt, is gelegen in het Noord-Brabantse dorp Schaijk. Schaijk telt ruim 7.000 inwoners en is daarmee de grootste kern van de gemeente Landerd. Het dorp is (globaal) gelegen tussen Oss en Grave en is te bereiken via de A50.

Het plangebied is gelegen aan de Hoekstraat in het zuiden van Schaijk. Aan de noordzijde wordt het plangebied dan ook begrensd door deze straat. Een zijstraat van de Hoekstraat loopt aan de oostzijde van het plangebied naar de parallelweg van de N324. Deze zijstraat vormt, samen met de te behouden woningen aan deze straat (Hoekstraat 19 en 23), dan ook de oostelijke plangrens. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de naastgelegen groenstrook met bomen en een sloot. Deze sloot scheidt het plangebied van de (parallelweg van de) N324. De westelijke plangrens wordt gevormd door het naastgelegen woonperceel van de woning Hoekstraat 27.

Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Schaijk, sectie C en perceelnummers 3146, 3388 (gedeeltelijk), 3389, 5052 en 5053.

Huidig gebruik

Op de percelen aan de Hoekstraat 25 in het zuiden van Schaijk bevindt zich een voormalige Fixetlocatie. Tot enkele jaren geleden (2009) waren er een keukencentrum en een bouwmarkt gevestigd. De bedrijfspanden staan op dit moment leeg en hebben een verloederde uitstraling. Aan de westzijde van de bedrijfspanden staan twee (te behouden) vrijstaande woningen. Ook ten oosten van het terrein staan woningen. Aan de noordzijde, aan de Hoekstraat, is een parkeerstrook aangelegd. Daarnaast staat er rondom het terrein nog op verschillende plekken opstaand groen. Dit groen sluit het plangebied aan de zuidzijde af van de Rijksweg/N324.

3. EFFECTEN OP HET MILIEU

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

Kenmerken van het project
<ul style="list-style-type: none"> • Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
<ul style="list-style-type: none"> • Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
<ul style="list-style-type: none"> • Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

3.1 Kenmerken van het project

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied omvat de percelen met perceelnummers 3146, 3388 (gedeeltelijk), 3389, 5052 en 5053. Op de percelen, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1 hectare, worden in totaal 22-24 woningen gerealiseerd.
Cumulatie met andere projecten	Nee
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	<p>Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijke sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden.</p> <p><u>Luchtkwaliteit</u>: Het project draagt niet in betekende mate bij aan de een verslechtering van de luchtkwaliteit.</p> <p><u>Geluid weg- en railverkeer</u>: Het planvoornemen voorziet niet in de realisatie van een functie met een geluidsuitralende werking, maar wel in een geluidsgevoelige functie. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale gevelbelasting vanwege de N324 61dB bedraagt. Het bevoegd gezag dient een hogere waarde voor de nieuwe bestemming vast te stellen vanwege de geluidsbelasting van de N324.</p> <p><u>Geur</u>: Het betreft een stedelijke locatie, veehouderijen zijn in de omgeving niet aanwezig</p>
Risico van ongevallen	Er is met de realisatie van het plan geen sprake van een nieuwe risicobron.

3.2 Plaats van het project

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Op de percelen aan de Hoekstraat 25 in het zuiden van Schaijk bevindt zich een voormalige Fixet-locatie. Tot enkele jaren geleden (2009) waren er een keukencentrum en een bouwmarkt gevestigd. Daarnaast wordt de bestaande vrijstaande woning aan de oostzijde en de bestaande vrijstaande woning aan de westzijde meegenomen in dit plan.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
<p>Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) 	<p>Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Rijntakken", bevindt zich op circa 16 kilometer afstand ten noorden van het projectgebied. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van maximaal 24 woningen betreft, is in combinatie met de afstand een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied redelijkerwijs verwaarloosbaar. Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB/EVZ. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 250 meter ten zuidoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het NNB/EVZ niet worden aangetast. Daarnaast is er geen Groenblauwe Mantel binnen of in de buurt van het plangebied aanwezig. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwater-beschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvédere-</p>

Plaats van het project	
Criteria	Toets
<ul style="list-style-type: none"> gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden 	<p>gebied.</p> <p>Nee</p>
<ul style="list-style-type: none"> gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang 	<p>Het plangebied is gelegen in de kern Schaijk in de gemeente Landerd. De gemiddelde bevolkingsdichtheid van Nederland is 411,3/km² (2017). Aangezien Schaijk een gemiddelde bevolkingsdichtheid heeft van 232 inw./km² (2016) en de gemeente Landerd een gemiddelde bevolkingsdichtheid van 219 inw./km² (2018) is geen sprake van een dicht bevolkt gebied.</p> <p>Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat een groot deel van het plangebied archeologisch vrijgegeven kan worden. Vervolgonderzoek ter plaatse van perceel C 3146 wordt noodzakelijk geacht.</p> <p>In de omgeving van het plangebied komen geen Rijksmonumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing voor. Ook is het plangebied niet gelegen in een cultuurhistorisch landschap of in een molenbiotop. Wel lopen er in de omgeving verschillende waardevolle lijnstructuren (oude linten). De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de waarde van deze structuren. De lijnstructuur van de N324 is omrand met 'historisch groen'. Voor de ontwikkeling van dit plan hoeft geen historisch groen gekapt te worden. Ook zal de toekomstige bebouwing niet voor meer negatieve effecten zorgen op dit groen dan de huidige bebouwing op het terrein. Het plangebied is daarnaast gelegen in de regio 'Peelrand'. De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis. Gezien de aard en omvang van onderhavig plan wordt niet verwacht dat dit plan invloed heeft op de cultuurhistorische waarden van de Peelrand.</p>

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Nee
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt buiten het Natuur Netwerk Nederland (voormalige EHS). Er is geen sprake van negatieve effecten op het NNN.
Landschappelijk waardevol gebied	Het plangebied is niet gelegen binnen een landschappelijk waardevol gebied. Het plangebied ligt wel binnen de regio 'Peelrand'. De Peelrand bestaat uit een ring van

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
	middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis. Gezien de aard en omvang van onderhavig plan wordt niet verwacht dat dit plan invloed heeft op de cultuurhistorische waarden van de Peelrand.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermde monument	Nee
Belvedere-gebied	Nee

3.3 Kenmerk van het potentiële effect

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	N.v.t
Grensoverschrijdende karakter van het effect	N.v.t
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Tijdens de aanlegfase is er mogelijke sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden. Het plan zorgt daarnaast niet voor andere nadelige effecten in de omgeving. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4. VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wij bevelen u aan - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan Fixetlocatie Hoekstraat 25 te Schaijk geen milieueffectrapportage wordt vereist.

