

VORMVRIJE MER BEOORDELING

woningbouw The Stayy

versie 02-10-2023



INHOUD

1. INLEIDING

- 1.1. Aanleiding en doel van deze notitie
- 1.2. Initiatiefnemer en het bevoegd gezag
- 1.3. Opbouw van deze notitie

2. M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT

- 2.1. Regelgeving
- 2.2. Vormvrije MER beoordeling
- 2.3. Tussenconclusie
- 2.4. Procedure en inhoudelijke criteria m.e.r.-beoordeling

3. DE KENMERKEN VAN HET PROJECT

- 3.1. Aard en omvang van het project
- 3.2. Cumulatie andere projecten
- 3.3. Gebruik natuurlijke hulpbronnen
- 3.4. Productie afvalstoffen
- 3.5. Verontreiniging en hinder
- 3.6. Risico van ongevallen
- 3.7. Conclusie

4. DE PLAATS VAN HET PROJECT

- 4.1. Inleiding
- 4.2. Bestaand grondgebruik
- 4.3. Natuurlijke hulpbronnen
- 4.4. Natuur, landschap en omgeving

5. KENMERKEN VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN

- 5.1. Inleiding
- 5.2. Effectgebied
- 5.3. Waarschijnlijkheid
- 5.4. Duur, frequentie en omkeerbaarheid
- 5.5. Conclusie

6. VORMVRIJE MER BEOORDELING

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Als aanleiding en doel voor deze notitie is het navolgende :

In de gemeente Geldrop-Mierlo bestaat de wens tot aanvullende woningbouw. Naast de woningbouwplannen voor het centrum van Geldrop is de locatie van het voormalige NH hotel aan het Bogardeind (thans in gebruik als tijdelijk woonconcept “the Stayy”) in beeld gekomen als locatie voor gestapelde woningbouw in de vorm van een herontwikkeling van bestaand vastgoed met toevoeging van gestapelde woningen in nieuwbouw en enkele aanvullende functies.

Hiertoe moet worden gekomen tot wijziging van het ter plaats vigerende bestemmingsplan.

In het kader van de wijziging van het bestemmingsplan kan een m.e.r.-(beoordelings)procedure nodig zijn. Het doel van de voorliggende aanmeldingsnotitie is om te beschrijven wat de aard en omvang van de ingreep en de aard en omvang van de milieueffecten van de ontwikkeling zijn en of deze zodanig zijn dat een m.e.r.-procedure (het opstellen van een MER) nodig is. Op basis hiervan kan het ten deze bevoegde gezag beoordelen of zij voor de benodigde bestemmingsplanwijzigingen een m.e.r.-procedure nodig acht.

1.2. Initiatiefnemer en het bevoegd gezag

The Stayy BV treedt op als initiatiefnemer van dit project.

Het College van B&W van Geldrop-Mierlo treedt op als het bevoegde gezag om een besluit te nemen over de mogelijke m.e.r.-plicht voor de benodigde bestemmingsplanwijziging voor de ontwikkeling als voormeld.

1.3. Opbouw van deze notitie

In deze notitie komen achtereenvolgens aan de orde :

- M.e.r.-(beoordelings)plicht (hoofdstuk 2);
- Beoordeling aan de hand van de kenmerken van het project (hoofdstuk 3);
- Beoordeling aan de hand van de plaats van het project (hoofdstuk 4);
- Beoordeling aan de hand van de kenmerken van de milieugevolgen (hoofdstuk 5);
- Conclusies (hoofdstuk 6).

2. M.E.R.-(BEOORDELINGS)PLICHT

2.1. Regelgeving

De m.e.r.-regelgeving is opgenomen in de Wet milieubeheer, het Besluit milieueffect rapportage en Europese richtlijnen. De regelgeving is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven. Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht.

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht. Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht.

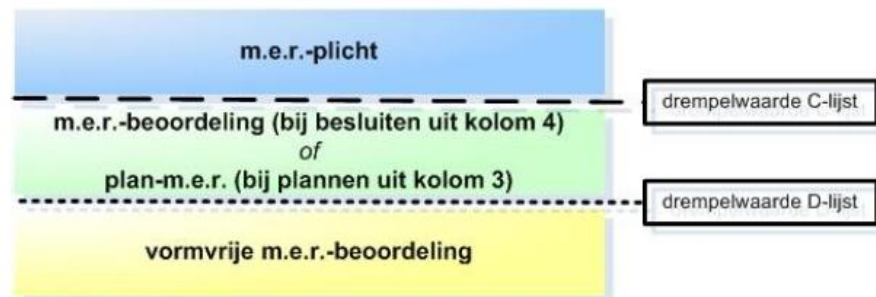
2. plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale verordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden

opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

In onderstaande figuur zijn bovenstaande regels schematisch weergegeven:



Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu, via: <http://www.infomil.nl>

Op 7 juli 2017 is opnieuw een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat het bevoegd gezag dient te beoordelen of het noodzakelijk is om een milieueffectrapportage op te stellen.

Waar tot de wetswijziging het voor activiteiten die onder de drempelwaarde uit de D-lijst bleven geen besluit nodig was voor de m.e.r. (vormvrij), moet nu voor elke activiteit een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gemaakt, en er moet daarop worden besloten. Met de wijziging is een aparte procedure nodig geworden die voorafgaand aan de behandeling moet plaatsvinden. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet meer zo vormvrij als die was.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan uiteindelijk tot twee conclusies leiden:

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

2.2. Is de beoogde ontwikkeling m.e.r.- (beoordelings)plichtig?

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);

Het voornemen is om te komen tot de bouw van 331 nieuwe (gestapelde) woningen alsmede een invulling van maximaal 1.650 m² met enkele aanvullende functies.

Hiertoe is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Een bestemmingsplan is een plan zoals opgenomen in de C- en D-bijlage van het Besluit m.e.r. 1994 waarop een m.e.r.- (beoordelings)plicht van toepassing kan zijn.

Om te bepalen of voor een bestemmingsplan ook daadwerkelijk een m.e.r.- (beoordelings)procedure doorlopen moet worden, zijn de volgende vragen relevant:

- Staan de voorgenomen activiteiten in de C- of D-bijlagen van het Besluit m.e.r. 1994?
- Zo ja, overschrijden deze activiteiten de bijbehorende (indicatieve) drempelwaarden?
- en daarnaast: zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten?

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. De beoogde (woningbouw)ontwikkeling valt onder dit begrip.

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

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

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

2. plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;

In dit kader is van belang :

Artikel 7.2a, eerste lid, van de Wet milieubeheer :

"Een milieueffectrapport wordt gemaakt bij de voorbereiding van een op grond van een wettelijke of bestuursrechtelijke bepaling verplicht vast te stellen plan waarvoor, in verband met een daarin opgenomen activiteit, een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van artikel 2.8, eerste lid, van de Wet natuurbescherming."

Artikel 2.8, eerste lid, van de Wnb luidt:

"Voor een plan als bedoeld in artikel 2.7, eerste lid, of een project als bedoeld in artikel 2.7, derde lid, onderdeel a, maakt het bestuursorgaan, onderscheidenlijk de aanvrager van de vergunning, een passende beoordeling van de gevolgen voor het Natura 2000-gebied, rekening houdend met de instandhoudingsdoelstellingen voor dat gebied."

Zoals aangegeven is een plan m.e.r. verplicht wanneer significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand niet zijn uit te sluiten. Deze gebieden zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 aangewezen. De wet is primair gericht op het behoud van habitattypen en leefgebieden (gebiedsbescherming) door de Natura 2000-gebieden en in een gunstige staat van instandhouding te brengen of te houden.

In hoofdstuk 4 zal hierop nader worden ingegaan. Aangegeven wordt dat significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van een passende beoordeling, omdat uit Aerius berekening blijkt dat voor de gebruiksfase geen sprake zal zijn van depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jr.

Een plan m.e.r.-plicht vanwege de verplichting tot het uitvoeren van een Passende Beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

3. plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale verordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

2.3. Tussenconclusie

De beoogde maatregelen leiden niet tot een directe m.e.r.(beoordelings)plicht.

Zoals aangegeven in paragraaf 2.1 bestaat voor activiteiten die in de D-lijst van Besluit m.e.r. staan en onder de drempelwaarde blijven nog wel een verplichting tot een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor de voorgenomen activiteit is dus een vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd.

Voorliggende aanmeldingsnotitie voorziet in een dergelijke beoordeling.

2.4 Procedure en inhoudelijke criteria m.e.r.-beoordeling

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kent weinig procedurevereisten. De m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden in een zo vroeg mogelijk stadium van de voorbereiding van het besluit dat genomen dient te worden. In dit geval betreft het besluit de vaststelling van een bestemmingsplan. De m.e.r.-beoordeling vindt plaats voor de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

Voor een m.e.r.-beoordelingsnotitie bestaan geen vereisten voor de diepgang van het onderzoek. Toch is meestal goed in te schatten voor welke thema's er meer informatie benodigd is. Zo is het niet noodzakelijk om alle thema's die gebruikelijk onderzocht worden in een milieueffectrapport in detail te beschouwen. Het gaat bij een m.e.r.-beoordeling vooral om de milieuthema's die de grootste impact hebben op de omgeving én om na te gaan of er (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Het is niet gebruikelijk om echt een diepgaand onderzoek uit te voeren. De minder belangrijke thema's kunnen dan ook (zeer) beknopt beschreven worden. Immers in de verdere procedure (vergunningprocedure of bestemmingsplanprocedure) wordt naar deze thema's alsnog volwaardig onderzoek uitgevoerd.

Voor de milieuthema's die relevant zijn voor de beoordeling of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen dient van te voren nagedacht te worden over de wijze waarop de mogelijke effecten relatief eenvoudig bepaald kunnen worden. Hierbij gaat het vooral over tot welk detailniveau informatie nodig is om een juiste afweging te kunnen maken. Dit houdt in vrijwel alle gevallen geen berekeningen in, maar meer pragmatisch ingestoken werkwijzen.

Op basis van voorliggende aanmeldingsnotitie kan het bevoegd gezag (College van B&W gemeente Geldrop-Mierlo) beoordelen of er sprake is van een m.e.r.-plicht. De beslissing om al dan niet een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen wordt verwerkt in de ontwerp bestemmingsplannen en wordt daardoor ook meteen ter inzage gelegd.

De criteria vallen uiteen in criteria betreffende :

Kenmerken van het project
• 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
• 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
• 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 **kenmerken van het project** worden in hoofdstuk 3 beschreven. Hierbij komen naast algemene gegevens van het project, zoals de locatie en de omvang van de voorgenomen activiteit ook zaken aan de orde op het gebied van het productieproces, gebruikte stoffen en technologieën (en de daarvan afgeleide afvalproductie, gebruik van grondstoffen, verontreiniging, hinder en risico's). Bij meer ruimtelijk georiënteerde projecten, bijvoorbeeld woningbouw zijn andere kenmerken, zoals de verkeersaantrekkende werking, van belang om uitspraken te kunnen doen over (mogelijke) belangrijke nadelige milieueffecten. Ten slotte geldt dat aandacht moet worden besteed aan mogelijke cumulatie-effecten met andere nabijgelegen projecten..

De **plaats van het project** wordt in hoofdstuk 4 beschreven. Een voorgenomen activiteit vindt altijd plaats in een bepaalde omgeving, bijvoorbeeld een binnenstedelijk gebied, een historisch veenlandschap of een gebied met hoge ecologische waarden. Deze verschillende gebieden zijn in meer of mindere mate kwetsbaar voor nieuwe activiteiten. In de m.e.r.-beoordelingsnotitie kan aan de hand van beleidsdocumenten de informatie over het gebied waarin de voorgenomen activiteit zich bevindt vaak eenvoudig opgezocht worden. Tegenwoordig is deze informatie vaak ook beschikbaar op internet. Het gaat bij het criterium 'plaats van het project' niet alleen om het gebied waarin de activiteit in gelegen is, maar juist ook om aangrenzende gebieden. Zo is het bijvoorbeeld van belang om te weten of er Natura2000 gebieden in de omgeving zijn waarop de activiteit impact kan hebben.

De (kenmerken van de) potentiële effecten worden in hoofdstuk 5 beschreven.

Waar het bij de criteria '*kenmerken van het project*' en '*plaats van het project*' vooral gaat om beschrijvingen van de voorgenomen activiteiten en de omgeving gaat het bij de '*kenmerken van de potentiële effecten*' juist om de interactie tussen beiden. Hier worden dan ook de effectbeschrijvingen voor de beschouwde milieuthema's weergegeven. Er wordt ingegaan op het bereik van het effect, hiermee wordt bedoeld tot waar is er sprake van significante wijzigingen bijvoorbeeld op het gebied van geluid, lucht en verkeersintensiteiten. Als sprake is van grensoverschrijdende effecten moeten deze apart benoemd worden. Bij de optredende effecten zowel in het plangebied (dit is het gebied waar de voorgenomen activiteit in gelegen is) als in het studiegebied (dit is het gebied tot waar de effecten als gevolg van de voorgenomen activiteiten kunnen reiken) moet aangegeven worden wat de

duur, frequentie en omkeerbaarheid is. Het doel is uiteindelijk om te bepalen of er omstandigheden zijn die kunnen leiden tot (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 bepaald of belangrijke nadelige milieugevolgen uit zijn te sluiten.

3. DE KENMERKEN VAN HET PROJECT

3.1. Aard en omvang van het project

Onderstaande afbeelding geeft een beeld van het project. Het gaat om de bouw van maximaal 331 gestapelde woningen (Waarvan 142 studio's bestaand), maximaal 1.700 m² aan overige functies.



3.5. Verontreiniging en hinder

Er zijn geen activiteiten binnen het plangebied voorzien die leiden tot verontreiniging en/of een onaanvaardbare mate van hinder dan wel effect hebben op de gezondheid van mens of dier.

- Aanlegfase : tijdens de aanlegfase is er mogelijke sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden.
- Luchtkwaliteit: Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er worden verkeersbewegingen gegenereerd door de bewoners. De hoeveelheid woningen valt ruim onder de drempelwaarde van 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg uit het Besluit Niet in Betekende Mate.
- Geluid wegverkeer: De toename van verkeer kan leiden tot een verhoging van de geluidbelasting door wegverkeer. Er worden geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. De woningen worden voorzover noodzakelijk voorzien van een hogere waarde en/of specifieke geluidwerende voorzieningen en/of dove gevels. Bij alle woningen geldt een goed woon- en leefklimaat.
- Geluid industrielawaai: In of in de directe nabijheid van het plangebied is geen sprake van bedrijvigheid die van invloed is op een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.
- Geluid omgeving: De ontwikkeling heeft geen geluidoverlast op geluidgevoelige objecten of gebieden tot gevolg.
- Geur: In het plangebied of in de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen waarvan geurhinder te verwachten is.
- Geur Omgeving: De ontwikkeling heeft geen geuroverlast op geurgevoelige objecten tot gevolg.
- Bodem: De ontwikkeling betreft geen bodembedreigende activiteit

3.6. Risico van ongevallen

Er is met de realisatie van woningen c.a. geen sprake van een nieuwe risicobron. Wel dient het aspect externe veiligheid te worden beoordeeld. Hierop wordt in paragraaf 5.2.6. nader ingegaan.

3.7. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betekent een verandering van de hoofdfunctie / bestemming voor het plangebied van horeca-/hotel naar voornamelijk wonen en enkele overige functies.

De planontwikkeling zorgt ervoor dat het percentage verhard oppervlak afneemt.

De verkeersaantrekkende werking zal normatief beperkt toenemen. De ontwikkeling zal effect hebben op het oppervlak (kwantiteit) aan buitenruimte. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het effect van deze kenmerken van het project op natuur en milieu.

4. DE PLAATS VAN HET PROJECT

4.1 Inleiding

Het effect van een activiteit op het milieu wordt bepaald door de activiteit zelf en door de kwetsbaarheid van het gebied en haar omgeving. De kenmerken van de activiteit zelf zijn in het voorgaande hoofdstuk omschreven. De kwetsbaarheid van een gebied en haar omgeving vraagt om informatie over de ondergrond (o.a. bodem, bodemopbouw, grondwater), netwerken (o.a. natuur, landschap, wegen, water) en het grondgebruik (functies, handelingen). In dit hoofdstuk wordt hierop ingegaan.

4.2. Bestaand grondgebruik

Het plangebied – aangeduid op onderstaande weergave - gelegen binnen de gemeente Geldrop. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden die de beoogde ontwikkeling in de weg staan. Het plangebied is gelegen nabij het Natuur Netwerk Brabant en Natura 2000 gebieden.



afbeelding : weergave bestaande situatie

4.3. Natuurlijke hulpbronnen

Wat betreft de relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied kan worden gesteld dat geen sprake is van natuurlijke hulpbronnen (van nature voorkomende hulpmiddelen voor economisch gewin zoals grondwater of klei) in het projectgebied of de directe omgeving hiervan die op enige wijze invloed kunnen onder vinden van de voorgenomen activiteit.

4.4. Natuur, landschap en omgeving

4.4.1. 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)

Flora en fauna

Conform de Wet natuurbescherming (Wnb) is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de Wnb verbodsbepalingen, die afhankelijk zijn van diersoort en voorgenomen handelingen.

Om te bepalen of er mogelijk beschermde soorten zich binnen het plangebied bevinden en zo ja, welke soorten dat zijn is door Brabant Eco gekomen tot een drietal onderzoeksrapportages. Hieruit bleek dat geen sprake was van enigerlei belemmering tot vaststelling van het bestemmingsplan om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Gelet op de aard van de aanwezige soorten is de uitvoering van een m.e.r.-beoordeling echter niet aan de orde.

Natuur

Wat de omgeving van het plangebied betreft is in onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied.

- Beschermd natuurmonument : nee
- Habitat en vogelrichtlijngebieden : nee
- Watergebied van internationale betekenis : nee
- Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS) : het plangebied ligt buiten het NNN. Er is geen sprake van negatieve effecten op het NNN.
- Landschappelijk waardevol gebied : er is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied
- Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden : nee
- Beschermd monument : nee
- Belvédère-gebied : nee

De planlocatie is geen onderdeel van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of NNN. De planlocatie ligt niet in een (beschermings)zone grondwaterwinning.

Gebieden behorend tot NNN liggen op aansluitend aan het plangebied. Natura 2000-gebieden (Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux) liggen op 400 meter afstand van het plangebied.. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

In onderhavige situatie is er sprake van voornamelijk woningbouw. Gelet op de ligging van het plangebied aan de noordzijde van de A67 en de beperkte impact van de ingreep (reguliere bouwwerkzaamheden), kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht en geluid op voorhand worden uitgesloten. Stikstofeffecten behoren wel tot de mogelijkheden en worden daarom separaat onderzocht, zoals nader onder 4.4.2. beschreven.

4.4.2. Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden.

Omdat het onderhavige plangebied is gelegen in de buurt van een Natura 2000-gebied kan niet op voorhand worden uitgesloten, dat de gewenste situatie significante negatieve effecten heeft ten aanzien van stikstofdepositie. Aldus is gekomen tot een Aerius berekening.

Uit voormeld onderzoek met toepassing van de Aerius calculator is gebleken, dat zowel voor de bouwfase alsook voor de gebruiksfase de stikstofemissie niet leidt tot een significante toename van stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden (niet boven 0,00 mol/ha/jaar). Een vergunning op grond van de Wnb is aldus niet aan de orde en stikstofdepositie levert dus geen belemmering op voor de planontwikkeling.

4.4.3. Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid

Gezien de beschreven effecten van de woningbouwontwikkeling kan met grote zekerheid gesteld worden dat omliggende woningen c.q. de plaatselijke bevolking hier geen hinder van hebben. Dit wordt ondersteund door het feit dat de technieken en de emissies voldoen aan de daarvoor van toepassing zijnde wetten en regelgeving en als BBT zijn te beschouwen.

Aldus staat genoegzaam vast dat deze ontwikkeling geen belangrijk nadelige gevolgen zal hebben in relatie tot de plaats van het project.

4.4.4. Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang

Het project ligt in een archeologisch gebied. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden met archeologisch (voor)onderzoek. Hiertoe is in de regels van het op te stellen bestemmingsplan zijn bestemmingen “waarde-archeologie” opgenomen.

Verder geldt dat als er archeologische resten (vondsten, sporen et cetera) worden aangetroffen bij de grondwerkzaamheden, die op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016 gemeld moeten worden bij de Minister van OCW en bij de (afdeling Omgevingskwaliteit van de) gemeente.

De locatie kent geen bijzondere cultuurhistorische kenmerken. Van een cultuurhistorisch waardevolle locatie en/of cultuurhistorisch waardevol (voormalig hotel-) gebouw is geen sprake.

5. KENMERKEN VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN

5.1. Inleiding

De (vormvrije) m.e.r. beoordeling zal moeten ingaan op de vraag of de ontwikkeling leidt tot belangrijke negatieve gevolgen voor milieu, natuur en cultuurhistorisch erfgoed. In voorgaande hoofdstukken is beschreven wat de kenmerken van de activiteit is en met welke kwetsbaarheid vanuit het plangebied en de omgeving rekening zal moeten worden gehouden.

In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van het potentieel effect van de nieuwe ontwikkeling op het plangebied en de omgeving. Conform de Europese criteria wordt daarbij gekeken naar het effectgebied, waarschijnlijkheid en de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

Er wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de negatieve effecten. Het is evident dat nieuwe ontwikkelingen ook een positief effect kan hebben op milieu, natuur en cultuurhistorisch erfgoed. Voorbeelden hiervan zijn het reinigen van de bodem van verontreiniging, het verwijderen van achtergebleven munitie/explosieven en het archeologisch onderzoek of zelfs het blootleggen van cultuurhistorische waarden. Verder zullen investeringen met oog voor duurzaamheid worden gerealiseerd.

5.2. Effectgebied

Bij het effectgebied gaat het om de impact van de gevolgen en welk effect, waar waarneembaar is. De nieuwe ontwikkeling heeft, zo blijkt uit voorgaande hoofdstukken, slechts een beperkte invloed op het gebied zelf als ook op de omgeving. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen te verwachten voor de situatie en de kwaliteit van de ondergrond, de netwerken en het grondgebruik.

Wel is er enig effect te verwachten van de intensivering van het gebied. Daarbij gaat het om de relatie met het omliggende gebied, afname van het percentage verhard oppervlak (toename groen) en de verkeersaantrekkende werking met effect op het wegverkeer op de omliggende wegen (geluid, lucht en veiligheid).

5.2.1. Verkeersaantrekkende werking

Het verdichten van het plangebied zorgt ten opzichte van de voorgaande hotel- en zalenfunctie niet tot een toename van verkeer met gevolgen voor de lokale milieukwaliteit. De omliggende wegenstructuur wordt voldoende in staat geacht deze verkeersstromen te verwerken.

5.2.2. Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is afhankelijk van de mate van verontreiniging door diverse luchtverontreinigende stoffen waarbij de voornaamste bronnen van luchtverontreiniging het wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw zijn.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de

grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Met betrekking tot woningbouw geldt bijvoorbeeld de normering van maximaal 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling of 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

De invulling van het plangebied valt grotendeels onder de regeling NIBM. Gelet op de aard van het initiatief en de planlocatie kan (door toepassing van de NIBM calculator) worden geconcludeerd dat gezien de aard (woningen en beperkte overige functies) en omvang van de ontwikkeling het project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit en dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

5.2.3. Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder en in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bekeken of de nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) binnen de te ontwikkelen locatie kunnen worden gerealiseerd.

Als relevante geluidbronnen dient rekening te worden gehouden met het aspect verkeerslawaaï. Overig industrielawaai, railverkeerslawaaï of luchtverkeerslawaaï spelen ten deze geen rol van betekenis.

Uit onderzoek in het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan blijkt voor wat betreft verkeerslawaaï dat middels een hogere waarde-procedure en toepassing van concrete maatregelen t.a.v. de woningen kan worden gekomen tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij zijn maatregelen in de overdracht (afschermingen) zijn om financiële en stedenbouwkundige redenen niet mogelijk. Ook leveren maatregelen aan de bron en in de overdracht te weinig effect op om aan de voorkeursgrenswaarden te kunnen voldoen.

5.2.4. Bodem

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor de ontwikkelingen binnen het plangebied.

Door Strukton Milieutechniek is een onderzoek uitgevoerd betreffende het plangebied, zoals beschreven in de rapportage die als bijlage bij de toelichting wordt opgenomen. Uit dit onderzoek is niet gebleken van verontreiniging welke de gewenste ontwikkeling in de weg zou staan. In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning bouw zal - indien en voorzover aan de orde - worden gezien of en zo ja welke moeten worden genomen. Vooruitlopend hierop kan worden vastgesteld, dat aard en omvang van mogelijk aanwezige verontreiniging de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied niet in de weg staat.

5.2.5. Water

De ontwikkeling in het plangebied bestaat uit de herontwikkeling van het bestaande hotelgebouw en de nieuwbouw van de gestapelde woningen met enkele overige functies.

In het kader de waterparagraaf c.q. de wateropgave behorende bij de ontwikkeling van het plangebied is een watertoets-notitie opgesteld en om de benodigde waterberging te bepalen is een klimaatberekening uitgevoerd.

In de opgestelde watertoets-notitie zijn de mogelijkheden om water te bergen en af te voeren binnen het plangebied onderzocht, met als conclusie dat kan worden voldaan aan de wateropgave.

5.2.6. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

De locatie van het plangebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft ligt binnen het invloedsgebied van een spoorweg alsmede een Rijksweg waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Het aspect externe veiligheid is beoordeeld. Gezien het belang van en voordelen bij een woningbouwontwikkeling op deze locatie is zorg gedragen voor een voldoende veiligheidsniveau in de gebouwen in combinatie met overige relevante veiligheidsaspecten als bereikbaarheid en bluswatervoorziening. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop nader ingegaan.

5.2.7. Cultuurhistorisch erfgoed

De aspecten cultuurhistorie en archeologie zijn hiervoor in paragraaf 4.4.4. beschreven.

5.2.8. Windhinder

Door SIMSTUDIO International Consultants is voor het plan op basis van NEN 8100 een beschouwing van het windklimaat opgesteld, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Het lokale windklimaat voor de nieuwe situatie wordt vergeleken met de huidige situatie en beoordeeld volgens de methode omschreven in de NEN 8100. In de rapportage wordt aangetoond dat voor wat betreft het aspect windhinder kan worden voldaan aan de gestelde kwaliteitsklasse. Voor wat betreft het aspect windgevaar blijkt uit de rapportage dat hiervan geen sprake is. In de regels wordt dit aspect middels een voorwaardelijke verplichting geborgd.

5.2.9. Zonlicht

In het kader van de planontwikkeling is onderzoek gedaan inzake de bezonning. In het bezonningsonderzoek van Smart bouwexperts, zoals opgenomen als bijlage bij de toelichting, wordt uitgegaan van de TNO normen. Geconcludeerd wordt dat aan deze normen wordt voldaan, zodat het aspect bezonning de totstandkoming van dit bestemmingsplan niet in de weg staat.

5.3 Waarschijnlijkheid

De nieuwe ontwikkeling heeft, zo blijkt uit voorgaande hoofdstukken, slechts een beperkte invloed op het gebied zelf als ook op de omgeving. Wel is er enig effect te verwachten van de intensivering van het gebied. De effecten door afname van het percentage verhard oppervlak en de verkeersaantrekkende werking met effect op het wegverkeer op de omliggende wegen (geluid, lucht en veiligheid) zijn waarschijnlijk. Enige hinder tijdens de realisatiefase is ook waarschijnlijk. Andere effecten zijn minder tot niet waarschijnlijk.

5.4 Duur, frequentie en omkeerbaarheid

De gevolgen van de ontwikkeling zijn gekoppeld aan de intensivering van het grondgebruik. De afname verhard oppervlakte is een eenmalig gevolg van de ontwikkeling. De frequentie van de verkeersbewegingen - en dus de gevolgen hiervan - is vergelijkbaar met een reguliere woningbouwontwikkeling. De gevolgen voor het milieu zijn niet onomkeerbaar. De gevolgen voor de omgeving zijn beperkt, met name na de realisatiefase. In de realisatiefase zal tijdelijk sprake zijn van bouwverkeer en bouwactiviteiten, waarvan de gevolgen zoveel als mogelijk zullen worden beperkt en die niet ongebruikelijk zullen zijn bij de realisatie van gestapelde woningbouw.

5.5 Conclusie

In dit hoofdstuk is ingegaan op de vraag of de ontwikkeling leidt tot belangrijke negatieve gevolgen voor milieu, natuur en cultuurhistorisch erfgoed. Het is een beschrijving van het potentieel effect van de nieuwe ontwikkeling op het plangebied en de omgeving.

Het potentieel effect van de nieuwe ontwikkeling op het plangebied en de omgeving is beperkt. De impact op de natuurlijke grondstoffen blijkt nihil. Wel is er enige effect van de nieuwe ontwikkeling te verwachten op de lucht- en geluidskwaliteit. De luchtkwaliteit blijft echter ver onder de geldende grenswaarden. In vergelijking met de huidige situatie is van een relevante toename van de geluidsbelasting vanwege autoverkeer geen sprake. De aanwezigheid van het spoortraject en de A67 is hierbij tevens van belang. Uit onderzoek blijkt dat maatregelen niet doelmatig en dat stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en/of financieel niet acceptabel zijn. Er zullen hogere waarden moeten worden aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders. Het verzoeken van een hogere waarde is mogelijk omdat voldaan wordt aan de aan het verzoek hogere waarde gekoppelde criteria.

De effecten van het planvoornemen blijven beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De effecten zijn beperkt en de ontwikkeling stuit niet op bezwaren in relatie tot de aangehaalde milieuaspecten.

6. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Deze notitie gaat in op de vraag of er bijzondere omstandigheden zijn vanwege de aard van het voornemen de kenmerken van de omgeving of de impact van het voornemen op de omgeving, die aanleiding geven om een m.e.r.-procedure te doorlopen voor het nieuwe bestemmingsplan.

Het bevoegd gezag zal moeten nagaan of er – op basis van alle relevante (Europese) criteria – belangrijke negatieve gevolgen zijn voor milieu, natuur en cultuurhistorisch erfgoed. De conclusie zal in het uiteindelijke (ontwerp) besluit in de moederprocedure (bestemmingsplan) moeten worden opgenomen.

Bij een vormvrije m.e.r. beoordeling gaat het om een toetsing aan de voorkant van het planproces. Deze beoordeling richt zich primair op het effect van de voorgenomen ontwikkeling op de aanwezige kwaliteiten binnen het plangebied en de omgeving. Er wordt gekeken naar het effect van een activiteit op het milieu door de activiteit zelf en door de kwetsbaarheid van het gebied en haar omgeving. Conform de Europese criteria wordt daarbij gekeken naar het effectgebied, waarschijnlijkheid en de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect. In de voorliggende vormvrije m.e.r. beoordeling zijn deze aspecten belicht.

Gezien het vorenstaande en op basis van een vergelijking met het plan 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 (ten opzichte van voormelde drempelwaarden) wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is.

Gezien de kenmerken van de potentiële effecten van het voornemen in combinatie met de kenmerken/gevoeligheid van de omgeving waarin deze optreden, is de impact van het plan op het milieu gering te noemen. Voor een aantal milieuaspecten is echter zeker aandacht nodig om de beoogde aanpassingen op een voor de ruimtelijke ordening en het milieu verantwoorde manier uit te voeren. Zulks wordt in de toelichting van het bestemmingsplan nader beschreven en daar waar nodig in de regels geborgd.

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling.

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Op grond van het ontbreken van belangrijke nadelige milieugevolgen en met het treffen van passende maatregelen (o.a. al in het kader van het bestemmingsplan), is de conclusie gerechtvaardigd dat "belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten" en dat een volledige m.e.r.-procedure, en daarmee het opstellen van een MER, niet nodig is.