

aanmeldnotitie m.e.r.-beoordelingsbesluit

POSTELSTRAAT, ESCH

datum 20 september november 2023
projectnummer 14015061
versie 03

INITIATIEFNEMER

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

INLEIDING

Aan de Postelstraat in Esch ligt achter de eerstelijns bebouwing een onbebouwd terrein. Het terrein, waarop een bedrijfsbestemming rust, wordt thans nog gedeeltelijk als (bedrijfs-) opslagterrein gebruikt. De oude opstallen zijn inmiddels gesloopt. Het terrein ligt daardoor al een tijd grotendeels braak wat het woonklimaat voor omliggende woningen niet ten goede komt. De initiatiefnemer heeft het voornemen vijftien betaalbare woningen te realiseren.

Tijdens de ontwikkeling van het initiatief is het aangrenzende perceel aan de Postelstraat verworven (Postelstraat 16). Dit ten behoeve van de bereikbaarheid van het plan voor hulpdiensten. Het perceel van Postelstraat 16 is daarom verkleind en weer in de markt gezet. Het voormalige bijgebouw bij Postelstraat 16 staat er nog en wordt gesloopt.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming 'Bedrijf' en buiten de bouwvlakken in de bestemming 'Wonen' geen woningen mogen worden gerealiseerd. De gemeente Boxtel heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door middel van een herziening van het bestemmingsplan.

Het project betreft een vorm van "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen", zoals genoemd in Onderdeel D van de Bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage. Hoewel de omvang van het project ruim onder de bijbehorende drempelwaarde van 100 hectare of 2000 woningen blijft, is het noodzakelijk hieromtrent een besluit te nemen. Voorliggende notitie betreft de aanmeldnotitie voor het te nemen m.e.r.-beoordelingsbesluit.



SAMENVATTING PROJECT

Een kwaliteit van de locatie is dat er vanuit het plangebied zicht is op zowel de kerktoeren als de molen. Dit geeft de mogelijkheid om een sterke verbinding met Esch te maken. Het concept is daarom gericht op een principe waarin er drie belangrijke zichtlijnen een rol spelen. De te onderscheiden zichtlijnen binnen deze stedenbouwkundige opzet zijn de directe relatie/verbinding met de Postelstraat, de zichtlijn op de molen en de zichtlijn op de kerktoeren die in één ruimte samenkomen. Dit punt vormt de centrale ruimte van het gehele plan en verbindt de verschillende functies van het nieuwe buurtje aan elkaar: het woonerf, het parkeerterrein en de directe verbinding met het dorp (Postelstraat).



BESTAANDE SITUATIE



STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Bij entree, vanaf de Postelstraat, op het erf is er direct zicht op de kopgevel van een van de twee woongebouwen. Vervolgens is de afgeknotte molen in het verlengde zichtbaar en wordt uiteindelijk uitgekomen bij de groen ingepakte parkeerplaatsen. De centrale ruimte verbindt naar het zuiden toe het woonerf met de rest. Het woonerf bestaat uit een autovrij erf waar gewoond, gespeeld en verbleven kan worden. De intieme opzet zorgt voor een collectieve woonsfeer. Via een achterom is elke tuin en berging aan de achterzijde te bereiken.

Binnen het plangebied zijn 11 grondgebonden woningen en 4 beneden- en bovenwoningen gesitueerd. Samen met het groen, de ontsluiting en de parkeerplaatsen zijn dit de functies binnen het plangebied.

Een goed beleefbare stedenbouwkundige ruimte vraagt een beleefbare beslotenheid, net als bij een erf waar de intimiteit op het erf wordt gedefinieerd door de wanden. In onderhavig plan kan dat met twee typen wanden: de bebouwing aan de zuidzijde en opgaand groen (hagen) langs de overige zijden. Via de entree vanaf de Postelstraat is er toegang tot de centrale openbare ruimte. Binnen de centrale openbare ruimte is ruimte voor spelen, ontmoeten en parkeren en zijn de structuur van het plan en de locatie in Esch beleefbaar.

De bebouwing is anderhalve laag met kap en bestaat uit twee volumes waarbinnen het erf ligt met zichtlijn op de kerktoeren. Vanwege de nabijheid van de bestaande woningen is voor een beperkte bouwhoogte gekozen (1,5 laag met kap). In de kopgevel aan de noordzijde zijn twee beneden- en twee bovenwoningen gesitueerd, waarbij er ook echt sprake is van een voorkantsituatie en een interactie met de centrale ruimte. De woningen aan weerszijden van het erf bestaan uit rijwoningen.



STEDENBOUWKUNIG PLAN

M.E.R.-BEOORDELING

Het bouwplan valt onder de activiteit D11.2 "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" zoals genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Het plan is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Aan de hand van de onderstaande toetsingscriteria (conform [bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn](#)) vindt hiervan een motivering plaats ten behoeve van een m.e.r.-beoordelingsbesluit:

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

Waar nodig is onderscheid gemaakt in de bouwfase en de gebruiksfase.

Kenmerken van het project

- *De omvang van het project*
 - oppervlakte plangebied: ca 2.700 m²
 - oppervlakte gebouwen: ca 750 m²
 - maximale bouwhoogte nieuwbouw: 9 meter
 - aantal woningen: 15 woningen 11 rijwoningen en 4 beneden-bovenwoningen
- *De cumulatie met andere projecten*

Het project betreft een op zichzelf staande ruimtelijke ontwikkeling. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.
- *Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen*

Het betreft een bouwplan ten behoeve van woningen. Er vindt tijdens het gebruik geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen plaats.
- *De productie van afvalstoffen*

Bouwfase: het voormalige bijgebouw bij Postelstraat 16 wordt gesloopt. Het vrijkomende bouw materiaal wordt afgevoerd en zover mogelijk hergebruikt.

Gebruiksfase: behoudens huishoudelijk afval en huishoudelijk afvalwater is er geen sprake van productie van afvalstoffen.
- *Verontreiniging en hinder*

Bouwfase: de sloop- en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd conform de geldende protocollen. Er heeft reeds een bodemonderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat er

sprake is van een plaatselijke verontreiniging (circa 5 m³). Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging, zoals bedoeld in de Wet bodembescherming. Daar de verontreiniging vermoedelijk voor 1987 is ontstaan, is de zorgplicht hier niet van toepassing. De verontreiniging zal worden afgevoerd conform de geldende protocollen. Tijdens de bouwfase kan hinder voor de omgeving ontstaan, in de vorm van geluidhinder als gevolg van verkeersbewegingen en bouwwerkzaamheden. De initiatiefnemer heeft goed contact met de omwonenden, waardoor er begrip bij hen is en er snel geschakeld kan worden als er sprake is van hinder.

Gebruiksphase: er is geen sprake van verontreiniging of hinder.

- *Risico van zware ongevallen of rampen, waardoor rampen door klimaatverandering*
Bouwphase: de sloop- en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd conform de daarvoor geldende protocollen, waardoor er geen onevenredig gevaar is op zware ongevallen of rampen.

Gebruiksphase: er is geen risico op zware ongevallen. Er is geen onevenredig risico door rampen als gevolg van klimaatverandering.

- *Risico's voor de menselijke gezondheid*
Bouwphase: de sloop- en bouwwerkzaamheden en sanering van de bodemverontreiniging worden uitgevoerd conform de daarvoor geldende protocollen, waardoor er geen onevenredig risico is voor de menselijke gezondheid.

Gebruiksphase: er is geen risico voor de menselijke gezondheid gedurende de gebruiksphase.

Plaats van het project

- *Het bestaande grondgebruik*
Conform het vigerend bestemmingsplan "Kom Esch" zijn binnen het plangebied de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' (met functieaanduiding 'opslag') opgenomen. De locatie heeft ten dienste gestaan van een bedrijf voor opslag. Behoudens het voormalige bijgebouw bij Postelstraat 16 staat het gebied inmiddels al geruime tijd leeg.
- *De relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen in het gebied*
Er is geen sprake van het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.
- *Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu*
Het project wordt gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke gebied van Esch. De

afstand tot het dichtstbijzijnde Nature 2000-gebied (Kampina & Oisterwijkse Vennen) ligt op circa 3 kilometer. Hoewel de afstand tot de dichtstbijzijnde ecologische hoofdstructuur met 500 meter relatief klein is, is een toenemend (negatieve) effect van het project in relatie tot het toegestane gebruik hierop nihil.

Kenmerken van het potentiële effect

- *De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten*

Bouwfase: effecten tijdens de bouwfase kunnen bestaan uit geluidhinder voor de directe omgeving als gevolg van verkeersbewegingen en bouwwerkzaamheden. Dit effect heeft een klein bereik, tot maximaal 50 meter van het plangebied.

Gebruiksphase: het gebruik betreft wonen en heeft derhalve geen milieutechnisch effect op de omgeving.

- *Het grensoverschrijdende karakter van het effect*

Bouwfase: er is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter.

Gebruiksphase: Er is geen sprake van een effect en derhalve ook geen grensoverschrijdend karakter.

- *De waarschijnlijkheid van het effect*

Bouwfase: geluidproductie is onvermijdelijk. Geluidhinder is subjectief. Zoals aangegeven heeft de initiatiefnemer goed contact met de omwonenden, waardoor begrip bij hen is gecreëerd.

Gebruiksphase: er is geen sprake van een effect.

- *De duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect*

Bouwfase: de totale bouwfase duurt ongeveer een jaar. Tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden voor het casco is er meer kans op effectoptreding, dan tijdens de afbouwphase.

Gebruiksphase: er is geen sprake van een effect.

- *De cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten*

Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.

- *De mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.*

Creëren van begrip en overleg met aannemer en omwonenden.