

AANMELDNOTITIE

VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

BESTEMMINGSPLAN BERKELOEVERS



GEMEENTE LOCHEM

1. Aanleiding

Aanleiding voor het onderhavige bestemmingsplan is de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie op het perceel aan de Graaf Ottoweg 32 te Lochem. Het terrein is binnen Lochem bekend als het Reudinkterrein.

Op deze locatie, gelegen in het oosten van de kern Lochem aan de rand van de wijk Berkeloord en grenzend aan de waterloop de Berkel, is woningbouw voorzien.

Voor deze ontwikkeling een stedenbouwkundig plan opgesteld. Daarbij wordt uitgegaan van maximaal 20 grondgebonden woningen, verdeeld over 8 twee-onder-een-kapwoningen en 12 vrijstaande woningen.

2. Regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In die gevallen moet het bevoegde gezag er zich van vergewissen dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Voor deze 'vergewisplicht' gelden geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Wel moet er bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgens bijlage III van de EEG-Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) worden getoetst aan de drie volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd, waarmee voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling enkele procedure vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing zijn geworden. De gemeente dient op basis van een aanmeldnotitie m.e.r.-

beoordeling een besluit te nemen of het opstellen van een milieueffectrapportage benodigd is.

3. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het bestemmingsplan Berkeloevera voorziet in de ontwikkeling van maximaal 20 woningen binnen een plangebied met een oppervlakte van circa 1,2 ha. Daarmee valt deze ontwikkeling ruim onder de bovenstaande drempelwaarden en is niet rechtstreeks m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Wel dient middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Hieronder wordt daarom aan de hand van de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, beoordeeld of er belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu zijn die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Kenmerken van het project

Het project bestaat uit de realisatie van maximaal 20 woningen op het voormalige bedrijfsperceel Graaf Ottoweg 32. Het betreft de voormalige bedrijfslocatie van het veevoederbedrijf Reudink. Het plangebied ligt in de kern Lochem, ten oosten van de historische binnenstad. Het gaat om het voormalige bedrijfsperceel op het perceel aan de Graaf Ottoweg 32 (gelegen achter de woonpercelen aan de Graaf Ottoweg 24-30 en 34), alsook het ten zuiden daarvan gelegen onbebouwde perceel tussen de Badhuisweg, het Pillinkpad en de kade van de waterloop de Berkel.

Het plangebied heeft een totale omvang van ca. 12.730 m² en staat kadastraal bekend onder de gemeente Lochem, sectie B, nummers 9640 (gedeeltelijk), 10776, 10777, 10779, 10780 (gedeeltelijk).

Voor de ontwikkeling van de woningen worden geen relevante natuurlijke hulpbronnen gebruikt. Er worden bouwmaterialen gebruikt, zoals staal, hout en steenachtige materialen, maar dit betreft een eenmalige gebruikelijke verrichting en deze materialen zijn niet bijzonder schaars. Voor de benodigde energie in de gebruiksfase wordt ingezet op het gebruik van duurzame systemen en het treffen van energiebesparende maatregelen. De bewoners van de nieuwe woningen zullen regulier huishoudelijk afval produceren. Dit afval zal overeenkomstig de geldende lokale regelgeving worden afgevoerd.

Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Tijdens de aanlegfase kan enige verkeershinder ontstaan als gevolg van bouwverkeer. Deze hinder is echter van tijdelijke aard en vanwege de beperkte omvang goed te reguleren. De nieuwe woningen hebben in de gebruiksfase een beperkt verkeerseffect. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de woningen zijn echter gering en kunnen probleemloos worden afgewikkeld via het bestaande wegennet. Verkeershinder zal niet aan de orde zijn. In de toelichting van het

bestemmingsplan zijn verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit getoetst (zoals milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, etc.). Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van risico's voor de menselijke gezondheid.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn er geen andere projecten waarmee een cumulatie van effecten optreedt.

Plaats van het project

De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem. Het perceel ligt deels braak. Op het noordelijke deel is nog sprake van voormalige bedrijfsbebouwing van het veevoederbedrijf Reudink. Ter plaatse is nog een molenromp gesitueerd, die in de toekomstige woningbouw in het gebied is geïntegreerd.

De locatie maakt deel uit van de bebouwing van de kern Lochem, en grenst aan bestaande woningbouw dat op de zuidelijke oever van de Berkel gelegen is, alsook woningen langs de Graaf Ottoweg en Badhuisweg.

Gezien de ligging en het gebruik van de locatie in het verleden heeft de locatie geen rijkdom en kwaliteit aan natuurlijke hulpbronnen. De planlocatie ligt niet in een gevoelig gebied. De locatie ligt namelijk niet in of nabij Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland. Ook maakt de locatie geen deel uit van een landschappelijk waardevol gebied en zijn op de planlocatie geen monumenten en/of cultuurhistorisch waardevolle structuren aanwezig.

Wel is in overleg met de monumentencoach van de gemeente Lochem besloten tot het behoud van de historische romp (onderste deel van de huidige toren), een restant van de Molen De Hoop/ Molen Reudink). De molenromp krijgt in het bestemmingsplan een aanduiding 'karakteristiek'. In de planregels wordt hieraan gekoppeld dat de romp behouden moet blijven.

Voor het plangebied is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkenkend booronderzoek) uitgevoerd. Voor een deel van het plangebied is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het selectieadvies is binnen het plangebied geen vervolgonderzoek uit te voeren en vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie voor het bestemmingsplan.

Kenmerken van het potentiële effecten

Het project bestaat uit de realisatie van maximaal 20 woningen. In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de resultaten van het onderzoek naar de verscheidene milieueffecten beschreven. Aan de hand van het onderstaande overzicht is een integrale beoordeling van de effecten van de met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling gemaakt.

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
Geluid	Het plangebied ligt in de geluidzone (200 meter) van de Goorsegweg (N312 / N346) / Graaf Ottoweg, Prins Bernhardweg en de Stationsweg / Hanzeweg die allen een maximumsnelheid van 50 km/uur kennen. Ook ligt het plangebied binnen de geluidzone van het industrieterrein Goorsegweg, e.o. en Kwinkweerd. Op dit gezoneerde industrieterrein zijn diverse 'lawaaimakers' aanwezig, zoals FrieslandCampina, Wila en ForFarmers. In dit kader is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeerslawaai op de gevels van de beoogde nieuwe woningen zijn berekend en gepresenteerd. Ook is het plan getoetst in het zonemodel aan de grenswaarden voor industrielawaai. Voor drie woningen is sprake van een overschrijding van 1 dB van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor deze drie woningen

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
	wordt een hogere waarde van 49 dB aangevraagd voor wegverkeerslawaaï. Uit nadere berekeningen van het industrielawaai blijkt dat bij 16 van de in totaal 20 woningen binnen het plangebied niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 54 dB(A). Het zijn vooral de woningen in het noorden van het woningbouwplan 'Berkeeloovers'. Om uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven op het gezonde industrieterrein te behouden wordt een hogere grenswaarde van 55 dB(A) voor het hele plan vastgesteld. Met de vaststellingen voor hogere waarden zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor de uitvoering van het plan.
Luchtkwaliteit	Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit.
Externe veiligheid	Door het plan worden geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Wel is het plangebied gelegen binnen het toxisch en brandbaar invloedgebied (4000 meter) van de betreffende spoorweg. Op basis van het Bevt is ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Er zijn voldoende mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van het milieuaspect externe veiligheid.
Bodem	Op basis van de bevindingen van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied (nog) niet geschikt is voor het beoogde gebruik. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging zoals omschreven in de Wet Bodembescherming. Voorafgaand aan de werkzaamheden zal een zogenaamde BUS-melding (melding volgens de AmvB 'Besluit Uniforme Saneringen') worden opgesteld. De sanering is niet spoedeisend en dit traject zal niet gelijktijdig met het bestemmingsplan worden gevolgd. Voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunningen wordt de melding en sanering opgesteld en uitgevoerd. Met in achtneming van de te treffen saneringsmaatregelen is de kwaliteit van de bodem zodanig dat het te ontwikkelen terrein geschikt is voor het beoogde gebruik.
Water	Specifiek voor dit woningbouwplan is een waterhuishoudings- en rioleringsplan opgesteld In de nieuwe situatie is sprake van een toename van afvoerend verhard oppervlak. Deze bedraagt ca. 48% van het totale oppervlak van het plangebied. Het bestaande maaiveld wordt 0,7 meter opgehoogd. De infiltratievoorzieningen worden in het plan als volgt worden opgebouwd: - o Wadi's in de openbare ruimte (o.a. bij het plein); - o Een hemelwater- of infiltratieriool; - o (water)berging op eigen terrein. Afvalwater wordt gescheiden ingezameld. Voor het afvalwater van de woningen wordt een dwa-riool (dwa = droogweerafvoer) aangelegd.

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
	Met inachtneming van diverse inrichtingsmaatregelen (deels ophogen van de bestaande maaiveldhoogte en het aanleggen van verschillende bergings- en infiltratievoorzieningen) zijn er bezien vanuit het aspect water geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Met het oog op de waterkwaliteit zal het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk worden vermeden. Al met al heeft het plan geen negatieve effecten voor de waterhuishouding.
Ecologie	Uit ecologisch onderzoek blijkt het volgende. <i>Gebiedsbescherming</i> Er worden geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden verwacht. Ook is er geen sprake van aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van het Natuurnetwerk Nederland en belangrijke weidevogelgebieden. <i>Soortenbescherming</i> Binnen het plangebied zijn verblijfplaatsen en fourageergebied van beschermde soorten aangetroffen zoals beschreven in de Wet natuurbescherming. Er is sprake van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuizen, gewone grootoorvleermuizen en laatvliegers. De toren van de silotoren vormt daarbij een vaste uitvalsbasis (géén winterverblijfplaats). Ook vormt het plangebied een belangrijk onderdeel van het foerageergebied, samen met de ruigten langs de Berkel en de parkachtige zone die zich uitstrekt zuidelijk van het plangebied. In het kader van voorliggende planvorming is een mitigatieplan opgesteld voor de genoemde vleermuissoorten en wordt ontheffing aangevraagd voor het verstoren en vernielen van jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vleermuizen. Diverse mitigerende maatregelen zijn genomen (ophangen van vleermuiskasten). Bovendien zal in het nieuwe plan ruimte ontstaan voor vleermuizen. De aanvraag van de genoemde ontheffing betreft een traject in het kader van de Wet natuurbescherming, waarvan een positieve uitkomst wordt verwacht, die de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg hoeft te staan.
Archeologie	In het plangebied is archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) uitgevoerd, alsmede voor een deel van het gebied een proefsleuven onderzoek. Belangrijkste conclusie van de onderzoeken is dat binnen het plangebied geen vervolgonderzoek hoeft te worden uitgevoerd en in het selectiebesluit van de gemeente Lochem het gebied is vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie voor het bestemmingsplan.
Cultuurhistorie	Er zijn op de planlocatie geen monumenten en/of waardevolle structuren aanwezig. Wel is in het noorden van het plangebied nog een restant van een oude molen uit 1825 aanwezig. Het betreft het onderste deel van de huidige toren, de zogenaamde historische romp. Het bovenste deel (de 'niet-historische kop'), alsook het voorgebouw, zijn later gebouwd als onderdeel van de bedrijfsactiviteiten van het voormalige veevoederbedrijf en werd ook als zodanig gebruikt. Vanwege het cultuurhistorische karakter historische romp van de molen wordt de onderzijde van de huidige toren (het restant van de

(Milieu)effecten	Beschrijving van de mogelijke effecten
	Molen De Hoop / Molen Reudink), tot een hoogte van ca. 12 meter boven het maaiveld, geïntegreerd in het plan. Uitgangspunt is om dit deel van het gebouw te behouden. Het bestemmingsplan is daarop afgestemd.
Bedrijven en milieuzonering	Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het industrieterrein Goorsegweg e.o. Op dit bedrijventerrein zijn bedrijven uit maximaal bedrijfscategorie 3.2 toegestaan, evenals bestaande bedrijven uit een hogere bedrijfscategorie. Dit laatste geldt onder andere voor het bedrijf FrieslandCampina Butter&Milkpowder Lochem dat als categorie 5-bedrijf wordt aangemerkt. Dit bedrijf ligt op ca. 95 meter afstand van het plangebied en daarmee binnen de richtafstand. Een belangrijk milieuaspect die de richtafstand bepaalt, is het onderdeel 'geluid'. De beoogde 20 woningen liggen in de geluidszone van het gezoneerde bedrijventerrein. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een maximale geluidsbelasting van 54 dB(A) op de gevels van de nieuwe woningen is berekend en door burgemeester en wethouders een hogere grenswaardeprocedure voor het geluid afkomstig van het industrieterrein worden doorlopen. Uitgangspunt is het vaststellen van een hogere grenswaarde van 55 dB(A) voor het gehele plan. Door het vaststellen van een hogere grenswaarde van 55 dB(A), die hoger is dan de berekende 54 dB(A)geluidsbelasting afkomstig van het industrieterrein, blijven de uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein behouden. Daarmee worden de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein als gevolg van het voorliggende woningbouwplan niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

De effecten als gevolg van de bouw van de nieuwe woningen zijn lokaal van aard en hebben geen landsgrensoverschrijdend karakter. Ook zijn deze beperkt en niet complex. Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten. De effecten duren zo lang als de woningen in gebruik zijn. Effecten zijn uitsluitend omkeerbaar door het gebruik te beëindigen. Effecten in de aanlegfase (zoals bouwverkeer) zijn tijdelijk en van relatief korte duur.

4. Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat de realisatie van maximaal 20 nieuwe woningen op de percelen kadastraal bekend onder de gemeente Lochem, sectie B, nummers 9640 (gedeeltelijk), 10776, 10777, 10779, 10780 (gedeeltelijk) het voormalige bedrijfsperceel op het perceel aan de Graaf Ottoweg 32 (gelegen achter de woonpercelen aan de Graaf Ottoweg 24-30 en 34), alsook het ten zuiden daarvan gelegen onbebouwde perceel tussen de Badhuisweg, het Pillinkpad en de kade van de waterloop de Berkel, geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk.