

Memo

Datum : 12 februari 2021

Bestemd voor : Gemeente Gilze-Rijen

Projectnummer : 20110705-02

Betreft : Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen

1 INLEIDING

De Bunte Vastgoed Zuid b.v. heeft het voornemen om op de locatie Rector Buijselstraat 20-24 in Rijen woningbouw, bestaande uit 35 wooneenheden te realiseren. Met een wijziging van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de woningen juridisch en planologisch mogelijk gemaakt.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) dient door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gilze-Rijen een afzonderlijk besluit te worden genomen of een m.e.r.-beoordeling volstaat of dat er een m.e.r.-procedure doorlopen dient te worden. Voor elke aanvraag, waarbij een m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet door de initiatiefnemer een aanmeldnotitie worden opgesteld en moet het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen, voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage wordt gelegd.

Middels voorliggende aanmeldnotitie wordt gemotiveerd dat voor de woningbouwontwikkeling aan de Rector Buijselstraat 20-24 geen sprake is van aanzienlijke milieugevolgen, waardoor een m.e.r.-beoordeling volstaat. Een m.e.r.-procedure hoeft niet te worden uitgevoerd.

2 PROJECTPLAN

Het bestemmingsplan 'Rector Buijselstraat 20-24 te Rijen' heeft betrekking op de herontwikkeling van het bedrijfsperceel van KIN-installatietechniek aan de Rector Buijselstraat 20-24 in Rijen. In de huidige situatie is de locatie in gebruik als bedrijfsperceel met bedrijfsbebouwing (kantoor en werkplaats), garages en parkeerterrein. De locatie ligt nabij het centrum van Rijen en is in de gemeentelijke structuurvisie aangeduid als herstructureringslocatie. De bedrijvigheid die op het terrein plaatsvindt past niet langer bij een binnenstedelijk woonmilieu. De locatie wordt getransformeerd naar een gevarieerd woongebied. De huidige opstallen worden gesloopt om de bouw van meerdere woningen mogelijk te maken. Het plan omvat de realisatie van 35 woningen: 10 levensloopbestendig, 7 eengezinswoningen en 18 appartementen. Met de ontwikkeling wordt een milieubelastende functie in de dorpskern opgeheven en wordt plaatsgemaakt voor een passend en duurzaam woningbouwprogramma. In afbeelding 1 is een situatietekening van de nieuwe inrichting weergegeven.



Februari 2021

Betreft: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Rector Buijsselstraat 20-24 te Rijen

20110705-02

blad 2



Afbeelding 1: Stedenbouwkundig plan (Compositie 5 stedenbouw bv, oktober 2019)

Op basis van de omgevingsanalyse is gekozen voor een stedenbouwkundige opzet uitgaande van bebouwing die is georiënteerd op de Rector Buijsselstraat, evenals langs de Heistraat. Het appartementengebouw aan de zuidzijde van het plangebied vormt een nieuwe hoekafsluiting van de Rector Buijsselstraat met de Looiersveld. Qua bouwhoogten wordt aangesloten op de bouwhoogten van omliggende woonbebouwing. Ook wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd, waarmee wordt voorgesorteerd op eventuele toekomstige ontwikkelingen ten oosten van het plangebied.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.650 m², en wordt begrensd door de straten Heistraat, Rector Buijsselstraat en Looiersveld. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een bedrijfsterrein met onder andere een garagebedrijf, tankstation en garageboxen. Het plangebied ligt nabij het centrumgebied van Rijen. Het bedrijfsterrein ten oosten van het plangebied is ook aangewezen als herontwikkelingslocatie, maar behoort niet tot de huidige ontwikkeling.

3 BESLUIT M.E.R.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 35 woningen (10 grondgebonden levensloopbestendig, 7 eengezinswoningen en 18 appartementen). De realisatie van 35 woningen kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject, die is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2. Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer 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. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Februari 2021

Betreft: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Rector Buisselstraat 20-24 te Rijen

20110705-02

blad 3

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Of er mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen, moet worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG en latere wijzigingen). Bijlage III noemt drie hoofdthema's:

1. de kenmerken van het project (waaronder omvang, verontreiniging, hinder en risico van ongevallen);
2. de plaats van het project (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effect (waaronder het bereik, de orde van grootte en waarschijnlijkheid van het effect).

1. Kenmerken van het project

Op en direct nabij het plangebied spelen geen ontwikkelingen die in samenhang met het onderhavige initiatief leiden tot wezenlijke effecten op de omgeving. In de omgeving van het plangebied spelen op termijn weliswaar meerdere ruimtelijke initiatieven. Er is in het algemeen sprake van het opheffen van een milieubelastende functie ten behoeve van woningbouw. Er is echter geen sprake van cumulatie van ontwikkelingen dan wel activiteiten.

Onder natuurlijke hulpbronnen worden onder andere niet vernieuwbare bronnen, zoals fossiele brandstoffen verstaan, maar ook vernieuwbare bronnen, zoals hout, rubber, drinkwater en zuurstof. Voor de realisatie van het plan is gebruik maken van natuurlijke hulpbronnen onontkoombaar. Het betreft hier echter niet een gebruik om een dermate grote schaal dat het doorlopen van een milieueffectrapportage aan de orde is.

De productie van afvalstoffen is beperkt tot de toekomstige huishoudelijke afvalstoffen door 35 huishoudens en deze categorie vormt naar aard en omvang geen aanleiding voor het doorlopen van een milieueffectrapportage.

Ten opzichte van het bestaande gebruik leidt woningbouw niet tot nieuwe verontreinigingen. Relevante verontreiniging en hinder als gevolg van het toekomstig gebruik van het plangebied, door 35 huishoudens, is niet aan de orde.

Conclusie kenmerken van het project

Er zijn geen kenmerken van het project die aanleiding geven voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure. In zijn algemeenheid kan zelfs gesteld worden dat de functiewijziging van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie positieve effecten heeft op het milieu.

2. Plaats van het project

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Rijen en ligt niet binnen een gebied met een bijzondere status. Het gebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Gelet op de relatief grote afstand tot nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn directe effecten zoals verdroging, vernatting, optische verstoring, licht- en geluidsverstoring zijn op voorhand uitgesloten (minimaal 6,5 kilometer). Effecten van stikstofdepositie als gevolg van de bouwfase en verkeersaantrekkende werking in de gebruiksfase zijn ook niet te verwachten, blijkens een uitgevoerde berekening naar de stikstofdepositie. Uit de berekeningen blijkt dat het plan geen rekenresultaten genereert die hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jr. Er is vanwege dit plan geen sprake van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit -en ligt niet in de nabijheid- van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Met uitzondering van gebouwbewonende vleermuizen zijn er geen soorten aanwezig of te verwachten binnen de invloedssfeer van de voorgenomen maatregel die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming en die mogelijk negatief beïnvloed worden. Het nader vleermuizenonderzoek heeft aangetoond dat er een zomerverblijfplaats en een paarterritorium van de gewone dwergvleermuis aanwezig is binnen het plangebied. Met de aanwezigheid van dit paarterritorium kan een paarverblijfplaats niet worden uitgesloten. Het paarterritorium bevindt zich bij de hoofdingang van het bedrijfspand. Bij de sloop van de bebouwing kunnen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis verloren gaan. Maatregelen zullen dan ook genomen moeten worden om de effecten te minimaliseren. Daarnaast is een ontheffing van de Wnb noodzakelijk. Werkzaamheden worden niet in de paar- en winterperiode uitgevoerd (augustus – maart). Paarverblijfplaatsen kunnen namelijk ook als winterverblijfplaats dienen voor individuele vleermuizen. Indien de verblijfplaatsen echter voor de kwetsbare paar- en winterperiode, dus in de actieve periode van de vleermuizen, ongeschikt gemaakt kunnen worden is het wel mogelijk in de periode augustus-maart werkzaamheden te verrichten. Het treffen van passende maatregelen is eenvoudig te realiseren, waardoor dit geen aanleiding is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure. In een ontheffingsaanvraag worden de maatregelen verder uitgewerkt.

Het plangebied kent een archeologisch verwachtingswaarde. Tijdens het booronderzoek is een zodanig intacte bodemopbouw aangetroffen dat niet met zekerheid uitgesloten kan worden dat de oorspronkelijke top van de C-Horizont nog (deels) intact is. Ook ter plaatse van de bestaande bebouwing lijkt de kans op een min of meer onverstoord top van de C-horizont reëel op basis van de diepte van de fundering zoals die uit bouwtekeningen blijkt. Het uitvoeren van een nader onderzoek is daarmee noodzakelijk. Dit vormt echter geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Conclusie plaats van het project

De plaats van het woongebied is geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

3. Kenmerken van het potentiële effect

De effecten van het project voor het plangebied en de directe omgeving zijn onderzocht voor een scala aan (mogelijk relevante) thema's en aspecten. In de bestaande situatie is in het gebied een bedrijf gevestigd met een groter milieurisico (bodemvervuiling, geluidhinder, belasting op gevoelige natuurgebieden) dan met de nieuwe inrichting wordt gerealiseerd. In alle gevallen zullen potentiële effecten slechts lokaal optreden, in of direct aangrenzend aan het plangebied. Eventuele hinder voor omwonenden beperkt zich tot de omliggende woningen/woonwijken.

In de stukken die zijn opgesteld in het kader van het (ontwerp)bestemmingsplan zijn de milieueffecten in het kader van de goede ruimtelijke ordening onderbouwd en is aangetoond dat er geen sprake is van een significant effect dat aanleiding geeft voor het doorlopen van een milieueffectrapportage.

Conclusie kenmerken van het potentiële effect:

De potentiële effecten van het project geven geen aanleiding voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

4 EINDCONCLUSIE

De voorgenomen herontwikkeling en realisatie van de woningen in het plangebied aan de Rector Buijsselstraat 20-24 in Rijen kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals omschreven in het Besluit milieueffectrapportage onder D 11.2. Weliswaar blijft de omvang ervan onder de aangegeven drempelwaarden uit kolom 2, maar op grond van het Besluit m.e.r. is alsnog een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan op zich en in samenhang met andere plannen geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied zelf en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Ook worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Het opstellen van een Milieueffectrapport wordt derhalve niet noodzakelijk wordt geacht. Het voorstel is dan ook om de gemeenteraad van Gilze-Rijen op basis van deze notitie te laten besluiten dat geen milieueffectrapportage nodig is.