

Aan: Gemeente Loon op Zand
 Van: Hoefnagel Projectontwikkeling B.V.
 Datum: 27 november 2023
 Betreft: Aanmeldnotitie De Els II, fasen 3 en 4

úw regisseur voor
 de leefomgeving

1 INLEIDING

In 2012 is voor De Els II een bestemmingsplan vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan worden op dit moment woningen gebouwd in De Els II.

Voor de laatste twee fasen (3 en 4) is een nieuw verkavelingsplan opgesteld. De twee-onder-één-kapwoningen en blok 2 met aaneengebouwde woningen van fase 3 zijn inmiddels gebouwd. Hiervoor is in september 2021 vergunning verleend via een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure.

Fase 3 is inmiddels gerealiseerd. De toekomstige openbare ruimte in fase 4 is zichtbaar als bouwstraten, omdat deze gronden gelijktijdig met het oostelijke deel van De Els II bouwrijp zijn gemaakt. Eén van deze bouwstraten sluit aan op de Marktstraat. Voor het overige bestaat het plangebied uit kortgemaaid grasland.

De locatie ligt achter de percelen aan de Gasthuisstraat en Marktstraat (zie afbeelding onder 'Plaats van het project'). Hoefnagel Projectontwikkeling is voornemens op deze locatie naast de 22 woningen van fase 3 nog eens 44 grondgebonden eengezinswoningen in verschillende prijs categorieën te bouwen.



Aangepaste verkaveling De Els II, fasen 3 en 4

De ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders en betreft de voltooiing van een bestaande inbreidingslocatie.

Deze aanmeldnotitie is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan 'De Els II, fasen 3 en 4'.

2 WAAROM EEN VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING?

In de Wet milieubeheer en in het Besluit MER wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten zijn activiteiten waarvoor de beslissing of de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen, niet bij wet vastligt, maar door het bevoegd gezag moet worden genomen. Bevoegd gezag moet bepalen of er sprake is van "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk/noodzakelijk maken. De voorgenomen activiteit is opgenomen in bijlage D categorie 11.2 van het Besluit MER "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Voor deze activiteit geldt een ondergrens voor een m.e.r.-beoordelingsplicht. De activiteit die met de herziening van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, blijft ruim onder deze drempelwaarden:

- de oppervlakte van de voorgenomen activiteit bedraagt minder dan 100 hectare;
- het plan is een aaneengesloten gebied en bevat de realisatie van minder dan 2.000 woningen;
- het plan bevat geen bedrijfsvloeroppervlakte.

Dit betekent dat er in dit geval geen m.e.r.-beoordeling, maar een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

3 CRITERIA VOOR HET TOETSEN VAN ACTIVITEITEN IN EEN VORMVRIJE MER-BEOORDELING

De toetsing is gedaan aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III, EU richtlijn 2014/52/EU. Dit betreffen:

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

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn door verschillende partijen gebiedsonderzoeken uitgevoerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling maakt gebruik van de informatie uit de daarover opgestelde rapportages. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar de rapportages zelf. Deze zijn als bijlagen bij het ruimtelijk plan (bestemmingsplan 'De Els II, fasen 3 en 4') gevoegd.

Kenmerken van het project

De oppervlakte van het plangebied is circa 2 hectare. Binnen het plangebied worden maximaal 66 woningen mogelijk gemaakt. Daarmee blijft de beoogde ontwikkeling onder de drempelwaarde van 2.000 woningen.

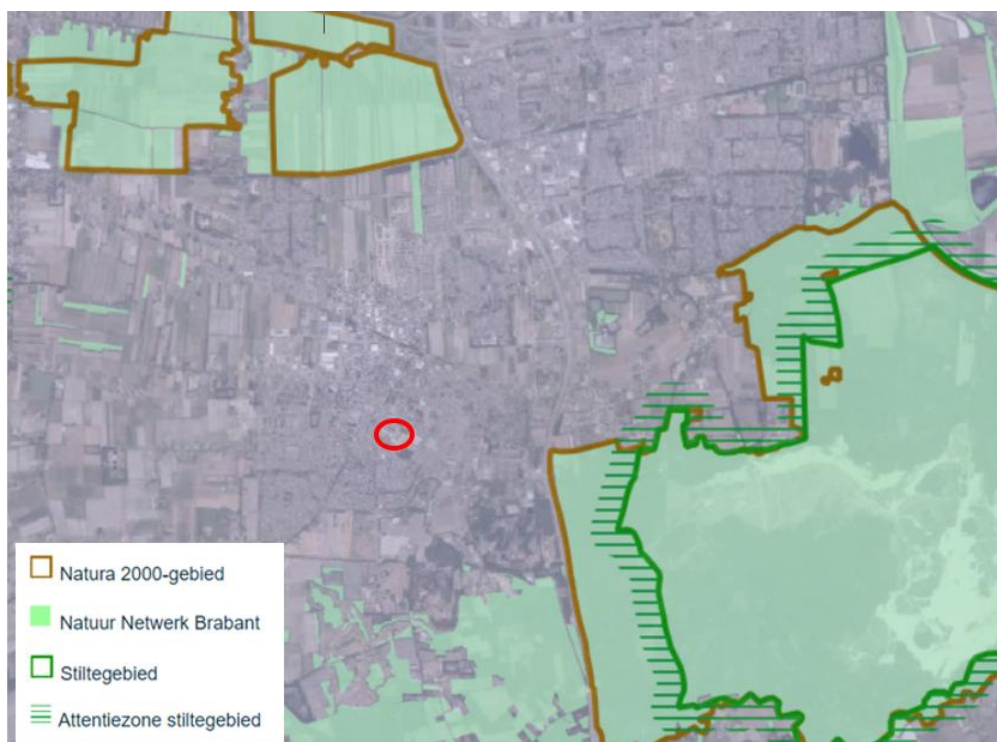
Plaats van het project

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Kaatsheuvel, ten zuiden van het centrum. De grenzen van het plangebied sluiten naadloos aan op grenzen van bestaande percelen aan de Gasthuisstraat en Marktstraat. Er wordt voortgeborduurd op de fasen 1 en 2 van de woningbouwlocatie De Els II.

De ligging van het plangebied is aangegeven op de hierna volgende afbeelding.



Begrenzing plangebied



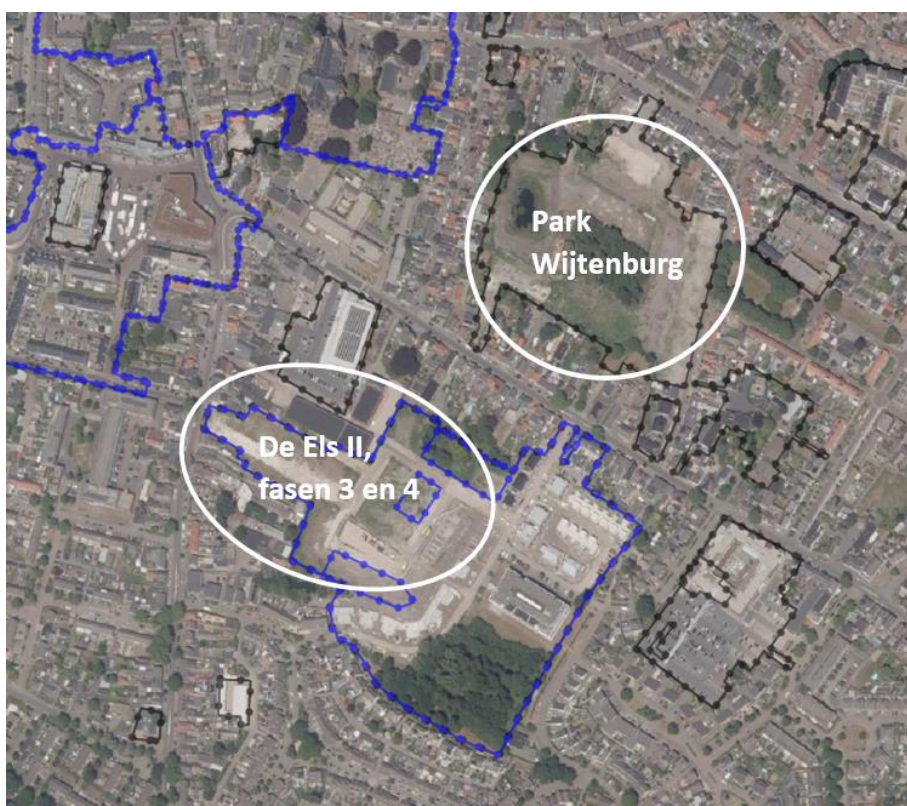
Ligging plangebied (rood omcirkeld) ten opzichte van Natura 2000-gebieden, NNB en stiltegebieden (bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant)

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status (zie bijgaande afbeelding). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'De Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen', bevindt zich op circa 1,4 kilometer afstand ten oosten van het plangebied. Daarnaast bevindt zich op circa 2,4 kilometer ten noorden van het plangebied het Natura 2000- gebied, 'Langstraat'. Het meest nabijgelegen gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Brabant bevindt zich circa 1,4 kilometer ten oosten van het plangebied. Ook is het plangebied niet in een stiltegebied gelegen.

Cumulatie met andere projecten

In de nabijheid van het plangebied is in Kaatsheuvel momenteel nog één ander plan in voorbereiding, te weten Park Wijtenburg (in totaal 140 woningen). Op onderstaande afbeelding zijn de twee plannen bij elkaar op een kaart weergegeven.



Op grond van de uitkomsten van de effectbeoordelingen van beide plannen worden geen nadelige milieugevolgen verwacht. De primaire ontsluiting van de twee woongebieden vindt plaats via verschillende (ontsluitings)wegen in Kaatsheuvel. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om het verkeer op een goede en veilige manier af te wikkelen. Voor wat betreft geluid is er voor elk van de plannen gekeken naar de belasting op de nieuwe woningen. Hieruit komen geen belangrijke nadelige milieugevolgen naar voren. Omdat beide woongebieden niet vanaf dezelfde (ontsluitings)wegen worden ontsloten, is cumulatie van geluid als gevolg van de verkeerstoename niet aan de orde. Met betrekking tot stikstof kan worden opgemerkt dat het plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op de relevante Natura 2000-gebieden. De twee genoemde woningbouwprojecten zijn onafhankelijk van elkaar te realiseren. Omdat het bestemmingsplan geen gebruik mogelijk maakt waarbij een bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jr aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden optreedt, hoeft geen onderzoek naar cumulatieve effecten in verband met deze activiteiten te worden uitgevoerd.

Voor de overige aspecten kan cumulatie op voorhand worden uitgesloten, gezien de effectbeoordelingen zoals opgenomen in de tabel. Veelal is sprake van geen, of van beperkte, lokale effecten waarbij geen relevante cumulatie van milieugevolgen kan optreden.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Natuurlijke hulpbronnen worden gebruikt tijdens de bouw en het gebruik van de ontwikkeling. Het betreft hier natuurlijke hulpbronnen als energie, water en grondstoffen. Dit zou echter op elke willekeurige locatie het geval zijn. De gevolgen hiervan zijn van een dusdanig beperkte omvang, dat hierdoor geen beslag wordt gelegd op natuurlijke hulpbronnen.

Productie afvalstoffen

Tijdens de werkzaamheden en de gebruiksfase daarna vindt er geen productie van stoffen plaats, die leidt tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot een m.e.r.-procedure.

Kenmerken van het potentiële effect

De voorgenomen ontwikkeling kan invloed hebben op het milieu. Hieronder zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling weergegeven. Enerzijds worden de verkeersgerelateerde effecten beschouwd, zoals de geluidbelasting en luchtkwaliteit. Anderzijds worden meer locatie-gerelateerde effecten beschouwd die te maken hebben met de bouw en ingebruikname van de woningen. Dan gaat het bijvoorbeeld over de effecten van en op activiteiten in de directe omgeving, water en natuur.

In de tabel hierna wordt per thema ingegaan op mogelijke effecten.

Thema	Toets
Bodem	Binnen het plangebied zijn diverse bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat de bodemkwaliteit van de locatie geen belemmering vormt voor de voorgenomen woningbouw. Tevens brengt de nieuwe woonfunctie geen relevante risico's op verontreiniging van de bodem of het grondwater met zich mee.
Geluid	Omdat woningen geluidgevoelige objecten zijn, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB niet wordt overschreden. Er gelden vanuit de Wet geluidhinder dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van het plan. De toename van het aantal verkeersbewegingen heeft geen onaanvaardbare gevolgen voor de naaste omgeving.
Luchtkwaliteit	Voor woningbouwlocaties geldt dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen als sprake is van minder dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Omdat maximaal 66 woningen mogelijk worden gemaakt waarvan er al 22 woningen zijn gebouwd en in gebruik genomen, zal het project 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Thema	Toets
Externe veiligheid	Op circa 1,3 km van het plangebied is bij het Shell tankstation aan de Berndijksestraat een lpg-vulpunt aanwezig. De afstand tot de N261 is eveneens circa 1,3 km. Uit de Risicokaart blijkt verder dat het plangebied niet is gelegen binnen een invloedsgebied van een inrichting met gevaarlijke stoffen, noch van een leiding. Vanwege toxische scenario's ligt het plangebied in het invloedsgebied van A59. Om die reden is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Hiervoor kan worden volstaan met de Standaard Verantwoording Groepsrisico 2019 en is het standaardadvies van de Veiligheidsregio van toepassing. Er worden geen nieuwe risicobronnen gerealiseerd. Het plan heeft daarmee geen negatieve effecten op het aspect externe veiligheid.
Bedrijven en milieuzonering	Een woonfunctie is geen milieubelastende functie en heeft in die zin geen nadelige gevolgen voor de naaste omgeving. In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven aanwezig. Enkele woningen worden gebouwd binnen de invloedssfeer van drie van deze bedrijven. Om de bedrijven niet te belemmeren in de uitoefening van de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn geluidschermen geplaatst. Het behoud van deze schermen is juridisch geborgd in het bestemmingsplan. Daar waar op de woningen een te hoge geluidbelasting optreedt, worden maatregelen getroffen. In één geval worden in overleg met het betreffende bedrijf aanpassingen gedaan, bouwtechnisch en in de bedrijfsvoering. In het andere geval zullen extra geluidwerende maatregelen aan de gevels worden genomen. Het betreffende bedrijf wordt hiermee niet beperkt in de huidige bedrijfsvoering.
Water	Binnen het plangebied neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de situatie uit 2012, af met circa 285 m². Omdat het aangesloten verhard oppervlak zoals berekend in het oorspronkelijke waterhuishoudingsplan door de nieuwe verkavelingsopzet niet toeneemt, zijn geen extra compenserende maatregelen benodigd en kan zonder problemen worden aangesloten op het systeem zoals ontworpen en berekend in het waterhuishoudingsplan uit 2009.

Thema	Toets
Flora en fauna	<i>Soortbescherming</i> In het kader van de herontwikkeling is een quickscan uitgevoerd. Op basis van de resultaten van de quickscan is in 2021 aanvullend onderzoek uitgevoerd. Uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat de soorten zoals benoemd in de quickscan niet zijn aangetroffen. <i>Gebiedsbescherming</i> Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toenamen van geluid, trilling, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als toenamen van geluid, trilling en licht als gevolg van de voorgenomen plannen zijn, gezien de afstand (1,4 km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000- gebieden in combinatie met de aard van de plannen (woningbouw) niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn echter niet op voorhand uitgesloten. In november 2023 is een onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Uit desbetreffend onderzoek is gebleken dat er geen vergunning van de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.
Archeologie	In 2006 is het grootste gedeelte van het plangebied onderzocht en vrijgegeven. Het perceel ten zuiden van de woonstraat vanaf de Marktstraat is destijds niet onderzocht en is in overeenstemming met de archeologische beleidskaart van de gemeente Loon op Zand in het bestemmingsplan 'De Els II, fasen 3 en 4' voorzien van een dubbelbestemming. Bij een verstoringsoppervlakte vanaf 500 m² en een verstoringsdiepte vanaf 50 cm is aanvullend onderzoek vereist.
Verkeer	De ontsluiting van De Els II is al bepaald bij de eerste aanleg na de vaststelling van het bestemmingsplan 'De Els II' in 2012. Na realisatie van de fase 4 wordt de woningbouwlocatie ontsloten via de Marktstraat en Gasthuisstraat. De verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde woningbouw is berekend op maximaal 486 verkeersbewegingen. De Marktstraat en Gasthuisstraat zijn ingericht als gebiedsontsluitingswegen. Door de relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op en spreiding daarvan over deze wegen zijn geen problemen te verwachten voor de verkeersafwikkeling op deze wegen.
Parkeren	Met de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied verandert de parkeerbehoefte. Op basis van de gemeentelijke parkeernorm leidt de ontwikkeling tot een parkeerbehoefte van 127 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn 44 parkeerplaatsen voorzien. De overige parkeerplaatsen worden aangelegd in het openbare gebied.

4 CONCLUSIE

In deze aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn de plaats, de kenmerken en de potentiële effecten beschreven van de voorgenomen activiteit binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'De Els II, fasen 3 en 4'.

Uit de toetsing aan de selectiecriteria in bijlage III (EU richtlijn 2014/52/EU), die in voorgaande hoofdstukken aan bod zijn gekomen, blijkt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu die het opstellen van een MER noodzakelijk maken.