

Aan: Gemeente Loon op Zand
Van: Wooncorporatie Casade en Hoefnagel Projectontwikkeling B.V.
Datum: 13 maart 2023
Betreft: Aanmeldnotitie Park Wijtenburg, Kaatsheuvel

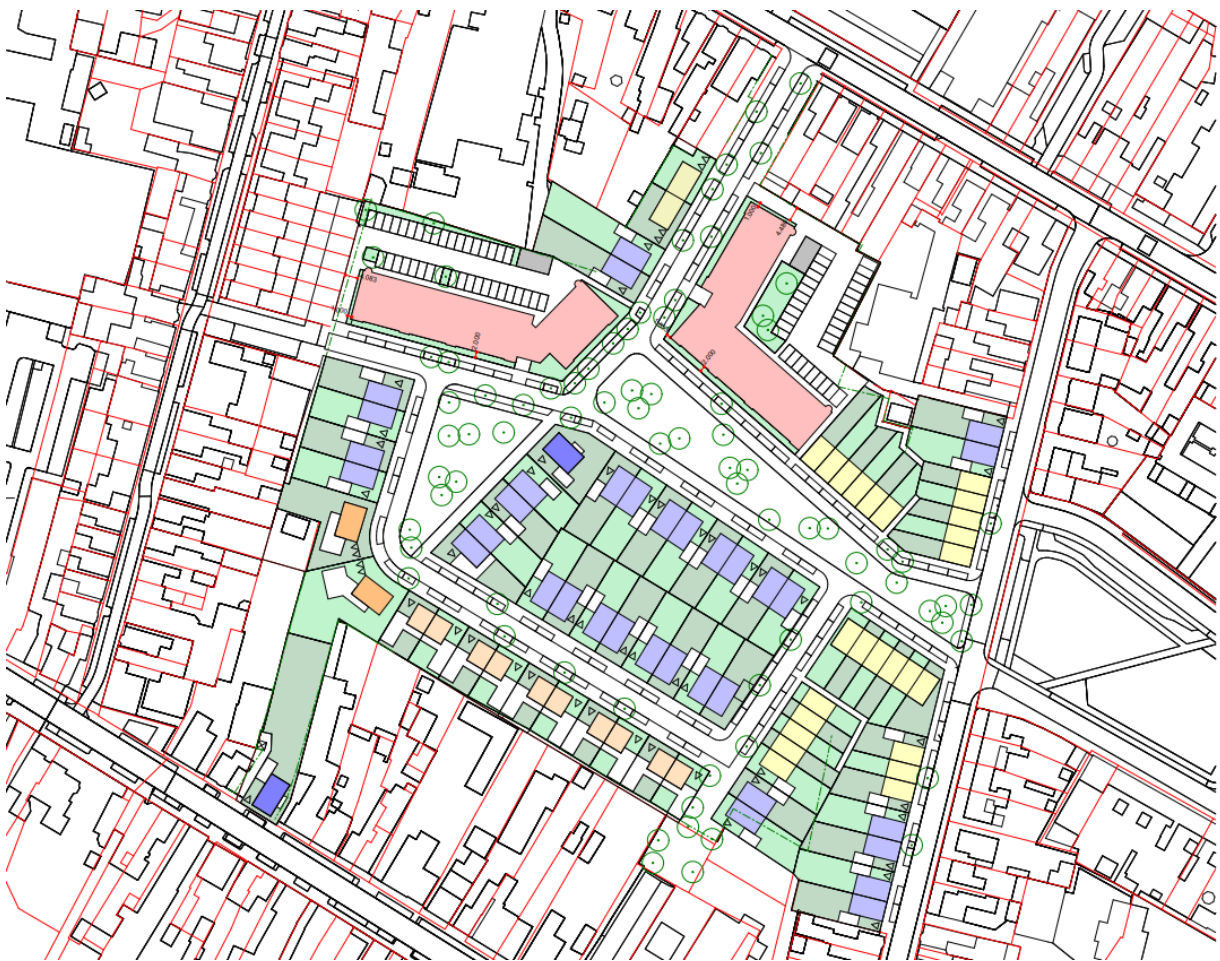
úw regisseur voor
de leefomgeving

1 INLEIDING

Casade en Hoefnagel Projectontwikkeling werken samen aan het woningbouwproject Park Wijtenburg in Kaatsheuvel. De eerste plannen hiervoor ontstonden al ruim tien jaar geleden.

Momenteel is sprake van een braakliggend terrein. Garage Van de Wouw aan de Monseigneur Völkerstraat, voormalige schoenfabriek Napolina aan de Gasthuisstraat en 22 huurwoningen aan de Julianastraat zijn reeds gesloopt.

De locatie tussen de Monseigneur Völkerstraat, Doctor van Beurdenstraat, Gasthuisstraat en Julianastraat (zie afbeelding onder 'Plaats van het project') is door de gemeente aangewezen als inbreidingslocatie. Casade en Hoefnagel Projectontwikkeling zijn voornemens op deze locatie 63 sociale huurappartementen en 75 grondgebonden koopwoningen in verschillende prijscategorieën te bouwen.



Toekomstige situatie (bron: Quadrant Architecten, 21 mei 2021)

De ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders en geeft een invulling aan de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie.

Deze aanmeldnotitie is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan 'Park Wijtenburg, Kaatsheuvel'.

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 'Park Wijtenburg, Kaatsheuvel') gevoegd.

Kenmerken van het project

Het bouwplan betreft het realiseren van 138 woningen, waarvan 63 appartementen. Daarmee blijft de beoogde ontwikkeling onder de drempelwaarde van 2.000 woningen.

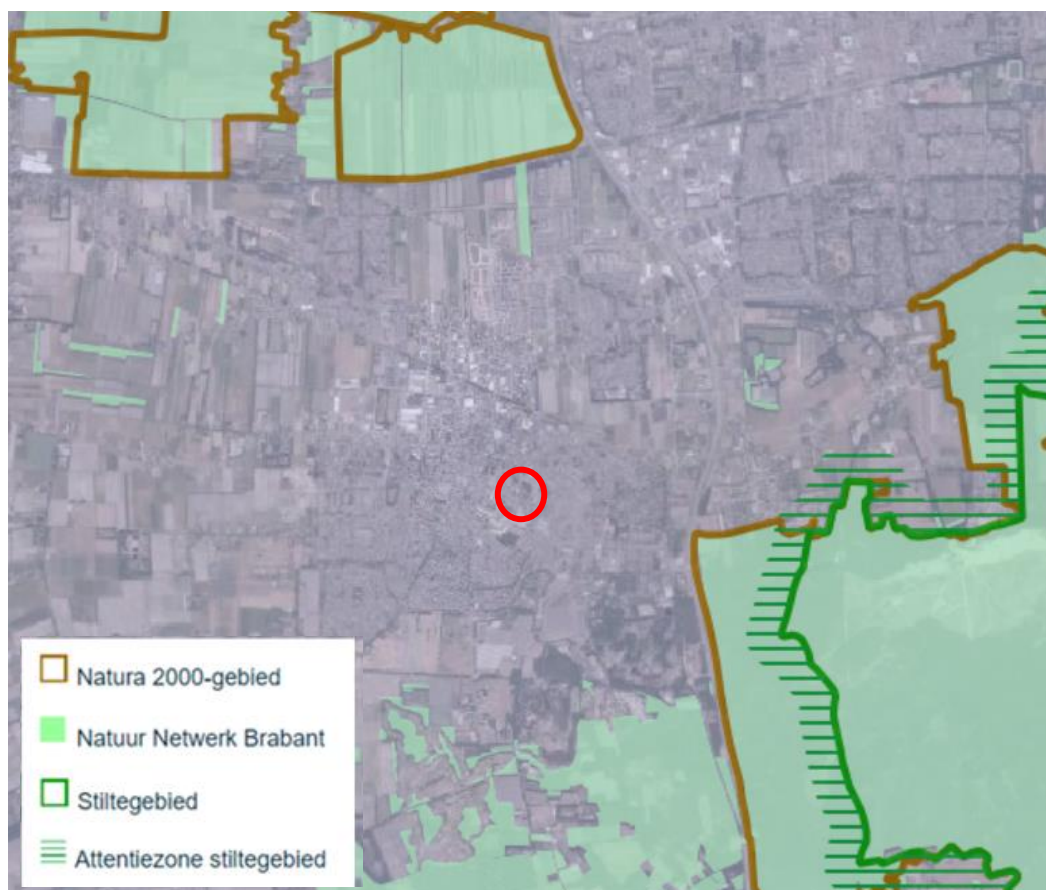
Plaats van het project

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Kaatsheuvel, ten zuiden van het centrum. Park Wijtenburg grenst aan de Julianastraat en de bestaande bebouwde percelen aan de Monseigneur Völkerstraat, Doctor van Beurdenstraat en Gasthuisstraat. De (voormalige) bedrijfsperven Gasthuisstraat 35-37 en Monseigneur Völkerstraat 14 zijn onderdeel van het plangebied.

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 stillegebieden (bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant)

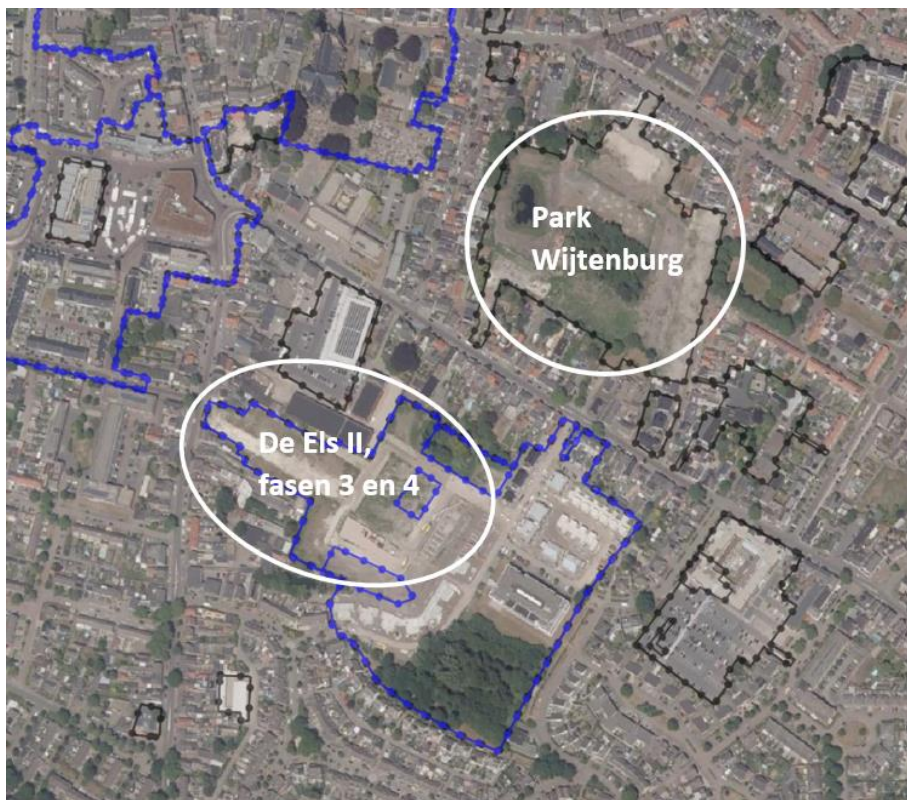
Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

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 stillegebied gelegen.

Cumulatie met andere projecten

In de nabijheid van het plangebied is in Kaatsheuvel momenteel nog één ander plan in ontwikkeling, te weten De Els II, fasen 3 en 4 (in totaal 66 woningen). Op onderstaande afbeelding zijn de twee plannen bij elkaar op een kaart weergegeven.

Cumulatie van milieugevolgen kan voor deze plannen met name plaatsvinden als het gaat om de verkeer gerelateerde effecten, op het gebied van geluid of stikstof. Voor de aspecten verkeer, geluid en stikstofdepositie is gekeken naar de cumulatie van milieueffecten.



Op grond van de uitkomsten van de effectbeoordelingen 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

De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt geen bijzonder beslag 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	Uit historisch onderzoek blijkt dat binnen het plangebied verschillende verkennende bodemonderzoeken zijn uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat er sprake is van enkele verontreinigingssituaties, die aanvullend onderzoek vereisen. De aanvullende onderzoeken zullen worden uitgevoerd en er worden zo nodig maatregelen genomen die leiden tot een bodemkwaliteit die de bouw van woningen mogelijk maakt. 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 wordt overschreden op de woning aan de Gasthuisstraat. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de Gasthuisstraat dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de woningen aan de zijde van de Julianastraat waar een overschrijding op plaatsvindt maar de Wet geluidhinder niet van toepassing is, dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Een woonfunctie leidt niet tot geluidoverlast en heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor de naaste omgeving. Ook 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 een ontsluitingsweg. Omdat maximaal 140 woningen worden gebouwd, zal het project 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid	Op circa 450 meter van het plangebied is bij het Shell tankstation aan de Berndijksestraat een lpg-vulpunt aanwezig. De afstand tot de N261 is circa 1,1 km. Gelet op deze afstanden vormen deze inrichtingen geen belemmering voor de beoogde woningbouw. 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. Hiermee is de veiligheid bij ruimtelijke ontwikkelingen voldoende geborgd.
Bedrijven en milieuzonering	In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende bedrijven aanwezig. Op bedrijfspercelen aangrenzend aan het plangebied zijn bedrijven toegestaan in categorie 1 of 2. Voor categorie 2-bedrijven geldt voor de eerstelijns bebouwing (woningen aan de rand van het plangebied) een richtafstand van 10 meter, voor de overige woningen 30 meter. Binnen deze afstanden zijn geen nieuwe woningen mogelijk. Ook bedrijven op grotere afstand vormen geen belemmering voor de beoogde woningbouw-ontwikkeling. Ten noordwesten van het plangebied geldt voor Chalet Fontaine een horecabestemming. Omdat er binnen 30 meter van dit perceel nieuwe woningen worden gebouwd, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Door de oprichting van een dichte erfafscheiding met een hoogte van 3 meter daar waar het plangebied het perceel van Chalet Fontaine raakt, wordt op de begane grond voldaan aan de maximaal toegestane geluidbelasting en kan de geluidbelasting op de verdiepingen worden beperkt door een afschermende voorziening op de gemeenschappelijke galerij. Hiervoor worden maatwerkvoorschriften opgesteld. Bestaande bedrijven zijn er geen belemmeringen voor de bouw van de nieuwe woningen en de nieuwe woningen leveren geen belemmering op voor de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige bedrijven. Een woonfunctie is geen milieubelastende functie en heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor de naaste omgeving.

Water	Binnen het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 23.960 m². De benodigde dimensionering van de bergings- en infiltratievoorzieningen is door de gemeente Loon op Zand en het waterschap Brabantse Delta aangegeven op 60 mm/m² en een ledigingstijd van 24 uur. Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave in totaal ca. 1.435 m³ (23.960 m² x 0,06 m). De totale bergingscapaciteit van de wadi's is berekend op 1.445 m³. Er wordt voorzien in voldoende waterberging en met goed waterdoorlatend zand wordt ook voldaan aan de ledigingstijd van 24 uur.
Flora en fauna	<i>Soortbescherming</i> In het kader van de herontwikkeling is een quickscan uitgevoerd. Op basis van de resultaten van de quickscan worden in 2022 diverse aanvullende onderzoeken uitgevoerd. <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 toenames van geluid, trilling, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als toenames van geluid, trilling en licht als gevolg van de voorgenomen plannen binnen het plangebied zijn, gezien de afstand (ca. 1,3 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 maart 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 april 2021 is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is een advies uitgebracht over de onderzoeksplicht in de verschillende delen van het plangebied. In het bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen opgenomen waarin de ondergrenzen (oppervlakte en diepte) voor aanvullend onderzoek zijn vastgelegd.

Verkeer	Park Wijtenburg wordt voor autoverkeer ontsloten vanaf de Julianastraat en Monseigneur Völkerstraat. De Julianastraat vormt een verbinding tussen de Monseigneur Völkerstraat en Gasthuisstraat. De verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde woningbouw is berekend op ruim 800 verkeersbewegingen. De Monseigneur Völkerstraat en Gasthuisstraat zijn ingericht als gebiedsontsluitingswegen. Door de relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op en spreiding daarvan over deze wegen en de Julianastraat 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 238 parkeerplaatsen. Achter de appartementengebouwen is in de aanleg van 71 parkeerplaatsen voorzien. Op eigen terrein bij de grondgebonden woningen zijn 56 parkeerplaatsen voorzien. De overige parkeerplaatsen worden aangelegd in het openbare gebied (binnen het plangebied en aan de Julianastraat).

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 'Park Wijtenburg, Kaatsheuvel'.

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.