

Aan: Gemeente Loon op Zand
Van: Wooncorporatie Casade en Hoefnagel Projectontwikkeling B.V.
Datum: 3 januari 2022
Betreft: Aanmeldnotitie Park Wijtenburg, Kaatsheuvel

partners



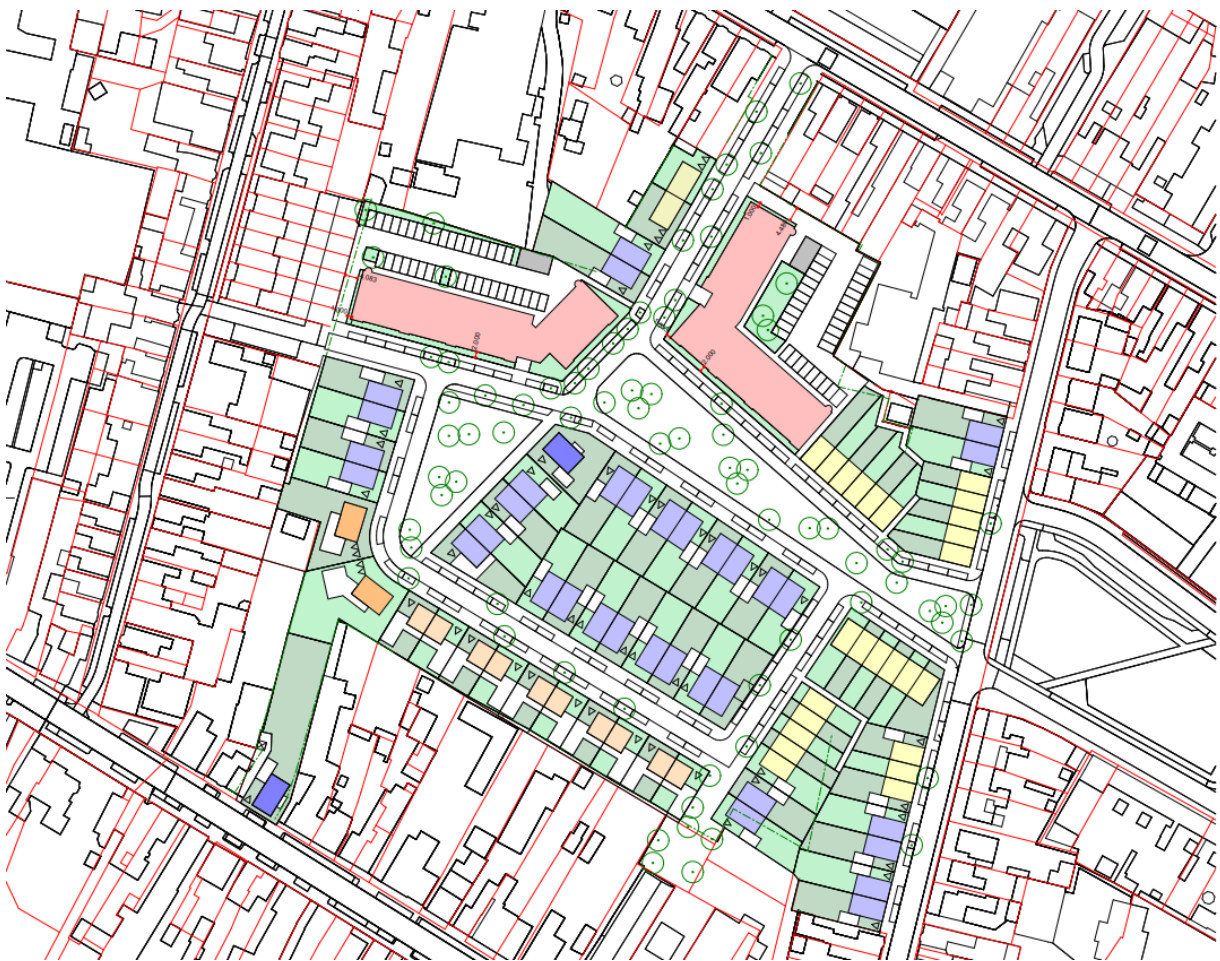
úw regisseur voor
de leefomgeving

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 maximaal 140 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

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.
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.
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.
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 woningbouwontwikkeling. Ten noordwesten van het plangebied geldt voor Chalet Fontaine een horecabestemming. Binnen de richtafstanden die gelden voor een (muziek)café, 10 meter voor de eerstelijns bebouwing (gemengd gebied) en 30 meter voor de overige woningen (rustige woonwijk), biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen. 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..
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 toenamen van geluid, trilling, licht of depositie van stikstof. Externe effecten als toenamen van geluid, trilling en licht als gevolg van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie 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 juli 2021 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 225 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn 55 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 '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.