

Bijlage 5 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling

Aanmeldnotitie informele m.e.r.-beoordeling Keiweg 57, Oosterhout

memonummer	01.2
datum	20 mei 2021
aan	Gemeente Oosterhout
van	Antea Group
namens	SoMa Vastgoed B.V.
project	Keiweg 57, Oosterhout
projectnr.	0433527.100
betreft	Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling

1. Aanleiding

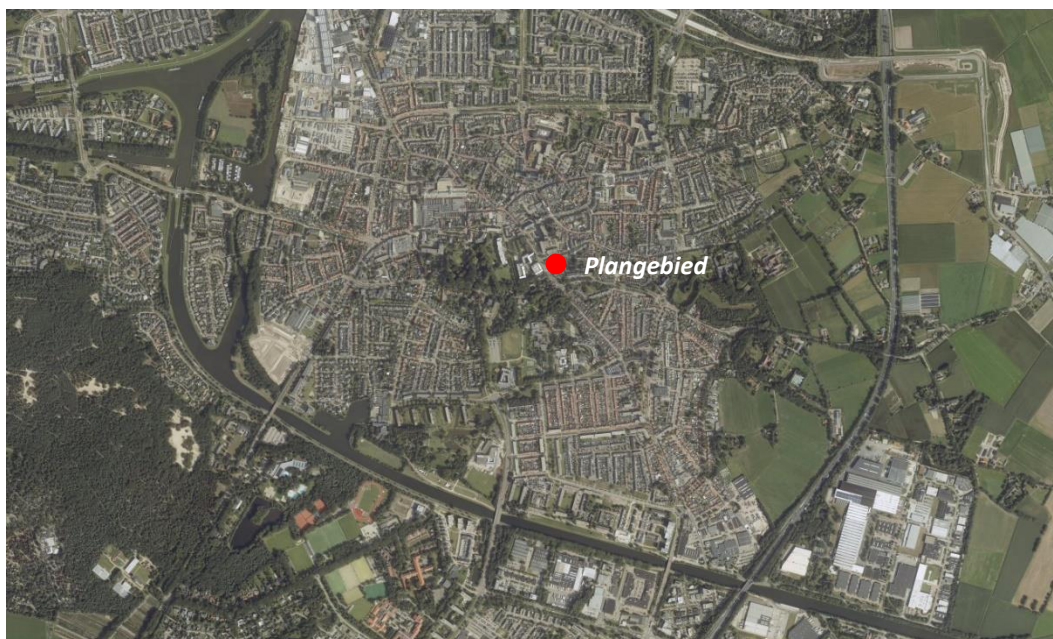
In 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat een informele m.e.r.-beoordeling door de initiatiefnemer moet worden aangevraagd door middel van een anmeldnotitie. Dit in het kader van de besluitvorming omtrent de bestemmingsplanherziening.

Deze anmeldnotitie betreft het verzoek van SoMa Vastgoed B.V. tot het nemen van een besluit door de gemeente Oosterhout (bevoegd gezag) om al dan niet een milieueffectrapportage op te stellen. Voorliggende notitie is opgesteld om gemotiveerd een beslissing te nemen. Het bevoegd gezag dient binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.

2. Ontwikkeling

SoMa Vastgoed B.V. (verder: de initiatiefnemer) is voornemens om aan de Keiweg 57 te Oosterhout een appartementencomplex te realiseren. Het plangebied maakt deel uit van het centrumgebied van Oosterhout. Het oorspronkelijke bebouwing is reeds gesloopt. Het terrein ligt momenteel braak.

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan 'Centrum 2017', vastgesteld op 1 juni 2017. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Bedrijf' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het plan – het realiseren van het appartementencomplex - past dit niet binnen de geldende gebruiksmogelijkheden en geldende maximale bouwhoogte. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanherziening voorbereid.



Luchtfoto met een globale ligging van het plangebied (bron: Globespotter)

3. Kader - Besluit milieueffectrapportage

Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of toch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' gehanteerd.

Activiteit en drempelwaarden

In onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D11.2) opgenomen. Aangezien het in dit geval gaat om nieuwbouw van een appartementencomplex van enige omvang, waarbij wordt afgeweken van gebruiks- en bouwregels van het geldend bestemmingsplan, is het plan aan te merken als 'stedelijk ontwikkelingsproject'.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plangebied heeft een grootte van circa 0,3 hectare, waarbinnen maximaal 22 woningen gerealiseerd worden. De voorgenomen activiteit blijft ruimschoots onder de drempel van 100 hectare en/of 2.000 woningen en/of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een informele m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

4. Toetsing

Kenmerken van het project

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 22 zelfstandige woningen. Dit vindt plaats in een stedelijke omgeving met bijbehorend verkeer en de daarbij behorende effecten voor geluid en luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een (in)directe connectie met andere projecten. Wel is aan de overzijde van de Keiweg een project voorzien met ruim 50 woningen. De twee initiatieven kunnen qua effecten tot cumulatie leiden met de effecten van realisatie en gebruik van de woningen. Aangezien geen sprake is van een dreigende overschrijding van de luchtkwaliteit en met dit plan wordt voorzien in een afname van de geluidbelasting (2 tot 3 dB) van de Keiweg door het treffen van een bronmaatregel, zorgt cumulatie van de effecten van de twee plannen niet voor significante nadelige effecten voor de omgeving. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Aangezien het een woonfunctie betreft is er geen sprake van de productie van een bijzondere afvalstoffenstroom, verhoogd risico op verontreinigingen, van hinder voor de omgeving of verhoogd risico op ongevallen.

Plaats van het project

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Oosterhout. Het projectgebied wordt begrensd door de Keiweg aan de westzijde van het plangebied en De Burcht aan de zuidoostzijde. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door woonbebouwing (grondgebonden woningen met tuin en appartementen). Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke of cultuurhistorische waarden.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project betreft het realiseren van een ontwikkeling van enige omvang. Hierna wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

Bodem:

Op basis van verkennend bodem- en asbestonderzoek en nader onderzoek¹ is het plangebied volledig onderzocht. Gelet op de (historische) loodverontreiniging is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en zal voor de aanpak van deze verontreiniging een BUS-melding of saneringsplan ingediend moeten worden bij het daartoe bevoegde gezag. Op basis daarvan dient de bodem geschikt te worden gemaakt voor het beoogde gebruik (wonen).

De nieuw toegestane functie wonen, op basis van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, brengt geen onevenredige risico's op bodemverontreiniging met zich mee.

Archeologie

Op basis van de Erfgoedkaart Oosterhout² is het plangebied aangemerkt als 'terrein met hoge archeologische waarde'. Het gebied ten westen van het plangebied aan de Keiweg kent de volgende archeologische waarden: 'terrein met hoge archeologische verwachtingszone' en 'historisch lint'. Op basis van het Programma van Eisen³ ontstaat voldoende inhoudelijke aanleiding om een vervolgonderzoek in de vorm proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Dit inventariserend veldonderzoek is door Antea Group uitgevoerd⁴. De aangetroffen bodemopbouw laat zich verklaren als een ophogingslaag op een menglaag van resten van de A-Horizont en C-Horizont waarbij niet met zekerheid kon worden vastgesteld of het zand van deze bodemhorizonten ook daadwerkelijk uit het plangebied afkomstig zijn. De oorspronkelijke top van de C-Horizont is dan ook met zekerheid niet meer in het plangebied aanwezig. Eerder lijkt het erop dat in het verleden tot tenminste 1,45 meter is afgegraven en dat de bodemopbouw daarna met

¹ Wematech, d.d. 19 september 2014, Verkennend bodem- en asbestonderzoek en nader bodemonderzoek

² Gemeente Oosterhout, d.d. 29 september 2011, Erfgoedkaart Oosterhout

³ Antea Group, d.d. 8 oktober 2018, Programma van eisen archeologie

⁴ Antea Group, d.d. 14 april 2020, Inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen Herontwikkeling Keiweg 57 (voormalige garage Ligtvoet)

grond van elders is aangevuld tot het huidige maaiveld. Het advies luidt daarom om de voorgenomen plannen toe te staan zonder verder archeologisch onderzoek uit te voeren. De gemeente Oosterhout neemt het advies over om in het plangebied geen vervolgonderzoek uit te laten voeren (zie selectiebesluit in bijlage 10 van het bestemmingsplan). Vanuit de gemeente wordt dan ook geadviseerd om de Archeologische Monumentenzorg af te ronden en het plangebied vrij te geven voor de geplande bouwactiviteiten. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zoals aanwezig in het vigerende bestemmingsplan kan voor het plangebied verwijderd worden.

Cultuurhistorie

Op basis van de Waardenkaart voor historische geografie, welke onderdeel is van de Erfgoedkaart², is gebleken dat de Keiweg een historische ontsluitingsroute van Oosterhout is. Deze weg heeft een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Het plangebied zorgt niet voor een aanpassing van het tracé van de weg. De voorgevel van de nieuwbouw wordt gesitueerd in de voorgevellijn van de naastgelegen percelen. Daarmee doet het plan geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van deze weg.

Geluid:

Effecten plan op de omgeving

Met dit plan worden nieuwe geluidgevoelige functies (de woningen) gerealiseerd. De functie wonen is geen bron van geluidhinder. Geluidbelastende functies worden niet toegestaan. Door het toevoegen van 22 woningen is wel sprake van een toename van verkeersintensiteiten. Door middel van een akoestische berekening is berekend of de nieuwe ontwikkeling geluidhinder veroorzaakt op de bestaande bebouwing. Tevens is berekend welke gevolgen de reflectie op het nieuw te bouwen appartementencomplex heeft. Uit de resultaten van de berekening blijkt dat er sprake is van een minimale verhoging van de geluidbelasting, namelijk met 0,26 dB. Een dergelijke verhoging is met het menselijke oor niet hoorbaar. Geconcludeerd kan worden dat de effecten van de ontwikkeling op de omgeving minimaal zijn en niet lijden tot geluidsoverlast.

Aan de oostzijde van het projectgebied zijn circa 20 nieuwe parkeerplaatsen beoogd. Dit aantal is dermate laag en de verkeersbewegingen duren dermate kort, dat de geluidbelasting, uitgedrukt in equivalent geluidniveau over tijd, vanwege de verkeersbewegingen niet relevant zullen zijn op de omliggende woningen.

Het dichtslaan van autoportieren en de bijbehorende piekgeluiden zijn echter wel onderzocht. De L_{Amax} is ten hoogste 65 dB(A) op Kloosterstraat 29, 31 en 33 op 5 meter hoogte. Uitgaande van een gevelgeluidwering van minimaal 20 dB wordt voldaan aan een binnenniveau van ten hoogst 45 dB(A).

Effecten omgeving op het plan

Uit akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Keiweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt op de gevel(s) van 11 appartementen in het nieuw te bouwen appartementencomplex. Voor het onderzoek naar de maatregelen is op basis van de DMC-regeling een bronmaatregel van 70 meter in lengte voorgesteld. De bestaande verharding op de Keiweg wordt over deze lengte vervangen met stille elementenverharding. Deze maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied (en omgeving) terug te brengen is daarmee mogelijk en doelmatig. De afname van de geluidbelasting door het treffen van de maatregel is 2 tot en met 3 dB. De uitvoering van de bronmaatregel aan de Keiweg is in dit plan geborgd in een voorwaardelijke verplichting.

Het bevoegd gezag dient daarnaast hogere waarden vast te stellen voor de woningen waar de voorkeursgrenswaarde – ondanks de maatregel – wordt overschreden. Parallel aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan wordt het ontwerpbesluit Hogere Waarden terinzage gelegd. Voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan dient een besluit Hogere Waarden worden vastgesteld door het college.

Verkeer:

Gelet op de hoge intensiteiten op deze wegen en de korte afstand tot de kruising (met verkeerlichten) is het niet wenselijk gemotoriseerd verkeer te ontsluiten op de Keiweg. Wel wordt een nieuwe aansluiting voor langzaam verkeer gerealiseerd aan de Keiweg. Ook aan De Burcht wordt voorzien in een langzaam verkeer ontsluiting. Het plangebied en daarmee de nieuwe parkeerplaatsen wordt voor gemotoriseerd verkeer te bereiken via de Ridderstraat/ De Burcht. Door het planvoornemen zal de verkeersgeneratie op de omliggende wegen toenemen. Met het plan worden maximaal 176 verkeersbewegingen per etmaal verwacht op basis van 8 motorvoertuigbewegingen per woning per dag. Deze verkeersgeneratie kan binnen de capaciteit van de omliggende wegen worden opgevangen.

Volgens het parkeerbeleid⁵ geldt een totale parkeerbehoefte bedraagt (22 x 1,1) 24 parkeerplaatsen. Tevens geldt een parkeernorm voor fietsparkeerplaatsen van 3,0 plaatsen per woning. Binnen het plangebied wordt 18 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Conform het parkeerdrukonderzoek (Gemeente Oosterhout, juni 2018) is er sprake van een lichte overcapaciteit in de directe omgeving, waarmee, ondanks het tekort van 6 parkeerplaatsen op eigen terrein, voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is. Opgemerkt wordt dat de bergingen van de appartementen mede voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen.

Water:

In het plangebied zijn geen (primaire)waterkeringen, oppervlakte wateren en waterbergingen aanwezig. Van uitlopende bouwmaterialen wordt geen gebruik gemaakt. De gemeente heeft ten behoeve van het plan een regenwaterriool aangelegd in de Keiweg. Het dakoppervlak (inclusief de bergingen) mag hierop geloosd worden. Het schone regenwater wordt afgevoerd en geborgen in park Brakenstein. Het regenwater op de verharding moet geïnfiltreerd worden zonder gebruik te maken van kolken. Het vervuiliingsrisico door gebruik, zeker op parkeerterrein, is vrij groot en dat wordt beperkt door voorzieningen zonder kolken. Dit betekent een aanzienlijk kleinere infiltratiebergingsvoorziening. Het afvalwater wordt aangesloten op het gemengd riool. Negatieve effecten op de waterhuishoudkundige aspecten zijn niet aan de orde.

Ecologie:

Gebiedsbescherming

Op basis van de Natuurtoets⁶ ligt het plangebied niet binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, de Brabantse Biesbosch en het Natura-2000 gebied Langstraat, bevinden zich beiden op circa 8 kilometer afstand ten noorden en noordoosten van de onderzoekslocatie.

Uit het stikstofonderzoek⁷ blijkt dat AERIUS Calculator voor de realisatiefase en de gebruiksfase geen bijdragen toont hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is zowel van indirecte als directe aantasting van de NNN en de Natura 2000- gebieden dan ook geen sprake. (Significant) negatieve effecten zijn uitgesloten. Gelet op de afstand, het tussengelegen gebied en de aard van de ontwikkeling zijn er geen andere verstoringsfactoren voor de Natura 2000-gebieden te verwachten.

Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. De onderzoekslocatie ligt ook niet in de nabijheid van een gebied, behorend tot het Natuurnetwerk Nederland. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich circa 1000 meter ten zuiden van de onderzoekslocatie. Het betreft bestaande natuur in het Natuurnetwerk Brabant. Door de voorgenomen bouwplannen in combinatie met de afstand, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland derhalve niet worden aangetast.

⁵ Gemeente Oosterhout, d.d. 21 mei 2019, Nota Parkeernormen 2019

⁶ Antea Group, d.d. 7 augustus 2018, Natuurtoets

⁷ Antea Group, d.d. 8 januari 2021, Stikstofonderzoek

Soortenbescherming

Ook kan op basis van de Natuurtoets geconcludeerd worden dat voor beschermde soorten overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming zijn uitgesloten. Dit vanwege het ontbreken van geschikt habitat en het ontbreken van sporen niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Luchtkwaliteit:

Gelet op de omvang van het plan, kan conform de richtlijnen uit het Besluit niet in betekenende mate worden geconcludeerd dat de ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Het project mag dan ook zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Tevens blijkt dat in de omgeving zowel voor de huidige als toekomstige situatie de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) niet wordt overschreden of dat er sprake is van een dreigende overschrijding.

Privacy & Bezoning

Op basis van de Privacystudie⁸ wordt geconcludeerd dat sprake is van een genoeg gelijkblijvende situatie daar waar het appartementencomplex maximaal 10 meter hoog is en van een verbeterde situatie daar waar het appartementencomplex maximaal 7 meter hoog is voor de grondgebonden woningen aan de Kloosterstraat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan.

Op basis van de Schaduwstudie⁹ wordt geconcludeerd dat (voor wat betreft de schaduwwerking in de achtertuinen en op de achtergevels van de woningen aan de Kloosterstraat) in de nieuwe situatie een nagenoeg vergelijkbare of betere situatie ontstaat vergeleken met de vigerende situatie.

Externe veiligheid:

Het plan voorziet niet in planologische mogelijkheden voor risicovolle inrichtingen. In de omgeving van het plangebied is geen risicobron (wegen, buisleidingen, inrichtingen) aanwezig met invloed die reikt tot in het plangebied.

Conclusie potentiële effecten:

De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande, vooral beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. De effecten hebben voornamelijk betrekking op een beperkte toename van de verkeersstromen. De effecten worden aanvaardbaar geacht en stuiten niet op bezwaren (zie de voorgaande aspecten). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

5. Conclusie & advies

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkeling van het appartementencomplex. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Gelet op vorenstaande wordt voorgesteld om te beslissen af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport voor de ontwikkeling van het appartementencomplex aan de Keiweg.

Antea Group
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

SoMa Vastgoed B.V.
Postbus 40
4880 AA Zundert

⁸ CroonenBuro5, d.d. 17 februari 2021, Privacystudie

⁹ Marquart architecten, d.d. 20 april 2021, Schaduwstudie

memonummer: 01.2
betreft: Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling

