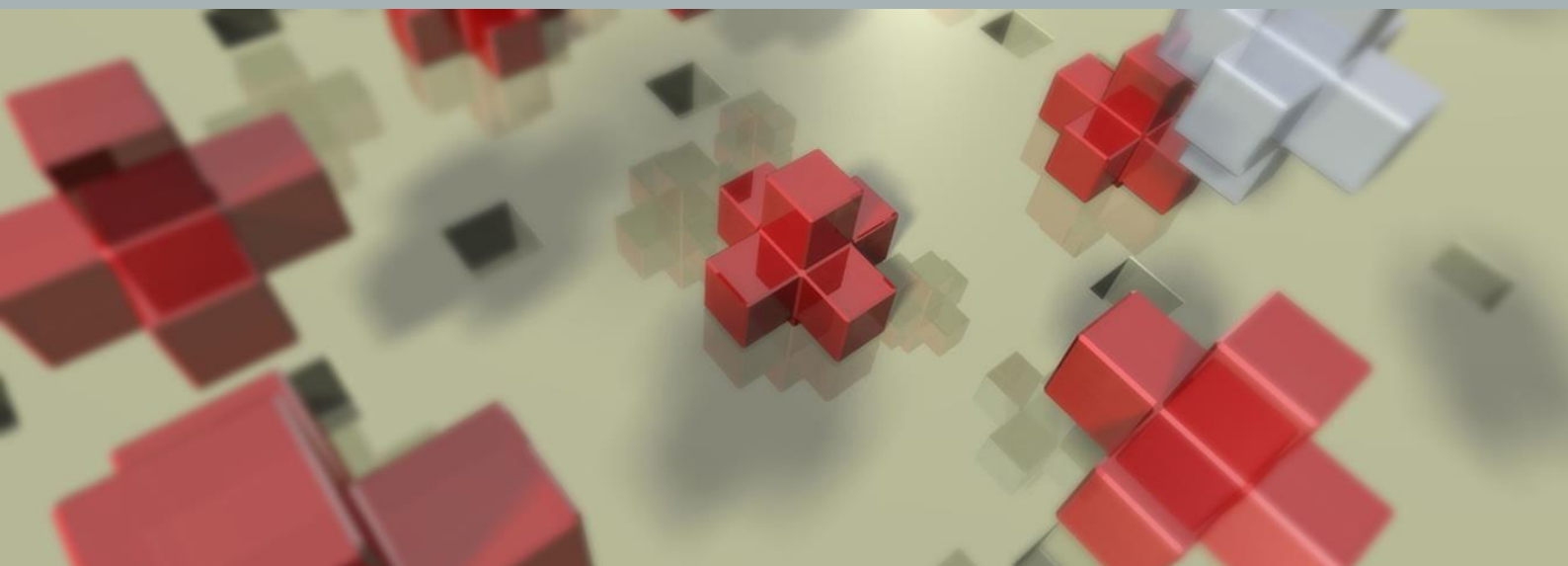


Aanmeldnotitie m.e.r. bestemmingsplan '12 ap-
partementen Heerlenseweg'

Gemeente Landgraaf



Aanmeldnotitie m.e.r. bestemmingsplan '12 appartementen Heerlenseweg'

Gemeente Landgraaf

Rapportnummer: P04590

Datum: 28 maart 2023

Opdrachtgever: Gemeente Landgraaf

Projectteam BRO: SSh, JEr

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: BRO, Abstract 4

Beknopte inhoud: --

BRO
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	2
1.1 Inleiding	2
1.2 Toetsing Besluit m.e.r.	4
1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	5
1.4 Leeswijzer	5
2. EFFECTEN OP HET MILIEU	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Kenmerken van het project	4
2.3 Plaats van het project	9
2.4 Kenmerk van het potentiële effect	11
3. VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	12

1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Het voornemen bestaat om 12 appartementen te realiseren op de locatie Heerlenseweg 22 / 22A te Landgraaf. Op deze locatie bevindt zich een leegstaand en beeldbepalend kantoorpand. Dit pand is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Schaesberg Noord' tevens bestemd als woning. Hierin zullen 3 van de in totaal 12 appartementen worden gerealiseerd. Links naast dit kantoorpand bevindt zich bovendien een garage die in een slechte onderhoudstoestand verkeert. Deze garage zal worden gesloopt. Op het perceel waarop deze te slopen garage zich bevindt zal nieuwbouw worden opgericht die plaats gaat bieden aan de resterende 9 appartementen. Deze 9 nieuwbouwappartementen zullen levensloopbestendig worden opgeleverd. In figuur 1 op de volgende pagina is een impressie van de voor- en achtergevels van de oud- en nieuwbouw weergegeven. Ten behoeve van de beoogde appartementen worden tevens parkeerplaatsen aan de achterzijde van de bebouwing gerealiseerd.

Beoogd wordt om appartementen van 5 verschillende typen te realiseren. De oppervlakte van de 3 appartementen in de oudbouw zal per appartement circa 95 m² BVO (excl. buitenruimte) gaan bedragen. In de nieuwbouw zijn de volgende appartementen beoogd: 1 appartement met een oppervlakte van circa 108 m² BVO (incl. buitenruimte), 2 appartementen met een oppervlakte van 120 m² BVO (incl. buitenruimte), 2 appartementen met een oppervlakte van 124 m² BVO (incl. buitenruimte), 1 appartement met een oppervlakte van 127 m² BVO (incl. buitenruimte) en 3 appartementen met een oppervlakte van 148 m² BVO (incl. buitenruimte).

Het bestaande kantoorgebouw bestaat uit 3 bouwlagen. Per bouwlaag zal één appartement worden gerealiseerd. De nieuwbouw zal gaan bestaan uit 4 bouwlagen. Op de begane grond van deze nieuwbouw zullen 2 appartementen worden gerealiseerd. Voor de tweede, derde en vierde verdieping gaat het om aantallen appartementen van respectievelijk 3, 3 en 1. De in totaal 12 appartementen zullen alle worden voorzien van een buitenruimte.

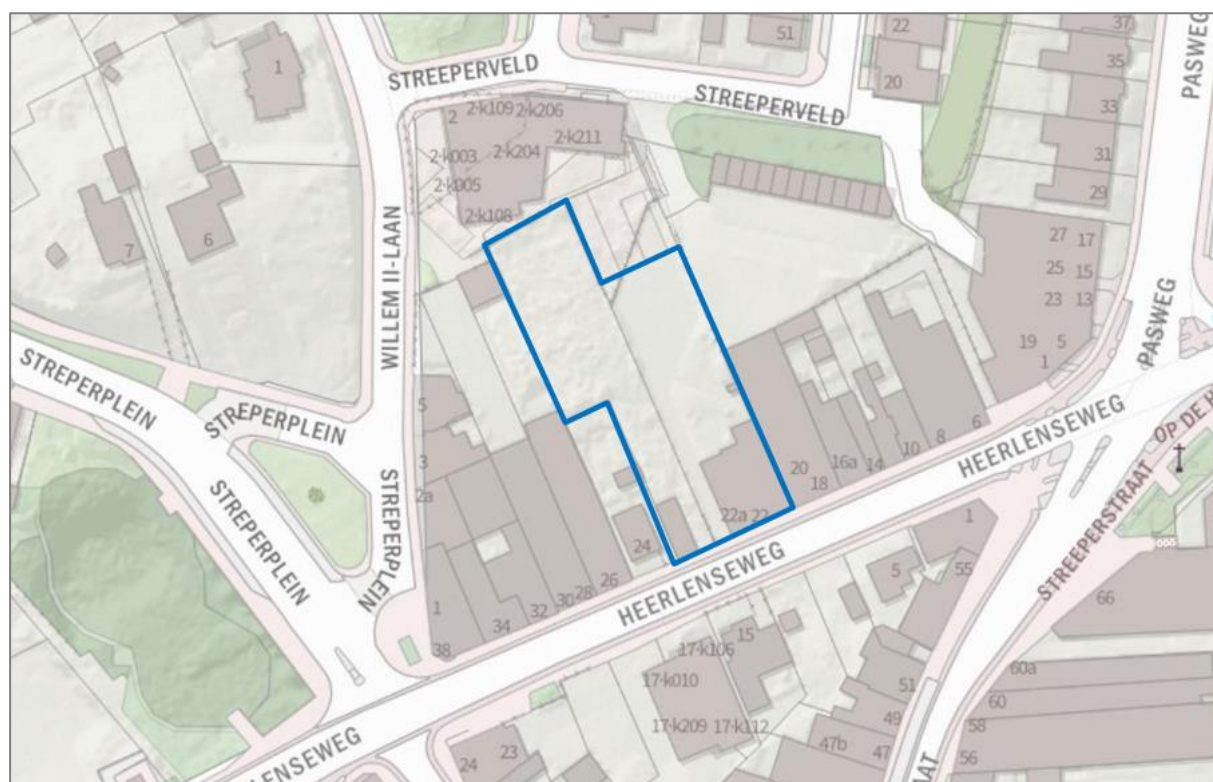
De gronden waarop de beoogde appartementen worden ontwikkeld hebben op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Schaesberg-Noord' de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen'. Binnen de geldende woonbestemming mogen, gelet op de vigerende bestemmingsplanregels, geen nieuwe woningen worden opgericht. Daar waar de bestemming 'Wonen' binnen het plangebied van toepassing is zijn bovendien uitsluitend aaneengesloten woningen toegestaan. Tevens is het aantal toegestane bouwlagen hier gemaximeerd tot 2. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling niet geheel binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Om de voorgenomen ontwikkelingen toch mogelijk te maken, is ervoor gekozen om over te gaan tot een gedeeltelijke herziening van het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied voor dit plan is indicatief aangeduid in figuur 2 op de volgende pagina. Het college van burgemeester en wethouders heeft in-

middels in een principebesluit aangegeven dat in principe medewerking wordt verleend aan de procedure tot herziening van het vigerende bestemmingsplan, teneinde realisatie van het planinitiatief mogelijk te maken.



Figuur 1: Impressie voorgevel nieuwbouw (midden) en oudbouw (rechts; bron: A.H. Smink Architecten).



Figuur 2: Indicatie ligging plangebied (blauw omlind; bron: PDOK/OpenTopo).

1.2 Toetsing Besluit m.e.r.

Om te bepalen of een milieueffectrapportage of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling (activiteiten) de drempelwaarde uit lijst C (m.e.r.-plicht) of D (m.e.r.-beoordelingsplicht) van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen optreden.

De realisatie van 12 appartementen aan de Heerlenseweg 22 / 22A te Landgraaf is niet opgenomen in onderdeel C van de bijlage van het Besluit mer. Daarom is de ontwikkeling niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. Wel is de activiteit aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit mer. In onderdeel D 11.2, kolommen 1 en 2, van deze bijlage is het volgende opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen:

Onder-deel	Kolom 1	Kolom 2
<i>D 11.2</i>	<i>De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.</i>	<i>In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.</i>

Het aantal woningen dat zal worden ontwikkeld ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is daarmee geen sprake van een m.e.r.-plicht of een formele m.e.r.-beoordelingsplicht. Gemeenten en provincies moeten echter ook bij kleine stedelijke ontwikkelingsprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte is dat in bepaalde gevallen een activiteit die van kleinere omvang is dan de drempelwaarde ook belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, bijvoorbeeld doordat die activiteit in of vlakbij een kwetsbaar gebied is gepland. Dit gebeurt via een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is bedoeld om te waarborgen dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu niet over het hoofd worden gezien en om, als toch belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden verwacht, een milieueffectrapportage noodzakelijk is.

Wanneer er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht, beoordeelt en besluit het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een **aanmeldingsnotitie** of een milieueffectrapport moet worden opgesteld, e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen MER noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een MER worden opgesteld.

Procedure

De initiatiefnemer dient de aanmeldingsnotitie in bij de gemeente. De gemeente (het bevoegd gezag) neemt binnen 6 weken na ontvangst van de aanmeldingsnotitie (mededeling) een beslissing of een MER gemaakt moet worden.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 vormt de aanmeldingsnotitie. Het daaropvolgende hoofdstuk, hoofdstuk 3, vormt de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De beoordeling of het noodzakelijk is een milieueffectrapport op te stellen is geheel afhankelijk van het feit of er sprake is van 'bijzondere omstandigheden'. De bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

- a. de plaats waar de activiteit plaatsvindt, o.a. in relatie tot gevoelige gebieden ;
- b. de kenmerken van de activiteit ;
- c. de kenmerken van de belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die de activiteit kan hebben.
- d. de samenhang met andere activiteiten ter plaatse (cumulatie).

2. EFFECTEN OP HET MILIEU

2.1 Inleiding

Kenmerken van het project
• Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke hulpstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën
Plaats van het project
• Bestaand grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
Kenmerken van het potentiële effect
• Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking) • Grensoverschrijdende karakter van het effect • Waarschijnlijkheid van het effect • Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van het ruimtelijke plan. In de onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

2.2 Kenmerken van het project

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	Bestemmingsplan '12 appartementen Heerlenseweg' voorziet in de bouw van maximaal 12 appartementen. Beoogd wordt om appartementen van 5 verschillende typen te realiseren. De oppervlakte van de 3 appartementen in de oudbouw zal per appartement circa 95 m ² BVO (excl. buitenruimte) gaan bedragen. In de nieuwbouw zijn de volgende appartementen beoogd: 1 appartement met een oppervlakte van circa 108 m ² BVO (incl. buitenruimte), 2 appartementen met een oppervlakte van 120 m ² BVO (incl. buitenruimte), 2 appartementen met een oppervlakte van 124 m ² BVO (incl. buitenruimte), 1 appartement met een oppervlakte van 127 m ² BVO (incl. buitenruimte) en 3 appartementen met een oppervlakte van 148 m ² BVO (incl. buitenruimte). Dit komt neer op in totaal circa 1.452 m ² BVO.
Cumulatie met andere projecten	Er zijn geen andere, relevante projecten aanwezig in de directe omgeving van het plangebied. Daarom is geen sprake van cumulatie.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	De 9 appartementen in de nieuwbouw zullen gasloos worden opgeleverd. Voor de 3 appartementen in de oudbouw geldt dat thans nog onbekend is of deze al dan niet gasloos worden opgeleverd. Binnen het plangebied zal voorts geen sprake zijn van onttrekking van grondwater of het delven van grondstoffen.
Productie van afvalstoffen	Naast productie van regulier huishoudelijk afval binnen de toekomstige bebouwing en functies zal geen sprake zijn van de productie van andere afvalstoffen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkeling vindt plaats in stedelijk gebied. Tijdens de <u>aanlegfase</u> is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouwwerkzaamheden. Na de aanleg zijn er woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen aanwezig in het plangebied. Deze veroorzaken geen verontreiniging en hinder afgezien van de reguliere hinderlijke effecten die woongebieden met zich meebrengen. <u>Akoestiek wegverkeer:</u> Binnen het plangebied worden geluidsgevoelige objecten, namelijk woningen, gerealiseerd. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï noodzakelijk. Dit onderzoek is reeds uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat ten gevolge wegverkeerslawaaï afkomstig van de Heerlenseweg een overschrijding optreedt van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 63 dB wordt tevens overschreden op de zuidgevel van de oudbouw. Vanwege wegverkeerslawaaï afkomstig van de Heerlenseweg dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Voor de beoogde appartementen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) van 33 dB te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de appartementen is een nader onderzoek naar de geluidswering van de gevels noodzakelijk. De zuid- en westgevels van de appartementen in de oudbouw dienen tevens als dove gevels te worden gerealiseerd. Vooralsnog worden er geen onoverkomelijke belemmeringen gesignaleerd ten aanzien van het aspect akoestiek wegverkeer. Er zal nader onderzoek naar de geluidswering van de gevels worden uitgevoerd. Tevens zullen de zuid- en westgevels van de appartementen in de oudbouw worden gerealiseerd als dove gevels. <u>Luchtkwaliteit:</u> Het voorziene project is een project als bedoeld in de lijst met categorieën van gevallen die is opgenomen in Bijlage 3a van de Regeling NIBM. Het aantal te realiseren woningen, 28, ligt namelijk ver beneden de grenzen voor aantallen voor woningbouwlocaties die genoemd worden in Bijlage 3A. Dat houdt in dat het project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Hoewel de NIBM-tool formeel gezien buiten beschouwing kan worden gelaten, is zorgvuldigheidshalve toch een berekening middels deze tool uitgevoerd. Uit deze tool volgt dat geen sprake is van in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging. Aangezien er geen sprake is van overschrijding van de normen voor PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ zoals die zijn vastgelegd in de Wet milieubeheer, is in het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarmee bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot het omgevingsaspect luchtkwaliteit.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	<u>Externe veiligheid:</u> Met het bestemmingsplan worden (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Daarom is middels een quickscan externe veiligheid onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van externe veiligheidsrisico's. Het plangebied ligt niet binnen de invloedsgebieden van inrichtingen of buisleidingen. Ook ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een weg. Op circa 330 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich echter wel een spoorlijn (Heerlen – Herzogenrath) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn. Omdat de afstand tussen het plangebied en de spoorlijn groter is dan 200 meter, is het niet noodzakelijk om een kwantitatieve risicoanalyse uit te voeren. Wel is een beknopte verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Hieruit volgt dat er op het vlak van externe veiligheid geen belemmeringen bestaan. <u>Ecologie:</u> Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, bestaande uit een bureauonderzoek en een verkennend veldbezoek. Het veldonderzoek is uitgevoerd door een ecooloog van BRO die het plangebied en de directe omgeving van het plangebied bezocht heeft op 27 augustus 2021. Tijdens het veldbezoek is gelet op de potentiële aanwezigheid van beschermde soorten op basis van het aanwezige habitat en nest-/verblijfsmogelijkheden. Daarnaast is aan de hand van verspreidingsatlassen, soortgerichte literatuur, NDFF-gegevens en op basis van <i>expert judgement</i> nagegaan welke beschermde planten- en diersoorten er voor kunnen komen binnen en nabij het plangebied en zijn omtrent gebiedsbescherming gegevens van de provincie Limburg geraadpleegd. Met betrekking tot voorgenomen plannen zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties en leefgebied van huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten op grond van de resultaten uit de quickscan flora en fauna. Daarom is een soortgericht vervolgonderzoek uitgevoerd naar de huismus en vleermuizen. Hieruit volgt de aanwezigheid van nestlocaties van de huismus en rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Gelet op deze ligging buiten de begrensde planologische gebiedsbescherming (Natuurnetwerk Nederland; in de Omgevingsverordening Limburg 2014 aangemerkt als 'Goudgroene natuurzone') en het ontbreken van een externe werking van deze zone hoeft geen rekening te worden gehouden met het optreden van negatieve effecten op deze gebieden. <u>Stikstofdepositie:</u> Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Brunssummerheide', bevindt zich op circa 1,2 kilometer afstand ten noorden van het projectgebied. De effecten die eventueel in het genoemde gebied zouden kunnen optreden betreffen externe effecten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een toename van geluid, licht of stikstofdepositie. Gelet op de afstand tussen het plangebied en betreffend Natura 2000-gebied is het echter geheel onwaarschijnlijk dat er een toename in licht en geluid is in het Natura 2000-gebied. Een significante toename van stikstofdepositie in dit gebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen zijn daarentegen niet reeds vóór het uitvoeren van een stikstofdepositieberekening met AERIUS worden uitgesloten. Uit de uitgevoerde stikstofdepositieberekeningen voor de aanleg- en gebruiksfase volgen geen rekenresultaten groter dan 0,00 mol/ha/jaar is. Bij een dergelijk projecteffect zal het

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof. Concluderend kan worden gesteld dat er ten aanzien van het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen bestaan. <u>Water:</u> In het kader van de watertoets is een geohydrologische quickscan en een geohydrologisch veldonderzoek uitgevoerd. Hieruit volgt allereerst dat het GHG zich op meer dan 5 m -mv bevindt en dat het plangebied zich niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied bevindt. Uit de watertoets blijkt tevens dat in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater aanwezig is. Daarnaast wordt opgemerkt dat hemelwater en afvalwater bij nieuwbouw gescheiden dienen te worden aangeleverd. Aangezien zich in de Heerlenseweg echter een gemengd rioolstelsel bevindt, dienen de mogelijkheden met betrekking tot de wijze van aansluiting met de gemeente te worden besproken. Verder wordt opgemerkt dat het aanbod van vuilwater ten gevolge van de voorgenomen ontwikkelingen mogelijkerwijs zal wijzigen. Verder zal de ontwatering zal ten aanzien van de (bouw)peilen in de toekomstige situatie voldoende zijn. De toename in verhard oppervlak is naar verwachting circa 950 m². De totale verharde oppervlakte komt hiermee uit op ongeveer 1.745 m². Conform het beleid van het waterschap Limburg is ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van circa 140 m³ (1.745 m² x 0,08 m). In onderhavig geval wordt er op aanwijzing van de gemeente echter voor gekozen om hemelwater niet te infiltreren in verband met de na-ijlende effecten van de steenkolenwinning. Wanneer hemelwater zou worden geïnfilteerd, leidt dit mogelijk tot een toenemende instabiliteit van de bodem. Deze instabiliteit kan zich tonen in de vorm van verzakkingen. De gemeente Landgraaf geeft aan dat de oplossing voor de omgang met hemelwater dient te worden gezocht in een retentievoorziening voor hemelwater die gedoseerd leegloopt op het gemeentelijke rioleringsstelsel en waarbij geen sprake is van infiltratie van hemelwater in de bodem. Indien groene daken worden toegepast, mag de opvangcapaciteit van deze daken in mindering worden gebracht op de wateropgave. Volgens de gemeente dient via maatwerk te worden bepaald welke weg voor de verwerking van hemelwater het beste onder de gegeven omstandigheden (na-ijlende effecten van de kolenwinning) kan worden gevolgd. <u>Bodem:</u> Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied. Uit het vooronderzoek dat in dit kader is uitgevoerd is gebleken dat het plangebied kan worden beschouwd als onverdacht locatie met betrekking tot grond en asbest. Wel is de te onderzoeken (boven)grond te allen tijde diffuus verdacht voor wat betreft aanwezigheid van PFAS. Naar aanleiding van de resultaten uit het verkennende bodem- en asbestonderzoek dient de hypothese dat sprake is van een onverdachte locatie te worden verworpen, aangezien sprake is van marginale overschrijdingen van de achtergrondwaarden in de bovengrond.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen overschrijdingen van de restconcentratie-norm van 100 mg/kg ds. De aangetroffen concentraties van de som PFOA zijn van dien aard dat deze veelal wel de bepalingsgrens maar niet de vastgestelde achtergrondwaarden overschrijden. Vorenstaande betekent dat de gemeten PFAS-waarden geen invloed hebben op voornoemde kwalificatie van de grond. In het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding is om over te gaan tot het uitvoeren van vervolgonderzoek. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt worden er geen belemmeringen c.q. beperkingen gesignaleerd ten aanzien van de beoogde nieuwbouw binnen de onderzoekslocatie. In verband met het verlopen van de geldigheidstermijn van het verkennend bodemonderzoek heeft er tevens een actualisatie van het bodemonderzoek plaatsgevonden. Hierin wordt geconcludeerd dat de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek nog steeds representatief zijn en dat de resultaten niet zorgen voor belemmeringen in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen. <u>Geur:</u> In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen. Om die reden kan geurhinder vanwege één of meerdere veehouderijen redelijkerwijs worden uitgesloten. Dat betekent dat er geen sprake is van belemmeringen met betrekking tot het aspect geur. <u>Bedrijven en milieuzonering:</u> Gelet op de hoeveelheid bedrijven in die op korte afstand en (vrijwel) meteen aangrenzend aan het plangebied is sprake gemengd gebied. Aangezien aangenomen wordt dat een gemengd gebied al een hogere milieubelasting kent dan een rustig woongebied worden de richtafstanden van de VNG met één afstandsstap verlaagd. Alle bedrijven in de omgeving van het plangebied behoren tot milieucategorie 1 of 2. Ten aanzien van bedrijven behorende tot milieucategorie 1 hoeft in gemengd gebied geen richtafstand te worden aangehouden. Daarom kan redelijkerwijs worden aangenomen dat bedrijven van milieucategorie 1 in dit geval niet zullen zorgen voor een onaanvaardbare hoeveelheid milieubelasting op de beoogde woningen. Voor bedrijven behorende tot milieucategorie 2 geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter. Alle bedrijven van milieucategorie 2 bevinden zich op een duidelijk grotere afstand dan deze 10 meter. Het dichtstbijzijnde bedrijf van milieucategorie 2 (partycentrum) bevindt zich namelijk op een afstand van circa 52 meter van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand. Tot slot verdient het opmerking dat bestemmingsplan '12 appartementen Heerlenseweg' niet voorziet in milieubelastende functies waarvoor een milieucategorie geldt. Om die reden is geen relevante milieubelasting vanuit het plangebied op omliggende milieugevoelige functies te verwachten. Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect bedrijven en milieuzonering.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Risico van ongevallen	Middels bestemmingsplan '12 appartementen Heerlenseweg' worden geen (nieuwe) risico-bronnen mogelijk gemaakt.

2.3 Plaats van het project

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Op de gronden binnen het plangebied bevinden zich op dit moment een leegstaand kantoorpand, dat tevens bestemd is als woning, en een garage. Verder zijn binnen het plangebied onbebouwde gronden aanwezig die verhard dan wel onverhard zijn.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor: - gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) - gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.	- Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Brunssummerheide', bevindt zich op circa 1,2 kilometer afstand ten noorden van het projectgebied. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn uitgesloten, aangezien het berekende depositieresultaat voor de aanleg- en de gebruiksfase niet hoger is dan 0,00 mol/ha/j. Externe effecten in de vorm van licht en geluid zijn, mede gelet op de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van de binnen het plangebied beoogde functies, op voorhand uit te sluiten. - Het plangebied ligt niet in de omgeving van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden. - Het plangebied ligt in een gebied met een relatief hoge bevolkingsdichtheid. Reden daarvoor is de ligging van het plangebied binnen een bestaand woongebied. <u>Archeologie</u>: Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Schaesberg Noord' geldt voor het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. In het daarna vastgestelde vigerende 'Facet bestemmingsplan Archeologie' is voor het gehele plangebied echter wel een archeologische dubbelbestemming opgenomen, namelijk 'Waarde – Archeologie 5 (Gebieden met lage verwachtingswaarde)'. Gronden met deze bestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. In beginsel geldt er ingevolge artikel 7.2.1 van 'Facet bestemmingsplan Archeologie' een bouwverbod voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5 (Gebieden met lage verwachtingswaarde)'. In artikel 7.2.2 zijn

Plaats van het project	
Criteria	Toets
	uitzonderingen opgenomen op dit verbod. Eén van deze uitzonderingen is wanneer de grootte van de bodemingreep niet meer dan 10.000 m² beslaat. Gelet op de omvang van de voorgenomen ontwikkelingen zal sprake zijn van een bodemingreep kleiner dan 10.000 m². Daarom is er in casu geen sprake van een bouwverbod. Archeologisch onderzoek ten behoeve van het afwijken van het bouwverbod is daarom niet noodzakelijk. • <u>Cultuurhistorie:</u> Aan de hand van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Schaesberg Noord' en de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) van de provincie Limburg¹ is bepaald of in en rondom het plangebied relevante cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Hieruit is naar voren gekomen dat de bestaande woning aan de Heerlenseweg 22 kan worden aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Het gaat hierbij om een halfvrijstaand herenhuis uit 1910. De bouwstijl van de woning is 19^e eeuwse traditioneel met lichte neo-rennaissance invloeden. Het object is van belang vanuit stilistisch oogpunt. Gelet op de beoogde inpandige wijziging van het bestaande pand zullen er geen wijzigingen aan de uiterlijke kenmerken van het gebouw plaatsvinden. De bebouwing blijft intact en de aanwezige cultuurhistorische waarden zullen niet worden verstoord. Daarom is het niet noodzakelijk om de cultuurhistorische waarden van bestaande bebouwing en de aantasting ervan ten gevolge van de voorgenomen ontwikkelingen verder te inventariseren en te beschrijven.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een **gevoelig gebied**. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	In het plangebied en in de directe omgeving is geen beschermd natuurmonument aanwezig.
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied ligt op voldoende afstand van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Effecten op betreffende gebieden zijn op voorhand uitgesloten.
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis.
Natuurnetwerk Nederland (NNN; voormalige EHS)	Het plangebied ligt buiten NNN.
Landschappelijk waardevol gebied	Vanwege de ligging binnen bestaand stedelijk gebied is per definitie geen sprake van ligging in, waardoor effecten op landschappelijk waardevol gebied per definitie uitgesloten zijn.

¹ Zie Atlas Limburg, te raadplegen via <https://portal.prvlimburg.nl/viewer/app/default>.

Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)	
Gevoelig gebied	Toets
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Er is geen sprake van ligging van het plangebied in een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.
Beschermd monument	In het plangebied bevindt zich een object van cultuurhistorische waarde. Het betreft hier het kantoorpand aan de Heerlenseweg 22. Gelet op de beoogde inpandige wijziging van het bestaande pand zullen er geen wijzigingen aan de uiterlijke kenmerken van het gebouw plaatsvinden. De bebouwing blijft intact en de aanwezige cultuurhistorische waarden zullen niet worden verstoord.
Bélvèdère-gebied	Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Bélvèdère-gebied.

2.4 Kenmerk van het potentiële effect

Kenmerken van het potentiële effect	
Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Binnen het plangebied worden woningen gerealiseerd. De effecten van de aanleg zijn beperkt tot de locatie zelf. Daarmee zijn de effecten zeer beperkt.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er is geen sprake van een grensoverschrijdend effect.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is sprake van een woongebied. De effecten zijn blijvend. Daarbij geldt echter wel dat de effecten niet van dien aard en omvang zijn dat sprake is van een onevenredige aantasting.

3. VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING

Gelet op voorgaande en wanneer gekeken wordt naar de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

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

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is dan de drempelwaarden. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar ingeval van dit plan is deze invloed niet zodanig groot dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan zijn, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plangebied, dusdanig beperkt van aard en omvang dat er geen sprake is van nadelige milieugevolgen die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wij bevelen u aan om na nadere kennisname van deze beoordeling een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan '12 appartementen Heerlenseweg' van de gemeente Landgraaf geen milieueffectrapportage wordt vereist.

