

1 Inleiding

De gemeente Laarbeek is voornemens medewerking te verlenen aan een zorgvuldige herontwikkeling van de Malthazer Hoeve aan de Helmondseweg in Aarle-Rixtel. Naast de villa zullen op het terrein maximaal 36 woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens worden ondergebracht in 4 boerderijvolumes. Een belangrijk thema achter de herontwikkeling is 'samen leven en samen wonen'. Hiervoor worden collectieve voorzieningen ondergebracht in de bestaande villa. Daarbij worden de hoeve en het landschap opengesteld en ingericht voor ontmoeting en verblijven in de buitenruimte. In beperkte mate mogen eigen gekweekte producten worden verkocht en is een klein horecapunt toegestaan.



Ligging plangebied ten zuidoosten van Aarle-Rixtel

De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van rijk, provincie, regio en gemeente.

Deze aanvraag is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan 'Helmondseweg 41 (Malthazer Hoeve), Aarle-Rixtel'.



Grens van het plangebied van het bestemmingsplan
'Helmondseweg 41 (Malthezer Hoeve), Aarle-Rixtel'



Inrichtingssuggestie

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.

Ook moet er een m.e.r. worden opgesteld indien op grond van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling moet worden gemaakt. Dat is voor dit plan niet het geval, zo blijkt uit de quickscan flora en fauna, het aanvullende ecologisch onderzoek en de stikstofdepositieberekening. Er is ook geen aanwijzing in de Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant opgenomen. Blijft over een toets aan de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage, hetgeen 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 m.e.r.-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 'Helmondseweg 41 (Malthazer Hoeve), Aarle-Rixtel') gevoegd.

Kenmerken van het project

De oppervlakte van het plangebied is 40.560 m². Daarvan wordt slechts 5.890 m² ingericht ten dienste van de woonfunctie. Van het plangebied blijft 26.670 m² agrarisch in gebruik en 8.000 m² wordt ingericht als natuur en water. De oppervlakte aan productiegebonden detailhandel en horeca is beperkt tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 45 m². Daarmee blijft de beoogde ontwikkeling onder de genoemde drempelwaarden voor de oppervlakte. Ook het aantal woningen blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen.

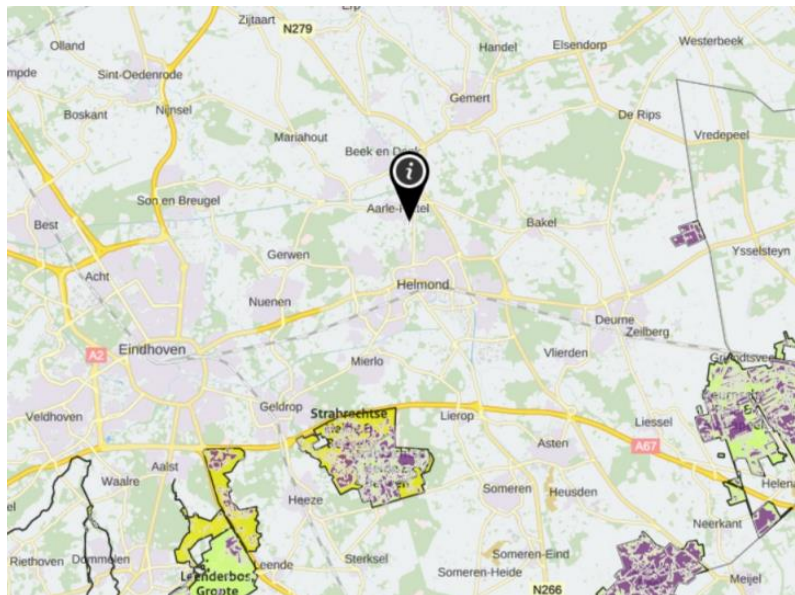
Plaats van het project

Het plangebied bevindt zich aan de Helmondseweg nabij de bebouwde kom van Aarle-Rixtel. Het plangebied grenst aan agrarische bedrijfs- en onbebouwde percelen.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn aangegeven op de afbeeldingen in de inleiding.

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu

Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status (zie onderstaande afbeelding). Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is de Strabrechtse Heide & Beuven op circa 9 km ten zuiden van het plangebied. Op grotere afstand liggen de Deurnsche Peel & Mariapeel (12 km) en het Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux (14 km).



Aanduiding plangebied (informatiedruppel) t.o.v. nabijgelegen Natura 2000 gebieden (geel) en stikstofgevoelige habitats (paars). Bron: AERIUS

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland is het Overbrug op 30 meter ten zuiden van het plangebied. Dit gebied betreft een strook met bos waarin o.a. de beheertypes N16.04 Vochtig bos met productie en N15.02 Dennen-, eiken- en beukenbos aanwezig zijn. De beoogde herontwikkeling heeft geen invloed op de bosstructuur in dit natuurgebied en ook overige wezenlijke wezenlijke kenmerken en waarden in deze en andere onderdelen van het NNN, en de daarbij behorende functies, worden niet (tijdelijk) aangetast als gevolg van de werkzaamheden of in de uiteindelijke situatie.



Ligging plangebied (rood omlijnd) ten opzichte van het Natuurnetwerk Brabant.

Bron: <https://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/natuurbeheerplan>

Cumulatie met andere projecten

In de nabijheid van het plangebied is in Aarle-Rixtel momenteel geen ander plan in ontwikkeling. Er is dan ook geen sprake van cumulatie.

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 ontwikkelingen kunnen 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 beoogde herontwikkeling. 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
Bedrijven en milieuzonering	In de nabijheid van het plangebied zijn twee bedrijven relevant. Het betreft het tankstation (met lpg) aan de Bosscheweg en het woningtextielbedrijf Artex aan de overzijde van de Helmondseweg. Het tankstation is een bedrijf van categorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. De afstand van het plangebied tot het perceel van het tankstation is circa 125 meter, waarmee ruim wordt voldaan de richtafstand. Het woningtextielbedrijf Artex is op basis van de VNG-handreiking een bedrijf van categorie 3.1. Vanwege de specifieke aard en omvang van het bedrijf is het bedrijf aangewezen als een bedrijf van categorie 3.2. Voor het bedrijf geldt daarom een richtafstand van 100 meter. De afstand tussen dit bedrijfsperceel en de huidige en toekomstige woonbestemming is meer dan 100 meter. Voor het glastuinbouwbedrijf ten oosten van het plangebied geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand van de grens van de bestemming Wonen tot het bouwvlak waarbinnen de kassen zijn toegestaan, bedraagt 60 meter. Gelet op de afstand tussen de nieuwe woningen en de omliggende bedrijven zijn deze functies niet van invloed op elkaar. Een woonfunctie is geen milieubelastende functie en heeft daarmee geen nadelige gevolgen voor de naaste omgeving.
Bodem	Binnen het plangebied is een historisch en verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan tegen de voorgenomen herontwikkeling indien eventueel asbestverdacht materiaal op de aanwezige stallen en op maaiveld conform de richtlijnen wordt verwijderd en de aanwezige (ondergrondse) brandstoftanks worden gesaneerd onder certificaat conform de geldende richtlijnen. De beoogde woonfunctie brengt 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. 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 36 nieuwe woningen worden gebouwd, zal het project 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Thema	Toets
Externe veiligheid	Ten westen van het plangebied is aan de Bosscheweg een tankstation aanwezig waar ook lpg wordt verkocht. Het plangebied raakt het invloedsgebied (150 m uit het lpg-vulpunt). De afstand van de bestemming Wonen tot aan het vulpunt bedraagt 220 meter, waarmee deze buiten het invloedsgebied worden gebouwd. Het toevoegen van woningen binnen de bestemming Wonen leidt dan ook niet tot een hoger groepsrisico. De wegen in de directe omgeving behoren niet tot het basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In verband met de aanwezigheid van een tankstation aan de Bosscheweg zal er incidenteel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Gelet op het incidentele karakter is dit niet van invloed op bouw van nieuwe woningen.
Flora en fauna	<i>Soortbescherming</i> In het kader van de ontwikkelingen is een quickscan uitgevoerd waaruit naar voren kwam dat de plannen mogelijk kunnen leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten. Het aanvullend onderzoek heeft uitgewezen dat tenminste één kerkuil gebruik maakt van het terrein. Op 10 november 2023 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besloten ontheffing te verlenen van de Wet natuurbescherming voor de kerkuil. <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 binnen het plangebied zijn, gezien de afstand (ca. 9 km) tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden in combinatie met de aard van de plannen 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 in de realisatie- en gebruiksfase. Uit desbetreffend onderzoek is gebleken dat er geen vergunning van de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof omdat de drempelwaarde van 0,00 mol N/ha/jaar niet wordt overschreden.
Water	In de toekomstige situatie bedraagt het oppervlak aan verharding 4.726 m². Met de norm van 60 mm waterberging is er een waterbergingsvoorziening benodigd met een omvang van 284 m³. Het hemelwater van de verharde oppervlaktes zal worden verzameld en naar de laag gelegen zuidoostelijke hoek van het plangebied worden afgevoerd waar een verlaagde weide wordt aangelegd met een oppervlakte van ongeveer 3.000 m². Hier is voldoende ruimte aanwezig om te voldoen aan de bergingseis voor hemelwater.

Thema	Toets
Archeologie	In 2021 is het plangebied onderzocht en is geconcludeerd dat voor het plangebied een zeer hoge kans bestaat op het aantreffen van archeologische resten uit de volle middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Daarom is het plangebied in het bestemmingsplan voorzien van een dubbelbestemming. Op basis daarvan kunnen omgevingsvergunningen uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Om dit verder in beeld te brengen, zal een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd conform het reeds goedgekeurde PvE.
Verkeer	Na realisatie van de woningbouwlocatie wordt deze ontsloten via de oprijlaan vanaf de Helmondseweg. De verkeersgeneratie als gevolg van de toevoeging van 36 woningen is berekend op 223 verkeersbewegingen. Door de relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen (4% t.o.v. de huidige verkeersintensiteit) op de Helmondseweg zijn geen problemen te verwachten voor de verkeersafwikkeling op deze weg.
Parkeren	Met de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied verandert de parkeerbehoefte. Op basis van de gemeentelijke parkeernorm en nadere afspraken hierover met de ontwikkelende partij leidt de woningbouwontwikkeling tot een parkeerbehoefte van 45 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden aangelegd in 'hoven' met rondom hagen. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen.

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 'Helmondseweg 41 (Malthezer Hoeve), Aarle-Rixtel'.

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.