

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan 'Chatelainplein 1 Echt'

1 november 2022 (concept)

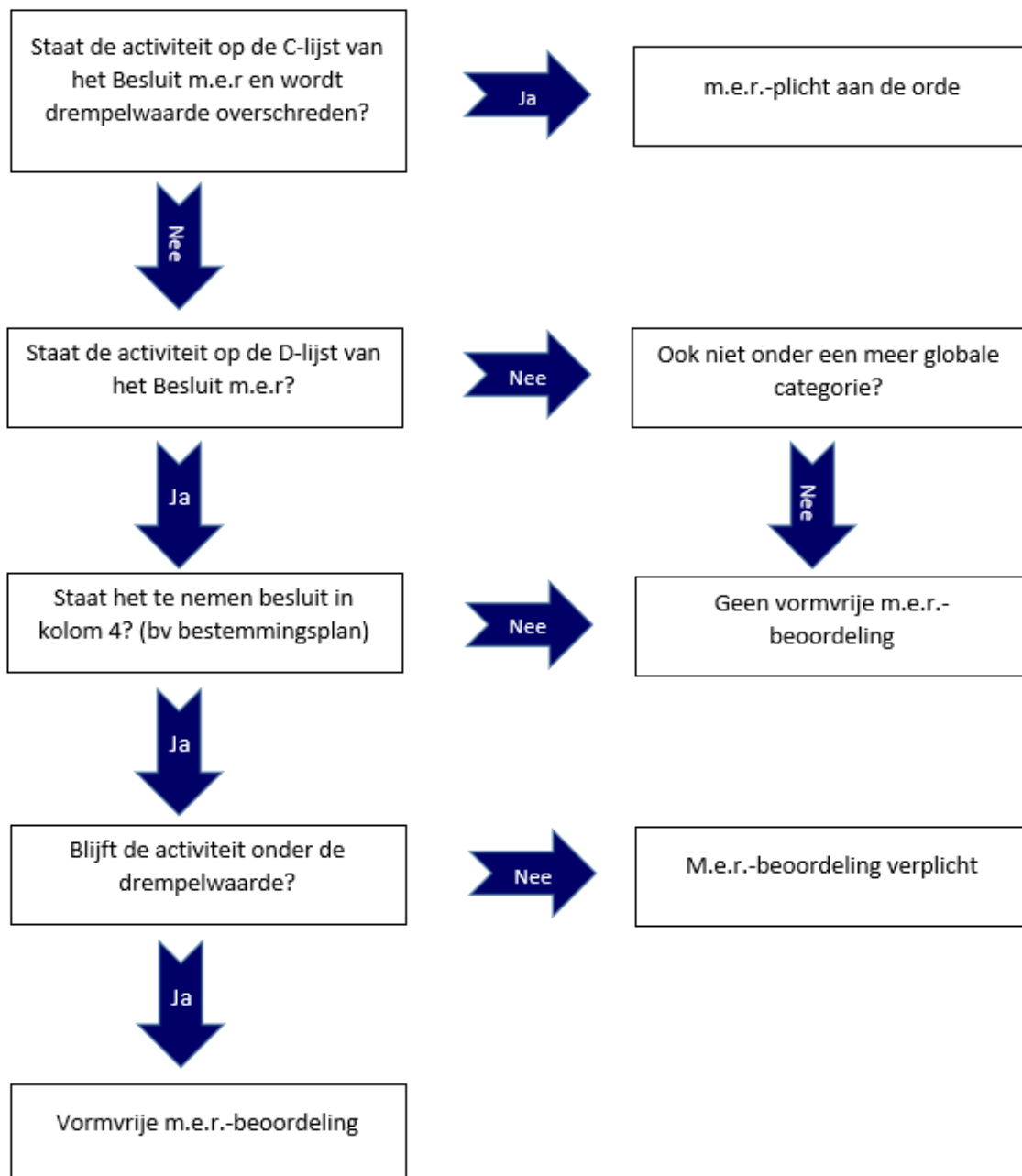
1. Inleiding

De wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in 2011 en 2017 hebben er toe geleid dat plannen beneden de drempelwaarde in bijlage C en D nader beoordeeld moeten worden. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is dan noodzakelijk. Het doel van de m.e.r.-procedure is het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming te betrekken. In welke gevallen milieueffectrapportage verplicht is en in welke gevallen moet worden beoordeeld of een dergelijke rapportageprocedure moet plaatsvinden, volgt uit het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Milieueffectrapportage kan ook verplicht zijn voor plannen op initiatief van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (C-lijst) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (D-lijst). In die lijst is per categorie een drempelwaarde opgenomen. Deze drempelwaarden hebben een indicatief karakter, hetgeen inhoudt dat ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden een beoordeling dient plaats te vinden of het planvoornemen kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen. Deze beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

De hiervoor kort beschreven systematiek is nog eens schematisch weergegeven in het stroomschema op de volgende pagina.

In deze notitie wordt beoordeeld of voor het bestemmingsplan 'Chatelainplein 1 Echt' een merplicht of (vormvrije) mer-beoordelingsplicht van toepassing is, en wordt vervolgens beoordeeld of het uitgesloten is dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Daarbij wordt gebruik gemaakt van c.q. aansluiting gezocht bij het ontwerp van het bestemmingsplan 'Chatelainplein 1 Echt' d.d. 1 november 2022 en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeksrapporten.

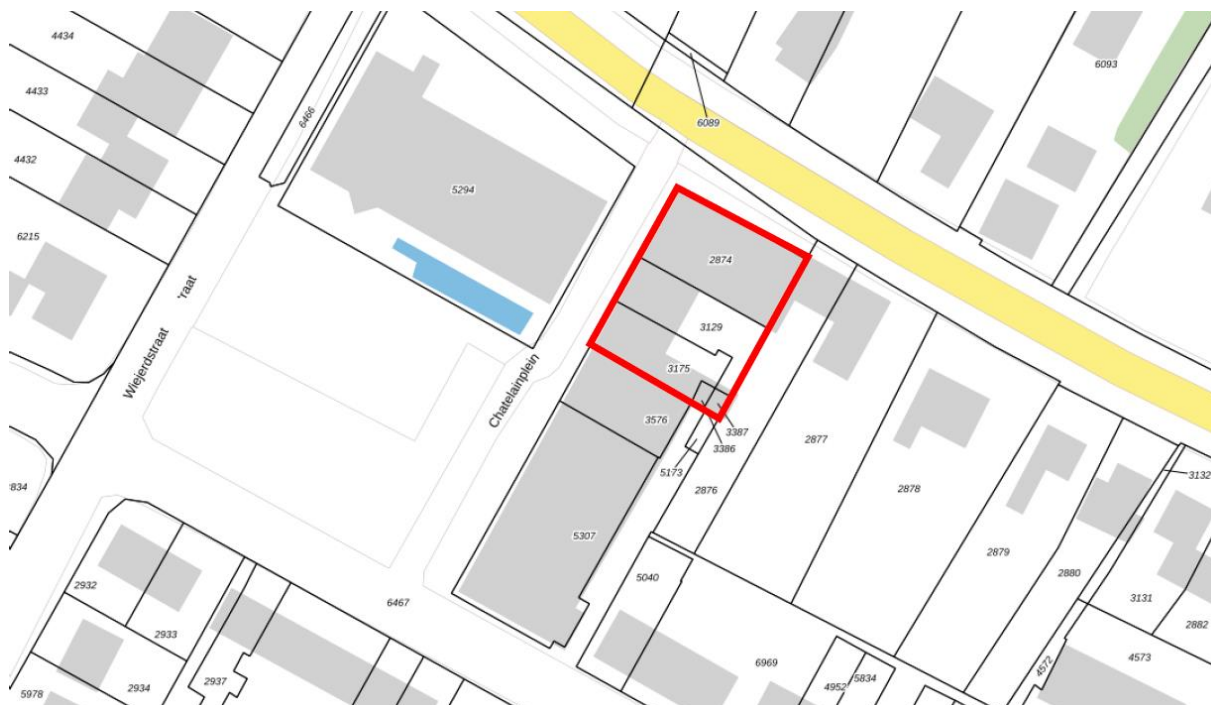


2. Plangebied

Het plangebied c.q. Chatelainplein is gelegen in stedelijk gebied op de hoek van het Chatelainplein met de Houtstraat in de kern Pey. De locatie is ingesloten tussen een plein aan de voorzijde met parkeerplaats en aan de achterzijde door bestaande bebouwing. Het plangebied is in de huidige situatie reeds bestemd voor diverse functies en bebouwing. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Echt, sectie K, perceelnummers 2874, 3129, 3175, 3386, en 3387.



Ligging plangebied in ruimere omgeving



Kadastrale ondergrond met begrenzing plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de heet Chatelainplan (westzijde), Houtstraat (noordzijde) en aangrenzende bebouwing (oost- en zuidzijde).

3. Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het kerkdorp Pey dat tegen de kern Echt is aangegroeid, gemeente Echt-Susteren. Het chatelainplein vormt hier het 'centrum' met (gewenste) voorzieningen, in de vorm van kantoor, maatschappelijk en detailhandel, in de plint van de bebouwing, met daarboven appartementen, aan de noord- en oostzijde van het plein. De bebouwing bestaat aan deze zijden uit enerzijds 3 bouwlagen met setback (noordzijde) en 2 bouwlagen met kap, waarin een woonlaag is gerealiseerd (oostzijde). De zuid- en westzijde van het plein wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in 2 bouwlagen met kap.



Bebouwing noordzijde Chatelainplein met rechts het voormalige pand van de Rabobank



Bebouwing oostzijde Chatelainplein met aan het einde het voormalige pand van de Rabobank



Woningen zuidzijde van het Chatelainplein



Woningen westzijde van het Chatelainplein

Aan de noordzijde van het plangebied is de Houtstraat gelegen. Deze vormt de verbindingsweg voor het doorgaande verkeer enerzijds richting het centrum van Echt en anderzijds richting het aangrenzende buitengebied. Dit is tevens een OV-verbinding met ter hoogte van het Chatelainplein een bushalte. De overige wegen rondom het Chatelainplein en de directe omgeving zijn ontsluitingswegen voor bestemmingsverkeer. Het Chatelainplein zelf heeft deels een verblijfsfunctie en is deels ingericht als parkeervoorziening.



Aanzicht Houtstraat in de richting van de kern Echt

De directe omgeving van het plangebied, met name aan de Houtstraat, bestaat uit een functiemix van bedrijvigheid, kantoorfuncties en wonen. In de richting van de wijk van Schilberg neemt de differentiatie van functies toe, als gevolg van vroeger gevoerd beleid. In de richting van het buitengebied zijn overwegend woonfuncties gelegen.

De bebouwing binnen het plangebied zelf betreft het voormalige pand van de Rabobank. Momenteel wordt het pand tijdelijk bewoond (antikraak). Hiervan wordt door de omgeving veel overlast ervaren. Aan de zijde van het Chatelainplain bestaat deze bebouwing uit 2 bouwlagen met kap. Aan de zijde van de Houtstraat (achterzijde) betreft het een 1-laagse bebouwing met een plat dak. Op het 'binnenterrein' staan nog enkele bijgebouwen en is verder in gebruik als 'tuin' door de huidige bewoners.





Aanzichten verouderd bankgebouw binnen plangebied



Oblik huidige situatie binnen plangebied

4. Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat om het Chatelainplein (nummers 1-3-3A en 5) in Pey te slopen en herontwikkelen naar een woonlocatie voor 30 energiezuinige, duurzame, nultreden, 2 kamerappartementen. Het betreft in onderhavig plan een drielaagse appartementencomplex met setback (4e laag). Qua bouwmassa en bouwhoogte sluit de toekomstige bebouwing aan bij de aangrenzende bebouwing en krijgt de hoek een representatieve oriëntatie naar zowel het Chatelainplein als de Houtstraat. Hiermee is sprake van een goede stedenbouwkundige inpassing van het planvoornemen in relatie tot de directe omgeving.

De appartementen betreffen huurwoningen voor 1 tot 2-persoonshuishoudens. Vanuit functioneel oogpunt is dit een passende functie voor de locatie gezien de centrale ligging. Daarnaast zal de duurzame nieuwbouw een kwaliteitsimpuls geven aan deze centrale plek in het dorp en verder verpaupering als gevolg van de leegstand tegen gaan. Er worden warmtepompen op het dak gerealiseerd. De 30 appartementen zullen geschikt zijn voor diverse doelgroepen. Hiermee wordt voorzien in de grote vraag naar appartementen in Pey. De nieuwe appartementen worden ontsloten via een centrale entree aan de Houtstraat. Op de verdiepingen worden appartementen ontsloten via een galerij aan de achterzijde.

Op het 'binnenterrein', aan de achterzijde van het gebouw, worden een achttal parkeerplaatsen aangelegd in combinatie met een bijgebouw waarin de bergingen voor de appartementen worden gerealiseerd. Deze zijn bereikbaar via een onderdoorgang vanaf het Chatelainplein. Tevens worden nog enkele nader te bepalen groene zones worden gecreëerd. Daarnaast zal er waar mogelijk gebruik gemaakt worden van duurzaam bouw materiaal. Eveneens zullen er voorbereidingen worden getroffen voor de toekomst inzake het realiseren van voorzieningen met betrekking tot het opwekken van duurzame energie op het dak van de bebouwing. In onderhavig geval zal dit plaatsvinden via warmtepompen, zodat de appartementen gasloos zijn conform de eisen. Ter preventie van eventuele wateroverlast worden maatregelen getroffen, zoals het toepassen van waterdoorlatende verharding. Verder kan het terrein rondom het plangebied zo worden ingericht dat er voldoende groen aanwezig is op - en rondom de nieuwe bebouwing.



Begane grond met onderdoorgang om 'binnenterrein' te bereiken



Verbeelding begane grond (links) en eerste verdieping (rechts)



Verbeelding tweede verdieping (links) en derde verdieping (rechts)



Aanzichten



Impressie planvoornemen

4. Mer(boordelings)plicht?

Gezien de woningbouwontwikkeling die het bestemmingsplan 'Chatelainplein 1 Echt' mogelijk maakt en de activiteiten die worden genoemd in de C-lijst in de bijlage bij het Besluit m.e.r., is geen sprake van een merplicht. Wel is in de D-lijst de volgende categorie (D11.2) opgenomen:

Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
<i>Activiteiten</i>	<i>Gevallen</i>	<i>Plannen</i>	<i>Besluiten</i>
De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	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.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

In dit geval is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r., aangezien het bestemmingsplan ruimte biedt voor het realiseren van 30 energiezuinige, duurzame, nultreden, 2 kamerappartementen. Hoewel de drempelwaarden als genoemd in kolom 2 niet worden overschreden, wordt het bestemmingsplan wel genoemd in kolom 4, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Het bevoegd gezag (college in dit geval) dient in dit geval op grond van artikel 7.19 Wet milieubeheer ambtshalve te besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Deze notitie vormt daarvoor de basis.

Deze m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd aan de hand van de volgende criteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn (2011/92/EU) milieueffectbeoordeling.

1) *kenmerken van het project:*

- omvang van het project;
- cumulatie met andere projecten;
- gebruik van natuurlijke grondstoffen;
- productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.

2) *plaats van het project:*

- het bestaande grondgebruik;
- relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- het opnamevermogen van het natuurlijk 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 al worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang;

3) *kenmerken van het potentiële effect:*

- bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- grensoverschrijdend karakter van het effect;
- de orde van grootte en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;
- duur, frequentie en de onomkeerbaarheid van het effect.

5. De beoordeling

1) Kenmerken van het project

Zoals blijkt uit paragrafen 2, 3 en 4 van deze notitie en het ontwerpbestemmingsplan 'Chatelainplein 1 Echt' is sprake van bestaand stedelijk gebied dat in het verleden in gebruik is geweest als bank c.q. kantoor. De planologische mogelijkheden om die functies weer opnieuw te realiseren zijn nog steeds opgenomen in het huidige bestemmingsplan, dat de nodige bouw- en gebruiksmogelijkheden biedt. De bouwmassa blijft als gevolg van het nieuwe planvoornemen gelijk met hetgeen het huidige bestemmingsplan mogelijk maakt en hetgeen in momenteel aanwezig is. Bovendien wordt voorzien in een duurzaam ruimtegebruik door het opnieuw invullen en transformeren van een kantoorfunctie binnen bestaand stedelijk gebied naar een woonlocatie. Er wordt een kwalitatief beter (woon) gebouw gerealiseerd passend binnen de aanwezige ruimtelijke structuur.

Wat betreft het gebruik van natuurlijke grondstoffen en de productie van afvalstoffen zijn er voor dit plan geen bijzonderheden. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt waarbij sprake is van een aanzienlijk gebruik van natuurlijke grondstoffen. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet ook niet in zodanige wijzigingen dat daardoor een aanzienlijke toename in het gebruik van natuurlijke grondstoffen mogelijk wordt ten opzichte van de huidige (referentie)situatie. Hetzelfde geldt voor de productie van afvalstoffen en het risico op ongevallen. Voor wat betreft risico's op ongevallen is het aspect externe veiligheid beschouwd in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Op dat punt worden geen belemmeringen gezien.

In de milieuparagraaf van de toelichting op het bestemmingsplan zijn ook andere aspecten zoals verontreiniging en hinder beoordeeld en getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Gezien de conclusies in de milieuparagraaf en de daaraan ten grondslag liggende onderzoeken wordt voldaan aan de toepasselijke wettelijke normen. Voor wat betreft geluid ten aanzien van wegverkeerslawaai wordt voldaan aan de maximaal toegestane onthefingswaarde van 63 dB. Door het aanbrengen van de noodzakelijke geluidwering op de gevels en de wanden c.q. plafond van de onderdoorgang uit te voeren als 'dove gevel' wordt het woon- en leefklimaat van de appartementen gewaarborgd.

Ook de te realiseren warmtepompen ten behoeve van het gasloos maken van de nieuwe appartementen leiden niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gezien de bevindingen en de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken ten aanzien van de diverse milieuaspecten is geen sprake van overschrijdingen van normen of streefwaarden dan wel kunnen maatregelen getroffen worden. Hiermee is ook geen sprake van een samenloop van verschillende hinderaspecten. Ook volgt daaruit dat geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij is ook van belang dat de stikstofdepositie vanuit het gebied op beschermde Natura2000-gebieden niet (significant) toeneemt.

2) Plaats van het project

Het plangebied betreft een locatie waar voorheen voorzien werd in een kantoorfunctie in de vorm van een bank. Deze kantoorfunctie is inmiddels sinds enkele jaren beëindigd. De bebouwing van het voormalige bankgebouw is momenteel in gebruik voor tijdelijk wonen (anti kraak) maar voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. De bebouwing staat dan ook op de nominatie om gesloopt te worden. Het planvoornemen bestaat uit de nieuwbouw van een appartementencomplex met 30 energiezuinige, duurzame, nultreden, 2 kamer appartementen. Het complex bestaat uit 3 bouwlagen met een setback (4^e laag) Dit aantal en de bouwmassa past bij de 'maat en schaal' van de directe omgeving. Er worden redelijkerwijs geen dusdanige effecten verwacht voor het regeneratievermogen van natuurlijke hulpbronnen of het (opnamevermogen van) omliggende gevoelige (natuur)gebieden dat daardoor belangrijke nadelige gevolgen te verwachten zijn voor het milieu. Het plan leidt ook niet tot (significant) negatieve effecten op omliggende Natura2000-gebieden, zo blijkt uit het op dat punt verrichte onderzoek dat als bijlage aan de toelichting op het bestemmingsplan is gevoegd. In de toelichting op het bestemmingsplan zijn ook de onderwerpen archeologie en cultuurhistorie beschouwd en ook op dat punt zijn er geen belemmeringen.

3) Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling, het voorgaande en de onderbouwing van de ruimtelijk aanvaardbaarheid van het plan in de bestemmingsplantoelichting, is een verdere beschouwing van potentiële effecten niet aan de orde. Er zijn immers geen (significante) effecten te verwachten. In onderstaande tabel zijn de belangrijkste conclusies ten aanzien van de diverse milieuaspecten aangegeven.

Aspect	Conclusie
Bodem	De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Op basis van de historische informatie ten aanzien van bodem bestaat er geen aanleiding om de locatie als verdachte te beschouwen met betrekking tot de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.
Geluid wegverkeerslawai	De geluidbelasting op de nieuw te bouwen appartementen overschrijdt weliswaar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar niet de maximaal toegestane ontheffingswaarde van 63 dB. In dat kader wordt dan ook de procedure voor hogere grenswaarde doorlopen. Tevens zal middels aanvullende akoestisch onderzoek de geluidwering van de gevel worden bepaald, als onderdeel van de aanvraag van de noodzakelijke omgevingsvergunning voor het bouwen, om het binnenniveau in voldoende mate te waarborgen. Ook wordt voorzien in zogenaamde 'dove gevels' ter plaatse van de wanden en plafond van de onderdoorgang voor het waarborgen van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Er gelden vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het planvoornemen.
Geluid warmtepompen	Uit onderzoek is gebleken dat de toekomstige situatie met warmtepompen, waarbij rekening wordt gehouden met de aangegeven randvoorwaarden, akoestisch inpasbaar is en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat
Luchtkwaliteit	Gezien het aantal van 30 appartementen wordt ruimschoots onder de aantallen (< 1.500 woningen) zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate' gebleven. De Wet luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het planvoornemen.
Geur	In de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven in de vorm van (intensieve) veehouderijen gevestigd. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is namelijk op ongeveer 1 km gelegen. Het aspect geur vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen
Bedrijven en milieuzonering	De woonfunctie van de te realiseren appartementen vormt geen milieubelastende functie. Wel zijn er in de directe omgeving een aantal andere bedrijven gelegen. Deze bedrijven zijn op voldoende afstand gelegen dat voldaan wordt aan de richtafstand uitgaande van gemengd gebied. Omgekeerd vormen de appartementen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van deze bedrijven omdat reeds bestaande woningen

	op kortere afstand zijn gelegen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.
Water	De nieuwe bebouwing wordt volledig afgekoppeld en binnen het plangebied wordt zien in de noodzakelijke infiltratievoorzieningen om het hemelwater op te vangen uitgaande van een bergingseis van 100 mm. Van mogelijke wateroverlast zal dan ook geen sprake zijn.
Externe veiligheid	Het planvoornemen is niet gelegen binnen een plaatsgebonden risico. Ook is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle objecten, transportassen met vervoer van gevaarlijke stoffen dan wel buisleidingen. Verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet aan de orde. Ook hoeft er geen advies te worden ingewonnen bij de veiligheidsregio..
Gezondheid	echt kent geen knelpunten voor wat betreft de heersende achtergrondconcentraties (NO2, PM10, en PM2,5). Een gezond woon- en leefklimaat ter plaats van het plangebied is dan ook gewaarborgd.
Kabels en leidingen	Het plangebied is niet gelegen binnen een zone of werkstrook van hoofdleidingen of kabels die planologisch bescherming behoeven. Vanuit dit aspect gelden er dan ook geen beperkingen voor de (functionele) invulling, bebouwing en het gebruik van het plangebied.
Flora en fauna	Het plangebied ligt binnen bestaand bebouwd gebied en maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, natuurnetwerk dan wel houtopstand. In het kader van soortenbescherming is d.d. 2022 ontheffing aangevraagd in het kader van de Wet natuurbescherming voor het opzettelijke verstoren van de gewone dwergvleermuis en voor het beschadigen of vernielen van de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de gewone dwervleermuis in verband met de beoogde sloop van de bebouwing.
Stikstofdepositie	Uit de berekening van de gebruiksfase volgen geen rekenresultaten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Dit houdt in dat de realisatiefase is vrijgesteld en een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.
Archeologie en cultuurhistorie	Gezien de lage verwachtingswaarde op basis van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is er naar verwachting geen archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied aanwezig. De te slopen bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde

6. Conclusie

Gezien voorgaande beoordeling zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten als gevolg van het planvoornemen. Er is zelfs sprake van een 'verbetering' omdat een (voormalige) kantoorbestemming wordt omgezet in een woonbestemming.

Uit deze vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dan ook dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig planvoornemen., die zouden kunne leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Van het opmaken c.q. doorlopen van een milieueffectrapportage is dan ook geen sprake.