

Aan:

Gemeente Overbetuwe
Postbus 11
6660 AA Elst

Borne, 5 december 2019
Ons kenmerk: 18JA043
Bijlagen: -

Betreft: *aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Schubertstraat 18-20 Elst*

Geachte College van de gemeente Overbetuwe,

Zoals bij u bekend zijn wij bezig met de ontwikkeling van maximaal 8 woningen in de woonwijk Elst-Noordoost. De initiatiefnemers willen de nu nog onbebouwde grond herontwikkelen ten behoeve van acht twee-onder-één kap woningen aan de Schubertstraat en de Brahmsstraat. Momenteel is hiervoor een bestemmingsplan in voorbereiding. Sinds 16 mei 2017 is een aanvraag nodig wanneer er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Dit geldt voor alle ruimtelijke ontwikkelingen die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. maar onder de drempelwaarden blijven (en daarmee niet planMER-plichtig zijn). Het heeft niet alleen betrekking op een bestemmingsplan, maar ook op bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor een buitenplanse afwijking. Er is geen ondergrens wat betreft het plan zelf, dus ook bij het ontwikkelen van een klein ruimtelijk plan is een aanvraag nodig.

In deze aanvraag zijn de milieueffecten in relatie tot het planvoornemen geïnventariseerd. Hierbij wordt ingegaan op de volgende drie onderdelen:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van de potentiële effecten.

Op basis van deze aanvraag dient het bevoegd gezag een besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage.

Kenmerken van het betreffende project

Het voornemen bestaat in dit geval uit een bestemmingsplanherziening ten behoeve van de realisatie van maximaal 8 woningen in Elst. Het plangebied is gelegen in de woonwijk Elst-Noordoost, gesitueerd ten westen van het spoor en ten noorden van het centrum. In de huidige situatie is er aan de Schubertstraat en Brahmsstraat in Elst sprake van een braakliggend terrein. In het verleden is op nummer 18 een woning met tuin aanwezig geweest en op huisnummer 20 stond een bedrijfspand met meerdere opvolgende bestemmingen: winkel, kantoor, horeca en politiebureau. Voor 1970 was het plangebied onbebouwd en waarschijnlijk in gebruik als boomgaard.

Plaats van het project

Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen nummer 3416 en 3417, sectie I aan de Brahmsstraat en de Schubertstraat te Elst in de gemeente Overbetuwe. De planlocatie grenst aan de oostzijde aan meerdere achtertuinen, aan de zuidzijde aan de zijkant van een woonperceel, aan de westzijde aan de Schubertstraat en aan de noordzijde aan de Brahmstraat. Het plangebied ligt ten oosten van het sportcentrum de Helster en is verder omgeven door zowel vrijstaande als aaneengebouwde woningen.

Het perceel ligt niet binnen NNN (Natuurnetwerk Nederland). De dichtstbijzijnde NNN-gronden liggen op een afstand van 475 meter ten noordoosten van het plangebied. Het betreffende perceel is op circa 5.3 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied gelegen.

Het nieuwe bouwblok waarbinnen woningen kunnen worden gerealiseerd liggen op een afstand van meer dan 50 meter van het tegenover gelegen sportcentrum.

Kenmerken van de potentiële effecten

Voor wat betreft de potentiële milieueffecten van de planontwikkeling zijn de volgende aspecten van belang/relevant.

Bedrijven en milieuzonering / geur

Ten westen van het plangebied is een sportcentrum aanwezig welke op basis van de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering een maximale richtafstand heeft van 50 meter. De onderlinge afstand tussen de planlocatie en het sportcentrum voldoet aan deze richtafstand. Daarnaast is er een parkeerterrein aanwezig ten behoeve van het sportcentrum. De grootste richtafstand voor een parkeerterrein is 30 meter voor het aspect geluid. De onderlinge afstand tussen de planlocatie en het parkeerterrein voldoet aan deze richtafstand. Van andere bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied is geen sprake. De verdere omgeving bestaat namelijk uit woonbebouwing, wat niet als een milieubelastende functie wordt aangemerkt. Uit de beoordeling komt naar voren dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft bedrijven en milieuzonering.

Ecologie

Er is in het kader van het bestemmingsplan een quick scan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. De conclusie uit het onderzoek is dat mits bezette vogelnesten beschermd worden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van de Wnb leidt. De voorgenomen activiteiten leiden ook niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Een negatief effect op het Natura 2000 gebied is uit te sluiten op basis van de invloedssfeer van de voorgenomen activiteit. Er is sprake van een geruime afstand van het plangebied tot Natura 2000-gebied. De invloedssfeer van de activiteit is lokaal waardoor deze geen negatief effect heeft op Natura 2000-gebied.

Stikstof

Het gebied ligt 5,3 km van N2000. Gelet op de afstand tot N2000 en de ontwikkeling van slechts 8 woningen is het niet aannemelijk dat dit project zal leiden tot verhoging van de N-depositie.

Verkeerseffecten en luchtkwaliteit

Het aantal verkeersbewegingen naar het plangebied zal met de herontwikkeling van de percelen voor woningbouw wijzigen. Op basis van het aantal te bouwen woningen van 8 woningen zorgt het plan voor een verkeersgeneratie van circa 80 verkeersbewegingen per dag. In publicatie 317 'kencijfers parkeren

en verkeersgeneratie' van het CROW zijn kengetallen opgenomen voor de verkeersgeneratie van nieuwe woningen per woningtype, stedelijkheidsgraad en ligging waarin de totale verkeersgeneratie per woning opgenomen is. Er is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'sterk stedelijk' en ligging 'rest bebouwde kom'. De CROW-publicatie geeft een minimum en maximum kengetal. Er is uitgegaan van een gemiddelde van deze twee getallen. Er zijn namelijk geen specifieke kenmerken van de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie die de verkeersgeneratie vooraf laten afwijken (of anders maken dan) dan een gemiddelde ontwikkeling van deze functies op een vergelijkbare locatie.

Voor twee onder een kap woningen geldt een kencijfer van 7,8 verkeersbewegingen per woning per dag. Dit betekent op basis van het bouwplan voor 8 twee onder een kapwoningen dat er 62.4 verkeersbewegingen ten gevolge van het plan zullen plaatsvinden. Deze beperkte toename van verkeersbewegingen ten behoeve van de maximaal 8 woningen kan eenvoudig via de Brahmsstraat en Schubertstraat worden afgewikkeld. Het aspect 'verkeer' levert geen belemmeringen op voor dit plan.

Het extra verkeer ten gevolge van het plan (circa 62.4 waarbij in de worst case scenario 80 verkeersbewegingen is aangehouden) heeft daarbij geen onevenredige effecten op de luchtkwaliteit ter plaatse. De ontwikkeling is aan te merken als 'niet in betekenende mate'.

Externe veiligheid

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal acht nieuwe woningen. Er is daarmee sprake van de realisatie van acht nieuwe kwetsbare objecten. Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. Uit de inventarisatie blijkt dat binnen een straal van 415 meter van het plangebied geen risico's op basis van de externe veiligheid zijn gelegen.

Op basis van onderhavige onderzoek kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmering is voor de bestemmingsplanwijziging en het realiseren van de woningen in het plangebied.

Water

Op 08-10-2018 is via www.dewatertoets.nl de digitale watertoets verricht. De watertoets is als bijlage bijgevoegd bij het bestemmingsplan. Het waterschap adviseert positief over het plan, onder de voorwaarde dat er voldoende rekening wordt gehouden met bepaalde aandachtspunten. Zo neemt het verhard oppervlak toe. Dit heeft gevolgen voor de waterhuishouding en daarmee is het plan waterhuishoudkundig relevant. Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen.

Bebouwing

In de huidige situatie bestaat de mogelijkheid een bedrijfsgebouw ten behoeve van detailhandel zoals een supermarkt te bouwen met bijbehorende verharding rondom het gebouw. De te realiseren woningen worden gesitueerd ter plaatse van deze te vervallen bouwlocatie voor detailhandel waar voorheen een woning en bedrijfsgebouw aanwezig waren. De nieuwe bebouwing heeft een oppervlakte van 660 m². Per saldo betekent dit dat er een afname van bebouwing is.

Verharding

Het uitgangspunt van het plan is om het plangebied in te richten met waterdoorlatende verharding. In het plan zijn om die reden de openbare parkeerplaatsen voorzien van waterdoorlatende verharding. Daarnaast is er verharding aanwezig ter plaatse van de opritten en parkeerplaatsen bij de woningen.

Compensatie

De herontwikkeling van de detailhandelslocatie brengt per saldo geen toename aan bebouwing met zich mee. De verharding die wordt aangebracht wordt grotendeels waterdoorlatend. Derhalve hoeft er niet gecompenseerd te worden. Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Het ruimtelijk plan hoeft in het kader van de watertoets niet meer toegestuurd te worden aan Waterschap Rivierenland. Conclusie is dat er ten gevolge van de inrichting van het plangebied geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan.

Archeologie

De planlocatie is gekenmerkt als Archeologische verwachtingszone categorie 4 gebied, gebieden met een hoge archeologische verwachting. Meandergordel / oever op kom complex. De regels ten behoeve van het bestemmingsplan bestaan uit het 'Streven naar behoud in huidige staat; inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (IVO-protocol 2) als het bruto-oppervlak van de ingreep groter is dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv'.

In het kader daarvan is Door Laagland Archeologie V.O.F. is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek is vervat in een rapportage die als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Het archeologisch belang hiervan is hoog. Echter omdat de diepte van de geplande verstoring vermoedelijk overwegend niet dieper dan ongeveer 100 cm –Mv reikt en de laklagen met mogelijke vindplaatsen zich op een diepte van tenminste 130 cm –mv bevinden, blijft de verstoring van een mogelijke vindplaats zeer beperkt. Om deze reden adviseren we geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven.

Geluid

Met het realiseren van woningen worden geen geluidbelastende functies voor de omgeving gerealiseerd. Ten aanzien van het aspect geluid kent de planontwikkeling naar buiten toe derhalve geen (mogelijke) belangrijke milieugevolgen.

Het aspect 'geluid' is wel relevant voor het plangebied zelf (aanvaardbaar woon- en leefklimaat) gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van haar omgeving. Het plan voorziet in de bouw van acht woningen op het perceel Brahmsstraat - Schubertstraat ong. te Elst. De woningen liggen op korte afstand van zowel de Brahmsstraat als de Schubertstraat, echter deze wegen liggen ter plaatse in een 30 km/u zone. Bovengenoemde geluidszone in het kader van de Wet geluidhinder is daarom niet geldig voor de planlocatie. Ook voldoet de planlocatie aan de VNG richtafstanden voor het aspect geluid voor de functie veldsportcomplex (met verlichting) en/of sporthallen van 50 meter en de functie parkeerterrein van 30 meter. Voor het plan is voor het aspect wegverkeerslawaai sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Bodem

De woningbouwontwikkeling betreft geen bodembelastende activiteit. In het kader van de planontwikkeling is nader onderzocht of het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. In dat kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat op de onderzoekslocatie, Schubertstraat 18-20 te Elst, plaatselijke en ernstige PAK- verontreiniging en matige olieverontreiniging aangetroffen wordt in de bodemlaag 0,3-1,0 m-mv met een beperkte omvang van 5 m³. Het overige terrein is niet of minimaal verontreinigd. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en geldt er geen saneringsnoodzaak. De aangetroffen bodemkwaliteit vormt geen belemmering bij een toekomstige transactie of herontwikkeling. De aangetroffen verontreiniging kan bij een eventuele herontwikkeling

verwijderd worden. De locatie is geschikt bevonden voor het beoogde gebruik. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is in voldoende mate vastgesteld en heeft geen consequenties voor wat betreft de voorgenomen woonfunctie.

NGE

Er worden met onderhavig planvoornemen acht nieuwe woningen met bijbehorende voorzieningen zoals nutsaansluitingen etc. gerealiseerd. Bij bodemroerende werkzaamheden, zoals het oprichten van gebouwen, uitvoeren van graafwerkzaamheden, aanleg van kabels en leidingen en het uitvoeren van bepaalde onderzoeken, is de aanwezigheid van mogelijke conventionele explosieven (CE) van belang. In het verleden is de locatie bebouwd geweest. De bebouwing is gesloopt en momenteel ligt het perceel braak. De bodem van de projectlocatie is in het verleden gedeeltelijk geroerd. Het is nu nog niet tot in detail duidelijk op welke locatie en tot welke diepte bodemroerende werkzaamheden plaatsvinden voor de bouw van de woningen. Bij vergunningverlening ontstaat hierover meer duidelijkheid. Op dat moment kan worden beoordeeld of nader onderzoek naar explosieven noodzakelijk is.

De woningbouwontwikkeling niet voor significante negatieve milieueffecten. De milieueffecten van de ontwikkeling zijn beperkt te noemen.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,

Ad Fontem BV,
A.Veenendaal MSc