



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Aanmeldingsnotitie m.e.r. Bezorgershof te
Geldrop**
Gemeente Geldrop

colofon

projectnaam
**Aanmeldingsnotitie m.e.r. Bezorgershof
te Geldrop**

datum
23 november 2023

projectnummer
P06463

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.1771.BPBezorgershof-ON01

opdrachtgever
Gemeente Geldrop-Mierlo

BRO
projectleider
JRi

projectteam
RVe

bron kapt
BRO

review
JvdA

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Toetsing Besluit m.e.r.	4
1.3	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	6
1.4	Leeswijzer	6
2	EFFECTEN OP HET MILIEU	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Kenmerken van het project	8
2.3	Plaats van het project	12
2.4	Kenmerk van het potentiële effect	14
3	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	15

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Geldrop-Mierlo heeft de ambitie om 800 woningen aan het centrum van Geldrop toe te voegen. Nieuwe (woning)bouwplannen zullen moeten voldoen aan de in 2019 vastgestelde 'Ontwikkelingsvisie Centrum Geldrop' alsmede aan nieuwe (ruimtelijke) kaders, welke de gemeente in samenspraak met BRO in 2021 heeft opgesteld. Tegelijkertijd rusten er op de gronden in het centrum van Geldrop veelal verouderde planologische regels waaronder de beheersverordening 'Kern Geldrop'. Het huidige juridisch-planologische regime biedt ruimte aan ontwikkelingen die niet langer passen binnen de actuele ruimtelijke en ook functionele visie voor het centrum. Dit speelt met name in het gebied 'Bezorgershof'. Van de 800 woningen is het voornemen om binnen het plangebied 110 woningen te realiseren gedurende een periode van 10 jaar.

Ter plaatse van het plangebied vigeren op dit moment de volgende ruimtelijke plannen:

- Beheersverordening 'Kern Geldrop', vastgesteld d.d. 15 mei 2017;
- Paraplubeheersverordening 'Parkeren Geldrop-Mierlo', vastgesteld d.d. 17 juni 2019;
- Beheersverordening 'Huisvesting Geldrop Mierlo', vastgesteld d.d. 2 maart 2020.

Tevens is voor grote delen van het plangebied een voorbereidingsbesluit genomen d.d. 30 mei 2023. Dit besluit is genomen ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke en/of functionele ontwikkelingen binnen het betreffende besluitgebied.

De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. Daarvoor zijn ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld in de "Ruimtelijke kaders centrum Geldrop" van 2022. Het is belangrijk dat de dorpse schaal en maat behouden blijft.

Doel van het bestemmingsplan, waarvoor deze m.e.r. is opgesteld, is om een actueel en binnen de ruimtelijke en functionele kaders passende juridisch-planologische regeling te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Om deze laatste categorie te faciliteren is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

1.2 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Het Besluit m.e.r. geeft in Bijlage C aan in welke categorieën van gevallen en in het kader van welke besluiten een m.e.r.-plicht geldt. In bijlage D zijn de categorieën van gevallen en de besluiten opgesomd in het kader waarvan *in ieder geval* een m.e.r.-beoordeling dient te worden opgesteld.

Daarnaast moet het bevoegd gezag ook bij (relatief) kleinschalige bouw- en ontwikkelingsprojecten, waarbij de in Bijlage D genoemde drempelwaarden niet worden overschreden, beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. 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. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke

nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden: dan is het opstellen van een MER nodig.

Analyse

Het planvoornemen maakt geen activiteiten mogelijk, die zijn opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. Daarom is er geen sprake van een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat.

De activiteiten zijn wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden (zie tabel op de volgende pagina).

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.11.2	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 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening -> het bestemmingsplan

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

De ambitie is om de ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Geldrop te verbeteren, waarbij nieuwe woningen worden gerealiseerd in de vorm van appartementen:

- Binnen het plangebied zijn 110 appartementen beoogd in de binnenring van het centrumblok. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.
- Aan de buitenring van het plangebied zal worden ingezet op gevelverbetering, waarbij een dorps karakter wordt nagestreefd.
- Op de hoeken van het plangebied zijn hoogte-accenten passend.
- De nieuwe woningen in de binnenring worden opgezet als woonhof met aan de binnenkant een collectieve daktuin.
- Er zal worden gebouwd tot 4 bouwlagen, maar met afwisselende hoogte.
- De openbare ruimte aan de binnenkant van het plangebied zal worden herontwikkeld, met o.a. klimaatadaptieve groene verblijfsruimten.

De ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Bijlage bij het Besluit m.e.r. De ontwikkeling van de woningen valt onder de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject (*D 11.2*): *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling met het beoogde programma ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Daarom is enkel een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht aan de orde. Dit betekent dat voordat het plan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld, e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer.

1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aan de hand van een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport 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 milieueffectrapportage noodzakelijk.
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage 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, hoofdstuk 3 vormt de conclusie van 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

In dit hoofdstuk wordt getoetst of op basis van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

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

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
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	Het plangebied betreft het centrum gebied van de kern Geldrop. In de huidige situatie is het gebied divers en bestaat het uit verschillende stedelijke functies. De huidige situatie is onder te verdelen in een binnen- en buitenring, met in het midden een hof. De binnenzijde is voornamelijk gericht op parkeren, zowel openbaar als privaat. De buitenring is voornamelijk gericht op winkels, magazijnen en leveringspunten. Het doel van het plan is om een actueel en binnen de ruimtelijke en functionele kaders passende juridisch-planologische regeling te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het voornemen in het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit het gefaseerd realiseren van nieuwe appartementen na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, 110 stuks gedurende een periode van 10 jaar. Daarnaast zal bij de buitenring worden ingezet op gevelverbetering. En verder zal de openbare ruimte aan de binnenkant worden herontwikkeld, met o.a. klimaatadaptieve groene verblijfsruimten.
Cumulatie met andere projecten	N.v.t.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Voor de bouw van het planvoornemen worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (beton, hout, grond, etc.).
Productie van afvalstoffen	Naast het reguliere afval van 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 op een terrein dat op dit moment reeds bebouwd en volledig verhard is. Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van sloop- en bouwverkeer en bouwwerkzaamheden. Gelet op de omvang van het project, alsmede de op de locatie beschikbare ruimte, is onevenredige en langdurige hinder ten gevolge van deze werkzaamheden niet aan de orde. <u>Bodem</u> Bij planologische functiewijzigingen dient te worden onderzocht of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het plangebied bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Daarmee kan er, daar waar thans nog geen woningen aanwezig zijn, sprake zijn van een gevoeliger functie. In dergelijke gevallen is een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek zal bij de toepassing van de binnenplanse bevoegdheden in voorkomende gevallen moeten worden uitgevoerd. Op voorhand is er geen aanleiding om belemmeringen in dit opzicht te verwachten.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	Het aspect bodem vormt geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan. Bij de toepassing van de in het plan opgenomen afwijkings-/wijzigingsbevoegdheden moet in voorkomende gevallen een bodemonderzoek worden verricht. <u>Akoestiek wegverkeerslawaaï</u> Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het transformatiegebied, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Daarmee worden met de toepassing van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Ook is het splitsen van woningen mogelijk gemaakt middels een afwijkingsbevoegdheid. Ten aanzien van de Wgh zijn op voorhand geen belemmeringen te verwachten bij de toepassing van deze bevoegdheden. In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen of industrieterreinen met een geluidzone aanwezig. Daarnaast zijn aan de buitenranden van het plangebied reeds bestaande geluidsgevoelige objecten toegestaan en ook feitelijk aanwezig. Derhalve is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in toekomstig toe te voegen woningen in het gebied voldoende aannemelijk en is nader onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Het aspect geluid (Wet geluidhinder) vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. <u>Bedrijven en milieuzonering</u> In het plangebied, dat behoort tot het centrumgebied van Geldrop, en in de directe omgeving daarvan zijn diverse stedelijke functies aanwezig en planologisch toegestaan. Dit betreft een combinatie van wonen en overige gangbare centrumfuncties, zoals horeca, detailhandel, kantoren/dienstverlening en bedrijvigheid. In het kader van dit bestemmingsplan is een inventarisatie verricht naar de bestaande functies in het plangebied. In par. 2.1 van deze toelichting is dit nader beschreven en is dit gevisualiseerd. Het plangebied en de omgeving daarvan kunnen gezien de diversiteit aan functies worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Er is in de bestaande situatie sprake van een combinatie van woningen met deze geïnventariseerde functies. Dergelijke centrumfuncties zijn in basis goed mengbaar met woningen in een centrumgebied/gemengd gebied. Dit geldt ook voor de in dit bestemmingsplan toegestane functies, namelijk horeca, kantoren met baliefunctie, detailhandel, publieksverzorgende ambacht en dienstverlening, die naast het wonen worden toegestaan in lijn met de vigerende bestemmingen. Bij de toepassing van de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, die het mogelijk maken om nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen toe te voegen, zal specifiek moeten worden getoetst of er belemmeringen over en weer tussen woningen en overige functies aan de orde zijn. Op voorhand is dit niet het geval, omdat de toegestane functies zoals aangegeven goed

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	mengbaar zijn met wonen. Nader onderzoek in het kader van dit bestemmingsplan is daarom niet noodzakelijk. Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot bedrijven en milieuzonering. <u>Geur agrarisch</u> Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het transformatiegebied, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Daarmee kunnen nieuwe geurgevoelige objecten worden opgericht. Echter zijn in de huidige situatie aan de buitenranden van het plangebied al geurgevoelige objecten aanwezig. Verder ligt het plangebied in het centrumgebied van Geldrop, op ruime afstand van veehouderijen. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geurhinder is daarom verzekerd. Ook staat op voorhand vast dat er geen belemmeringen voor veehouderijen aan de orde zijn. Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect geur agrarisch. <u>Luchtkwaliteit</u> Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het transformatiegebied, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Gezien de maximale omvang van toe te voegen woningen, staat op voorhand vast dat het plan ook bij maximale planologische invulling niet in betekenende mate bijdraagt. Dit is pas het geval indien er meer dan 1.500 woningen gerealiseerd kunnen worden conform de Regeling NIBM. Nader onderzoek is daarom niet aan de orde. Daarnaast blijkt uit raadpleging van de monitoringstool van het NSL dat de luchtkwaliteit nabij het plangebied ruimschoots voldoet aan de grenswaarden uit de Wm. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied is daarmee voldoende geborgd. Er bestaan geen belemmeringen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit. <u>Externe veiligheid</u> Dit bestemmingsplan beoogt om een actuele juridisch-planologische regeling voor het plangebied te bieden voor zowel de beheersituatie als voor toekomstige ruimtelijk-functionele ontwikkelingen binnen het gebied, zoals transformaties en herontwikkeling. Het bestemmingsplan is in beginsel conserverend van aard, maar door middel van een aantal

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden worden transformatie en herontwikkeling onder voorwaarden mogelijk gemaakt. In totaal kunnen maximaal 110 extra woningen worden toegevoegd binnen het transformatiegebied, na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Een woning is een kwetsbaar object in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het aspect externe veiligheid is dan ook relevant bij de toepassing van deze binnenplanse bevoegdheden. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom onderzocht in hoeverre er mogelijk risico's/belemmeringen in verband met de externe veiligheid kunnen optreden bij de toepassing van de binnenplanse bevoegdheden. De locaties van de risicovolle inrichtingen en transportroutes zijn achterhaald door middel van de kaarten met betrekking tot de externe veiligheid die zijn opgenomen in de 'Atlas Leefomgeving'. Raadpleging van het kaartmateriaal geeft de volgende informatie. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen, transportroutes of leidingen gesitueerd, waarop de regelgeving van het Bevi, Bevt respectievelijk Bevb van toepassing is. Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van circa 400 meter, bevindt zich een aardgastransportleiding (Z-514-14). Dit betreft een 'Aardgasleiding NEN 3650-leiding', deze aardgasleidingen hebben een maximaal invloedsgebied van 580 meter. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} reikt niet buiten de buisleiding. Dit betekent dat bij de toepassing van de binnenplanse bevoegdheden een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk kan zijn. Gezien de afstand tot deze risicobron, is een uitgebreide verantwoording niet aan de orde. In beginsel zijn er geen belemmeringen te verwachten. De invloedsgebieden en plaatsgebonden risicocontouren 10^{-6} van Bevi-inrichtingen reiken niet over het plangebied. Transportroutes voor gevaarlijke stoffen liggen op relatief grote afstand van het plangebied. Het plangebied ligt echter wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Eindhoven-Venlo en de A2. Gezien de grote afstanden tot het plangebied (ruimschoots meer dan 200 meter), volstaat een beperkte verantwoording van het groepsrisico bij de toepassing van de afwijkings-/wijzigingsbevoegdheden en zijn er in beginsel geen belemmeringen te verwachten. Er is geen sprake van belemmeringen met betrekking tot het aspect externe veiligheid. <u>Water</u> In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ook voorziet het plan niet in de toevoeging van nieuw oppervlaktewater. Op circa 125 meter afstand, ten oosten van het plangebied, is de rivier de Dommel gelegen. Verder zijn in de omgeving geen relevante oppervlaktewateren aanwezig. Gelet op de afstand tot de Dommel en de aard en omvang

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
	van het plan kunnen (negatieve) effecten op betreffende oppervlaktewateren redelijkerwijs worden uitgesloten. Uitgangspunt met betrekking tot hemelwater is dat het in beginsel verboden is om vanaf een nieuw bouwwerk of een nieuw verhard oppervlak hemelwater te lozen op de riolering of openbaar terrein. In de planregels is vastgelegd dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden aangetoond dat wordt voorzien in een bergings-/infiltratievoorziening van voldoende grootte, waarin het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak en/of erfverharding van de bebouwing wordt geborgen/geïnfiltreerd. De capaciteit van de bergings-/infiltratievoorziening wordt bepaald conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m²). Dit vormt een uitwerkingsvraagstuk in het kader van de toepassing van de in het plan opgenomen bevoegdheden. De plangebieden zijn niet gelegen in een grondwaterbeschermings- of grondwaterwingebied. De voorgenomen ontwikkelingen zullen zowel kwantitatief als kwalitatief gezien geen significante invloed hebben op het grondwater. Er bestaan geen belemmeringen met betrekking tot het aspect water.
Risico van ongevallen	Er is geen sprake van een nieuwe risicobron en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied zoals hiervoor reeds is geconcludeerd.

2.3 Plaats van het project

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	In de huidige situatie wordt het perceel gebruikt voor diverse stedelijke functies, alsmede parkeerplaatsen en groenvoorziening.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	Het plangebied heeft geen (bijzondere) rijkdom aan natuurlijke hulpbronnen.
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)	Het plangebied ligt in het centrum van Geldrop. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Strabrechtse Heide & Breuven', dat op circa 1,5 kilometer afstand van het plangebied ligt. De effecten die eventueel in Natura-2000 gebieden kunnen optreden betreffen externe effecten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een toename van geluid, licht of stikstofdepositie. Gezien de afstand tussen het Natura 2000-gebied en het plangebied en het tussenliggende stedelijke gebied, kunnen significant negatieve effecten in beginsel worden uitgesloten. Een uitzondering hierop vormt een eventuele toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats.

Plaats van het project	
Criteria	Toets
gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden	Nee
gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid	Het plangebied is gelegen in het centrum van Geldrop. Voor het plangebied geldt de stedelijkheidsgraad 'matig stedelijk' en is het gebied aangeduid als 'centrum', conform de 'Nota Parkeernormen Geldrop-Mierlo' van 1 november 2022.
landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang	<u>Archeologie</u> De gemeente Geldrop-Mierlo beschikt over een archeologisch beleidsplan met bijbehorende archeologische beleidskaart. Een groot deel van het plangebied, uitgezonderd een deel van de bestaande bebouwing, is in de beleidskaart aangemerkt als een gebied van archeologische waarde (categorie 2). Voor bodemingrepen met een omvang van meer dan 100 m² met een diepte van minimaal 30 centimeter, is een archeologische onderzoeksverplichting van toepassing. Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend na het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid in nieuwe bouwmogelijkheden, waarbij deze drempelwaarde mogelijk overschreden wordt. Indien dit het geval is, zal bij de toepassing van deze bevoegdheid archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd. Ter waarborging van de archeologische belangen, is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen, daar waar de gronden in de gemeentelijke beleidskaart zijn aangeduid met categorie 2. Op deze wijze is de bescherming van eventuele archeologische waarden planologisch voldoende geborgd. Het aspect archeologie zorgt niet voor belemmeringen met betrekking tot het bestemmingsplan. Ten aanzien van dit aspect is in het bestemmingsplan een adequaat planologisch beschermingsregime opgenomen. <u>Cultuurhistorie:</u> Het plangebied omvat een aantal cultuurhistorisch waardevolle elementen en panden. Deze zijn betrokken bij de totstandkoming van de ruimtelijk-stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied. Ter bescherming van deze cultuurhistorische waarden bij toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied zijn adequate planologische beschermingsregimes opgenomen in het bestemmingsplan. Bij toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor transformatie/herontwikkeling moet hieraan worden getoetst

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
Beschermde natuurmonument	Nee
Habitat- en vogelrichtlijngebieden	Nee
Watergebied van internationale betekenis	Nee
Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS)	Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (voormalige EHS). Er is geen sprake van negatieve effecten op het NNN.
Landschappelijk waardevol gebied	Er is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Nee
Beschermde monument	Ja
Belvédère-gebied	Nee

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)	De (potentiële) effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn zeer beperkt van omvang en treden niet tot hooguit lokaal op. Effecten op het woon- en leefklimaat in de omgeving, op gevoelige gebieden en natuurgebieden zijn niet aan de orde.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	Er zijn geen grensoverschrijdende effecten aan de orde.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is een tijdelijk effect gedurende de sloop- en aanlegfase mogelijk. Tijdens de sloop- en aanlegfase zijn enige effecten merkbaar zoals bouwverkeer en -geluid. Deze effecten zijn zoals aangegeven tijdelijk en relatief beperkt en lokaal van aard. De effecten van de uiteindelijke bebouwing en bewoning zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande, zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

3 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

Gezien de ligging van het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied op een bestaand bouwperceel, de vorenstaande overwegingen en indien het plan wordt vergeleken met 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 relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten.

Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Wij bevelen u aan - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van het project Bezorgshof geen milieueffectrapportage wordt vereist.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

