

Aanmeldingsnotitie Doornboomstraat 5, Middelbeers

Gemeente Oirschot



titel rapport
**Aanmeldingsnotitie
Doornboomstraat 5,
Middelbeers**

datum
17 mei 2023

projectnummer
P04423

opdrachtgever
**Houta Projectontwikke-
ling B.V.**

BRO
Projectleider
JRI

Projectteam
LvK, AVi

bron Kaft
BRO

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



*“Het doel van wetten is niet om af te schaffen of te beperken,
maar om vrijheid te behouden en te vergroten.”
“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Toetsing besluit m.e.r.	3
1.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	3
1.4 Leeswijzer	3
2 Effecten op milieu	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Kenmerken van het project	5
2.3 Plaats van het project	6
2.4 Kenmerken van het potentiële effect	8
3 VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING	9

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Het voornemen bestaat om maximaal 29 woningen te realiseren aan de Doornboomstraat 5 te Middelbeers. De woningen worden gerealiseerd in zowel de bestaande villa als op het achterterrein en op het perceel ten noorden van de villa. In de huidige situatie bevindt er zich 1 woning op het perceel Doornboomstraat 5 (de villa) en bevindt zich op het naastgelegen perceel een leegstaand bedrijfsgebouw, de voormalige limonadefabriek. In totaal worden er 4 appartementen/studio's in de villa, 20 woningen op het achterterrein en 5 appartementen/studio's ten noorden van de villa op de locatie van de te herbouwen limonadefabriek gerealiseerd. Binnen het plangebied wordt ook in parkeerplaatsen voorzien.

1.2 Toetsing besluit m.e.r.

Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten 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.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

De ontwikkeling van het perceel Doornboomstraat 5 te Middelbeers is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen)." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan 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

In 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 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 milieu

2.1 Inleiding

In deze paragraaf 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.

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.

Tabel 1 Kenmerken van het project

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 project
• 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

2.2 Kenmerken van het project

Tabel 2 Kenmerken van het project

Criteria	Toets
Omvang van het project	Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5.000 m ² . Het project betreft de realisatie van 29 nieuwe woningen (waarvan 5 woningen middels de herbouw van de Limonadefabriek en 4 woningen middels splitsing van de bestaande woonvilla) en bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen.
Cumulatie met andere projecten	n.v.t.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	N.v.t. Bij de ontwikkeling wordt niet permanent gebruik gemaakt van natuurlijke hulpbronnen.
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. 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 parkeer- en groenvoorzieningen aanwezig in het plangebied. Deze veroorzaken geen verontreiniging en hinder buiten de reguliere effecten van een woongebied. <u>Akoestiek wegverkeer</u>: Woningen zijn geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet Geluidhinder. Door de Roever is een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai uitgevoerd. De geluidniveaus ter plaatse van de gewenste woningen variëren van 35 tot 63 dB. De milieukwaliteit wordt daarom over het algemeen gekwalificeerd als 'Zeet Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woningen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in het onderzoek kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat. <u>Akoestiek industriellawaai</u>: Door de Roever is een onderzoek naar industriellawaai uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de gewenste woningen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. De gewenste woningen vormen geen belemmering voor de naastgelegen horecabestemming. Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat ter plaatse van de oostgevel van bouwblok D (enkel begane grond) in de dagperiode niet wordt voldaan aan de richt- en grenswaarde uit stap 2 en 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering. In het onderzoek is toegelicht dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn. De standaard gevelvering van 20 dB die geëist wordt vanuit het Bouwbesluit 2012 is voldoende om een aanvaardbaar binnen niveau in de woningen te garanderen. Gelet op voorgaande vormt industriellawaai geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. <u>Luchtkwaliteit</u>: Er is onderzoek uitgevoerd naar het effect op de luchtkwaliteit. Uit het onderzoek volgt dat ruimschoots wordt voldaan aan de normstelling voor luchtkwaliteit die is opgenomen in de Wet milieubeheer. De ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. <u>Externe veiligheid</u>: In de directe omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen, transportlijnen of buisleidingen waarvan de risicoafstand tot het plangebied reikt. <u>Ecologie</u>: Het plangebied bevat potentiële ecologische waarden. Mogelijk zijn nationaal beschermde soorten aanwezig waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt (het gaat hier om huismus, gierzwaluw, vleermuizen en marterachtigen). Nader onderzoek heeft uitgewezen dat met het uitvoeren van het plan geen nadelige effecten op beschermde soorten flora en fauna worden verwacht.

Criteria	Toets
	<u>Stikstofdepositie:</u> Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Kempenland-West gelegen op ca. 0,43 kilometer in westelijke richting en ca. 0,77 kilometer in oostelijke richting. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat bij de aanlegfase en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. <u>Water:</u> Uit de opgestelde waterparagraaf blijkt dat door het voorgenomen bouwplan het verhard oppervlak toeneemt met circa 2.225 m². Voor deze toename dient gecompenseerd te worden volgens het geldende beleid van de gemeente en Waterschap De Dommel. De benodigde hemelwaterretentie voor de toename in verharding dient berekend te worden op een bui van 60 mm en komt overeen met een watercompensatie van 133,5 m³. Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld. Hierdoor zal er door het planvoornemen geen wateroverlast optreden. <u>Bodem:</u> Uit de bodemonderzoeken komt naar voren dat de locatie is gesaneerd. In dit kader is een BUS-melding ingediend bij het bevoegd gezag, is de sanering in het najaar van 2022 uitgevoerd en er is als afsluiting van de sanering een evaluatieverslag opgesteld. <u>Geur:</u> Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied is goed en middels de ontwikkeling worden veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.
Risico van ongevallen	Er is met de realisatie van de woningbouw ter plaatse van de Doornboomstraat 5 geen sprake van een nieuwe risicobron

Plaats van het project

Tabel 3 Plaats van het project

Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het plangebied betreft de bestaande villa, het achterterrein van deze woning en het pand waarin een limonadefabriek gevestigd was. Het achterterrein ligt momenteel braak.

Criteria	Toets
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, bergen 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.	N.v.t. - Natura 2000-gebieden liggen op een te grote afstand (meest nabijgelegen op circa 0,43 kilometer). Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten. Effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn niet aan de orde. - Het plangebied ligt niet in de omgeving van gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden. - Het plangebied ligt niet in een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid. - Archeologie: Op basis van het verkennend archeologisch veldonderzoek worden in het westelijke gedeelte enkel dieperliggende archeologische resten verwacht. In het oostelijke deel van het plangebied worden op basis van het bureauonderzoek en het verkennend booronderzoek de restanten van een historische erf verwacht. De funderingen van de historische brouwerij en een schuurkerk liggen hier mogelijk nog in de ondergrond. Voor het oostelijke deel van het plangebied wordt om bovenstaande redenen wel vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Het vervolgonderzoek zal separaat aan de bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

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.

Tabel 4 Gevoelig gebied (conform onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r.)

Gevoelig gebied	Toets
Beschermd natuurmonument	Er is geen sprake van een beschermd natuurmonument
Habitat en vogelrichtlijngebieden	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een Habitat of vogelrichtlijngebied.
Watergebied van internationale betekenis	Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een watergebied van internationale betekenis.
Natuurnetwerk Nederland / Natuur-netwerk Brabant (NNB) (voormalige EHS)	Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 390 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast.
Landschappelijk waardevol gebied	Er is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.
Waterwinlocaties, waterwingebieden, en grondwaterbeschermingsgebieden	Er is geen sprake van een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied.
Beschermd monument	In het plangebied zijn geen beschermde monumenten aanwezig. Wel zijn de restanten van de oude brouwerij (limonadefabriek) door de gemeente Oirschot in haar cultuurhistorische inventarisatie uit 2021 aangemerkt als beeldbepalend en gewaardeerd als zeer hoog op de cultuurhistorische erfgoedkaart. Middels onderhoudig plan wordt de voormalige bottelarij herbouwd, waardoor het karakteristieke beeld van het pand nog steeds deel uitmaakt van het straatbeeld.
Belvédère-gebied	Het plangebied betreft geen Belvédère-gebied.

2.3 Kenmerken van het potentiële effect

Tabel 5 Kenmerken van het potentiële effect

Criteria	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	Op de locatie wordt een woongebied gerealiseerd. De effecten van de aanleg zijn beperkt tot de locatie zelf. De effecten zijn daarmee 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. Zoals echter al verwoordt in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting.

3 VORMVRIJE M.E.R-BEOORDELING

Gezien het vorenstaande 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 wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. 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 dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft 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 bestemmingsplan 'Doornboomstraat 5, Middelbeers', gemeente Oirschot geen milieueffectrapportage wordt vereist.

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

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

Vestiging Amsterdam

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

Vestiging Tegelen

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