

Vormvrije m.e.r.-notitie

aan: Gemeente Cranendonck
van: M&A Omgeving BV
kenmerk: 222-MDH1-3-mer
datum: 17 maart 2025
betreft: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. De Hoge Weg 1-3 in Maarheeze

INLEIDING

Aan De Hoge Weg 1-3 in Maarheeze bestaat het plan om een bestaand pand te verbouwen tot 17 appartementen met gemeenschappelijke ruimten. In dit kader wordt een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en wordt een omgevingsvergunning aangevraagd, die deze ontwikkeling moet mogelijk maken.



Ligging van de locatie op de topografische kaart

De aanvraag kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Op basis van het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer dient in dat geval een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen door het bevoegd gezag (college) voorafgaand aan het ontwerpbesluit inzake de omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders neemt de beslissing of, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit mogelijk voor het milieu kan hebben, een m.e.r. moet worden doorlopen. In het kader van deze besluitvorming is voorliggende aanmeldingsnotitie opgesteld. Op basis van deze aanmeldingsnotitie kan het bevoegde gezag de gevolgen beoordelen van de aanvraag en de beslissing nemen of er een m.e.r.-beoordeling)

noodzakelijk is in het kader van dit plan.

M.E.R.

Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn twee onderdelen (C en D) opgenomen. In onderdeel C zijn activiteiten genoemd waarbij direct sprake is van een m.e.r.-plicht als bij besluiten de genoemde drempelwaarden worden overschreden. Voor de activiteiten die zijn genoemd in onderdeel D geldt dat als de drempelwaarden worden overschreden een m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Voor besluiten met een omvang onder de drempelwaarden moet een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling worden gedaan.

Toetsing

Onderhavige aanvraag omgevingsvergunning, kan worden gekwalificeerd als de aanleg of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als genoemd in onderdeel D.11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r.. Bij de uitleg van de Europese m.e.r.-richtlijn wordt immers aangegeven dat 'stedelijke ontwikkelingsprojecten' breed moet worden geïnterpreteerd.

Bij de activiteit zijn drie relevante indicatieve drempelwaarden opgenomen, namelijk:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavig aanvraag betreft, zoals gesteld, de realisatie van maximaal 17 nieuwe wooneenheden en het verwijderen van de bestaande wooneenheid. Het plangebied is daarnaast ca. 3.427 m² groot. De omvang van onderhavig plan blijft hiermee ver onder de indicatieve drempelwaarden kan in eerste instantie met een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden volstaan.

In deze vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden beoordeeld of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Hierbij moet in het bijzonder worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffectbeoordeling. Daarbij dient te worden ingegaan op de volgende onderdelen:

- de kenmerken van het project;
- de plaats waar de activiteit plaatsvindt;
- de kenmerken van het potentiële effect.

Beoordeling

Kenmerken van het project
<p><i>Algemeen</i></p> <p>De aanvraag betreft het verbouwen van het bestaande voormalige klooster naar 17 appartementen aan De Hoge Weg 1-3 in Maarheeze. Op de locatie is in de huidige situatie alleen het bestaande kloosterpand aanwezig. Hieronder is de nieuwe situatie weergegeven.</p>
 <p>The image is a site plan for a residential development. It shows a large, irregularly shaped plot of land. A central part of the plot is occupied by a long, narrow building footprint, likely the existing cloister. To the left and right of this central building are several rectangular areas, some of which are shaded in light green, indicating landscaped areas with trees and lawns. A north-south axis is marked with a compass rose. The plot is bordered by other buildings and a road on the right side.</p>
<p><i>Omvang van het project</i></p> <p>De aanvraag omvat maximaal 17 nieuwe wooneenheden en het plangebied is ca. 3.427 m² groot.</p>
<p><i>Beschrijving bestemmingsplan</i></p> <p>De aanvraag omgevingsvergunning zal zijn gericht op het mogelijk maken van de voornoemde ontwikkeling. De bestemmingsregels zijn overgenomen uit het vigerende plan, met uitzondering van een aantal kleine aanpassingen die vanwege nieuwe wet- en regelgeving of om te voldoen aan de voorwaarden bij de bestemmingsplan noodzakelijk zijn. De opgenomen bouwhoogtes en bouwvlakken zijn toegespitst op het mogelijk maken van de beoogde nieuwbouw, waarbij enige flexibiliteit wordt geboden.</p>
<p><i>Cumulatie met andere projecten</i></p> <p>Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten.</p>
<p><i>Gebruik van natuurlijke hulpbronnen</i></p> <p>De nieuwe functies binnen het plan maken geen gebruik van natuurlijke hulpbronnen in de direct nabijheid van het plangebied. In het geheel legt het project hiermee geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.</p>
<p><i>Productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico van ongevallen</i></p> <p>Afgezien van de bouwfase op het perceel is geen sprake van een betekenisvolle productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder. Ook brengt het plan geen bijzondere risico's voor ongevallen met zich mee. De nieuwe woningen hebben een verkeersaantrekkende werking. Dit heeft onder meer ook consequenties voor de aspecten verkeer, lucht en geluid. De effecten hiervan zijn echter niet relevant.</p>

Plaats van het project
<i>Het bestaande grondgebruik</i>
<p>De locatie ligt in het westen van de bebouwde kom van Maarheeze. De Hoge Weg, samen met de Kerkstraat, geldt als een ontsluitingsweg voor het plangebied. De locatie wordt goed ontsloten en via de Kerkstraat / De Dalen kan richting Soerendonk / Budel of Maarheeze worden gereden. Ook de snelweg A2 is van hieruit bereikbaar.</p> <p>De omgeving bestaat overwegend uit woonpercelen. De locatie is bebouwd met een voormalig kloosterpand.</p>
<i>Het opnamevermogen van het natuurlijk milieu</i>
<p>Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu heeft te maken met de gevoeligheid van gebieden voor ontwikkelingen. In het kader van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is een kortere analyse gedaan naar het voorkomen van en het mogelijke effect van de ontwikkeling op zogenaamde gevoelige gebieden, zoals gedefinieerd in bijlage III van de EU-Richtlijn, of gebieden die krachtens nationale en provinciale regels zijn aangewezen.</p> <p>Hieruit ontstaat het volgende beeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Speciale beschermingszones, door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn):</i> In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden die op grond van de Wet natuurbescherming beschermd zijn. • <i>Gebieden met hoge bevolkingsdichtheid:</i> Het plangebied is niet gelegen in een bestaand stedelijk gebied met hogere dichtheden (dichtheden hoger dan 100 personen per 100 m²). • <i>Landschappen van archeologisch of cultureel belang (Verdrag van Valetta, Erfgoedwet):</i> In het plangebied geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor de locatie is een archeologisch onderzoek noodzakelijk las meer dan 250 m² grond wordt geroerd tot een diepte van meer dan 30 cm-mv. Dit is op de locatie niet van toepassing. • <i>Ecologische Hoofdstructuur / Natuurnetwerk Nederland (Provinciale verordening):</i> Het plangebied ligt niet dicht bij een gebied dat is gelegen in het Natuurnetwerk Nederland of andere door de provincie beschermde natuur. • <i>Gebied geschikt voor beschermde soorten (Wet natuurbescherming):</i> Door de afwezigheid van geschikte locaties en/of habitatkenmerken kan de aanwezigheid van beschermde soorten worden uitgesloten in het plangebied.
Kenmerken van het potentiële effect
<p><u>Algemeen</u> Het project betreft de realisatie van 17 appartementen in een bestaand pand aan De Hoge Weg 1-3 in Maarheeze. De omgeving van het projectgebied kent een beperkt aantal kwetsbaarheden. Gezien voorgaande zijn de milieugevolgen voor de volgende aspecten nader beoordeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>verkeer</i>: het project kan leiden tot negatieve milieueffecten op de verkeerssituatie (doorstroming, congestie, etc.). • <i>geluid</i>: er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van geluid veroorzaakt door onderhavig project; • <i>lucht</i>: er kan sprake zijn van milieueffecten op de omgeving als gevolg van de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen, veroorzaakt door onderhavig project; • <i>water</i>: bij onderhavig plan neemt de totale bebouwing in geringe mate toe, waarmee er mogelijk sprake is van negatieve effecten op de waterhuishouding. Het plangebied ligt evenwel niet in een grondwater-beschermingsgebied of waterwingebied. Ook kent het plangebied geen andere <u>provinciaal</u>

beschermde waterbelangen en zijn er geen waterlichamen zoals bedoeld in de Kaderrichtlijn Water gelegen binnen het plangebied.

- *archeologie*: er kan sprake zijn van negatieve effecten op de archeologische waarden in het projectgebied.
- *cultuurhistorie*: er kan sprake zijn van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden in het projectgebied.

Voor de overige milieuaspecten geldt dat op voorhand geen negatieve effecten hoeven te worden verwacht. Hierover kan heel kort het volgende worden gesteld:

- *natuur*: Door de afwezigheid van geschikte locaties en/of habitatkenmerken kan de aanwezigheid van beschermde soorten worden uitgesloten in het plangebied. Wat betreft gebiedsbescherming worden ook geen belemmeringen voorzien. Het plangebied ligt buiten het NNN en de Natura 2000-gebieden zijn op ruimte afstand van het plangebied gesitueerd.
- *externe veiligheid*: onderhavig plan brengt geen activiteiten met zich mee die leiden tot externe veiligheidsrisico's op de omgeving. Hiervoor is een onderzoek uitgevoerd door M&A Omgeving (nr. 223-MDH1-3-ev-v1, d.d. 12-12-2023).
- *bodem*: bij onderhavig plan zal slechts een kleine uitbreiding plaatsvinden. Er hoeft niet te worden verwacht dat deze bouwactiviteiten bodemverontreiniging met zich meebrengen; het ~~wonen is een niet-bodembedreigende functie~~

Verkeer

Op basis van gemiddeld 17 x 8 rijbewegingen voor de 17 nieuwe wooneenheden per etmaal, kan de verkeersgeneratie als gevolg van het plan worden becijferd op 136 verkeersbewegingen. De locatie wordt direct ontsloten op de bestaande weg De Hoge Weg, welke als verkeersluw kan worden beschouwd. Vanaf hier zal het verkeer verder worden afgewikkeld naar de Kerkstraat. Het extra verkeer zal hier in het heersende verkeersbeeld kunnen worden opgenomen. Hiermee hoeven geen negatieve verkeerskundige effecten verwacht te worden (bijvoorbeeld doorstroming, ontsluiting of veiligheid) voor een dergelijke relatieve lage toename.

Op de locatie zal daarnaast worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Er wordt geen parkeerdruk afgewenteld op de omgeving.

Als conclusie geldt hiermee dat er op het gebied van verkeer geen sprake is van negatieve milieueffecten.

Geluid

Onderhavige aanvraag kan leiden tot meer geluidshinder op de bestaande omgeving als gevolg van het lawaai van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied. Voor de locatie is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door M&A Omgeving BV (rapportnr. 223-MDH1-3-wl-v1, d.d. 12-12-2023). Op alle gevels, behalve op de achtergevel van de hoofdbouw en de rechter zijgevel van de achterbouw, wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Op de verdieping ter plaatse van de voorgevel en linker zijgevel van de hoofdbouw wordt tevens de maximale grenswaarde overschreden. Voor de linker zijgevel en achtergevel van de achterbouw wordt eveneens de maximale grenswaarde van 53 dB overschreden. De gevels waarvoor de maximale grenswaarde wordt overschreden, dienen als dove gevel te worden uitgevoerd. Voor de achtergevel van de hoofdbouw en de rechter zijgevel van de achterbouw wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Verder kan worden voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid voor het bouwplan.

Lucht

Onderhavige aanvraag kan leiden tot meer luchtverontreiniging in de omgeving als gevolg van het lawaai van wegverkeer van en naar het onderhavige plangebied.

Onderliggende locatie voorziet in de realisatie van maximaal 17 wooneenheden. Het plan draagt conform de ministeriële regeling 'NIBM' niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft verder aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen in het plangebied en de directe omgeving. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Voorgaande constatering zijn belangrijke aanwijzingen dat geen sprake is van een betekenisvol negatief milieueffect op het gebied van de luchtkwaliteit. Overigens neemt de luchtkwaliteit in algemene zin de komende jaren toe, blijkt uit algemene gegevens en prognoses voor heel Nederland. Ook gezien dit feit, zal geen sprake zijn van een negatief milieueffect.

Water

Onderhavige aanvraag kan leiden tot negatieve effecten op de waterhuishouding aangezien het leidt tot meer verstening en verharding. Op de locatie zullen maatregelen genomen worden voor de berging en afvoer van regenwater. Hiervoor is binnen de locatie voldoende ruimte. De nieuwe functies zijn verder niet van dien aard, dat deze mogelijk gevolgen hebben voor de waterhuishouding of de kwaliteit van het oppervlakte- of grondwater. Ook is geen negatieve invloed op de veiligheid van de waterkeringen in de omgeving te verwachten. De gevolgen op de waterhuishouding zijn dus op voorhand zeer beperkt tot niet bestaand.

Archeologie

Op de locatie geldt een hoge trefkans op archeologische waarden. Door de grondwerkzaamheden die moeten worden uitgevoerd voor de uitbreiding van het gebouw aan de achterzijde, kunnen deze waarden worden aangetast. Omdat beneden de drempelwaarden, 250 m² en diepte van 30 cm, zal worden gewerkt, is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In het onderliggende bestemmingsplan is reeds de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Deze leidt kortweg tot een verbod op bouwwerkzaamheden groter dan de drempelwaarden, zonder dat afdoende archeologische onderzoek uitgevoerd is. Hiermee is in deze aanvraag omgevingsvergunning gewaarborgd dat de archeologische waarden op de locatie niet geschaad kunnen worden. De ontwikkeling kan hierdoor niet leiden tot een aantasting van archeologische waarden. Er is dus geen sprake van een negatief milieueffect.

Cultuurhistorie

Het pand aan De Hoge Weg 1-3 geldt als een Rijksmonument. Hiervoor is een Bouw- en cultuurhistorisch onderzoek verricht door Hüsken & Zoon d.d. 22-9-2021. In het onderzoek zijn de monumentale waarden nader beschouwd en hierover is een advies gegeven. Dit advies zal door de monumentencommissie worden behandeld en hiervoor zal een oordeel worden gegeven wat er aan het pand gewijzigd mag worden en tevens wat niet.

Conclusie

In deze aanmeldingsnotitie is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. Hieruit volgt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor de beoordeelde milieuaspecten geldt dat er geen effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig. De monumentale status van het pand zal nog worden beoordeeld.