Opgesteld voor:	Hoefnagel projectontwikkeling	Van:	Stantec Breda
Projectnummer:	327101714	Datum:	15 oktober 2025

Referentie: Aanmeldnotitie Berkakker Kaatsheuvel

Aanleiding

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. Milieueffectrapportage (m.e.r.) is geregeld in afdeling 16.4. van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Van belang zijn de volgende artikelen:

1. In artikel 26.43 worden de projecten en de daarvoor te nemen besluiten aangewezen. Bij de beoordeling van mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten dient het bevoegd gezag rekening te houden met de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn. De mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit.
2. In artikel 16.36 van de Omgevingswet wordt het doorlopen van de m.e.r.-procedure gekoppeld aan een activiteit waarvoor op grond van artikel 16.53c van de Omgevingswet een passende beoordeling moet worden gemaakt. Een passende beoordeling hoeft niet opgesteld te worden wanneer op voorhand significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Ad 1: Project-mer-beoordelingsplichtig vanwege Omgevingswet:

Voor deze ontwikkeling is gekeken naar activiteiten die een project-mer-beoordelingsplichtig kennen. Hierbij is de volgende activiteit gevonden die mogelijk project-mer-beoordelingsplichtig is, te weten:

J11: Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen

Nr.	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Projecten	***Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)***	***Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)***	***Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit***
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling behelst het herontwikkelen van de voormalige 'Boerenbond' aan de Berkakker in Kaatsheuvel als woningbouwlocatie. De bedrijfsbebouwing (detailhandel) zal worden gesloopt en er worden 23 appartementen en 7 grondgebonden woningen gerealiseerd.. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 is het project mer-beoordelingsplichtig. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieueffectrapportage op te stellen.

Ad 2: Project-mer-beoordelingsplichtig vanwege passende beoordeling.

Geconcludeerd kan worden dat voor het opstellen van een plan-m.e.r. als bedoeld afdeling 16.4a. geen aanleiding bestaat. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied en ligt op ruime afstand (ca. 3,1 km) van gebieden die wel als Natura 2000-gebied zijn aangewezen.

Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de afstand tot beschermde gebieden zijn geen negatieve effecten op de nabijgelegen gevoelige gebieden en Natura2000-gebieden te verwachten. Ook tijdelijke effecten tijdens de aanlegfase zullen niet aan de orde zijn. Significante gevolgen kunnen daarom worden uitgesloten.

Aanmeldnotitie m.e.r.

In de aanmeldnotitie wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

1. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of project-mer-beoordeling noodzakelijk;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een project-mer-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Hierbij moet rekening worden gehouden met de drie hoofdcriteria (de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project) van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn; richtlijn over de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en private projecten.

De criteria betreffen:

1. Een beschrijving van de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en voor zover van belang, van sloopwerken;

2. Een beschrijving van de locatie van de activiteit, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de activiteit van invloed kan zijn;

3. Een beschrijving van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben;

4. Een beschrijving, voor zover er informatie beschikbaar is, van de mogelijke waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben ten gevolge van (indien van toepassing)

    a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen

    b. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen, met name bodem, land, water en biodiversiteit.

Toetsing

1. Fysieke kenmerken van het plan

De initiatiefnemer en eigenaar van de voormalige 'Boerenbond' aan de Berkakker in Kaatsheuvel is voornemens om de locatie te herontwikkelen als woningbouwlocatie. De bedrijfsbebouwing (detailhandel) zal worden gesloopt en er worden 23 appartementen en 7 grondgebonden woningen gerealiseerd.

De realisatie van de voornoemde activiteit past niet binnen het ter plaatse geldende Omgevingsplan en voldoet niet aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen.

2. Plaats van het project

Het plangebied maakt onderdeel uit van de kern van de gemeente Loon op Zand en heeft een oppervlakte van 4340 m². Op het perceel, kadastraal bekend als gemeente Loon op Zand, Sectie L, perceelnummer 3596, bevindt zich in de huidige situatie een gebouw met functie detailhandel

3. Kenmerken van de potentiële effecten

Het plan/project betreft het slopen van de bestaande bebouwing en de bouw van 23 appartementen en 7 grondgebonden woningen. Hierna wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten.

Bodem

Op dit moment zijn er geen gegevens bekend waaruit blijkt dat de gemeente Loon op Zand afwijkt ten opzichte van de standaard Rijksregels (bruidsschat).

Voor de vaststelling van de milieuhygiënische bodemkwaliteit is een voorafgaand bodemonderzoek volgens par 5.2.2. Bal uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek B.V. Uit dit onderzoek, bestaande uit een verkennend bodemonderzoek en onderzoek naar asbest, inclusief historisch onderzoek en infiltratieonderzoek, blijkt dat de hypothese dat het om een verdachte locatie ging met betrekking tot het voorkomen van een bodem- en/of asbestverontreiniging is verworpen. In de grond zijn geen verhoogde gehalten voor de onderzochte parameters (inclusief bestrijdingsmiddelen) aangetoond en in het grondwater is enkel een zeer licht verhoogde concentratie voor barium aangetoond. Tevens is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetoond. Na de sloop van de huidige bebouwing dient te worden aangetoond dat er geen vermenging heeft plaatsgevonden van sloopmateriaal met de ondergrond.

Vanuit het aspect 'bodem' zijn er geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Loon Op Zand heeft vooralsnog geen specifiek archeologisch beleid geformuleerd. Bij het ontbreken van gemeentelijk beleid op dit vlak volgt de gemeente het provinciaal beleid. Hierbij wordt de provinciale 'cultuurhistorische waardenkaart (CHW)' als uitgangspunt genomen.

Het plangebied kent een geen significante archeologische of cultuurhistorische verwachtingswaarde. Het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Vanuit het aspect ‘archeologie en cultuurhistorie’ zijn er geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Water

De toekomstige verharding bestaat in de toekomstige situatie uit bebouwing, wegen/paden en (half verharde) parkeerplaatsen. Conform deze uitgangspunten is er sprake van een toekomstig verhard oppervlakte van circa 2.400 m2. Met een afname van het verhard oppervlak van circa 1.000 m2 valt de planontwikkeling binnen de grenswaarde van minder dan 500 m2. Vanuit de Algemene Regel van het waterschap Brabantse Delta is er geen verplichting tot aanleg van een bergingsvoorziening.

Wel zijn er maatregelen nodig voor een goede waterhuishouding, zoals opgenomen in het gemeentelijk Programma Water en Riolering Loon op Zand 2021-2024. Hierin is bepaald dat bij wijzigingen in het verhard oppervlak als gevolg van reconstructies en afkoppelen van bestaande gebieden de gemeente kansen wil benutten voor een duurzame(re) verwerking van hemelwater. De gemeente streeft naar een bergingscapaciteit van 30 mm/m2 verhard oppervlak bij een omvang van het projectgebied met een verhard oppervlak tussen 500 en 10.000 m2. Op basis van het gemeentelijk beleid is derhalve een bergingscapaciteit van 72,3 m3 (2.410 m2 x 0,03) nodig. In het kader van het planvoornemen wordt de exacte uitwerking voor de wateroplossingen nog onderzocht.

Vanuit het aspect ‘water’ zijn er geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Natuur/Ecologie

Met betrekking tot stikstofdepositie zijn negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden uit te sluiten over de gebruiksfase. Er is geen sprake van significant negatieve effecten vanwege stikstof van het plan op Natura 2000-gebieden. Nader onderzoek is niet aan de orde.

De activiteit leidt niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van natuur. Op grond van de Omgevingswet geldt een vrijstelling van vergunningplicht, waardoor dit geen belemmering vormt voor de voorgenomen activiteit.

Nader onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw en van gebouwbewonende vleermuizen is noodzakelijk. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden voor de sloop van bebouwing en het kappen van bomen.

Vanuit het aspect ‘natuur en ecologie’ zijn er geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Geluid

Door Stantec is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De resultaten van het onderzoek zijn hierna kort samengevat. Het bouwplan ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van meerdere gemeentelijke wegen. Uit de rekenresultaten van het onderzoek blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentelijke wegen wordt overschreden ter plaatse van het appartementengebouw en ter plaatse van het zuidelijke gedeelte van de zuidelijk gelegen rijtjeswoningen. De grenswaarde van 70 dB voor gemeentelijke wegen wordt niet overschreden.

Te treffen maatregelen:
Het treffen van geluidreducerende maatregel aan de bron of in het overdrachtsgebied levert onvoldoende reductie op om aan de standaardwaarde te voldoen of is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst.

Ter plaatse van het woningen is sprake van een milieukwaliteit die is aan te merken als ‘zeer goed’ tot ‘tamelijk slecht’ als gevolg van de gecumuleerde geluidbelastingen. De milieukwaliteit per gevel is afhankelijk van de gevelpositie. De gemeente Loon op Zand dient een oordeel te geven of de cumulatieve geluidbelastingen als acceptabel worden geacht.

Het gezamenlijk geluid ter plaatse van de woningen varieert van 42 dB tot maximaal 63 dB. Voor die woningen waar de gezamenlijk geluidbelasting meer dan 53 dB bedraagt dient een onderzoek geluidwering van de gevel te worden uitgevoerd om de eventueel benodigde geluidwerende gevelvoorzieningen te dimensioneren. De benodigde geluidwering tot maximaal 30 dB is technisch haalbaar en zodoende kan een akoestisch goed woon- en leefklimaat in de woning worden gegarandeerd.

Memo nader onderzoek geluidluwe buitenruimte
Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de gevels van het bouwplan verhoogde geluidsbelastingen aanwezig zijn vanwege het wegverkeer op de omliggende gemeentelijke wegen. Dat akoestisch onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB).

Op basis van het advies van de OMWB is door de gemeente Loon op Zand aangegeven dat ter plaatse van de appartementen aan de zuidzijde van het appartementengebouw aangetoond moet worden met welke bouwkundige maatregelen de buitenruimte als geluidluw kan worden aangemerkt. Op basis van het definitieve bouwplantekeningen gaat het om alle appartementen type B en C (alle bouwlagen).
Uit het nader onderzoek blijkt dat per appartement, per bouwlaag, een andere hoogte van geluidwerende balustrade benodigd is, zie tabel 1. Met het realiseren van de aangegeven minimale hoogte van een geluidwerende balustrade worden de achterliggende geveldelen en buitenruimte als geluidluw aangemerkt, aangezien de geluidbelasting, vanwege het verkeer op de omliggende gemeentelijke wegen, niet hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB.

Onderzoek geluidwering gevels
Voor de voorgenomen ontwikkeling Berkakker is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat ter plaatse van meerdere woningen een overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB is berekend vanwege het wegverkeer op de omliggende gemeentelijke wegen.

Vanwege de overschrijding van de standaardwaarde is voor die appartementen en grondgebondenwoningen het onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels uitgevoerd. Met toepassing van de geluidwerende voorzieningen voldoen alle appartementen en grondgebonden woningen aan de gestelde eisen uit het Bbl die aan de karakteristieke geluidwering van de gevel worden gesteld.

Vanuit het aspect ‘geluid’ zijn er geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan verslechtering van de gezondheid. Bovendien voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse aan de geldende WHO-normen. Vanuit het aspect ‘luchtkwaliteit’ zijn er geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Geurhinder

De activiteit Wonen is aan te merken als een geurgevoelig gebouw of locatie als bedoeld in artikel 5.91 van het Bkl. Zowel ten noorden als ten oosten en westen van de locatie is al bebouwing met woonfunctie aanwezig. Ten zuiden bevindt zich de Europalaan met aan de andere zijde een waterberging en een parkeerplaats van de Efteling. Op de bovenverdieping van de locatie was de functie ‘wonen’ al toegestaan.

Vanuit het aspect ‘geur’ zijn er geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Omgevingsveiligheid

Het initiatief voorziet in de realisatie van ‘Wonen’ waardoor het plan zelf geen risico’s voor de omgeving oplevert. Met het plan worden nieuwe woningen gerealiseerd en dus nieuwe kwetsbare gebouwen en/of locaties mogelijk gemaakt. Met behulp van de Atlas Leefomgeving is nagegaan of risicobronnen, in de omgeving van het plangebied, een risico vormen voor de voorgenomen activiteit. Dit is niet het geval. Uit het Omgevingsplan van de gemeente blijkt verder dat de activiteit niet is gelegen in een voorschriftengebied van een aandachtsgebied.

Vanuit het aspect ‘omgevingsveiligheid’ zijn er geen negatieve effecten te verwachten als gevolg van de ontwikkeling.

Conclusies en advies

Het doel van deze vormvrije m.e.r.-beoordeling is om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven, door in een vroeg stadium te onderzoeken en te beoordelen of de voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen hebben.

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de herontwikkeling van de voormalig detailhandel locatie naar woningbouw. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten wordt geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van een dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu'. De effecten blijven beperkt tot het project en zijn directe omgeving.

Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r. (beoordelings)procedure voor dit project Berkakker in Kaatsheuvel.