Buro SRO B.V.
3525 AA Utrecht
BTW nummer: NL8187.16.071.B01
KvK nummer: 30232281
Rekeningnummer: NL44 RABO 01421.54.024 t.n.v.
Buro SRO B.V. te Utrecht

Gemeente Rheden
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 9110
6994 ZJ De Steeg

Utrecht, 8 april 2021

Ons kenmerk: SR200053
Betreft: Verzoek vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit Velp-Midden, locatie Parkstraat 3-5

Geacht college,

Hierbij verzoeken wij u namens initiatiefnemer om een besluit te nemen op deze aanmeldingsnotitie voor de herontwikkeling aan de Parkstraat 3 te Velp. Met de herontwikkeling worden het bestaande kerkgebouw, zalencentrum en de dienstwoning gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een appartementencomplex gerealiseerd, bestaande uit 8 appartementen. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming aan de Parkstraat 5 gewijzigd naar een woonbestemming.

Een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals het realiseren van woningen, staat vermeld als activiteit op de zogenaamde D lijst (D11.2) van het Besluit milieueffectrapportage. Bij een ontwikkeling van 2.000 of meer woningen is het verplicht een m.e.r.(-beoordeling) op te stellen. De voorgenomen ontwikkeling bevat 8 woningen. Daarmee bestaat er geen verplichting om een m.e.r.(-beoordeling) op te stellen en kan volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Conform de gewijzigde regelgeving van 7 juli 2017 moet voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is:

- door de initiatiefnemer een aanmeldnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen.

De aanmeldnotitie heeft tot doel het bevoegd gezag een besluit te laten nemen omtrent de m.e.r. De aanmeldnotitie moet daarom inzicht geven in de gewenste activiteit, de verwachte milieugevolgen en het tijdspad. Voorliggende aanmeldnotitie voorziet hierin, waarmee wordt voldaan aan de in bijlage III bij de EU-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) aangegeven omstandigheden. Deze omstandigheden hebben betrekking op:

1. de kenmerken van de activiteit;
2. de plaats van de activiteit;
3. de kenmerken van mogelijke effecten.

BURO SRO
stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement
't Goylaan 11
3525 AA Utrecht
030 2679198

1. Kenmerken activiteit

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op de planlocatie aan de Parkstraat 3 te Velp een appartementencomplex te realiseren, bestaande uit 8 woningen. Om het plan mogelijk te maken zal de bestaande bebouwing, het kerkgebouw, zalencentrum en de dienstwoning, gesloopt worden. Het nieuwe appartementencomplex bestaat uit 4 bouwlagen. Het gebouw voegt zich in het straatbeeld door middel van haar geleding en de knip in structuur tussen de villa aan de straat en de achterbouw in de tuin. Voor de Parkstraat 5 vindt er enkel een bestemmingswijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming plaats.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Parkstraat aan de oostzijde van het plangebied. De parkeerbehoefte wordt op het achterste gedeelte van het perceel opgelost met een overdekte parkeervoorziening.

Gezien de omvang van het initiatief worden de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. niet overschreden, waardoor volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daarnaast is er geen sprake van cumulatie met eventuele initiatieven in de omgeving.

In de aanlegfase, bij de graafwerkzaamheden, wordt de bodem mogelijk afgegraven. Er wordt gestreefd naar het behoud van de grond binnen het plangebied. Voor de bouw worden de reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouwmateriaal (hout, beton, metaal). Er zijn geen andere natuurlijke hulpbronnen in het gebied aanwezig die invloed ondervinden van de voorgenomen activiteit.

Als gevolg van de ingebruikname van het appartementencomplex zal er mogelijk een toename van de productie van afvalstoffen ontstaan. In lijn met de landelijke tendens ten aanzien van het scheiden van afval zal ook hier het afval in toenemende mate gescheiden worden afgevoerd. Dit resulteert in een kleinere hoeveelheid stoffen die feitelijk als afvalstoffen gezien moeten worden. De milieugevolgen zijn dermate beperkt dat deze geen aanleiding geven tot het laten opstellen van een milieueffectrapportage.

2. Plaats activiteit

De planlocatie aan de Parkstraat 3 en 5 ligt in het middengebied van Velp. Het plangebied is kadastraal bekend onder de gemeente Velp Gelderland, sectie F, percelen 1917 en 1918. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen, bedrijven, maatschappelijke functies en voorzieningen te vinden.

De gronden waar de ontwikkeling plaatsvindt, bestaat in de huidige situatie uit een kerkgebouw, zalencentrum en dienstwoning (Parkstraat 3). Aan de noordzijde is een perceel met een bedrijfsbestemming aanwezig (Parkstraat 5). Hier vinden momenteel geen bedrijfsactiviteiten meer plaats.

Het plangebied bevindt zich niet in beschermde natuurgebieden of in een gebied waar milieunormen worden overschreden. Ook heeft het project geen effect op omliggende natuurgebieden.

3. Kenmerken mogelijke effecten

De effecten van het project zijn lokaal van aard. De meest verstrekkende effecten zijn te verwachten op het gebied van geluid in de aanlegfase. Deze effecten zijn tijdelijk van aard en hebben daarmee geen belangrijke gevolgen. In het kader van de planologische procedure zijn allerlei zaken onderzocht, waaronder ook de milieueffecten van verschillende aspecten. Navolgend wordt een beknopt overzicht van de onderzoeksresultaten weergegeven.

Bodem

De voorgenomen ontwikkeling maakt een bestemmingswijziging naar een strenger bodemgebruik mogelijk. Voor het perceel aan de Parkstraat 5 geldt dat de locatie niet verdacht wordt van (sterke) bodemverontreiniging. Daarnaast wordt er niet gebouwd op dit perceel. Een bodemonderzoek is hier niet noodzakelijk.

Voor het perceel aan de Parkstraat 3 is in 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn destijds geen onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of detectiegrens van de desbetreffende stof. Op basis van de resultaten was geen nader onderzoek nodig. Ten tijde van het veldonderzoek is wel asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Doordat het bodemonderzoek inmiddels 16 jaar oud is moet na de sloop van de bebouwing en in het kader van de omgevingsvergunning een nieuw bodemonderzoek uitgevoerd worden.

Met het onderzoek in 2005 is asbestverdacht materiaal aangetroffen. Om die reden heeft er op 2 juli 2019 een verkennend asbest in bodemonderzoek plaatsgevonden. Er is geen asbest aangetoond, waardoor de hypothese ‘verdachte locatie’ geen stand houdt.

Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient de bodem na de sloop van de bebouwing en in het kader van de omgevingsvergunning opnieuw onderzocht te worden. Echter worden er gelet op activiteiten na 2005 geen nieuwe verontreinigingen verwacht.

Luchtkwaliteit

Het project is aan te merken als een NIBM-project. Daarmee is toetsing aan het aspect luchtkwaliteit niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is naar de luchtkwaliteit in de omgeving gekeken. Hieruit blijkt dat de wettelijke grenswaarden niet worden overschreden en het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen met zich meebrengt.

Geluid

Woningen zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). De locatie is gelegen binnen de onderzoekszone (200 m) van de Hoofdstraat. Echter blijkt uit de geluidkaart dat ruim wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaai is niet noodzakelijk.

De planlocatie is niet gelegen binnen de geluidzone van een spoorlijn of een geluidgezoneerd industrieterrein. Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmeringen veroorzaakt.

Milieuzonering
Rond het plangebied zijn verschillende functies aanwezig, waardoor het aangemerkt kan worden als een 'gemengd gebied'. Daarmee kunnen de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' met één afstandstap worden verminderd. Voor alle milieubelastende activiteiten in de omgeving, zoals winkels, dienstverlenende bedrijven, (dag)horeca en maatschappelijke instellingen, wordt er voldaan aan de richtafstanden van de VNG-publicatie. Daarmee is het plan voor wat betreft milieuzonering uitvoerbaar.

Externe veiligheid
Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zal veroorzaken voor de beoogde herontwikkeling.

Water
In de huidige situatie bestaat het plangebied volledig uit verharding en bebouwing. Met de ontwikkeling van het appartementencomplex neemt het oppervlak aan verharding dan ook af. Watercompensatie is dan ook niet noodzakelijk. Wel worden er met het plan infiltratiemogelijkheden gecreëerd. Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen en/of watergangen aanwezig.

Het hemelwater wordt zoveel als mogelijk geïnfiltreerd in de bodem en er wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Voor het afvalwater wordt er aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

Gelet op het voorgaande wordt voldoende rekening gehouden met het aspect water. De ontwikkeling veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Ecologie
Om te bepalen of de planlocatie mogelijk geschikt is voor beschermde soorten is er een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de locatie mogelijk geschikt is voor beschermde soorten zoals de huismus, gierzwaluw en gebouw bewonende vleermuis. Een Nader onderzoek heeft aangetoond dat er geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen/nesten aanwezig zijn. Tevens zijn er geen vaste vliegroutes vastgesteld.

Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming.

De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of het Gelders Natuurnetwerk. Gelet op de aard van de beoogde werkzaamheden, de afstand tot de gebieden en de beoogde situatie is een van externe werking geen sprake. Om dit aan te tonen is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Voor zowel de gebruiksfase als de bouwfase geldt dat er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j is.

Het aspect ecologie zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Archeologie
Volgens het geldende 'Bestemmingsplan Archeologie' zijn de gronden van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Voor deze gronden geldt dat er bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 30 cm een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Doordat de normen overschreden worden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Met het onderzoek is vastgesteld dat er sprake is van een lage verwachting. Vanwege de lage verwachting is het aantreffen van archeologische resten in het plangebied klein. Daarnaast geldt dat de grond in vrijwel het hele plangebied in de afgelopen eeuw tot een aanzienlijke diepte is geroerd.

Daarmee kan gesteld worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

Cultuurhistorie
In het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten. Ten oosten van het plangebied, aan de overkant van de Parkstraat, ligt het beschermd stads- en dorpsgezicht 'Villawijk Oeverbeek'. Het villapark is van grote stedenbouwkundige waarde. Met de ontwikkeling wordt zoveel als mogelijk aangesloten op de omgeving en het Villapark Oeverbeek. Het aspect cultuurhistorie veroorzaakt verder geen belemmeringen voor de hertontwikkeling ter plaatse van het plangebied.

Verkeer en parkeren
De ontwikkeling van de 8 appartementen neemt een berekende verkeersgeneratie van 56,8 voertuigbewegingen per etmaal met zich mee. Daarnaast veroorzaakt de woning aan de Parkstraat 5 nog eens 7,8 voertuigbewegingen. De totale verkeersgeneratie bestaat uit 64,6 voertuigbewegingen per etmaal.

In de huidige situatie is het plangebied al goed ontsloten. Gezien de relatief lage verkeersgeneratie, is de verwachting dat het opgevangen kan worden met de huidige verkeersstructuur.

Conform de parkeernormen van de Nota Parkeernormen Rheden 2015 moeten er per appartement 1,4 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Voor de 8 appartementen is er een parkeerbehoefte van afgerond 12 parkeerplaatsen. Op het achterste gedeelte van het perceel wordt een overdekte parkeervoorziening gerealiseerd met 16 parkeerplaatsen.

Voor de woning aan de Parkstraat 5 geldt een parkeernorm van 1,6. Op het eigen terrein is ruim voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeerbehoefte.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

Beoordeling
Om te beoordelen of er een milieueffectrapport noodzakelijk is, is een eerste verkenning naar de milieueffecten uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. De vormvrije m.e.r.-beoordeling geeft antwoord op de vraag of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Uit de voorgenoemde milieuaspecten blijkt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen gesignaleerd worden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie
Op grond van artikel 7.19 van de Wet milieubeheer wordt geconcludeerd dat er geen m.e.r.(-beoordeling) behoeft te worden opgesteld en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling die wordt ingevuld middels de voorliggende aanmeldnotitie. Dit geeft in voldoende mate inzicht in de milieueffecten om deze volwaardig mee te kunnen wegen in het nog te nemen besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Velp-Midden, locatie Parkstraat 3-5'.

Mocht u naar aanleiding van dit verzoek nog vragen hebben dan kunt u uiteraard met ons contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

Buro SRO