

AANMELDNOTITIE

VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING HERONTWIKKELING

Herontwikkeling gemeentehuis Schijndel, Markt 20 Schijndel

Datum: 23-03-2021

Projectnummer: 2020.161 (mer)

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.

Contactpersoon: mr. David Wintraecken

(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13

5481 BN Schijndel

Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 29 11 55 42

E-mail: info@wintraeckenadvies.nl

Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies B.V.

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
2. KENMERKEN EN PLAATS VAN HET PROJECT	4
3. KENMERKEN VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN	7
4. GEBIEDEN	10
5. CONCLUSIE	13

Bijlage: ecologische quickscan

1. INLEIDING

Onderhavig planvoornemen aan de Markt 20a te Schijndel ziet op de herontwikkeling van het kantorendeel van het voormalige gemeentehuis Schijndel. Dit deel van het pand is gebouwd in de jaren 1990-1991. De maximale bebouwingshoogte bedraagt 15 meter en er geldt een maximaal bebouwingspercentage van 90%.

Het gebouw wordt getransformeerd tot een appartementengebouw met maximaal 16 wooneenheden (waarvan 4 binnen de sociale huursector) en een horecafunctie aan de zijde van de Markt. Ten behoeve van de realisatie van een lift / trappenhuis vindt een functionele bouwuitbreiding plaats.

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Op de planlocatie vindt een herontwikkeling plaats van een voormalig gemeentehuis naar 16 wooneenheden en een klein gedeelte horeca. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. 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. De planlocatie behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort de planlocatie niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

2. KENMERKEN EN PLAATS VAN HET PROJECT

2.1. Gegevens aanvrager

Naam: Okko Projectontwikkeling BV
Post(adres): Postbus 2190
Postcode / plaats: 5600 CD Eindhoven

2.2. Gegevens inrichting

Naam: Herontwikkeling gemeentehuis Schijndel
Adres: Markt 20a Schijndel

2.3. Beschrijving activiteit

2.3.1. Huidige situatie

Het plangebied ligt in het centrum van de bebouwde kom van Schijndel, aan de Markt 20a. Het pand wordt in het noordwesten begrensd door de Markt (met aan de overzijde de Sint Servatius Kerk), in het noordwesten door de Vicaris van Alphenstraat/Sint Servatiusstraat en in het zuidoosten door het Verlengde Kloosterpad. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan een nieuw gecreëerd straatje/steegje welke het oude deel en het nieuwe deel van het voormalige gemeentehuis van elkaar scheidt.

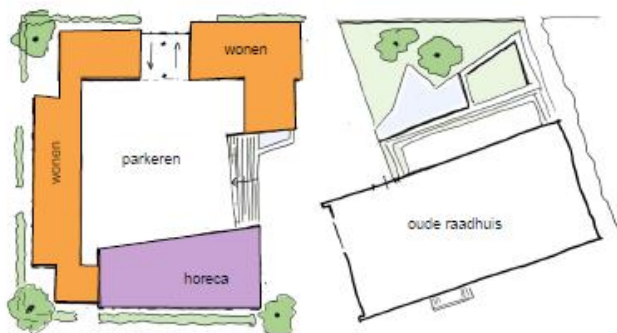
Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Schijndel, sectie G, nummer 3460. Het perceel moet op de kadastrale ondergrond nog gesplitst worden van het andere, oudere deel van het voormalig gemeentehuis. De oppervlakte van het plangebied is circa 1.100 m².

2.3.2. Beschrijving van het project

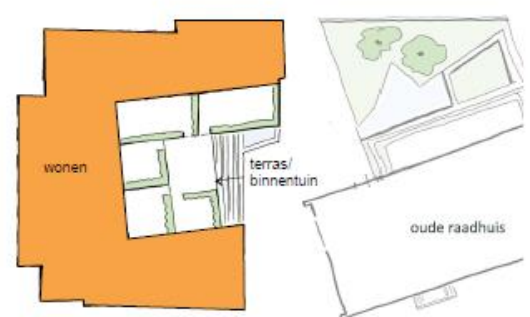
De beoogde ruimtelijke ingrepen aan de Markt 20a te Schijndel voorziet concreet in de ontwikkeling van:

- maximaal 16 appartementen;
- een horecavoorziening aan de Markt.

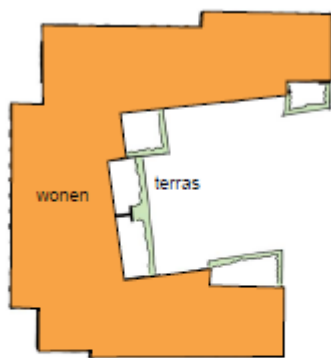
Navolgend zijn indicatieve plattegrondtekeningen opgenomen.



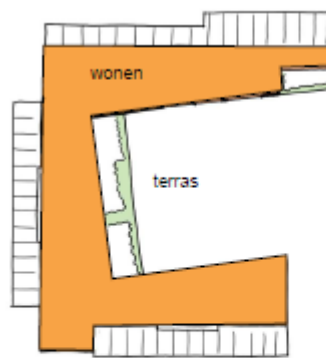
Begane Grond



1e Verdieping



2e Verdieping

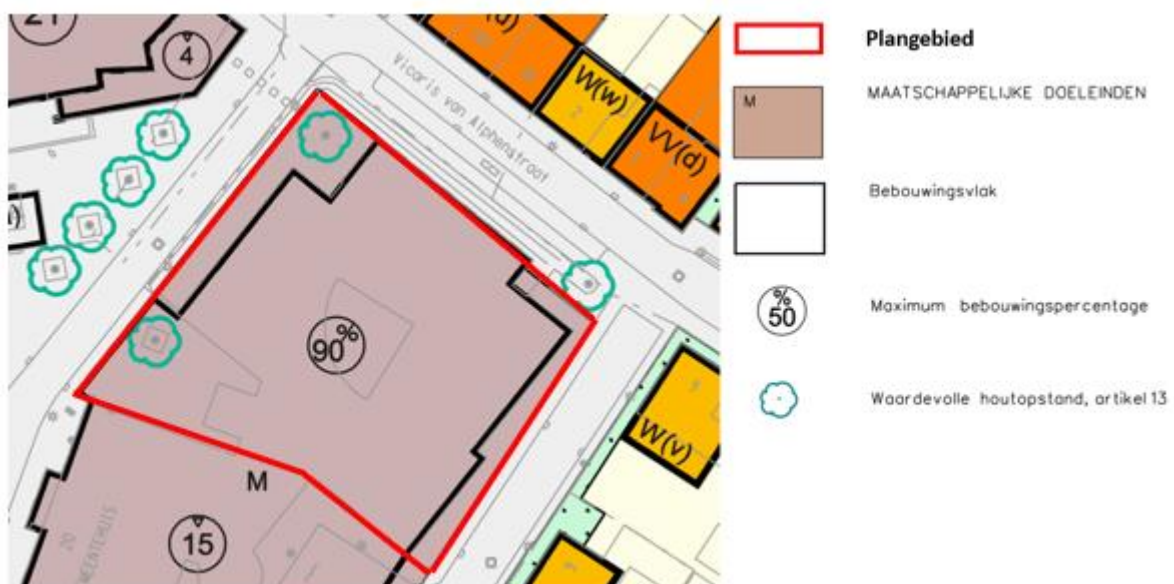


3e Verdieping

Een en ander met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

2.4. Locatie activiteit

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Centrum 2009" van de voormalige gemeente Schijndel en heeft de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Er geldt een bouwvlak met een maximum bebouwingspercentrage van 90% toegekend. Tevens is het centrum van Schijndel als 'hoog archeologisch waardevol' aangemerkt en is een 'waardevolle houtopstand' aangeduid binnen de grenzen van het plangebied. Op hierna opgenomen uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) zijn de ligging en globale begrenzing van de plangebied het rood omlijnd aangegeven.



De gronden op de kaart aangewezen voor 'Maatschappelijke doeleinden' zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke

voorzieningen, kinderopvang, voorzieningen ten behoeve van lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, openbare dienstverlening en alle daarbij behorende voorzieningen.

Strijdigheid

Het totaalplan ziet op de herontwikkeling en transformatie van een kantoorpand (het kantorengedeelte van het voormalig gemeentehuis) naar woondoeleinden en lichte horeca. Daarmee voldoet het plan niet aan de regels van het vigerende bestemmingsplan, omdat het kantoorpand niet is bestemd voor wonen en horeca. Op de hoek Vicaris van Alphenstraat/Markt is een lift/trappenhuis voorzien. In de huidige situatie bevindt zich op deze plek een boom. De betreffende boom wordt op de Groene Kaart van de gemeente Meierijstad niet aangeduid als waardevol of monumentaal (zie uitsnede). De benodigde kap zal worden gecompenseerd door het groen inrichten van de binnentuin.

2.5. Tijdspad

Initiatiefnemer kan de ontwikkeling realiseren middels een bestemmingsplanprocedure.

3. KENMERKEN VAN DE POTENTIËLE EFFECTEN

De kenmerken van de potentiële effecten op het milieu worden toegelicht in de volgende paragrafen.

3.1. Bedrijven en milieuzonering

Het plangebied en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van de planlocatie komen namelijk diverse horeca-, commerciële (detailhandels-) en kantoorvoorzieningen voor, gemengd met woondoeleinden. Hierdoor kunnen de richtafstanden met één afstandstrap worden verkleind en kan de richtafstand voor 'restaurants, cafetaria's, snackbars, e.d.' (SBI-2008: 552, 553), 'detailhandel voor zover n.e.g.' (SBI-2008: 47) 'overige zakelijke dienstverlening: kantoren' (SBI-2008: 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82), 'kerkgebouwen e.d. (SBI-2008: 9491) van 10 m (en 30 m voor het kerkgebouw) gereduceerd worden tot 0 m. Hier kan aan worden toegevoegd dat de aanwezige bedrijfsfuncties reeds 'begrensd' worden door gevoelige woonfuncties die op kortere afstand liggen dan de onderhavige wooneenheden. De dichtst bij het plangebied gelegen horecavoorziening betreft Snackroom van den Akker (Markt 21) gelegen op een afstand van ca. 50 meter tot het plangebied. Mima Schoenmakerij (Vicaris van Alphenstraat 28) is gelegen op ca. 10 meter afstand. Tevens is aan de Vicaris van Alphenstraat 16 de Heilige Servatiuskerk gevestigd.

Behalve de diverse voorzieningen in de omgeving van het plangebied vinden er aan de Markt jaarlijks ook vele evenementen plaats. Voor deze evenementen zijn evenementenvergunning nodig, waarbij moet worden aangetoond dat deze voldoen aan de geldende geluidnormen in relatie tot de omgeving. Evenementen kunnen en hoeven in het kader van het bestemmingsplan niet te worden beschouwd.

De horeca die is voorzien bij de beoogde transformatie van het gemeentehuis betreft lichte dag- en avondhoreca. Het muziekgeluidniveau van deze horeca bedraagt maximaal achtergrondmuziek en zal derhalve de 70 dB niet overschrijden. In de planregels is aansluiting gezocht bij de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan ten aanzien van andere horecagelegenheden aan de Markt.

Uit het onderzoek wegverkeerslawaai komt naar voren dat ten aanzien van de gevelgeluidwering voor de appartementen uit mag worden gegaan van het rechte verkregen niveau. Vanuit het oogpunt van gezondheid en comfort wordt echter geadviseerd te voldoen aan nieuwbouwniveau, te weten een gevelgeluidbelasting van 23 dB. Middels toepassing van een gebalanceerd ventilatiesysteem kan hieraan worden voldaan. Dit advies wordt door initiatiefnemer in acht genomen. Derhalve wordt gewaarborgd dat de appartementen geen overlast ondervinden van de in het plan opgenomen lichte dag- en avondhoreca of van de andere in de omgeving gelegen voorzieningen of evenementen.

Binnen een afstand van 50 meter van de planlocatie bevinden zich geen (boom)kwekerijen of fruitteeltbedrijven. In de directe omgeving zijn derhalve geen locaties gelegen waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Spuitzones zijn om die reden niet aanwezig.

Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen en de functies in de omgeving worden niet in de belangen geschaad.

Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende functies.

Het verkeer ten gevolge van het plan heeft mogelijk effecten op de luchtkwaliteit en op

geluid in de omgeving. Hierop wordt hierna nader ingegaan. Van overige mogelijke effecten op het milieu (geur en externe veiligheid) is geen sprake.

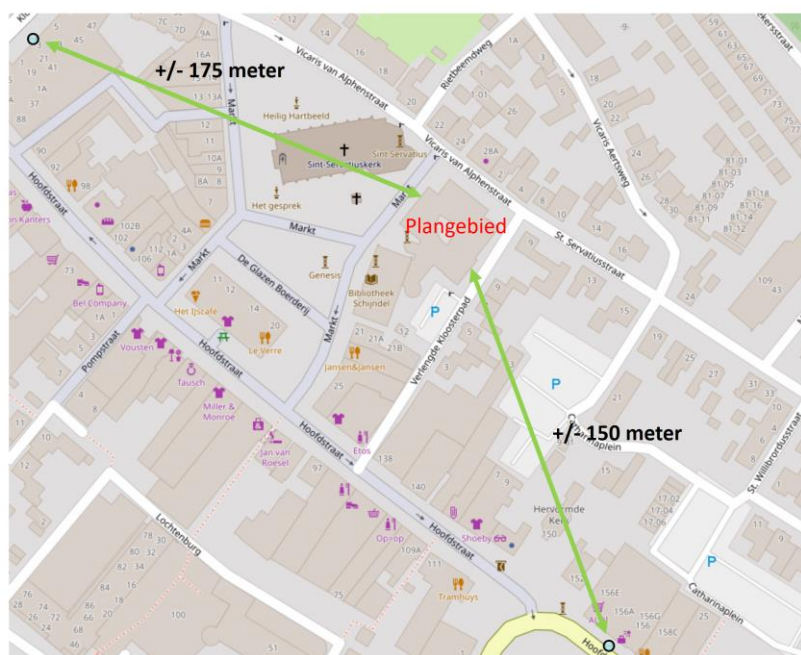
3.2. Luchtkwaliteit

Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Schijndel ook geen negatieve invloed op het plangebied. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij het plangebied globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM_{10}) boven $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$;
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide ($40 \mu\text{g NO}_2/\text{m}^3$).

Op navolgende afbeelding, afkomstig van de NSL-monitoringstool, zijn de concentraties NO_2 , PM_{10} en $PM_{2,5}$ nabij het plangebied weergegeven. Uit de afbeelding blijken de volgen maximale concentraties NO_2 , PM_{10} en $PM_{2,5}$:

- NO_2 : $23,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- PM_{10} : $20,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- $PM_{2,5}$: $12,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$



Rekenpunten				
Id	$\text{NO}_2 \mu\text{g}/\text{m}^3$	$PM_{10} \mu\text{g}/\text{m}^3$	PM_{10} overschrijdsdagen	$PM_{2.5} \mu\text{g}/\text{m}^3$
30084	23.4	20.6	8.2	12.7
30087	19.7	20.0	7.7	12.5

De immissienormen voor deze stoffen volgen uit titel 5.2 van de Wet milieubeheer en bedragen:

- NO_2 : $40,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$

- PM₁₀: 40,0 µg/m³
- PM_{2,5}: 25,0 µg/m³

Op een afstand van meer dan 150 meter van de weg (de rekenpunten uit de NSL-monitoringstool) wordt ruimschoots aan de normen voor luchtkwaliteit voldaan. Gesteld kan worden dat verderop in het plangebied sprake is van een nog betere luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Schijndel ook geen negatieve invloed op het plangebied.

4. GEBIEDEN

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, wordt vervangen door deze wet.

Initiatiefnemer heeft door Buro Maerlant een oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna uit laten voeren. Hierna zijn de conclusie en het advies uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage opgenomen.

Conclusie

Soorten

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden:

- Kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in te slopen en verbouwen deel van het plangebied zelf;*
- Kans op de aanwezigheid van nesten van de huismus en/of de gierzwaluw (daken);*
- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).*

Effecten

Op basis van de aard en omvang van het plangebied en het feit dat in de regel preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Afhankelijk van het ontwerp/de geplande ingrepen kan het noodzakelijk zijn nader onderzoek naar vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw uit te voeren om actueel gebruik van de bebouwing / het plangebied vast te kunnen stellen voorafgaand aan de ingrepen. Na uitvoer van het onderzoek kunnen, indien noodzakelijk, gepaste maatregelen worden getroffen. Doordat gedeeltelijk sprake is van inpandige verbouwing, bestaat de kans dat eventueel aangetroffen verblijfplaatsen kunnen worden gespaard.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

Advies

Bij de totstandkoming van het ontwerp dient men rekening te houden met de aangetroffen potenties voor vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw. Geadviseerd wordt het definitieve ontwerp voor te leggen aan een ter zake deskundige (ecoloog). Op basis hiervan kan worden bepaald óf nader onderzoek benodigd is volgens onderstaande aanpak.

Vleermuizen

Het onderzoek dient volgens het huidige protocol (versie 2017) te bestaan uit drie bezoeken in midden mei tot midden juli en twee bezoeken in de periode midden augustus tot 1 oktober, allen met een onderlinge tussenpoos van circa 20 - 30 dagen.

Vogels (gierzwaluw en huismus)

Gierzwaluw: Uitvoer 3 bezoeken in de periode 1 juni - medio juli met een tussenpoos van minimaal 10 dagen. De bezoeken worden gestart vanaf 1 1/2 uur vóór zonsondergang. Het onderzoek kan gedeeltelijk worden gecombineerd met het vleermuizenonderzoek.

Huisumus: Uitvoer twee ochtendbezoeken met een minimale tussenpoos van 10 dagen in de periode 1 april tot medio juni.

Aanpak vogels algemeen

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels in de nabijheid van de werkzaamheden aanwezig zijn, wordt aanbevolen rekening te houden met het broedseizoen en ingrepen zoals sloop, of het verwijderen van beplantingen, uit te voeren ná half juli en vóór half maart. Indien een ter zake deskundige heeft vastgesteld, dat geen nesten aanwezig zijn, is het ook mogelijk binnen deze periode te werken. Het verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

Aanpak voor de uitvoering algemeen

Voorafgaand aan de feitelijke realisatie is het benodigd te bepalen of er een preventieve aanpak noodzakelijk is inzake vleermuizen, de huismus en de gierzwaluw. Een ter zake deskundige kan hierin adviseren. Een mitigatieplan en eventuele ontheffing kan onderdeel uitmaken van deze aanpak.

Stikstof

De planlocatie bevindt zich op de Markt 20a in Schijndel. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, 'Kampina & Oisterwijkse Vennen', ligt op een afstand van ca. 11,0 km ten zuidwesten van de planlocatie. Door de rijksoverheid is de 'Handreiking woningbouw en Aeries' beschikbaar gesteld. In deze handreiking is onderstaande tabel opgenomen. Deze tabel stelt dat bij een nieuwbouwplan tot 50 woningen op een afstand van tenminste 7 km van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Hierbij geldt als aanvullende eis dat de woningen gasloos en haardloos dienen te zijn.

In aanvulling hierop wordt verwezen naar het uitgevoerde oriënterende onderzoek naar beschermde flora en fauna (zie bijlage 2), waarin ook is gesteld dat het plangebied niet ligt in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS / de Provinciale Verordening en dat daarmee voldoende aannemelijk is gemaakt dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

De transformatie van het kantorendeel van het voormalige gemeentehuis Schijndel betreft een transformatie van een kantoorgebouw met gasaansluiting, naar een appartementengebouw met 16 appartementen die gasloos (en haardloos) worden uitgevoerd. Het plan omvat aanzienlijk minder dan 50 woningen en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied overschrijdt de 10 km ruim. Bovendien is er sprake van een transformatie waarbij het bestaande gebouw nagenoeg geheel gehandhaafd blijft en de werkzaamheden voornamelijk in het gebouw plaatsvinden. De 'aanlegfase' bij deze transformatie verschilt daarmee aanzienlijk ten opzichte van een nieuwbouwplan. Voor wat betreft de 'gebruiksfase' geldt dat deze zal verbeteren ten opzichte van de huidige situatie, bijvoorbeeld ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking. Nu heeft het gebouw een kantoorfunctie met ruimte voor ruim 100 medewerkers. Dit wordt getransformeerd tot een woongebouw met 16 gasloze appartementen en lichte horeca ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

(bron: Handreiking Woningbouw en Aeries, Rijksoverheid)

Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wnb te worden aangevraagd. Met bovenstaande motivering kan gesteld worden dat de beoogde transformatie geen effect heeft op de stikstofdepositie en dat derhalve een melding- of vergunningsplicht in het kader van de Wnb niet aan de orde is.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna en stikstof(depositie) zijn er – na het treffen van de geadviseerde vervolgacties met betrekking tot vleermuis, gierzwaluw en huismuis – geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.

5. CONCLUSIE

Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r., de ligging van het plangebied (op grotere afstand dan 10 km van een Natura 2000-gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen.