

# M.E.R. aanmeldnotitie

Kippenmarkt Wijhe



---

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>2</b>
1.1	Aanleiding en doel .....	2
1.2	Beoordelingskader.....	2
1.3	Procedure.....	2
1.4	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	2
1.5	Opzet van de aanmeldnotitie .....	3
<b>2.</b>	<b>Beschrijving van de voorgenomen activiteit .....</b>	<b>4</b>
2.1	Inleiding .....	4
2.2	Voorgenomen activiteit .....	4
2.3	Beschrijving van de huidige situatie van de locatie en omgeving .....	4
<b>3.</b>	<b>Beschrijving van de gevolgen voor het milieu.....</b>	<b>10</b>
3.1	Inleiding .....	10
3.2	Waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu .....	10
3.3	Eindconclusie.....	10



## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is eigenaar van percelen en opstallen (in de vorm van garageboxen) aan de Langstraat/Torenstraat (Kippenmarkt) in Wijhe. Het plan behelst de sloop van de bestaande garageboxen om de bouw van een appartementengebouw voor vijf appartementen mogelijk te maken.

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Wijhe'. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 33.1.3 van het bestemmingsplan 'Wijhe' is het plan onder voorwaarden uitvoerbaar. Om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een besluit in het kader van artikel 2.12, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) noodzakelijk. Op dergelijke besluiten is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) van toepassing. Deze aanmeldnotitie is de eerste stap in de procedure voor het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 1.2 Beoordelingskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

### 1.3 Procedure

In de gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Deze aanmeldingsnotitie dient voor het starten van de hierboven beschreven procedure.

### 1.4 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft ruimschoots onder de drempelwaarden van 100 hectare. In onderliggend plan is geen sprake van bedrijfsvloeroppervlakte. De voorgenomen activiteit



---

voorziet in de realisatie van 5 woningen (appartementen) en komt daarmee niet boven de grens van 2000 woningen.

**Conclusie**

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Om die reden kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.

**1.5 Opzet van de meldnotitie**

In artikel 7.16 Wm is beschreven waar een meldingsnotitie aan moet voldoen. In hoofdstuk 2 van deze notitie wordt de voorgenomen activiteit beschreven. In hoofdstuk 3 worden de waarschijnlijke gevolgen van de activiteit voor het milieu beschreven.



## 2. Beschrijving van de voorgenomen activiteit

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de voorgenomen activiteit. In artikel 7.16, tweede lid, onder a Wm is opgenomen dat de beschrijving moet ingaan op de fysieke kenmerken van de gehele activiteit en, voor zover relevant, van sloopwerkzaamheden. Daarnaast dient een beschrijving gegeven te worden 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.

Achtereenvolgens komen in dit hoofdstuk de beschrijving van de voorgenomen activiteit en de mogelijke gevolgen daarvan voor het milieu aan bod.

### 2.2 Voorgenomen activiteit

### 2.3 Beschrijving van de huidige situatie van de locatie en omgeving

Het plangebied ligt aan de Kippenmarkt, tegen het centrum van Wijhe. De Kippenmarkt is een omsloten binnenterrein, achter de Torenstraat en de Langstraat. Het plangebied ligt op loopafstand van het NS-station en is zowel voor langzaam verkeer als met de auto goed bereikbaar. Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied binnen centrum van Wijhe.

Het plangebied is bereikbaar vanaf de Torenstraat, maar is niet bedoeld voor doorgaand verkeer. De Kippenmarkt loopt dood. Op onderstaande afbeelding is de entree vanaf de Torenstraat weergegeven en de.





Links: Entree vanaf de Torenstraat. Rechts: doodlopende Kippenmarkt.

De huidige bebouwing op het terrein bestaat uit gedateerde garageboxen. Deels blijven deze garageboxen staan, deels maken ze plaats voor de appartementen. Naast de garageboxen zijn op het binnenterrein ook openbare parkeerplaatsen aanwezig. De parkeerplaatsen worden zowel voor de aanwezige fietsenwinkel als door omwonenden gebruikt. Rondom het plangebied bevinden zich overwegend woningen.

Op onderstaande foto's is een impressie van het plangebied gegeven..



De te slopen garageboxen, met op de foto links de openbare parkeerplaatsen ten behoeve van de fietsenwinkel.



Links: te behouden garageboxen en achterliggende woningen. Rechts, zicht op de fietsenwinkel.

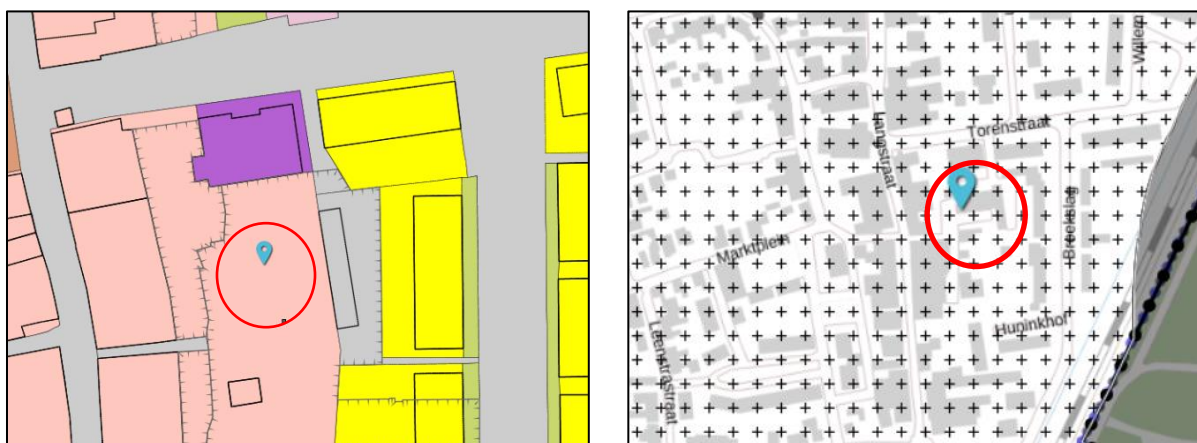


## Bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn het bestemmingsplan 'Wijhe' en het parapluplan 'Archeologie' van toepassing. Op de gronden rusten de volgende bestemmingen:

- de bestemming 'Centrum' (zonder bouwvlak)
- de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 1'
- de dubbelbestemming 'Waardevol Dorpsgezicht'
- gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-molenbiotoop'.

Op onderstaande afbeeldingen zijn uitsneden uit het bestemmingsplannen 'Wijhe' en het parapluplan 'Archeologie' opgenomen.



Links Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Wijhe', rechts uitsnede uit verbeelding parapluplan 'Archeologie'.

## Centrum

De op de plankaart voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- indien het betreft de begane grondlaag van gebouwen:
  - detailhandel en daaraan gerelateerde horeca;
  - kantoren;
  - dienstverlening;
  - maatschappelijke voorzieningen en daaraan gerelateerde horeca;
  - wonen in bestaande woningen;
  - ter plaatse van de aanduiding horeca, voor horecabedrijven als genoemd in de categorieën I en II van de lijst van horecabedrijven
  - ter plaatse van de aanduiding nevenactiviteit, een atelier;
- indien het betreft de verdieping(en) van gebouwen:
  - wonen;
  - opslagdoeleinden ten dienste van en in directe relatie met de onder a genoemde doeleinden;
- ter plaatse van de aanduiding monument (gemeentelijk) en monument (rijks), voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde, met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken en erven.

## Waarde – Archeologie 1



De voor ' Waarde - Archeologie - 1 ' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een hoge archeologische verwachting. Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

### **'Vrijwaringszone-molenbiotoop'**

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

- a) Maximale bouwhoogte bij afstand van de molen binnen 100 meter: de hoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, gerekend vanaf het maaiveld ter plaatse van de molen, zijnde 5,6 m +NAP;
- b) Maximale bouwhoogte bij afstand van de molen vanaf 100 meter: de hoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Deze regels gelden niet voor bestaande bouwwerken.

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in bovenstaande in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de goot- en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal zoveel mogen bedragen als in de daar voorkomende bestemming(en) is aangegeven. De omgevingsvergunning zoals bedoeld in voorgaande wordt slechts verleend:

- a) mits hierdoor de vrije windvang voor de molen en/of het zicht op de molen niet onevenredig worden beperkt, en
- b) een positief advies is uitgebracht door de beheerder van de molen.

### **Waardevol dorpsgezicht**

De voor 'Waarde - Waardevol dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. behoud en bescherming van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het waardevol dorpsgezicht, die op de bij deze regels behorende bijlage 1 'Gezamenlijke waarden historisch hart van Wijhe' zijn aangeduid, welke waarden bestaan uit:
  1. het patroon van straten, wegen, het profiel en de groenvoorziening van de openbare ruimte, waaronder:
    - de steegjes;
    - de zichtlijnen;
    - het waardevol groen;
    - de waardevolle bomen;
    - de waardevolle boomstructuur;
  2. de kleinschaligheid en de (variatie in) afmetingen, bouwmassa's en vormgeving van de bebouwing (hoogte, breedte, gevelindeling, bekappingen) van:
    - het gemeentelijk monument;
    - het rijksmonument;
    - de gevels met basiskwaliteit;





- de gevels met tamelijk hoge kwaliteit;
- de gevels met zeer hoge kwaliteit;
- 3. de aard van de toegepaste materialen;
- b. behoud en bescherming van de gemeentelijke en rijksmonumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument';
- c. behoud en bescherming van de waardevolle bomen ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

Het perceel is gelegen binnen wijzigingsbevoegdheid IV van het bestemmingsplan 'Wijhe'. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, in die zin dat met het oog op een herinrichting van de openbare ruimte dan wel uitwisselingsmogelijkheden van woon- en werksituaties, ter plaatse van de aanduiding wijzigingsbevoegdheid IV de bestemmingen worden gewijzigd in de bestemmingen centrum, tuin, verkeer, parkeren, wonen en/of wonen-woongebouw, met dien verstande dat:

- a) het totaal aantal woningen niet meer dan 20 mag bedragen, inclusief de 6 woningen die maximaal mogen worden gebouwd op de gronden ten zuiden van het gemeentelijke monument;
- b) de uitbreiding van het totale winkelvloeroppervlak maximaal 200 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c) de bouwhoogte van woningen ter hoogte van de woningen Broekslag 14 t/m24 mag niet meer bedragen dan 6m;
- d) de afstand van een hoofdgebouw tot de erfgrans aan de zijde van Broekslag niet minder dan 8 meter mag bedragen;
- e) als peil de hoogte van Broekslag geldt.

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de genoemde wijzigingsbevoegdheden dienen de volgende voorschriften in acht te worden genomen:

- a) de in dit plan bij die bestemming(en) genoemde voorschriften voor zo ver mogelijk van overeenkomstige toepassing zijn;
- b) met inachtneming van het bepaalde in de Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom (ASVV) moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c) geluidgevoelige functies - in geval van een zonering als bedoeld in de Wet geluidhinder - zodanig worden geprojecteerd dat de voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde in acht wordt genomen;
- d) de bouwhoogte van gebouwen niet meer dan 10 m mag bedragen, tenzij anders in dit artikel is aangegeven;
- e) inzicht moet bestaan in de bodemkwaliteit,
- f) de ontwikkeling in overeenstemming moet zijn met het gemeentelijk woonbeleid en het externe veiligheidsbeleid;
- g) en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - 2. de woonsituatie;
  - 3. de verkeersveiligheid;
  - 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - 5. de milieusituatie.



## Kwetsbaarheid van het milieu

Het project is getoetst op kwetsbaarheid voor het milieu. Daaruit komt het volgende naar voren:

- Uit het natuuronderzoek blijkt dat onderliggend project leidt niet tot negatieve effecten op soorten of gebieden.
- Tijdens en na de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de aanbevelingen die zijn benoemd in de quickscan om negatieve effecten op beschermde soorten te voorkomen.
- Het gebied heeft een archeologische verwachtingswaarde. Op basis van archeologisch bodemonderzoek dient nader archeologische onderzoek uitgevoerd te worden in de vorm van het graven van een proefsleuf. Eventuele archeologische vondsten worden geconserveerd. Dit heeft geen negatieve impact op het milieu.
- Op het terrein heeft bodemonderzoek plaatsgevonden. De onderzoeksresultaten geven geen milieuhygiënische belemmeringen voor woningbouwplannen op het perceel.
- Uit de uitgevoerde inventarisatie van het aspect externe veiligheid blijkt dat in de directe omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn. Het project zelf maakt ook geen risicovolle inrichting mogelijk.
- Ter plaatse van de beoogde woningen is de geluidbelasting ten gevolge van spoorweglawaai berekend. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB Lden uit het Besluit geluidhinder niet wordt overschreden. Er zijn vanuit akoestisch oogpunt, met betrekking tot railverkeer, geen belemmering geconstateerd om de appartementen te realiseren.
- Het plan betreft de realisatie van 5 appartementen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 (woningbouwlocatie) overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m<sup>2</sup> bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.
- Het project waarvoor het onderhavige wijzigingsplan wordt opgesteld draagt gezien bovenstaande niet bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Uit een toetsing van het effect van het plan op de waterhuishouding blijkt dat er geen negatieve gevolgen zijn.
- In het kader van voorliggend plan is een bezonningsstudie uitgevoerd. hieruit blijkt dat niet wordt afgeweken van de norm ten aanzien van schaduwwerking die TNO hanteert.
- Met plan kent vanuit het aspect milieuzonering geen beperkingen voor omliggende functies en omgekeerd.



## 3. Beschrijving van de gevolgen voor het milieu

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu als gevolg van de voorgenomen activiteit. In artikel 7.16, tweede lid, onder b en c Wm is opgenomen dat de beschrijving moet ingaan op waarschijnlijk belangrijke gevolgen die de activiteit kan hebben voor het milieu en de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu als gevolg van de verwachte residuen, emissies, productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. In deze beschrijving worden de mogelijke maatregelen om de waarschijnlijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te vermijden meegenomen.

### 3.2 Waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu

#### **Kenmerken**

Om de waarschijnlijk belangrijke gevolgen voor het milieu te kunnen beschrijven wordt een onderscheid gemaakt in de aanlegfase en de gebruiksfase. In de aanlegfase is tijdelijk sprake van een beperkte toename van vrachtverkeer (geluid en luchtverontreiniging) en bouw- en sloopactiviteiten (trillingen). Na afronding van de bouwwerkzaamheden verdwijnen deze effecten.

Effecten op het woon- en leefklimaat zijn beperkt en betreffen hoofdzakelijk de aspecten verkeer en geluid als gevolg van het wegverkeer. De voorgenomen activiteit leidt tot een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen in de vorm van personenauto's. De verkeersbewegingen van motorvoertuigen die ten behoeve van de voormalige garageboxen ter plekke kwamen verdwijnen. Per saldo leidt dit tot een positief effect m.b.t. geluid en uitstoot van uitlaatgassen.

Verder voorziet de voorgenomen activiteit niet in het gebruik van gevaarlijke stoffen en wordt er geen toename van het risico op ongevallen verwacht als gevolg van de voorgenomen activiteit. In de directe omgeving zijn geen projecten die in combinatie met onderliggend plan leiden tot extra effecten. De effecten in de gebruiksfase hebben een permanent karakter.

#### **Bereik van de effecten**

De voorgenomen activiteit heeft geen gebieds- en landsgrens overschrijdende effecten. De effecten van de voorgenomen activiteit zijn zeer beperkt van omvang en treden alleen lokaal op. Ten aanzien van gevoelige gebieden in de omgeving zijn er geen effecten te verwachten.

#### **Afvalstoffen**

Het voorgenomen gebruik zal zorgen voor de productie van afvalstoffen, zoals huishoudelijk afval en afvalwater. Deze stoffen worden volgens de normen van de gemeente ingezameld en verwerkt.

#### **Natuurlijke hulpbronnen**

Voor de realisatie van het project worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal, zoals beton, hout, staal en grond.

#### **Maatregelen**

Om deze minimale effecten nog verder te minimaliseren worden geen specifieke maatregelen getroffen.

### 3.3 Eindconclusie

Op basis van onderliggend plan zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

