

M.e.r.-beoordeling

WP Retail Invest CV
Pedro de Medinalaan 1 (unit 1)
1086 XK, Amsterdam

Aanleiding

De eigenaar en beheerder van winkelcentrum Tolberg heeft een plan ontwikkeld voor de herontwikkeling en herstructurering van het winkelcentrum. Hierbij wordt onder andere voorzien in de revitalisering van de interne en externe openbare ruimte van het winkelcentrum, de vernieuwing van het dak en de overkapping en de uitbreiding van de winkelvloeroppervlakte. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een stedenbouwkundig plan opgesteld. De ontwikkeling van dit plan past niet in het vigerende bestemmingsplan Tolberg tweede herziening uit 2003, daarom wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Bij het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure dient rekening te worden gehouden met mogelijke verplichtingen op grond van het Bestluit milieueffectrapportage. Met deze notitie wordt invulling gegeven aan de verplichting voor een vormvrije mer-beoordeling. Voor deze notitie is gebruik gemaakt van de uitgevoerde milieuonderzoeken die bij het bestemmingsplan horen. Aan de hand van deze notitie kan een besluit worden genomen over de eventuele noodzaak voor het doorlopen van een volledige mer-procedure. Op basis van de relatieve omvang en de ligging van de projectlocatie kunnen uitspraken worden gedaan over het plan in relatie tot de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. Op basis van ervaringen met soortgelijke projecten en de uitgevoerde milieuonderzoeken zijn de kenmerken van de potentiële effecten beschreven.

Toetsingskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (in dat geval dient een volledige mer-procedure doorlopen te worden). Daarbij moet worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen

opgenomen. Ten aanzien van winkelcentra ligt de drempelwaarde op een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van een winkelcentrum met een winkeloppervlak van 2.880 m² mogelijk, het winkeloppervlak neemt toe met circa 1.210 m² tot 5.346 m², en is daarmee niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig. Wel is sprake van een vormvrije mer-beoordeling (zie volgende alinea).

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar die beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een volledige mer-procedure nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan – ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een zogenoemde vormvrije mer-beoordeling. In de volgende paragraaf wordt een beoordeling gegeven van de kenmerken, de plaats en de potentiële effecten van de ontwikkeling.

Beoordeling

Kenmerken van het project

Het plan omvat de herontwikkeling van een bestaand winkelcentrum in de bebouwde kom van Roosendaal. In de toekomstige situatie wordt een nieuw gebouw gerealiseerd, het Huis. Het Huis bestaat uit twee bouwlagen, waarbij de onderste laag wordt gevuld met winkels. Op de tweede laag wordt een sportzaal gerealiseerd. Hierdoor ontstaat de ruimte om de bestaande sportzaal te vervangen of her te bestemmen ten behoeve van detailhandel. Bij de nadere uitwerking van het definitieve ontwerp van het complex wordt hier een keuze in gemaakt.

Onderstaand figuur geeft een overzicht van het stedenbouwkundig plan.



Figuur Stedenbouwkundig plan

In totaal neemt het bruto vloeroppervlak aan commerciële ruimten toe met circa 1.210 m². De omvang ligt daarmee ruim onder de drempelwaarde als vermeld in Besluit m.e.r. (D11.2). De kenmerken van het project rechtvaardigen derhalve geen volledige mer-procedure.

Plaats van het project

De locatie is gelegen in de wijk Tolberg in het zuidwestelijke gedeelte van de gemeente Roosendaal. Het winkelcentrum wordt globaal begrensd door de Willem Dreesweg en de Heulberg. In onderstaand figuur is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur Ligging plangebied

Indien de ontwikkeling is beoogd in of in nabijheid van een gevoelig gebied en negatieve gevolgen heeft voor dit gebied, kan sprake zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. De (her)ontwikkeling vindt plaats:

- binnen stedelijk gebied;
- op grote afstand (circa 5 kilometer) van gevoelig gebied, zoals Natura 2000-gebied Brabantse Wal;
- in nabijheid van meerdere risicobronnen, het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van brandbare gassen en heeft hierdoor geen invloed op de externe veiligheidssituatie;
- er is geen sprake van hoge archeologische (verwachtings)waarden of aardkundige waarden.

Verder is van belang dat in de omgeving geen overschrijding plaatsvindt van de jaargemiddelde concentraties van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de luchtkwaliteit. De plaats van het project rechtvaardigt geen MER.

Kenmerken van potentiële effecten

Bij de kenmerken van belangrijke nadelige milieugevolgen die een activiteit kan hebben gaat het hierbij om de aard en omvang van nadelige gevolgen voor woon- en leefmilieu en milieuaspecten. In deze paragraaf worden de belangrijkste milieueffecten van de herontwikkeling beschreven. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie zoals opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan en de onderliggende onderzoeken. In de directe omgeving van het gebied zijn overigens geen ontwikkelingen voorzien die van invloed kunnen zijn op de effectbeoordeling. Er dan ook geen relevante samenhang in milieueffecten.

Verkeer

De herontwikkeling en -structurering van het winkelcentrum Tolberg in Roosendaal heeft een uitbreiding van de totale winkelvloeroppervlakte tot gevolg. Deze ontwikkeling leiden tot veranderingen op het gebied van verkeer en parkeren.

Om de verkeerskundige gevolgen te kunnen beoordelen is een mobiliteitstoets opgesteld. Uit de mobiliteitstoets volgt dat het plangebied goed bereikbaar is voor zowel langzaam- als gemotoriseerd verkeer. Het geherstructureerde parkeerterrein biedt capaciteit aan 228 parkeerplaatsen, de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling bedraagt 200 parkeerplaatsen, er wordt hiermee ruimschoots voldaan aan de geldende parkeernormen. Het plan zal dan ook geen negatieve gevolgen hebben voor de parkeersituatie in de omgeving.

Het plan heeft een verkeersgeneratie van 800 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Uit de kruispuntberekeningen blijkt dat de afwikkeling op de kruispunten acceptabel blijft. Belangrijke nadelige gevolgen op het gebied van verkeer en parkeren kunnen dan ook worden uitgesloten.

Woon- en leefklimaat

Het winkelcentrum en omgeving bestaat uit milieugevoelige functies (onderwijs) en milieubelastende functies (detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke functies et cetera). Met de uitbreiding worden uitsluitend milieubelastende functies mogelijk gemaakt. Er is onderzocht of de nieuwe functies het woon- en leefklimaat van bestaande gevoelige objecten in de omgeving nadelig beïnvloeden.

Ter plaatse van de uitbreiding van het winkelcentrum worden diverse functies mogelijk gemaakt, waaronder detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Deze functies worden gerekend tot maximaal categorie B uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging (het gaat daarmee om activiteiten die bouwkundig afgescheiden dienen plaats te vinden van gevoelige functies) of maximaal milieucategorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De uitbreiding van het winkelcentrum is bouwkundig afgescheiden van milieugevoelige functies. De uitbreiding grenst aan een winkelfunctie en aan een wijkcentrum, hetgeen geen milieugevoelige functies zijn. Er treden dan ook op dit vlak geen belangrijke negatieve milieugevolgen op voor het woon- en leefklimaat die het doorlopen van een volledige mer-procedure wenselijk maken.

In de omgeving van het plangebied liggen meerdere relevante risicobronnen. Het gaat om:

1. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Sloehaven-Roosendaal West;
2. Het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Roosendaal West- Essen (B);
3. Het transport van gevaarlijke stoffen over de A58;
4. Het transport van gevaarlijke stoffen over de A17;
5. Transport over gemeentelijke routes;
6. Hogedruk aardgasleiding Z-529.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van het spoortraject Sloehaven-Roosendaal West en Roosendaal-West Essen (B), het transport van gevaarlijke stoffen over de A17, A58 en een gemeentelijke transportroute. Voor deze risicobronnen wordt een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Omdat het bestemmingsplan een kleinschalige ontwikkeling mogelijk maakt, hetgeen buiten het invloedsgebied van brandbare gassen plaatsvindt, kan gesteld worden

dat het groepsrisico voor geen van de risicobronnen zal toenemen. De ontwikkeling heeft geen invloed op de externe veiligheidssituatie ter plaatse.

Met betrekking tot het woon- en leefklimaat is verder het volgende nog van belang:

- De ontwikkeling voorziet in een verkeersaantrekkende werking van 800 motorvoertuigbewegingen per etmaal.
Deze intensiteiten worden verdeeld over het omliggende wegennet (Willem Dreesweg, Tolberg Centrum, Heulberg). De verkeersbewegingen gaan op in het heersende verkeersbeeld en niet leiden tot een substantiële extra geluidsbelasting op bestaande geluidsgevoelige objecten. De extra verkeersaantrekkende werking leidt daarmee niet tot onevenredige effecten op het bestaande woon- en leefklimaat van gevoelige functies.
- het plan heeft geen relevante gevolgen voor de concentraties luchtverontreinigende stoffen;
- het bestemmingsplan maakt de uitbreiding van een geurgevoelig object mogelijk. Het woon- en leefklimaat op basis van de achtergrondbelasting in het plangebied is goed, de veehouderijen in omgeving worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Belangrijke nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat kunnen worden uitgesloten.

Natuur

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied of Natuurnetwerk Nederland. Op circa 5 kilometer afstand bevindt zich het Natura 2000-gebied Brabantse Wal en op circa 250 meter ten westen is een ecologische verbindingzone aanwezig die deel uit maakt van het Natuurnetwerk Brabant. Gelet op de aard en omvang van de werkzaamheden (de herinrichting van het bestaande winkelgebied in stedelijke omgeving) en de afstand tot natuurgebieden, zijn effecten op natuurgebieden uit te sluiten.

Het plangebied kan van verder betekenis zijn voor soorten die in de stedelijke omgeving aanwezig zijn, zoals vleermuizen en vogels met jaarrond beschermde nesten (huismus, gierzwaluw). Uit onderzoek blijkt dat het gebouw niet geschikt is voor vleermuizen of vogels met jaarrond beschermde nesten. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van algemene broedvogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Belangrijke nadelige gevolgen voor natuurwaarden kunnen worden uitgesloten.

Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied bevindt zich in het woongebied Tolberg-centrum. Voor de jaren '80 was het gebied van wijk Tolberg voornamelijk agrarisch gebied. Pas in de jaren '80 werd het gebied aangewend voor stadsuitbreiding. In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied niet aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. De bebouwing in het plangebied is uit jaren '80/'90 en niet monumentaal. Met de stedenbouwkundige inpassing wordt rekening gehouden met de waardevolle kenmerken in het gebied. De ontwikkeling tast de aanwezige kenmerken dan ook niet aan.

Ten tijde van de aanleg van de wijk Tolberg zijn in het verleden mogelijk archeologische waarden verloren gegaan. Het plangebied is niet aangeduid als een gebied met een archeologische verwachting op vondsten. Belangrijke nadelige gevolgen voor cultuurhistorische waarden of archeologische waarden kunnen worden uitgesloten.

Bodem en water

Het plangebied wordt in de huidige situatie gebruikt als winkelgebied. Aangenomen mag worden dat de bodemkwaliteit afdoende is voor de beoogde uitbreiding.

De huidige situatie bestaat voornamelijk uit verhard oppervlak door bebouwing, wegen en parkeerplaatsen.

Compensatie van verharding is daarom niet aan de orde. Infiltratie in de bodem is in zowel de huidige als de nieuwe situatie niet mogelijk. In zowel de realisatie als de nieuwe situatie wordt geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen. Belangrijke nadelige gevolgen op het gebied van bodem en water kunnen worden uitgesloten.

Mitigerende maatregelen

In de voorgaande sectorale analyses zijn verschillende randvoorwaarden benoemd die in acht dienen te worden genomen met het oog op de mogelijke milieugevolgen. Daarbij gaat het in het bijzonder om de realisatie van voldoende parkeerplaatsen en de bouwkundige scheiding tussen milieugevoelige en potentieel milieubelastende functies. Andere mitigerende maatregelen zijn niet aan de orde.

Cumulatie

In de omgeving van de beoogde herstructurering vinden geen ontwikkelingen plaats die in samenhang met de ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen leiden tot relevante cumulatie van milieugevolgen.

Conclusie

Gelet op de aard en relatieve omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten kan op voorhand worden geconcludeerd dat er hiermee geen belangrijke negatieve milieugevolgen aan de orde zijn die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Roosendaal,
De secretaris, De burgemeester,

05 DEC. 2017



R.E.C. Kleijnen.



J.M.L. Niederer.