

Bestemmingsplan Westerhoeve Gemeente Heiloo

M.E.R. - AANMELDINGSNOTITIE

Datum : 12 juni 2023
Project : Bestemmingsplan Westerhoeve
Status : Concept

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
	Aanleiding	4
	Wettelijk kader.....	4
	Naam en adresgegevens initiatiefnemer	6
2.	Kenmerken van het project	7
	Aanleiding van de activiteit	7
	De locatie van het project.....	7
	Een beschrijving van de activiteit.....	7
	Functionele behoefte.....	7
	Het tijdspad van de activiteit	8
	Productieproces of wijze van aanleg.....	8
	Cumulatie-effecten met nabijgelegen projecten	8
	Een beschrijving van toekomstige ontwikkelingen	8
3.	Plaats van het project	9
4.	Kenmerken van het potentiële effect.....	9
5.	Conclusie	11

1. Inleiding

Aanleiding

Voor de transformatie van het voormalige bungalow- en caravanpark westerhoeve aan de Westerweg 377a in Heiloo wordt een bestemmingsplan opgesteld. Het terrein van Westerhoeve is al enige tijd in beeld als inbreilocatie voor woningen in Heiloo. Initiatiefnemers hebben besloten de exploitatie van het caravanpark te staken en een nieuwe invulling te geven aan het gebied. Deze invulling bestaat uit een duurzame en groene inpassing van een gemengd woonmilieu met 12 sociale huurwoningen en 42 betaalbare koopwoningen. Ook worden er drie bestaande recreatiewoningen herbestemd tot reguliere woningen.

Deze Aanmeldingsnotitie op basis van het gewijzigde Besluit m.e.r. van 7 juli 2017, is opgesteld in het kader van de planologische procedure.

Wettelijk kader

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r.

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten).

De voorliggende ontwikkeling wordt beschouwd als de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiermee valt de ontwikkeling onder categorie D 11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De omschrijving van de drempelwaarden behorend bij deze categorie is opgenomen in navolgende tabel.

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.
--------	---	---	---	---

Voor deze categorie D 11.2 activiteit uit de bijlage bij het Besluit m.e.r. geldt een ondergrens voor een m.e.r.-beoordelingsplicht. De activiteit die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt blijft ruim onder deze drempelwaarden. Dit betekent dat er in dit geval geen m.e.r.-beoordeling, maar een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden. In de herziene m.e.r.-richtlijn die per 7 juli 2017 in werking is getreden betekent dit o.a. dat een MER-aanmeldingsnotitie dient te worden opgesteld.

De voorliggende MER -aanmeldingsnotitie bevat de informatie op basis waarvan het bevoegd gezag kan en moet besluiten of er sprake is van "belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu", die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk/noodzakelijk maken.

De toets wordt gedaan op basis van dezelfde criteria die ook gelden bij een m.e.r.-beoordeling. Deze beoordeling is dus gekoppeld aan de richtlijnen in bijlage III van de Europese Richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie criteria met uitgangspunten per criterium benoemd: kenmerken van de activiteit, plaats van de activiteit en kenmerken van het potentiële effect. Zie navolgende tabel.

Criterium	Beoordelingscriterium
1. Kenmerken van de projecten	Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen: • de omvang van het project, • de cumulatie met andere projecten, • gebruik van natuurlijke hulpbronnen, • de productie van afvalstoffen, • verontreiniging en hinder, • risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.
2. Plaats van de projecten	Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen: • het bestaande grondgebruik, • relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied, • het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: 1. wetlands 2. kustgebieden 3. berg- en bosgebieden 4. reservaten en natuurparken 5. gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn) 6. gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden 7. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid 8. landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang
3. Kenmerken van het potentiële effect	Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten 1 en 2 in het bijzonder in overweging worden genomen: • het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking), • het grensoverschrijdende karakter van het effect • de waarschijnlijkheid van het effect, • duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Naam initiatiefnemer

Initiatiefnemer voor het bestemmingsplan is Corporatiekracht Vastgoedadviseurs. Deze ontwikkelt het plangebied namens de grondeigenaar.

2. Kenmerken van het project

Aanleiding van de activiteit

Het plangebied was tot voor kort in gebruik voor 50 stacaravans met bijbehorende tuinen en bijgebouwen en infrastructuur. De locatie binnen het dorp biedt aanleiding voor een herontwikkeling tot een woongebied met een betaalbaar woonprogramma.

De locatie van het project

Het plangebied bevindt zich aan de Westerweg in Heiloo, achter nummer 377a. Het betreft het kadastrale perceel E 2318 en heeft een oppervlakte van circa 11.000 m². Het terrein wordt ontsloten via de Westerweg. Hier bevindt zich de entree van het park, met de receptie. Aan de noordzijde ligt Duinzicht, eveneens een voormalig bungalow- en caravanpark dat wordt herontwikkeld tot een woongebied. Ten zuiden en oosten van het plangebied bevindt zich Westenwind, een bungalowpark. Aan de zuidzijde is de Slootenslaan aanwezig. Deze smalle doodlopende weg dient als ontsluiting voor enkele zuidelijk gelegen woningen en recreatieparken. Ten westen van het plangebied bevindt zich een recreatiepark.

Een beschrijving van de activiteit

De stacaravans maken plaats voor 54 woningen met daarbij behorende tuinen, erven, groen-, parkeer- en speelvoorzieningen en infrastructuur. De woningen bestaan uit:

1. 42 hofwoningen:
 - a. 22 middenwoningen (sociaal koop, categorie 2)
 - b. 8 hoekwoningen (marktconform koop)
 - c. 12 appartementen (sociaal huur, categorie 1)
2. 12 rijwoningen:
 - a. 10 middenwoningen (sociaal koop, categorie 2)
 - b. 2 hoekwoningen (marktconform koop)

De hofwoningen worden gerealiseerd aan de westzijde van het plangebied en de rijwoningen aan de oostzijde. Tevens worden de 3 bestaande recreatiebungalows omgezet naar reguliere woningen. Vanwege de kleine omvang en het feit dat dit nulredenwoningen zijn, lenen de woningen zich goed voor starters en ouderen.

Functionele behoefte

Teneinde een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren dient op grond van artikel 3.1.6 Bro bij het mogelijk maken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling gemotiveerd te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte. Voorliggende ontwikkeling kan worden aangemerkt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de ladder is daarom aan de orde.

De ontwikkeling voorziet in een grote behoefte aan betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen. Er wordt derhalve voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking..

Het tijdspad van de activiteit

In 2023 zal het bestemmingsplan worden vastgesteld waarna het de bedoeling is om spoedig (waarschijnlijk in 2024) te starten met de bouw. De verwachting is dat in 2026 of 2027 het plangebied geheel in gebruik is genomen. De ontwikkeling is voor onbepaalde tijd.

Productieproces of wijze van aanleg

De stacaravans zijn verwijderd en leveren geen sloopafval op. In de gebruiksfase vindt productie en verwijdering plaats van (huishoudelijk) afval e.d. De doelstelling hierbij is de grondstoffen zo veel mogelijk in gesloten kringlopen te houden, ofwel door hergebruik/revisie/upcyclen ofwel door middel van herinvoering in productieprocessen. Voor de afvoer van afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot een m.e.r.-procedure.

Cumulatie-effecten met nabijgelegen projecten

Op dit moment zijn er ook geen grote projecten waarmee sprake is van cumulatie. De herontwikkeling van Duinzicht is gaande, de planologische procedure is reeds afgerond. Beide projecten beogen onafhankelijk van elkaar een nieuwe invulling van een reeds bestaand stedelijk gebied. Er is derhalve per saldo geen sprake van een significant cumulatie-effect.

Een beschrijving van toekomstige ontwikkelingen

Er staan geen grote ontwikkelingen op de planning. Voor het plangebied zelf worden in het bestemmingsplan de kaders gegeven waarbinnen toekomstige ontwikkelingen mogelijk zijn. Deze zijn gelet op de hoge ambities voor stedenbouwkundige kwaliteit in het gebied en de beperkte omvang van het plangebied beperkt.

Verontreiniging en hinder

Tijdens de aanlegfase is er mogelijk sprake van tijdelijke hinder als gevolg van bouwverkeer en bouw- en sloopwerkzaamheden. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zijn echter niet aan de orde, hetgeen blijkt uit de natuurtoets en de uitgevoerde Aeriusberekening. Ten aanzien van de toekomstige gebruiksfase kan op basis van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken worden geconcludeerd dat er geen onevenredige verontreiniging en hinder zullen optreden.

3. Plaats van het project

Een voorgenomen activiteit vindt altijd plaats in een bepaalde omgeving, bijvoorbeeld een binnenstedelijk gebied, een historisch veenlandschap of een gebied met hoge ecologische waarden. Deze verschillende gebieden zijn in meer of mindere mate kwetsbaar voor nieuwe activiteiten.

De planlocatie ligt aan in de kern van Heiloo. Het plangebied is tot 2023 in gebruik als park met stacaravans en daarna braakliggend na verwijdering van de stacaravans.

Er is geen sprake van een gevoelig gebied als bedoeld in onderdeel A van de bijlage bij het Besluit mer binnen het plangebied.

4. Kenmerken van het potentiële effect

De voorgenomen ontwikkeling kan nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In dit hoofdstuk zijn de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling per onderwerp onderzocht en beschreven.

Bodem

Alleen in het grondwater is door verkennend bodemonderzoek een verhoging van enkele verontreinigende stoffen aangetroffen. Deze verhogingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin.

Milieuzonering

Er is voldoende afstand tussen de hier te realiseren woningen en omliggende bedrijvigheid.

Geluid

Met akoestisch onderzoek is aangetoond dat de nieuwbouw volgens plan worden gerealiseerd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling is te kwalificeren als 'Niet in betekende mate (NIBM)' en daarom is luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig.

Externe veiligheid

Er bevinden zich geen Bevi-bedrijven, transportroutes of buisleidingen in de buurt van het plangebied.

Water/duurzaamheid

Er wordt een waterhuishoudingsplan opgesteld voor de herontwikkeling. Er zal voldoende watercompensatie worden gerealiseerd binnen de regels en richtlijnen van het HHNK en de gemeente Heiloo. Ook worden de woningen gasloos uitgevoerd.

Trillingshinder

Uit trillingsonderzoek is gebleken dat er binnen de nieuw te realiseren woningen en de om te zetten recreatiebungalows naar woningen geen sprake zal zijn van trillingshinder.

Verkeer en parkeren

De herontwikkeling zorgt voor een theoretische toename van 296 mvt/etmaal op de Westerweg. Gezien de bestaande hoeveelheid verkeer op de Westerweg (3.500) en het feit dat de Westerweg als erftoegangsweg een wegcapaciteit heeft van 6.000 mvt/etmaal, worden geen belemmeringen verwacht als gevolg van de relatieve toename.

Voor wat betreft parkeren zal er voldoende ruimte binnen het plangebied zijn waardoor er geen verhoging van de parkeerdruk op de omgeving zal plaatsvinden.

Natuur

Door middel van ecologisch onderzoek is beoordeeld of sprake is van beschermde natuurwaarden in het plangebied. Met inachtneming van de zorgplicht kan het plan worden uitgevoerd zonder significant negatieve effecten op de flora en fauna. Dit is tevens bevestigd in een uitgevoerd stikstofonderzoek en quick scan ecologie.

Archeologie

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Om die reden is archeologisch vooronderzoek (bureau- en booronderzoek). Hieruit blijkt dat vervolgonderzoek nodig is in de vorm van proefsleuvenonderzoek. Dit onderzoek wordt uitgevoerd voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Hiermee wordt geborgd dat op een afgewogen wijze met eventueel aan te treffen archeologische waarden zal worden omgegaan.

Beoordeling

Het bereik van het mogelijke effect beperkt zich tot de directe omgeving. De effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn zeer beperkt van omvang en treden hooguit lokaal op. Effecten op het woon- en leefklimaat, op gevoelige gebieden en natuurgebieden zijn niet aan de orde. Ook is er geen sprake van grensoverschrijdende effecten.

Het plangebied is omschreven in hoofdstuk 2. Het studiegebied is het gebied tot waar de effecten als gevolg van de voorgenomen activiteit kunnen reiken. In voorliggend geval omvat het studiegebied vrijwel alleen de het plangebied, de Westerweg en de Slootenslaan. Er is in dit geval sprake van een onomkeerbare ontwikkeling.

Er is sprake van de realisatie van 54 woningen en de omzetting van 3 bestaande recreatiebungalows tot woningen. Deze 3 recreatiebungalows zullen dus worden verbouwd, de rest betreft nieuwbouw. De effecten van de uiteindelijke bebouwing en gebruik zijn blijvend. Zoals echter al verwoordt in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting. Tijdens de aanlegfase zijn enige effecten merkbaar zoals bouwverkeer en – geluid. Deze effecten zijn tijdelijk en relatief beperkt en lokaal van aard. Vanuit overige aspecten zijn tevens geen onevenredige effecten te verwachten.

5. Conclusie

Gezien het vorenstaande en indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect, er sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar in dit geval is de invloed niet dusdanig dat er normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Uit de effecten die in deze m.e.r.-aanmeldingsnotitie zijn beschreven kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit geldt zowel voor het plangebied als het studiegebied. Geconcludeerd wordt dat er geen m.e.r.-beoordeling of Plan-m.e.r. noodzakelijk is.