

Buro SRO B.V.

't Goylaan 11

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 Drechterland
t.a.v. het college van burgemeester en wethouders
Postbus 20
1616 AV Hoogkarspel

Utrecht, 1 juli 2022
Ons kenmerk: SR210541
Betreft: Verzoek m.e.r.-beoordelingsbesluit 't Houterhof

Geacht college,

Hierbij verzoeken wij u namens initiatiefnemer om een besluit te nemen op deze aanmeldnotitie voor de ontwikkeling van 't Houterhof, nabij Houterweg 2 te Hoogkarspel. De ontwikkeling bestaat uit het bouwen van 12 woningen, waarvan 11 woningen in de vorm van een woongroep voor 55-plussers en één beheerderswoning.

Een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals de bouw van woningen, staat vermeld als activiteit op de zogenaamde D-lijst (D11.2) van het Besluit milieueffectrapportage. Bij een oppervlakte van 100 ha of meer en een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen is het verplicht een m.e.r.-beoordeling op te stellen. De beoogde ontwikkeling betreft een aanzienlijk kleinere oppervlakte en beduidend minder aantal woningen. Daarmee bestaat er geen verplichting om een m.e.r.-beoordeling op te stellen en zou volstaan kunnen 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 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.

1. Kenmerken activiteit

De initiatiefnemer heeft het voornemen om ter plaatse van de huidige boomgaard tussen de Houterweg 2 en 4 te herontwikkelen. Hier is momenteel een kleine boomgaard aanwezig. Het plangebied is onbebouwd en heeft een oppervlak van ca. 9.100 m². Het plangebied wordt afgeschermd door een windsingel met bomen. In de omgeving liggen voornamelijk agrarische percelen.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de boomgaard te transformeren tot een plek waar 55-plussers in een groene rustige omgeving kunnen samenleven. In totaal worden er 11 huurwoningen en één beheerderswoning. De 11 huurwoningen zijn verdeeld in verschillende prijsklassen. Twee sociale huur woningen, vier vrijesectorwoningen in het middensegment en vijf vrijstaande vrijesectorwoningen.

Gezien de beperkte 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 zorgt deze beperkte omvang en ontbreken van projecten in de direct omgeving er ook voor dat er geen sprake is van cumulatie met eventuele initiatieven in de omgeving.

In de aanlegfase, bij de graafwerkzaamheden, wordt mogelijk grond uit de bodem onttrokken. Voor de bouw worden de reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal (hout, beton, metaal). Er zijn geen andere natuurlijke hulpbronnen in het gebied aanwezig die invloed ondervinden van de voorgenomen activiteit. Verder komt bij de sloop van de bestaande bebouwing sloopafval vrij. Dit afval wordt conform geldende wet- en regelgeving afgevoerd.

Als gevolg van de ingebruikname van de nieuwe woningen zal er een toename van de productie van afvalstoffen ontstaan. Deze afvalstoffen bestaan uit regulier huisafval. In lijn met de landelijke tendens ten aanzien van het scheiden van afval zal ook het afval van deze woningen 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

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Hoogkarspel, tussen de Houterweg 2 en Houterweg 4. De planlocatie ligt op korte afstand van de kern Hoogkarspel en het bestaande lint aan de Westervijzend. Het plangebied valt onder perceel 451, welke kadastraal bekend is onder de kadastrale gemeente Drechterland, sectie H. De oppervlakte van het plangebied is ca. 9.200 m².

De gronden waar de ontwikkeling plaatsvindt zijn in de huidige situatie onbebouwd en onverhard. Met de beoogde ontwikkeling gaan er geen natuurlijke hulpbronnen verloren.

Het plangebied bevindt zich niet in een beschermd natuurgebied, een kwetsbaar gebied 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.* In dit kader is het relevant of er bodemverontreinigingen in het gebied aanwezig zijn, die als gevolg van bouw- en aanlegactiviteiten gevolgen voor het milieu zouden kunnen hebben. Om die reden is navolgend aandacht voor de resultaten van de bodemonderzoeken die in het gebied zijn uitgevoerd. De aangetroffen lichte verontreiniging is dusdanig gering dat er geen aanleiding voor vervolgonderzoek wordt gezien. Uit het grondwateronderzoek blijkt dat er een sterke verontreiniging met arseen is geconstateerd. Verhoogde concentraties aan arseen in de regio West-Friesland worden vaker gemeten. Door de realisatie van het project zal het risico op bodemverontreiniging niet toenemen. Vanuit het aspect bodem zijn er geen belangrijke nadelige milieueffecten.
- *Geluid.* Het plangebied is gelegen binnen de zone van een geluidgezoneerde weg en een spoorweg. Het plangebied is ook niet gelegen binnen de zone van een industrieterrein of luchthaven. Om deze reden is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd met betrekking op weg- en railverkeer. Met een akoestisch onderzoek is inzichtelijk gemaakt wat de geluidbelasting als gevolg van weg- en railverkeer op de beoogde woningen is. Uit het onderzoek volgt dat aan de Wet geluidhinder voldaan kan worden. Het project is van een dusdanig beperkte omvang dat de toename aan verkeersbewegingen niet tot een waarneembare geluidbelastingtoename leidt. Naast wegverkeer bevat het project geen noemenswaardige geluidbronnen. Belangrijke milieugevolgen kunnen vanuit het aspect geluid uitgesloten worden.
- *Luchtkwaliteit.* Voor dit plan is sprake van een plan dat niet in betekende mate (<1.500 woningen) bijdraagt aan een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit. De wettelijke normen ten aanzien van luchtkwaliteit worden daarnaast niet overschreden. Er kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect luchtkwaliteit geen belangrijke nadelige milieueffecten zijn.
- *Bedrijven en milieuzonering.* Het project bestaat uit de realisatie van woningen met bijbehorende voorzieningen als parkeervoorzieningen, een inrit en (gemeenschappelijke) tuinen. De huidige boomgaard blijft gedeeltelijk behouden, maar zal in de toekomst uitsluitend hobbymatig worden gebruikt. Hierbij zullen geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Zelfstandige bedrijfsactiviteiten maken geen onderdeel van het plan uit. Om die reden treden er geen belangrijke milieugevolgen op vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

- *Externe veiligheid.* Uit de risicokaart blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes aanwezig zijn. Wel ligt er ten noorden van het gebied een aardgasbuisleiding van Gasunie. Deze ligt op circa 50 m afstand van het plangebied en op minimaal 80 m van de woningen. Deze leiding heeft een plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van 0 m. Het invloedsgebied van groepsrisico bedraagt 140 m. Het plangebied ligt daarmee binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. Door de onderhavige ontwikkeling neemt de bevolking binnen dit invloedsgebied beperkt toe en daarmee neemt het groepsrisico ook beperkt toe. Echter is dit geen significante toename van het groepsrisico. Daarnaast bevat het projecten geen risicobronnen. Daarmee zijn er geen belangrijke milieugevolgen vanuit het aspect externe veiligheid.
- *Water.* Het plangebied heeft een oppervlak van 9.100 m² en is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als boomgaard. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de oprichting van circa 1.420 m² aan bebouwing, 370 m² aan verharding wegen en 250 m² aan verharding parkeren mogelijk. Dit is een totale verhardingstoename van 2.040 m². De verharding neemt toe met meer dan 800 m². De toename aan verharding is ook meer dan 2.000 m². In het plan wordt aan de oost- en noordoostzijde van het plangebied een watergang aangelegd ter compensatie van de extra verharding. Deze watergang zorgt voor ruim voldoende watercompensatie, gelet op eisen van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd via het oppervlaktewater en/of door het te laten infiltreren in de bodem. Hierbij worden geen uitlogende materialen gebruikt. De afvoer van afvalwater vindt plaats via het gemeentelijk rioolstelsel. De ontwikkeling veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor het watersysteem.

- *Ecologie.* Uit ecologisch onderzoek blijkt dat het plangebied geen potentieel functioneel leefgebied is en dat er geen nesten aangetroffen of te verwachten zijn voor jaarrond beschermde vogels. Voorafgaand aan eventuele werkzaamheden in/aan de watergangen zal een check plaats moeten vinden naar eventuele broedgevallen. De terreinomstandigheden op de locatie zijn niet geschikt voor beschermde soorten vaatplanten, deze zijn dan ook niet te verwachten. In en dichtbij de watergangen kunnen amfibieën en vissen aanwezig zijn. Tijdens eventuele werkzaamheden aan de watergang of op de oevers dient hier rekening mee gehouden te worden door rustig en vanuit één richting te werken, zodat aanwezige dieren kunnen vluchten.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied ligt op ruim 20 km afstand. Gezien de aard van de werkzaamheden zijn negatieve effecten niet te verwachten. Ter verificatie is ook een stikstofdepositieonderzoek omschreven alsmede zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd. In dit onderzoek is enkel gekeken naar de gebruiksfase betreffende vervoersbewegingen. De woningen worden gasloos gebouwd en hebben daardoor geen uitstoot. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er vindt geen depositie plaats in één of meerdere Natura 2000-gebieden. De werkzaamheden vinden op ruime afstand plaats van beschermde natuurgebieden. Hierdoor zijn door de werkzaamheden geen negatieve effecten zijn te verwachten op de deze gebieden. Belangrijke milieugevolgen zijn daarmee vanuit het aspect ecologie uitgesloten.

- *Archeologie.* Uit archeologisch onderzoek blijkt binnen het plangebied, op basis van de bodemkaart en archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd in de omgeving, een middelhoge tot hoge verwachting geldt voor de Bronstijd, met verschillende verwachtingswaarden. In totaal is de ontwikkeling van bebouwing ca. 1.692 m² groot, maar wel verspreid over het plangebied en de verschillende verwachtingswaarden. Daarnaast zijn de werkzaamheden behorende bij dit plan aan te merken als bodemverstoring en niet archeologievriendelijk. Het is daarom nodig om in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een archeologisch proefsleuvenonderzoek uit te voeren om belangrijk milieugevolgen uit te kunnen sluiten.
- *Cultuurhistorie.* De Westerwijzend is een binnenwaterkerende dijk van historisch-geografische waarde. De dijk loopt dwars op de verkaveling en is waarschijnlijk in de loop van de 12^e eeuw aangelegd. Vanwege de hogere ligging werden dergelijke kaden vaak als weg gebruikt en ook nu nog is de dijk als weg herkenbaar. Ook fungeerden deze dijken vaak als bewoningsas, zoals bij de Westerwijzend. De Westerwijzend is als bewoningsas ook een historisch lint, dat wordt gekenmerkt door een licht kronkelig verloop en een beperkte wegbreedte met de voorgevels van bebouwing vaak dicht op de weg. Langs de cultuurhistorische linten staan woonhuizen en (voormalige) boerderijen in de vorm van karakteristieke stolpen. Soms staat achter de woning/stolp bedrijfsbebouwing. De ontwikkeling van woningen in de boomgaard is een ontwikkeling die passend is bij de cultuurhistorische structuur doordat het grotendeels gerealiseerd wordt achter de bestaande woningen aan de Westerwijzend. Dit lijkt deels op de aanwezige bedrijfsbebouwing achter woningen/stolpen aan dit lint. Daarnaast wordt de bestaande houtwal die het gebied afschermt behouden en versterkt met extra aanplant. Op deze manier worden de nieuwe woningen in een beschermt gebied gerealiseerd en niet in het open landschap wat vaak voorkomt achter de lintbebouwing. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor het fysieke milieu die een negatief effect op cultuurhistorische waarden kunnen hebben. Belangrijke milieugevolgen kunnen uitgesloten worden.

Beoordeling

Om te beoordelen of er een milieueffectrapport noodzakelijk is, is een eerste verkenning naar de milieueffecten uitgevoerd. Er kan volstaan 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 voorgenomen analyse 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) hoeft 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 't Houterhof'.

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

Met vriendelijke groet,

Buro SRO