

A A N M E L D N O T I T I E

De Buurt 116 – Westerbuurt 2 te Venhuizen

1. algemeen

Op het perceel worden bestaande bedrijfspanden gesloopt om plaats te maken voor meerdere woningen welke zullen voldoen aan de hoogste duurzaamheidseisen. Om de woningen te kunnen realiseren dienen de bestemming te worden gewijzigd. Hiervoor wordt een planologische wijzigingsprocedure uit de Wabo gevolgd. De woningen worden gebouwd binnen het bouwplan met de commerciële naam “ 't Oude Spoor”, locatie de Buurt 116 en Westerbuurt 2. De woningen worden in 2022/2023 gebouwd en daarna bewoond.

Het adres van de initiatiefnemer is:

Via Nova Innovations B.V.

De Hout 47

1607 HB HEM

06-22231808

antoon@vianovainnovations.nl

2. motivering van de activiteit

Aanleiding van het project is de wens te komen tot het saneren van een industrieel metaalbewerkingsbedrijf uit de lintbebouwing. Met het wegnemen van deze industriële bedrijfsactiviteit zullen zaken als geluid, stof en hinder gaan afnemen. Tevens leidt het wegnemen van de bedrijfsbebouwing en belenden tot een afname van voorkomende verharding. Ook keert hiermee de zichtlijn naar het achterland terug.

3. kenmerken van de activiteit

Op het perceel worden woningen gebouwd, welke voldoen aan de eisen van duurzaam bouwen. De huidige opstallen worden gesloopt. De bouwactiviteiten zijn gelijk te stellen aan de bouw van meerdere reguliere woningen, het aanleggen van wegen en openbare voorzieningen. Voor de bouw is het nodig om heipalen te slaan.

De uiteindelijke woningen zullen allen een nihil emissieniveau van exogene stoffen kennen. Tijdens de bouw van de woning zal het vrijkomen van verbrandingsgassen niet helemaal te vermijden zijn. Deze blijven echter beperkt. Gelet op de kritische afstand tot de Natura2000-gebieden en het feit dat de dichtstbij zijnde gebieden (IJsselmeer en Markermeer & IJmeer) niet gevoelig zijn voor stikstofdepositie is met absolute zekerheid geen effect aanwezig op deze beschermde natuurgebieden.

Het bereik van het mogelijke effect beperkt zich tot de directe omgeving van de projectlocatie, omdat significante wijzigingen op de grotere omgeving op het gebied van verkeer, geluid of luchtkwaliteit niet wordt verwacht. Ook is er geen sprake van grensoverschrijdende effecten.

Het plangebied betreft de percelen waar de nieuwe ontwikkeling wordt gerealiseerd. Het studiegebied is het gebied tot waar de effecten als gevolg van de voorgenomen activiteit kunnen reiken.

3.1 verkeer

De bouw van de woningen leidt tot een geringe toename van verkeer. Het betreft de werknemers, de aanvoer van bouwmaterialen alsmede de afvoer van sloopafval en te saneren gronden. De toename van de verkeersintensiteit is van tijdelijke aard. Na oplevering zal de verkeersintensiteit afnemen ten opzicht van de huidige verkeerintensiteit.

De locatie kent een ligging aan een dorpslint. De doorstroom van de dorpslint kan op gezette tijden tijdens de bouw in geding komen. Er wordt een T-kruising toegevoegd. Deze is passend aan de geldende inrichting als 30 km zone. Er verdwijnt een bedrijfsuitrit. Hiermee verbeterd de situatie ter plaatse.

Als gevolg van de afname in verkeerintensiteit zijn er geen negatieve effecten als gevolg van het verkeer te verwachten.

3.2 bodem

Er heeft een verkennend en een aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden door Landview e.a. Hieruit is naar voren gekomen dat de locatie dient te worden gesaneerd. Hiertoe is een saneringsplan door H.B. aangeleverd bij de Omgevingsdienst. Vervuilde grond zal gescheiden worden afgegraven en naar een passende bestemming worden afgevoerd. Na saneren is de bodem geschikt voor de toepassing van wonen. Saneren roept een verdere verspreiding van vervuiling een halt toe.

3.3 geluid

De bouw van de woningen leidt tot een tijdelijke toename van geluid. Incidenteel – het heien van palen – kan dat tot een flinke, maar kortstondige, geluidbron leiden. De overlast zal beperkt worden door het gebruik van moderne technieken die minder geluid en trillingen produceren. Er zijn geen geluidsgevoelige objecten in de directe omgeving, anders dan reguliere woonhuizen. Na oplevering zal het geluidsniveau lager liggen. Dit omdat het industriële geluid van een metaalbewerkingsbedrijf uit het woongebied verdwijnt en de normale geluiden van een woonomgeving gaan gelden.

Ten zuiden van het perceel ligt een stiltegebied waardoor er geen permanente geluidsbron mogelijk is (die is ook niet voorzien).

Er zijn geen negatieve effecten als gevolg (van de toename) van verkeer te verwachten bij de gebruiksfase. Hier staat een sterke afname van zwaar verkeer tegenover. Tijdens de bouwen kan kortstondig enig geluidsoverlast optreden. Er zijn geen geluidsgevoelige objecten in de directe omgeving anders dan reguliere woonhuizen.

Er is door Buro dB een akoestische analyse verricht ten aanzien van de nieuw op te richten woningen en hun belenden. Hieruit komt naar voren dat het huidig gevestigde metaalbedrijf ten opzichte van hedendaagse normen de waarden overschrijdt. Het nieuwbouwplan leidt tot verbetering van de woonsituatie van de omliggende woningen. De belangrijkste bron van geluid valt weg.

3.4 luchtkwaliteit

In dit deel van Westfriesland is de basisachtergrondwaarde fijnstof huidig nog steeds lager dan gestelde nationale norm. Op basis hiervan is niet te verwachten dat door uitvoering van het plan een overschrijding zal gaan plaatsvinden. Het gebruik en de gebruikers wijzigen van een industriële toepassing (metaal) naar regulier wonen. Hiermee ligt een afname voor de hand.

3.5 externe veiligheid

In de nabijheid van het perceel zijn geen inrichtingen aanwezig welke voorkomen op de Risicokaart Noord-Holland. Er lopen langs het plangebied geen ondergrondse buizentracés of gastransportleidingen o.g. De Buurt is niet in gebruik als route voor gevaarlijke stoffen. Een groepsrisico of een plaatsgebonden risico is derhalve ook niet aanwezig. Er voert hieruit geen directe beperking uit voort voor de bouw van de woningen. De uitvoering van het bouwplan verandert hierbij niets aan de voorliggende situatie.

3.6 water

De bouw van de woningen leidt tot een afname van de aanwezige verharding. Wel wordt er een slootdeel gedempt. Het dempen en de bouw leiden niet tot een significant hogere waterlast op het oppervlakte water. Voor de demping zal 1 op 1 worden gecompenseerd binnen het plangebied.

3.7 archeologie

De locatie maakt onderdeel uit van de lintbebouwing van De Buurt (Venhuizen). Grenzend aan de locatie staan stolpboerderijen. Als kruispunt van 2 lintwegen en de locatie van de voormalige herberg kent het gebied cultuurhistorische waarde toe. Uitvoering van de bouw van de woningen zal leiden tot graafwerk dieper dan 40 cm. Archeologische Westfriesland heeft een bureauonderzoek uitgevoerd en er zal voor en tijdens de sanering archeologisch sleuvenonderzoek op de locatie gaan plaatsvinden om eventuele waarden vast te kunnen leggen en te borgen.

Binnen het stedenbouwkundig ontwerp is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden van het plangebied. De waarde wordt met het oprichten van de woningen versterkt door te kiezen voor een structuur die verwijst naar een inrichting als boerenerf. Ook keert de herberg op de kop van t-kruising terug in de lint. Hierbij wordt de historische zichtlijn van het voormalige tracé van de stoomtram tevens in ere herstelt.

3.8 ecologie

Voor de effecten op de ecologie zijn gebiedsbescherming en soortenbescherming twee te onderscheiden aspecten.

Gebiedsbescherming

Er zijn drie type gebieden die beschermd zijn, de afstand tot de woningen zijn:

- Natura 2000-gebied: 1.850 meter
- Natuurnetwerk Nederland: 1.825 meter
- Weidevogelleefgebied: 4.775 meter

Er zal geen effect ontstaan op de beschermde natuurgebieden door de invloeden vanaf het plangebied. Er vindt geen extra onttrekking van het grondwater plaats, er is geen extra emissie vanuit de woningen. Voor de overige effecten geldt dat binnen de zone van terreinen binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura-2000 de ontwikkeling bijdraagt aan het terugdringen van milieuhinderfactoren. Met de bouw van woningen verdwijnt het metaalbewerkingsbedrijf en bijbehorende zware transportbewegingen en emissies. De bouw van de woningen levert hiermee geen (negatief) effect op de aanwezige waarden.

3.9 milieuzonering

Met de bouw van de woningen verdwijnt een metaalbewerkingsbedrijf met een milieucategorie 3.2. In de verdere directe omgeving is geen milieuzonering (meer) aanwezig. De omliggende bestaande woningen komen hiermee in een gezonder leefklimaat te liggen.

4. Conclusie

Afgaande op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er op voorhand geen grensoverschrijdende effecten op het milieu en de leefbaarheid vallen te verwachten. Het bouwplan kan in behandeling worden genomen.

Buro Reikwijdte – Bart Schuitemaker, planoloog

Versie 1.0

4 april 2022