

Aanmeldingsnotitie wijzigingsplan boerderij Langehoeve, Barwoutswaarder 59 in Woerden

Opdrachtgever: Initiatiefnemers en eigenaren/bewoners
Opdrachtnemer: Haaksman Rentmeesters
Datum: 2 oktober 2023
Betreft: boerderij Langehoeve, Barwoutswaarder 59

Initiatiefnemers zijn voornemens om in het reeds aanwezige hoofdgebouw – boerderij Langehoeve – naast de bestaande bedrijfswoning in het voorhuis nog een burgerwoning toe te voegen in het achterhuis. Enkele jaren is geleden is het agrarisch bedrijf in de vorm van een melkveehouderij gestopt; de deel van de boerderij werd al langer niet meer gebruikt als vee-stalling. Vanwege het als karakteristiek verklaarde hoofdgebouw mag een extra wooneenheid worden geprojecteerd. Hierdoor wordt bijgedragen aan de instandhouding van de betreffende bebouwing. Tegelijkertijd wordt voor het gehele bouwvlak van het voormalig agrarisch complex (aanduiding “vab”) de woonbestemming nagestreefd.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten gekoppeld aan een plan of besluit, zoals een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning. De m.e.r.-procedure is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- of besluitvorming mee te nemen en mee te wegen. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en het Besluit m.e.r. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn; dit zijn activiteiten uit de zgn. D-lijst van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals de bouw van woningen, staat vermeld als activiteit op de zgn. D-lijst (D11.2) van het Besluit milieueffectrapportage. Bij een oppervlakte van 100 ha of meer en een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen is het verplicht een m.e.r. op te stellen. De beoogde ontwikkeling betreft een aanzienlijk kleinere oppervlakte en heeft slechts betrekking op het toevoegen van een nieuwe wooneenheid binnen een reeds bestaand aanwezig bouwvolume. Daarmee bestaat er geen verplichting om een m.e.r. op te stellen en kan volstaan 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 aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen.

De aanmeldingsnotitie heeft tot doel het bevoegd gezag een besluit te laten nemen omtrent de m.e.r. De aanmeldingsnotitie moet daarom inzicht geven in de gewenste activiteit, de verwachte milieugevolgen en het tijdspad. Voorliggende aanmeldingsnotitie 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 de mogelijke effecten;

1. Kenmerken activiteit

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bestaande karakteristieke boerderij geschikt te maken voor twee wooneenheden. Hiernaast wordt – in plaats van een (voormalige) agrarische bestemming – een woonbestemming aan het bouwblok toegekend.

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 blijft uitbreiding van het bouwvolume in het landelijk gebied voor de nieuwe wooneenheid achterwege, omdat een bestaand hoofdgebouw benut wordt voor een ander gebruik. Het toevoegen van een tweede woning zal tot gevolg hebben dat een bescheiden toename van afvalstoffen ontstaat in de vorm van regulier huisafval. Dit gaat samen met het gescheiden afvoeren van huisafval. De milieugevolgen zijn dermate beperkt, dat deze geen aanleiding geven tot het laten opstellen van een milieueffectrapportage.

2. Plaats activiteit

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Woerden. De planlocatie ligt 300 meter vanaf de openbare weg in het open landschap. Het realiseren van een nieuwe wooneenheid heeft plaats op een aantrekkelijke woonlocatie. De oppervlakte van het plangebied is 9000 m². De gronden rondom de beide woningen zijn in de huidige situatie bebouwd dan wel verhard. Het plangebied bevindt zich niet in beschermde natuurgebieden 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. 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:

- *Water.* Doordat het plangebied in de huidige situatie grotendeels verhard is, leidt planontwikkeling niet tot toename van het verhard oppervlak. Watercompensatie is daarmee niet aan de orde. Het hemelwater en het regenwater wordt afgevoerd naar grond- en oppervlaktewater. Aan drie zijden van de boerderij zijn daartoe sloten aanwezig. De ontwikkeling veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor het watersysteem.
- *Verkeer en parkeren* De nieuwe bewoners van de 2^e wooneenheid zullen gebruik maken van de bestaande ontsluiting naar de openbare weg. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig op het boerderijcomplex voor parkeren van bewoners en gasten.
- *Geluid.* Het plangebied waarin de nieuwe wooneenheid is geprojecteerd ligt ruim 300 meter vanaf de openbare weg in de polder “achter in het land”. Wegverkeerslawaaï en spoorwegverkeerslawaaï zijn hierdoor niet aan de orde.
- *Externe veiligheid.* De risicokaart wijst uit, dat in een straal van één kilometer rondom het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Ook ligt het plangebied niet binnen een zone van 200 meter, waarbinnen een transportroute van gevaarlijke stoffen is gesitueerd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

- *Luchtkwaliteit.* De bestemmingswijziging voorziet niet in toevoeging van een gebouw. Er komt enkel en alleen een 2^e wooneenheid binnen de bestaande boerderij. Dit is een klein project overeenkomstig het Besluit niet in betekenende mate. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.
- *Bedrijven- en milieuzonering.* De situatie van de paardenstalling op nummer 57 is zodanig, dat deze voldoet aan de minimumafstand van 50 meter tot het achterhuis op nummer 59. Dit geldt evenzeer voor de op nummer 57 gevestigde distilleerderij. Daarnaast is de afstand tussen het tot woning om te vormen achterhuis en de grens van de RWZI is 122 meter, zodat wordt voldaan de richtafstand en een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de nieuwe woning op nummer 59 een acceptabel woon- en leefklimaat ontstaat, dat voldoet aan de eisen die de gemeente Woerden hieraan stelt.
- *Bodem.* Geconcludeerd kan worden dat de geringe mate van verontreiniging milieu-hygiënisch geen bezwaar oplevert voor de toekomstige realisatie van een nieuwe woning in de deel van de boerderij. De bodemkwaliteit van het plangebied is geschikt voor het toekomstig gebruik “Wonen”.
- *Ecologie: Wet natuurbescherming (Wnb)* Naar aanleiding van de eerdere quick-scans is afgelopen zomer van april tot en met september nader onderzoek uitgevoerd naar specifiek vleermuizen, gierzwaluwen, huismussen en rugstreeppad. Er zijn geen verblijfplaatsen gevonden noch bijzonderheden; vervolgstappen zijn niet nodig. Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat er vanuit gebiedsbescherming en/of soortenbescherming geen beperkingen zijn voor de planontwikkeling.

- *Archeologie.* De bodemingreep voor het realiseren van een nieuwe wooneenheid op de deel van de boerderij is dermate gering, dat archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Op de bijgevoegde detailtekening is te zien met welke pakketten er wordt gewerkt. Het aspect archeologie staat de ontwikkeling niet in de weg.
- *Duurzaamheid.* De nieuwe woning wordt duurzaam gerealiseerd, waarbij zowel goede isolatie en kierdichtheid geldt. Er wordt een lucht-water-warmtepomp geïnstalleerd. De energie hiervoor wordt opgewekt door het plaatsen van zonnepanelen. De initiatiefnemer speelt actief in op het lokale duurzaamheidsbeleid.

Beoordeling

Om te beoordelen of er een milieueffectrapport noodzakelijk is, is een eerste verkenning naar de milieueffecten uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat volstaan kan 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 voorgenoemde milieuaspecten 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. hoeft te worden opgesteld en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die wordt ingevuld middels de voorliggende aanmeldingsnotitie. 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 wijzigingsplan “Boerderij Langehoeve, Barwoutswaarder 59”

