

Project-mer-beoordelingsnotitie

Ontwikkeling woningbouw – Schaarweg, Sint Jansklooster



15 oktober 2025

Craeft Advies B.V.
www.craeftadvies.nl



Mts. P. Roskam & A. Roskam-Tuin
Schaarweg 22
8326 AK Sint Jansklooster

Craeft Advies B.V.
mr. J.C. Vijfhuizen
Middelarf 14-b
3851 SP Ermelo

06-25472688
jvijfhuizen@craeftadvies.nl
www.craeftadvies.nl

Rapportnummer: 25.00214-10_R

Inhoud

1.	Inleiding.....	4
1.1.	Gegevens initiatiefnemer	4
1.2.	Soort activiteit en projectbeschrijving	4
1.3.	Juridisch kader en beoordelingsplicht.....	4
1.4.	Planning project.....	6
2.	Plaats van het project	7
2.1.	Locatie en ligging	7
2.2.	Planologische situatie	8
2.3.	Ligging ten opzichte van kwetsbare - & natuurgebieden.....	8
2.4.	Ligging ten opzichte van overige functies	8
3.	Kenmerken van het project.....	9
3.1.	Omvang en ontwerp	9
3.2.	Cumulatie met andere projecten.....	9
3.3.	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen.....	9
3.4.	Verontreiniging en hinder	10
3.5.	Risico op ongevallen en risico's voor de gezondheid.....	10
4.	Kenmerken van potentiële effecten	11
4.1.	Potentie op effecten	11
4.2.	Geuremissie.....	11
4.3.	Fijnstof en luchtkwaliteit.....	11
4.4.	Lichtemissie	11
4.5.	Geluid	11
4.6.	Bodem	12
4.7.	Afvalwater	12
4.8.	Energie	12
5.	Conclusie	13
	Bijlagen.....	14

1. Inleiding

1.1. Gegevens initiatiefnemer

De initiatiefnemer van het voorliggende project is:

Naam: mts. P. Roskam en A. Roskam – Tuin i.s.m. Van de Kolk ontwikkeling B.V.
Adres planlocatie: Schaarweg 22 c.a.
Postcode / plaats: 8326 AK St. Jansklooster
Kadastrale gemeente: Vollenhove
Sectie: N
Perceelnummer: 58 (ged.) 687 (ged.).

Als adviseur en gemachtigde treedt op:

Craeft Advies B.V.
mr. J.C. Vijfhuizen
Middelarf 14-B
3851 SP Ermelo

Correspondentie betreffende het project kan worden toegezonden aan de adviseur/gemachtigde.

1.2. Soort activiteit en projectbeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens om op voornoemde percelen aan en nabij de Schaarweg 22 te Sint Jansklooster een agrarisch bedrijf te amoveren en een kleinschalige woningbouwontwikkeling te realiseren. Op het terrein wordt een nieuwbouwplan ontwikkeld voor de gedeeltelijke sloop van bestaande opstallen, de herbestemming van de bestaande bedrijfswoning en de realisatie van 23 nieuwe woningen, waarvan één extra woning op het bestaande erf en een projectmatige ontwikkeling van 22 nieuwe woningen op het naastgelegen perceel. Het plan is bijgevoegd als **bijlage 1**.

Met het plan zal er een kwaliteitsslag op ruimtelijk en landschappelijk niveau plaatsvinden. Op dit moment heeft het perceel als vigerende bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf 1' en de bestemming 'agrarisch met waarden'. Deze bestemmingen zullen worden omgezet naar de functies wonen, verkeer, tuin en groen. Een klein deel behoudt de bestemming agrarisch met waarden, zonder bebouwingsmogelijkheden. Deze notitie is opgesteld om eventuele milieueffecten te beschouwen, welke zich voor zouden kunnen doen bij de voorgenomen wijzigingen.

1.3. Juridisch kader en beoordelingsplicht

Op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn gevallen aangewezen waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In het kader van het onderhavige plan is er sprake van een aangewezen geval als bedoeld in categorie J11, te weten een stedelijk ontwikkelingsproject. Het wijzigen van het omgevingsplan is een besluit als bedoeld in de vierde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, dan is er een project-mer-plicht. Als het project voldoet aan de voorwaarden in kolom 3, dan is er een project-mer-beoordelingsplicht. Voor categorie J11 is kolom 2 niet van toepassing. In dit geval geldt derhalve kolom 3 en is er geen directe mer-plicht, maar vooreerst een beoordelingsplicht. Afhankelijk van de uitkomsten uit deze beoordeling moet al dan niet een MER worden opgesteld. Deze beoordeling ligt nu voor u.

De initiatiefnemer van een mer-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk kenbaar maken aan het bevoegd gezag (art. 11.10 Omgevingsbesluit). Dit is vormvrij en wordt in casu gedaan middels deze notitie.

Het bevoegd gezag kan het resultaat van de project-mer-beoordeling opnemen in de motivering op in het (ontwerp)besluit op de aanvraag. Dit staat in art. 11.11 lid 2 Omgevingsbesluit. Deze notitie is onderdeel van het (ontwerp-)wijziging omgevingsplan en daarmee van de motivering op het besluit.

Bij de notitie moet rekening worden gehouden met de vereisten uit bijlage III van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU). De 3 hoofdcriteria daarbij zijn:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Bij het criterium 'Kenmerken van het project' moet het bevoegd gezag kijken naar het volgende:

- de omvang en het ontwerp van het gehele project;
- de opstapeling van effecten (cumulatie) met andere projecten;
- het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- de productie van afvalstoffen;
- verontreiniging en hinder;
- het risico van zware ongevallen of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering;
- de risico's voor de menselijke gezondheid.

Bij het criterium 'Plaats van het project' moet het bevoegd gezag kijken naar de kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project invloed heeft. Het gaat dan over:

- het bestaande (en goedgekeurde) grondgebruik;
- de relatieve rijkdom aan en beschikbaarheid, kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en de ondergrond ervan;
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met aandacht voor
 - wetlands, oeverformatie en riviermondingen;
 - kustgebieden en het mariene milieu;
 - berg- en bosgebieden;
 - reservaten en natuurparken;
 - gebieden die in de Nederlandse wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd;
 - speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen volgens de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn;
 - gebieden waar de Europese milieukwaliteitsnormen al niet worden gehaald;
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
 - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Bij het criterium 'Kenmerken van potentiële effecten' moet het bevoegd gezag kijken naar de mogelijke aanzienlijke effecten op het milieu. Het gaat dan om:

- de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten. Bijvoorbeeld hoe groot het gebied is waar effecten optreden en hoeveel mensen daar wonen;
- de aard van het effect;
- het grensoverschrijdend karakter van het effect;
- de intensiteit en de complexiteit van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect;

- de verwachte aanvang, de duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect;
- de cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten;
- de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

In deze beoordeling mogen voornoemde aspecten beperkter worden omschreven dan in een volwaardige MER. Indien uit deze beoordeling blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten kan het bevoegd gezag op die basis de verschillende onderdelen van de omgevingsplanprocedure beoordelen en hoeft er geen MER te worden opgesteld.

1.4. Planning project

Na de beoordeling van deze notitie en de vaststelling van de uitkomst hiervan zal medio 2025 de omgevingsplanwijzigingsprocedure worden gestart. De planning is dan ook om in 2026 te starten met de sloop c.q. realisatie van het genoemde project en deze in 2027 of 2028 af te ronden.

2. Plaats van het project

2.1. Locatie en ligging

De planlocatie is gelegen aan de Schaarweg nabij nr. 22 te Sint Jansklooster. Het erf zelf toont een concentratie van bedrijfsopstallen, liggend in een overgangslandschap tussen de kern van Sint Jansklooster en het buitengebied. De locatie met het beoogde plan is hieronder weergegeven.



Beoogde opzet van het plan.



Locatie van het plangebied.

2.2. Planologische situatie

Het plangebied is gelegen in het werkingsgebied van de Beheersverordening Buitengebied Steenwijkerland 2014, welke van rechtswege onderdeel is geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Steenwijkerland. Op dit moment heeft het perceel als vigerende bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf 1' en de bestemming 'agrarisch met waarden'. Er is sprake van een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2' en een functie-aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – intensieve veehouderij neventak'.

Met het plan zal er een kwaliteitsslag op ruimtelijk en landschappelijk niveau plaatsvinden. Op dit moment heeft het perceel als vigerende bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf 1' en de bestemming 'agrarisch met waarden'. Deze bestemmingen zullen worden omgezet naar de functies wonen, verkeer, tuin en groen. Een klein deel behoudt de bestemming agrarisch met waarden, zonder bebouwingsmogelijkheden. Deze notitie is opgesteld om eventuele milieueffecten te beschouwen, welke zich voor zouden kunnen doen bij de voorgenomen wijzigingen.

2.3. Ligging ten opzichte van kwetsbare - & natuurgebieden

De locatie ligt nabij de Natura 2000 gebieden Wieden en Weerribben. Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aspecten soortenbescherming en gebiedsbescherming. Hieruit volgt dat er geen significant negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van deze (en andere) Natura 2000 gebieden. Een intensieve veehouderij wordt beëindigd, hetgeen ten positieve bijdraagt aan de doelstellingen.

2.4. Ligging ten opzichte van overige functies

De dichtstbijzijnde gelegen naburige erven betreffen woonerven. Aangezien dit overeenkomstig de te realiseren functie is, kan worden vastgesteld dat de voorgenomen wijziging in milieutechnisch oogpunt een verbetering voor de betreffende erven betreft.

3. Kenmerken van het project

3.1. Omvang en ontwerp

De activiteiten bestaan, zoals benoemd, uit het slopen van de bedrijfsgebouwen alsmede het bouwen van 23 nieuwe woningen en het realiseren van het openbaar gebied. Deze activiteiten zullen gemeld en vergund worden binnen de kaders van een sloopmelding en de omgevingsplanactiviteitvergunning. In de omgevingsplanwijzigingsprocedure zijn de noodzakelijke onderzoeken op omgevingskwaliteiten uitgevoerd. Het ontwerp wordt bepaald door de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten en verder beoordeeld ten aanzien van welstandeisen.

Op de locatie worden sloop- en bouwwerkzaamheden verricht. Na afronding van het project zal er gewoond worden in de dan gerealiseerde woningen. De woningen zullen emissiearm zijn, worden gasloos gebouwd en voorzien van een warmtepomp. Gelet op het amoveren van een intensieve veehouderij zal de milieubelasting kleiner zijn dan in de huidige situatie.

De volgende werkzaamheden zullen (mogelijk) worden uitgevoerd:

- Bemalingswerkzaamheden: afhankelijk van de grondwaterstand zullen er bemalingswerkzaamheden moeten worden uitgevoerd;
- Grondwerk: ten behoeve van het project zal grondwerk worden verricht met machines;
- Plaatsing tijdelijke verblijven: ten behoeve van de realisatie zal er een tijdelijk verblijf worden geplaatst voor op de locatie aanwezige medewerkers alsmede tijdelijke voorraadcontainers voor gereedschappen e.d.;
- Opslag van bouwmaterialen: er zullen bouwmaterialen tijdelijk worden opgeslagen in de daartoe bestemde verpakkingen;
- Lozen van afvalwater: het lozen van divers afvalwater gebeurt op verschillende punten, o.a. via de riolering en via de hemelwaterafvoer op de gebruikelijke wijze. Niet-verontreinigd hemelwater wordt via de hemelwaterafvoer geloosd en huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd;
- Opslag van afvalstoffen in daarvoor bestemde containers;
- Papierafval: komt vrij bij administratieve werkzaamheden of van verpakkingen en wordt ingezameld op de in de gemeente gebruikelijke wijze;
- Restafval: komt vrij bij diverse werkzaamheden en wordt opgeslagen in een container. Dit afval wordt ingezameld door een erkende verwerker.

3.2. Cumulatie met andere projecten

Het betreft een project wat zelfstandig wordt uitgevoerd. Er is geen cumulatie met andere projecten welke in de directe nabijheid worden uitgevoerd. Er is daarom ook geen cumulatie van milieueffecten van andere projecten te verwachten. Er is dan ook geen sprake van cumulatieve effecten.

3.3. Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Het betreffen sloop- en bouwwerkzaamheden. Hierbij worden bouwmaterialen ingezet, welke zijn vervaardigd met behulp van grondstoffen. Deze milieueffecten vallen buiten de reikwijdte van deze beoordeling en dit project. Verder worden er machines ingezet, welke in sommige gevallen fossiele brandstoffen gebruiken. De effecten hiervan worden, zoals gezegd, getoetst middels stikstofdepositie. Verder zal er bij de bouw, afhankelijk van de aan te treffen omstandigheden, bronbemaling plaats vinden. De verwachting is dat dit hier niet tot nauwelijks nodig is, gelet op de ter plaatse aanwezige

gronden. Voor zover deze natuurlijke bronnen worden aangetast wordt het water even verderop weer geloosd. Er kan derhalve geconcludeerd worden dat de milieueffecten geen betrekking hebben op het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

3.4. Verontreiniging en hinder

Uit voorgaande behandeling blijkt dat er geen risico op verontreiniging of hinder bestaat en voor zover dat al het geval zou zijn deze risico's beheersbaar zijn.

3.5. Risico op ongevallen en risico's voor de gezondheid

Bij het plegen van sloop- en bouwactiviteiten bestaat een reëel risico op ongevallen. Dit zijn echter bouw gerelateerde ongevallen, welke voornamelijk liggen in de sfeer van potentiële letselschade of ongevallen met machines. Het personeel van de initiatiefnemer is zeer goed opgeleid en men kent een laag ongevallenpercentage. Het risico op dit type ongeval blijft beperkt tot de bouwplaats en heeft geen potentiële nadelige milieueffecten.

Andere ongevallen, waar in de zin van de Europese richtlijn aan getoetst moet worden, moeten meer gezien worden in het licht van het vrijkomen van schadelijke stoffen. Omdat het project gasloos gebouwd wordt, de bouwplaats afgezet wordt en er geen grote of bijzondere constructies worden gebouwd, is het risico op het vrijkomen van gevaarlijke stoffen nihil. Er is dus geen sprake van een reëel risico op ongevallen met milieuschade tot gevolg.

4. Kenmerken van potentiële effecten

4.1. Potentie op effecten

In het kader van de kenmerken van potentiële effecten moet in acht genomen worden dat uit voorgaande informatie volgt dat het an sich reeds niet aannemelijk is dat deze effecten zich verwezenlijken. De aard en omvang van het project is klein, er is een relatieve lage bevolkingsdichtheid ter plaatse en er is geen sprake van een grensoverschrijdend karakter, noch van het plan, noch van potentiële effecten. Ook als er al wel sprake zou zijn van effecten zijn deze tijdelijk van aard en omkeerbaar. Samengevat is de kans dat potentiële effecten zich verwezenlijken klein, is de aard ervan klein, zijn de effecten niet complex, is het ruimtelijk bereik klein, is de bevolkingsdichtheid laag en is er geen cumulatie.

Desalniettemin worden de navolgende potentiële effecten beoordeeld.

4.2. Geuremissie

Met de sloop van de bedrijfsopstallen en de realisatie van de woningen is geen blijvende geuremissie gemoeid. De geursituatie ter plaatse verbeterd door het amoveren van de veehouderij. Op het gebied van geur is dus geen sprake van significant negatieve effecten.

4.3. Fijnstof en luchtkwaliteit

Bij de functie 'wonen' komt geen fijnstof in betekenende mate vrij. Op grond van de diverse normering van (fijn)stof van omliggende functies, is niet te verwachten dat er sprake is van significant negatieve effecten van fijnstof. Ook de luchtkwaliteit is derhalve niet in het geding.

4.4. Lichtemissie

Optisch veranderd de omgeving ten positieve omdat verouderde bedrijfsbebouwing plaats maakt voor een bescheiden en hoogkwalitatieve woonomgeving. In de bouwfase zal het bouwterrein 's avonds en 's nachts beperkt verlicht moeten worden vanuit veiligheidsoverwegingen. Deze verlichting zal zo worden afgesteld dat er geen overlast zal zijn voor het omliggende gebied en omwonenden. Samengevat is er geen blijvende negatieve invloed te verwachten op het effect 'lichtemissie'.

4.5. Geluid

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor het geluidsniveau in de woningen. De woningen zelf zullen geen relevante geluidsemisatie produceren. Tijdens de bouwfase zal er sprake zijn van enige geluidsonwikkeling door machines. Het plangebied ligt grotendeels achter bestaande bebouwing en niet in de directe nabijheid van woningen van derden. Tevens werkt het bouwbedrijf met nieuwe machines welke relatief stil zijn. Het is positief te noemen dat een bedrijf wordt geamoveerd en er een rustige kleinschalige woonwijk wordt gerealiseerd. Samengevat is er geen blijvende negatieve invloed te verwachten op het effect 'geluid'.

4.6. Bodem

De locatie staat niet bekend als verontreinigd. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd en de locatie is geschikt voor de beoogde functie 'wonen'. Door de voorgenomen omgevingsplanherziening ontstaat er geen wezenlijke verandering van het gebruik wat zou kunnen leiden tot een verhoging van het risico op bodemverontreiniging. De opslag van aanwezige milieugevaarlijke stoffen zal verwijderd worden en de gronden zullen minder intensief gebruikt worden waardoor het risico op bodemverontreiniging afneemt, nihil is en er derhalve geen significant negatieve effecten zijn te verwachten.

4.7. Afvalwater

Het lozen van schoon hemelwater gebeurt vertraagd middels infiltratie in een te realiseren Wadi. Het afvalwater van huishoudelijke aard (woningen) wordt geloosd op de riolering. Gelet op de aard van de activiteiten (wonen) komt hier geen ander afvalwater vrij dan huishoudelijk afvalwater, hetgeen geloosd wordt op de riolering. Er zijn derhalve geen significant negatieve effecten te verwachten.

4.8. Energie

De te realiseren woningen worden conform de huidige strenge eisen zeer goed geïsoleerd en gasloos gebouwd. Hierdoor treedt er zo min mogelijk warmte- en energieverlies op. Daarnaast probeert men zoveel mogelijk gebruik te maken van energiezuinige verlichting. Door toepassing van bovengenoemde maatregelen en de beperkte omvang van de activiteiten is het verbruik beperkt en zijn significant negatieve effecten uit te sluiten.

5. Conclusie

De voorgenomen activiteiten zijn getoetst en beoordeeld aan de hand van de criteria uit de Europese richtlijn. Samenvattend kunnen de onderstaande conclusies aan de toetsing verbonden worden:

- De voorgenomen activiteiten worden passend gemaakt binnen omgevingsplan, op welk besluit deze beoordeling ziet.
- De activiteiten zijn mogelijk binnen de vereisten gesteld binnen de Omgevingswet en aanverwante regelgeving.
- Overige milieueffecten zijn voldoende geborgd middels maatregelen op de locatie.
- De woningen worden energiezuinig en zonder gasaansluiting gerealiseerd.
- Door de combinatie van factoren en een feitelijke milieukundige verbetering bestaan er geen noemenswaardige risico's voor de volksgezondheid.
- Er is geen sprake van cumulatieve effecten.

Op basis hiervan kan, gelet op de kenmerken en plaats van het project en de kenmerken van potentiële effecten geconcludeerd worden dat de voorgenomen activiteiten niet zullen leiden tot significante milieueffecten. Gelet op het ontbreken van belangrijke nadelige effecten is er geen volledige MER nodig.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan De Regt & Danz.