

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

**Graankwartier Fase I, Sommeldijk
Gemeente Goeree-Overflakkee**



27 oktober 2023

Werknummer	622.132.70
Datum	27 oktober 2022
Opdrachtgever	545Graankwartier B.V.

Inhoud

1. Beschrijving van het project	4
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?	5
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling	5
 Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling	 8

1. Beschrijving van het project

Het project omvat de transformatie van een agrarisch bedrijfsperceel (voormalige CZAV-locatie) aan de Westhavendijk naar een woningbouwlocatie.

De locatie is momenteel in eigendom van CZAV, een agrarische coöperatie. De locatie is de laatste jaren in gebruik geweest voor opslag van graan en tarwe. Op de locatie zijn diverse loodsën aanwezig. De locatie is grotendeels verhard met asfalt. Aan de oostkant van het perceel ligt een stuk grasland, wat deel uitmaakt van de locatie. Aan de westkant en noordkant liggen landbouwpercelen.

In het stedenbouwkundig plan worden de in onbruik geraakte gebouwen van de CZAV getransformeerd naar woningbouw in diverse typologieën. Het plan bestaat uit de voormalige Graanloods, een voormalig kantoor, een Silogebouw en de voormalige Zadenloods. In de Graanloods worden vier luxe grondgebonden woningen mogelijk gemaakt. Naast de Graanloods bevindt zich het voormalige kantoor, dit wordt getransformeerd naar drie woningen. De voormalige Zadenloods wordt ingezet ten behoeve van een opslaggedeelte van maximaal 300m² en een parkeergarage. Daarnaast komt er in de nok een kleinschalige kantoorruimte (maximaal 80 m²). In het Silogebouw is ruimte voor 24 appartementen. In totaal biedt het plan in de toekomst ruimte aan 31 woningen, zoals afgebeeld in afbeelding 1.

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor er een planologische procedure dient te worden doorlopen.



Afbeelding 1: Stedenbouwkundig plan

2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is 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 m² of meer.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een gebied met oppervlakte kleiner dan 100 hectare, 31 woningen en minder dan 200.000 m² bvo en blijft daarmee ruim onder de drempelwaarden. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Dit document bevat deze beoordeling.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze worden hieronder behandeld.

1. Kenmerken project / activiteit

De omvang van het project betreft het realiseren van 31 woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en 100 hectare aaneengesloten gebied.

2. Plaats van het project / activiteit

Het plangebied is gelegen aan de Westhavendijk 3 in Sommelsdijk. Globaal wordt het plangebied begrensd door:

- de Westhavendijk aan de zuidoostzijde;
- bestaande woningbouw aan de Heuvelweg aan de noordoostzijde;
- agrarische percelen aan de noordwest- en zuidzijde.

De globale begrenzing van het gebied is weergegeven in afbeelding 2.



Afbeelding 2: globale begrenzing plangebied

3. Samenhang met andere activiteiten

Er zijn geen concrete andere activiteiten in de omgeving van het plangebied gepland of in uitvoering.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van het de in voorbereiding planologische procedure reeds meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en / of onderzocht. De tabel opgenomen als bijlage I bij deze notitie geeft een samenvatting van de afweging per aspect. Aspecten waar (mogelijk) nadelige effecten optreden zijn hieronder nader uitgewerkt.

Archeologie

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Goeree-Overflakkee blijkt dat het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde kent. Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmering voor de ontwikkelingen in dit plan.

Bedrijven en milieuzonering

In een ruimtelijke procedure dient voor nieuwe situaties rekening te worden gehouden met de richtafstanden van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. Deze VNG-richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De omgeving van het plan is - gelet op de aanwezige functiemenging - aan te merken als een 'gemengd gebied'. Ten noordoosten van het plangebied is zeilmakerij Van Vliet Zeilen gevestigd. Deze heeft vanuit het vigerende bestemmingsplan een maximale milieucategorie 3.1. Binnen het gebiedstype gemengd gebied hoort hier een richtafstand van 30 meter bij. De toekomstige bouwvlakken van de woningen zijn op 40 meter afstand gesitueerd, waardoor aan deze richtafstand wordt voldaan.

Ten noorden van het plangebied ligt de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1'. Uit de VNG-brochure blijkt dat voor een dergelijke bestemming binnen gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt. Een aantal woningen vallen in de toekomstige situatie binnen deze richtafstand. De agrarische bestemming grenst echter in de bestaande situatie ook al aan woonbestemmingen. Deze bestaande woningen zijn maatgevend voor een goed woon- en leefklimaat.

Aan de Heuvelweg bevindt zich een agrarisch bouwvlak (boerderij met mestplaat), aangrenzend aan het plangebied. Dit bouwvlak grenst echter aan beide zijden al aan een bestaande woonbestemming. Ook op ca. 170 meter van het plangebied bevindt zich een agrarisch bouwvlak (tussen Heuvelweg 3 en Westhavendijk 5). Op dezelfde of kortere afstand van dit bouwvlak zijn echter al woningen aanwezig. Van deze agrarische bouwvlakken worden dan ook geen belemmeringen verwacht.

Bodem

Door onderzoeksbureau ATKB is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek volgt dat de vastgestelde bodemkwaliteit geen belemmering voor de vaststelling vormt van het bestemmingsplan. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag is inzicht in de aan- of afwezigheid van asbest(verontreiniging) verkregen. Ook is een asfalt- en fundatieonderzoek geadviseerd. Hieruit komen geen nieuwe belemmeringen naar voren, zolang de aangetroffen asbestvervuilingen conform de regels worden opgeruimd.

Ecologie

De ontwikkeling gaat samen met de sloop van de bestaande bebouwing en begroeiing. Deze activiteit kan effect hebben op beschermde planten- en diersoorten. Door onderzoeksbureau ATKB is een ecologische quickscan uitgevoerd. Uit de quickscan blijkt dat de volgende Wnb-

beschermde soorten maken (mogelijk) gebruik van de planlocatie: Vleermuizen en grondgebonden zoogdieren. Nader onderzoek naar deze soorten is noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd door ABO-Milieuconsult. Het nader onderzoek heeft aangetoond dat er geen vleermuisverblijven in het plangebied aanwezig zijn. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied. Het plangebied wordt sporadisch door een enkele vleermuis bezocht. Er zijn daarom geen effecten op vleermuizen en het aspect ecologie leidt niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

Stikstof

Beoordeeld is of sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plan. Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van de ontwikkeling. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

Externe veiligheid

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van de ontwikkellocatie een risicobron aanwezig is, namelijk een bovengrondse propaantank. Een klein deel van het plangebied ligt binnen de aanduiding 'veiligheidszone-externe veiligheid', zoals aangegeven in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Binnen dit gebied mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd. Met de uitwerking van het plan is hier rekening mee gehouden, de toekomstige woningen zijn niet binnen deze zone gesitueerd. Bij de uiteindelijke planvorming dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR).

Geluid

Door KuiperCompagnons is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De geluidbelasting vanwege het verkeer op de Westhavendijk bedraagt maximaal 52 dB op de gevel gekeerd naar de Westhavendijk. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar de maximale hogere waarde van 53 dB in buitenstedelijk gebied wordt niet overschreden. Op de zijgevel van de weg uit gezien wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Dit betekent dat alle woningen naast een geluidsbelaste zijde ook een geluidsluwe zijde hebben.

Het verkeer op de Oosthavendijk veroorzaakt een geluidbelasting van maximaal 43 dB op de grens van de woonbestemming, waardoor de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Op basis van het stedenbouwkundig plan lijken alle woningen te beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte zodat ook zonder maatregelen geen sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omdat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde(n) aan de orde is bij de nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen moet een hogere waarde procedure in het kader van de Wgh worden doorlopen. Dit betekent dat een ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde terinzage moet worden gelegd gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan.

Luchtkwaliteit

Een nieuwe woningbouwontwikkeling van deze omvang valt binnen de NIBM-regeling van de Wet luchtkwaliteit. Om deze reden is niet noodzakelijk onderzoek naar het effect op de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is middels de NSL-monitoringstool beoordeeld of ter plaatse van het

plangebied mogelijk hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden niet overschreden worden. Ook op dit punt zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten.

4. Conclusie

Uit de informatie in de aanmeldingsnotitie blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan, de kenmerken van de potentiële effecten en de te doorlopen mitigerende maatregelen, geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure in het kader van voorgenomen ontwikkeling.

Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	0	0	Het plangebied kent geen archeologische verwachtingswaarde.
Bedrijven en milieuzonering	0	+	De ontwikkeling respecteert de richtafstanden van de omliggende bestemmingen, en leidt zelf niet tot belemmeringen ten aanzien van omliggende gevoelige bestemmingen.
Bodem	0	0	De vastgestelde bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
Bezonnig	0	0	Geen tot beperkte schaduwwerking door de nieuwbouw.
Brandveiligheid	0	+	De woningen zullen voldoen aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	0	0	Het gebied herbergt geen cultuurhistorisch waardevolle aspecten.
Duurzaamheid	0	+	De woningen voldoen minimaal aan de meest recente duurzaamheidseisen.
Ecologie	0	0	Uit onderzoek blijkt dat er geen nadelige effecten optreden voor beschermde dier- en plantsoorten.
Economie	0	+	Behoeft conform programma.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid.
Externe veiligheid	0	0	De veiligheidszone van de naastgelegen propaantank wordt gerespecteerd.
Geur	0	0	n.v.t.
Geluid (Wet geluidhinder)	0	0	Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Er zal een besluit hogere waarden moeten worden genomen.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit, groen en duurzaamheid.
Groen	0	+	De omliggende straat- en groenstructuur wordt waar mogelijk doorgezet rondom het gebouw.
Klimaatadaptatie	0	0	Zie water.
Landschap	0	0	N.v.t.
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	0	0	De bouw van dit aantal woningen draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, zodat uitgebreide toetsing aan de grenswaarde van de Wet milieubeheer niet noodzakelijk is. De jaargemiddelde grenswaarden worden niet overschreden.
Mobiliteit	0	0	De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande wegenstructuur en de ontwikkeling voorziet in de eigen parkeerbehoefte.
Ondergrond	+	0	Zie bodem.
Ruimtelijke kwaliteit	-	+	Het toevoegen van woningen draagt bij aan een kwaliteitsimpuls van de locatie.
Sociale veiligheid	0	+	De situering van nieuwe voorzieningen zoals woningen draagt bij aan de sociale veiligheid in de omgeving van het plangebied.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	0	-	De totale verharding neemt door de ontwikkeling toe met 368 m2. Aangezien de toename onder de drempelwaarde van 500 m2 blijft geldt er geen watercompensatie-eis.

Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Windhinder	0	0	N.v.t.