

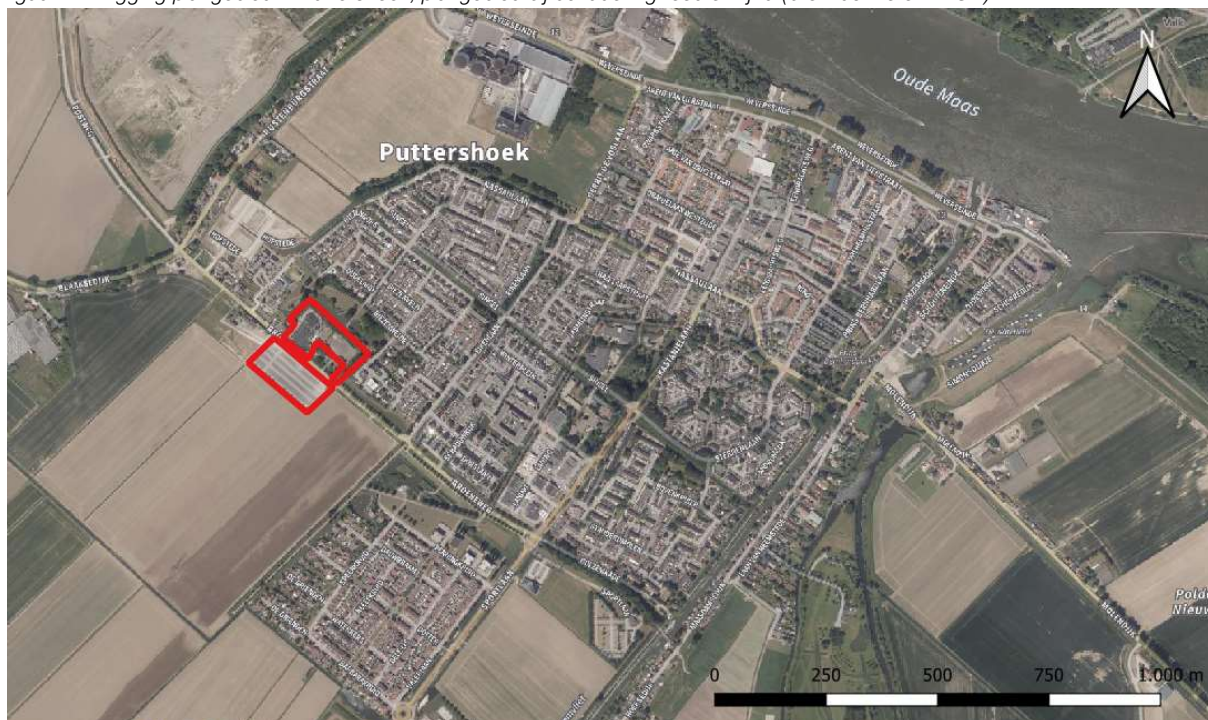
Aanmeldnotitie

Aan : College van B&W van de gemeente Hoeksche Waard
Van : Mees Ruimte & Milieu namens initiatiefnemers
Betreft : Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de locatie Alcazar (rondom Groeneweg 16, Puttershoek)
Datum : 29 november 2021

Inleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens om een woonprogramma te realiseren op de projectlocatie, gelegen rondom Groeneweg 16 te Puttershoek (zie figuur 1). Het beoogde Project Herontwikkeling Alcazar bestaat uit maximaal 67 woningen, variërend in typologie. Het beoogde initiatief past niet binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen.

figuur 1. Ligging plangebied in Puttershoek, plangebied bij benadering rood omlijnd (bron luchtfoto: PDOK)



Ter plaatse van de projectlocatie zijn vier vigerende bestemmingsplannen relevant:

- Het bestemmingsplan "Puttershoek" (onherroepelijk, vastgesteld 11-04-2013) van gemeente Binnenmaas (opgegaan in gemeente Hoeksche Waard).
- Het bestemmingsplan "Groeneweg 16 en 18 te Puttershoek (2014)" (onherroepelijk, vastgesteld 10-07-2014) van gemeente Binnenmaas.
- Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Puttershoek" (onherroepelijk, vastgesteld 08-11-2018) van de gemeente Binnenmaas.
- Het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Binnenmaas" (onherroepelijk, vastgesteld 2013-12-24) van de gemeente Binnenmaas.

De gronden ten noorden van de Groeneweg zijn bestemd voor 'Horeca', 'Bedrijf' (nutsvoorziening), 'Wonen', 'Groen', 'Water'. Er geldt binnen de horecabestemming een bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden ten behoeve van horeca t/m categorie 5 en met een maximale goothoogte van 6 meter.

De gronden ten zuiden van de Groeneweg zijn bestemd voor 'Verkeer' met een functieaanduiding 'parkeerterrein'. Hier geldt deels een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - leidingstrook', een dubbelbestemming 'leiding - olie' en figuur 'hartlijn leiding - olie 1'. Tevens gelden in het plangebied dubbelbestemmingen voor archeologische waarden ('Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1', 'Waarde - Archeologie – 2' en 'Waarde - Archeologie – 3'). Tot slot is een aanduiding met 'geluidzone - industrie' opgenomen, alsmede een aanduiding 'geluidzone vervallen', waardoor de gronden niet langer mede bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte rondom het bedrijventerrein en daardoor voor voorliggende beoogde ontwikkeling niet relevant.

Het beoogd initiatief ten noorden van de Groeneweg past niet binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen. De gronden zijn momenteel voorzien van de bestemmingen waarbinnen de functie wonen grotendeels niet is toegestaan en bovendien zijn de bouwvlakken niet passend bij de beoogde verkaveling. In het deel ten zuiden van de Groeneweg zijn parkeervoorzieningen beoogd. Voor dit deel geldt dat het beoogde parkeerterrein reeds past binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplannen. Dit deel van het plangebied wordt enkel voorzien van een actuele aanduiding en is verder conserverend opgenomen (dit deel van de projectlocatie wordt op niet relevante onderdelen dan ook buiten beschouwing gelaten).

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt daartoe een nieuw (postzegel)bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden. Op dergelijke besluiten is het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) van toepassing. Deze aanmeldnotitie is de eerste stap in de procedure voor het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Aanleiding aanmeldnotitie

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Door het college van de gemeente Hoeksche Waard dient een afzonderlijk besluit genomen te worden of een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In voorliggende aanmeldnotitie wordt gemotiveerd dat geen sprake is van aanzienlijke milieugevolgen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat.

Relatie met het bouwplan

De realisatie van appartementen en zorgvoorzieningen op de projectlocatie kan worden aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject, welke is vermeld in bijlage D van het Besluit m.e.r. onder D 11.2.

figuur 2. Relevant onderdeel D. Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Activiteiten	Gevalen	Plannen	Besluiten
D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	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 m ² of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

Een stedelijk ontwikkelingsproject is m.e.r.-beoordelingsplichtig wanneer de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat,

of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Omdat er geen 2000 of meer woningen worden gerealiseerd, is er geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen, dient de vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Voorliggende aanmeldnotitie is opgesteld ter ondersteuning van de besluitvorming hieromtrent.

De vorm van een vormvrije m.e.r. is niet bepaald, maar de inhoud waar een m.e.r.-beoordeling aan dient te voldoen is wel bepaald (Bijlage III van de Europese richtlijn 2011/92/EU). In de vormvrije m.e.r. dient de volgende inhoud zijn vermeld:

1. Kenmerken van de projecten
2. Plaats van de projecten
3. Kenmerken van het potentiële effect

Onderstaand worden deze onderdelen nader toegelicht.

1. Kenmerken van het project

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat de kenmerken van het project vermeld zijn. Het projectgebied is gelegen aan de Groeneweg 16 te Puttershoek (gemeente Hoeksche Waard). Deze locatie bevindt zich aan de westzijde van het dorp Puttershoek (zie eerdere figuur 1). Figuur 3 toont de projectlocatie en directe omgeving.

Het plangebied wordt doorkruist door de Groeneweg. Het omsluit een woning (met adres Groeneweg 18) en grotendeels de daarbij behorende siertuin. Het plangebied als geheel wordt verder globaal omgeven door:

- de Biezenvijver aan de noordzijde;
- een groenstrook met smalle watergang en daarachter kantoren aan de noordoostzijde;
- agrarische gronden aan de oostzijde en zuidzijde;
- agrarische gronden en een bedrijf aan de zuidwestzijde;
- een woongebied en groenzone met water, met verderop maatschappelijke voorzieningen, aan de noordwestzijde.

Kadastraal is het noordelijk deel van het plangebied bekend als: gemeentecode PTH01, sectie D, perceelnummer 727, 980, 2271, 2277, 2278, 2279 (geheel) en delen van 46, 981, 982, 2167, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276 (gedeeltelijk).

Het zuidelijk deel van het plangebied is bekend als: gemeentecode MHR00, sectie F, perceelnummer 534.

figuur 3. Luchtfoto met daarop de begrenzing projectlocatie bij benadering weergegeven (bron luchtfoto: PDOK)



Het zuidelijk deel van het plangebied is momenteel reeds in gebruik als verhard parkeerterrein.

Het noordelijk deel van het plangebied is momenteel deels bebouwd (zie ook het eerdere figuur 2.1), ter plaatse is het evenementencomplex Alcazar Events gevestigd. Dit complex biedt mogelijkheden om events, feesten en partijen te organiseren. Zo wordt het complex gedeeltelijk of geheel verhuurd voor bedrijfsfeesten, huwelijken, BBQ's, vergaderingen of andere activiteiten. Het complex bestaat uit verschillende 'afdelingen', onder meer: restaurant, music hall en diverse cafés in uiteenlopende themastijlen (après-ski, oosters, Cubaans, cowboy, etc). De overige gronden in het noordelijk deel van het plangebied betreffen verhard (parkeer)terrein t.b.v. het evenementencomplex, groenvoorzieningen en voor een klein deel water (noordwestzijde).

Omvang van het project

Het planinitiatief betreft de ontwikkeling van maximaal 67 woningen. Hiertoe is sloop van het bestaande pand beoogd. De nieuw te realiseren woningen variëren in typologie.

In het nieuwe (postzegel)bestemmingsplan wordt de projectlocatie bestemd als woongebied en wordt rekening gehouden met van toepassing zijnde dubbelbestemmingen.

Cumulatie met andere projecten

In de omgeving van de projectlocatie is in de wijk aan de noordoostzijde met name sprake van eensgezinswoningen. In de wijk aan de zuidoostzijde staan enkele kantoren en woningen. Aan de zuidwestzijde (overzijde Groeneweg) is een groot parkeerterrein gelegen en verder agrarische grond (landbouw). Ten noordwesten zijn enkele maatschappelijke bestemmingen (o.a. momenteel een kinderdagverblijf gevestigd) en tevens woningen, en een deel agrarische bestemming. Voor zover bekend zijn er geen concrete plannen in de omgeving die gezamenlijk met dit project mogelijk tot nadelige effecten kunnen leiden.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen

Voor de realisatie van het project worden reguliere natuurlijke hulpbronnen gebruikt als bouw materiaal, zoals beton, hout, staal en grond. Een andere locatie zal niet leiden tot minder gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van productieprocessen.

Productie van afvalstoffen

Er is voornamelijk sprake van huishoudelijk afval. Belemmeringen worden niet verwacht.

Verontreiniging en hinder

Wat betreft milieuhinder wordt voldaan aan de wettelijke normen dan wel maatregelen getroffen om gevolgen te voorkomen/beperken.

Risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Er is bij de beoogde ontwikkeling geen sprake van realisatie van risicovolle inrichtingen. Het aspect externe veiligheid wordt beschouwd in de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij een beperkte groepsrisicoverantwoording is opgenomen.

2. Plaats van het project

Voor een weloverwogen beoordeling is het van belang dat, naast de locatietekeningen, de plaats van het project nader beschouwd wordt.

Bestaande grondgebruik

Op de projectlocatie staat een gebouw en bestaat verder uit verhard erf, wegen/paden en groen. Sloop van het bestaande pand is beoogd. De kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is onderzocht. Voor de benodigde vervolgstappen, om de locatie geschikt te maken voor de woonfunctie, is een plan van aanpak opgesteld. De herontwikkeling van de locatie wordt haalbaar geacht.

Opnamevermogen van het natuurlijke milieu

Van belang is om het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied te beschouwen. Dit hangt samen met de nabijheid tot natuurbeschermingsgebieden. De projectlocatie is niet gelegen in een Natura 2000-gebied, weidevogelleefgebied of in het NNN. De dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden zijn Oude Maas (circa 2 km), Oudeland van Strijen (circa 2,9 km) en Biesbosch (circa 9,4 km), waarvan enkel de laatstgenoemde als stikstofgevoelige habitat is aangewezen. Voor de projectlocatie is een ecologische quickscan en stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de natuurgebieden op voldoende afstand tot de projectlocatie zijn gesitueerd en kwaliteitsverlies dan wel versnippering van deze natuurgebieden als gevolg van de plannen niet aan de orde is.

3. Kenmerken van het potentiële effect

De diverse milieu-aspecten die een rol kunnen spelen, worden hieronder toegelicht. Mogelijke effecten worden in ogenschouw genomen voor wat betreft het bereik, grensoverschrijdend karakter, waarschijnlijkheid, duur, frequentie en onomkeerbaarheid.

- *Archeologie:* De projectlocatie heeft dubbelbestemmingen voor 'Waarde – Archeologie'. In dit kader is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Bovendien wordt nader onderzoek uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Indien blijkt dat eventueel aanwezige archeologische niveaus zullen worden door de voorgenomen bouwwerkzaamheden, zal onder begeleiding van een archeoloog worden bepaald waar, en zo ja op welke wijze het archeologisch erfgoed kan worden opgegraven, beschermd of nader onderzocht.
- *Bedrijven en milieuzonering:* De projectlocatie is te typeren als omgevingstype 'gemengd'. Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor dit type gebied. De herontwikkeling van het projectgebied heeft geen nadelige gevolgen voor bestaande bedrijven in de omgeving en vice versa.
- *Bodem:* Uit bodemonderzoek is gebleken dat sprake is van verontreiniging en dat de kwaliteit van de onderzochte grond mogelijk nog niet op alle plaatsen voldoet aan het beoogde gebruik. De herontwikkeling van de locatie wordt haalbaar geacht, echter zullen vermoedelijk vervolgstappen nodig zijn om de locatie geschikt te maken voor de woonfunctie. Dit is afhankelijk van de nadere uitwerking van de toekomstige plannen. Geconcludeerd wordt dat voor de wijziging van het bestemmingsplan in principe geen beperkingen zijn, de herontwikkeling naar woonlocatie wordt haalbaar geacht.
- *Cultuurhistorie:* In het projectgebied zijn geen bovengrondse cultuurhistorische waarden, monumentale gebouwen of bomen aanwezig. De naastgelegen hoeve aan Groeneweg 18 is aangewezen als Rijksmonument (Hoeve "Bouwlust"). Deze hoeve grenst aan het plangebied, maar maakt er geen onderdeel van uit. Het voormalige erf met grindpad van Hoeve Bouwlust is vanuit cultuurhistorisch oogpunt een aanknopingspunt, gezien de relatie met het voormalige gebruik van de hoeve. Met de beoogde ontwikkeling op de projectlocatie komt de monumentale waarde niet in het geding. Bovendien wordt met de beeldkwaliteit van de nieuwbouw aansluiting gezocht bij cultuurhistorie, wat leidt tot een versterking.
- *Ecologie:* Zoals reeds toegelicht, zijn geen negatieve effecten ten aanzien van gebiedsbescherming te verwachten (zie "opnamevermogen van het natuurlijke milieu"). In het kader van soortenbescherming heeft een ecologische quickscan plaatsgevonden en nader jaarrond onderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden. Uit het nader vleermuisonderzoek is gebleken dat geen sprake van verplichte mitigatie en/of compensatie als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling. Uit de ecologische quickscan bleek dat op de planlocatie verder enkel algemeen voorkomende soorten te verwachten zijn, voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt voor deze soorten een provinciale vrijstelling. Wel worden in- en uitpandig broedvogels tijdens het broedseizoen verwacht. Door de (voorbereidings)werkzaamheden buiten het broed-/voortplantingsseizoen uit te voeren wordt invulling gegeven aan het principe van zorgvuldig handelen. De zorgplicht is, conform de Wnb, van toepassing.
- *Externe veiligheid:* Een deel van het plangebied valt binnen de plaatsgebonden risicocontour van een nabijgelegen buisleiding. Hier wordt woningbouw uitgesloten doordat er geen bouwvlak geldt en voor de volledigheid is op de bestemmingsplankaart ter hoogte van de woonbestemming hier tevens een gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – bevb' opgenomen. De projectlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van twee buisleidingen. De hoogte van het groepsrisico is derhalve berekend en hiertoe is een beperkte verantwoording in het bestemmingsplan opgenomen. Er wordt een mitigerende maatregel toegepast, om eventueel vrijkomende K1-vloeistof (uit de buisleiding voor Crude-oil/nafta) op te vangen.
- *Geluid:* In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft een akoestisch onderzoek plaatsgevonden. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai met uitzondering van 2 rekenpunten voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. De geluidsbelasting vanwege de 30 km/uur wegen voldoet aan de in het gemeentelijk geluidsbeleid gestelde voorwaarden. De voor 2 situaties benodigde hogere waarden worden aangevraagd. Het aspect geluid vormt geen belemmering.
- *Luchtkwaliteit:* De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit op de projectlocatie aan de vastgestelde grenswaarden.
- *Water:* Watercompensatie is in dit geval noodzakelijk, omdat demping van open water voorzien is. Watercompensatie is mogelijk binnen het plangebied, en wordt in overleg met het waterschap

aangelegd, alvorens het dempen plaatsvindt. De overige onderdelen uit de watertoets leiden bovendien niet tot belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Wel dient rekening gehouden te worden met de genoemde streefbeelden en randvoorwaarden, alsmede de benodigde watervergunningen. De waterhuishouding vormt geen belemmering.

Verzoek

Middels voorliggende aanmeldnotitie wordt het bevoegd gezag verzocht het besluit te nemen dat, gezien de kenmerken en plaats van het project en het potentiële effect, geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig is.