

Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling (vormvrij)

Onderwerp Toevoegen twee bouwkavels Turflaan te Zuidwolde
Datum 16 april 2020
Opsteller Marleen Sollie (Omgevingsrecht Zuidema)

Inleiding

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan plan m.e.r.-plichtig, project m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Het bevoegd gezag dient bij de betreffende activiteiten na te gaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu welke aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het de ruimtelijke onderbouwing plan m.e.r.-plichtig (onderdelen C en D), project m.e.r.-plichtig (onderdeel C) of m.e.r.-beoordelingsplichtig (onderdeel D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

In de bijlage van het Besluit m.e.r. is in categorie (D11.2) de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. De drempelwaarden voor een formele m.e.r.-beoordeling in het Besluit m.e.r. liggen op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Daarin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage onderdeel D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. Daarbij moet een zogenaamd "vormvrije" m.e.r.-beoordeling te worden afgewogen of de activiteiten - ondanks dat deze onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft.

Deze notitie is opgesteld ten behoeve van de besluitvorming door het bevoegd gezag inzake de noodzaak voor het opstellen en procedureel doorlopen van een milieueffectrapportage. Daarbij zijn omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling in acht genomen. Deze omstandigheden betreffen:

1. de kenmerken van de projecten;
2. de plaats van de projecten;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

Aanleiding

Op het perceel Ommerweg 18 en 18a te Zuidwolde was voorheen de groepsaccommodatie De Bosrand gevestigd. De bedrijfsactiviteiten van De Bosrand zijn in 2016 gestopt. Voor het bedrijfsperceel Ommerweg 18 is inmiddels een nieuwe bedrijfsinvulling gevonden. Voor deze een nieuwe bedrijfsinvulling is reeds met een tijdelijke omgevingsvergunning medewerking verleend..

Met dit plan wordt de huidige recreatieve bestemming ter hoogte van het voormalige bedrijfspand met erf herzien tot 'Maatschappelijk' en ter hoogte van de voormalige bedrijfswoning met erf Ommerweg 18a herzien tot 'Wonen'. Tevens wordt de recreatieve bestemming van het recreatieveld gelegen naast nummer 18a herzien tot 'wonen' om twee bouwkavels, voor twee vrijstaande woning met bijbehorende bouwwerken, mogelijk te maken.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom, aan de rand van het dorp Zuidwolde. Aan de oost- en zuidzijde grenst het perceel aan bosgebieden met verspreide woningen en het NCC clubterrein 'De Krententerp'. Aan de noordwestzijde sluit het plangebied direct aan op de uitbreidingswijk Middelveen. Het aan de oostzijde van de Ommerweg liggende voormalige recreatieterrein Ekelenberg is reeds herontwikkeld tot woongebied. Afbeelding 1 geeft met rode omlijning de ligging van het plangebied aan.



Afbeelding 1: Overzichtskaart met plangebied
(bron: Topotijdreis.nl)

In deze aanmeldingsnotitie wordt enkel de toevoeging van de twee bouwkavels beschouwd. De functiewijziging van het bedrijfspand en de bedrijfswoning valt volgens rechtspraak niet onder een stedelijke ontwikkeling en wordt daarom niet nader beschouwd. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ligt ruimschoots onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. en is daarmee niet rechtstreeks plan m.e.r.-, project m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig.

1. Kenmerken van het project

De ontwikkeling zal plaatsvinden op het voormalige trapveldje van de groepsaccommodatie. Het voormalig trapveldje is plaatselijk bekend als perceel C8596. Het wordt omzoomd door bomen en één hoek van het grasveld is gevuld met bosschage. Het heeft momenteel geen concrete functie, maar het veld wordt wel onrechtmatig gebruikt als uitlaatplaats voor honden.

Het plangebied is gelegen binnen het plangebied van de beheersverordening Zuidwolde, vastgesteld op 30 juni 2016. De gronden zijn daarbij voorzien van de besluitvlakken 'Bestaand', 'Archeologie 1' en de besluit-sub-vlakken 'bouwvlak', 'maximale bouwhoogte (m)', 'maximale goothoogte (m)', 'maximum bebouwingspercentage (%)' en 'verblijfsrecreatie'.

Het gebruik van de gronden van het trapveldje ten behoeve van wonen is niet bij recht toegestaan. Het heeft op dit moment een recreatieve bestemming zonder bouw mogelijkheden.

Op de bouw kavels zullen twee vrijstaande woningen gebouwd mogen worden. Dit past binnen het woonbeleid van de gemeente De Wolden, waarin er een groei in behoefte wordt voorzien. De sterkste groei wordt verwacht in vraag naar vrijstaande woningen.

2. Plaats van het project

Het plangebied maakt deel uit van het 'esdorpenlandschap'.

Het Drents plateau bestaat voornamelijk uit esdorpenlandschap. Dit landschapstype bevat enkele telkens terugkerende onderdelen, namelijk het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide.

Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lager gelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen. Buiten de gecultiveerde wereld lag de grote 'woestenberg': het veld, de heide. Dit is een vaak enorm grote ruimte die gebruikt werd om de schapen te weiden. Door ontginning en bebossing (tot ver in onze eeuw) zijn de meeste van deze heidevelden verdwenen.

Het plangebied ligt in de uitbreidingswijk Middelveen. Met de ontwikkeling van deze wijk is er veel veranderd in het gebied en deze twee percelen passen naadloos in de al bestaande bebouwde omgeving.

3. Kenmerken potentiële effecten

3.1 Milieuzonering

Met het bestemmingsplan wordt het toevoegen van twee bouw kavels mogelijk gemaakt met de mogelijkheid om twee vrijstaande woningen te bouwen. Dat kan van invloed zijn op nabij gelegen bedrijven. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.1) is aangegeven, zijn de beoogde bouw kavels op voldoende afstand van nabijgelegen bedrijfsbestemmingen gelegen en wordt voldaan aan de richtafstanden en is er daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat. De gebruikte richtafstanden zijn gebaseerd op een rustige woonwijk in gemengd gebied.

3.2 Luchtkwaliteit

Er is in dezen sprake van een project dat 'niet in betekende mate' (NIBM) bij draagt aan de luchtverontreiniging.

3.3 Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied behoort tot het cultuurlandschap 'rationele landbouwontginning, relatief nat'. De vrij vlakke landbouwontginningen waren over het algemeen open van karakter, kavelgrenzen werden gevormd door sloten. Volgens de cultuurhistorische waardenkaart van gemeente de Wolden heeft het gebied een hoge cultuurhistorische waarde.

Met het mogelijk maken van twee bouwkvavels worden cultuurhistorische waarden niet extra aangetast. Met de ontwikkeling van de wijk Middelveen is er al veel veranderd in het gebied en deze twee percelen passen naadloos in al bestaande bebouwing. Er worden drie bomen gekapt. Deels ten behoeve van inritten en deels omdat deze na onderzoek niet toekomstbestendig is gebleken, maar ook dit leidt niet tot onevenredige aantasting van de bomenrij langs de Turflaan, die verder geheel behouden blijft.

Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd vanwege de archeologische waarde van het gebied. In het rapport is geconcludeerd dat de bodem in het noordwestelijke deel van het plangebied grotendeels een intact bodemprofiel is gezien, maar dat dit niveau aanzienlijk lager ligt en daardoor minder kansrijk op archeologische resten. Gezien de geringe omvang van het nog intacte deel van het plangebied en het gegeven dat de intacte bodem in het relatief laaggelegen noordelijke deel van het plangebied is aangetroffen, is de kans klein dat bij de geplande bouw daadwerkelijk archeologische resten worden aangetast.

3.4 Water

Uit de uitgevoerde watertoets en het overleg met het waterschap blijkt dat het plan een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin heeft. Toepassing van de standaard waterparagraaf is voldoende.

3.5 Natuurwaarden

Het trapveldje is onbebouwd en grotendeels ingericht met gras. Het zuidwestelijk deel is voorzien van bomen en struiken. Dit zuidwestelijk deel is aangeduid als NNN gebied. Wat betreft het trapveldje waar twee bouwkvavels gerealiseerd worden is er vooroverleg gepleegd met de provincie. Die heeft aangegeven dat het NNN netwerk geen belemmering is. Er gold wel een compensatieplicht door een storting te doen in het groenfonds, hieraan is reeds voldaan.

3.6 Parkeren en Verkeer

Op de beide bouwkvavels zal worden voorzien in voldoende ruimte voor het parkeren van ten minste twee personenvoertuigen. Daarbij is het aannemelijk dat bij de woningen een garage aanwezig zal zijn. Daarmee zal aan de parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning worden voldaan. Ook is er in de bestemmingsplanregels opgenomen dat sprake moet zijn van voldoende parkeer- of stallingsruimte.

De twee nieuwe bouwkvavels zullen worden ontsloten via de Turflaan. Dit is de ontsluitingsweg van de woonwijk Middelveen. Daarop wordt aangesloten op de Ommerweg welke onderdeel is van de ontsluitingsroute van Zuidwolde. Daarmee is sprake van goede ontsluiting waarbij de wegenstructuur voldoende is voor de verkeersintensiteit van dit plan.

4. Conclusie

Het voornemen is om twee bouwkvavels toe te voegen op een perceel aan de Turflaan met de mogelijkheid om twee vrijstaande woningen te bouwen.

De omvang van het project is relatief klein in relatie tot de drempelwaarden in het Besluit m.e.r. De ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en de potentiële effecten zijn beperkt. Gelet op de aard en omvang van het project, de plaats van het project en de potentiële effecten kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve milieugevolgen zijn die het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure rechtvaardigen.