

Notitie

Contactpersoon	Paul Lammers
Datum	4 augustus 2023
Kenmerk	N001-1279935BJM-V02-kzo-NL

M.e.r.-beoordeling tiny houses fase 2, Den Helder

1 Inleiding

In opdracht van Helder Vastgoed BV heeft TAUW een aanmeldnotitie opgesteld voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor de bouw van 7 tiny houses in de Falgatuinen. In 2018 is in de Falgatuinen in Den Helder plaats aan 26 tiny houses geboden op initiatief van Helder Vastgoed BV. Deze huisjes hadden een oppervlakte van tussen de 30 à 40 m² en waren bedoeld voor een doelgroep met een duurzame leefwijze. Helder Vastgoed BV wil hier vervolg aan geven door nu ook fase 2 te ontwikkelen tot locatie voor tiny houses. Het grondgebied van fase 2 ligt eveneens in de Falgatuinen aansluitend aan de reeds gerealiseerde fase, ook wel fase 1 genoemd. Het plangebied ligt ingeklemd tussen de Texelstroomlaan ten zuiden van het plangebied, winkelcentrum de Duinpassage ten westen van het plangebied, woonflats ten noorden van het plangebied en een deel van het plangebied van fase 1 ten oosten van het plangebied.

In fase 2 zijn, net als in fase 1, al eerder flats gesloopt. In het plangebied zijn de kavels ingericht met groenvoorzieningen. Dit is gedaan vooruitlopend op het weer aantrekken van de woningmarkt, zodat de kavels direct ingevuld of verkocht konden worden. Aangezien fase 1 een succes is gebleken en alle kavels zijn vergeven, is nu drie jaar later het tweede gedeelte van de Falgatuinen aan de beurt om ontwikkeld te worden.

De tiny houses in fase 2 hebben een bouwoppervlak van 32 m². De eerste verdieping van de tiny houses mag 16 m² groot zijn. Het totale bruto vloeroppervlak bedraagt hiermee maximaal 48 m² per huisje. In fase 2 is plaats voor 7 tiny houses. De basale manier van milieuvriendelijk wonen houdt in dat enkel een wateraansluiting, een rioolaansluiting en een kabelaansluiting aanwezig is in het plangebied. Er is geen gasnet en elektriciteitsnet aanwezig. De tiny houses worden verwarmd met een hout- of pelletkachel. Zie figuur 1.1 voor de ligging van het plangebied.



Figuur 1.1 Plangebied tiny houses, Den Helder

1.1 Doel van de aanmeldnotitie

De m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te bepalen of bij de aanleg van de tiny houses mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe wordt een aanmeldingsnotitie opgesteld. In een aanmeldingsnotitie wordt op objectieve wijze de informatie verzameld en gepresenteerd die voor de m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Met de informatie in de aanmeldingsnotitie besluit het bevoegd gezag of een uitgebreidere m.e.r.-procedure nodig is.

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

In de Wet milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten die m.e.r. plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). M.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten zijn activiteiten waarvoor de beslissing of de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen, niet bij wet vastligt, maar door het bevoegd gezag moet worden genomen. Bevoegd gezag moet bepalen of er sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu', die het doorlopen van de m.e.r.-procedure wenselijk/noodzakelijk maken. De voorgenomen activiteit is opgenomen in bijlage D categorie 11.2 van het Besluit m.e.r., maar blijft onder de drempelwaarde. Daarom is het voor de voorgenomen activiteit noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Dit moet op grond van artikel 2 lid 5 sub b van het Besluit m.e.r. Op grond van dat artikel dient ook voor 'overige gevallen' beoordeeld te worden of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

De toetsing is gedaan aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III, EU-richtlijn 2014/52/EU. Dit betreffen 1) de kenmerken van het project, 2) de plaats van het project en 3) de kenmerken van het potentiële effect. De m.e.r.-beoordeling maakt gebruik van de direct beschikbare informatie over het plangebied. Voor het overige is, zoals gebruikelijk bij m.e.r.-beoordelingen, de toetsing gebaseerd op expert judgement.

3 Toetsing

In onderstaande tabellen wordt de toetsing voor de m.e.r.-beoordeling uitgevoerd aan de hand van 3 criteria: 1) de kenmerken van het project, 2) de plaats van het project en 3) de kenmerken van het potentiële effect.

Projectnaam	Tiny houses
1) Kenmerken van het project	
Omvang van het project (relatie met drempel D lijst)	<p>Het betreft een project waarbij bouwgrond van Helder Vastgoed BV, ingericht als tuinen, ontwikkeld gaat worden tot een locatie voor de bouw van tiny houses. Dit valt onder de D lijst, artikel 11.2 van het Besluit-m.e.r. (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Daarbij geldt de drempelwaarde voor de m.e.r.-beoordelingsplicht van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 woningen of meer, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.</p> <p>De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op een totaaloppervlakte van circa 6.500 m² en omvat de ontwikkeling van 7 woningen. De geplande ontwikkeling blijft dus ver beneden de drempelwaarden van de m.e.r.-beoordelingsplicht. Voor activiteiten die op de D lijst voorkomen maar onder drempelwaarden liggen, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.</p>
Cumulatie met andere projecten	In de nabijheid van het plangebied zijn geen andere ontwikkelingen bekend, waardoor sprake kan zijn van cumulatie van effecten.
Gebruik natuurlijke hulpbronnen	<p>Voor het gebruik van natuurlijke hulpbronnen kunnen twee soorten hulpbronnen worden onderscheiden. Aan de ene kant zijn er hernieuwbare hulpbronnen (hout, water en biodiversiteit) en aan de andere kant zijn er niet-hernieuwbare hulpbronnen (fossiele energievoorraden).</p> <p>Het plangebied is momenteel in gebruik als openbare groenvoorziening. De aangebrachte groenstructuur wordt behouden en waar nodig versterkt om de verkavelingsstructuur voor de tiny houses te benadrukken. De tiny houses worden over de verkavelingsstructuur verdeeld.</p> <p>Zodoende heeft de bouw van de tiny houses fase 2 een beperkt/geen effect op het gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Er verdwijnt geen groen. De tiny houses worden daarnaast duurzaam uitgevoerd.</p> <p>De ontwikkeling van de voorziene activiteiten legt zodoende geen bijzonder beslag op natuurlijke hulpbronnen.</p>
Productie afvalstoffen	Tijdens de werkzaamheden en de gebruiksfase daarna vindt geen productie van stoffen plaats, die leidt tot gevaarlijke of milieubelastende afvalstoffen of tot effecten voor de bodem- en waterkwaliteit. Voor de afvoer van huishoudelijk afval worden de reguliere procedures en processen gevolgd, waardoor geen sprake is van belangrijke (rest)effecten in relatie tot een m.e.r.-procedure.

Projectnaam	Tiny houses
Verontreiniging en hinder	Zowel tijdens de bouw als daarna zijn verscheidene aspecten van belang. Deze aspecten komen verder aan bod bij de beschrijving van milieueffecten.
Risico voor ongevallen	De beoogde ontwikkeling van 7 tiny houses zorgt niet voor een toename van risico's voor de omgeving. Er worden geen extra gevaarlijke stoffen geproduceerd, opgeslagen of vervoerd.
2) Plaats van het project	
Bestaande grondgebruik	Het plangebied bestaat momenteel uit openbaar groen waarin groenstructuren zijn aangelegd. Door het gebied lopen een aantal wandelpaden met bijhorende bankjes. Het wordt door de gemeente onderhouden.
Rijkdom aan en kwaliteit en regeneratievermogen natuurlijke hulpbronnen van het gebied.	Niet van toepassing. De projectlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied of nabij een drinkwaterwinning.
Opnamevermogen milieu met aandacht voor wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, HA/richtlijngebieden, gebieden waar milieunormen worden overschreden, gebieden met hoge bevolkingsdichtheid, landschappelijk historisch cultureel of archeologische gebieden van belang.	<p>Het betreft een stedelijk gebied. Hieronder wordt per thema ingegaan op mogelijke aanwezige waarden in het plangebied.</p> <p>Water</p> <p>Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen een watertoets verplicht. Het doel is om de waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en het beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten.</p> <p>In het hele plangebied wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd waarin het afvalwater en het regenwater gescheiden worden afgevoerd. Het water wordt niet op oppervlaktewater geloosd. Er bevindt zich rondom de tiny houses voldoende goed doorlatend verhard oppervlak om infiltratie van afstromend regenwater te garanderen. Er is derhalve geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen op het gebied van water.</p>
	<p>Bodemverontreiniging</p> <p>De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is vastgesteld middels een verkennend bodemonderzoek in 2019. Op sommige locaties zijn lichte verhogingen gevonden in de bovengrond voor lood, PCB en Pak. De ondergrond is schoon. Er is daarnaast geen sprake van sterke verontreiniging van de bodem met asbest.</p> <p>Op basis van het bodem- en asbestonderzoek wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen herontwikkeling, mits ter plaatse van de in de grond aanwezige verontreinigingen maatregelen (sanering) worden getroffen in de uitvoering om de kwaliteit van de grond dusdanig te maken dat deze geschikt is voor de functie wonen.</p>

Projectnaam	Tiny houses
	<p>Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen door verontreinigingen worden verwacht. Door het treffen van noodzakelijke maatregelen verbetert de kwaliteit van de bodem tenslotte.</p> <p>Geluid</p> <p>Een akoestisch onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting op de planlocatie ten gevolge van de omliggende doorgaande wegen inzichtelijke te maken. Op basis van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De geluidbelasting ten gevolge van de Texelstroomlaan bedraagt maximaal 60 dB aan de zuidzijde van het plangebied. Hiermee wordt de voorkeurswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder overschreden, maar er wordt wel voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB • De geluidbelasting ten gevolge van de Zoomstraat is aan de westzijde van het plangebied maximaal 55 dB en hiermee hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder • De geluidbelasting ten gevolge van de Dintelstraat is aan de noordzijde van het plangebied maximaal 53 dB en hiermee hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB van de Wet geluidhinder • De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer is op de grens aan de noordoostzijde van het plangebied maximaal 66 dB. Hiermee wordt niet voldaan aan de ambitiewaarde en bovengrens van het gemeentelijk geluidbeleid • Maatregelen aan de bron of in de overdracht liggen voor wegen niet voor de hand, aangezien deze stuiten op overwegende bezwaren van verkeerskundige, stedenbouwkundige of financiële aard • De geluidbelastingen ten gevolge van het gebruik van winkelwagentjes ten behoeve van de supermarkten in het nabijgelegen winkelcentrum bedragen meer dan 55 dB(A) ter hoogte van de meest westelijke plot. In het hele plangebied wordt het ambitieniveau van 'rustig' (richtwaarde 45 dB(A) etmaalwaarde) overschreden en voor een groot deel van het plan (vooral op de tweede verdieping en hoger) wordt ook de bovengrens van 'redelijk rustig' (richtwaarde 50 dB(A) etmaalwaarde) overschreden <p>Om er voor te zorgen dat er geen nadelige gevolgen van en voor het plan optreden in de vorm van geluideffecten dient bij de verder ontwikkeling te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor de belasting van de Texelstroomlaan dienen hogere waarden verleend te worden. De hogere waardenprocedure wordt gekoppeld aan de ontwerp bestemmingsplanprocedure • De bouwvlakken in het plangebied zijn zodanig gesitueerd dat deze op zo ruim mogelijke afstand van de Texelstroomlaan liggen • Bij het ontwerp van de woningen dient normaliter de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer en industrielawaai (winkelwagentjes)) op de gevels vastgesteld te

Projectnaam	Tiny houses
	<p>worden zodat vastgesteld kan worden wat de minimaal benodigde geluidwering van de gevel dient te zijn zodat aan de vereisten voor de binnenwaarden wordt voldaan. Op basis van de ervaringen in fase 1 is echter duidelijk geworden dat voor de tiny houses in praktijk geldt dat niet voldaan kan worden aan de binnenwaarden uit het bouwbesluit. In de te verlenen vergunningen voor de tiny houses zal hierover het volgende opgenomen worden: "Bouwbesluit, Afdeling 3.1 Bouwbesluit: bescherming tegen geluid van buiten"; De woning is niet getoetst aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. Het wel of niet voldoen aan de eisen valt onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar."</p> <p>Belangrijke nadelige milieugevolgen door geluid worden niet verwacht mits wordt voldaan aan bovengenoemde voorwaarden.</p> <p>Natuur</p> <p>Voor de herontwikkeling van het plangebied is wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur van toepassing. De projectlocatie ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden. Gezien de aard van de werkzaamheden op een al dicht bebouwde locatie zijn geen directe negatieve effecten te verwachten (als gevolg van onder meer licht, geluid of trillingen) op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en andere natuurgebieden die zijn beschermd onder de Wnb. Een stikstofonderzoek is uitgevoerd om te bepalen wat de effecten van de gebruiksfase is op Natura 2000-gebieden (zie hieronder).</p> <p>In de natuurtoets (TAUW, 2023) zijn de verwachte effecten op soorten beschreven. De beoogde ontwikkelingen is niet strijdig met de Wnb mits er rekening gehouden wordt met het Broedseizoen door het uitvoeren van een broedvogelcontrole voorafgaand aan start werkzaamheden. Daarnaast dient er in de periode mei t/m augustus in het gebied een inventarisatie te worden gehouden op de aanwezigheid van leeuwenklaus. Onder voorwaarden dat rekening gehouden wordt met de aanwezigheid van broedvogels en door het eventueel verplaatsen van de toplaag met zaad van de leeuwenklaus hoeft het thema ecologie geen belemmering te zijn voor de ontwikkeling. Er is derhalve geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen op het gebied van natuur.</p> <p>Stikstof</p> <p>Voor de beoogde ontwikkeling heeft er onderzoek naar stikstofdepositie plaatsgevonden. De depositiebijdragen zijn berekend met behulp van AERIUS Calculator (versie 2022). Het plangebied ligt op relatief korte afstand van het Natura 2000-gebied Duinen Den Helder-Callantssoog (circa 500 m). Overige Natura 2000-gebieden zijn op grotere afstand van het plangebied gelegen. Hier worden geen effecten door stikstoftoename verwacht.</p>

Projectnaam	Tiny houses
	<p>Uit de berekening blijkt dat er zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase geen sprake is van een bijdrage van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Daarmee wordt geconcludeerd dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling van tiny houses. Het plan kan hiermee worden vastgesteld. Er worden geen belangrijke nadelige milieugevolgen door stikstof verwacht.</p> <p>Landschap, cultuurhistorie en archeologie</p> <p>In het plangebied zijn geen gebouwde gemeentelijke of rijksmonumenten en is ook geen beschermd stads- of dorpsgezicht aanwezig. In de nabijheid van het plangebied (minimaal op 1 km afstand) bevindt zich het dichtstbijzijnde fort. Deze en enkele andere forten in Den Helder vallen onder het beschermd stadsgezicht. Het plangebied valt hier echter buiten.</p> <p>Op de landelijke archeologische waardenkaart (IKAW) en de gemeentelijke archeologische waardenkaart is te zien dat in het plangebied geen archeologisch waardevolle verwachtingen zijn. Ook is het gebied niet aangewezen als aardkundig waardevol gebied. Nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.</p> <p>Belangrijke negatieve milieugevolgen voor het thema landschap, cultuurhistorie en archeologie worden niet verwacht.</p> <p>Externe veiligheid</p> <p>Er zijn geen risicovolle inrichtingen en transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de buurt van het plangebied (buisleidingen / wegen / spoor). Deze worden ook niet gerealiseerd in het plangebied. De dichtstbijzijnde risico's betreffen een tankstation van Total, op ruim 1,2 km afstand hemelsbreed. Daarnaast bevindt zich ten oosten van het plangebied een transportlijn gevaarlijke stoffen. Dit betreft een aardgasleiding van de Gasunie en bevindt zich op minstens 1,3 km afstand. Gezien de afstand van relevante risicobronnen is het plan realiseerbaar. Belangrijke nadelige milieugevolgen voor het thema externe veiligheid worden niet verwacht.</p> <p>Bedrijven en milieuzonering</p> <p>Gezien de vele verschillende functies die in en rondom het plangebied aanwezig zijn, kan het gebied aangemerkt worden als een gemengd gebied.</p> <p>Het winkelcentrum ten westen van het plangebied omvat twee supermarkten, een bakkerij, een bloemenzaak, zonnestudio, twee restaurants een delicatessenwinkel en een kapsalon. De supermarkten, de restaurants, de bakkerij, de bloemenwinkel, de zonnestudio, de delicatessenwinkel en de kapsalon hebben een milieucategorie van 1 volgens de VNG-richtafstandenlijst. Aangezien het een gemengd gebied betreft, mag de milieucategorie één stap verlaagd worden. Daarmee gaat de richtafstand van 10 m naar 0 m. De risicocontouren van de activiteiten raken het plangebied niet.</p>

Kenmerk N001-1279935BJM-V02-kzo-NL

Projectnaam	Tiny houses
	<p>In het plangebied zijn parkeervoorzieningen gelegen. Parkeerterreinen hebben een milieucategorie 2. Deze mag een stap verlaagd worden naar milieucategorie 1 vanwege de ligging in een gemengd gebied. Binnen het plangebied wordt een nieuw parkeerterrein aangelegd met dus een contour van 10 m. De contour overschrijdt het plangebied. Door bij de positionering van de woningen in het plangebied rekening te houden met deze overschrijding, vormt de overschrijding geen belemmering. Hiermee is rekening gehouden door de ligging van het bouwvlak.</p> <p>De voorgenomen ontwikkelingen hebben daarom geen effect op de omgeving rond het plangebied en vice versa. Omliggende gevoelige bestemmingen vallen buiten de geldende milieucontouren. Belangrijke nadelige milieugevolgen vanuit het thema bedrijven en milieuzonering worden niet verwacht.</p> <p>Overige aspecten</p> <p>De effecten op verkeer en luchtkwaliteit zullen tijdelijk zijn (aanlegfase) en beperkt blijven. Er worden op deze aspecten geen belangrijk nadelige milieugevolgen verwacht.</p>

Kenmerken van het potentiële effect	
Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)	Er zijn geen effecten te verwachten die uit te drukken zijn in geografische zone en/of grootte van de getroffen bevolking.
Grensoverschrijdend karakter	Gezien de ligging van het project niet van toepassing.
Orde van grootte en complexiteit effect	Effecten zijn verwaarloosbaar en veelal lokaal van aard.
Waarschijnlijkheid effect	Het optreden van een aantal geringe effecten is waarschijnlijk.
Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect	Omdat uiteindelijk geen effecten worden verwacht die er toe doen is dit niet van toepassing.
Conclusie	De toetsing aan de selectiecriteria in bijlage III, EU richtlijn 2014/52/EU maakt duidelijk dat er voor de realisering van tiny houses fase 2 geen belangrijke nadelige effecten worden verwacht.