



Advies ruimtelijke plannen

Gegevens project

Project	Ontwerp BP Woudsedijk Zuid 22 in Woubrugge
Gemeente	Kaag en Braassem
Datum vraag	2 oktober 2023/6 november 2023/22 november 2023
Soort procedure	Bestemmingsplan

Inleiding

De gemeente Kaag en Braassem heeft de Omgevingsdienst West-Holland (hierna: Omgevingsdienst) gevraagd om een beoordeling van het ontwerp bestemmingsplan Woudsedijk Zuid 22 in Woubrugge. In dit advies zijn de resultaten van deze beoordeling opgenomen.

Conclusie

Naar aanleiding van de beoordeling van de ter beschikking gestelde informatie concludeert de Omgevingsdienst het volgende:

- De paragrafen 4 Natuur, 7.3 Bodemkwaliteit, 7.4 Akoestische aspecten, 7.5 Luchtkwaliteit, 7.7 Externe veiligheid van de toelichting zijn akkoord.
- Paragraaf 7.6 Milieuzonering van de toelichting moet worden aangevuld.
- Er moet een (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen.
- De planregels en verbeelding zijn akkoord.
- Er moeten hogere waarden wegverkeerslawaaï vastgesteld worden. Het ontwerp hogere waardenbesluit is al aan de gemeente toegezonden.
- Het stikstofdepositieonderzoek (bijlage 2), het akoestisch onderzoek (bijlage 6), de notitie externe veiligheid (bijlage 7), het vleermuisonderzoek (bijlage 8) en het onderzoek geurhinder veehouderijen (bijlage 9) zijn akkoord.

De Omgevingsdienst merkt nog het volgende op:

- Paragraaf 7.2 M.e.r.-beoordeling van de toelichting en de aanmeldnotitie (bijlage 3) zijn nog niet beoordeeld.
- De Omgevingsdienst is nog niet in de gelegenheid geweest om een (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen. Voorgesteld wordt om in de komende periode de aanmeldnotitie in combinatie met paragraaf 7.2 van de toelichting te beoordelen en het (vormvrij) m.e.r.-beoordelingsbesluit voor te bereiden, zodat het m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen is voordat het definitieve bestemmingsplan vastgesteld wordt.
- Geadviseerd wordt om de GGD en de Veiligheidsregio om advies te vragen over dit plan.

Algemeen

Stichting Huisvesting Werkende Jongeren heeft het voornemen 32 sociale huurappartementen voor lokale, werkende jongeren te realiseren op het perceel aan de Woudsedijk-Zuid 22, te Woubrugge (kadastraal bekend gemeente Woubrugge, sectie C, nr 3055). Om dit initiatief te kunnen realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Volgens het geldende BP Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude uit 2013 heeft de locatie de bestemming Bedrijf. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestemming gewijzigd naar Wonen, Groen en Verkeer.

De verbeelding van het plan is weergegeven in onderstaande figuur 1.



Figuur 1: Verbeelding

De volgende documenten zijn beoordeeld:

- Ontwerp bestemmingsplan Woudsedijk Zuid 22 gemeente Kaag en Braassem, Kuiper Compagnons, 621.143.20, november 2023 (toelichting, regels, verbeelding).
- Notitie Stikstofdepositie-onderzoek bestemmingsplan Woudsedijk-Zuid, Kuiper Compagnons, 621.143.20, 21 november 2023 (bijlage 2).
- PDF AERIUS Calculator aanlegfase, RWKqWXapddTb, 21 november 2023.
- PDF AERIUS Calculator gebruiksfase, RYdEFyEZ22h6, 21 november 2023.
- Aameldnotitie m.e.r.-beoordeling Woudsedijk zuid 22, opgesteld door Kuiper Compagnons, d.d. november 2023, werknummer 621.143.20 (bijlage 3).
- Verkennend bodemonderzoek Woudsedijk Zuid 22 te Woubrugge, opgesteld door Geofoxx, d.d. 20210615, kenmerk 20201352_a2RAP (bijlage 4).
- Actualiserend memo stand van zaken bodemonderzoek, opgesteld door Terra Milieu, d.d. 26 juni 2023, projectnummer 23-227 MEMO (v1.12) (bijlage 5).
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Bestemmingsplan 'Woudsedijk-Zuid 22', opgesteld door Kuiper Compagnons, d.d. 21 november 2023, werknummer 621.121.90 (bijlage 6).
- Notitie externe veiligheid Woudsedijk-Zuid 22, opgesteld door Kuiper Compagnons, d.d. september 2023, werknummer 621.143.20 (bijlage 7).
- Inventarisatie beschermde soorten in het kader van de natuurwetgeving Woudsedijk-Zuid 22 te Rijnsaterwoude, Van der Goes en Groot, 2023-178 V1, 20 oktober 2023 (bijlage 8).
- Rapport: Onderzoek geurhinder veehouderijen Woudsedijk-Zuid 22 Woubrugge, De Roever Omgevingsadvies, referentie 20231621.v01, 2 november 2023 (bijlage 9).

De Omgevingsdienst heeft eerder over dit plan geadviseerd met het advies van 14 september 2023, kenmerk D2023-091022.

Uitwerking per milieuaspect

Besluit milieueffectrapportage

De aanmeldnotitie en de toelichting zijn nog niet beoordeeld doordat deze documenten pas recent beschikbaar zijn gesteld. Ook is nog geen m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. De Omgevingsdienst stelt voor om de aanmeldnotitie en de toelichting zo snel mogelijk alsnog te beoordelen en vervolgens het m.e.r.-beoordelingsbesluit op te stellen en te nemen. De beoordeling en het besluit zijn dan bij de vaststelling van het definitieve bestemmingsplan beschikbaar.

Agrarische geurhinder

Beoordeling V-stacks berekening

Uit de V-stacks berekening blijkt dat de geurbelasting 11,8 ouE/m³ bedraagt. Het rapport gaat bij de beoordeling uit van de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv).

Het plan heeft betrekking op de realisatie van 32 appartementen in vier bouwblokken. Hoewel de locatie aan de rand van het dorp ligt, moet de locatie (na de bouw van de appartementen) volgens de Wgv worden gezien als liggend binnen de bebouwde kom, omdat hier sprake is van aaneengesloten woonbebouwing. Voor de bebouwde kom geldt de geurnorm van 2,0 ouE/m³. Daar gaat de geurbelasting ruimschoots overheen.

De gemeente heeft de mogelijkheid om een afwijkende waarde voor de geurbelasting vast te stellen. Onder de Omgevingswet moet hierbij met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden getoetst volgens de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). In artikel 5.109 lid 2 staat dat een hogere waarde dan de standaardwaarde mogelijk is, mits de waarde niet hoger is dan 8,0 ouE/m³ binnen de bebouwingscontour geur en 14,0 ouE/m³ buiten de bebouwingscontour geur. De berekende geurbelasting is hoger dan de waarde voor binnen de bebouwingscontour. Deze geurbelasting is dus binnen de bebouwingscontour geur niet toelaatbaar. Theoretisch kan de gemeente de locatie als liggend buiten de bebouwingscontour aanwijzen, maar die keuze ligt niet voor de hand. Uit het geurrapport blijkt dat er op de locatie sprake is van een 'extreem slecht' woon- en leefklimaat.

De Omgevingsdienst is van mening dat met deze beoordeling van de geursituatie niet kan worden gemotiveerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Art. 5.92 lid 2 Bkl zegt namelijk dat een omgevingsplan erin voorziet dat de geur door een activiteit op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

De GGD kan om advies worden gevraagd. Mogelijk komen zij tot dezelfde conclusie.

Beoordeling toelichting

In paragraaf 7.6 is het onderwerp milieuzonering besproken. In deze paragraaf is ook ingegaan op geur. Hierover is aangegeven dat gelet op de geursituatie, het bevoegd gezag een oordeel moet geven over de aanvaardbaarheid van de geursituatie. Deze beoordeling is nog niet uitgevoerd. De paragraaf moet aangevuld worden met een beoordeling van de aanvaardbaarheid van de geursituatie.

Conclusie

Paragraaf 7.6 Milieuzonering dient aangevuld te worden.

Op basis van de uitkomst van het geurrapport is sprake van een zeer slecht woon- en leefklimaat. Er kan niet worden gemotiveerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat/ evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bodem

Beoordeling

In het advies van 14 september 2023 is het volgende geschreven: *‘Ter plaatse de bebouwing van nummer 22 is geen recent bodemonderzoek bekend. Dit deel van de ontwikkelingslocatie zal worden gebruikt als parkeerplaatsen. Omdat deze bestemming niet gevoeliger wordt is het in het kader van de bestemmingswijziging niet nodig de bodemkwaliteit vast te leggen. Omdat de locatie verdacht is op de aanwezigheid van bodemverontreiniging is het voorafgaande aan graafwerkzaamheden wel nodig een bodemonderzoek volgens de NEN5740 uit te voeren’.*

Over dit onderdeel van het advies is in oktober 2023 via de mail contact tussen Kuiper en de Omgevingsdienst geweest. De Omgevingsdienst heeft in een mail van 17 oktober 2023 hierover aangegeven dat het akkoord is om het bodemonderzoek uit te voeren ná de sloop (en zelfs gewenst).

Daarbij is opgemerkt dat in het bestemmingsplan de nog uit te voeren werkzaamheden wel besproken moeten worden, waarbij ook wordt onderbouwd of er (financiële) belemmeringen te verwachten zijn.

Beoordeling toelichting

In de paragraaf is aangegeven dat voorafgaand aan de nieuwbouw de duurzame afdeklaag (deels) moet worden verwijderd of worden veranderd. Voorafgaand aan de nieuwbouw zal daarom een saneringsplan moeten worden opgesteld of een nieuwe BUS-melding moeten worden gedaan. Hierbij zullen ook de matige verontreinigingen op het noordoostelijke en het noordwestelijke deel van de ontwikkelingslocatie moeten worden meegenomen. De eventuele saneringskosten zullen volledig voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Het aspect bodem vormt hiermee geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Paragraaf 7.3 Bodemkwaliteit van de toelichting is voldoende aangepast.

Conclusie

Paragraaf 7.3 Bodemkwaliteit is akkoord.

Ter informatie wordt nog opgemerkt dat voorafgaand aan de nieuwbouw een saneringsplan moet worden opgesteld of een nieuwe BUS-melding moet worden gedaan.

Ecologie

Beoordeling stikstofdepositie onderzoek

In het advies van 14 september 2023 zijn de volgende opmerkingen geplaatst over het stikstofdepositie onderzoek:

- *Niet blijkt dat de sloopfase is meegenomen in de berekening van de aanlegfase*
In het aangepaste rapport is opgenomen dat ook rekening is gehouden met de inzet van mobiele werktuigen voor de sloopfase. Dit is akkoord.
- *Om het brandstofverbruik per mobiel werktuig te kunnen bepalen is informatie over het bouwjaar, de motorbelasting en het vermogen van de mobiele werktuigen nodig*

In bijlage 1 van het aangepaste rapport zijn de gegevens van de mobiele werktuigen opgenomen. Voor de meeste mobiele werktuigen geldt dat het brandstofverbruik per uur (net) iets lager is dan wanneer dit wordt bepaald aan de hand van de Excel tabel behorende bij het TNO rapport 2023 R12305 (AUB methode). Het brandstofverbruik van de heimachine is veel hoger. Bijlage 1 is akkoord.

- *Het stationair draaien van wegverkeer (laden/lossen, wachten) is niet meegenomen in de berekening*

In de berekening is rekening gehouden met stationair draaien door het bouwverkeer in te voeren als 100% file op de bouwlocatie. Dat is niet in overeenstemming met paragraaf 7.3 van de Instructie gegevensinvoer van BIJ12. De Omgevingsdienst heeft de PDF geïmporteerd in AERIUS Calculator en een extra vlakbron voor stationair draaien op de bouwlocatie toegevoegd. Dit verandert niets aan de conclusie.

- *In de berekening van de gebruiksfase moet rekening gehouden worden met 2% vrachtverkeer*

Dit is aangepast en akkoord.

Beoordeling inventarisatie beschermde soorten

In het eerdere advies is ingestemd met de ecologische quickscan. Uit deze quickscan blijkt dat nader soortgericht onderzoek vleermuizen moet worden uitgevoerd.

Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2021. Tijdens het onderzoek zijn binnen het plangebied geen verblijfplaatsen in bomen en/of gebouwen vastgesteld. Net buiten het plangebied, bij de bomen naast het tunneltje onder de N207 aan de zuidzijde van de Woudsedijk-Zuid, is een paarverblijf van de ruige dwergvleermuis vastgesteld. In het plangebied werd ook gefoerageerd, maar gezien de aanwezige foerageermogelijkheden buiten het plangebied en de grootte van het plangebied ten opzichte van (geschiktere) gebieden in de omgeving daarvan, is het plangebied geen essentieel foerageergebied. Gezien de resultaten van het onderzoek zijn effecten of vleermuizen uitgesloten. De bomen met de verblijfplaats liggen namelijk buiten het plangebied en blijven behouden. Wel moet voorkomen worden dat licht uitstraalt naar deze bomen. De Omgevingsdienst heeft geen opmerkingen op het vleermuisonderzoek

Beoordeling toelichting

In het eerdere advies is opgenomen dat paragraaf 4.1.3 moet worden aangevuld met betrekking tot provinciaal beschermde gebieden. Dit is gebeurd. Ook paragraaf 4.2.2 (Gebiedsbescherming) is op dit punt aangevuld.

Tevens is in het eerder advies opgenomen dat de resultaten van het vleermuisonderzoek moeten worden verwerkt in paragraaf 4.2.1. Ook dit is gebeurd.

De toelichting is akkoord.

Beoordeling regels en verbeelding

In het eerdere advies is al ingestemd met de regels en verbeelding.

Conclusie

- Hoewel de Omgevingsdienst nog een opmerking heeft op het stikstofdepositie onderzoek, hoeft dit niet te worden aangepast. Het plan levert in de sloop/aanlegfase en in de gebruiksfase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op Natura 2000-gebieden op.
- Het vleermuisonderzoek is akkoord. Voor de ontwikkeling is geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig.
- De paragrafen 4.1.3 en 4.2.2 van de toelichting zijn akkoord.

- De regels en verbeelding zijn akkoord.

Externe veiligheid

Beoordeling EV-onderzoek

Naar aanleiding van het advies van 14 september 2023 is het EV-onderzoek aangepast. De gemaakte opmerkingen zijn voldoende verwerkt. Het EV-onderzoek is akkoord.

Beoordeling toelichting

In het advies van 14 september 2023 is opgemerkt dat in de toelichting nog ingegaan moet worden op het Luchthavenindelingbesluit Schiphol.

Paragraaf 7.7 Externe veiligheid is op dit punt voldoende aangevuld.

Conclusie

Het EV-onderzoek is akkoord.

Paragraaf 7.7 Externe veiligheid is akkoord.

De regels en de verbeelding zijn eerder al akkoord bevonden.

De Veiligheidsregio dient in de gelegenheid gesteld te worden om te adviseren over dit plan.

Geluid

Beoordeling akoestisch onderzoek/rapport wegverkeerslawaaï

De Omgevingsdienst heeft eerdere versies van het akoestisch onderzoek/rapport naar het wegverkeerslawaaï beoordeeld.

Het nu voorliggende akoestisch rapport/onderzoek is akkoord bevonden.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de voorkeurswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï vanwege het verkeer op de N207 wordt overschreden. De voorkeurswaarde wordt vanwege de overige, onderzochte wegen niet overschreden.

De berekende geluidbelasting vanwege de N207 bedraagt maximaal 67 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder.

Uit het akoestisch onderzoek/rapport volgt dat maatregelen aan de bron, dan wel in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Voor het plan moeten hogere waarden vanwege wegverkeerslawaaï worden vastgesteld.

Uit de toetsing aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijke hogere waardenbeleid blijkt het volgende:

- De gevels waar sprake is van overschrijding van de maximaal toelaatbare geluidbelasting van 63 dB worden als dove gevels uitgevoerd.
- Met 2 geluidschermen tussen de appartementengebouwen aan de zijde van de N207 met een hoogte van 12 m (noordelijk scherm) en 8 m (zuidelijk scherm) kan voor een groot aantal appartementen een geluidluwe gevel worden gecreëerd. Voor de appartementen waar deze maatregel onvoldoende effect heeft, zullen aanvullende maatregelen nodig zijn. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet middels een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat sprake is van ten minste één geluidluwe gevel of geluidluw geveldeel per woning, en een geluidluwe gemeenschappelijke buitenruimte.

- De wijze waarop invulling gegeven wordt aan akoestische compensatie dient nader uitgewerkt te worden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen.

Beoordeling toelichting

Paragraaf 7.4 'Akoestische aspecten'

In de paragraaf wordt ingegaan op het akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaai. Er zijn geen opmerkingen over de paragraaf.

Paragraaf 7.6 'Milieuzonering'

Vanuit het geluidaspect zijn er geen opmerkingen over de paragraaf.

Beoordeling verbeelding

Op de verbeelding zijn de benodigde dove gevels en de twee geluidschermen tussen de appartementengebouwen voldoende geborgd.

Er zijn verder geen opmerkingen

Beoordeling regels

In artikel 5 'Wonen' zijn de voorwaarden/aandachtspunten die voortvloeien uit de toetsing aan de Wet geluidhinder en het gemeentelijke hogere waardenbeleid voldoende geborgd.

Conclusie

- Het akoestisch onderzoek/rapport naar het wegverkeerslawaaai is akkoord bevonden.
- Voor het plan moeten hogere waarden vanwege wegverkeerslawaaai worden vastgesteld.
- Er zijn geen opmerkingen ten aanzien van de toelichting, verbeelding en regels.