

VERZONDEN 11 JUNI 2019

Onderwerp:

Kikkertstraat 2-4, Vuurtorenstraat 29-33, De
Cocksdoorp
Advies concept voorontwerpbestemmingsplan
t.b.v. huisvestingsverblijf voor personeel

Aan:

Gemeente Texel
Afdeling Vergunningen
t.a.v. J. Broekmans

Datum advies:

11 juni 2019

Kenmerk RUD NHN:

Kenmerk gemeente:

1656761

Contactpersoon:

Doorkiesnummer:

E-mail

Bijlagen:

Paraaf afdelingsmanager:

*Binnenkort verandert onze naam in Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN).
Voor meer informatie zie www.rudnhn.nl*

Samenvatting

Advies bestemmingsplan	
Milieuzonering, wegverkeerslawaaï	Niet akkoord, akoestisch onderzoek ontbreekt.
Bodemkwaliteit	Opgenomen tekst is niet akkoord. Om te kunnen vaststellen of de toekomstige functies mogelijk zijn is aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. Verder is in het kader van aanvraag omgevingsvergunning bodemonderzoek bij nieuwbouw noodzakelijk.
Externe veiligheid, luchtkwaliteit	Opgenomen tekst is voor deze situatie akkoord.

1. Inleiding

Op 23 mei 2019 is om een advies gevraagd met betrekking tot het concept voorontwerpbestemmingsplan t.b.v. huisvestingsverblijf voor personeel aan de Kikkertstraat 2-4 en Vuurtorenstraat 29-33 in De Cocksdorp.

Gevraagd wordt om advies te geven over de milieuaspecten in de onderbouwing van het bestemmingsplan.

Bij de totstandkoming van ons advies hebben wij de volgende stukken betrokken:

- concept voorontwerpbestemmingplan Kikkertstraat 2-4 en Vuurtorenweg 29-33 te Cocksdorp, laatst gewijzigde datum 21 mei 2019, projectnummer 20171941, opgesteld door Rho.

2. Vergunning of melding milieu

De bedrijfslocatie aan de Vuurtorenweg 29 (aannemersbedrijf Boon BV) wordt herontwikkeld waarbij een deel van de bebouwing gesloopt wordt.

Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en is een type B-bedrijf. Type B-bedrijven zijn meldingsplichtig. Bij het oprichten of veranderen van het bedrijf moet de melding gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor het onderdeel planologische strijdigheid worden gedaan.

Gezien het bovenstaande dient er een melding Activiteitenbesluit te worden ingediend omdat het bedrijf veranderd (wordt een deel gesloopt).

De aspecten ecologie (natuur) en duurzaamheid zijn niet beoordeeld omdat dit niet is opgenomen in de DVO (dienstovereenkomst) tussen de gemeente en de RUD NHN.

3. Milieuadvies ruimtelijke ordening

In onderstaande advies is de volgorde van de onderbouwing van het bestemmingsplan aangehouden.

3.1 Milieuzonering (in bestemmingsplan paragraaf 4.1)

Bij het aspect geluid in het bestemmingsplan gaat het om het ruimtelijk mogelijk maken van aan de ene kant bronnen van geluid en aan de andere kant de bestemmingen die een zekere mate van rust behoeven. In het concept bestemmingsplan "Texel, Kikkertstraat 2-4 En Vuurtorenweg 29-33 Te De Cocksdorp" is dit onderzocht, maar onvoldoende en voor een aantal situaties niet juist.

In de opzet van concept bestemmingsplan wordt uitgegaan van het realiseren van een nieuwe functie ten opzichte van een bestaande bestemming in een bestemmingsplan. Hierbij wordt rekening gehouden met de realisatie met geluidgevoelige bestemmingen en de realisatie van geluidbronnen.

Realisatie geluidgevoelige bestemmingen

Geluidgevoelige bestemmingen kunnen onderverdeeld worden in twee groepen:

- geluidgevoelige bestemmingen in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh);
- andere geluidgevoelige bestemmingen.

Als de Wgh niet geldt is het beoordelingskader de 'goede ruimtelijke ordening'. In dat kader kan ook voor andere objecten een zekere mate van bescherming tegen geluid nodig zijn.

Voor de locatie Vuurtorenweg 29-33 worden 6 nieuwe zomerhuizen met in totaal 30 slaapplekken gerealiseerd. Ook worden 2 nieuwe recreatieve opstallen met in elke opstal 5 slaapplekken gerealiseerd. In het concept bestemmingsplan is niet omschreven of deze slaapplekken bedoeld zijn voor personeel c.q. arbeidsmigranten.

De verblijfsduur is hierbij van belang; een voorziening waar personen langer dan zes maanden verblijven moet geluidgevoelig object worden aangemerkt.

Als de Wgh niet van toepassing is kan, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, toch een zekere mate van bescherming tegen geluid nodig zijn. Voorbeelden hiervan zijn recreatiehuizen. Als voorbeeld hiervan kan de uitspraak ABRvS d.d. 29 februari 2012, nr. 201002029/1/T1/R2201002029/1/T1/R2 dienen over recreatiewoningen. Uit deze uitspraak blijkt dat in principe "elke situatie waarin met een zekere regelmaat en gedurende langere tijd personen zullen verblijven" als geluidgevoelig beschouwd kan worden. Dit betekent overigens niet dat deze situaties meteen grondig beschouwd dienen te worden of een hoog beschermingsniveau tegen geluid verdienen. Het geeft wel aan dat de motivering in het concept bestemmingsplan "een functie is niet geluidgevoelig" een te magere motivering is.

Van belang is daarom in het concept bestemmingsplan aan te geven of de betreffende slaappleaatsen bedoelt zijn voor personeel c.q. arbeidsmigranten en wat de gemiddelde verblijfsduur is. Op basis daarvan kan worden bepaald of deze als geluidgevoelige bestemmingen in het kader van de Wgh moeten worden aangemerkt en als dusdanig moeten worden beoordeeld. In alle gevallen zal de motivatie beter moeten zijn dan nu is beschreven.

De geluidbelasting van de omliggende bedrijven aan de Vuurtorenweg 29-33 is nu onvoldoende onderzocht en beoordeeld.

Voor de afweging over het akoestische klimaat bij de recreatiewoningen en de opstallen en de mogelijke inperking van de (akoestische) mogelijkheden van het bestemmingsplan en de akoestisch milieubelangen van de betreffende bedrijven kan gebruik gemaakt worden van de richtafstanden (voor de verschillende type bedrijven) uit de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering.

Aan deze afstanden wordt niet voldaan, zodat akoestisch onderzoek nodig is om deze situatie juist te kunnen beoordelen. In het concept bestemmingsplan worden nu een aantal aannames gedaan die onvoldoende zijn onderbouwd. Gegevens zoals het aantal en soorten geluidbronnen, de geluid(vermogen)niveaus van deze bronnen, de bedrijfsduur, de geluidisolatiewaarden, etc. ontbreken.

Omdat de recreatiewoningen en de opstallen in de invloedssfeer van andere meerdere geluidbronnen zoals wegverkeer, zie volgende paragraaf, liggen moet ook gekeken worden naar de akoestische kwaliteit als gevolg van alle geluidbronnen samen (cumulatie). Deze beoordeling ontbreekt ook in het concept bestemmingsplan en moet alsnog worden toegevoegd.

In het geldende bestemmingsplan voor de Kikkertstraat 2-4 is woonfunctie reeds toegestaan. Reeds aanwezige bedrijfsfuncties worden derhalve niet (extra) in hun bedrijfsvoering beperkt. Daarnaast betreft de Kikkertstraat een centrumlint waar bedrijfsfuncties en gevoelige functies naast elkaar kunnen voorkomen. Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

Realiseren geluidbronnen

Bestemmingen die als geluidbron kunnen functioneren, kunnen onderverdeeld worden in:

- geluidbronnen in het kader van de Wgh;
- geluidbronnen meer algemeen in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Voor de locatie Vuurtorenweg 29-33 is sprake van geluidbronnen in het kader van de Wro. Gedacht moet worden aan de verkeersbewegingen op het (parkeer)terrein en het stemgeluid van de bezoekers. In het concept bestemmingsplan is hier het volgende

over vermeld: "De afstand van de woningen aan de Vuurtorenweg 27 en 29 tot aan het park is circa 16 meter.
Echter, er zijn op korte afstand tot de woningen reeds recreatiewoningen aanwezig. Het betreft de recreatiewoningen van recreatieterrein Bouwlust. De beoogde recreatiewoningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, komen niet dichterbij de woning te staan dan de bestaande recreatiewoningen. In de toekomstige situatie wordt het woon- en leefklimaat van de Vuurtorenweg 27 en 29 derhalve niet verslechterd." De reeds bestaande recreatiewoningen liggen aan de andere zijde van de woningen aan de Vuurtorenweg 26 en 27. Bovendien kan de geluidssituatie van het beoogde plan heel anders zijn vanwege het aantal en soort bezoekers (het stemgeluid) en de verkeersbewegingen. Dit moet daarom alsnog worden onderzocht.

3.2 Wegverkeerslawaaai (in bestemmingsplan paragraaf 4.2)

In het geval de recreatiewoningen en opstallen voor de locatie Vuurtorenweg 29-33 als geluidgevoelige bestemmingen in het kader van de Wgh moeten worden aangemerkt, zie vorige paragraaf, moet op basis van artikel 77 van de Wgh een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar het wegverkeer op de Vuurtorenweg. De zomerhuizen en opstallen worden binnen de geluidzone van de Vuurtorenweg gerealiseerd.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening moet in elk geval aandacht worden besteed aan het wegverkeerslawaaai van de Vuurtorenweg, zie ook vorige paragraaf.

In het geldende bestemmingsplan voor de Kikkertstraat 2-4 is woonfunctie reeds toegestaan. Reeds aanwezige bedrijfsfuncties worden derhalve niet (extra) in hun bedrijfsvoering beperkt. Daarnaast betreft de Kikkertstraat een centrumlint waar bedrijfsfuncties en gevoelige functies naast elkaar kunnen voorkomen. Vanuit milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

3.3 Bodemkwaliteit (in bestemmingsplan paragraaf 4.4)

Inleiding

In de planvorming moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. In de toelichting van een bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing, e.d. moeten de overwegingen hierover zijn opgenomen. Als blijkt dat de bodemkwaliteit niet direct geschikt is voor de gewenste bestemming dan moet hiervoor een nadere afweging worden gemaakt.

Beoordeling bodemkwaliteit plangebied

Kikkerstraat 2-4

Op de locatie is in 1995 een bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is geconstateerd dat een voormalige ondergrondse olie tank in de jaren tachtig buitenwerking is gesteld en is gevuld met zand. Bij de tank en op het overige terrein zijn lichte verontreinigingen met PAK's en zink aangetroffen en lichte verontreinigingen met arseen en fenol in het grondwater.

In 2010 is ook een bodemonderzoek uitgevoerd op een deel van het terrein aan de Kikkerstraat 4. Bij dit onderzoek is zintuigelijk matige puinhoudende grond aangetroffen. Analytisch is bij dit onderzoek in mengmonsters van de grond een sterke verontreiniging met olie, een matige verontreiniging met lood en lichte verontreinigingen met barium, kwik, zink en PAK's aangetroffen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Aanvullend op dit onderzoek is de olieverontreiniging vervolgens via individuele grondmonsters aanvullend onderzocht en in een later stadium via een onderzoek afgeperkt.

Uit dit aanvullend en afperkend onderzoek is gebleken dat hier slechts sprake is van een spotverontreiniging met olie, dus geen geval van sterke bodemverontreiniging.

Uit het historisch bodembestand blijkt dat op het perceel Kikkerstraat 4 een voormalig benzinepomp was gevestigd. Tijdens de voornoemde onderzoeken is echter geen onderzoek uitgevoerd naar de voormalige benzinepomp. Tevens is de geconstateerde matige verontreiniging met lood in 2010 niet aanvullend onderzocht. Verder kan de grond wegens het aanwezige puin verontreinigd zijn met asbest.

Vuurtorenweg 29

Op de locatie zijn in 2007 en 2013 verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Tijdens de onderzoeken is zintuigelijk geen bodemvreemd materiaal aangetroffen. Verder is tijdens het onderzoek in de grond lichte verontreinigingen aangetroffen met barium, cadmium, kobalt, lood, zink en PAK's. In het grondwater zijn matige verontreinigingen met vluchtige stoffen aangetroffen. Uit het historisch bodembestand blijkt dat er in verleden op het perceel een timmerwerkplaats is gevestigd. Deze voormalige activiteit is echter geen bodembedreigende activiteit

Vuurtorenweg 31 en 33

Bij deze locatie zijn geen bodemonderzoeken uitgevoerd. In dit stadium is alleen globaal iets aan te geven over de geschiktheid van de bodem voor het voorgenomen gebruik, op basis van de bodemkwaliteitskaart, in de omgeving uitgevoerde bodemonderzoeken en eventuele historisch verdachte activiteiten op of in de omgeving van de locatie.

De locatie valt in kwaliteitsklasse "landbouw/natuur" van de bodemkwaliteitskaart. Deze kwaliteit is wel geschikt voor de beoogde functie.

In de omgeving zijn slechts lichte verontreinigingen aangetroffen.

Uit het historisch bodembestand blijkt dat er in het verleden op het perceel

Vuurtorenweg 31, een loonbedrijf was gevestigd en op het perceel Vuurtorenweg 33 een timmerwerkplaats.

Bij het loonbedrijf werd vaak gewerkt met bovengrondse tanks voor dieselolie. Het is echter onbekend of er bij het voormalig loonbedrijf werd gewerkt met dieselolie. De voormalige timmerwerkplaats is geen bodembedreigende activiteit

Conclusie in relatie met toekomstige functie

Op het perceel Kikkerstraat 2a-2c wil men 12 eenheden voor huisvesting personeel realiseren.

Omdat echter geen onderzoek is uitgevoerd naar: voormalig tankstation (bodembedreigend activiteit), aanwezige loodverontreiniging en onderzoek naar asbest bij de puinhoudende grond kan er geen betrouwbare uitspraak worden gedaan naar de geschiktheid van de bodem.

Tevens kan de aangetroffen tank die in de jaren tachtig is gevuld met zand, inmiddels ook bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Op het perceel Vuurtorenweg 29-33 wil men 2 recreatieve opstallen met 5 slaapplekken per opstal realiseren en 6 zomerhuizen met 5 slaapplekken per zomerhuis. Verder zal een deel van deze locatie geschikt worden gemaakt voor een nieuwe bedrijfsfunctie. Gezien echter een voormalige bodembedreigende activiteit (loonbedrijf) kan er op het perceel bovengrondse dieseltank aanwezig zijn geweest. Op basis daarvan kan er geen betrouwbare uitspraak worden gedaan over de geschiktheid van de bodem.

Voor beide locaties wordt dan ook geadviseerd om aanvullend bodemonderzoek (historisch onderzoek) uit te voeren.

Onderzoek bij aanvraag omgevingsvergunning

Indien een omgevingsvergunning bouwen wordt aangevraagd komt de vraag aan de orde of een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is, zoals bedoeld in artikel 8 lid 4 van de Woningwet.

Voor nieuwbouw op het perceel Vuurtorenweg is bodemonderzoek noodzakelijk omdat binnen de bebouwing structureel meer dan 2 uur per dag mensen zullen verblijven.

Voor de Kikkerstraat is bodemonderzoek formeel niet noodzakelijk omdat sprake is van een interne verbouwing er geen wijziging plaatsvindt naar een gevoeligere functie.

Tekst in het bestemmingplan

De tekst van het bestemmingsplan is niet akkoord. In het bestemmingsplan is namelijk vermeld dat op basis van huidige gebruik er geen belemmering zijn. Op basis van historische activiteiten en huidige bodemonderzoeken kan de bodem echter sterk verontreinigd zijn.

Aanvullend onderzoek naar de bodem is daarom noodzakelijk.

3.4 Externe veiligheid (in bestemmingsplan paragraaf 4.9)

Opgenomen tekst klopt niet geheel, maar is voor deze situatie akkoord. Er zijn geen belemmeringen.

3.5 Luchtkwaliteit (in bestemmingsplan paragraaf 4.10)

Omdat in het plangebied ter hoogte van de Vuurtorenweg 29-33 het aantal slaapplekken slechts met 40 slaapplekken wordt uitgebreid is de toename van het aantal verkeersbewegingen zeer beperkt. De bestaande planologische mogelijkheid ter plaatse van de Kikkertstraat verandert feitelijk niet. Op basis van de huidige bestemming 'Centrum' is de woonfunctie reeds toegestaan. Het mogelijk maken van de gebouwen ten behoeve van persoon wijzigt de milieu situatie derhalve niet. Het plan draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.