

Onderwerp: Elbaweg 22, Hem
Advies concept wijzigingsplan uitbreiden
bouwvlak

Aan: Gemeente Drechterland
Afdeling Ruimte
t.a.v.

Datum advies: 22 augustus 2019

Kenmerk RUD NHN: OD.288905

Kenmerk gemeente: 781948

Contactpersoon:

Doorkiesnummer: 088 -

E-mail: @odnhn.nl

Bijlagen:

Paraaf afdelingsmanager:

Samenvatting advies bestemmingsplan	
Bedrijven en milieuzonering	Opgenomen tekst is niet volledig (zie opmerking).
Bodem	Opgenomen tekst dient te worden aangepast,
Duurzaamheid	Opgenomen tekst is niet akkoord.
Externe veiligheid	Opgenomen tekst is voor deze situatie akkoord. Zie onderstaande opmerking.
Geluid	Opgenomen tekst is niet akkoord, conclusie zal niet wijzigen, geen belemmering.
Luchtkwaliteit	Opgenomen tekst is akkoord.
Ecologie	Soortenbescherming: onderbouwing aanpassen conform de aandachtspunten. Gebiedenbescherming: onderbouwing aanpassen conform de aandachtspunten.
Omgevingsvergunning of melding	Een melding Activiteitenbesluit is noodzakelijk. Zie onderstaande opmerking.
Spuitzone naastgelegen fruittuin	Paragraaf ontbreekt.

1. Inleiding

Op 12 augustus 2019 is aan de OD NHN een advies gevraagd over de milieu aspecten, zoals opgenomen in het concept wijzigingsplan. Het wijzigingsplan, d.d. 7 juli 2019 zonder kenmerk is opgesteld door om het bouwvlak te vergroten.

Onderstaande tekst is afkomstig uit het wijzigingsplan.

Aan de achterzijde van de kassen ligt nog een onbebouwd gedeelte van het agrarisch bouwvlak. Ook aan de voorzijde, rechts van de woning, ligt nog een onbebouwd gedeelte. Deze gedeelten hebben in de toekomstige situatie enkel een agrarische bestemming, zonder bouwvlak. Aan de westzijde van de kassen lag in de huidige situatie het bouwvlak van het naastgelegen agrarisch bedrijf op nummer 24. Dit bedrijf heeft echter een strook van circa 1.000 m² aan het bedrijf op nummer 22 verkocht.

Een deel van de aangekochte gronden worden met voorliggend wijzigingsplan voorzien van een bouwvlak.

Het overige gedeelte blijft de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak behouden. Op de gronden wordt de bestaande loods met circa 580 m² uitgebreid.

In de toekomstige situatie blijven dezelfde bestemmingen van toepassing als die er nu gelden. Alleen het bouwvlak wordt aan de noord- west en oostzijde gewijzigd. Het bouwvlak wordt aan de noordoost- en zuidzijde verkleind. Aan de westzijde en zuidwestzijde wordt het bouwvlak uitgebreid. De totale oppervlakte van het bouwvlak blijft nagenoeg gelijk.

2. Advies milieuaspecten

2.1 Bedrijven en milieuzonering, paragraaf 4.2 in wijzigingsplan

Opgenomen tekst is niet volledig.

Opmerking

Volgens de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor tuinbouwbedrijven voor het aspect geluid een richtafstand van 30 meter. Met het uitbreiden van de loods wordt de afstand tot de woning aan de Elbaweg 24 verkleind.

De afstand tussen de woning en de (uitbreiding van de) loods / grens van de inrichting bedraagt circa 40 meter waarmee de richtafstand van 30 meter niet wordt overschreden en een akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

Geadviseerd wordt dit als aanvulling op te nemen in het wijzigingsplan.

2.2 Bodem, paragraaf 4.2.3 in wijzigingsplan

Van de locatie is geen bodemonderzoek beschikbaar. 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 deels in kwaliteitsklasse "wonen" en deels in kwaliteit "landbouw/natuur" van de bodemkwaliteitskaart 2016. Deze kwaliteiten zijn geschikt voor de beoogde functie.

In de omgeving zijn verontreinigingen aangetroffen. Het gaat om olie. Deze verontreinigingen vormen geen belemmering voor de beoogde functie.

In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van de locatie geen vermeldingen. Wel blijkt dat op een deel van het plangebied fruitteelt heeft of nog steeds plaatsvindt. Daardoor kan dat deel van het plangebied verontreinigd zijn met bestrijdingsmiddelen.

Omdat echter sprake is van agrarisch gebied levert een bepaalde mate van bodemverontreiniging met bestrijdingsmiddelen geen problemen op.

Op basis van de beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit naar verwachting geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Wel dient bij het gebruik van de grond rekening te worden gehouden met een bepaalde mate van verontreiniging met bestrijdingsmiddelen.

Tekst wijzigingsplan

In het uitwerkingsplan is vermeld dat er geen verdenking van bodemverontreiniging voor het plangebied aanwezig zijn.

De bodem van het plangebied kan echter deels verontreinigd zijn met bestrijdingsmiddelen. Op dit punt dient het uitwerkingsplan te worden aangepast.

2.3 Duurzaamheid, paragraaf 4.2.10

Opgenomen tekst is niet akkoord. De tekst die hier dient komen te staan is welke energiebesparende voorzieningen het bedrijf zal gaan treffen. Denk hierbij aan zonnepanelen, warmtepomp, ledverlichting, etc.

2.4 Externe veiligheid, paragraaf 4.2.5

Opgenomen tekst is voor deze situatie akkoord.

Opmerking

Er wordt echter niet verwezen naar de normen voor externe veiligheid, te weten Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

2.5 Geluid, paragraaf 4.2.6 in wijzigingsplan

Opgenomen tekst is niet akkoord, conclusie zal niet wijzigen, geen belemmering. De uitbreiding van het bouwvlak betreft het uitbreiden van een bedrijf. Een bedrijf is geen geluidgevoelig object in het kader van wegverkeerslawaaier.

2.6 Luchtkwaliteit (verkeer, parkeren en luchtkwaliteit), paragraaf 4.2.8 in wijzigingsplan

Opgenomen tekst is akkoord.

2.7 Ecologie, paragraaf 4.2.2 in wijzigingsplan

Soortenbescherming

De onderbouwing is onvolledig m.b.t. de bestaande loods

Er dient een ecologische onderbouwing te worden toegevoegd of de bestaande loods waar tegenaan zal worden gebouwd, geschikt is voor gebouw-bewonende soorten en zo ja, of m.b.t. deze soorten door de uitvoering van het wijzigingsplan een overtreding plaats kan vinden van de Wnb.

Niet het gehele plangebied is onderzocht

Figuur 6 in de onderbouwing (pagina 11) geeft de toekomstige situatie weer. De rode stippellijn geeft het oude bouwvlak weer en de groene stippellijn het nieuwe bouwvlak.

Het plangebied dat wordt aangegeven met de groene stippellijn is het plangebied dat ecologisch onderzocht dient te worden. De ecooloog heeft een beperkter plangebied onderzocht, nl. slechts een gedeelte van het nieuwe bouwvlak. Het onderzochte gedeelte betreft slechts het verkochte perceel, zoals aangegeven in figuur 4 van de onderbouwing, op pagina. 10.

Op de *overige* delen van het bouwvlak wordt echter d.m.v. dit wijzigingsplan ook een bestemming bouwen gelegd.

Daarom dient reeds *nu* (ook al zijn er nog geen plannen voor extra bouw dan alleen de aanbouw aan de loods) ecologisch beoordeeld te worden of toekomstige bouwplannen uitvoerbaar zijn.

Daarbij hoort dus een beoordeling of bij de uitvoering van *toekomstige bouwplannen* (zoals bijv. een mogelijk toekomstige uitbreiding naar voren van de loods (22a)) bijvoorbeeld gebouw-bewonende soorten in de direct naast de uitbreiding van het bouwvlak plangebied gelegen woning (nr. 22)) zouden kunnen worden geschaad. Dat gebouw lijkt namelijk zeer geschikt voor vleermuizen (dakpannen, spouwmuur).

Gebiedenbescherming

De onderbouwing voldoet nog niet, gezien de PAS-uitspraken van 29 mei jl.:

Het aantal verkeersbewegingen dient nog concreet te worden gemaakt. Daarbij is o.a. de aard van de opslag van belang (wat wordt er opgeslagen en hoe vaak wordt daartoe gereden en met welk vervoersmiddel (vrachtwagens/capaciteit?)).

Eventueel kan de initiatiefnemer een berekening met Aeries Calculator laten opmaken of zelf uitvoeren (er is geen account meer voor nodig). Maar de release van de nieuwe Calculator laat nog op zich wachten (planning was 8 augustus) en onbekend is wanneer de release zal verschijnen.

Om een onterechte vertraging van de uitvoering van plannen te voorkomen en eventuele schade daardoor bij initiatiefnemer, raden wij aan om deze berekening in dit geval slechts als vrijblijvend aan te bevelen.

2.8 Spuitzone naastgelegen fruittuin

Een paragraaf over de spuitzone van de naastgelegen fruittuin ontbreekt. Dit dient alsnog beoordeeld te worden. Het bouwvlak zal richting deze fruittuin opschuiven. Beoordeeld dient te worden of er sprake is van een goed (woon- en) leefklimaat in de te bouwen loods.

3. Omgevingsvergunning Milieu of melding Activiteitenbesluit

Bedrijfsmatige activiteiten, of activiteiten in een omvang alsof deze bedrijfsmatig zijn, kunnen onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen.

Onderscheid wordt gemaakt in type A, B en C bedrijven. Bedrijfsmatige activiteiten kunnen meldingsplichtig in het kader van het Activiteitenbesluit zijn of vergunning-plichtig in het kader van de Wabo.

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. De melding kan via de Activiteitenbesluit Internet Module (<https://www.aimonline.nl>) worden ingediend.

Opmerking

Bij een gefaseerde aanvraag kan de melding ook bij de fase van omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen ingediend worden.

Disclaimer:

In dit advies wordt ingegaan op de aspecten, die onderdeel zijn van de Dienstverleningsovereenkomst tussen de gemeente en de OD NHN (oftewel: onderdeel zijn van door de gemeente overgedragen taken).