

Interne ROM advies
t.a.v. Urvin Francisca
afdeling vergunningen

Postbus 45
2800 AA Gouda
088 - 54 50 000
www.odmh.nl

Onderwerp
Beoordeling omgevingsaspecten Middelburgseweg 1a Waddinxveen

Besluitdatum
Verzenddatum
Ons kenmerk 2021338013
Uw kenmerk
OLO-nummer 6327639
Bijlagen 3

Beste Urvin,

Op 2 december 2021 heb je mij gevraagd om de ruimtelijke onderbouwing voor de Middelburgseweg 1a in Waddinxveen op omgevingsaspecten te beoordelen. De ruimtelijke onderbouwing is van 18 november en opgesteld door Blauwdruk.

Situatie

Opdrachtgever en ontwikkelaar HSE Plan 4 B.V. (hierna te noemen: opdrachtgever), is voornemens het toekomstig in bezit zijnde perceel met kantoorgebouw aan Middelburgseweg 1A te Waddinxveen transformeren tot negen appartementen met woonfunctie.

Advies

De ODMH kan instemmen met het gestelde in de ruimtelijke motivering.

In bijlage 1 treft u een beoordeling op de omgevingsaspecten aan. Vanaf bijlage 2 komen de meer uitgebreide beoordelingen op omgevingsaspecten aan bod.

Relevant voor het vervolgtraject

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen is er het volgende aandachtspunten

- Locatie is verdacht voor ontplofbare oorlogsresten. Het advies is om hier rekening te houden met de bouw/sloop en graafwerkzaamheden.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met B. Durmus. Dat kan via 088 - 54 50 121 of per e-mail via bdurmus@odmh.nl. Vermeld dan het kenmerk 2021338013. Zo kunnen wij u sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Burak Durmus
ROM-adviseur

Dit document is digitaal vastgesteld.

Bijlage 1 Beoordeling op omgevingsaspecten

M.e.r. (5.1)

De ontwikkeling komt niet voor in het Besluit m.e.r., Een m.e.r.-beoordeling of m.e.r.-plicht is niet aan de orde.

Bodem (5.2)

De ODMH kan instemmen met het gestelde in deze paragraaf en het bijbehorende onderzoek.

De locatie is geschikt voor het toekomstige gebruik wonen met tuin. Echter is op de locatie wel sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink. Dit blijkt uit het verkennend bodemonderzoek (APS Milieu B.V., kenmerk R20-B861, datum november 2020).

Omdat voor de transformatie van het pand alleen inpandig en op de eerste verdieping werkzaamheden plaats zullen vinden is geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk en zijn geen sanerende maatregelen nodig voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Voor werkzaamheden waarbij in de grond gegraven wordt moet een melding bij het bevoegd gezag Wet bodembescherming ingediend worden. Geadviseerd wordt om de toekomstige tuinen te saneren om contactmogelijkheden met de verontreinigde grond weg te nemen.

In bijlage 2 van deze brief vindt u de uitgebreide beoordeling van het bodemonderzoek.

Wegverkeerslawaaai en industrielawaai (5.3/5.4)

De beoordeling volgt in een latere brief.

Externe veiligheid (5.5)

De ODMH kan instemmen met het gestelde in deze paragraaf.

Flora en Fauna (5.8)

De ODMH kan instemmen met het gestelde in deze paragraaf en het bijbehorende onderzoek.

We adviseren te werken volgens de aanbevelingen uit het ecologische rapport. Beschermde soorten worden dan niet geschaad tijdens (en na) de werkzaamheden.

Zie bijlage 3 voor een nadere toelichting.

Archeologie (4.8)

De ODMH kan instemmen met het gestelde in deze paragraaf.

Ontploffbare oorlogsresten

Circa 10 tot 15% van de munitie uit de Tweede Wereldoorlog is als blindganger in de bodem achtergebleven.

Uit eerder uitgevoerd grootschalig vooronderzoek blijkt dat het plangebied verdacht is op ontploffbare oorlogsresten. ODMH adviseert om hier bij werkzaamheden rekening mee te houden.

Het opsporen van ontploffbare oorlogsresten waaronder ook detectieonderzoek is voorbehouden aan gecertificeerde bedrijven. Voor het opsporen van ontploffbare oorlogsresten moet een projectplan worden opgesteld. Wanneer de openbare orde en veiligheid in het geding kan zijn, moet de initiatiefnemer hierover afstemming zoeken met de gemeente. De gemeente moet een afschrift ontvangen van het proces-verbaal van oplevering van het project.

Provinciale belangen

De provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid een aantal provinciale milieubelangen. Namens de provincie toetsen wij hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot vier van deze belangen:

Bescherming van stiltegebieden

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.

Windenergie stimuleren

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een plaatsingsgebied voor windmolens.

Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.

Beschermen van grote groepen mensen

De voorgenomen ontwikkeling ligt niet in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met deze vier provinciale milieubelangen.

Bijlage 2 beoordeling bodem

Kenmerk adviesdeelzaak 2021338021

Aanleiding

Ter plaatse van Middelburgseweg 1A in Waddinxveen is een verkennend bodemonderzoek + asbest in grondonderzoek uitgevoerd door APS Milieu B.V. (kenmerk R20-B861, datum november 2020) in verband met de bestemmingswijziging van een kantoorpand naar wonen.

Beoordeling onderzoek

Het bodemonderzoek is eerder beoordeeld door de Omgevingsdienst Midden-Holland. Uit deze beoordeling, documentkenmerk 2021069764 en datum 3 maart 2021, blijkt dat er uitpandig mogelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink. Omdat er nog geen besluit is genomen over het geval is er sprake van mogelijk. Het onderzoeksrapport is nog niet beoordeeld door het bevoegd gezag Wet bodembescherming.

Conclusie

De locatie is op basis van het beoordeelde bodemonderzoek voldoende onderzocht. Omdat er uitpandig geen bouwwerken worden gerealiseerd waar mensen verblijven bestaat er momenteel geen noodzaak om de bodem te saneren. De bodem wordt daarom geschikt geacht voor het beoogde doel (appartementen met parkeerplaats).

Echter bij graafwerkzaamheden uitpandig moet een saneringsplan en/of een BUS-melding worden gedaan vanwege de aanwezige sterke verontreiniging met zink in de grond.

Bijlage 3 beoordeling ecologie

Kenmerk adviesdeelzaak 2021338037

Aanleiding

Op de locatie Middelburgseweg 1A in Waddinxveen heeft de initiatiefnemer het voornemen om de bestaande bebouwing om te vormen naar woningen. Om dit mogelijk te maken is een bestemmingsplanwijziging nodig. Hiervoor is een omgevingsvergunning aangevraagd voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening en het onderdeel bouwen. De volgende stukken zijn hiervoor opgesteld en toegestuurd voor een beoordeling op het onderdeel ecologie:

- Ecologische Quicksan aan de Middelburgseweg 1a te Waddinxveen, opgesteld door ecologisch adviesbureau Eceau, met kenmerk HSE-1Q200611, d.d. 25 juni 2020 (hierna: quickscan).
- Rapportage ruimtelijke motivatie Transformatie Middelburgseweg 1A te Waddinxveen, opgesteld door Blauwdruk bouw B.V., kenmerk 2020219, d.d. 25 augustus 2021 (hierna: toelichting).

Beoordeling quickscan

De beoordeling is gebaseerd op de geldende wet- en regelgeving, waarbij gekeken wordt naar soortenbescherming en gebiedsbescherming.

De ecologische quickscan is eerder door de ODMH beoordeeld in een omgevingsvergunningsprocedure voor deze locatie. In het advies, met kenmerk 2021073518, d.d. 10 maart 2021, is de quickscan als voldoende beoordeeld. Schade aan beschermde soorten kan worden uitgesloten zo lang de aanbevelingen uit het rapport worden opgevolgd.

Daarnaast is op 5 maart 2021 een e-mail vanuit de ecologen van de ODMH naar de behandelaar van de omgevingsvergunningaanvraag gestuurd over stikstof. Hierin is aangegeven dat, omdat het om een interne verbouwing gaat van een bedrijfspand naar 9 appartementen en de afstand tot Natura 2000-gebieden relatief groot is, het niet nodig is om een stikstofberekening uit te voeren.

Beoordeling Toelichting

In de toelichting is kort de conclusie van de quickscan overgenomen.

Conclusie

De ecologische onderbouwing van het plan is voldoende.

Schade aan beschermde gebieden is uitgesloten. Schade aan beschermde soorten kan worden uitgesloten als tijdens de werkzaamheden rekening gehouden wordt met de aanbevelingen uit de quickscan. Deze zijn onder punt 2 van deze brief onder de aandacht gebracht.