

Vooroverleg reacties conceptbestemmingsplan Naast Breudijk 22

Eind 2020 is het conceptbestemmingsplan Naast Breudijk 22 voor vooroverleg naar de vooroverleginstanties gestuurd.

Ingekomen reacties vooroverlegpartners

Nr.	Instantie	Datum	Brief nr.
1.	ODRU (1)	09-12-2020	D/22/084124
2.	VRU	26-5-2021	D/22/084154
3.	Provincie Utrecht	08-06-2021	D/22/084155
4.	ODRU (2)	17-06-2021	D/22/084156
5.	ODRU (3)	23-06-2022	D/22/084158

Het waterschap (HDSR) heeft geen opmerkingen.

1. ODRU (1)

De ODRU heeft aangegeven dat het volgende onderdeel akkoord is:

- Bodem

Over de volgende onderwerpen zijn nog opmerkingen

1.1 Lucht

1. De toelichting op het bestemmingsplan tekstueel aan te laten passen.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 In paragraaf 6.4.1 staat een tekstuele fout.

In paragraaf 6.4.1 uit de toelichting op het bestemmingsplan staat dat met het bestemmingsplan 24 appartementen worden gerealiseerd. Dit klopt niet en moet worden aangepast.

1.2 De inhoudelijke toetsing aan de Wet luchtkwaliteit is goed gedaan.

In de paragraaf lucht is aangetoond dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging en is de huidige concentratie luchtverontreinigende stoffen getoetst aan de wettelijke normen. Het plan is daarmee akkoord voor het aspect luchtkwaliteit.

Reactie

De toelichting is aangepast.

1.2 Externe veiligheid

1. De onderbouwing externe veiligheid onder voorwaarden goed te keuren.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De externe veiligheidsonderbouwing onder voorwaarden goed te keuren.

Zoals ook in externe veiligheid paragraaf wordt geconcludeerd (paragraaf 6.5.3) moet de Veiligheidsregio Utrecht nog om advies worden gevraagd inzake de aspecten "bestrijdbaarheid" en "zelfredzaamheid" (Besluit externe veiligheid transportroutes, artikel 9). Indien het advies van de veiligheidsregio daartoe aanleiding geeft, dan moet de EV-paragraaf daarop worden aangepast.

Reactie

Er is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Utrecht (zie brief D/22/084154). De paragraaf hoeft niet aangepast te worden.

1.3 Bedrijven en milieuzonering

Advies:

1. Akkoord te gaan met paragraaf 6.8. Milieuzonering mits er een onderbouwing wordt toegevoegd waaruit blijkt dat het gebied rondom de planlocatie als gemengd gebied wordt beschouwd.
2. Akkoord te gaan met het uitgevoerde spuitzone onderzoek.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Woon- en leefklimaat.

Het omliggende gebied kan worden gezien als een gemengd gebied omdat er sprake is van verschillende bestemmingen op korte afstand van elkaar (wonen, agrarisch en bedrijfsbestemmingen), gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Harmelen (bedrijventerrein) en aan een doorgaande verkeersroute. Deze onderbouwing moet worden opgenomen in paragraaf 6.8 van de toelichting.

Een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlak groter dan 500 m² valt in milieucategorie 3.1 met een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid (in een gemengd gebied 30 meter). Zie deeladvies geluid – industrielawaai voor beoordeling akoestisch onderzoek industrielawaai.

Voor wat betreft de aspecten geur, stof en gevaar kan aan de richtafstanden worden voldaan. Hierdoor is er ter plaatse van de omliggende woningen geen sprake van een afname van het bestaande woon- en leefklimaat.

De relevante richtafstanden voor een gemengd gebied uit de Handreiking zijn in onderstaande tabel vermeld.

SBI 2008		geur	stof	geluid	gevaar	categorie
016	Hoveniersbedrijven met een bedrijfsoppervlak groter dan 500 m ²	10	0	30	10	3.1

1.2 Belemmering omliggende bedrijven.

Een kantoorfunctie bij een bedrijf is alleen een geurgevoelig object als er sprake is van geur afkomstig van het houden van dieren en bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op omliggende percelen. In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen veehouderijen gelegen.

2.1 Beoordeling spuitzone onderzoek.

Het spuitzone onderzoek is beoordeeld en is akkoord bevonden. Aan de zuidzijde van het plangebied is op de plankaart een bouwaanduiding opgenomen (speciale bouwaanduiding – erfafscheiding).

Hiermee wordt beoogd dat langs de zuidelijke perceelsgrens een windhaag of een andere voorziening met minimaal dezelfde driftreducerende werking als een windhaag in stand moet worden gehouden.

Dit is zowel op de plankaart als in de regels geborgd, zie regel 4.4.3 waarin is opgenomen dat er zonder windhaag sprake is van strijdig gebruik.

De verplichte windhaag is een voorzorgsmaatregel die bij het huidige gebruik van de kwekerij aan de zuidzijde van de zuidelijke perceelsgrens niet noodzakelijk is. De kwekerij aan de zuidzijde wordt momenteel niet gebruikt voor laagstamfruitteelt maar voor gewassen die handmatig neerwaarts worden bespoten.

Reactie

In paragraaf 6.8.1 is een nadere onderbouwing van het gebiedstype toegevoegd. Er is sprake van een gemengd gebied.

1.4 Geluid – industrielawaai

Advies:

1. Akoestisch onderzoek van Kuiper Compagnons van 14 april 2020 akkoord te verklaren.
2. De geluid paragraaf (6.8) in de toelichting aan te laten vullen.

Inhoudelijke onderbouwing

2.1 Akoestisch onderzoek van 14 april 2020 is akkoord.

2.1 De toelichting op het bestemmingsplan moet worden aangevuld.

Zoals hiervoor al aangegeven, is in paragraaf 6.2. van het akoestisch rapport vrij uitgebreid aangegeven, waarom sprake is van een goed woon- en leefklimaat, ondanks dat niet voldaan kan worden aan stap 2 van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering. In paragraaf 6.8 van de toelichting is de informatie hierover erg summier. Er wordt vooral verwezen naar het akoestisch rapport. Geadviseerd wordt om de motivering hierover in het akoestisch rapport over te nemen in paragraaf 6.2 van de toelichting. Het betreft namelijk een belangrijk aspect van de beoogde ontwikkeling.

Reactie

Paragraaf 6.8.2 is door het toevoegen van een motivering waarom er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aangepast.

1.5 Archeologie

Advies:

1. Het bestemmingsplan aan te laten passen op basis van de gegeven opmerkingen.
2. Bij overschrijding van de gemeentelijke vrijstellingsgrenzen een archeologisch onderzoek verplicht te stellen.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Het bestemmingsplan is voor het onderdeel archeologie niet geheel correct.

Wij adviseren om het bestemmingsplan aan te laten passen op basis van de onderstaande opmerkingen:

Toelichting

Paragraaf 5.1.1: In de toelichting staat dat de Omgevingswet in 2019 van kracht wordt. Dit is niet meer correct. De Omgevingswet wordt van kracht in 2022.

Paragraaf 5.1.2: Hier wordt alleen ingegaan op de bouwwerkzaamheden van de nieuwe schuur, waar de bestaande fundering voor gebruikt wordt en geen bodemingrepen plaatsvinden. In paragraaf 2.3 zijn echter ook andere werkzaamheden genoemd waaronder de aanleg van een showtuin, parkeerplaats, opslagvakken en containers. Deze werkzaamheden gaan mogelijk dieper dan 30 cm beneden maaiveld en kunnen daardoor voor verstoring van archeologische resten zorgen in dit gebied met een hoge archeologische verwachting. Deze werkzaamheden vallen ook onder bodemingrepen waarvoor een vergunningsplicht geldt zoals benoemd in de regels in artikel 6.4.1.

Paragraaf 5.1.3 conclusie moet worden aangepast waarbij ook de overige geplande werkzaamheden, geen bouwwerk zijnde, worden toegevoegd.

2.1 Bij overschrijding van de gemeentelijke vrijstellingsgrenzen worden mogelijk archeologische resten bedreigd.

Op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid is een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm over een oppervlakte groter dan 100 m². Als deze grenzen overschreden worden, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, te beginnen met een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek. Doel van het bureauonderzoek is om de archeologische verwachting voor het plangebied te specificeren. Doel van het verkennende booronderzoek is om de bodemopbouw in het plangebied in kaart te brengen, te bepalen in hoeverre de bodem intact is, en vast te stellen of archeologisch kansrijke bodemlagen aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het bureau- en booronderzoek kan een besluit genomen worden over eventuele vervolgstappen.

Reactie

De opmerkingen zijn voldoende verwerkt.

1.6 Ecologie

Advies:

1. De quickscan akkoord te bevinden, en een voorwaarde op te nemen in de omgevingsvergunning voor de realisatie.
2. Te constateren dat nader onderzoek noodzakelijk is en dat dit moet worden uitgevoerd in het kader van de ruimtelijke procedure.
3. De onderbouwing voor stikstofdepositie akkoord te bevinden.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De ecologische quickscan geeft geen aanleiding voor op- of aanmerkingen, behalve ten aanzien van de rugstreeppad in de realisatiefase.

Er wordt voldoende onderbouwd wat is onderzocht en hoe dit is uitgevoerd, de bevindingen en conclusies zijn helder en er is duidelijk weergegeven welke vervolgstappen nodig zijn.

1.2 In de directe omgeving is de aanwezigheid van de rugstreeppad bekend, waar in de realisatiefase wel rekening mee moet worden gehouden.

De rugstreeppad is een pionierssoort die vooral bij grondwerkzaamheden waarbij los vergraafbaar zand beschikbaar is snel een bouwplaats kan bevolken. Als er geen maatregelen worden getroffen tijdens de uitvoering – bv. werkzaamheden uitvoeren in rustperiode van de rugstreeppad of

afschermen van de bouwplaats – dan kan niet worden uitgesloten dat negatieve effecten op de rugstreeppad optreden.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de uitvoering moet de initiatiefnemer aangeven hoe met de aanwezigheid van de rugstreeppad zal worden omgegaan. De noodzakelijke voorwaarden moeten dan als voorwaarde in de vergunning worden opgenomen.

2.1 De ecologische quickscan concludeert dat nader onderzoek naar vleermuizen, huismussen en uilen noodzakelijk is.

Geadviseerd wordt om deze onderzoeken te laten uitvoeren in het kader van de ruimtelijke procedure en op basis van de uitkomsten te bepalen of en welke vervolgstappen nodig zijn.

3.1 De AERIUS-berekening is akkoord en geeft geen aanleiding voor op- of aanmerkingen.

De aannames voor de berekening van de realisatiefase (deze is maatgevend) lijken een 'worst case' inschatting, omdat de berekende uitstoot (ca. 189kg.) vrij hoog is. Uit een proefberekening die wij hebben uitgevoerd, blijkt dat zelfs als de uitstoot 300kg zou zijn er nog steeds geen depositie optreedt. Bovendien hanteert de provincie een drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jr. Deze drempelwaarde zal door de beoogde ontwikkeling met zekerheid niet overschreden worden.

Reactie

Het gevraagde onderzoek is uitgevoerd, reactie hierop is te lezen in de brief van de ODRU (D/22/084158).

1.7 Duurzaamheid

Advies:

1. De toelichting tekstueel aan te passen.
2. Aantrekkelijk energiemaatregelen te adviseren om duurzame en op de toekomst voorbereide gebouwen te realiseren.

Inhoudelijke onderbouwing

4.1 In de toelichting is onjuist naar verouderde/onjuiste beleid verwezen.

Op pagina 50, eerste alinea, wordt verwezen naar het nationaal plan Bijna energie-neutrale gebouwen (BENG). Hier moet een toevoeging worden gemaakt op de BENG eisen die per 01-01-2020 voor nieuwbouw gelden. Met de invoering van BENG zullen ook de Rc waarden, zoals die in de tweede alinea worden toegelicht, worden aangepast. Ook dit moet worden opgenomen.

Op pagina 51, eerste alinea, wordt verwezen naar verouderd beleid omtrent de EPC. Advies is om onderstaande tekstdeel in zijn geheel te verwijderen:

“In het energie- en klimaatbeleidsplan van de gemeente Woerden is de ambitie opgenomen te streven naar een verscherping van 10% voor de dan geldende EPC-norm. Per 1 januari 2015 geldt de strenge norm van 0,4. Vanaf 2011 bedroeg deze 0,6. Het Rijk is voornemens deze norm in 2020 te verlagen naar 0.”

1.2 De klimaatneutrale ambitie opnemen in de conclusie in paragraaf 9.3.

Op pagina 50 van de toelichting wordt aangegeven dat het nieuwe gebouw wordt gebouwd volgens de nieuwste technieken en energieneutraal wordt. Dit dient ook te worden opgenomen in paragraaf 9.3

2.1 Bij nieuwbouw is het behalen van een goede energiestaat relatief simpeler en goedkoper, latere opwaardering is vrijwel altijd ingewikkelder en duurder.

Denk bijvoorbeeld aan toepassing van:

1. *Een uitstekende naad- en kierdichting;* Door in het gehele gebouw verbeterde naad- en kierdichting toe te passen, kunnen energieverliezen worden beperkt. Bijvoorbeeld een uitstekende naad- en kierdichting ($Q_{v10} = 0,3 \text{ dm}^3/\text{s.m}^2$). Bij oplevering wordt geadviseerd een luchtdichtheidstest (blowerdoortest) uit te laten voeren conform NEN 2686, NEN-EN-ISO 9972
2. *Zonnecollector;* Een zonnewarmte systeem kan optimaal jaarlijks circa 50% van de warmtapwater behoefte verzorgen. Een combinatie van de zonnecollector met een warmtepomp is ideaal door de structurele verhoging van het rendement van de warmtepomp en hiermee de energiebehoefte van de warmtepomp. Ook zal de warmtepomp een langer levensduur hebben door dat deze alleen nodig is als er onvoldoende zonnewarmte beschikbaar is.
3. *Vraaggestuurd ventilatiesysteem met warmteterugwinning;* Door gebruik te maken van warmteterugwinning in de mechanische luchtafvoer en/of sturing op basis van gebruik van de ruimtes (CO_2) wordt energie bespaard
4. *PV-panelen;* Door elektriciteit duurzaam op het gebouw op te wekken kan worden bespaard op inkoop van elektriciteit en de energiebelasting.

Reactie

De opmerkingen zijn tekstueel verwerkt.

1.8 M.E.R.

Advies:

1. Het bestemmingsplan bevat voldoende informatie om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.
2. De Staat van Bedrijfsactiviteiten en zo nodig de toepasselijke bestemmingsplanregels controleren.
3. Ten behoeve van de voorbereiding van het bestemmingsplan is het nemen van een m.e.r.-beoordelingsbesluit vereist.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Stedelijk ontwikkelingsproject (categorie D11.2).

Zoals beschreven in de m.e.r.-paragraaf (§6.2) van het voorontwerpbestemmingsplan en de Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling d.d. 1 oktober 2020 is de onderhavige ontwikkeling (*de verplaatsing van een hoveniersbedrijf, de aanleg van een showtuin en de realisatie van een stalling en kantoorruimte*) aangemerkt als 'stedelijk ontwikkelingsproject' in de zin van categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Het betreft hier de activiteit tot aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsoppervlak van 200.000 m² of meer. Dit uitgangspunt wordt gevolgd.

1.2 'Vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

De drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 bij de categorie D11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r. wordt niet overschreden. Om die reden kan worden volstaan met een 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling.

1.3 'Vormvrije' m.e.r.-beoordeling volledig.

2.1 De Staat van bedrijfsactiviteiten controleren/aanpassen.

In Bijlage 1 bij de regels van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan is de Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) opgenomen. De SvB bevat enkel de categorie 1. Op pagina 7 van de aanmeldnotitie en pagina 3 van het Akoestisch onderzoek d.d. 14 april 2020 is echter beschreven dat een hoveniersbedrijf met een oppervlakte van >500m² een categorie 3.1 bedrijf betreft. Dit leidt tot de vraag of de huidige bestemmingsplanregels en de SvB met betrekking tot de toegestane bedrijfsactiviteiten wel correct zijn. Geadviseerd wordt om dit onderdeel te controleren en zo nodig aan te passen. In geval van een wijziging van de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt geadviseerd om hierin alleen de toegestane categorieën van bedrijfsactiviteiten op te nemen en tevens daar alleen activiteiten te noemen die niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig zijn.

3.1 Op basis van de 'vormvrije' m.e.r.-beoordeling zal een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling direct mogelijk. Er zal daarom een m.e.r.-beoordelingsbesluit (voorbereidingsbesluit) genomen moeten worden en wel voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (art. 7.19 lid 1 Wm). Het m.e.r.-beoordelingsbesluit wordt genomen, ingevolge art. 7.17, derde lid, jo. art. 7.16 Wm, op basis van de verzamelde informatie zoals opgenomen in de uitgevoerde (vormvrije) m.e.r.-beoordeling.

Reactie

De opmerkingen zijn tekstueel aangepast. Een vormvrije mer besluit moet worden genomen.

2. VRU

Als gevolg van de geplande ontwikkeling er een kleine toename van de groepsgrate plaatsvindt vanwege de geplande kantoorruimte. Deze verandering in groepsgrate ter plaatse van het plangebied resulteert in een minimale stijging van het groepsrisico. Geconcludeerd kan worden dat een beperkte verantwoording van het groepsrisico volstaat. In het geval er bij één van de risicobronnen een (dreigende) BLEVE1 ontstaat, is het belangrijk dat personen in het invloedsgebied kunnen schuilen en waar nodig kunnen vluchten van de risicobron af. Ik acht het plangebied hiervoor toereikend. Tot slot is het belangrijk om de risico's die het plangebied met zich meebrengt te communiceren aan de bewoners/bezoekers van het plangebied, zoals tevens al in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Er is in voldoende mate voorzien in bluswatervoorzieningen om de geplande voorzieningen te realiseren. In het kader van bereikbaarheid wordt er het volgende gezegd: Het

plangebied is ten oosten en westen bereikbaar via Breudijk. Mocht er een ongeval plaatsvinden op de spoorlijn ten noorden van het plangebied, kunnen hulpdiensten via de N198 aanrijden. Dit geeft hulpdiensten genoeg mogelijkheden qua bereikbaarheid indien zij moeten optreden in het geval van calamiteiten. Ook zijn de risicobronnen goed bereikbaar.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat paragraaf '6.5 Externe Veiligheid' in het voorontwerpbestemmingsplan 'Breudijk 22' te Harmelen volstaat als beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Reactie:

De genoemde opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

3. Provincie Utrecht

Een eerste opmerking gaat over het beschrijven en onderbouwen van de landschappelijke inpassing van het project in de toelichting. Deze landschappelijke inpassing ontbreekt. Een beschrijving van de plek van de locatie in het landschap van het Groene Hart is onderdeel van de onderbouwing van de landschappelijke inpassing. Verder mist een onderbouwing van de landschappelijke inpassing. Bijvoorbeeld: op de tekening (afbeelding 2.2) staan een aantal vormen van afschermende beplanting, maar de relatie van deze ingrepen met de aangrenzende percelen en het effect op de beleving van uit de omgeving wordt niet onderbouwd.

De tweede opmerking gaat over de wijziging van de PRS/PRV herijking 2016 naar de Omgevingsvisie en interim Omgevingsvisie in de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie:

De landschappelijke inpassing is gedaan op pagina 11 en 12 van de toelichting. In bijlage 7 is de verdere onderbouwing te vinden, met daarin ook de beschrijving van de locatie in het Groene Hart. De bosschage aan de kant van de Breudijk blijft behouden, waardoor het groene aanzicht behouden blijft. Met behulp van een haag rondom het verharde deel van het plangebied wordt een onaantrekkelijk beeld naar de omgeving voorkomen.

De tweede opmerking gaat over de wijziging van de PRS/PRV herijking 2016 naar de Omgevingsvisie en interim Omgevingsvisie in de toelichting van het bestemmingsplan. Dit is aangepast, te zien op pagina 15-17.

4. ODRU (2)

De volgende onderdelen zijn akkoord:

- Lucht
- Bedrijven en milieuzonering
- Archeologie
- Geluid
- M.e.r.

4.1 Externe veiligheid

1. De externe veiligheidsonderbouwing onder voorwaarden goed te keuren.

1.1 De externe veiligheidsonderbouwing onder voorwaarden goed te keuren.

Inhoudelijke onderbouwing

Zoals eerder in ons advies en ook in de EV-paragraaf wordt geconcludeerd (paragraaf 6.5.3) dient voor de uiteindelijke vergunningverlening de Veiligheidsregio Utrecht nog om advies gevraagd te worden inzake de aspecten "bestrijdbaarheid" en "zelfredzaamheid" (Besluit externe veiligheid transportroutes, artikel 9). Indien het advies van de veiligheidsregio daartoe aanleiding geeft, dient de EV-paragraaf daarop aangepast te worden.

Reactie

De toelichting aangepast op de punten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

5. ODRU (3)

1. Nader onderzoek naar vleermuizen, huismussen en uilen akkoord te bevinden.
2. Geen nadere onderbouwing te verlangen voor het aspect stikstofdepositie.
3. Het hoofdstuk ecologie in de toelichting aan te vullen op basis van het nader ecologisch onderzoek en te actualiseren ten aanzien van stikstofdepositie.

3.1 De toelichting is nog niet helemaal volledig, omdat in de conclusie niets wordt geschreven over soortenbescherming.

Geadviseerd wordt om één zin op te nemen in de conclusie van het hoofdstuk ecologie, waarin staat dat uit de ecologische onderzoeken blijkt dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied die negatieve effecten ondervinden van de beoogde ontwikkeling.

Reactie

Het nader ecologisch onderzoek is uitgevoerd en opgenomen in bijlage 6.