

Haalbaarheidstoets bedrijfsbestemming zuidzijde Ganzestaartsedijk

Haalbaarheidstoets bedrijfsbestemming zuidzijde Ganzestaartsedijk

Datum:

mei 2012

Projectgegevens:

ROB01-EER00126-01A

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
2	Milieuaspecten	2
2.1	Water	2
2.2	Geluidhinder	3
2.3	Luchtkwaliteit	3
2.4	Archeologie	4
2.5	Bodem	4
2.6	Flora en fauna	5
2.7	Bedrijven en milieuzonering	5

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gronden aan de zuidzijde van de het doodlopende gedeelte van de Ganzestaartsedijk zijn deels in gebruik als bedrijventerrein (het oostelijk deel) en hebben deels nog een agrarische bestemming (het westelijk deel, tot aan de kruising met de Ganzestaartsedijk). Om te komen tot een logische afronding van het bedrijventerrein ligt realisering van bedrijvigheid op de agrarische percelen voor de hand. Zowel in de gemeentelijke StructuurvisiePlus als in de provinciale Verordening Ruimte is invulling van deze strook met bedrijvigheid voorzien.

In het bestemmingsplan 'Kom Duizel' is de mogelijkheid opgenomen om op het perceel tegenover Ganzestaartsedijk 6 bedrijfsbebouwing te realiseren, in aansluiting op de percelen ten oosten ervan, waar reeds bedrijfsbebouwing aanwezig is. In verband met de milieutechnische haalbaarheid van deze ontwikkeling zijn de relevante milieuaspecten onderzocht. Voorliggende haalbaarheidstoets bevat een samenvatting van de verrichte onderzoeken.

1.2 Plangebied

Deze haalbaarheidstoets heeft betrekking op het te herontwikkelen perceel aan de zuidzijde van de Ganzestaartsedijk. Op onderstaande afbeelding is de locatie weergegeven. In het bestemmingsplan 'Kom Duizel' is het perceel opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - 2' en voorzien van een bouwvlak. Binnen het bouwvlak mag bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 9 meter. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Duizel 2001' hebben de gronden een agrarische bestemming.



Ligging plangebied (links) en uitsnede bestemmingsplan 'Kom Duizel' (rechts)

2 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de relevante milieuaspecten. De onderliggende onderzoeksrapporten zijn als separate bijlage opgenomen.

2.1 Water

2.1.1 Algemeen

Geofox-Lexmond heeft ten behoeve van het initiatief een waterhuishoudkundig plan opgesteld (Waterhuishoudkundig plan Ganzestaartsedijk te Duizel, 20111719_a2RAP, 27 december 2011). Hierbij is gebruik gemaakt van een eerder uitgevoerd waterhuishoudkundig onderzoek op het perceel direct ten oosten van de onderzoekslocatie. Het doel van het onderzoek is om, rekening houdend de belangen van de initiatiefnemer, te voldoen aan de door Waterschap De Dommel en de gemeente Eersel gestelde eisen en voorwaarden.

2.1.2 Huidige situatie en geohydrologische kenmerken

Het plangebied is momenteel grotendeels onverhard en braakliggend, met uitzondering van een werkschuur (circa 50 m²) en een toegangspad (circa 120 m²). In het plangebied ligt een vijver waarlangs een verlaagde groenstrook ligt. De locatie heeft een oppervlakte van circa 1.500 m². Onder de Ganzestaartsedijk ligt een gemengd rioolstelsel, waarop de DWA-afvoer kan worden aangesloten. De capaciteit van het rioolstelsel is dusdanig beperkt dat er geen regenwater kan worden aangekoppeld. Langs de zuidzijde van het perceel ligt een kleine watergang. Bij de ontwikkeling van het naastgelegen (oostelijke) perceel is langs de westelijke perceelsgrens een watergang aangelegd.

Op basis van grondboringen is vastgesteld dat de bodem tot een diepte van 1 m-mv uit matig tot zeer fijn zand bestaat. Onder de zandige bovenlaag bevindt zich een leemlaag, met daaronder een matig fijne zandlaag. De aangetroffen roestverschijnselen zijn een aanwijzing voor wisselende grondwaterstanden. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) wordt verwacht op 28,7 m + NAP. De GHG ligt daarmee circa 0,1 tot 0,4 meter onder maaiveld. Vanwege de aanwezige leemlaag en de hoge grondwaterstanden wordt infiltratie niet mogelijk geacht.

2.1.3 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak toenemen met circa 1.030 m². Deze toename moet worden gecompenseerd. Met behulp van de HNO-tool van Waterschap De Dommel is bepaald dat binnen het plangebied minimaal 41 m³ geborgen dient te worden. Voor de invulling van de wateropgave zijn verschillende mogelijkheden, die eventueel kunnen worden gecombineerd. Er is gekozen voor de volgende oplossingen:

- Hergebruik van hemelwater voor bijvoorbeeld het doorspoelen van de wc of het sproeien van het groen op de bedrijfskavel. Hiermee kan circa 5 m³ van de wateropgave worden gerealiseerd.

- Vasthouden van hemelwater door het toepassen van een vegetatiedak. Hiermee kan circa 20 m³ van de wateropgave worden ingevuld.
- Naast berging in een hemelwateropslag en toepassen van een vegetatiedak kan hemelwater worden geborgen in de vijver die in het plangebied aanwezig is. Langs de vijver ligt een verlaagde groenstrook. Bij een peilstijging van 0,3 meter is sprake van een bergingscapaciteit van circa 90 m³ water. Vanuit de vijver vindt (beperkte) infiltratie plaats. Overtollig hemelwater kan door middel van een knipconstructie vertraagd worden afgevoerd op de watergang langs de zuidzijde van het plangebied. In geval van extreme regenval kan het hemelwater door het realiseren van een noodoverloop worden afgevoerd naar deze watergang. Op deze wijze kan ruimschoots worden voldaan aan de bergingsopgave.

2.2 Geluidhinder

Jansen Raadgevend Ingenieurs heeft een akoestisch onderzoek verricht naar de activiteiten op het nieuwe bedrijfsperceel (Quick scan geluid projectontwikkeling Ganzestaartsedijk te Duizel, 813.590/50.700/QS2, 19 april 2012). Het onderzoek is erop gericht om de geluidbelasting op gevoelige objecten in de omgeving van het plangebied te bepalen na realisering van een inrichting voor het voorbereiden en ontwikkelen van toegangstechnieken.

In het onderzoek zijn zowel verkeersbewegingen op het terrein zelf als op de openbare weg (doodlopende gedeelte van de Ganzestaartsedijk) meegenomen. Er vinden, zowel op het buitenterrein als in de te bouwen bedrijfshal, geen andere akoestisch relevante bedrijfsactiviteiten plaats. De geluidniveaus zijn berekend op de gevels van de woningen aan de Ganzestaartsedijk 6, 10 en 12. Zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidniveaus ten gevolge van de activiteiten op eigen terrein, als de equivalente geluidniveaus ten gevolge van de indirecte hinder (toename verkeer op de Ganzestaartsedijk) voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit. Zelfs bij een forse toename van het aantal verkeersbewegingen (worst-case) kan nog worden voldaan aan de grenswaarden. Er zijn derhalve uit oogpunt van geluid geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

2.3 Luchtkwaliteit

Geofox-Lexmond heeft een quickscan luchtkwaliteit verricht voor de beoogde ontwikkeling (Quick scan luchtkwaliteit projectontwikkeling Ganzestaartsedijk te Duizel, 20111719, 18 november 2011). Ten gevolge van het initiatief zal het aantal verkeersbewegingen over de belangrijkste ontsluitingsweg van het plan (de Ganzestaartsedijk) toenemen. Er is naar verwachting sprake van een toename van 8 verkeersbewegingen per dag, waarvan 25% vrachtverkeer.

Ten gevolge van deze verkeersaantrekkende werking is met behulp van de NIBM-tool een bijdrage aan de luchtverontreiniging van 0,03 µg/m³ NO₂ en 0,01 µg/m³ PM₁₀ berekend.

In een worst-case-scenario, uitgaande van 112 vervoersbewegingen per dag waarvan 25% vrachtverkeer, is een bijdrage van 0,44 µg/m³ NO₂ en 0,07 µg/m³ PM₁₀ berekend. In beide gevallen is de bijdrage van het plan ruimschoots minder dan de grens die geldt voor 'niet in betekenende mate', te weten 3% van de grenswaarde oftewel 1,2 µg/m³ voor zowel NO₂ als PM₁₀. Het initiatief is derhalve aan te merken als 'niet in betekenende mate'. De luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer vormen geen belemmering voor het initiatief.

2.4 Archeologie

RAAP heeft een archeologisch bureauonderzoek verricht voor het plangebied (Plangebied Ganzestaartsedijk te Duizel, archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek, RAAP-notitie 4068, januari 2012). Het doel van het bureauonderzoek was het verwerven van informatie over bekende en verwachte archeologische waarden, om daarmee te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Eersel geldt voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Deze verwachting is mede gebaseerd op het feit dat in het plangebied volgens de bodemkaart hoge zwarte enkeerdgronden voorkomen. Recent veldonderzoek op het aangrenzende perceel heeft echter aangevoerd dat in het gebied geen sprake is van hoge zwarte enkeerdgronden, maar van beekerdgronden. Deze gronden liggen relatief laag in het landschap en zijn periodiek erg nat. Omdat deze gronden minder geschikt zijn voor akkerbouw en bewoning zijn ze waarschijnlijk pas relatief laat in gebruik genomen. Bovendien zijn in een straal van 500 meter van het plangebied geen archeologische vindplaatsen bekend. Op basis hiervan is de archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers en jagers-verzamelaars naar beneden bijgesteld (lage verwachting).

De geplande ingrepen zullen dan ook naar verwachting niet leiden tot een aantasting van archeologische resten in het plangebied. Geadviseerd wordt om het plangebied vrij te geven voor de geplande ontwikkelingen.

2.5 Bodem

Geofox-Lexmond heeft een actualiserend bodemonderzoek verricht voor het plangebied (Actualiserend bodemonderzoek Ganzestaartsedijk te Duizel, 20111719_a1RAP, 17 november 2011). Op basis van een bureauonderzoek is voor het plangebied uitgegaan van een onverdachte locatie. In het plangebied is in 1999 reeds een verkennend bodemonderzoek verricht. In de tussentijd hebben geen verdachte activiteiten plaatsgevonden. Om die reden is in het actualiserend onderzoek geen onderzoek gedaan naar het grondwater, maar is volstaan met een onderzoek van de boven- en ondergrond.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde aanwezig zijn.

De kwaliteit van de bodem is niet verslechterd ten opzichte van de situatie zoals in 1999 vastgesteld. Er zijn uit oogpunt van bodem- en grondwaterkwaliteit derhalve geen belemmeringen voor de beoogde bestemmingswijziging.

2.6 Flora en fauna

IJzerman Advies heeft in het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Quickscan flora en fauna locatie Ganzestaartsedijk, Duizel, 2011319, 11 november 2011). De quickscan heeft bestaan uit een veldbezoek (18 oktober 2011), een bureau-studie en een beoordeling op basis van expert judgement. Uit het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- De geplande ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden of de ecologische hoofdstructuur.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen mogelijk in het plangebied worden aangetroffen. Voor dergelijke soorten hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt een algemene zorgplicht.
- Voor strikt beschermde soorten, zoals vleermuizen en bepaalde vogelsoorten, is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte verblijfslocaties. De locatie is niet in gebruik als verblijfs- of gebruikslocatie voor strikt beschermde soorten.
- Ter voorkoming van het voorstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden te verrichten buiten het broedseizoen. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Flora- en Faunawet.

Geconcludeerd kan worden dat er uit oogpunt van flora en fauna geen bezwaren zijn voor de beoogde ontwikkeling.

2.7 Bedrijven en milieuzonering

Geofox-Lexmond heeft onderzoek gedaan naar de mogelijke bedrijfshinder van de bedrijvigheid in het plangebied (Hinderlijke bedrijvigheid Ganzestaartsedijk te Duizel, 20111719/WWIJ, 4 januari 2011). In de rapportage is aangegeven in hoeverre de bestemmingswijziging aanvaardbaar is uit oogpunt van hinderlijke bedrijvigheid.

Met behulp van de VNG-publicatie is bepaald in welke categorie de toekomstige bedrijfsactiviteiten vallen. De nieuw te realiseren inrichting (voorbereiden en ontwikkelen van toegangstechnieken) kan worden geschaard onder de categorie 'aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1.000 m²' (SBI-code-1993: 45, SBI-code-2008: 41,42,43-3). Een dergelijk bedrijf valt onder milieucategorie 2. Op basis van de indicatieve afstanden uit de VNG-brochure kan tussen een categorie 2-bedrijf en een woning in 'gemengd gebied' een richtafstand voor geluid van 10 meter worden gehandhaafd. De richtafstanden voor de aspecten geur, stof en gevaar bedragen 0 meter. Aan deze afstanden kan worden voldaan. Uit oogpunt van milieuzonering zijn er derhalve geen belemmeringen voor de vestiging van het bedrijf in het plangebied. Deze conclusie is bevestigd door het akoestisch onderzoek naar bedrijfslawaai (zie paragraaf 2.2).