

Nota vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan Zijldijk 10 Warmond

1 december 2023

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan voor vooroverleg toegezonden aan diverse overleginstanties. Er zijn binnen de gestelde termijn, vanaf 16 oktober 2023 tot 15 november 2023, reacties binnengekomen van Veiligheidsregio Hollands Midden, hoogheemraadschap van Rijnland, GGD Hollands Midden en provincie Zuid-Holland.

Hieronder zijn de ingekomen vooroverlegreacties samengevat en van een reactie (in cursief) voorzien. Tevens wordt ingegaan op het advies van Omgevingsdienst West-Holland.

1. Veiligheidsregio Hollands Midden (ingekomen 19 oktober 2023)

a. Bereikbaarheid

De Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) merkt op dat het plangebied zich aan het einde van een doodlopende weg bevindt. Dit is toegestaan mits de wegbreedte minimaal 4,50 meter bedraagt en er een keermogelijkheid aanwezig is. Voor een goede bereikbaarheid van de hulpdiensten wordt geadviseerd om bij het realiseren van het plangebied een keerlus te overwegen. Daarnaast dient de toegangsweg vanaf de doorlopende weg richting het plangebied te voldoen aan de eis van 3,5 meter (3,25 verhard), die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 15 ton.

De bestaande toegangsweg (Zijldijk) maakt geen onderdeel uit van het voorliggende initiatief en het initiatief leidt niet tot een wezenlijk andere situatie op deze toegangsweg. Daarbij heeft die toegangsweg een feitelijke breedte van ruim 3,5 m. Voor wat betreft de keermogelijkheden wordt opgemerkt dat er aan het einde van deze doodlopende weg een keermogelijkheid aanwezig is, namelijk in combinatie met het bestaande erf van Zijldijk 8. Bij de twee nieuwe woningen, die ontsloten worden met een nieuwe toegangsweg met een breedte van 3,5 m, is een verhard voorterrein beoogd, waarmee er ook hier een keermogelijkheid aanwezig zal zijn.

Verder zal bij de verdere uitwerkingen voldaan worden aan de gestelde eisen ten aanzien van de bereikbaarheid van hulpdiensten.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Bluswatervoorziening

Hoewel geen brandkraan aanwezig is, is de situatie acceptabel, aangezien het open water bruikbaar is bij een offensieve inzet. Er is tevens voldoende defensief bluswater aanwezig, maar hiervoor is een opstelplaats vereist die voldoet aan de eisen van het beleidsdocument 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRHM'.

Er is in en om het plangebied voldoende open water aanwezig dat bruikbaar is bij een offensieve inzet. Bij de inrichting van het plangebied zal rekening worden gehouden met de eisen uit het beleidsdocument 'Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid VRHM'. Er is in ieder geval voldoende ruimte voorzien aan het einde van de toegangswegen in het plangebied.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Opkomsttijd

Het plangebied voldoet voor wat betreft de opkomsttijd aan de eisen uit het Regionale dekkingsplan. De referentiewaarde is hier 15 minuten, terwijl de daadwerkelijke opkomsttijd 13 minuten bedraagt. Daarmee scoort het nieuwe initiatief 'Goed'. Er zijn geen aanvullende voorzieningen benodigd, de te verwachten preventieve voorzieningen en opkomsttijd voldoen aan de uitgangspunten van het Dekkingsplan.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

d. Externe Veiligheid

De VRHM merkt op dat de planlocatie zich binnen het effectgebied van de transportroutes A4 en A44 bevindt. Bij een brand in de omgeving of een toxische wolk is het handelingsperspectief voor de aanwezigen schuilen binnen een bouwwerk. Bouwwerken kunnen hiervoor enige tijd bescherming bieden, mits de ramen en deuren gesloten kunnen worden en de (mechanische) ventilatie afgeschakeld kan worden. VRHM adviseert om de bouwwerken te voorzien van de mogelijkheid om de ventilatie met één druk op de knop af te kunnen schakelen. In het toekomstige Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) is in artikel 4.124, lid 4 geregeld dat de mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld.

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Binnen de woonbestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een mechanische ventilatievoorziening bij nieuwe (recreatie-)woningen.

2. Hoogheemraadschap van Rijnland (ingekomen 24 oktober 2023)

a. Beleid

Het hoogheemraadschap van Rijnland (HHR) hanteert thans het Waterbeheerprogramma 6, voor de periode 2022 - 2028. In de toelichting wordt echter nog verwezen naar het vorige waterbeheerprogramma.

Verder gaat HHR in op het door hen gehanteerde beleid: rapport De Blauwe Lens, Keur van Rijnland 2020 en Waterschapsverordening van Rijnland 2024.

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In de paragraaf 'Waterhuishouding' zal ingegaan worden op het Waterbeheerprogramma 6 en De Blauwe Lens.

b. Hemelwater

Beschreven wordt dat bij een toename aan verhard oppervlak vanaf 500 m² tot 5.000 m² extra water gegraven moet worden. HHR wijst er op dat ook boven de 5.000 m² een compensatieplicht geldt.

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De betreffende passage wordt aangepast. Hierbij is overigens van belang dat met het onderhavige initiatief het verhard oppervlak juist zal afnemen

c. Dempen/ graven van water

De aangeleverde stukken suggereren dat er water wordt gedempt én water wordt gegraven. HHR wil graag zeker zijn dat er even veel water wordt terug gegraven als dat er gedempt wordt.

Er wordt geen water gedempt. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 wordt alleen water gegraven, waarbij twee doodlopende sloten met elkaar verbonden. Dit is verduidelijkt op de verbeelding van het bestemmingsplan, waar de bestaande en nieuw aan te leggen sloten zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Naar aanleiding van deze reactie is het bestemmingsplan op dit punt aangepast.

d. Waterkering

HHR geeft aan dat alle activiteiten op, in en langs waterkeringen de stabiliteit en de waterkerende functie van een waterkering kunnen beïnvloeden. Voor het uitvoeren van handelingen binnen de kern- en beschermingszone van een regionale waterkering zijn om die reden regels opgesteld om de waterkering te beschermen.

Er is reeds de dubbelbestemming 'Waterstaat - waterkering' opgenomen, waarmee het waterkeringsbelang is veiliggesteld. Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. GGD Hollands Midden (ingekomen 18 oktober 2023)

a. Gevoelige bestemming

Het plangebied ligt dichtbij een bestaande veehouderij. De GGD adviseert het voorzorgsprincipe toe te passen en terughoudend te zijn met het realiseren van nieuwe gevoelige bestemmingen op of binnen 250 meter van een veehouderij. Terughoudend betekent volgens de GGD: niet doen tenzij er sprake is van een groot maatschappelijk belang voor de realisatie van de gevoelige bestemming. Ook recreatiewoningen en voormalige bedrijfswoningen beschouwt de GGD als gevoelige bestemming.

Het betreft een initiatief waarbij een bestaand agrarisch bedrijf wordt opgeheven en waarbij diverse bestaande agrarische en recreatieve opstallen worden verwijderd, waarmee sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst. Daarbij voorziet het initiatief in nieuwe woonfuncties die -zij het in beperkte mate- bijdragen aan het opheffen van het woningtekort.

Het college van B en W waardeert het advies van de GGD maar hanteert de kaders die gelden vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening en de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Uit oogpunt van medewerking aan andere ruimtelijke ontwikkelingen in het verleden zou het overigens niet redelijk zijn om voor dit plan strengere normen te hanteren dan de geldende wet- en regelgeving. Bij plannen die in de toekomst onder de Omgevingswet mogelijk worden gemaakt kan mogelijk wel een nadere afweging worden gemaakt op basis van een advies van de GGD.

Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Communicatie

Ingeval de gevoelige bestemmingen wel worden gerealiseerd is het advies om open en duidelijk te communiceren over de mogelijke lucht-, geur- en geluidbelasting op de locatie. Op die manier kunnen bewoners/bezoekers een meer overwogen keuze maken om er te verblijven. Vervolgens gaat de GGD nog nader in op met name de gezondheids- en hinderaspecten, zoals luchtwegklachten, acute klachten van ogen, neus en bovenste luchtwegen en stress-gerelateerde gezondheidseffecten.

Er zal duidelijk gecommuniceerd worden over de geur- en gezondheidssituatie. Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Lood in bodem

In de toelichting van het plan staat dat nader onderzoek zal worden verricht naar de verontreiniging met lood en PAK in de grond. Het gezondheidskundig advies voor lood in bodem is om voor gevoelige bestemmingen (wonen met tuin) 90 mg/kg aan te houden, voor een speeltuin 100 mg/kg en voor een moestuin 60 mg/kg.

Er zal nog nader bodemonderzoek uitgevoerd worden waarin rekening wordt gehouden met de genoemde advieswaarden. Dit aspect zal overigens ter beoordeling aan de Omgevingsdienst West-Holland worden voorgelegd, waarbij in samenspraak bezien wordt of dat onderzoek alsnog onderdeel van het bestemmingsplan moet worden. Deze reactie leidt vooralsnog niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Provincie Zuid-Holland (13 november 2023)

De provincie heeft het plan beoordeeld en positief bevonden. Het plan is te beoordelen als inpassen en de provincie geeft aan dat dit zorgvuldig gebeurt en de totale ruimtelijke kwaliteit verbetert ten opzichte van de huidige situatie. Ook merkt de provincie op dat het advies van Bosch en Slabbers niet bij de stukken zit. Het verzoek is om dit stuk wel op te nemen bij de toelichting van het bestemmingsplan. De provincie merkt daarnaast op dat eerdere opmerkingen op het plan juist zijn verwerkt.

Het advies van Bosch Slabbers Landschapsarchitecten wordt als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen. Het overige deel van de reactie van de provincie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

5. Advies Omgevingsdienst West-Holland (advies d.d. 19 september 2023)

a. Bodem

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat nader onderzoek noodzakelijk is naar de ernst en omvang van de verontreiniging met lood en PAK in de grond. Gezien de heterogeniteit van de verontreiniging met lood en PAK en de bodemopbouw (veen) wordt geadviseerd om de resultaten en de definitieve plannen voor te bespreken met het bevoegd gezag voordat een nader onderzoek wordt uitgevoerd of BUSmelding/saneringsplan wordt ingediend.

Met een aanvullend onderzoek moet worden vastgesteld of sprake is van een asbestweg, zoals is aangegeven in het Besluit asbestwegen milieubeheer. De toelichting is op dit punt niet helemaal juist; het is niet mogelijk om een BUSmelding of saneringsplan in te dienen voor het verwijderen van deze weg. Indien sprake is van een asbestweg is het noodzakelijk om een melding asbest te verrichten bij IL&T voordat deze wordt verwijderd.

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan: de toelichting wordt aangepast, zoals gevraagd door Omgevingsdienst West-Holland (ODWH). Verder wordt rekening gehouden met de aanbevelingen van ODWH.

b. Bedrijven en milieuzonering

ODWH merkt op dat een motivering ontbreekt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de recreatiewoningen. Ondanks het feit dat recreatiewoningen niet geluidgevoelig zijn, moet er ter plaatse wel sprake te zijn van minimaal een aanvaardbaar

woon- en leefklimaat. Gezien de activiteiten van het naastgelegen bedrijf (veehouderij) en de afstand tot de recreatiewoningen kan niet zonder meer worden aangenomen dat er inderdaad sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geluid en dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd. Er dient dus een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van het naastgelegen bedrijf.

Er is feitelijk geen sprake van een nieuwe situatie. Ook binnen het geldende bestemmingsplan is ter plaatse reeds een recreatiewoning toegestaan. Op grond daarvan kan gesteld worden dat het aangrenzende agrarische bedrijf niet belemmerd wordt in de bedrijfsvoering.

Tevens geldt dat bij de transportbewegingen van het bedrijf, in het kader van het Activiteitenbesluit, reeds rekening dient te houden met die recreatiewoning. Het gaat overigens over een relatief beperkt aantal transportbewegingen over de Zijldijk, zodanig dat sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat passend bij deze agrarische omgeving. Deze reactie leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

c. Gezondheid

Het aspect gezondheid is niet behandeld in de toelichting. Op Zijldijk 8 is sprake van een kleinschalige veehouderij (geen intensieve veehouderij). Veehouderijen moeten voldoen aan de Wet dieren. Op basis van deze wet is het bedrijf verplicht om voldoende hygiënemaatregelen te nemen om dierziekten te voorkomen. Hiermee wordt de kans dat dierziekten worden overgedragen op omwonenden ook zo klein mogelijk gehouden. De Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit controleert hierop. Gezien de kleinschaligheid van het bedrijf en de hygiënemaatregelen die het bedrijf moet nemen is de verwachting dat sprake is van een aanvaardbare situatie voor het aspect gezondheid. De Omgevingsdienst heeft de GGD om advies gevraagd over het aspect gezondheid. Dit advies zal moeten worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

De GGD heeft een vooroverlegreactie ingediend, waarin nader op dit aspect wordt ingegaan. Zoals verzocht wordt die reactie verwerkt in de toelichting.

d. Geur

ODWH geeft aan dat de toelichting van het aspect geurhinder onvolledig en deels onjuist is. Er moet hier worden toegelicht dat de twee recreatiewoningen in het gebouw Zijldijk 9/9a, die binnen de 25 m contour van de naastgelegen veehouderij Zijldijk 8 worden bestemd, niet als geurgevoelig worden beschouwd. Hierbij wordt aangesloten op de definitie uit artikel 5.91 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, waarin recreatiewoningen niet als geurgevoelig worden aangewezen.

Voor de overige woonbestemmingen geldt dat de minimum afstand volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer in het landelijk gebied 50 m bedraagt. De nieuwe woningen voldoen aan deze afstandseis, maar dat geldt niet voor het bestaande pand Zijldijk 10. Een woonbestemming voor dat pand met twee woningen, kan alleen worden gerealiseerd als een geurverordening wordt vastgesteld, waarbij de minimale afstand tot een geurgevoelig object wordt verkleind tot 25 meter, en indien nodig de geurnorm van 8,0 odeur units wordt verhoogd.

Onder de Omgevingswet vervalt de verplichting van een geurverordening en kan op basis van art 5.112 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een kleinere afstand worden aangehouden. Deze afstand moet in het omgevingsplan worden vastgelegd. ODWH noemt als optie om een planregel op te nemen waarin is aangegeven dat het initiatief pas mag

worden gerealiseerd als er een geurverordening is vastgesteld, of indien er in het omgevingsplan afwijkende waarden zijn opgenomen. Tenslotte adviseert de Omgevingsdienst om het onderwerp geurhinder in een aparte paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan op te nemen.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan, waarbij rekening wordt gehouden met de opmerkingen van ODWH. Er wordt een geuronderzoek uitgevoerd en er wordt voor deze situatie een geurverordening opgesteld. Dit wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan, waarbij de geurverordening ook als apart besluitpunt wordt behandeld. Bovendien wordt een aparte paragraaf 'Geur' gehanteerd.

e. Externe veiligheid

ODWH merkt op dat nog moet worden ingegaan op het transport van gevaarlijke stoffen over de A4. Vanwege het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 immers een invloedsgebied van meer dan 4 kilometer. Dit houdt in dat bij een incident met toxische stoffen op de A4 een giftige gaswolk kan ontstaan die de locatie kan bereiken. Er zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de sirene van de Veiligheidsregio of bericht van NLAlert, is daarvoor voldoende. Gelet op de afstand tot de A4 heeft het plan ook geen effect op de hoogte van het groepsrisico of op andere externe veiligheidsaspecten zoals bereikbaarheid, zelfredzaamheid of de capaciteit van hulpverleningsdiensten.

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De toelichting wordt op dit punt aangevuld. Tevens is in de woonbestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een uitschakelbaar mechanisch ventilatiesysteem.

f. Ecologie

- Ecologische quickscan

ODWH geeft aan dat de ecologische quickscan aangevuld moet worden met het bestaande pand Zijldijk 9 en 9a, waarin twee recreatiewoningen zijn voorzien. Als (in pandige) verbouwingen noodzakelijk zijn om deze woningen te realiseren dan kan dit immers schadelijke effecten op beschermde soorten hebben. Specifiek ten aanzien van huismussen en potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen wijst ODWH op de mogelijke nadelige effecten van werkzaamheden aan de woningen Zijldijk 9 en 9a.

De bestaande, te handhaven bebouwing is inderdaad niet meegenomen in de quickscan, omdat hier geen werkzaamheden voorzien zijn waarvoor een quickscan nodig zou zijn. Om die reden is het terecht dat deze niet meegenomen zijn in deze quickscan. Mocht bij de verdere uitwerkingen blijken dat werkzaamheden nodig zijn, zoals het vervangen van het dak, dan zal daarvoor op dat moment aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd worden, maar dat is thans niet aan de orde.

Deze reactie leidt op dit punt niet tot een aanpassing van de quickscan en van het bestemmingsplan.

- Algemene en categorie 5 soorten

De planlocatie is geschikt voor algemene soorten en categorie 5 soorten. Tijdens het veldbezoek zijn nesten aangetroffen van de merel en boerenzwaluw. Volgens de quickscan zijn de nesten en de functionele leefomgeving van voornoemde soorten tijdens het broedseizoen beschermd. Dit is niet juist omdat nesten van categorie 5-soorten wel

jaarrond beschermd zijn als zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden dat rechtvaardigen. Dit betekent dat voor boerenwaluw beoordeeld moet worden of er zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden zijn om deze nesten het hele jaar te beschermen. Ook is niet duidelijk waar en hoeveel boerenwaluwnesten zijn aangetroffen en daardoor kan de Omgevingsdienst niet beoordelen of, indien er geen sprake is van zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden om deze nesten te beschermen, de conclusie dat zorgplichtmaatregelen kunnen worden getroffen correct is. De ecologische quickscan moet hierop worden aangevuld.

Deze reactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De quickscan is op deze punten aangevuld en dit wordt ook vermeld in de toelichtring.

- Overige opmerkingen op de ecologische quickscan

ODWH wijst op de zorgplichtmaatregelen ten aanzien van amfibieën en vissen. Om de kolonisatie van de rugstreeppad te voorkomen moeten eveneens zorgplichtmaatregelen getroffen te worden. In de ecologische quickscan wordt verwezen naar bijlage 3, dit moet zijn bijlage 2.

De betreffende verwijzing naar bijlage 2 is aangepast in de quickscan.

g. Besluit milieueffectrapportage

In paragraaf 4.1 van de toelichting wordt getoetst aan het Besluit milieueffectrapportage. Er is echter geen sprake van een activiteit zoals bedoeld in de D-lijst van het Besluit m.e.r., zowel geen stedelijke ontwikkeling (D 11.2) als een landinrichtingsproject (D9). Hiermee is het Besluit m.e.r. voor dit plan niet van toepassing. ODWH verzoekt om het onderdeel 'Planspecifiek' van paragraaf 4.1 te herschrijven zodat helder is dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en er dus geen (vormvrije) m.e.r. beoordeling en (vormvrij) m.e.r. beoordelingsbesluit aan de orde is.

Deze reactie leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan: de toelichting wordt op dit punt aangepast.

h. Duurzaamheid

Er is nog niet concreet beschreven hoe dit plan invulling geeft aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. De Omgevingsdienst adviseert om bij de verdere uitwerking van het plan hierover in overleg met de initiatiefnemer te gaan.

In paragraaf 4.9 van de toelichting is zo concreet mogelijk, aangegeven welke duurzaamheidsmaatregelen beoogd worden, voor zover dat in dit stadium mogelijk is. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor de nieuwbouwwoningen zal overleg plaats vinden over de te treffen duurzaamheidsmaatregelen.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

i. Overige aspecten

Omgevingsdienst West-Holland (ODWH) merkt op dat de aspecten archeologie, geluid, luchtkwaliteit juist zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Er is geen nader onderzoek nodig.

Deze reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.