

Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bestemmingplan “Dorpsstraat 5-7 Bleiswijk (De Snip)”



1 februari 2022

Werknummer	621.138.90
Datum	1 februari 2022
Adviseur	KuiperCompagnons

Inhoud

1. Beschrijving van het project	4
2. Waarom een vormvrije m.e.r. beoordeling?	4
3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling	4
4. Conclusie.....	6
 Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling	 8

1. Beschrijving van het project

Het voornemen bestaat om aan de Dorpsstraat 5-7 (bekend als 'De Snip') in Bleiswijk nieuwbouw te realiseren. Het gebouw omvat een zorginstelling met 11 zorgwoningen en daarnaast op de begane grond een aantal voorzieningen en op de verdiepingen 10 appartementen voor senioren. De voorzieningen op de begane grond betreffen bescheiden daghoreca, een gemeentebalie, de OVMB (Oudheidkundige Vereniging en Museum Bleiswijk) en een gezondheidscentrum.

Op dit moment vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Bleiswijk'. De ontwikkeling is gelegen in het westen van de kern Bleiswijk. In het vigerende bestemmingsplan kent de locatie grotendeels de bestemming 'Gemengd' en voor het overig deel de bestemming 'Verkeer'. De ontwikkeling past niet (geheel) binnen de in het vigerende bestemmingsplan toegestane functies en bouw mogelijkheden. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

2. Waarom een vormvrije m.e.r.-beoordeling?

Voor de voorgenomen ontwikkeling dient gemotiveerd te worden of mogelijk sprake is van negatieve effecten op het milieu. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling dient het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders) de afweging te maken of een m.e.r.-procedure dient te worden gevolgd.

In het Besluit m.e.r. zijn categorieën van gevallen aangegeven die (mogelijk) m.e.r.- (beoordelings)plichtig zijn. Voor de bouw van woningen en commerciële ruimten is dit in het Besluit m.e.r. als volgt geformuleerd:

1. D.11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, bij een oppervlakte van 100 hectare of meer aaneengesloten gebied en dat 2.000 woningen of meer omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing binnen het plangebied te slopen om plaats te maken voor nieuwbouw. De nieuwbouw krijgt een gemengd programma, bestaande uit verschillende kleinschalige voorzieningen, een zorginstelling met 11 zorgwoningen en 10 appartementen voor senioren. De ontwikkeling kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals voorkomend in de eerste kolom van de D-lijst horende bij het Besluit m.e.r. (categorie 11.2). De drempelwaarde (kolom 2) wordt niet overschreden.

De drempelwaarden in onderdeel D van het Besluit m.e.r. zijn indicatieve waarden. Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag dient na te gaan of de beoogde activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. Op grond van artikel 2 lid 5 van het Besluit m.e.r. is daarom wel deze vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Als blijkt dat er mogelijk belangrijke milieugevolgen zijn, is alsnog een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of MER noodzakelijk.

Omdat het niet de gemeente is die initiatiefnemer is in dit project, moet de m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie worden opgesteld. Deze aanmeldnotitie moet door de initiatiefnemer worden ingediend bij de gemeente en de gemeente dient op een zo vroeg mogelijk moment te besluiten over of wel of niet een formele (uitgebreide) m.e.r.-beoordeling of MER moet worden opgesteld.

3. Criteria voor het toetsen van activiteiten in een m.e.r.-beoordeling

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten. Deze worden hieronder behandeld.

1. Kenmerken project / activiteit

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een zorginstelling met 11 zorgwoningen en daarnaast op de begane grond een aantal voorzieningen en op de verdiepingen 10 appartementen voor

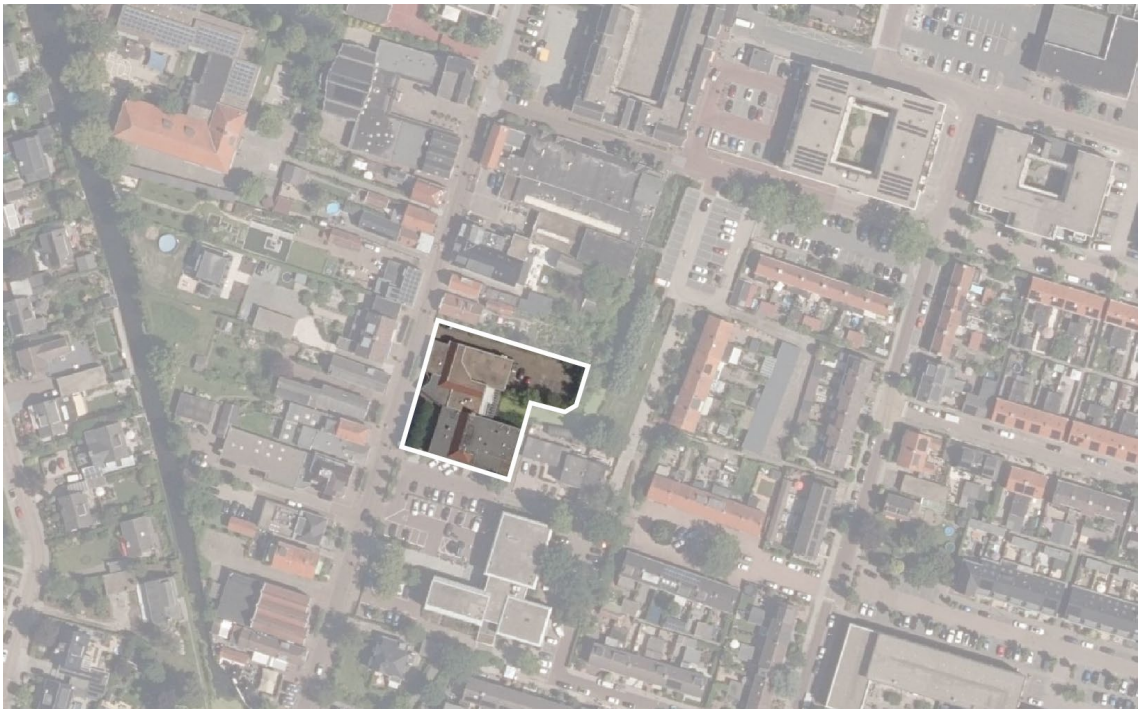
senioren. De voorzieningen op de begane grond betreffen bescheiden daghoreca, een gemeentebalie, de OVMB en een gezondheidscentrum. De beoogde ontwikkeling blijft zeer ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en 100 hectare aaneengesloten gebied.

2. Plaats van het project / activiteit

De ontwikkeling is gelegen in het westen van de kern Bleiswijk. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de woning aan de Dorpsstraat 15 ten noorden;
- een watergang en de woning aan de Dorpsstraat 9 en 9a ten oosten;
- de Dorpsstraat en een parkeerterrein ten westen;
- een parkeerterrein ten zuiden.

Op afbeelding 3.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



3. Samenhang met andere activiteiten

Het voornemen bestaat om de bestaande bebouwing binnen het plangebied te slopen om plaats te maken voor nieuwbouw. De nieuwbouw krijgt een gemengd programma, bestaande uit bescheiden daghoreca, een gemeentebalie, de OVMB en een gezondheidscentrum op de begane grond. Daarnaast komt er een zorginstelling met 11 zorgwoningen in het gebouw. De bovenverdiepingen bestaan uit twee delen. In het eerste deel wordt op de eerste verdieping in een aantal zorgwoningen voorzien. In het andere deel van de bovenverdiepingen zijn ouderenwoningen voorzien. De zorgwoningen en de ouderenwoningen zijn op de verdiepingen bouwkundig gescheiden van elkaar. De zorgwoningen en de ouderenwoningen krijgen dan ook een eigen trappenhuis.

De provincie hanteert de zogenaamde 'duurzame verstedelijkingsladder'. Dit houdt in dat, als de regionale behoefte aan de voorgenomen verstedelijking is aangetoond, bij voorkeur de volgende volgorde wordt gehanteerd. Eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering of transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Voorts naar locaties die passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

Vanaf 12 woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het plan kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De achterliggende reden van deze ontwikkeling op de voorgenomen locatie is om de zorgvoorzieningen zo dicht mogelijk op de eerstelijnszorg gevestigd in het naastliggende Medisch Hart Bleiswijk te lokaliseren.

Daarnaast blijkt uit de Woonvisie 2021-2025 (gebaseerd op Stec-onderzoek) dat er behoefte is aan zorgwoningen en woningen voor senioren. Daarnaast ligt het plangebied in bestaand stads- of dorpsgebied. De voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Gelet op het voorgaande wordt de geplande ontwikkeling passend geacht binnen de kaders van het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid.

4. Kenmerken van de (mogelijk belangrijke) nadelige milieugevolgen

Voor de beoogde ontwikkeling zijn in het kader van de ruimtelijke onderbouwing meerdere omgevingsaspecten beoordeeld en/of onderzocht. De tabel opgenomen als bijlage I bij deze notitie geeft een samenvatting van deze afweging. Aspecten waar (mogelijk) nadelige effecten optreden zijn hieronder nader uitgewerkt. Op een aantal aspecten is juist sprake van positieve effecten.

Archeologie

Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen met een verstoringsdiepte van meer dan 30 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m². De beoogde ontwikkeling overschrijdt deze criteria, waardoor onderzoek noodzakelijk is. In het kader van het bestemmingsplan wordt dit onderzoek momenteel voorbereid.

Bodem

Uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie.

Verkennd bodemonderzoek

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat de ondergrond op één plaats een sterke verontreiniging aan som-PAK en een matig verontreiniging aan lood bevat.

In de overige grondmonsters zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen. In het ondiepe grondwater is een lichte verontreiniging aan barium gemeten.

Nader onderzoek

Er is nader onderzoek uitgevoerd met als doel om de aangetroffen verontreiniging horizontaal en verticaal af te perken.

Tijdens nader onderzoek is de verontreiniging aangetoond ter plaatse van boring 100 en 104 vanaf maaiveld tot maximaal 1,0 m-mv. De verontreiniging is hiermee afgeperkt. Het betreft een geval van ernstige bodemverontreiniging met een geschatte omvang van circa 80 m³. De gevalscontour is niet afgeperkt. Deze loopt waarschijnlijk door in aanliggende percelen. Het is aannemelijk dat het geval van ernstige bodemverontreiniging niet spoedeisend is.

Aanbevolen wordt om voor de handelwijze rondom deze verontreiniging een BUS-melding op te stellen en deze ter goedkeuring in te dienen bij het bevoegd gezag.

De grond is geanalyseerd op PFAS en voldoet indicatief aan klasse Wonen (lokaal tevens klasse Landbouw).

Beoordeling gemeente

Naar aanleiding van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek heeft de gemeente Lansingerland een memo opgesteld. De gemeente is van mening dat het geval van ernstige bodemverontreiniging niet spoedeisend is. Om die reden kan een deelsanering worden uitgevoerd. Qua functies zijn er geen substantiële wijzigingen voorzien. Bebouwing blijft bebouwing en verharding blijft verharding. Grondverzet zal naar verwachting zeer beperkt zijn.

De sanerende maatregel kan derhalve bestaan uit het duurzaam afdekken van de verontreiniging. Dit kan voorafgaand aan de werkzaamheden middels een BUS-melding worden gemeld en dient nadien middels een BUS-evaluatie geëvalueerd te worden.

Ecologie - soortenbescherming

In het kader van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is toetsing aan de Wet natuurbescherming nodig. Door ABO Milieuconsult is een verkennend onderzoek in de vorm van een quickscan uitgevoerd. Hieruit blijkt dat aanvullend onderzoek naar vleermuizen nodig is. In het kader van het bestemmingsplan wordt dit onderzoek momenteel voorbereid.

Ecologie – gebiedsbescherming (stikstof)

Door KuiperCompagnons is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door het gebruik van de voorgenomen ontwikkeling. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit project.

Geluid (Wet geluidhinder)

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningen, welke worden gekenmerkt als geluidsgevoelig object, waardoor akoestisch onderzoek uitgevoerd is. Uit de resultaten blijkt het verkeer op de Dorpsstraat een geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Een overschrijding is alleen aan de orde op het bouwdeel met een maximale bouwhoogte van 8 m aan de zijde van de Dorpsstraat. De geluidsbelasting inclusief de reductie ex artikel 110g Wgh bedraagt maximaal 51 dB.

Omdat de geluidsbelasting door het verkeer op de Dorpsstraat (30 km-weg) hoger is dan de voorkeursgrenswaarde moet bij de aanvraag van een omgevingsvergunning de karakteristieke geluidwering van de gevels worden getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit. De reductie van 5 dB ex artikel 110g Wgh mag in die toetsing niet worden toegepast zodat de input voor deze berekening 56 dB bedraagt.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening komt bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat vanwege de geluidbelasting ter plaatse van een woning betekenis toe aan alle relevante geluidsbronnen. Dit betekent dat ook het terras als bedrijfsactiviteit geluid produceert en meegenomen moet worden bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening. In het kader van het bestemmingsplan wordt dit onderzoek momenteel voorbereid.

Luchtkwaliteit

Uit de berekening m.b.v. de NIBM-tool blijkt dat het plan als 'NIBM' kan worden aangemerkt. De voorliggende ontwikkeling draagt dan ook niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig en wordt voldaan aan de Wet luchtkwaliteit. Tevens blijven de jaargemiddelde concentraties NO², PM₁₀ en PM_{2,5} ruimschoots onder de normen van de jaargemiddelde concentraties van 40 µg/m³ (NO² en PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}).

4. Conclusie

Uit de tabel in bijlage I blijkt dat er sprake is of kan zijn van nadelige milieueffecten. Deze effecten zijn weloverwogen beoordeeld. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om deze effecten te beperken. Er kan worden geconstateerd dat de nadelige effecten te reguleren zijn en dat een uitgebreide m.e.r.-beoordeling of het opstellen van een MER in deze niet zinvol en/of noodzakelijk is.

Bijlage I – Afwegingskader relevante milieuaspecten m.e.r.-beoordeling

Aspect	Nu	Straks	Uitwerking
Archeologie	+	±	Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij bodemingrepen met een verstoringsdiepte van meer dan 30 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m ² . De beoogde ontwikkeling overschrijdt deze criteria, waardoor onderzoek noodzakelijk is. In het kader van het bestemmingsplan wordt dit onderzoek momenteel voorbereid.
Bedrijven en milieuzonering	+	+	Het plangebied ligt in een winkelstraat met verschillende functies en voorzieningen. Het grootste gedeelte van de Dorpsstraat kent de bestemming 'Gemengd' of 'Centrum'. Gezien de mate van functiemenging, is hier sprake van gebiedstype 'gemengd gebied'. De ontwikkeling voorziet daarnaast ook in de toevoeging van een gemengd programma. Wonen is in de huidige situatie ook al mogelijk. Verder worden met dit plan geen hogere milieucategorieën mogelijk gemaakt.
Bodem	+	±	Uit onderzoek blijkt dat een deel van het plangebied gesaneerd (duurzaam afdekken van de verontreiniging) dient te worden. Tevens dienen de asbesthoudende materialen voorafgaand aan de sloop te worden verwijderd. Vanuit het aspect bodem gelden geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.
Bezonning	+	+	Geen tot beperkte schaduwwerking door de nieuwbouw.
Brandveiligheid	+	+	Voldoet aan de brandvoorschriften Bouwbesluit.
Cultuurhistorie	+	+	De voorgenomen ontwikkeling is door de gemeente getoetst aan de uitgangspunten van de Nota Cultuurhistorie Plus. De gemeente concludeert dat de gebiedsontwikkeling van de Snip op een zorgvuldige manier rekening houdt met de ruimtelijke karakteristiek van de Dorpskern van Bleiswijk en in het bijzonder de punten zoals die zijn benoemd in de Nota Cultuurhistorie Plus.
Duurzaamheid	0	+	Bij het plan wordt waar mogelijk ingezet op een zo duurzaam mogelijk gebouw. De ontwikkeling zal in ieder geval voldoen aan de wettelijke vereisten.
Ecologie	0	±	De kans bestaat dat in het plangebied beschermde planten- en / of diersoorten voorkomen. Er is een quickscan en een stikstofonderzoek uitgevoerd.
Economie	0	+	Tussen de ontwikkelaar en de gemeente is een samenwerkingsovereenkomst en realisatieovereenkomst gesloten.
Energie	0	+	Zie duurzaamheid
Externe veiligheid	0	0	Met de nieuwe ontwikkeling worden nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied echter geen risicobronnen, waardoor onderzoek niet benodigd is.
Geur	0	0	N.v.t.

Geluid (Wet geluidhinder)	0	±	Voorgenomen ontwikkelingen voorzien in de realisatie van woningen. Hierdoor is akoestisch onderzoek benodigd.
Gezondheid	0	0	Zie luchtkwaliteit en groen
Groen	0	0	Het verhard oppervlak is in de toekomstige situatie vergelijkbaar met de huidige situatie.
Klimaatadaptatie	0	0	Zie groen en water
Landschap	+	+	Zie cultuurhistorie
Licht	0	0	N.v.t.
Luchtkwaliteit	+	±	De betreffende ontwikkeling is een ontwikkeling die niet zonder meer is aan te merken als een ontwikkeling die past binnen de term 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Om deze reden is onderzoek noodzakelijk naar het effect op de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen.
Mobiliteit	0	0	In vergelijking met het huidige gebruik neemt de verkeersaantrekkende werking (licht) toe. Er zullen 22-44 extra verkeersbewegingen optreden als gevolg van de ontwikkeling. De capaciteit van de Dorpsstraat en de omliggende wegen zijn afdoende is om het extra verkeer vanwege de nieuwe ontwikkeling te verwerken. Een mobiliteitsonderzoek is dan ook niet nodig.
Ondergrond	0	0	Blijft ongewijzigd
Ruimtelijke kwaliteit	-	+	Het plangebied met het verouderede pand wordt ontwikkeld tot een hoogwaardig woonmilieu.
Sociale veiligheid	0	0	N.v.t.
Straling	0	0	N.v.t.
Trilling	0	0	N.v.t.
Water	0	0	Het verhard oppervlak is in de toekomstige situatie vergelijkbaar met de huidige situatie. Watercompensatie is dan ook niet nodig.
Windhinder	0	0	N.v.t.