

ROM INTEGRAAL ADVIES

Aan Gemeente Stichtse Vecht
 T.a.v. Hugo Steutel
 Onderwerp ROM integraal advies Straatweg 66 Breukelen;
 Integraal adviesverzoek bestemmingsplan
 Adviseur ROM Peter van de Laak
 Telefoon 088 - 022 50 00
 Datum 28 maart 2018
 Kenmerk Z-2017-50074 / 63967
 Aantal pag. 8

Inleiding

Het bestaande kantoorgebouw aan de Straatweg 66 in Breukelen wordt gesloopt. Op de locatie komen 29 nieuwe woningen. De bestemming wijzigt van bedrijven naar wonen. Voor dit plan moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. De gemeente Stichtse Vecht heeft aan ons gevraagd het concept-ontwerp bestemmingsplan Straatweg 66 te beoordelen.

In ons advies van 9 februari 2018 (Z-2017-50074 / 61796) hebben wij de aspecten geluid, lucht, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, archeologie, ecologie en m.e.r. beoordeeld. Alleen de aspecten externe veiligheid en archeologie zijn toen akkoord bevonden. Vervolgens is het bestemmingsplan aangepast en zijn aanvullende bodemonderzoeken beoordeeld. Op basis van dit aangepaste bestemmingsplan hebben wij op 12 maart 2018 (Z-2017-50074 / 63132) opnieuw geadviseerd over de aspecten bodem, geluid, lucht, bedrijven en milieuzonering, ecologie en duurzaamheid. Het onderdeel m.e.r. hebben we in het advies van 12 maart nog niet kunnen beoordelen, omdat een m.e.r.-aanmeldnotitie ontbrak. Alleen het aspect lucht is toen akkoord bevonden.

Naar aanleiding van dit laatste advies is het bestemmingsplan op onderdelen opnieuw aangepast. Dit advies heeft betrekking op de aspecten bodem, geluid, bedrijven en milieuzonering, ecologie, duurzaamheid en m.e.r.

Korte conclusie

Thema	Blz.	Beoordeling	Opmerkingen en/of belemmeringen
Bodem	2	Akkoord	Sanerende maatregelen zijn nodig om het terrein geschikt te maken.
Geluid	3	Akkoord	Een hogere waarde procedure moet worden opgestart.
Bedrijven en Milieuzonering	4	Akkoord	Geen
Ecologie	5	Niet akkoord	Eerdere advies niet voldoende verwerkt.
Duurzaamheid	6	Akkoord onder voorwaarden	Opnemen ambitie GPR in bestemmingsplan.
m.e.r.	7	Niet akkoord	Aanmeldnotitie m.e.r. aanpassen

Bodem

Advies:

1. Het bodemonderzoek en saneringsplan te accepteren als bewijsmiddel dat de bodem geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functie.
2. Akkoord te gaan met paragraaf 4.5 (Bodem).

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De bodem van het plangebied is nog niet geschikt voor de voorgenomen functie.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat in de boven- en ondergrond op het perceel sterke verontreinigingen aanwezig zijn met lood, PAK, koper, nikkel, zink, PCB's en/of VOCL. In het grondwater zijn sterke verontreinigingen met VOCL aanwezig. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Deze bodemverontreiniging levert bij de voorgenomen functie mogelijk gezondheidsrisico's op voor de gebruikers van het plangebied. Ook kan de aanwezigheid van deze bodemverontreiniging een belemmering vormen voor de aanleg van de haven. Sanerende maatregelen zijn nodig om deze risico's weg te nemen.

Wat is getoetst?

- Ontwerp bestemmingsplan Straatweg 66 te Breukelen; Gemeente Stichtse Vecht; d.d. 18-03-2018; NL.IMRO.1904.BPStraatweg66BKL-VO01; kenmerk PM17027; Plannen-makers.
- Actualisatie onderzoek en saneringsplan (Anteagroup; kenmerk PM7027; d.d. 16 februari 2018).

Waarom is getoetst?

- Wet ruimtelijke ordening;
- Wet Bodembescherming;
- Normen voor bodemonderzoek:
 - NEN5725 (vooronderzoek);
 - NEN5740 (regulier onderzoek);
 - NEN5707(asbestbodemonderzoek); en/of
 - NTA5755 (nader onderzoek).

Geluid

Advies:

1. De aangepaste toelichting van het bestemmingsplan goed te keuren.
2. Ons advies van 12 maart 2018 op te volgen en een hogere waarde procedure te starten.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De toelichting van het bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van ons vorige advies.

In ons vorige advies (en in het akoestisch onderzoek) wordt er op gewezen dat nog niet aan alle eisen van het gemeentelijke geluidbeleid wordt voldaan. Dit is nu ook in de paragraaf geluid van het bestemmingsplan vermeld.

2.1 Er dienen hogere waarden te worden verleend.

Zoals aangegeven in het vorige advies (ROM integraal advies; d.d. 12-03-2018) dienen er hogere waarden te worden verleend. In het besluit hogere waarden worden voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling volgens het gemeentelijk geluidbeleid. Bij de omgevingsvergunning voor bouwen dient door de aanvrager aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden in het besluit hogere waarden.

Wat is getoetst?

- Ontwerp bestemmingsplan Straatweg 66 te Breukelen; Gemeente Stichtse Vecht; d.d. 18-03-2018; NL.IMRO.1904.BPStraatweg66BKL-VO01; kenmerk PM17027; Plannen-makers.

Waarom is getoetst?

- Wet geluidhinder (Wgh);
- Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Beleidsregel hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Stichtse Vecht 2014.

Bedrijven en milieuzonering

Advies:

1. Akkoord te gaan met de aangepaste paragraaf 4.2 (Bedrijven en milieuzonering) en de aangepaste bestemmingsregels.
2. Akkoord te gaan met de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Een goed woon- en leefklimaat op de omliggende woningen is gewaarborgd.

1.2 Er zijn geen omliggende bedrijven die worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

2.1 De Staat van Bedrijfsactiviteiten kan ongewijzigd blijven.

Voor de duidelijkheid en overzichtelijkheid is het aan te bevelen om de Staat van Bedrijfsactiviteiten aan te passen (alleen milieucategorie 1 bedrijven). Het aanpassen is echter niet noodzakelijk.

Wat is getoetst?

- Ontwerp bestemmingsplan Straatweg 66 te Breukelen; Gemeente Stichtse Vecht; d.d. 18-03-2018; NL.IMRO.1904.BPStraatweg66BKL-VO01; kenmerk PM17027; Plannen-makers.

Waarom is getoetst?

- VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

Ecologie

Advies:

1. De paragraaf ecologie aan te passen conform dit (en het eerdere) advies.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 Strikt juridisch gezien moet nader onderzoek en een eventuele ontheffing worden afgehandeld in het kader van het bestemmingsplan.

De Raad van State heeft in het verleden – onder de Flora- en faunawet – beargumenteerd dat de vraag of er belemmeringen zijn pas wordt beantwoord in het kader van de ontheffingsaanvraag. De jurisprudentie en het standpunt van de provincie zijn in dit geval met elkaar in strijd. Het risico dat de ruimtelijke procedure op dit punt op problemen stuit, wordt echter klein geacht.

1.2 De provincie Utrecht heeft het standpunt dat nader onderzoek en een eventuele ontheffing onder voorwaarden mogen worden afgehandeld ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

In aansluiting op dit standpunt gaan wij ermee akkoord dat het nader onderzoek later wordt uitgevoerd en ingediend.

1.3 De paragraaf ecologie is niet aangepast zoals eerder is geadviseerd.

Er wordt – nogmaals - geadviseerd om te onderbouwen in het bestemmingsplan dat het in de lijn der verwachting ligt dat deze ontheffing wordt verkregen. In deze onderbouwing moeten de specifiek te verwachten soorten worden benoemd en kan bijvoorbeeld worden gerefereerd aan vergelijkbare gevallen. Dit advies is ook eerder opgenomen in ons advies van 12 maart 2018.

In de geactualiseerde versie van het bestemmingsplan worden wel 9 soorten vleermuizen genoemd die in de omgeving bekend zijn, maar er wordt niet beschreven welke soorten een binding met het plangebied kunnen hebben.

Ook wordt geschreven: ‘Als deze soorten alsnog aangetroffen worden ligt het in de lijn der verwachtingen dat hiervoor een ontheffing wordt verkregen. Dit wordt opgemaakt op basis van projecten met vergelijkbare vraagstukken in de gemeente.’ Dit is echter geen onderbouwing, maar slechts herhaling van hetgeen in het advies staat. Er wordt van de initiatiefnemer een daadwerkelijke inhoudelijke onderbouwing verwacht op basis van bestaande gevallen, die herleidbaar worden weergegeven in de paragraaf ecologie.

De actualisatie van het bestemmingsplan voor het aspect ecologie is niet akkoord. Er wordt nogmaals geadviseerd om de paragraaf ecologie aan te passen conform het advies.

Wat is getoetst?

- Ontwerp bestemmingsplan Straatweg 66 te Breukelen; Gemeente Stichtse Vecht; d.d. 18-03-2018; NL.IMRO.1904.BPStraatweg66BKL-VO01; kenmerk PM17027; Plannen-makers.

Waarom is getoetst?

- Wet natuurbescherming (excl. onderdeel houtopstanden).

Duurzaamheid

Advies:

1. Ambitie voor GPR gebouw en duurzaamheid te benoemen in het bestemmingsplan.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 In het bestemmingsplan wordt de ambitie GPR gebouw niet benoemd.

In het bestemmingsplan wordt in de paragraaf duurzaamheid bij het plan specifieke deel verwezen naar het instrument GPR en de 'gestelde scores'. Deze scores staan alleen niet genoemd in het bestemmingsplan.

Onderstaand een tekstvoorstel dat kan worden opgenomen in het bestemmingsplan:

“De gemeente Stichtse Vecht heeft haar beleid voor duurzaam bouwen onder andere verwoord in de Woonvisie 2017-2022. In de Woonvisie is de inzet op de 5 thema's van GPR gebouw vastgesteld.

Wanneer de gemeente geen grondeigendom heeft, wordt een score van 10 geambieerd op het thema energie. Daarnaast wordt een score van minimaal 8 geambieerd op het thema toekomstwaarde en op de overige thema's (Milieu, Gezondheid en Gebruikskwaliteit) dient gemiddeld een 8 te worden behaald.”

Wat is getoetst?

- Ontwerp bestemmingsplan Straatweg 66 te Breukelen; Gemeente Stichtse Vecht; d.d. 18-03-2018; NL.IMRO.1904.BPStraatweg66BKL-VO01; kenmerk PM17027; Plannen-makers.

Waarom is getoetst?

- Provinciale Structuurvisie;
- Provinciale Ruimtelijke Verordening;
- Gemeentelijk beleid.

M.e.r.

Advies:

1. De aanmeldnotitie te laten aanpassen.
2. Het onderzoek naar mitigerende maatregelen te borgen in het bestemmingsplan.
3. Het voorbereidingsbesluit (aanmeldnotitie m.e.r.) te nemen voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Inhoudelijke onderbouwing

1.1 De aanmeldnotitie gaat niet in op alle milieuaspecten en gevolgen die het plan kan hebben.

In de aanmeldnotitie worden enkel conclusies vermeld, er wordt niet onderbouwd waar deze conclusies op zijn gebaseerd. Zo wordt er het volgende vermeld: "Voor zover er effecten zouden kunnen optreden voor een beperkt aantal relatief algemene soorten worden in het bestemmingsplan mitigerende maatregelen geborgd ter voorkoming van de mogelijke effecten." Tevens is deze conclusie, op deze manier verwoord, niet correct. In het bestemmingsplan worden geen mitigerende maatregelen geborgd, het nader onderzoek wordt doorgeschoven naar de aanvraag Omgevingsvergunning en ook pas in dat kader worden mitigerende maatregelen vastgelegd.

Op de aspecten lucht, geluid, ecologie, water en andere relevante milieuaspecten wordt niet ingegaan. Potentiële effecten op diverse milieuthema's worden in de aanmeldnotitie onderbelicht. Verder in de aanmeldnotitie wordt wel verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan. Geadviseerd wordt in de aanmeldnotitie al eerder te verwijzen naar de toelichting op het bestemmingsplan.

1.2 De toelichting bij het bestemmingsplan komt niet overeen met conclusie in de aanmeldnotitie.

In de toelichting op het bestemmingsplan is vermeld dat het uitgevoerde onderzoek constateert dat in de omgeving streng beschermde vleermuissoorten voorkomen: zoals Gewone dwergvleermuis, Gewone grootvleermuis, Laatzvlieger, Meervleermuis, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis (0-1km), Baardvleermuis en Kleine dwergvleermuis (1-5km). In de aanmeldnotitie wordt vermeld dat er alleen sprake is van algemene soorten. De conclusie dat er alleen sprake is van algemene soorten kan pas worden getrokken als het nader onderzoek is afgerond. Voor de potentieel aanwezige beschermde soorten moet onderbouwd worden waarom een ontheffing in de lijn der verwachting ligt. Geadviseerd wordt de aanmeldnotitie te laten aansluiten bij de vernieuwde toelichting bij het bestemmingsplan.

2.1 Mitigerende maatregelen zijn nog niet bekend en onvoldoende geborgd.

De mitigerende maatregelen waarnaar wordt verwezen in de aanmeldnotitie zijn nog niet bekend en ook niet geborgd in het bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 7.20a Wm. Ook de voorwaardelijke verplichting dat pas mag worden gesloopt nadat nader ecologisch onderzoek is uitgevoerd, geeft onvoldoende waarborg dat de mitigerende maatregelen die zijn voorschreven ook daadwerkelijk worden getroffen binnen een bepaald tijdsbestek. Aan het m.e.r.-beoordelingsbesluit zouden op grond van artikel 7.20a voorschriften verbonden moeten worden.

2.2 De voorwaardelijke verplichting in de planregels biedt onvoldoende waarborg.

Aan het plan is de volgende planregel (artikel 16 Overige regels) verbonden: "Het is niet toegestaan bebouwing in het plangebied te slopen zonder dat middels een nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen aangetoond is dat potentieel aanwezig beschermde vleermuissoorten niet aangetast worden. Voor de beoordeling van het nader ecologisch onderzoek, als onderdeel bij de omgevingsvergunning voor het slopen, zal de Burgemeester en Wethouders advies inwinnen bij een deskundige".

Het doel van dit voorschrift is voorkomen dat eventueel aanwezige vleermuizen niet worden beschermd. Daarmee is nog niet geborgd dat ook daadwerkelijk alle benodigde maatregelen zullen worden genomen en binnen welk tijdsbestek dit zal gebeuren. Ook is onvoldoende duidelijk of dit ecologisch onderzoek voor de vaststelling van het definitieve plan is uitgevoerd. In het bestemmingsplan wordt namelijk vermeld dat dit onderzoek zal gaan plaatsvinden van mei tot oktober.

Daarnaast is voor het slopen geen Omgevingsvergunning nodig (behalve in geval van een monument),

maar slechts een melding. De bovenstaande planregel bevat derhalve een feitelijke onjuistheid (Omgevingsvergunning voor het slopen is in dit geval niet van toepassing). Ook voordat er een nieuw bestemmingsplan is, kan een sloopmelding worden gedaan en kan de sloop worden uitgevoerd. Dit is een bekend hiaat in de wetgeving. Het enige middel dat de gemeente heeft, is om in dat geval bij de RUD/Provincie een handhavingsverzoek te doen vanwege een (mogelijke) overtreding van de Wet natuurbescherming.

Het heeft niet de juridische voorkeur om onderzoeksverplichtingen naar eventuele milieueffecten van het plan te verschuiven naar een later stadium dan de definitieve vaststelling van het plan. De effecten van het plan zijn namelijk bij vaststelling van het bestemmingsplan nog onvoldoende bekend en onderzocht. Om die reden is niet met zekerheid te stellen dat het bestemmingsplan op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel/motiveringsbeginsel stand zal houden. De provincie Utrecht heeft het standpunt dat in het kader van een bestemmingsplan doorgaans nog geen ontheffing wordt verleend en is akkoord met een werkwijze waarbij de onderzoeksverplichtingen worden doorgeschoven naar een later moment.

Indien wordt gekozen voor deze praktische benadering, wordt geadviseerd het voorschrift 16.1 in ieder geval te wijzigen. In de voorschriften dient de verplichting te worden opgenomen dat alle benodigde mitigerende maatregelen zijn getroffen binnen een bepaald tijdsbestek. Daarnaast dient het ecologisch onderzoek en de te treffen mitigerende maatregelen eerst ter goedkeuring te worden overlegd aan het bevoegd gezag, zodat zoveel als mogelijk aansluiting wordt gezocht bij artikel 7.20a Wm. Het advies is om aan de RO-juristen van uw gemeente te vragen om met een juridisch correcte formulering te komen.

3.1 Een voorbereidingsbesluit moet worden genomen voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, maar dit besluit hoeft niet te worden gepubliceerd in de Staatscourant.

Wat is getoetst?

- Aanmeldnotitie m.e.r., Straatweg 66 d.d. 16 maart 2018;

Waarom is getoetst?

- Hoofdstuk 7 Wet milieubeheer, Besluit milieueffectrapportage;
- Ontwerp Bestemmingsplan Straatweg 66 Breukelen, identificatiecode:NL.IMRO.1904.BPStraatweg66BKL-VO01, datum 18 maart 2018.

Achtergrondinformatie

Artikel 7.20a Wm

Indien het bevoegd gezag heeft beslist dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden gemaakt en daarbij de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 7.16, vierde lid, van belang zijn geweest, worden, voor zover nodig in afwijking van andere wettelijke voorschriften, in ieder geval een beschrijving van de kenmerken in het besluit opgenomen en de verplichting tot het uitvoeren van bedoelde maatregelen en het tijdstip waarop die maatregelen gerealiseerd dienen te zijn als voorschrift aan het besluit, bedoeld in artikel 7.2, vierde lid, verbonden.