



Advies ruimtelijke plannen

Project	Fazantenlaan 66
Gemeente	Lisse
Datum vraag	14 mei 2013
Datum advies	3 juni 2013
Contactpersoon gemeente	Martin Randsdorp
Contactpersoon ODWH	Robert van Mackelenberg
Akkoord coördinator ODWH	
Adviseurs	Kiki Visser (Bedrijven en milieuzonering) Rene Bleeker (Bodem) Bart Hertsig (Geluid) Teunis Buursema (Luchtkwaliteit) Fred Bakker (Externe veiligheid)

Projectbeschrijving

De gemeente Lisse is, in samenwerking met de woningbouwvereniging Stek, bezig om de huidige locatie van het Fioretti-college, locatie Uitermeer, te ontwikkelen voor woningbouw. Het plan is om op deze locatie 29 appartementen (in vier bouwlagen) en 11 eensgezinswoningen te realiseren.



Adviesvraag

De gemeente heeft de Omgevingsdienst gevraagd advies uit te brengen over dit plan en de QuickScan "Uitermeerlocatie, Fazantenlaan 66/68" (ongedateerd), die in een eerder stadium ten behoeve van het plan is opgesteld. De Omgevingsdienst heeft het plan en de QuickScan beoordeeld en de beoordeling is per milieuaspect in de onderstaande hoofdstukken beschreven.

Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een projectactiviteit nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Dergelijke projectactiviteiten zijn genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r. De beschreven activiteit wordt wel genoemd in de D-lijst (categorie D,11.2 stedelijke ontwikkeling). Gelet op de omvang van het plan, het realiseren van 29 appartementen en 11 eengezinswoningen, dus ruim onder de drempelwaarde verwachten wij geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In dat geval zal het milieubelang in de milieuparagraaf van het bestemmingsplan op voldoende wijze worden afgewogen. Een paragraaf over het onderwerp Besluit milieurapportage is in dat geval voldoende. Wel wijzen wij erop dat ons oordeel alleen geldt voor de aspecten waarover onze dienst adviseert.

Bedrijven en milieuzonering

De omgeving van de Fazantstraat kan worden getypeerd als een rustige woonwijk zoals bedoeld in de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', 2009. Ten behoeve van de ontwikkeling is, op basis van het bedrijfsinformatiesysteem van onze dienst, nagegaan welke bedrijven en/of activiteiten aanwezig zijn in een straal van 100 meter van het plangebied: Deze bedrijven/activiteiten zijn opgenomen in onderstaand overzicht:

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-1993	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige Afstand tot het plangebied
Afvalbrengstation Gemeente Lisse	Vennestraat 3 te LISSE	381.B	3.1	50 m	55 m
Eigenbrood en Zn.	Vennestraat 7 te LISSE	494.1	3.1	50 m	60 m
Loodgietersbedrijf 't Hort	Vennestraat 7 te LISSE	41, 42, 43.3	2	30 m	60 m
Vleeswarenfabriek Persoon B.V.	Vennestraat 7 te LISSE	461	1	10 m	60 m
Installatieburo J. van den Burg	Vennestraat 11 te LISSE	41, 42, 43.3	2	30 m	60 m
Vink Lisse B.V.	Vennestraat 11B te LISSE	466, 469	2	30 m	120 m
Anthony Jannink	Vennestraat 11D te LISSE	162.1	3.1	50 m	60 m
Van Assendelft	Vennestraat 11F te LISSE	259, 331	3.1	50 m	65 m
Shirts4All	Vennestraat 11Y te LISSE	141	2	30 m	75 m
A & S Autofinish V.O.F.	Vennestraat 11Z te LISSE	45204.C	3.1	50 m	60 m

Opgemerkt wordt dat het pand van de Vleeswarenfabriek Persoon B.V. aan de Vennestraat 11. niet meer wordt gebruikt als vleesfabriek, maar als opslag voor pallets, verpakkingsmateriaal etc. Dit zijn activiteiten die kunnen worden ingedeeld in milieucategorie 1.

Op basis van het bovenstaande overzicht wordt geconcludeerd dat de aanwezige bedrijven in de omgeving vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Ook vormt de ontwikkeling zelf vormt geen belemmering voor de bedrijvigheid in de omgeving.

Bodem

In de aangeleverde QuickScan wordt gesproken over een bodemonderzoek uit 2004. Dit onderzoek is niet bekend bij de omgevingsdienst. Uit de Quickscan blijkt dat zowel in de grond als in het grondwater sprake is van een zeer lichte verontreiniging. Deze conclusie komt overeen met onze verwachting op basis van de bij ons bekende historische gegevens. Het onderzoek uit 2004 is verouderd. Dit betekent dat, ten behoeve van deze locatie, een nieuw bodemonderzoek (conform NEN 5740) moet worden uitgevoerd. Graag ontvangen wij te zijner tijd dit onderzoek ter beoordeling.

Tot slot merken wij op dat, in het geval er op de locatie grond zal worden aan- of afgevoerd die plaats dient te vinden volgens de door de overheid gestelde regels. In het bijzonder wordt hierbij gewezen op het Besluit bodemkwaliteit.

Geluid

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai van Schiphol. Op de locatie Fazantstraat 66 is vooral het door de inrichtingen aan de Vennestraat veroorzaakte industrielawaai relevant.

Industrielawaai

Van de inrichtingen aan de Vennestraat zijn het afvalbrengrstation aan de Vennestraat 3 en het transportbedrijf Eigenbrood en zn. aan de Vennestraat 7 relevant. De overige bedrijven hebben geen relevante geluidemissie. Het afvalbrengrstation ligt op 55 m afstand van de locatie. Volgens de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering geldt voor het afvalbrengrstation een richtafstand van 50 m. Omdat het afvalbrengrstation op grotere afstand ligt dan de richtafstand is te verwachten dat de geluidhinder vanwege het station acceptabel zal zijn. Deze verwachting wordt ondersteund door de geluidsvoorwaarde in de vergunning van het station. Bij een dichter bij het station liggende woning is een geluidbelasting van 45 dB(A) toegelaten. De geluidbelasting van het station zal op de locatie Fazantstraat 66 lager zijn en daarmee acceptabel. Het terrein van het transportbedrijf Eigenbrood en zn. ligt op 60 m afstand van de locatie. Volgens de genoemde VNG-publicatie geldt voor een transportbedrijf met een bedrijfsoppervlak van meer dan 1000 m² een richtafstand van 100 m en voor een kleiner transportbedrijf een richtafstand van 50 m. Het totale bedrijfsoppervlak van Eigenbrood en zn. is groter dan 1000 m², alleen gebruikt het bedrijf op dit moment slechts een klein deel van dit terrein omdat de activiteiten zijn verminderd. Het volledige terrein was noodzakelijk toen de inrichting 30 vrachtwagens had, op dit moment heeft de inrichting nog maar 5 vrachtauto's. Het is realistisch voor de huidige inrichting een richtafstand van 50 m te hanteren. De bouwlocatie aan de Fazantstraat ligt verder weg, waarmee een acceptabele planologische situatie zal ontstaan.

Wegverkeerslawaai

De locatie ligt aan de Fazantstraat. De maximumsnelheid op deze weg is 30 km/uur, waarmee deze weg geen geluidzone heeft. Verkeerslawaai van de Fazantstraat hoeft conform de Wet geluidhinder (Wgh) niet te worden beschouwd.

Het perceel ligt op 165 m van de Vennestraat en 180 m van de 1e Poellaan. Beide wegen hebben een geluidzone met een breedte van 200 m vanaf de weg. Omdat het perceel in de zone van deze wegen ligt zal de geluidbelasting van beide wegen moeten worden bepaald om na te gaan of kan worden voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB volgens de Wgh. Uitgaande van de verkeersmilieukaart is nagegaan dat de geluidbelasting van beide wegen onder de 48 dB ligt, waarmee wegverkeerslawaai geen belemmering vormt voor het bouwplan.

Railverkeerslawaai

De locatie ligt niet in de zone van een spoorweg, waarmee geen nadere aandacht aan railverkeerslawaai hoeft te worden geschonken.

Luchtverkeerslawaai

De locatie ligt buiten de 20 Ke contour van Schiphol. Hierdoor hoeft geen nadere aandacht aan luchtverkeerslawaai te worden geschonken.

Geluid vormt geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Luchtkwaliteit

Er worden minder dan 1.500 woningen en minder dan 100.000 BVO kantoor gerealiseerd. Het plan bestaat uit de realisatie van in totaal 40 woningen. Volgens bijlage 3B van de Regeling "niet in betekende mate" zal het plan hierdoor "niet in betekende mate" bijdragen. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden. In dit geval is er geen sprake van een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging, kunnen de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) worden gebruikt. Uit de monitoringstool blijkt dat de concentraties stikstofdioxide en fijn stof ter plaatse van de dichtsbijgelegen doorgaande weg de Laan van Rijckevorsel, in 2011 maximaal respectievelijk 23,3 µg/m³ en 26,0 µg/m³ (zonder zeezoutaftrek) bedragen. De planlocatie ligt op behoorlijke afstand van de Laan van Rijckevorsel en daar zullen de concentraties van genoemde stoffen veel lager zijn.

Er zijn geen belemmeringen voor het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Het plan ligt niet in het invloedsgebied van een bedrijf waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd en niet in het invloedsgebied van een weg, spoorlijn, waterweg of buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Het EV aspect is niet van belang voor dit plan.

Duurzaamheid

De gemeente Lisse hanteert als uitgangspunt bij bouwprojecten de Regionale DuBoPlus Richtlijn 2008 als duurzaam bouwen-maatlat. Over de nagestreefde kwaliteit en duurzaamheid van het project kunnen op vrijwillige basis afspraken gemaakt worden tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Voor kleine bouwprojecten als het onderhavige informeert de gemeente initiatiefnemers over duurzaam bouwen via het Infoblad Milieuvriendelijk bouwen en verbouwen. Dit infoblad staat op de website van de Omgevingsdienst: www.odwh.nl/dubo. Er is zowel een infoblad voor particulieren als voor bedrijvigheid.