



Omgevingsdienst West-Holland

Advies Ruimtelijke Plannen Omgevingsdienst West-Holland.

Aan: Gemeente Leiden

Datum advies: 11 augustus 2022

Gegevens project

Locatie	Gooimeerlaan 25
Gemeente	Leiden
Datum ontvangst adviesvraag	22 juli 2022
Kenmerk advies Omgevingsdienst (+ zaaknummer)	D2022-084420 (zaaknummer 2022-009919)
Projectomschrijving	Voormalige brandweerkazerne slopen en tijdelijke woonunits voor statushouders en studenten plaatsen voor maximaal 10 jaar
Beoordeelde milieuaspecten	Bedrijven en milieuzonering, Besluit milieueffectrapportage, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en ecologie (gebiedsbescherming).
Soort procedure	quickscan
Bestemmingsplan	BP Merenwijk: hoofdbestemming Maatschappelijke doeleinden (MD) met de specifieke aanduiding BK (brandweerkazerne)



Figuur 1 globale weergave van de gewenste ontwikkeling met 70-100 woonunits (in ieder geval 25 studio's voor uitstromers maatschappelijke opvang, 15 studio's en 10 gezinswoningen voor statushouders, 20 studentenwoningen)

Algemeen

Wat betreft de adviesvraag

Gemeente Leiden heeft de Omgevingsdienst West-Holland (hierna: Omgevingsdienst) gevraagd om een quickscan uit te voeren. Leiden is aan het onderzoeken of de gewenste ontwikkeling haalbaar is. In de quickscan geeft de Omgevingsdienst aan of er vanuit het oogpunt van milieu belemmeringen zijn te verwachten. Ook wordt vermeld of er nog vervolgacties nodig zijn. Een voorbeeld hiervan is het uitvoeren van een milieuhygiënisch onderzoek. De resultaten van de quickscan zijn in de tabel 'resultaten quickscan' weergegeven. In de uitwerking per milieuaspect is, zo nodig, een toelichting gegeven op de tabel.

Aangeleverde informatie

Gemeente Leiden heeft ten behoeve van de quickscan de volgende informatie aangeleverd:

- Project Startup Gooimeerlaan 25 van 5 juli 2022
- Brandweerlocatie Gooimeerlaan haalbaarheidsonderzoek (ongedateerd, werkdocument)
- Startopdracht tijdelijke ontwikkeling Brandweerlocatie van 18 januari 2022 (werkdocument)
- Adviesverzoek om quickscan (email van 22 juli 2022)

Uit de aangeleverde informatie blijkt een tegenstelling in het aantal woonunits en de tijdelijkheid van de ontwikkeling. In deze eerste verkenning is dit nog niet zo van groot belang. Te zijner tijd zal wel bekend moeten zijn voor welke periode de woonunits op de planlocatie zullen zijn. Ook moet het precieze aantal woonunits worden aangegeven.

Tijdelijkheid

In het verzoek om advies is aangegeven dat het om een tijdelijke situatie gaat voor maximaal 10 jaar. In de stukken bij de aanvraag (haalbaarheidsonderzoek en startopdracht) wordt de indruk gewekt dat de woonunits voor een periode van minimaal 15 jaar aanwezig zullen zijn. Het is van belang om helder te hebben hoe lang de woonunits maximaal zijn voorzien op de planlocatie.

Aantal woonunits

In de stukken van de aanvraag worden verschillende aantal woonunits aangegeven. Deze variëren tussen de 70 en 100 stuks. In ieder geval zou het gaan om 70 woonunits (25 studio's voor uitstromers maatschappelijke opvang, 15 studio's en 10 gezinswoningen voor statushouders en 20 studentenwoningen). De Omgevingsdienst wil graag weten om hoeveel woonunits het uiteindelijk zal gaan. Er is in dit advies uitgegaan van een maximum van 100.

Resultaten quickscan

Milieuaspect	Aandachtspunten	Geen belemmering	Nader onderzoek/motivatie	Toelichting
Besluit m.e.r.	Activiteit besluit m.e.r. ja		Vormvrije m.e.r. beoordeling en t.z.t. besluit door Omgevingsdienst	Zie uitwerking Besluit m.e.r.
Bedrijven en milieuzonering	Wm plicht: nee Type gebied: gemengd Geluidgezoneerd industrieterrein: ja Klachten bekend: nee		Zie ook geluid	Zie uitwerking bedrijven en milieuzonering
Bodem	Info aanwezig: ja Verdacht op verontreiniging: ja		Verkennd bodemonderzoek NEN5740 + PFAS	Zie toelichting bodem
Asbest	Bouwjaar: 1981		Asbestinventarisatie-onderzoek	Pand is van voor 1994, dus bij sloop onderzoek nodig
Geluid	Geluidgevoelige bestemming: ja Wegverkeer: Gooimeerlaan Spoorweg: ja Industrie: Wgh geluidgezoneerd terrein Schiphol: n.v.t.		Akoestische onderzoeken	Zie toelichting geluid: Aandacht voor tijdelijkheid i.v.m. toetsing Wgh. Ligging ten opzichte van weg, industrieterrein en spoor. Bedrijvigheid op korte afstand van geplande woonunits.
Lucht	NIBM: ja, niet in betekenende mate project	X		Zie toelichting luchtkwaliteit
Externe Veiligheid	BEVI bedrijf in plan: nee Risicobron in omgeving: BEVI: nee Transportroute: nee Buisleidingen: nee	X		Er zijn geen relevante bronnen in de buurt
Ecologie	Soortenbescherming: door Leiden Gebiedsbescherming: nee AERIUS berekening i.v.m. stikstofdepositie: nee	X X X		Soortenbescherming beoordeelt Leiden zelf. I.v.m. stikstofdepositie de ontwikkelingen in stikstofdossier blijven volgen. Zie uitwerking Ecologie

Uitwerking per milieuaspect

Besluit milieueffectrapportage

Op basis van het aantal wooneenheden (tussen de 70 en maximaal 100) constateert de Omgevingsdienst dat het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) van toepassing is. Het aantal wooneenheden is lager dan de drempelwaarde die genoemd is in de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Gezien de omvang en locatie constateert de Omgevingsdienst dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals is genoemd in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Ten behoeve van het plan zal, aan de hand van de 3 criteria opgenomen de bijlage III van de EU-m.e.r. richtlijn, een vormvrije m.e.r. beoordeling moeten worden opgesteld.

Op basis van die vormvrije m.e.r. beoordeling zal de Omgevingsdienst, namens gemeente Leiden, een vormvrij m.e.r. beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit dient uiterlijk op het moment van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan gereed te zijn.

Bedrijven en milieuzonering

De planlocatie ligt op het geluidgezoneerde industrieterrein Hallen-Merenwijk. Dit gebied kan, gelet op het gestelde in de VNG-uitgave, worden getypeerd als een gemengd gebied. De volgende relevante bedrijven liggen in de buurt van de planlocatie:

Bedrijf/activiteit	Adres	SBI-2008	Milieu cat.	Minimale gewenste afstand	Huidige afstand tot het plangebied
autoschadebedrijf	Flevodwarsweg 9d	45204	3.2	50	40 m
metaalbedrijf	Flevoweg 21	27	3.2	50	40 m
AWZI	Flevoweg 10a	3700	4.2	200	160 m

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt, wordt niet voldaan aan de richtafstanden. Nader onderzoek is nodig en dan met name voor geluid. In die paragraaf wordt nader ingegaan op dit onderwerp. Voor wat betreft de AWZI zijn er al geuronderzoeken gedaan. In de paragraaf over luchtkwaliteit/geur wordt hier nader op ingegaan.

Bodem

Op het betreffende perceel zijn bij de Omgevingsdienst de volgende gegevens bekend:

- Op de locatie is een brandweerkazerne gesitueerd met werkplaats, brandstofafleverpunt, ondergrondse brandstofopslag en olie/water-scheiders;
- in 1994 is een bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de bouw aanvraag van de kazerne. Uit de resultaten blijkt dat de grond en het grondwater niet of licht zijn verontreinigd met de onderzochte parameters. Dit onderzoek is verouderd maar kan wel gebruikt worden als historische informatie;
- Bij het brandstofafleverpunt is in 1997 de nulsituatie vastgesteld;
- Gezien het gebruik is de bovengrond verdacht op PFAS als gevolg van het mogelijke gebruik van blusschuim.

De locatie is verdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging als gevolg van het gebruik van de locatie. Omdat de locatie verdacht is op de aanwezigheid van bodemverontreinigingen en de bestemming gevoeliger wordt, is het nodig om een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN5740 uit te laten voeren. Met het bodemonderzoek dient eveneens de eindsituatie te worden vastgesteld en de bovengrond aanvullend op PFAS geanalyseerd te worden.

Geluid

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Gelet op het gestelde in de Wet geluidhinder zijn woonunits geluidgevoelige bestemmingen. Toetsing aan de Wet geluidhinder voor het tijdelijk afwijken van het vigerende bestemmingsplan is alleen aan de orde als het gaat om afwijken voor een termijn van langer dan 10 jaar.

Het is voor de toetsing aan de Wet geluidhinder dus van belang om te weten voor welke periode de woonunits ter plaatse zullen staan. Mocht dit voor een langere periode dan 10 jaar zijn dan is toetsing aan de Wet geluidhinder wel aan de orde. In dat geval zal er een toetsing moeten plaatsvinden vanwege wegverkeerslawaai (Gooimeerlaan), railverkeerslawaai (spoorbaan) en industrielawaai (Wgh geluidgezoneerd industrieterrein Hallen-Merenwijk).

Geluidsituatie

De locatie ligt op het Wgh gezoneerde industrieterrein Hallen-Merenwijk. Zoals is aangegeven in de paragraaf bedrijven en milieuzonering liggen een aantal bedrijven op korte afstand van de ontwikkellocatie. Er zal onderzoek moeten plaatsvinden naar de geluidbelasting op de planlocatie.

De locatie ondervindt een geluidbelasting vanwege diverse geluidbronnen:

- Lden = ca. 55 dB vanwege het industrielaawaai
- Lden = 55-60 dB vanwege de Gooimeerlaan
- Lden = 60-65 dB vanwege de (drukke) spoorbaan Leiden-Amsterdam/Haarlem
 - Aandachtspunt hierbij is de beëindiging van het geluidscherm langs de spoorbaan. Hierdoor komen treinen ineens achter het geluidscherm vandaan langs de ontwikkellocatie.

Goede ruimtelijke ordening

Ondanks dat niet getoetst hoeft te worden aan de Wet Geluidhinder (uitgaande van een periode van maximaal 10 jaar) zal de akoestische situatie toch beoordeeld moeten worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor is een akoestisch onderzoek noodzakelijk waarbij beoordeeld moet worden of voor de toekomstige bewoners sprake is van een aanvaardbare leefomgeving. Aandachtspunten zijn hierbij onder andere, het binnenniveau van de woningen, of sprake is van een geluidsluwe zijde bij de woningen en de “tijdelijke” aanwezigheid van de bewoners.

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Nieuwe plannen moeten aan de luchtkwaliteitseisen worden getoetst. Het plan betreft de realisatie van 70 tot 100 tijdelijke wooneenheden. Dit is een klein plan dat niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Verder onderzoek van de luchtkwaliteit kan daarvoor achterwege blijven. In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet nog wel het woon- en leefklimaat worden beoordeeld. Omdat de concentratie stikstofdioxide en fijnstof op deze locatie ruimschoots onder de wettelijk grenswaarde ligt vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Geurhinder

In de nabijheid van de planlocatie, op ongeveer 160 meter, ligt de rioolwaterzuiveringsinstallatie AWZI Leiden Noord. Dit is benoemd in de paragraaf over bedrijven en milieuzonering. De installatie beschikt over een geurcontour. De geurbelasting op de plaats van geurgevoelige objecten of gebouwen mag maximaal 0,5 OUE/m³ als 98-percentiel bedragen. In paragraaf 3.1.1 van het aangeleverde document ‘Haalbaarheidsonderzoek Gooimeerlaan 25’ is de geldende geurcontour van de AWZI weergegeven. Hierbij is aangegeven dat de locatie voor de tijdelijke woonfunctie net buiten de contour valt. Dit is akkoord. De Omgevingsdienst heeft hierover verder geen opmerkingen.

Ecologie

Gebiedsbescherming: Natura 2000 gebieden

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied Meijendel&Berkheide ligt op ongeveer 5,5 km afstand. Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden en de aard en omvang van het project zijn significant negatieve effecten niet te verwachten in de gebruiksfase, ervan uitgaande dat de woonunits zonder gasaansluiting gerealiseerd zullen worden. De Wet natuurbescherming levert voor wat betreft de bescherming van Natura 2000-gebieden geen belemmeringen op voor het plan dat er nu ligt. Als de plannen nader zijn uitgewerkt moet worden nagegaan of dat zo blijft.

De Omgevingsdienst plaatst de kanttekening dat de stikstofemissie van de sloop- en bouwfase op dit moment buiten beschouwing kan blijven bij de beoordeling van plannen of projecten. Dit kan in de nabije toekomst veranderen als de Raad van State uitspraak heeft gedaan over de toepassing van de bouwvrijstelling. De ontwikkelingen in het stikstofdossier moeten dus nauwlettend gevolgd worden.

Provinciale gebiedsbescherming

De locatie ligt niet in het Natuurnetwerk Nederland, in een belangrijk weidevogelgebied of in de strategische reservering natuur. Ook liggen geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied. De genoemde beschermde gebieden veroorzaken geen planologische belemmeringen voor het initiatief.