Raadsinformatiebrief Landsmeer

Ter kennisneming

Datum B&W vergadering	21 maart 2023
Portefeuillehouder	Wethouder E. Heinrich
Documentkenmerk	7570-2023:706628 behorende bij zaak: 7570-2023
Bijlage(n)	Geen

Onderwerp: *Afronding onderzoek woningbouw op locatie Resort Breeck*

Aan de raad van Landsmeer,

Middels deze brief informeren wij u graag over het onderzoek dat door een externe bureau is gedaan naar de mogelijkheden voor woningbouw op de locatie van Resort Breeck aan de Scheepsbouwerweg.

Aanleiding

In het coalitieprogramma 2022-2026 “De gemeenteraad Landsmeer komt tot kern(en)!” is de opdracht voor het college opgenomen:

- om te toetsen of woningbouw op de locatie waar het resort nu beoogd is (feitelijk onderbouwd) al dan niet verantwoord is;
- indien woningbouw op een deel van de locatie van het resort wel verantwoord is, welke financiële en morele consequenties het openbreken van de meest recente, anterieure overeenkomst heeft.

Hierbij dient een afweging van alle betrokken belangen te worden gemaakt.

In navolging hierop is opdracht gegeven aan Royal Haskoning DHV om dit onderzoek uit te voeren en door middel van deze raadsinformatiebrief willen wij uw raad informeren dat het onderzoek door het externe bureau is afgerond.

Deze raadsinformatiebrief gaat alleen in op de toets of woningbouw op de locatie waar het resort nu is beoogd verantwoord is. Het onderzoek dat in het 2e gedachtestreepje is geformuleerd, vergt een beoordeling van het nieuwe college in samenspraak met uw raad en hierover wordt u later geïnformeerd.

Raadsinformatiebrief 14 september 2021

In de Raadsinformatiebrief van 14 september 2021, kenmerk 15473-2021:207180 behorende bij zaak: 15473-2021 is de gemeenteraad eerder geïnformeerd over de mogelijkheden tot woningbouw op de locatie van het resort aan de Scheepsbouwersweg.

De passage uit de raadsinformatiebrief van 14 september 2021 luidt:

Geen mogelijkheid tot woningbouw

“Een van de onderwerpen uit de ontvangen zienswijzen ziet op de mogelijkheid van woningbouw op de locatie aan de Scheepsbouwersweg waar het Resort beoogd is. Woningbouw is echter ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar op deze locatie vanwege de nabijheid van de hoogspanningslijn en de snelweg A10 waar het perceel precies tussen ligt. Vanwege gezondheidsredenen veroorzaakt door het magneetveld rond de lijn, wordt binnen 105 meter vanaf de hoogspanningslijn door het RIVM geadviseerd geen woningen te bouwen. Het perceel ligt 20 meter naast de hoogspanningslijn. De snelweg A10 vormt daarnaast een probleem vanwege de luchtkwaliteit. Het perceel ligt 75 meter naast de A10 en binnen 300 meter moet gemotiveerd worden waarom woningen nabij de snelweg hier ruimtelijk aanvaardbaar zijn. We hebben echter ook nog te maken met het geluid van de snelweg dat waarschijnlijk hoger ligt dan de grenswaarden, dat was namelijk al het geval bij de woonwijk Luijendijk-Zuid, dat naast het bouwperceel en verder van de snelweg af ligt. De combinatie van de

hoogspanningslijn en de snelweg A10 maakt kortom dat het ruimtelijk niet aanvaardbaar is om woningen te bouwen. Dit wordt uitgebreider toegelicht in de nota van beantwoording van zienswijzen, dat bij de agendastukken zit voor de raadsvergadering van september 2021."

Onderzoek

Aan het onderzoeksbureau is de opdracht gegeven om te onderzoeken of woningbouw op de locatie al dan niet verantwoord is. Om de haalbaarheid van woningbouw op de locatie te onderzoeken zijn externe factoren die invloed kunnen hebben op de aanvaardbaarheid van woningbouw op deze locatie zoals de nabij van de A10, de nabijheid van een hoogspanningsleiding en de locatie van een eierfabriek. Om de haalbaarheid van woningbouw en de invloed van de externe factoren te kunnen beoordelen zijn de navolgende deelonderzoeken uitgevoerd:

1. Geluid
    a. wegverkeerslawaai
    b. industrielawaai
2. Geur
3. Luchtkwaliteit en stikstofdepositie
4. Inventarisatie van risicobronnen onder Omgevingswet en veilige afstand tussen woonbebouwing en hoogspanningslijn
5. Natuurtoets in het kader van de Wet natuurbescherming

De verschillende deelonderzoeken zijn door Royal Haskoning uitgevoerd en recent afgerond. In deze raadsinformatiebrief verstekken wij u een samenvatting van de uitkomsten van de deelonderzoeken en geven wij de eindconclusie of woningbouw op de locatie waar het resort nu beoogd is (feitelijk onderbouwd) al dan niet verantwoord is. In het onderzoek is de locatie waar het resort beoogd is (complex van de volkstuinen) onderzocht. Ook zijn in de deelonderzoeken het grotere omliggende gebied tussen 't Twiske, de A10 en de Scheepsbouwersweg onderzocht.

Geluid:

<u>Wegverkeerslawaai:</u>

De geluidbelasting ten gevolge van de A10 ter hoogte van het plangebied voldoet niet aan de voorkeurswaarde/ standaardwaarde en ook niet (overal) aan de maximale ontheffingswaarde conform de Wet geluidhinder. Onder de Omgevingswet waarbij de grenswaarde iets hoger ligt dan de huidige maximale ontheffingswaarde, wordt met name op de hogere bouwlagen nog niet voldaan aan de grenswaarden ten gevolge van de A10. Verder worden binnen het plangebied de WHO-advieswaarden voor wegverkeer overschreden.

Vanuit wegverkeerslawaai gezien is dit een hoog geluidbelaste locatie, maar met slimme ontwerpoplossingen en aandacht voor geluid vanaf de start van het ontwerpproces of door het eventueel toepassen van bronmaatregelen of afscherming van de bron, is woningbouw mogelijk.

<u>Industrielawaai:</u>

Van de drie bedrijven die gevestigd zijn aan de Scheepsbouwerweg is de conclusie dat voldaan wordt aan de voorschriften voor de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus uit de omgevingsvergunning milieu zolang de beoogde nieuwbouw niet binnen 50 meter van de inrichtingsgrens wordt gerealiseerd.

Door binnen een afstand van 50 meter van de bestemmingsgrens woningen te projecteren is onvoldoende zeker gesteld, dat bij invulling van de maximale planologische van het bedrijventerrein een goed woon- en leefklimaat is geborgd in het plangebied. Bovendien betekent dit een mogelijk onevenredige beperking van de milieugebruiksruimte van de zittende bedrijven. De grens van 50 meter ligt in het plangebied van het resort.

Geur:

Van de drie bedrijven die gevestigd zijn in de nabijheid van het plangebied is van het autobedrijf en de gemeentewerf geen geurhinder te verwachten, onder meer omdat de overheersende windrichting westelijk is en de bedrijven oostelijk van de beoogde woonbebouwing zijn gesitueerd. Van eierfabriek Adriaan Goede BV is geurhinder niet uit te sluiten. Dit zal nader technisch moeten worden onderzocht.

Door binnen een afstand van 50 meter van de bestemmingsgrens woningen te projecteren is onvoldoende zeker gesteld, dat bij invulling van de maximale planologische mogelijkheden van het bedrijventerrein een goed woon- en leefklimaat is geborgd. Bovendien betekent dit een mogelijk onevenredige beperking van de milieugebruiksruimte van de zittende bedrijven.

Luchtkwaliteit en stikstofdepositie

Luchtkwaliteit

Uit het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) blijkt dat de jaargemiddelde concentraties in en rond het plangebied van de Scheepsbouwersweg in Landsmeer ruim onder de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer liggen. Ook inclusief de berekende toename van de concentraties zal de realisatie van 100 woningen op de huidige locatie van de volkstuinen, niet leiden tot een benadering of overschrijding van de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer. Hierdoor is aannemelijk gemaakt dat het plan bij 100 woningen, op grond van art 5.16, lid 1 sub a voldoet aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Bij de berekening is uitgegaan van 100 woningen, aangezien het plan voor het resort bestaat uit ca. 100 vakantiewoningen.

Stikstof:

Uit een eerste doorrekening blijkt dat significante negatieve effecten tijdens de permanente gebruiksfase en tijdelijke aanlegfase niet uitgesloten kunnen worden en er een vervolgtraject nodig is conform stap 3 en verder uit de Beslisboom Toestemmingverlening stikstofdepositie. Stap 3 heeft betrekking op de ecologische voortoets waarin wordt onderzocht of bouwactiviteiten negatieve effecten kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura-2000 gebied.

Om de stikstofemissies en bijbehorende stikstofdeposities te verminderen kan in eerste instantie gekeken worden naar reductiemaatregelen zoals het verminderen van de mobiliteit in de gebruiksfase en het inzetten van schoner materieel, transport en optimalisatie van de bouwmethode en bouwlogistiek in de tijdelijke aanlegfase.

Middels een ecologische voortoets kan een ecoloog vervolgens beoordelen of de resterende stikstofdepositie tot negatieve effecten in de Natura 2000-gebieden kan leiden. Als dat met de ecologische voortoets uitgesloten kan worden, dan hoeft er wat betreft stikstof geen natuurvergunning aangevraagd te worden. In zijn algemeenheid geldt: hoe minder stikstofdepositie en hoe korter de periode dat er stikstof neerslaat, hoe groter de kans dat negatieve natuureffecten middels een ecologische voortoets uitgesloten kunnen worden. Hierbij dient overigens te worden vermeld dat vakantiewoningen een lichtere constructie hebben en bij de bouw daarvan minder zware bouwactiviteiten plaatsvinden en er dus minder snel sprake zal zijn van negatieve effecten van stikstofdepostie op een Natura 2000-gebied.

Als uit de ecologische voortoets volgt dat negatieve natuurgevolgen niet uitgesloten kunnen worden, dan kan het project niet zonder natuurvergunning gerealiseerd worden. Er is dan verder onderzoek nodig in de vorm van een zeer uitgebreide en op habitattype niveau toegespitste passende beoordeling. Met die passende beoordeling kunnen de negatieve natuureffecten weggenomen worden met mitigerende maatregelen. Dat is vaak een intensief en een langer durend traject.

Inventarisatie van risicobronnen

Externe veiligheid:

Voor de locatie is de Autosnelweg A10 als risicobron relevant. Onder de Omgevingswet krijgt de autosnelweg een brandaandachtsgebied (30 meter) en een explosieaandachtsgebied (200 meter). Deze aandachtsgebieden worden gemeten vanaf de buitenste kantstreep van de doorlopende rijbaan (bij invoegstroken de blokmarkering). Binnen een explosieaandachtsgebied dient de gemeente een afweging te maken of ze een voorschriftengebied vaststelt. Het plangebied ligt op 95 meter ten noorden van de autosnelweg A10. Het planvoornemen ligt hiermee buiten het brandaandachtsgebied maar binnen het explosieaandachtsgebied.

Hoogspanningslijn:

Met betrekking tot de hoogspanningsverbinding kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Een klein deel van het plangebied ligt binnen de belemmerde strook van 36m van de hoogspanningslijn

  Hier mag niet gebouwd worden;
- Een deel van het plangebied ligt binnen magneetveldzone (indicatief 105 meter, naar verwachting circa 75 meter door de waarschijnlijk getroffen maatregelen) van de hoogspanningslijn. Hier mag geen woningbouw of bebouwing waar kinderen langdurig kunnen verblijven, plaatsvinden;
- Verificatie van de exacte zone-afmetingen zal in overleg met TenneT moeten plaatsvinden;
- Het zuidelijk deel van het plangebied dat buiten deze 75m magneetveldzone ligt, kan wél gebruikt worden voor woningbouw;

Natuurtoets

Het doel van de natuurtoets betreft de toetsing van het voornemen aan de vigerende natuur- en regelgeving. Specifiek gaat het om de volgende onderdelen:

- Voortoets in het kader van Natura 2000
  Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twisk en ligt op 900 meter afstand van het plangebied. Vanuit het voornemen zijn negatieve effecten door verzuring en vermesting niet op voorhand uitgesloten
- Quickscan Soortenbescherming,
  Het plangebied vormt geschikt leefgebied voor verschillende soorten kleine marterachtigen, vogels, vleermuizen en amfibieën. Algemene broedvogels kunnen in vrijwel het gehele plangebied tot broed komen. Door het nemen van de maatregelen kunnen overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming veelal worden voorkomen. Nader onderzoek voor de uitvoering is noodzakelijk door (of ten minste onder begeleiding van) een ecologisch deskundige
- Indicatie te kappen (beschermde) houtopstand
  Er is sprake van de kap van houtopstanden, zoals bedoeld in de Wnb. Er zijn daarom vervolgstappen nodig voor het kappen van bomen in het kader van de Wnb. Het betreft het uitvoeren van een kapmelding, deze moet ten minste één maand en ten hoogste één jaar voor de velling worden gemeld. Ook moeten de bomen worden gecompenseerd.
- Beoordeling planologisch beschermde Natuurnetwerk Nederland (NNN)
  Er zijn geen vervolgstappen ten aanzien van planologisch beschermde NNN noodzakelijk.

Eindconclusie:

Door het uitvoeren van de diverse deelonderzoeken is een beeld verkregen of woningbouw op de locatie waar het resort nu beoogd is, verantwoord is. Uit de diverse deelonderzoeken blijkt dat niet op het gehele perceel van de locatie waar het resort beoogd is, woningbouw mogelijk dan wel verantwoord is. Met name de hoogspanningsleiding, het industrielawaai en geurhinder beperken het gebied in oppervlakte gedeeltelijk (noord en oostzijde van het perceel).

Op het overige gedeelte van de locatie is woningbouw niet uitgesloten. Echter voor het mogelijk maken van woningbouw zijn wel aanvullende maatregelen noodzakelijk, dan wel in het ontwerp van de woningen of door het eventueel toepassen van bronmaatregelen of afscherming van de bron, dan wel in aanvullende planologische maatregelen (bijv inzake externe veiligheid). Verder kan het zijn dat er nog nader onderzoek noodzakelijk is (bijvoorbeeld onderzoek soortenbescherming).

Tot slot blijkt uit de eerste stikstofberekeningen dat er door realisatie van woningbouw een toename is van stikstofdepositie en dat significante negatieve effecten tijdens de permanente gebruiksfase en tijdelijke aanlegfase niet zijn uitgesloten. Bij een verdere meer specifieke uitwerking voor woningbouw zal verder onderzoek gedaan moeten worden door middel van een ecologische voortoets en/of passende beoordeling om te beoordelen of het realiseren van woningbouw haalbaar is. Hiervoor is verdere planuitwerking dan noodzakelijk.

Woningbouw op de locatie van waar het resort nu beoogd is, is dus niet onmogelijk. In de raadsinformatiebrief van 14 september 2021 had onze conclusie over de ruimtelijke onaanvaardbaarheid om woningen te bouwen betrekking op de gehele locatie. Het feit dat uit dit onderzoek blijkt dat er op bepaalde delen van de locatie wellicht wel woningen gebouwd kunnen worden, zegt nog niet dat er dan sprake zal kunnen zijn van een ruimtelijk kwalitatieve ontwikkeling.

Het is echter nog maar de vraag of de beperkende wet- en regelgeving en/of het nemen van passende maatregelen leiden tot een realistisch, financieel haalbaar en uitvoerbaar woningbouwplan. Om hier uitsluitsel over te krijgen is nadere uitwerking van een plan en nader onderzoek nodig.

Voorgaande bevindingen van de diverse deelonderzoeken en eindconclusie zijn ook van toepassing op het grotere gebied dat is onderzocht, alleen dan op een groter schaalniveau.

Wij hopen u middels deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Landsmeer