

VERZONDEN 18 OKT. 2018

Onderwerp: De Buurt 2, Venhuizen
Advies beoordelen ontwerpwijzigingsplan
wijziging bestemming van agrarisch naar wonen

Aan: Gemeente Drechterland
Afdeling RO & Wonen

Datum advies: 18 oktober 2018

Kenmerk RUD NHN: RUD.261381

Kenmerk gemeente:

Contactpersoon:

Doorkiesnummer:

E-mail

Bijlagen:

Paraaf afdelingsmanager:

Samenvatting

Advies beoordeling wijzigingsplan	
Bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, duurzaamheid, geluid (wegverkeerslawaaï)	Opgenomen tekst is akkoord.
Ecologie	De tekst van de onderbouwing inclusief quickscan zijn in orde. Het ontwerp wijzigingsplan is uitvoerbaar. Informatieplicht gemeente: in verband met de werkzaamheden aan de stulp dient vervolgonderzoek plaats te vinden naar vleermuizen, volgens de geldende protocollen en

	Kennisdocumenten. Daar dient de gemeente op te wijzen.
--	--

1. Inleiding

Op 9 oktober 2018 is om een advies gevraagd om het ontwerpwijzigingsplan te beoordelen ten behoeve van de wijziging van de bestemming agrarisch naar wonen op De Buurt 2 in Venhuizen.

Ter plaatse van De Buurt 2 is een woonboerderij met bijbehorende agrarische schuren en silo aanwezig. De eigenaren zijn voornemens de agrarische bebouwing te slopen en de woonboerderij te gaan gebruiken als woning. Daarnaast zullen er sloop- en renovatiewerkzaamheden worden uitgevoerd in de stolp.

Gevraagd wordt om advies te geven over de milieuaspecten in de ruimtelijke onderbouwing. De strijdigheid betreft een binnenplanse wijziging.

Op grond van artikel 3.1.1. Bro wordt een reactie gevraagd voor dinsdag 6 november 2018.

Bij de totstandkoming van ons advies hebben wij de volgende stukken betrokken:

- ontwerp wijzigingsplan De Buurt 2 te Venhuizen, d.d. 20 september 2018, zonder kenmerk, inclusief ecologische inventarisatie (d.d. 18 juli 2018, projectnummer 076.00.23.00.00) en verkennend bodem- en asbestonderzoek (d.d. 15 augustus 2018, projectnummer MT-18403, opgesteld door Milieutechniek Rouwmaat).

2. Milieuadvies ruimtelijke ordening

In onderstaande advies is de volgorde van de ruimtelijke onderbouwing aangehouden.

2.1 Bedrijven en milieuzonering (in wijzigingsplan 4.2.1)

Opgenomen tekst is akkoord.

Het is een woning en blijft een woning en voor de omliggende bedrijven wijzigt er hierdoor niets ten aanzien van geluidaspecten.

2.2 Ecologie (in wijzigingsplan 4.2.2)

De tekst van onderbouwing is in orde. Het ontwerp wijzigingsplan is uitvoerbaar; er zijn geen belemmeringen vanuit gebiedenbescherming (Wet natuurbescherming en provinciaal ruimtelijk beleid) noch soortenbescherming (Wet natuurbescherming).

Terecht wordt er in het ecologisch advies op gewezen dat in verband met de renovatie- en verbouwingswerkzaamheden aan de stolpboerderij nader ecologisch onderzoek dient plaats te vinden naar vleermuizen.

Wij wijzen erop dat bij dat ecologisch onderzoek het vleermuisprotocol en de kennisdocumenten dienen te worden gebruikt. De gemeente dient vanuit haar informatieplicht de initiatiefnemer hier op te attenderen.

Overigens staan deze werkzaamheden los van het ontwerp wijzigingsplan (dat kan de gemeente als uitvoerbaar beschouwen).

2.3 Bodem (in wijzigingsplan 4.2.3)

Bij de stukken is een bodemonderzoek gevoegd van Rouwmaat, rapportnummer MT-18403 d.d. 15 augustus 2018. In het onderzoek is het gehele perceel onderzocht.

Resultaten

Zintuiglijk is op een deel van de locatie een puinlaag aanwezig, verder plaatselijk sporen baksteen.

Zowel in grond als grondwater zijn licht verhoogde gehalten kwik, nikkel, kobalt, lood, zink, barium, molybdeen en naftaleen aangetroffen.

Nabij de puinlaag is verkennend onderzoek naar asbest gedaan. Er is geen zichtbaar asbestverdacht materiaal aangetroffen op het maaiveld of in de bodem. Analytisch is wel asbest aangetroffen in de fijne fractie maar de hoeveelheid was zodanig gering dat geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Opmerkingen

Het betreft een compleet rapport waarbij alle aandachtspunten zoals asbest en ondergrondse brandstoftank zijn meegenomen.

Advies:

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van de beoogde bestemming.

In de tekst van het wijzigingsplan is vermeld dat geen sprake is van verontreiniging. Formeel is dat niet juist omdat er plaatselijk sprake is van overschrijdingen van achtergrondwaarden. Aangezien dit verder niet leidt tot belemmeringen voor de functiewijziging is er geen noodzaak om dit te laten aanpassen.

2.4 Externe veiligheid (in wijzigingsplan 4.2.5)

Opgenomen tekst is akkoord.

2.5 Geluid (wegverkeerslawaaï: in wijzigingsplan 4.2.6)

Opgenomen tekst is akkoord.

2.6 Verkeer, parkeren en luchtkwaliteit (in wijzigingsplan 4.2.8)

Alleen het onderdeel luchtkwaliteit is beoordeeld en de opgenomen tekst is akkoord.

2.6 Duurzaamheid (in wijzigingsplan 4.2.10)

Opgenomen tekst is akkoord.