

VERZONDEN 10 MEI 2019

Onderwerp: **De Hout 37, Hem**
Advies ruimtelijke onderbouwing wijzigen
agrarische bestemming naar wonen

Aan: Gemeente Drechterland
Afdelino Ruimte

Datum advies: 10 mei 2019

Kenmerk RUD NHN: RUD.280283

Kenmerk gemeente: 765645

Contactpersoon:

Doorkiesnummer: 088 - 1021731

E-mail

Bijlagen:

Paraaf afdelingsmanager: 

*Binnenkort verandert onze naam in Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN).
Voor meer informatie zie www.rudnhn.nl*

Samenvatting

Advies ruimtelijke onderbouwing	
Flora- en fauna	In verband met de gevraagde functiewijziging is geen quickscan flora en fauna noodzakelijk. In het kader van dit plan namelijk zullen geen bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Wel zal een quickscan flora en fauna noodzakelijk zijn, indien de in het advies besproken renovatie zal plaatsvinden. Daar dient de gemeente (informatieplicht) de initiatiefnemer op te wijzen.
Luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering	Opgenomen tekst is akkoord.
Bodemkwaliteit	Geen belemmering. Voor definitieve bestemmingswijziging is een volledig bodemonderzoek noodzakelijk.

Geluidhinder (wegverkeerslawaai)	Opgenomen tekst akkoord (akoestisch onderzoek mag, maar is niet noodzakelijk).
Externe veiligheid	Opgenomen tekst is niet akkoord, VR NHN is om advies gevraagd.
Duurzaamheid	Paragraaf ontbreekt.

1. Inleiding

Op 1 mei 2019 is om een advies gevraagd om het ruimtelijke onderbouwing te beoordelen voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar wonen aan De Hout 37 in Hem.

Gevraagd wordt om advies te geven over de milieuaspecten in de ruimtelijke onderbouwing.

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

- ruimtelijke onderbouwing Hem, De Hout, principeverzoek, d.d. 10 april 2019, projectnummer K19074, opgesteld door Kubiek Ruimtelijke Plannen.

2. Milieuadvies ruimtelijke ordening

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

2.1 Flora- en fauna (in onderbouwing paragraaf 4.1)

Gebiedenbescherming (Wnb en PRV)

Omdat het hier slechts gaat om een functiewijziging zonder fysieke gevolgen, is er geen invloed op beschermde gebieden te verwachten. En indien er wel ingrepen zullen plaatsvinden in verband met evt. sloop of renovatie, is niet te verwachten dat dit invloed zal hebben op de gebieden, wegens de aard en geringe omvang van die activiteiten.

Soortenbescherming (Wnb)

Functieverandering

Voor 'wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering' dienen eventuele 'voormalige bedrijfsgebouwen, die landschapsontsierend zijn, te worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit', zo staat er in het vigerende bestemmingsplan. Op het erf zijn geen voormalige bedrijfsgebouwen meer aanwezig, wordt in het plan gesteld. Een check door ons via googlemaps bevestigt dit.

De houten open stallingsschuur wordt niet als bedrijfsbebouwing beschouwd, zo staat in het plan en indien dit wel zo zou zijn, is het o.i. niet als 'landschapsontsierend' te beschouwen wegens de ligging op redelijk grote afstand van de openbare weg, de geringe omvang en zeer geringe hoogte, de verborgen ligging achter de boomgaard en de ontneming van het zicht erop door het omliggende groen.

Ook de stenen schuur die vastzit aan de woning, is niet als bedrijfsbebouwing te beschouwen en als dat wel zo is, is deze o.i. ook niet als landschapsontsierend te beschouwen, gezien de verborgen ligging achter de bedrijfswoning, de verschijningsvorm die past bij de woning. Uit het plan blijkt geen voornemen tot sloop van de open houten schuur, noch van de stenen schuur. In het kader van het principeverzoek kunnen wij er o.i. dus vanuit gaan dat er geen sloop van bebouwing zal plaatsvinden en dat er dus geen quickscan flora en fauna noodzakelijk is in het kader van dit plan, althans niet vanwege sloop.

Daarom is het vreemd dat in de paragraaf staat dat:

"met de eventuele sloop van de agrarische bebouwing mogelijk aanwezige flora en fauna bedreigd worden. In de verdere procedure zal een quickscan flora en fauna worden uitgevoerd als bebouwing gesloopt wordt, om na te gaan of beschermde soorten aanwezig zijn welke maatregelen indien nodig getroffen zullen worden."

en dat in verband met eventuele sloopplannen de volgende conclusie wordt getrokken:

"Conclusie

In de verdere procedure zal een quickscan flora en fauna uitgevoerd worden om na te gaan of er op het perceel beschermde flora en fauna aanwezig is en wat in dat geval eventuele maatregelen zullen zijn."

Een quickscan flora en fauna achten wij in verband met dit plan tot wijziging van de bestemming *niet* noodzakelijk.

Toekomstige activiteiten (los van dit plan tot bestemmingswijziging)

De volgende activiteiten zullen echter een ecologisch onderzoek (quickscan flora en fauna) in de toekomst wel noodzakelijk maken.

Uit informatie op funda.nl blijkt namelijk dat 'de woning aan de buitenzijde grondig aangepakt dient te worden' (kozijnen, dakbedekking en de gevels hebben aandacht nodig). Ook staat daar te lezen dat de schuur is voorzien van asbesthoudende materialen in het dak.

In dat verband dient de gemeente de initiatiefnemer er op te wijzen, vanuit haar informatieplicht, dat indien de woning of de schuren zullen worden gerenoveerd, er voorafgaand daaraan een oriënterend ecologisch onderzoek (quickscan flora en fauna) noodzakelijk is.

De reden daarvan is gelegen in de redelijkerwijs te verwachten aanwezigheid van gebouw-bewonende soorten zoals bijvoorbeeld: vleermuizen, huismus, gierzwaluw, boerenzwaluw en spreeuw, én in verband met groen-afhankelijke soorten die mogelijk in de nabij de woning of de schuren gelegen bomen (holten, spleten etc.) aanwezig zijn of hun vaste rust- of verblijfplaats hebben, zoals bijvoorbeeld vleermuizen, steenuil, groene specht (waarneming 30-3-2019 vlakbij, bron: NDFF) en spreeuw. De groene omgeving (boomgaard met oude bomen, hagen, landelijk gelegen, lijnvormige structuren die groene gebieden en gebiedjes in de nabije en verdere omgeving met elkaar verbinden etc.) draagt aan deze verwachting bij.

Volledigheidstoets in het kader van toekomstige aanvragen omgevingsvergunningen

Indien in de toekomst voor bijvoorbeeld bovengenoemde renovatiewerkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is, dient de gemeente in het kader van de volledigheidstoets m.b.t. het aspect natuur een quickscan flora en fauna te verlangen van de initiatiefnemer en deze te beoordelen op juistheid en volledigheid.

2.2 Luchtkwaliteit (in onderbouwing paragraaf 4.4)

Opgenomen tekst is voor deze situatie akkoord.

2.3 Bodemkwaliteit (in onderbouwing paragraaf 4.5)

Het gaat hier om het wijzigen van de bestaande agrarische bestemming naar een woonbestemming. Daarvoor is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de bodemkwaliteit. In het principeverzoek is onderkend dat een bodemonderzoek nodig is, en aangegeven dat dat zal worden uitgevoerd zodra duidelijk is dat het plan doorgang kan vinden. Wat dat betreft is er op dit moment geen belemmering om in te stemmen met het principeverzoek.

Bij de RUDNHN is echter al wel een bodemonderzoek bekend. Dit is uitgevoerd in opdracht van de eigenaar in het kader van de verkoop. Kennelijk is dit onderzoek bij de huidige koper nog niet bekend.

De eigenaar heeft het onderzoek vorige maand aan de RUDNHN voorgelegd. In reactie daarop is aangegeven dat de RUDNHN niet adviseert bij een particuliere transactie.

Maar als het rapport voor de gemeente zou moeten worden beoordeeld bijvoorbeeld in het kader van een bestemmingswijziging zijn er 2 opmerkingen, namelijk:

- aanvullend onderzoek naar asbest in de top laag van de bodem nabij de schuur die is voorzien van asbesthoudende dakbedekking;
- aanvullend onderzoek naar mogelijke verontreiniging afkomstig van de ten oosten van het perceel gelegen oude stortplaats.

Behoudens deze aandachtspunten zijn er in het onderzoek maximaal lichte verontreinigingen aangetroffen. Deze vormen geen belemmering voor een woonbestemming.

2.4 Geluidhinder (wegverkeerslawaai, in onderbouwing paragraaf 4.6)

Opgenomen tekst is akkoord.

Opgemerkt wordt dat voor deze situatie een akoestisch onderzoek niet strikt noodzakelijk is, het mag natuurlijk wel. Het is en blijft dezelfde woning en vanuit de Wet geluidhinder treedt hierdoor geen wijziging op.

Indien een nieuwe woning wordt gerealiseerd, dan wordt wel geadviseerd om een akoestisch onderzoek te laten uitvoeren.

2.5 Bedrijven en milieuzonering (in onderbouwing paragraaf 4.7)

Opgenomen tekst is akkoord.

2.6 Externe veiligheid (in onderbouwing paragraaf 4.8)

Opgenomen tekst is niet akkoord en dient aangepast te worden omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de N506.

Echter, externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

De locatie bevindt zich binnen het invloedsgebied van een transportroute. Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes moet Veiligheidsregio Noord-Holland Noord in de gelegenheid worden gesteld advies uit te brengen.

Hoewel het gaat om een functiewijziging van een bestaande woning dient formeel gezien advies gevraagd te worden, ondanks dat in de praktijk geen sprake is van nadelige gevolgen.

In het kader van gemaakte werkafspraken vraagt team externe veiligheid van de RUD NHN dit advies bij de Veiligheidsregio (is gedaan op 9 mei 2019), vooruitlopend op de wijziging van de ruimtelijke onderbouwing.

Na ontvangst van het advies van de veiligheidsregio zal de gemeente hiervan op de hoogte worden gebracht.

Duurzaamheid

Paragraaf duurzaamheid ontbreekt. Worden er energiezuinige voorzieningen aan de woning aangebracht. Denk aan goed isoleren van de woning, vervangen glas door goed isolerend glas, zonnepanelen, warmtepomp, gasloos, etc.