





Notitie “Westerweg 174” Natuurwet- en regelgeving: Aanpassing woonhuis

Voor: Visser Advies

Van: A.H. Swaan (AFO Onderzoek & Advisering)

Onderwerp: Quicksan beoordeling

Datum: 3 november 2016

1 Algemeen

Doel: De eigenaar het perceel Westerweg 174 te Limmen (gemeente Castricum) heeft het voornemen een op dit perceel gelegen woonhuis te renoveren. Hierbij vinden onder meer aan de buitenzijde van het gebouw aanpassingen plaats. De gemeente Castricum heeft de initiatiefneemster en eigenaar van het gebouw - mevr. Glorie - gevraagd ter verificatie van de ruimtelijke onderbouwing een zogeheten Natuurtoets aan te leveren. Doel van een Natuurtoets is te bepalen of de voorgenomen ontwikkeling mogelijk in strijd is met de natuurwet- of regelgeving, dan wel zodanig kan worden uitgevoerd dat geen overtreding van de natuurwet- en regelgeving zal optreden.

In opdracht van Visser Advies, verantwoordelijk voor de ruimtelijk onderbouwing van de voorgenomen ontwikkeling, heeft in het kader van een Natuurtoets een QuickScan onderzoek plaatsgevonden. Gelet op de beperkte omvang van de voorgenomen plannen wordt in dit geval volstaan met beknopte beschrijving in de vorm van een notitie.

Locatie

De planlocatie bevindt zich aan de rand van landelijke gebied aan de westzijde van de plaats Limmen. Verder westelijk bestaat de omgeving grotendeels uit open gras- en bouwland. Langs de Westerweg staan in de directe omgeving verspreid enkele agrarische woonhuizen, veelal met stalruimte.

Voorgenomen ingreep

De grootste uitwendige verandering betreft het dakgedeelte van het gebouw. Hier worden aan de voorzijde twee dakkappen aangebracht en aan ieder kopzijde één zijraam op de verdieping, zodat de huidige zolderruimte benut kan gaan worden als ruimte voor het creëren van (slaap)kamers. Het gehele dak zal hierbij vernieuwd worden, en zowel dak als buitenmuren (spouw) zullen daarbij worden geïsoleerd.

2 Beknopt verslag bevindingen

2.1 Situatie

Het stenen woonhuis heeft een pannendak met een goten. Op het dak bevinden zich twee schoorstenen. Het dak steekt aan de kopzijden ca. 25 cm over. Het gebouw heeft een spouwmuur. Aan de achterzijde bevindt zich een uitbouw met plat dak. Naast dit gebouw staan op het perceel enkele aaneengesloten stallen waaronder een kapschuur. In de

directe nabijheid van de woonhuis staan in de voortuin enkele sierheester. Verder is er geen opgaande beplanting aanwezig.

2.2 Aanwezige of te verwachten flora- en fauna

Er werd geen beschermde flora waargenomen en deze is evenmin te verwachten. Beschermde fauna werd tijdens het bezoek niet waargenomen, maar kan wel verwacht worden. Het dak kan dienst doen als broedlocatie voor meerdere soorten vogelsoorten, o.a. Spreeuw, Witte kwikstaart, Koolmees en daarnaast Huismus. Gierzwaluw wordt gelet op de geringe grootte, hoogte en solitaire ligging niet verwacht. Verder kan het dak voor enkele vleermuissoorten dienst doen als tijdelijke of vaste verblijfplaats. Dit kan zowel de ruimte onder de pannen betreffen of een toegang tot de spouwmuur. De ruimten tussen pannen, bij loodslabben of bij kantpannen kan benut worden om toegang te verkrijgen. De vleermuissoorten Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger komen hier het meest voor in aanmerking.

De aanwezig stalgebouwen op het perceel bieden eveneens verblijfsmogelijkheden voor diverse beschermde soorten, onder meer voor de genoemde soorten. Negatieve effecten door een uitstralende werking van de voorgenomen plannen aan het woonhuis zijn niet te verwachten.

2.3 Beperkingen QuickScan

Op basis van het verrichte veldonderzoek kan geen uitsluitend worden gegeven over de daadwerkelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Aan- of afwezigheid kan in dit geval uitsluitend afdoende worden aangetoond na het verrichten van veldonderzoek in daarvoor geschikte seizoenen, waarbij een minimale onderzoekintensiteit en bezoekfrequentie noodzakelijk is. Met name de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en Huismus vormt hierbij een belangrijk speerpunt. Anders dan vogelsoorten kan bij aanwezigheid van de Huismus niet worden volstaan met het vermijden van overtreding door de activiteiten buiten de broedtijd te plannen. Dit geldt eveneens voor vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Onderzoek naar de aanwezigheid van Huismus en vleermuizen dient in het voorjaar te starten en kent voor vleermuizen een doorlooptijd tot september.

2.4 Conclusie

Relevante wetgeving vormt in dit geval de Flora en faunawet. Beperkingen voor de plannen kunnen voortkomen uit de mogelijke aanwezigheid van:

- A. Broedvogels. Tijdens het broedseizoen kunnen op het dak broedende vogels aanwezig zijn. Het verstoren van vogels tijdens het broeden is te allen tijde verboden. Maar ook buiten de broedtijd zijn nestenlocaties van de Huismus beschermd en mogen deze locaties niet worden weggenomen of ongeschikt worden gemaakt.
- B. Vleermuizen. Dak en spouwmuur kunnen locaties zijn waar vleermuizen vaste verblijfplaatsen hebben. Het verstoren of wegnemen van vaste verblijfplaatsen is eveneens verboden.

3 Consequenties Flora- en faunawetgeving

Indien vleermuizen of Huismus daadwerkelijk verblijfplaatsen hebben in of op het woonhuis, dan is de verwachting dat dit voor de Flora- en faunawetgeving uiteindelijk geen beperking hoeft te geven voor de voorgenomen plannen. Daarvoor is, naast de vaststelling van aan- of afwezigheid, een aangepaste werkwijze en planning noodzakelijk. Daarnaast zal bij aanwezigheid van de genoemde soorten het nemen van compenserende en/of mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Ook een ontheffing Flora- en faunawetgeving kan daarbij aan de orde zijn. Naar verwachting kunnen dergelijke benodigde maatregelen relatief eenvoudig worden verwezenlijkt zodat de Flora- en faunawetgeving zal uiteindelijk voor de plannen geen belemmering hoeven te vormen.



Foto 1. *Vooraanzicht van het woonhuis.*



Foto 2 *Zijaanzicht van het woonhuis met achterliggende stalgebouwen.*



**Notitie 'Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Westerweg
174'**

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 174 heeft in de periode van 16 maart 2017 tot en met 26 april 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze op het bestemmingsplan naar voren gebracht. In deze notitie is de zienswijze samengevat en voorzien van een reactie. Deze reactienotitie is geanonimiseerd.

2 Zienswijze

2.1 Samenvatting

1. Reclamant geeft aan eigenaar te zijn van het kadastraal perceel 4199. Dit perceel is in het geldende bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor Agrarisch met waarden. Een deel van het vigerende bouwvlak ligt op het perceel van reclamant en is tevens in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Westerweg 174 opgenomen. Op de grond van reclamant is het agrarisch bouwvlak wegbestemd in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant wijst erop dat hierover geen overleg met hem is geweest.
2. Gelet op de bouw mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan heeft reclamant bezwaar tegen het vervallen van het deel van het bouwvlak op zijn perceel en wenst hij dat het agrarische bouwvlak in stand wordt gelaten.
3. Als gevolg van het wegbestemde bouwvlak wordt in het ontwerpbestemmingsplan geen aandacht besteed aan de gebruiksmogelijkheden van de nieuwe bestemming Wonen in relatie tot de aangrenzende agrarische gebruiksbestemming.
4. Als het behouden van het deel van reclamant van het agrarische bouwvlak in relatie tot de woonbestemming leidt tot een onwenselijke situatie, verzoekt reclamant om zijn deel van het bouwvlak elders op zijn perceel te bestemmen.
5. Reclamant wist op een aanvraag die hij heeft gedaan in mei 2016 voor een stalling met opslag en in een latere fase mogelijk een woonhuis, welke is afgewezen. Het wegbestemmen van het deel van het bouwvlak plaatst deze afgewezen aanvraag in een ander perspectief waarover reclamant overleg zou willen hebben met de gemeente.

2.2 Reactie

1. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is de initiatiefnemer van de bestemmingsplanherziening kennelijk abusievelijk ervan uitgegaan dat het vigerende agrarische bouwvlak in zijn geheel behoorde tot zijn eigendom. Bij controle is echter geconstateerd dat een deel van het vigerende agrarische bouwvlak in eigendom is bij reclamant. Wij betreuren deze gang van zaken en excuseren ons hiervoor. Dit neemt niet weg dat wij een ruimtelijk initiatief moeten beoordelen op het criterium 'een goede ruimtelijke ordening'. Met reclamant is op 5 oktober 2017 alsnog overleg gevoerd op het gemeentehuis om te bespreken wat zijn visie is, wat zijn wensen zijn en hoe deze zich verhouden tot de vigerende planologie en het initiatief van initiatiefnemer om de voormalige bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning.
2. Het ruimtebeslag van gebouwen en bouwwerken in het buitengebied waar de agrarische bestemming geldt, is in beginsel voorbehouden aan de volwaardige agrarische sector. Er dient sprake te zijn van een volwaardig bedrijf om aanspraak te kunnen maken op bouwrechten en een bouwvlak. Het in stand laten van (een deel van) een agrarisch bouwvlak is dus alleen wenselijk indien een volwaardig agrarisch bedrijf zich vestigt op het bouwvlak. Het voormalige agrarische bedrijf van deze locatie is inmiddels beëindigd. Reclamant oefent evenmin een volwaardig agrarisch bedrijf uit en is niet voornemens om uit te groeien tot een volwaardig agrarisch bedrijf. Het strookt niet met de beleidsuitgangspunten om voor niet-volwaardige agrarische bedrijven een bouwvlak te bestemmen. Wij willen immers voorkomen dat ook niet-volwaardige agrariërs het

buitengebied steeds verder bebouwen en verdichten waardoor de landschappelijke kenmerken – met name de openheid- worden aangetast. Indien een agrarisch bouwvlak van functie transformeert, betekent dit dat het hele agrarische bouwvlak verdwijnt.

3. In de geest van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, is het geoorloofd om op de grond van reclamant welke tot het vigerend bouwvlak behoort, bestaande schuilstallen toe te staan (zie artikel 5.1.1 onder f van het bestemmingsplan Buitengebied). Gelet op de huidige activiteiten die zijn gericht op het houden van paarden, kan eveneens in de geest van het vigerende bestemmingsplan worden toegestaan dat hobbymatig paarden worden gehouden (zie artikel 5.6.3 van het bestemmingsplan Buitengebied). Het gebruik van het stuk grond van reclamant wat binnen het vigerende bouwvlak valt, komt derhalve neer op de bestaande schuilstallen voor paarden, inclusief het hobbymatig houden van paarden. Vanwege het hobbymatige karakter en het achterwege blijven van bedrijfsgebouwen, ontstaat er geen knelpunt voor het gebruik van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Hobbymatige agrarische activiteiten, passend in het buitengebied, staan de woonfunctie immers niet in de weg. Reclamant heeft in het gesprek op het gemeentehuis aangegeven dat zijn activiteiten het hobbymatige karakter overstijgen. Wij benadrukken dat het agrarisch gebruik op deze plek uitsluitend hobbymatig van aard mag zijn. Reclamant dient zijn activiteiten in overeenstemming te brengen hiermee, danwel uit te wijken naar een andere locatie.
4. Het is geen optie om elders op de gronden in eigendom van reclamant een bouwvlak te bestemmen voor zijn gewenste activiteiten. Zoals geantwoord onder 2, is er geen sprake van een volwaardig bedrijf en zal dat ook niet zo zijn in de nabije toekomst.
5. Wij delen dit standpunt niet. De door reclamant genoemde aanvraag, zijnde een principeverzoek, is afgewezen. Het is niet de bedoeling dat door privaatrechtelijke perceelsplitsing meer woonfuncties in het landelijk gebied worden toegestaan. Bovendien is toen vastgesteld dat er geen sprake was van een volwaardig bedrijf, wat tot op heden onveranderd is gebleven.

2.2.1 Conclusie

De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan:

- Bestaande schuilstallen worden toegestaan binnen de agrarische bestemming. De planregels worden hierop aangepast.
- Op het perceelgedeelte van reclamant zal een aanduiding op de verbeelding worden opgenomen ten behoeve van het hobbymatig gebruik van paarden. De planregels en de toelichting worden hierop aangepast.
- De toelichting is aangevuld met een passage over het hobbymatige agrarische gebruik en de verhouding tot het gebruik als burgerwoning.