

VERZONDEN 17 NOV. 2015

Onderwerp: De Buurt 108, Venhuizen
Advies omgevingsvergunning planologische
strijdigheid t.b.v. sloop bestaande
bebouwing en nieuwbouw 1 of 2 woningen

Aan: Gemeente Drechterland
Afdeling Ruimte
t.a.v. F. de Water

Datum advies: 17 november 2015

Kenmerk RUD NHN: RUD15.176974

Kenmerk gemeente:

Contactpersoon: H. Neuvel

Doorkiesnummer: 06 - 3337 9113

E-mail: hneuvel@rudnhn.nl

Bijlagen:

Paraaf afdelingsmanager:



Samenvatting

Advies omgevingsvergunning planologische strijdigheid	
Milieueffectrapportage, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, externe veiligheid	Geen belemmering.
Bodem	Geen belemmering. Bij aanvraag omgevingsvergunning bouwen moet een verkennend bodemonderzoek en mogelijk ook een asbestonderzoek worden ingediend.
Geluid (wegverkeerslawaaï)	Akoestisch onderzoek dient aan te tonen of aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kan worden.
Duurzaamheid	Hieraan dient aandacht te worden besteed, zie onderstaand.
Natuur	Een quickscan natuur is noodzakelijk.
Sloop	Het te slopen object is van vóór 1994. Een sloopmelding met asbestinventarisatie is noodzakelijk

1. Inleiding

Op 3 november 2015 is om een advies gevraagd met betrekking tot een principeverzoek voor een omgevingsvergunning voor het onderdeel planologische strijdigheid voor de locatie De Buurt 108 in Venhuizen. Het betreft het slopen van de huidige bebouwing en de nieuwbouw van 1 of 2 woningen.

Gevraagd wordt om milieuadvies te geven in verband met planologische strijdigheid.

Bij de totstandkoming van het advies zijn de volgende stukken betrokken:

- vigerende bestemmingsplan van De Buurt 108.

2. Milieueffectrapportage

2.1 Inleiding

Bij een project moet getoetst worden of deze belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. De milieueffectrapportage dient ervoor om het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Of een bepaalde activiteit in een bepaalde omvang belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben is afhankelijk van het soort activiteit, de omvang daarvan en het type procedure. Deze staan beschreven in de bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

2.2 Beoordeling

De voorgenomen activiteit is niet genoemd in die bijlagen. Een beoordeling hoeft niet plaats te vinden.

3. Milieuadvies Ruimte

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is het resultaat van een integrale ruimtelijke afweging, waarbij ook alle milieuonderwerpen worden meegewogen. Welke milieuonderwerpen vanuit een duurzame ruimtelijke ordening voor een plangebied van belang zijn, moet per plan in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld worden gebracht.

3.2 Omgeving

De locatie is gelegen in lintbebouwing.

In de omgeving van de woningbouwlocatie zijn/waren de volgende relevante bedrijven aanwezig:

- De Buurt 114-116: De Graaf autospuiterij en schadeherstelbedrijf, bedrijf is verplaatst naar een andere locatie;
- De Buurt 119: Bon Vie, winkelverkoop;
- De Buurt 121: schildersbedrijf, opslag, bedrijf is verplaatst naar een andere locatie;
- De Buurt 125: verenigingsgebouw.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Hiervoor biedt de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" een handreiking voor een verantwoorde inpassing van milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven, in de fysieke omgeving of van gevoelige functies, zoals woningen, nabij bedrijven. Voor een breed scala van milieubelastende activiteiten gelden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) richtafstanden. Deze zijn in een richtafstandenlijst opgenomen.

De doelen van milieuzonering zijn:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor de bedrijven/locaties gevestigd aan De Buurt 119, 121 en 125 geldt het volgende. Deze bedrijven zijn zodanig weinig milieubelastend, dat door de bouw van de bovengenoemde 1 of 2 woningen deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering zullen worden beperkt.

Voor het bedrijf/de locatie aan De Buurt 114-116 geldt het volgende. Tussen dit bedrijf/de locatie (bedrijfspan staat leeg) en de woningbouwlocatie is al een woning aanwezig, De Buurt 110. Deze woning is maatgevend voor dit bedrijf. Zodoende vormt de bouw van 1 of 2 woningen aan de Buurt 108 geen belemmering voor het bedrijf/de locatie De Buurt 114-116.

N.B.

In het bovenstaande advies is er vanuit gegaan dat de woning(en) in het lint worden gebouwd en niet achter elkaar.

3.4. Luchtkwaliteit

3.4.1 Inleiding

Met wet- en regelgeving wil de overheid een goede luchtkwaliteit bewerkstelligen en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen, zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging moet worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

3.4.2 Beoordeling

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen moet bij nieuwbouwplannen het aspect luchtkwaliteit worden beschouwd (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer). Het plan zal niet voor overschrijdingen van de grenswaarden zorgen en niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht. Ook is het niet opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit regio Noordvleugel (RSL-NV). Het bouwwerk ligt niet binnen de onderzoekszone van 300 meter van de N506 conform het Besluit gevoelige bestemmingen. De grenswaarde wordt niet overschreden.

De voorgenomen ontwikkeling vormt voor het aspect lucht geen belemmering.

3.5 Geluid (wegverkeerslawaaï)

3.5.1 Inleiding

Geluidshinder kan leiden tot lichamelijke en/of psychische klachten. Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging zijn onder andere de Wet geluidhinder (Wgh), de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wetten bieden onder andere geluidsgevoelige objecten (zoals woningen, ziekenhuizen, scholen en kinderdagverblijven) bescherming tegen geluidhinder van bedrijven en bijbehorend verkeer op de openbare weg.

3.5.2 Beoordeling

Het bouwplan is gelegen binnen de zone langs De Buurt.

Met een akoestisch onderzoek moet aangetoond worden of voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden. Wanneer niet voldaan kan worden dient onderzocht te worden welke maatregelen uitgevoerd moeten worden om alsnog te voldoen aan de voorkeursgrenswaarden. Wanneer dit niet haalbaar is vanwege technische, landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, dient bij een ruime afwijking van het bestemmingsplan of een wijziging van het bestemmingsplan een verzoek tot het vaststellen van hogere grenswaarde worden ingediend. Het college van burgemeester en wethouders kan hierop een hogere waarde vaststellen. Ook is in dat geval een vaststelling van de geluidswering van de woning op grond van het Bouwbesluit nodig.

Bij de overige planologische besluiten dient in de motivering van het besluit de hogere waarde opgenomen te worden.

3.6 Externe veiligheid

3.6.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een incident met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden waardoor mensen – die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben – om het leven zouden kunnen komen.

3.6.2 Beoordeling

In de directe omgeving van de ruimtelijke ontwikkeling zijn geen verkeers-, spoor- en vaarwegen aanwezig waar (relevant) transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt.

Bedrijven waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen opgeslagen, verwerkt of geproduceerd worden en transportleidingen van aardgas zijn gelegen op voldoende afstand gelegen van de ruimtelijke ontwikkeling.

Externe veiligheid is voor deze locatie niet relevant. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

3.7 Bodem

3.7.1 Inleiding

In de planvorming moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. In de toelichting van een bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing, e.d. moeten de overwegingen hierover zijn opgenomen. Als blijkt dat de bodemkwaliteit niet direct geschikt is voor de gewenste bestemming dan moet hiervoor een nadere afweging worden gemaakt.

3.7.2 Beoordeling

Van de locatie is geen bodemonderzoek beschikbaar. In dit stadium is alleen globaal iets over de geschiktheid van de bodem voor het voorgenomen gebruik te zeggen, op basis van de bodemkwaliteitskaart, in de omgeving uitgevoerde bodemonderzoeken en eventuele historisch verdachte activiteiten op of in de omgeving van de locatie. De locatie valt in kwaliteitsklasse wonen van de bodemkwaliteitskaart 2011. Deze kwaliteit is geschikt voor de beoogde functie.

Op het naastgelegen perceel (nr. 106) is begin 2015 bodemonderzoek uitgevoerd, de bodemkwaliteit was geschikt voor wonen met tuin. Aan de overkant (nrs. 113 en 121) zijn ernstige verontreinigingen met zware metalen aangetroffen. Bij nr. 113 heeft een sanering plaatsgevonden. Het betreft hier plaatselijk veroorzaakte spots die niet mobiel zijn en hoogstwaarschijnlijk geen relatie hebben met de bodemkwaliteit ter plaatse van nr. 108. In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van de locatie geen vermeldingen.

Op basis van de beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit naar verwachting geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Indien een omgevingsvergunning bouwen wordt aangevraagd komt de vraag aan de orde of een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk is, zoals bedoeld in artikel 8 lid 4 van de Woningwet.

Aangezien de plannen uitgaan van sloop van de huidige opstallen en nieuwbouw van woningen moet bij de aanvraag een verkennend bodemonderzoek worden ingediend. Het onderzoek moet plaatsvinden na sloop. Uit het vooronderzoek moet blijken of de locatie asbestverdacht is. Als dat het geval is, is het aan te bevelen om het asbestonderzoek in de bodem tegelijk met het verkennende bodemonderzoek uit te voeren. Bij een boerenerf is de kans dat de bodem als asbestverdacht moet worden beschouwd groot.

3.8 Duurzaamheid

Nieuwbouw biedt kansen voor energiebesparing en -opwekking. Alle inwoners uit Noord-Holland-Noord kunnen voor vragen en onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken, maar ook over het nieuwe energielabel voor woningen, terecht bij het Duurzaam Bouwloket. De gemeenten zijn hiervoor een samenwerking aangegaan; zie www.duurzaambouwloket.nl.

3.9 Natuurwetgeving

3.9.1 Inleiding

De Europese Unie heeft een zeer gevarieerde en rijke natuur, die van grote biologische, esthetische, genetische en economische waarde is. Om deze natuur te behouden, heeft de EU het initiatief genomen voor Natura 2000. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de Unie voor behoud en herstel van biodiversiteit. De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (Ff), de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb).

3.9.2 Beoordeling

Gebiedsbescherming

De locatie ligt op voldoende afstand van het Natura-2000 gebied Markermeer / IJmeer en de Ecologische Hoofdstructuur (beide op ruim 1,5 kilometer).

Soortenbescherming

Ten gevolge van de herbestemming van agrarisch bedrijf naar wonen zullen ecologisch gevoelige werkzaamheden worden uitgevoerd, te weten het slopen van gebouwen en het kappen van bomen.

Vanwege de sloop van het bestaande gebouw en het mogelijk kappen van bomen dient rekening gehouden te worden met verbodsbepalingen uit de flora- en faunawet. Het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten, te doden, te verwonden of te vangen. Bij de sloop en het kappen dient rekening gehouden te worden met:

- a) vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen;
- b) alle broedende vogels (actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord), en
- c) vaste nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en huismus, deze "lege" nesten zijn jaarrond beschermd.

Advies:

Er dient een quickscan natuur uitgevoerd te worden naar de mogelijke gevolgen op beschermde flora en fauna in en om het plangebied

3.10 Sloop

3.10.1 Inleiding

Sloopactiviteiten, waarbij naar redelijke inschatting asbest vrijkomt, zijn gebonden aan strenge regelgeving in verband met het gezondheidsrisico. Hiervan is sprake als het (gedeeltelijk) te slopen object vóór 1994 gebouwd is.

3.10.2 Beoordeling

Het te slopen object is van vóór 1994. Een sloopmelding met asbestinventarisatie is noodzakelijk.