

Onderwerp:	Blokdijk 35 te Wijdenes Advies omgevingsvergunning t.b.v. herbestemming naar Wonen
Aan:	Gemeente Drechterland Afdeling Ruimte t.a.v. Richard Koelman
Datum advies:	28 augustus 2015
Kenmerk RUD NHN:	RUD15.164414
Kenmerk gemeente:	-
Contactpersoon:	Klaas Verduin
Doorkiesnummer:	06 - 44760886
E-mail	kverduin@rudnhn.nl
Bijlagen:	-
Paraaf afdelingsmanager:	

Samenvatting

Over de volgende milieuparagrafen zijn opmerkingen:

Advies omgevingsvergunning	
Geluid	Zie de antwoorden onder paragraaf 2.1 Voor de Wet geluidhinder blijft de gebruiksfunctie gelijk (woning) en er is in het kader van onderhavige procedure geen aanleiding om een onderzoek naar de geluidwering gevels te verlangen.
Natuur	De werkzaamheden zijn gericht op verandering van de huidige situatie en naar de inschatting van de RUD NHN zullen de uit te voeren werkzaamheden ingrijpend zijn (plaatsen lichtmasten en realiseren paardenbak), hierom

	dient een quickscan natuur uitgevoerd te worden. Een verantwoording richting de provincie Noord Holland met betrekking tot het weidevogel-leefgebied moet worden bijgevoegd.
--	--

1. Inleiding

Op 13 augustus 2015 is om een advies gevraagd met betrekking tot een aanvraag omgevingsvergunning voor de herbestemming van een bedrijfswoning aan de Blokdijk 26 in de gemeente Drechterland. Het betreft een verzoek om de woning op de Blokdijk 26 te bestemmen naar Wonen. De huidige bestemming is Bedrijven. Er is eerder door de RUD NHN op een principeverzoek betreft voorliggend voorstel geadviseerd op 28 juli 2015.

Er is nog geen definitieve aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Gevraagd wordt om advies te geven over de milieuaspecten betreffende het verzoek en om antwoord te geven op een aantal specifieke vragen. Het is onbekend op welke wijze de gemeente wil afwijken van het bestemmingplan.

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

- Adviesaanvraag van R. Koelman namens de gemeente Drechterland d.d. 13 augustus 2015;
- Aanvraag omgevingsvergunning (bestemmingplantoets) door P. Heilig met enkele bijlagen d.d. 26 mei 2015;
- Principeverzoek "Blokdijk 26 Wijdenes" van Piet Swart Vastgoed, ontvangen door de gemeente op 26 mei 2015.

2. Milieuadvies ruimtelijke ordening

In onderstaande advies worden de relevante milieuaspecten betreffende het verzoek besproken.

2.1 Geluid

Door de gemeente Drechterland wordt naar aanleiding van de voorgenomen omzetting van een bedrijfswoning naar een particuliere woning op het adres Blokdijk 26 de volgende vragen gesteld:

Vraag 1:

Dient bij toepassing van de wijziging bevoegdheid (van bedrijf bestemming naar woonbestemming) een geluidsrapport te worden gemaakt ook als de bestaande (voormalige bedrijfs-)woning ongewijzigd blijft?

Antwoord: Nee daar bestaat geen aanleiding toe.

Vraag 2:

Kunt u aangeven of u verwacht of al dan geen hogere waardeprocedure doorlopen moet worden?

Antwoord: In de zin van de Wet geluidhinder is er geen sprake van een nieuwe situatie; volgens het bestemmingsplan is er sprake van een bedrijfswoning in de

toekomst een particuliere woning. Volgens de Wet geluidhinder wordt voor de beoordeling van een bedrijfswoning en een particuliere woning geen onderscheid gemaakt.

Vraag 3:

Is het voldoende alleen aan te tonen dat het geluidsniveau in de woning aan de norm voldoet in het kader van de bestemmingsplanprocedure?

Antwoord: Indien de woning aangemerkt is als saneringssituatie zijn of zullen er in het kader van de saneringsoperatie geluidisolerende maatregelen zijn of worden getroffen. Indien de woning na 1985 is gebouwd en er een hogere waarde is verleend golden deze eisen al aan de destijds verleende bouwvergunning.

Voor de Wet geluidhinder blijft, zoals eerder gezegd de gebruiksfunctie gelijk (woning) er is in het kader van onderhavige procedure geen aanleiding om een onderzoek naar de geluidwering gevels te verlangen.

2.2 Natuur

Voor het perceel geldt tevens de bestemming weidevogelleefgebied. Concrete vraag van de gemeente is: *"Is het realiseren van lichtmasten en een paardenbak in overeenstemming met de bestemming weidevogelleefgebied?"*

Beoordeling:

Gebiedsbescherming

Op grond van artikel 25 uit de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie is het niet toegestaan een bestemmingsplan vast te stellen dat voorziet in verstorende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, die het weidevogelleefgebied verstoren. Mogelijke verstorende effecten op het weidevogelleefgebied kunnen niet op voorhand worden uitgesloten. Via een natuuronderzoek (quickscan natuur) zal de aard en omvang van de effecten bepaald moeten worden. Afhankelijk van de effecten zullen eventueel mitigerende of compenserende maatregelen getroffen moeten worden. Een verantwoording moet worden opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De uiteindelijke beoordeling is aan het bevoegd gezag (provincie Noord Holland).

Soortenbescherming

Ruimtelijke ingrepen betreffen over het algemeen werkzaamheden, die worden uitgevoerd om een (deel van een) terrein herin te richten of om te vormen. Het advies is om concreet aan te geven welke (ecologisch gevoelige) werkzaamheden verricht moeten worden om het plan te realiseren.

Bij het slopen (of grondig renoveren) van gebouwen of het kappen van bomen (maar ook bij het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond) 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 werkzaamheden dient onder andere 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.

Conclusie:

- De werkzaamheden zijn gericht op verandering van de huidige situatie en naar mijn inschatting zullen de uit te voeren werkzaamheden ingrijpend zijn (plaatsen lichtmasten en realiseren paardenbak), hierom dient een quickscan natuur uitgevoerd te worden.

- Een verantwoording richting de provincie Noord Holland met betrekking tot het weidevogel-leefgebied moet worden bijgevoegd.

Provinciale Ruimtelijke Verordening *Structuurvisie*:

Artikel 25 Weidevogelleefgebieden

1 Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op weidevogelleefgebieden, zoals op kaart 4 en op de digitale verbeelding ervan aangegeven, voorziet niet in:

- a de mogelijkheid van nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwblok of een uitbreiding daarvan;*
- b de mogelijkheid van aanleg van nieuwe weginfrastructuur;*
- c de mogelijkheid van aanleg van bossen of boomgaarden;*
- d de mogelijkheid verstorende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, te verrichten die het weidevogelleefgebied verstoren, en;*
- e de mogelijkheid werken uit te voeren die realisatie van nieuwe peilverlagingen mogelijk maken.*

2 In een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid wordt de aanleg van hoog opgaande beplantingen of laanbeplanting afhankelijk gesteld van een aanlegvergunning, als bedoeld in artikel 3.3. sub a. van de Wet ruimtelijke ordening.

3 In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan wel voorzien in de in dat lid omschreven ontwikkelingen indien dit geschiedt ten behoeve van:

- a een ingreep waarvoor geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is en waarmee bovendien een groot openbaar belang wordt gediend;*
- b woningbouw indien er sprake is van de toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte als bedoeld in artikel 16 en waarbij de natuurdoelen leidend zijn;*
- c woningbouw die bijdraagt aan een substantiële verbetering van in de directe omgeving daarvan aanwezige natuurkwaliteiten van het landschap of;*
- d een ingreep die netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied geeft.*

4 In aanvulling op het derde lid kan het bestemmingsplan hier alleen in voorzien indien in het bestemmingsplan wordt opgenomen:

- a op welke wijze schade aan een weidevogelleefgebied zoveel mogelijk wordt voorkomen en resterende schade wordt gecompenseerd;*
- b hoe wordt geborgd dat de maatregelen ten behoeve van de compensatie als bedoeld onder a daadwerkelijk worden uitgevoerd;*
- c op welke wijze aan het gestelde in artikel 13, tweede lid en artikel 14, tweede lid, wordt voldaan en;*
- d op welke wijze aan de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 15 is voldaan.*

5 Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wijze waarop compensatie plaatsheeft, als bedoeld in het vierde lid onderdelen a en b.