
Onderwerp: **Hornweg 3 te Hem**
Advies bestemmingsplan t.b.v. extra
bouwvlak en functiewijziging naar wonen

Aan: Gemeente Drechterland
Afdeling Ruimte
[REDACTED]

Datum advies: 25 oktober 2017

Kenmerk RUD NHN: RUD17.229208

Kenmerk gemeente: 273102

Contactpersoon: [REDACTED]

Doorkiesnummer: 088-1021767 / 06-44760886

E-mail: [REDACTED]@rudnhn.nl

Bijlagen: -

Paraaf afdelingsmanager:

Samenvatting

Advies bestemmingsplan (principeverzoek)	
Melding en omgevingsvergunning milieu	Pensionstal De Hornhoeve is een type B-bedrijf en zal een melding Activiteitenbesluit moeten doen van de wijziging van de inrichting.
Bodem	Geadviseerd wordt de aanvrager te verzoeken een verkennend bodemonderzoek en asbest in grond onderzoek te laten uitvoeren. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd nadat de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt.
Geluid	Onderbouwen dat bedrijven niet gehinderd worden in hun

	bedrijfsactiviteiten. Daarnaast onderbouwen dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde.
Externe veiligheid	De ontwikkeling bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. In de op te stellen Ruimtelijke Onderbouwing / Bestemmingsplan / Aanvraag Omgevingsvergunning kan worden volstaan met het weergeven van het algemene kader van het externe veiligheidsbeleid.
Duurzaamheid	Graag aandacht voor dit onderwerp, vooral in deze fase van de planvorming.
Natuur	Op basis van de volledigheidstoets en de Wet natuurbescherming de initiatiefnemer er op wijzen een quickscan natuur te laten uitvoeren. Dit dient niet alleen plaats te vinden i.v.m. het plan, maar ook alvorens de initiatiefnemer gaat slopen. Daar dient u hem op te wijzen. Vrijblijvend kunt u de initiatiefnemer nog wijzen op de checklist Groen Bouwen.
Sloop	Geadviseerd wordt een asbestinventarisatie te laten uitvoeren alvorens met de sloop te beginnen.

1. Inleiding

Op 13 oktober 2017 is om een advies gevraagd met betrekking tot een principeverzoek voor een bestaand bedrijf (Pensionstal De Hornhoeve) aan de Hornweg 3 te Hem in de gemeente Drechterland. Het betreft de gewenste herbestemming van de bestaande bedrijfswoning naar Wonen. De bestaande bedrijfsbebouwing dient grotendeels of geheel te worden geamoveerd. Ter compensatie zal er een tweede bouwvlak met de bestemming wonen worden toegevoegd op het nu nog agrarische perceel.

Het principeverzoek is per e-mail ingediend zonder datum. Gevraagd wordt om milieuveldadvies te geven in verband met planologische strijdigheid. Het is nog niet bekend op welke wijze er zal worden afgeweken van het bestemmingsplan.

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

- Principeverzoek "aanvraag kavelsplitsing" van [REDACTED] en [REDACTED] met situatieschetsen;
- Adviesaanvraag van [REDACTED] namens de gemeente Drechterland d.d. 13 oktober 2017.

2. Milieueffectrapportage

2.1 Inleiding

Bij een project moet getoetst worden of deze belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben. De milieueffectrapportage is 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 voorgenoemde 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 directe omgeving kan getypeerd worden als een gemengd buitengebied. In de omgeving van de woningbouwlocatie zijn de volgende relevante bedrijven/geluidbronnen (bestaand en gepland) aanwezig:

- Hornweg 4;

Afstand tot de veehouderij aan de Hornweg 4 is 107 meter. Veehouderijen voor melkrundvee hebben vaste richtafstanden tot hindergevoelige objecten zoals woningen van derden conform de Wet geurhinder veehouderij. Buiten de bebouwde kom wordt er een richtafstand opgelegd van 50 meter. Daar kan ruimschoots aan voldaan worden.

3.3 Bedrijven en milieuzonering

De uitgave "Bedrijven en milieuzonering" biedt een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven. De afstanden in de tabel van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaard-norm bedoeld. De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven of situaties. Immers binnen bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen. Specifieke maatregelen of omstandigheden kunnen leiden tot kleinere of grotere afstanden. Een vaste afstand is zodoende niet te bepalen.

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing dient door middel van een akoestische onderbouwing (geen nadelige akoestische gevolgen voor omliggende bedrijven) of akoestisch onderzoek (wel/mogelijke akoestische gevolgen) te worden aangetoond dat de nieuw te bouwen woning(en) de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperken.

3.4. Luchtkwaliteit

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.

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). Dit dient echter wel te worden onderbouwd/aangetoond.

3.5 Geluid

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.

Beoordeling

Het bouwplan is gelegen binnen de zone van de Hornweg. De verwachting is dat de verkeersintensiteit dermate laag is dat geconcludeerd kan worden dat er voldaan zal worden aan de voorkeursgrenswaarde. Dit dient echter wel te worden onderbouwd. Indien tóch blijkt dat de verkeersintensiteit relevant is, dán dient alsnog een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

3.6 Externe veiligheid

De ontwikkeling bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. In de op te stellen Ruimtelijke Onderbouwing / Bestemmingsplan / Aanvraag Omgevingsvergunning kan worden volstaan met het weergeven van het algemene kader van het externe veiligheidsbeleid.

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.

Relevant is om in breder verband integraal naar het onderdeel bodem te kijken. In toenemende mate is bij het opstellen van een bestemmingsplan van belang na te gaan of de kansen van de ondergrond worden benut. Dit bijvoorbeeld voor bodemenergie of ondergronds bouwen. De verschillende gebruiksfuncties moeten zo goed mogelijk op elkaar worden afgestemd.

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. Dit wordt gedaan 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 2016. Deze kwaliteit is geschikt voor de beoogde functie. In de directe omgeving zijn geen bodemonderzoeken bekend. In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van de locatie geen andere vermeldingen dan die van het agrarische bedrijf op de locatie.

Op basis van de beschikbare gegevens kan geen betrouwbare uitspraak worden gedaan over de geschiktheid van de bodem. Het erf van een agrarisch bedrijf wordt beschouwd als verdacht m.b.t. tot mogelijke bodemverontreiniging (olietanks, asbest, puinverhardingen e.d.). Geadviseerd wordt de aanvrager te verzoeken een

verkennd bodemonderzoek en asbest in grond onderzoek te laten uitvoeren. Dit onderzoek kan het beste nadat de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. Dit rapport is niet alleen nodig om een woonbestemming op de gesplitste kavel te kunnen vestigen, maar is ook essentieel bij verkoop van de kavel en noodzakelijk voor het aanvragen van een omgevingsvergunning.

3.8 Duurzaamheid

De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Er zijn geen wettelijke mogelijkheden om deze eisen aan te scherpen. Het is zodoende van belang om reeds in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer. Naarmate een ontwikkeltraject vordert is de kans groot dat economische, organisatorische, juridische of politieke belangen de overhand nemen. Om dit te voorkomen is het raadzaam gedurende het gehele proces de duurzaamheidsambities te bewaken. In deze fase van besluitvorming adviseren wij dan ook om de initiatiefnemer uit te nodigen voor een overleg waarin vanuit de betrokken partijen de visies op (duurzaamheid van) het project, de aanpak en de rolverdeling kunnen worden afgestemd. Aangeraden wordt om het Servicepunt Duurzame Energie uit te nodigen als adviseur voor de gemeente.

Het Servicepunt Duurzame Energie (www.servicepuntduurzameenergie.nl) is een externe en onafhankelijke partij en hierdoor in staat om de ambities, belangen en mogelijkheden van de verschillende actoren (gemeente, projectontwikkelaar, architect, aannemer, installateur, etc.) helder te krijgen.

3.9 Natuurwetgeving

De gemeente Drechterland heeft advies gevraagd met betrekking tot een schetsplan. Op bovengenoemde locatie wordt momenteel een bedrijf gerund (Pensionstal De Hornhoeve) en er staat een bedrijfswoning. Gevraagd is om herbestemmen van bedrijfswoning naar Wonen. De bestaande bedrijfsbebouwing dient grotendeels of geheel te worden gesloopt. Ter compensatie zal er een tweede bouwvlak met de bestemming Wonen worden toegevoegd op het nu nog agrarische perceel.

Beoordeling

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

De locatie ligt op een afstand van 3 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Gezien de geringe omvang van het plan (wijziging bestemming van bedrijfswoning naar Wonen alsmede sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen) in combinatie met de afstand, worden negatieve gevolgen niet verwacht.

Natuur Netwerk Nederland en Weidevogelleefgebieden

Er hoeft hier geen rekening te worden gehouden met het Natuur Netwerk Nederland (inclusief Ecologische Verbindingen) en Weidevogelleefgebieden. De gebieden liggen buiten resp. op zodanige afstanden van de planlocatie dat directe resp. 'indirecte' externe werking m.b.t. het plan niet aan de orde is.

Soortenbescherming bij bouw, verbouwing en sloop, kap en dempen

Er dient vanwege de bouw van nieuwe gebouwen en de sloop of verbouwing van bestaande bedrijfsgebouwen, en eventueel het kappen van bomen en/of verwijdering van ander groen en het eventueel dempen van oppervlaktewater, rekening gehouden te worden met de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Het is verboden om:

- in het wild levende dieren opzettelijk te doden of te vangen en voortplantingsplaatsen (nesten) of rustplaatsen te beschadigen, te vernielen of weg te nemen, en;
- vaatplanten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen.

Speciale aandacht verdienen:

- 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, huismus en gierzwaluw. Hun nestlocaties zijn jaarrond beschermd, dus ook als ze niet in gebruik zijn.

Wegens de Wet natuurbescherming dient er voorafgaand aan vaststelling van het plan en voorafgaand aan de sloop en het evt. kappen e.d. en dempen, een quickscan natuur plaats te vinden. Bij een quickscan natuur bepaalt een ervaren ecooloog die is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus, op basis van openbare bronnen en veldbezoek of er beschermde planten en dieren aanwezig zijn of verwacht kunnen worden. Als dat het geval is, beoordeelt hij of de voorgenomen werkzaamheden invloed hebben op deze beschermde soorten.

Vrijblijvend kunt u de initiatiefnemer nog wijzen op de checklist Groen Bouwen. Aan de hand van die checklist, kunnen eenvoudig toepasbare maatregelen worden gekozen die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels. De checklist is te vinden op www.checklistgroenbouwen.nl.

Samenvatting van het advies :

- U dient op basis van de volledigheidstoets en de Wet natuurbescherming de initiatiefnemer te adviseren om een quickscan natuur te laten uitvoeren. N.b. dit dient niet alleen plaats te vinden i.v.m. het plan, maar ook alvorens de initiatiefnemer gaat slopen. Daar dient u hem op te wijzen.
- Vrijblijvend kunt u de initiatiefnemer nog wijzen op de checklist Groen Bouwen.

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

Wij adviseren u de aanvrager van de omgevingsvergunning op de hoogte te stellen dat een sloopmelding met asbestinventarisatie nodig is.

4. Vergunning of melding milieu

Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en is een type B-bedrijf. Type B-bedrijven zijn meldingsplichtig. Bij het oprichten of veranderen van het bedrijf moet de melding gelijktijdig met de omgevingsvergunning voor het onderdeel planologische strijdigheid worden gedaan.