



Gemeente
Drechterland

Bestemmingsplan
J.W. Heijmanszstraat 3 en 5, Venhuizen



Vastgesteld
22 november 2010

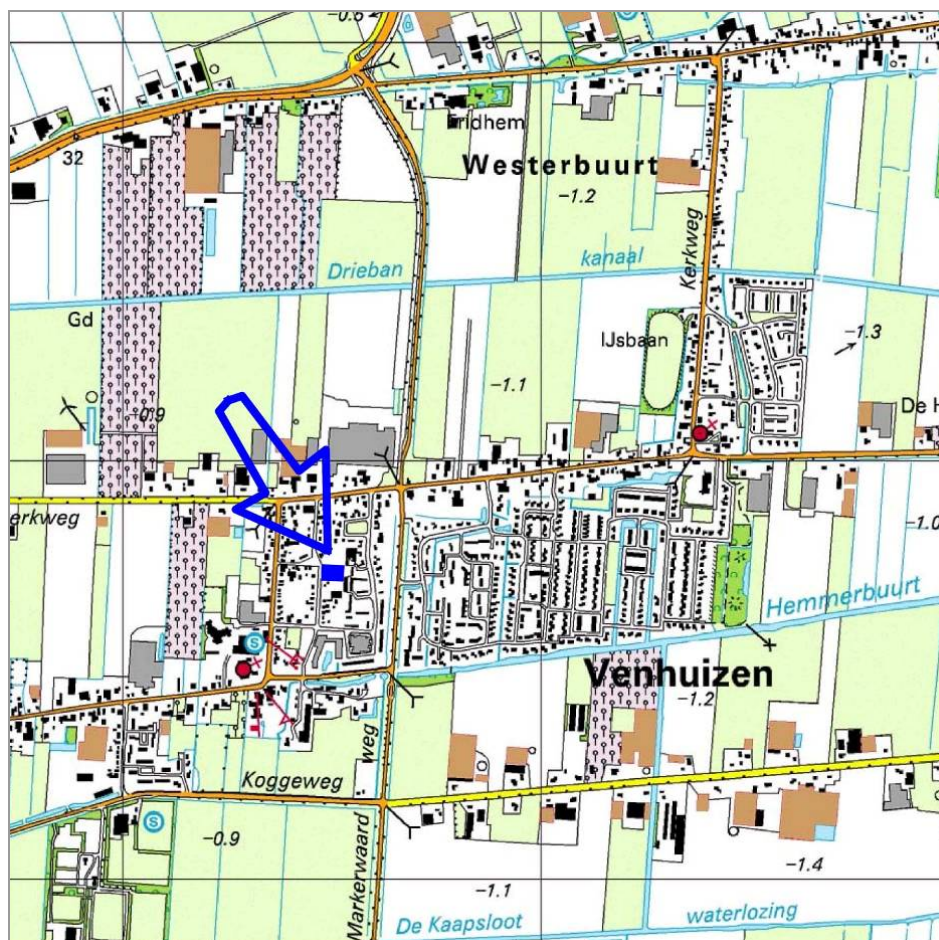
**Bestemmingsplan J.W. Heijmanszstraat
3 en 5, Venhuizen**

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

22 november 2010
Projectnummer 076.00.08.02.00

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Bestaande situatie	7
2.1	Functionele karakteristiek	7
2.2	Ruimtelijke karakteristiek	7
3.	Ruimtelijk beleid	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.1.1	Structuurplan Noord-Holland	9
3.2	Gemeentelijk beleid	10
3.2.1	Bestemmingsplan Hem-Venhuizen 1997	10
3.2.2	Woonvisie Drachten (2007)	11
3.2.3	Beleidsregels 'aanvullende of vervangende woningbouw in Woonwijken	11
4.	Planologische randvoorwaarden	15
4.1	Waterhuishouding	15
4.2	Archeologische en cultuurhistorische waarden	15
4.3	Luchtkwaliteit	16
4.4	Externe veiligheid	18
4.5	Ecologische waarden	19
4.6	Hinder	20
4.6.1	Hinder van bedrijven	20
4.6.2	Wegverkeershinder	20
4.7	Bodem	21
5.	Planbeschrijving	23
6.	Juridische toelichting	25
6.1	Algemeen	25
6.2	Bestemmingsplanprocedure	25
6.3	Bestemmingen	26
7.	Uitvoerbaarheid	29
7.1	Economische uitvoerbaarheid	29
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het plan voor de splitsing van een woonperceel in 2 percelen. Op beide percelen zal een nieuwe woning worden gerealiseerd. De bestaande woning zal ten behoeve van de nieuwbouw worden gesloopt.

AANLEIDING

In de figuur voorafgaand aan deze toelichting is de ligging van het plangebied weergegeven.

Het voorliggende bestemmingsplan vormt een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Hem-Venhuizen 1997, zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 januari 1998 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 april 1998.

GELDENDE
BESTEMMINGSPAN

Na de inleiding in dit hoofdstuk is in hoofdstuk 2 een omschrijving van de bestaande situatie opgenomen. In hoofdstuk 3 is het van toepassing zijnde ruimtelijk beleid van de provincie en de gemeente uiteengezet. Een omschrijving van de planologische randvoorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is een beschrijving van het plan opgenomen. Een juridische toelichting op het plan is opgenomen in hoofdstuk 6. Als laatste is in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

LEESWIJZER

2. Bestaande situatie

2.1 Functionele karakteristiek

Het plangebied is gelegen in het westelijke deel van de kern Venhuizen. De J.W. Heijmanszstraat is een noord-zuid georiënteerde straat die even ten noorden van het plangebied overgaat in de Nieuwstraat. De kruising tussen de Nieuwstraat en de J.W. Heijmanszstraat vormt een klein pleintje.

Het plangebied is bebouwd, er staat een woning op de noordzijde van het perceel. Aan de zuidzijde van het perceel staat een schuur.



Figuur 1. Luchtfoto van het plangebied (omcirkeld) en de omgeving (Bron: Google Earth)

2.2 Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de J.W. Heijmanszstraat. De bestaande bebouwing wordt hier gekenmerkt door voornamelijk vrijstaande woonbebouwing met een afwisselend formaat en rooilijn. Ook zijn er enkele twee-onder-een-kap woningen in de buurt gesitueerd. De woningen in de buurt hebben soms een historische uitstraling en zijn soms nieuwgebouwd. Voorgaande ruimtelijke kenmerken creëren een grote afwisseling in de ruimtelijke dynamiek en uitstraling in de Nieuwstraat en de J.W. Heijmanszstraat.



Figuur 2. De bestaande bebouwing aan de J.W. Heijmanszstraat 3 te Venhuizen vanaf de Nieuwstraat (Bon: Google Earth)



Figuur 3. De bestaande bebouwing aan de J.W. Heijmanszstraat 3 te Venhuizen vanaf de J.W. Heijmanszstraat (Bon: Google Earth)

3. Ruimtelijk beleid

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1. Structuurplan Noord-Holland

Op 15 december 2008 is door Provinciale Staten de Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland 2009 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar (ruimtelijk) beleid voor Noord-Holland uiteen. De verordening is opgesteld om de uitvoering van de beleidslijnen zoals onder andere opgenomen in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord te waarborgen. In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het streekplan namelijk niet als begrip opgenomen. Met de inwerkingtreding van de Wro is het streekplan als begrip vervallen en vervangen door het begrip structuurvisie.

Door de provincie Noord-Holland wordt een structuurvisie opgesteld. Hiermee wordt onder andere het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord vervangen. De nieuwe Structuurvisie is op 16 februari vastgesteld door GS. Volgens de planning zal Provinciale Staten op 17 mei 2010 vaststellen, waarna de Structuurvisie in werking treedt.



Figuur 4. Detail Totaalkaart Structuurvisie provincie Noord-Holland

Bovenstaand kaartbeeld toont de ligging van het plangebiedje in de regio. De omgeving van het plangebied (voor zover dit niet binnen het bebouwde gebied valt) is ondergebracht in de categorie 'productielandschap'. Hier is ruimte voor landbouwproductie en schaalvergroting. Voor het bestaand bebouwd gebied (BBG), waar ook het voorliggende plangebied in gelegen is, geldt dat nieuwe stedelijke functies dienen aan te sluiten op het bestaand bebouwd gebied. Buiten het BBG kunnen ontwikkelingen alleen bij uitzondering worden toegestaan, en niet nadat op basis van identiteit, landschapsDNA en dorpsDNA een passend plan is gemaakt.

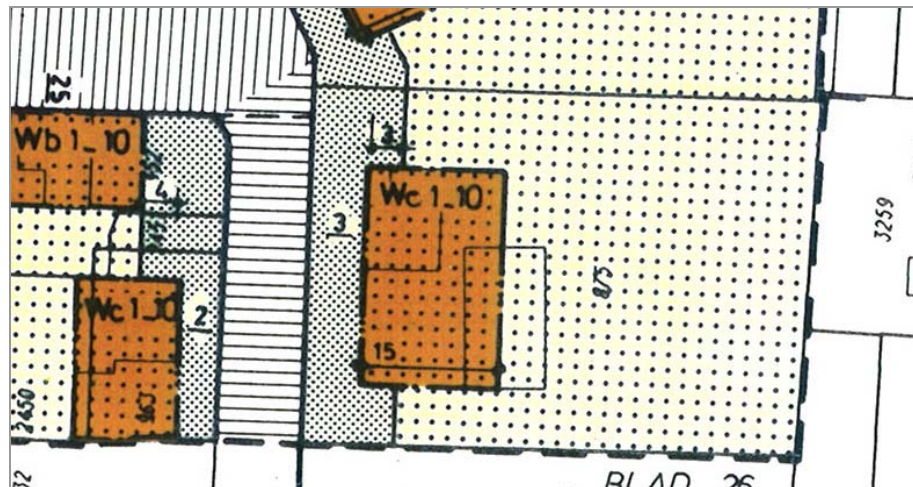
Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van één vervangende woning en één nieuwe woning mogelijk, op een ruim perceel waar in de huidige situatie reeds een woning met een grote schuur staan. Er is sprake van zowel herontwikkeling als verdichting in een bestaand ste-

delijk gebied. De aard en de schaal van de nieuw te bouwen woningen (waarop in hoofdstuk 5 wordt ingegaan) passen binnen het bestaand bebouwd gebied. Hiermee voldoet het plan aan het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Bestemmingsplan Hem-Venhuizen 1997

Het bestemmingsplan Hem-Venhuizen 1997 (door de gemeenteraad vastgesteld op 29 januari 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 22 april 1998) beslaat het hele bebouwde gebied van Venhuizen en Hem. Het plangebied is gelegen op kaartblad 22 en valt in het geheel onder de bestemming “woningen met tuinen en erven”, categorie Wc. Binnen deze bestemming mogen woningen worden gebouwd, waarbij hoofdgebouwen alleen binnen “erven B” en de bebouwingsgrens mogen worden gerealiseerd. Binnen “erven A” (hier gelegen aan de voorzijde van woning tot 3 meter achter de voorgevel) mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor de categorie Wc geldt dat de goothoogte niet meer dan 5 meter mag bedragen. Tevens is op de plankaart aangeduid dat er maximaal 1 woning gerealiseerd mag worden met een maximale voorgevelbreedte van 10 meter.



Figuur 5. Detail bestemmingsplan Hem-Venhuizen, met het perceel J.W. Heijmanszstraat 3 en 5

3.2.2 Woonvisie Drechterland (2007)

De woonvisie Drechterland biedt een beleid op hoofdlijnen aan over het wonen in de gemeente en de woningbouwopgaven voor de komende 10 jaar, met een doorkijk naar het jaar 2020.

De woonvisie zegt over het te voeren woonbeleid het volgende:

Voor de leefbaarheid is ook een gemêleerde bevolkingsopbouw van belang. Zij zorgt niet alleen voor levendigheid, maar ook voor het draagvlak van verschillende voorzieningen. Het bieden van keuzemogelijkheden aan de woonconsumenten, en daarmee het voorzien in een gedifferentieerde woningvoorraad en -aanbod is van belang, om een gemêleerde bevolkingsopbouw te bewerkstelligen. Het aanbod wordt mede bepaald door woningen die vrijkomen door doorstroming. Voor het behouden van een vitaal Drechterland als aantrekkelijke woongemeente moet gewerkt worden aan de kwaliteit en variëteit van de woningmarkt. Hierbij is een actieve rol van de gemeente van groot belang.

In de kernen Hem en Venhuizen vindt een grotere woonuitbreiding plaats in de wijk Kadijk. Tevens stelt de woonvisie dat in deze 2 plaatsen enkele kleinere inbreidingslocaties in beeld zijn.

3.2.3 Beleidsregels 'aanvullende of vervangende woningbouw in woonwijken'

De beleidsregels voor aanvullende of vervangende woningbouw in woonwijken hebben betrekking op het voorliggende plangebied, waar sprake is van zowel vervangende als aanvullende woningbouw.

Vervangende woningbouw

Ter hoogte van de bestaande woning aan de J.W. Heijmanszstraat 3 zal een nieuwe woning worden gebouwd, de bestaande woning wordt gesloopt. In de beleidsregels staat dat er sprake is van vervangende woningbouw als er sprake is van vervanging van grootschalige verwijdering van verouderde woningen. Tevens worden er enkele bouw-eisen aangegeven die onder meer betrekking hebben op de goot- en bouwhoogte (respectievelijk 6 en 8 à 10 meter), de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (2 meter) en de positie van voorgevel (gerelateerd aan de van de aangrenzende omliggende bebouwing).

Voor het overige gelden voor de woning de volgende voorwaarden (voor zover van toepassing):

1. Voor de woning wordt in beginsel uitgegaan van:
 - a. 2 bouwlagen met kap (goothoogte 6 m en bouwhoogte van 8 tot 10 m);
 - b. een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2 m;
 - c. de kap kan worden vervangen door een terugliggende derde bouwlaag, waarvan de terugligging tenminste 1,5 m ten opzichte van de onderliggende bouwlaag moet bedragen;

- d. milieuzones uit de VNG-brochure “Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk (uitgave 2007)”;
 - e. voldoende parkeergelegenheid in het plangebied;
2. De positie van de voorgevel moet worden gerelateerd aan die van de aangrenzende omliggende bebouwing;
 3. Het achter- en zijerf, waarop vergunningsplichtige gebouwen mogen worden opgericht, is gelegen op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van die woning.

Met de nieuw te bouwen woning aan de J.W. Heijmanszstraat 3 wordt aan deze voorwaarden voldaan. Alleen op punt 1a wijkt het bouwplan af van de regels, aangezien wordt gebouwd in één bouwlaag met kap.

Aanvullende woningbouw

Aan de zuidzijde van het perceel zal een nieuwe woning worden gebouwd. Deze woning zal als adres de J.W. Heijmanszstraat 5 krijgen. Volgens de beleidsregels is sprake van aanvullende woningbouw indien het bebouwing op een open ruimte betreft, waarop voorheen geen bebouwing stond. Op de plek waar de woning komt te staan is nu geen woning of garage aanwezig. Er is dus sprake van een open ruimte. Ter verduidelijking, de bestaande schuur, die dieper op het perceel staat, wordt gesloopt. Zo ontstaat een gebruikelijk bouwperceel en is er sprake van een open ruimte ook dieper op het perceel. In de beleidsregels is als tweede voorwaarde voor aanvullende woningbouw gesteld dat deze alleen is toegestaan als er sprake is van “verbetering voor de omgeving en de benutting van de locatie past binnen een goed ruimtegebruik en de stedenbouwkundige structuur van het gebied.” Er kan worden geconstateerd dat de huidige situatie passend en aanvaardbaar is binnen deze woonwijk. Als de bestaande schuur wordt gesloopt en er komt een woning zal dit voor de bewoner van J.W. Heijmanszstraat 7 geen verbetering zijn. Echter het geldende bestemmingsplan staat ook toe dat de huidige woning aan de J.W. Heijmanszstraat 3 in zuidelijke richting opschuift tot vlakbij de woning J.W. Heijmanszstraat 7. Met een extra woning zal de omgeving dus niet verbeteren maar ook niet verslechteren.

Voor het overige gelden voor de woning de volgende voorwaarden (voor zover van toepassing):

1. Voor de woning zijn dezelfde bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan op het aangrenzende woonperceel van toepassing;
2. De aanvullende woning moet aan de weg grenzen (geen bebouwing in 2^e lijn mogelijk);
3. De positie van de voorgevel moet worden gerelateerd aan die van de aangrenzende omliggende bebouwing;
4. Het achter- en zijerf, waarop vergunningsplichtige gebouwen mogen worden opgericht, is gelegen op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van die woning.

Met de nieuw te bouwen woning aan de J.W. Heijmanszstraat 5 wordt aan deze voorwaarden voldaan.

4. Planologische randvoorwaarden

4.1 Waterhuishouding

In onder andere de Europese Kaderrichtlijn water, de vierde Nota Waterhuishouding en de adviezen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw is het beleid met betrekking tot het water(beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water. Dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

WET- EN REGEL-
GEVING

In de nota Anders omgaan met water is bepaald dat de gevolgen van (ruimtelijke) ontwikkelingen voor de waterhuishouding uitdrukkelijk in onder andere bestemmingsplannen moeten worden overwogen. Hiervoor moet de zogenoemde watertoets worden uitgevoerd. De watertoets is het vroeg informeren (van de waterbeheerder), het adviseren (door de waterbeheerder), het overwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige belangen in ruimtelijke plannen en besluiten.

Ook in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) is uitdrukkelijk bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de gevolgen van het bestemmingsplan voor de waterhuishouding en hoe deze gevolgen in het bestemmingsplan zijn betrokken.

Voorliggend plan betreft de nieuwbouw van een bestaand bebouwd perceel. Eén nieuwe woning zal in de plaats komen van een bestaande woning. Een tweede woning zal worden toegevoegd, terwijl een grote schuur zal worden afgebroken. Het verhard oppervlak zal per saldo niet of nauwelijks toenemen. Er is daarom geen sprake van een verplichte compensatie.

De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet door onevenredige nadelige gevolgen voor de waterhuishouding belemmerd.

CONCLUSIE

4.2 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Met deze inwerkingtreding werd het Verdrag van Malta, dat op 16 april 1992 onder andere door Nederland is ondertekend, in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt. Het Verdrag van Malta is gericht op het behouden van archeologische waarden in de bodem. Uitgangspunt hierbij is onder andere het uitvoeren van een onderzoek naar archeologische waarden in het plangebied voor het vaststellen van een bestemmingsplan. Ook het zogenoemde veroorzakerprincipe is een uitgangspunt van het Ver-

WET- EN REGEL-
GEVING

drag van Malta. Dit betekent dat diegene die mogelijke archeologische waarden in de bodem verstoord financieel verantwoordelijk is voor een voldoende onderzoek naar en het behoud van die archeologische waarden. Met de inwerkingtreding van de Wamz werd ook de Monumentenwet 1988 (Monw) gewijzigd. Op grond van de Monw moeten in een bestemmingsplan (mogelijke) archeologische waarden in de bodem van het plangebied bij het opstellen van het bestemmingsplan betrokken worden.

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) ontwikkeld. Op de CHW-kaart is informatie opgenomen over archeologische en cultuurhistorische waarden.



Figuur 6. Detail Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland met het perceel J.W. Heijmanszstraat 3 (Bron: Provincie Noord-Holland)

CONCLUSIE Uit de CHW-kaart blijkt dat het onderhavige perceel gelegen is in een gebied waar geen bijzondere cultuurhistorische of archeologische waarden aan toegekend worden. Op het gebied van cultuurhistorie en archeologie zijn er dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van de bouwplannen.

4.3 Luchtkwaliteit

WET- EN REGELGEVING Op 1 maart 1993 is de Wet Milieubeheer (Wm) in werking getreden. Onder andere de Europese regelgeving voor de luchtkwaliteit is met de inwerkingtreding van de wijziging van de Wm (onderdeel luchtkwaliteitseisen) op 15 november 2007 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Uitgangspunt van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Hierin is bepaald wanneer en hoe overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit moeten worden behandeld. In het NSL worden ook nieuwe ontwikkelingen zoals plannen voor de bouw van woningen overwogen. Plannen die binnen het NSL passen,

hoeven niet meer te worden beoordeeld aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Ook plannen die niet 'in betekende mate' (nibm) gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit hoeven niet meer aan deze grenswaarden te worden beoordeeld. De eisen om te kunnen beoordelen of bij een plan sprake is van nibm, zijn vastgesteld in de algemene maatregel van bestuur (AMvB)-nibm.

In de AMvB-nibm is bepaald dat na dat het NSL of een programma voor de regio is vastgesteld een grenswaarde van 3% afname van de luchtkwaliteit als nibm kan worden aangeduid. Dit betekent een toename van ten hoogste 1,2 microgram per m³ NO₂ of PM₁₀.

Voor kleinere plannen heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu samen met InfoMil de zogenoemde NIBM-tool ontwikkeld. Op basis hiervan wordt de toename van NO₂ en PM₁₀ vanwege het plan bepaald. Hierdoor kan eenvoudig worden bepaald of er sprake is van een 'in betekende mate' afname van de luchtkwaliteit. De resultaten van de NIBM-tool zijn in figuur 7 toegevoegd.

ONDERZOEK

Het plan bestaat uit één woning die een reeds bestaande woning vervangt en een tweede woning die wordt toegevoegd. De netto woningtoename bedraagt daarom één woning. Op basis van de uitgave nr. 256 Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden van het CROW wordt een aantal van 7 motorvoertuigen per dag per woning verwacht. Dit betekent dat er een toename van 7 motorvoertuigen per dag vanwege de bouw van de extra woning mag worden verwacht.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		7
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 7. Resultaten van de NIBM-tool

Uit de resultaten van de NIBM-tool blijkt dat de te verwachten toename van NO₂ en PM₁₀ achtereenvolgens 0,01 en 0,00 microgram per m³ is. Dit is geen overschrijding van de grenswaarde van 1,2 microgram per m³. Dit betekent dat er sprake is van een niet 'in betekenende mate' toename van NO₂ of PM₁₀ vanwege het plan. Een aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

CONCLUSIE Uit voorgaande blijkt dat het plan vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit uitvoerbaar mag worden geacht.

4.4 Externe veiligheid

WET- EN REGEL-
GEVING

Op 13 juni 2001 is door de regering het vierde Nationale milieubeleidsplan (NMP4) vastgesteld. Hierin zet zij haar (nieuwe) externe veiligheidsbeleid uiteen. Dit beleid is gericht op het beheersen van de risico's in de omgeving vanwege het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunten van dit beleid zijn:

- het plaatsgebonden risico: het risico op een plaats, bepaald als de kans dat een persoon die onafgebroken op die plaats aanwezig is overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken;
- het groepsrisico: bepaald als de kans dat een groep van 10, 100 of 1.000 personen overlijdt als gevolg van een ongeval waarbij een gevaarlijke stof is betrokken.



Figuur 8. Fragment van de risicokaart van de provincie Noord-Holland met het perceel J.W. Heijmanszstraat 3
(Bron: Provincie Noord-Holland)

De provincie Noord-Holland heeft de zogenoemde risicokaart ontwikkeld. Hierop is onder andere informatie over risico's van ongevallen met gevaarlijke stoffen opgenomen. In figuur 8 is het voor het plangebied betreffende fragment van de risicokaart opgenomen. Aan de Twijzer 24, ten westen van het plangebied is een tankstation gesitueerd waar ook LPG verkocht wordt. Op de risicokaart zijn de risicocontouren weergegeven van de afleverzuil, het vulpunt en de opslagtank. De beoogde woningen liggen niet in of in de directe nabijheid van één van de risicocontouren. Het station vormt daarom geen risico voor de woningen.

Het nabij het plangebied gelegen driehoekje betreft de aanduiding voor de ten zuiden van het plangebied gelegen basisschool (het driehoekje staat niet helemaal juist op de kaart weergegeven). Dit betreft

geen risico-object maar een kwetsbaar object en is verder in het kader van externe veiligheid voor dit bestemmingsplan niet van belang.

Er zijn op het gebied van externe veiligheid geen beperkingen voor het plan.

CONCLUSIE

4.5 Ecologische waarden

De Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (Ffw) op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw) op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

WET- EN REGEL-
GEVING

De Ffw is gericht op het beschermen en het behouden van de goede staat van instandhouding van in het wild levende plant- en diersoorten en hun directe leefomgeving. Uitgangspunt hierbij is het zogenoemde 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat werkzaamheden en dergelijke in beginsel niet zijn toegestaan. Onder voorwaarden kan hier op grond van een vrijstelling of ontheffing van worden afgeweken. In de Ffw is onder andere bepaald dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen of nalaten te handelen nadelige gevolgen kan hebben voor flora en fauna, gedwongen is dergelijk handelen of nalaten achterwege te laten. Dit voor zover dit in redelijkheid van hem kan worden gevraagd. Diegene moet alle maatregelen nemen die in redelijkheid van hem kunnen worden gevraagd om die nadelige gevolgen te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken.

De Nbw is gericht op het beschermen van (natuur)gebieden. Deze natuurgebieden betreffen onder andere de zogenoemde Speciale Beschermingzones op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Samen worden deze gebieden aangeduid als het Natura 2000-netwerk. Voor de bescherming van deze natuurgebieden is in de Nbw een uitgebreide wet- en regelgeving opgenomen. Het plangebied ligt niet in één van de Natura 2000-gebieden.

Op dit moment vindt de aanwijzing van het Natura 2000-gebied plaats. Hierbij worden de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden en de beschermde natuurmonumenten samen aangewezen als één Natura 2000-gebied. De aangemelde Habitatrichtlijngebieden worden hiermee tevens vastgesteld.

De bestaande bebouwing in het plangebied zal worden gesloopt, waarna een nieuwe woning op dezelfde plaats zal worden gerealiseerd. Het plan is niet van zodanige aard dat een ecologisch onderzoek nodig is. Dit betekent dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor ecologische waarden wordt belemmerd.

CONCLUSIE

4.6 Hinder

4.6.1 Hinder van bedrijven

PASTOOR SUID- GEESTSTRAAT 16 EN 18	Ten noorden van het plangebied liggen 2 gebouwtjes aan de Pastoor Suidgeeststraat (nr. 16 en 18) met een maatschappelijke bestemming. Hier zijn een wijkgebouw (de Omring) en een praktijk voor fysiotherapie gevestigd. De afstand tussen de woningen en deze functies is voldoende.
PASTOOR SUID- GEESTSTRAAT 32 (ACHTERZIJDE)	Achter de Pastoor Suidgeeststraat 32 is een perceel gesitueerd met een bedrijfsbestemming. Op dit perceel zijn 2 bedrijfjes gevestigd, beide passen naar aard en schaal op de betreffende locatie. Er is geen overlast te verwachten ten opzichte van de beoogde woningen op de J.W. Heijmanszstraat 3 en 5.
J.W. HEIJMANZ- STRAAT 9	Aan de J.W. Heijmanszstraat 9 ligt, ten zuiden van het plangebied, een kinderopvangcentrum. Tussen het plangebied en de kinderopvang ligt nog een woning (nummer 7). De VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering raadt voor scholen aan een afstand van 30 meter in acht te nemen ten opzichte van gevoelige functies (i.v.m. geluidsoverlast). Daar wordt aan voldaan. De nieuwe woning aan de J.W. Heijmanszstraat 5 (die van de 2 te bouwen woningen het dichtste bij de school komt te liggen) zal op 32 meter ten opzichte van de school komen te liggen. Echter, het vigerende bestemmingsplan heeft voor dit perceel een bedrijfsbestemming. Hier was vroeger een drukkerij gevestigd. Op het perceel is het dus mogelijk een nieuwe bedrijfsfunctie te vestigen, waarbij de aard en schaal van het bedrijf passend is voor de omgeving van het perceel.

4.6.2 Wegverkeershinder

In 1979 is de Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. De Wgh is er op gericht de geluidhinder vanwege onder andere wegverkeerslawaaï te voorkomen en te beperken. Deze wet is op 1 januari 2007 voor het laatst gewijzigd.

In de Wgh is bepaald dat bij elke weg in beginsel een (geluids)zone aanwezig is. Dit met uitzondering van:

- wegen binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarop een snelheid van ten hoogste 30 km per uur is toegestaan.

Op de wegen in directe nabijheid van het plangebied geldt een maximale snelheid van ten hoogste 30 km/uur. Daarom kan geconcludeerd worden dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet door geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï wordt belemmerd.

4.7 Bodem

Op 1 juli 2008 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Hierin is bepaald dat in de toelichting op een bestemmingsplan inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering. Een onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is dus feitelijk een onderdeel van de onderzoeksverplichting van B en W en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

WET- EN REGEL-
GEVING

Hierbij moet worden opgemerkt dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het bestemmen van gronden met een bodem van onvoldoende milieuhygiënische kwaliteit met een hiervoor gevoelige bestemming in beginsel moet worden voorkomen.

Op het gehele perceel van het onderhavige bestemmingsplan dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Daarbij dient tevens aandacht besteed te worden aan de mogelijke vervuiling die is opgetreden op het, zuidelijk van het plangebied gelegen, perceel (nr. 9). Hier was vroeger een drukkerij gevestigd. Op dat perceel is reeds verontreiniging aangetroffen. Het onderzoek is in mei/juni 2010 uitgevoerd door Landview BV Bodemonderzoek (rapportnr. 2010383). In de bovengrond, ondergrond en het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetroffen. Deze verontreinigingen zijn dusdanig gering dat een vervolgonderzoek niet nodig is. Er bestaan geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik (wonen met tuin).

BODEMONDERZOEK

Indien grond wordt afgegraven en afgevoerd naar elders, dan zijn er mogelijk beperkingen voor hergebruik. Dit dient in overleg met bevoegd gezag en conform het Besluit Bodemkwaliteit bepaald te worden.

5. Planbeschrijving

In het plangebied worden twee nieuwe woningen gerealiseerd op de plaats van één bestaande woning met een grote schuur. De bestaande bebouwing was evenwijdig aan de weg gesitueerd. Het plangebied heeft een rechthoekige vorm, met een lengte van circa 55 meter en een breedte van maximaal circa 35 meter.



Figuur 9 en 10. De bestaande situatie (rechts) en beoogde situatie (links) in het plangebied

De te bouwen woning aan de J.W. Heijmanszstraat 3 zal bestaan uit een hoofdgebouw en een bijgebouw (garage/berging) die direct met elkaar verbonden zijn. De hele woning zal worden gerealiseerd in één bouwlaag met een kap. Beide bouwdelen zullen worden uitgevoerd met een zadeldak. De nokhoogte van het hoofdgebouw zal ruim 8 meter bedragen, het bijgebouw bijna 6,5 meter. De goothoogte van het hoofdgebouw zal liggen op bijna 3 meter hoogte. De goothoogte van het bijgebouw iets lager op ruim 2,5 meter.



Figuur 11. Impressie van de voorgevel van de woning aan de J.W. Heijmanszstraat 3 (Bron: Bob Nieuweboer Architectenbureau)

De tweede te bouwen woning, aan de J.W. Heijmanszstraat 5, zal bestaan uit een hoofdgebouw gerealiseerd in twee bouwlagen met een ringkap. De goothoogte van het hoofdgebouw ligt op bijna 6 meter, de nokhoogte op bijna 9 meter.

Naast de woning, en aan de woning vast, zal een garage/berging worden gerealiseerd. Deze is plat afgedekt met een hoogte van circa 3 meter.



Figuur 12. Impressie van de voorgevel van de woning aan de J.W. Heijmanszstraat 5 (Bron: Bob Nieuweboer Architectenbureau)

6. Juridische toelichting

6.1 Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het analoge bestemmingsplan ook digitaal beschikbaar is.

Het bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Naar verwachting zal de SVBP2008 op 1 januari 2010 in werking treden.

Op grond van artikel 3.1.3 en artikel 3.1.6 van het Bro bestaat een bestemmingsplan uit:

1. bestemmingen die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
2. regels die bij of krachtens de Wro kunnen worden voorgeschreven;
3. een beschrijving van de bestemmingen, waarbij per bestemming het doel of de doeleinden worden aangegeven;
4. wanneer nodig uitwerkings-, wijzigings- en ontheffingsregels.

INHOUD VAN HET
BESTEMMING-
PLAN

Daarbij gaat een bestemmingsplan samen met een toelichting. Hierin is een verantwoording van de in het bestemmingsplan gemaakte keuze van bestemmingen opgenomen, de resultaten van de voor het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro, de resultaten van de inspraak en de inzichten in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan opgenomen.

In het bestemmingsplan zijn de voorzieningen die wel of niet in directe verhouding staan tot de bestemming, zoals bermen, centrale installaties ten behoeve van de energievoorziening, geluidwerende voorzieningen, ondergrondse leidingen en voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer zoals duikers, watergangen en dergelijke in de bestemming begrepen, zonder dat dit in het bijzonder is aangegeven.

AANVULLENDE
VOORZIENINGEN

6.2 Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn regelingen opgenomen voor de bestemmingsplanprocedure. In deze procedure zijn de volgende fases onderscheiden.

Vorbereidingsprocedure

Voor het opstellen van een voorontwerp-bestemmingsplan wordt door de gemeente een onderzoek uitgevoerd naar de bestaande situatie, de ruimtelijke ontwikkelingen en naar mogelijke en wenselijke ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt het voorontwerp-bestemmingsplan voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro beschikbaar aan de betreffende besturen en diensten. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de reactie van de gemeente op de op- en aanmerkingen uit overleg- en inspraakreacties opgenomen.

Vaststellingsprocedure

Na een aankondiging in de Staatcourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina wordt het ontwerp-bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Hierna stelt de gemeenteraad binnen twaalf weken na de periode van terinzagelegging het bestemmingsplan vast. Wanneer noodzakelijk kan de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

Beroepsprocedure

Het vaststellingsbesluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd. Wanneer door de VROM-inspectie of gedeputeerde staten een zienswijze is ingediend die niet volledig is overgenomen of wanneer het bestemmingsplan door de gemeenteraad gewijzigd is vastgesteld, moet het vaststellingsbesluit binnen zes weken na het besluit bekend worden gemaakt en moet het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Binnen zes weken na het bekend maken van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Wanneer het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en de mogelijke zienswijze van de VROM-inspectie of Gedeputeerde Staten volledig is overgenomen wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad binnen twee weken na het besluit bekend gemaakt. Ook het vastgestelde bestemmingsplan wordt binnen deze periode ter inzage gelegd.

6.3 Bestemmingen

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als Wonen en Tuin. Binnen de bestemming Wonen is wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, toegestaan. In de bouwregels is opgenomen dat een maximale goot- en bouwhoogte wordt aangehouden, die weergegeven is op de plankaart. Ook is op de plankaart

een dakhelling aangeduid. In de bestemming Tuin mag niet gebouwd worden, met uitzondering van een erker of een serre.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van een verzoek van de initiatiefnemer. De uit het plan voortkomende kosten zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Met de initiatiefnemer zal een planschadeovereenkomst en een exploitatieovereenkomst worden afgesloten.

Op basis van deze overwegingen mag het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht. De uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan zal niet door onvoldoende economische uitvoerbaarheid wordt belemmerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan zal in het kader van het op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven overleg aan een aantal instanties worden toegezonden. De reacties op het plan zullen in deze paragraaf worden behandeld. Ook zal het plan ter inzage worden gelegd, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid hebben een inspraakreactie in te dienen.

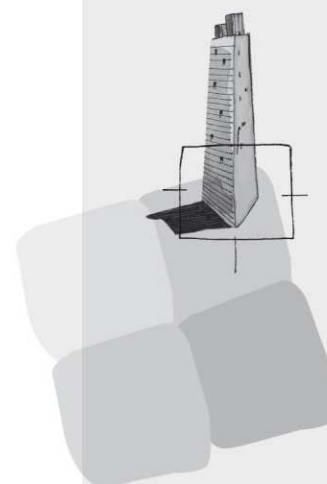
Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Drechterland
Postbus 9
1616 ZG Hoogkarspel
T: 0228-352 352

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs b.v.

Projectnummer
076.00.08.02.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordering en Milieu BNSP
Balthasar Bekkerwei 76
8914 BE Leeuwarden
T 058 215 25 15
F 058 215 91 98
E leeuwarden@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort