



Gemeente
Drechterland

Bestemmingsplan
Pastoor Suidgeeststraat 16 te Venhuizen

**Vastgesteld
22 september 2014**

Bestemmingsplan Pastoor Suidgeeststraat 16 te Venhuizen

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting + bijlagen

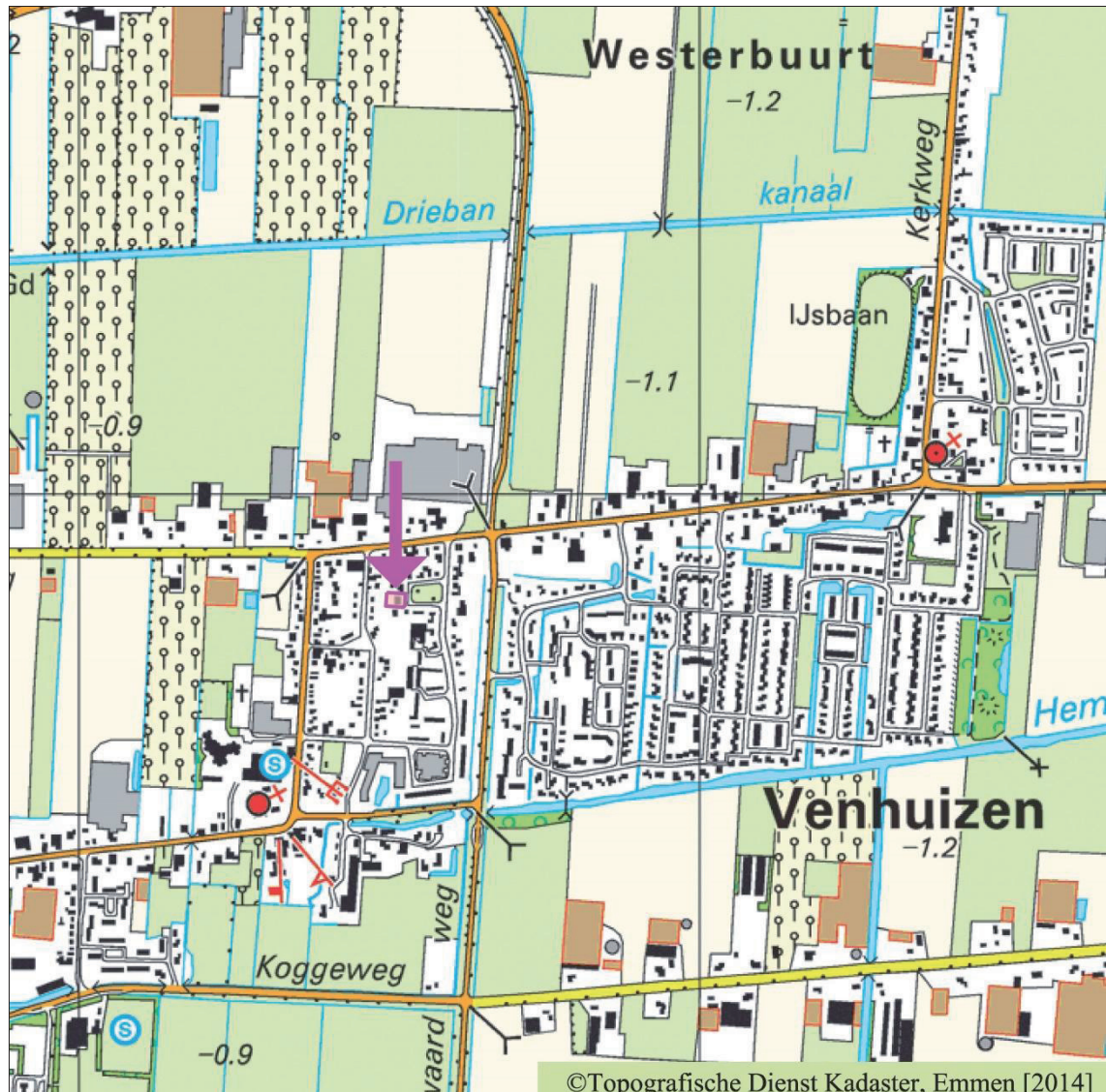
Regels + bijlagen

Verbeelding

22 september 2014

Projectnummer 076.20.08.11.00

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Planbeschrijving	7
3	Beleid	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	12
4	Milieu- en omgevingsaspecten	15
4.1	Ecologie	15
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	18
4.3	Water	19
4.4	Milieuzonering	19
4.5	Bodem	20
4.6	Geluid	21
4.7	Luchtkwaliteit	22
4.8	Externe veiligheid	23
5	Juridische toelichting	25
5.1	Bestemmingsplanprocedure	25
5.2	Juridische vormgeving	26
5.3	Toelichting op de bestemmingen	27
6	Economische uitvoerbaarheid	29
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft de locatie Pastoor Suidgeeststraat 16 te Venhuizen. Op dit moment heeft het genoemde perceel een maatschappelijke bestemming. Voor de betreffende locatie blijkt op dit moment echter geen vraag te zijn naar maatschappelijk vastgoed en er dreigt leegstand op de locatie. De wens is nu om de locatie een woonbestemming te geven om de verkoopbaarheid van het pand te vergroten.

De woonfunctie past, anders dan een bedrijfswoning bij een maatschappelijke functie, echter niet binnen het geldende bestemmingsplan Drechterland-Zuid, dat door de raad is vastgesteld op 24 juni 2013. Om die reden is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1. Luchtfoto plangebied (bron: Google Maps, 2013)

Na deze inleiding is in hoofdstuk 2 ingegaan op de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid op verschillende overheidsniveaus samengevat. Hierna zijn in hoofdstuk 4 de (milieu)beperkingen uiteengezet, waarna in hoofdstuk 5 een toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan is opgenomen. Vervolgens is in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan uiteengezet. Tot slot is in hoofdstuk 7 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

LEESWIJZER

Planbeschrijving

2

In het plangebied bevindt zich op dit moment een gebouw dat in eigendom is van de zorgorganisatie Omring. Het gebouw heeft geen functie en heeft lange tijd te koop gestaan. Voorsnog hebben zich echter geen geïnteresseerden voor het pand gemeld. Gezien de locatie in een straat waar veel woningen voorkomen, ligt een wijziging van de locatie naar een woonbestemming voor de hand. De verwachting is dat dit de verkoopbaarheid van het gebouw ten goede zal komen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt daarom de bestemmingswijziging van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' mogelijk. De woning kan worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing. Ook is het mogelijk de bestaande bebouwing te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Hiervoor wordt aangesloten bij de geldende maatvoering zoals die ook voor de overige woningen aan de Pastoor Suidgeeststraat geldt.

Om de paramedische praktijk op de Pastoor Suidgeeststraat 18 te kunnen bereiken, wordt het perceel van de Pastoor Suidgeeststraat 16 gebruikt als toegang. Op dit perceel rust een recht van overpad, waar de bestemmingswijziging geen invloed op heeft. De toegang blijft daarmee ook na de wijziging van de bestemming bestaan.



Figuur 2. Foto locatie (bron: Google Streetview, 2009)

3.1

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen.

Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Verbeteren van de bereikbaarheid.
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Het Rijk zet in op topsectoren, zoals logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw, waar de kracht van Nederland ligt ten opzichte van internationale concurrenten. De bereikbaarheid en mobiliteit van personen en goederen is daarbij van groot belang. Ontwikkelingen in leefbaarheid en veiligheid hangen sterk samen met bevolkingsgroei en krimp. De veranderende behoeften op het gebied van wonen en werken leggen daarbij een extra druk op een markt waar de totale vraag afneemt: kwaliteit gaat voor kwantiteit. De ambitie is dat in 2040 de woon-werklocaties in steden en dorpen aansluiten op de kwalitatieve vraag en dat locaties voor transformatie en herstructurering zoveel mogelijk worden benut. Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het Rijk is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Barro/AMvB Ruimte

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de basis voor het stellen van algemene regels, op te nemen in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Die regels richten zich primair op gemeenten, die het eerstverantwoordelijke overheidsniveau zijn voor de inhoud van ruimtelijke plannen. In het per 30 december 2011 in werking getreden Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen benoemd die juridische doorwerking vragen.

Het planvoornemen is niet van invloed op één van de rijksbelangen en past daarmee binnen het rijksbeleid.

3.2

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland Noord

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040. Op 23 mei 2011 hebben Provinciale Staten de eerste herziening van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaatbestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

Figuur 3. Hoofdbelangen provincie Noord-Holland

In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiermee zet de provincie in op het behouden en versterken van het open landelijk gebied. Door de uitbreiding van het stedelijk gebied te beperken, wil de provincie inspelen op de verwachte afname van het aantal inwoners in de periode na 2040. Provinciale Staten wil

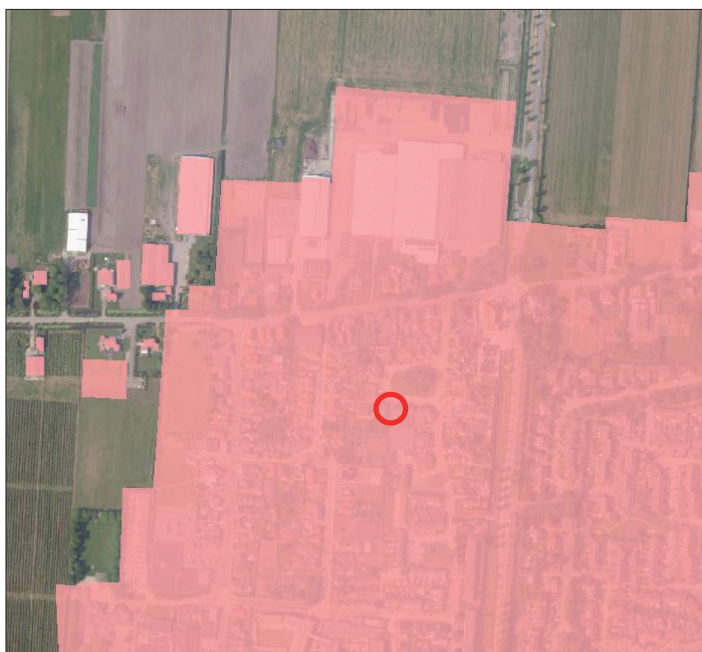
het landelijk gebied ontwikkelen op basis van het karakter van het landelijk gebied in Noord-Holland, waardoor de provincie een bijzonder gebied blijft voor wonen, werken en recreatie en toerisme. Noord-Holland moet een aantrekkelijke provincie blijven. In de structuurvisie heeft de provincie hiervoor verschillende provinciale belangen aangewezen. Hierbij zijn drie hoofdbelangen onderscheiden. Deze drie hoofdbelangen zijn samen het ruimtelijke streven van de provincie. In figuur 3 is dit in een overzicht weergegeven.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Hierin zijn de provinciale belangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels. Op 23 mei 2011 hebben Provinciale Staten de eerste herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie vastgesteld.

Bestaand bebouwd gebied

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen. In hoofdlijnen zijn twee algemene gebieden onderscheiden: het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied. Voor de invulling van het bestaand bebouwd gebied is er veel ruimte voor eigen beleid van de gemeenten. In figuur 4 is de ligging van het bestaand bebouwd gebied met een roze kleur inzichtelijk gemaakt. Een nieuwe woning, bedrijf of kantoor mag in principe alleen binnen het bestaand bebouwd gebied worden gerealiseerd. De bebouwing van de Pastoor Suidgeeststraat 16 in het plangebied maakt deel uit van het bestaand bebouwd gebied. De functiewijziging is dus niet in strijd met de PRVS.



Figuur 4. Fragment van de kaart bij de verordening, bestaand bebouwd gebied (rood)

3.3

Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Drechterland

In 2009 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Drechterland vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de gemeente uiteengezet.

De visie is opgesteld op basis van de eigen waarden van de gemeente Drechterland. Uitgangspunten van de visie zijn dan ook:

- Het landschap van Drechterland is de sterkste troef.
- De landschappelijke kwaliteiten zijn omgevingskwaliteiten.
- De kernen zijn de dragers van de identiteit van Drechterland.
- De agrarische activiteiten vormen de dragers van het landschap.

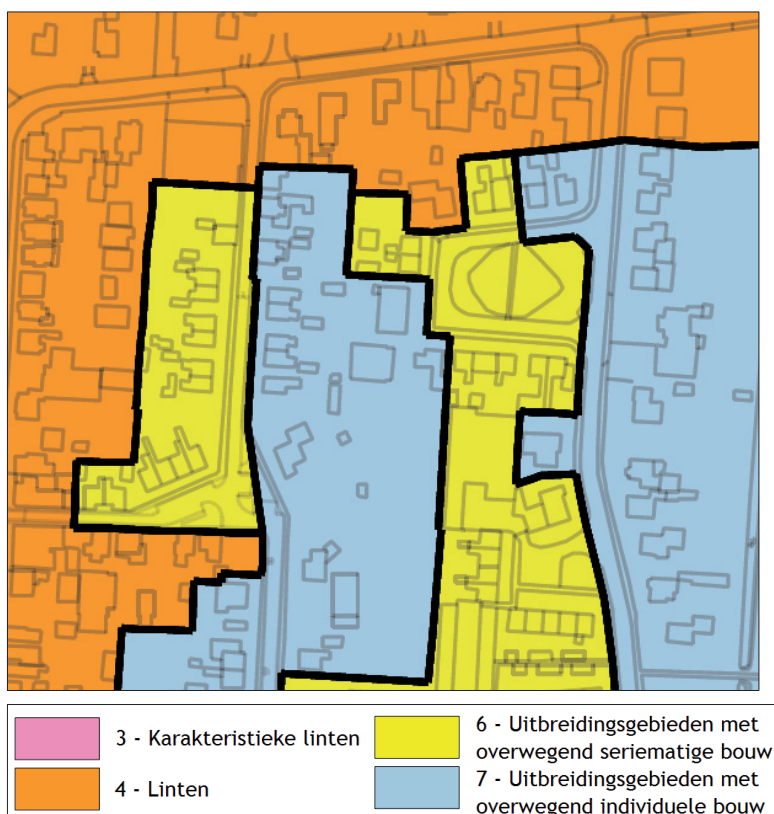
Woningen

In de bestaande dorpen is beperkt ruimte voor de nieuwbouw van woningen. Het uitgangspunt is dat voor iedereen een “wooncarrière” mogelijk is in het eigen dorp. Er zijn in de bestaande situatie in verhouding maar een beperkt aantal woningen voor ouderen en inwoners die hulp nodig hebben. In de dorpen is het beleid in de eerste plaats gericht op het bouwen van zogenoemde “levensloopbestendige” woningen.

Welstandsnota Drechterland

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2011 de Welstandsnota Drechterland vastgesteld. In deze welstandsnota heeft de gemeente haar welstandsbeleid uiteengezet. Dit beleid is erop gericht om de “redelijke eisen van welstand” te waarborgen. De regels in de welstandsnota zijn met name kwaliteitsvoorschriften met betrekking tot het uiterlijk van gebouwen. In de welstandsnota zijn verschillende welstandsgebieden onderscheiden. Afhankelijk van het type gebied, zijn er bepaalde voorwaarden gesteld waaraan bouwwerken moeten voldoen om niet te erg als “dissident” in die omgeving te worden ervaren. Het bestemmingsplangebied omvat verschillende van deze welstandsgebieden, te weten:

- Linten.
- Uitbreidingsgebieden met overwegend seriematige bouw.
- Uitbreidingsgebieden met overwegend individuele bouw.



Figuur 5. Fragment kaart Welstandsnota Drechterland

Naast algemene welstandscriteria, zijn voor deze verschillende welstandsgebieden gebiedsgerichte welstandseisen opgenomen. Het plangebied valt binnen het type gebied “uitbreidingsgebieden met overwegend individuele bouw”. In de naoorlogse, planmatig opgezette uitbreidingen van de verschillende dorpen zijn deelgebieden aangewezen voor individuele bebouwing. Deze bebouwing heeft overwegend plaatsgevonden in stroken en in enkele kleine clusters. De stroken komen in de meeste gevallen voor langs randen van een uitbreidingsgebied. Per gebiedje is bij de bouw in het algemeen gestreefd naar een stedenbouwkundige samenhang door te sturen op plaatsing, locatie en bouwvolume.

Voor het gebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

De bestaande bebouwing zal mogelijk blijven staan. Wanneer er toch sprake zal zijn van sloop en nieuwbouw van de bebouwing, zal worden voldaan aan de geldende eisen uit de welstandsnota.

Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan Drechterland-Zuid, dat door de raad is vastgesteld op 24 juni 2013. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd voor ‘Maatschappelijk’. Binnen deze bestemming mogen gebouwen worden gebouwd voor maatschappelijke voorzieningen.

Tot maatschappelijke voorzieningen worden gerekend: “educatieve, medische, sociaal-medische, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening”. Wonen is alleen toegestaan in de vorm van een bedrijfswoning. Wonen zonder een maatschappelijke functie is daarmee binnen de bestemming niet mogelijk. Om de woonfunctie op deze locatie mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 6. Fragment verbeelding geldende bestemmingsplan

Milieu - en omgevingsaspecten

4

4.1

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of het provinciaal ruimtelijk natuurbesluit noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 4 februari 2014 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Het plangebied betreft een voormalig kantoorpand met parkeergelegenheid en zowel een voor- als achtertuin. De opgaande beplanting bestaat uit enkele bomen, struiken en tuinplanten.

TERREINOMSTANDIGHEDEN



Figuur 7. Voorzijde pand (links) en achterzijde (rechts)

Soortbescherming

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

FLORA- EN FAUNAWET

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd). De inheemse vogelsoorten hebben een eigen afwijkend beschermingsregime (vallen zowel onder het middelzware als het strenge beschermingsregime). Bij broedvogels wordt er onderscheid gemaakt tussen soor-

ten waarvan het nest alleen beschermd is wanneer dit in gebruik is ten behoeve van een legsel (broedseizoen) en soorten waarvan het nest jaarrond beschermd is.

INVENTARISATIE

Uit het raadplegen van de Nationale Database Flora en Fauna¹ (NDFF) via Quickscanhulp.nl² (© NDFF - quickscanhulp.nl 05-02-2014 13:33:23) blijkt dat in de omgeving van het plangebied de laatste vijf jaar verschillende middelzwaar en streng beschermde soorten zijn waargenomen. Het betreft voornamelijk waarnemingen van vleermuizen en vogels. Daarnaast is de streng beschermde rugstreeppad uit de directe omgeving bekend.

Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het plangebied een zeer beperkte natuurwaarde heeft. De opgaande beplanting in het plangebied bestaat uit berkenbomen, conifeerhaag, rozenstruiken en sneeuwbes, met in de ondergroei veel klimop en robertskruid. Langs de noordzijde van de bebouwing groeit langs het pad vrouwenmantel. Wilde beschermde vaatplanten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden gezien de terreinomstandigheden en het gebruik ook niet binnen het plangebied verwacht.

Tijdens het veldbezoek is de bebouwing geïnspecteerd op geschiktheid als verblijfplaats voor vleermuizen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond streng beschermd. Er zijn hierbij echter geen sporen van vleermuizen of voor vleermuizen geschikte invliegopeningen aangetroffen. Nestplaatsen van vogels met een jaarrond beschermde nestplaats, zoals huismus, zijn niet in het plangebied aangetroffen en worden er evenmin verwacht. De huismus kan wel nesten onder daken van nabijgelegen woningen.

In beplanting in en rond het plangebied kunnen soorten als merel en vink tot broeden komen. Alle inheemse vogelsoorten zijn beschermd.

Gezien de inrichting en het gebruik van het plangebied, worden verder enkele algemene, licht beschermde soorten (zoals bosmuis, egel en gewone pad) en zwaarder beschermde vogels in en rond het plangebied verwacht. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

TOETSING

Indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen nesten van broedvogels worden verstoord. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de planning en uitvoering van de werkzaamheden, dient derhalve rekening te

¹ Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens: de Gegevensautoriteit Natuur heeft vastgesteld dat ze kloppen. Informatie is te vinden op www.natuurloket.nl.

² Quickscanhulp.nl is een online applicatie waarmee een afgeleide van data uit de NDFF wordt weergegeven. Het is daarmee een hulpmiddel voor ervaren ecologen om te bepalen of een beschermde soort wel of niet in het projectgebied kan voorkomen. Quickscanhulp.nl geeft aan op welke afstand waarnemingen van beschermde soorten in relatie tot het projectgebied zijn aangetroffen. Voor Quickscanhulp.nl worden alleen gevalideerde waarnemingen gebruikt, de Gegevensautoriteit Natuur staat hiervoor in.

worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Als gevolg van de werkzaamheden kunnen verder verblijfplaatsen van enkele licht beschermde soorten worden vernietigd en verstoord. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. Licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet zijn drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

NATUURBESCHERMINGSWET
1998

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en is voor de provincie Noord-Holland uitgewerkt in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (provinciaal ruimtelijk natuurbeleid).

ECOLOGISCHE
HOOFDSTRUCTUUR

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt buiten de EHS bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van weidevogelleefgebieden.

WEIDEVOGELLEEFGEBIED

Het plangebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Markermeer en IJmeer, dat gelegen is op ruim 2 kilometer afstand ten oosten van het plangebied. Dit gebied is eveneens het meest nabijgelegen gebied in het kader van de EHS. Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt op een afstand van ruim 2 kilometer ten noordwesten van het plangebied.

INVENTARISATIE

Gezien de terreinomstandigheden en het gebruik, heeft het plangebied geen belangrijke ecologische relaties met beschermde gebieden.

Gezien de terreinomstandigheden en ligging van het plangebied en de aard van de ontwikkelingen, worden met betrekking tot het voorgenomen plan op voorhand geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

TOETSING

Conclusie

Op basis van de ecologische inventarisatie is een voldoende beeld ontstaan. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet, een Voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een analyse in het kader van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Wanneer bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, worden geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet overtreden en is een ontheffing niet nodig.

Voor het plan is verder geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig en het plan is op het punt van natuur niet in strijd met de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Het plan is wat betreft de natuurwet en -regelgeving uitvoerbaar.

4.2

Cultuurhistorie en archeologie

KADER

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde “veroorzakerprincipe”. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Met name de Monumentenwet is door de Wamz aangepast en gaat concreet in op de bescherming van archeologische waarden in planologische procedures.

Aangezien de gemeente nog niet beschikt over een vastgestelde nota archeologiebeleid heeft Archeologie West-Friesland in het kader van het bestemmingsplan Drechterland-Zuid advies uitgebracht ten aanzien van het opnemen van archeologische beschermingsregimes met het oog op de te verwachten waarden. Voor het plangebied geldt dat bij ruimtelijke ingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden maaiveld wordt geroerd, archeologisch onderzoek nodig is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van bestaande bebouwing ofwel vervangende nieuwbouw. Er zullen geen grondroerende activiteiten worden uitgevoerd die groter zijn dan de drempelwaarde van 500 m². Er is daarom geen noodzaak om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Wel is in lijn met het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’ opgenomen, waarin het genoemde archeologische regime is vastgelegd.

Vanuit het oogpunt van archeologie is er geen belemmering voor het plan en het bestemmingsplan mag op dit punt uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.3

Water

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is de watertoets verplicht voor bestemmingsplannen. In een hierover op te nemen paragraaf dient te worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”.

KADER

Het planvoornemen is via de digitale watertoets (dewatertoets.nl) voorgelegd aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies voor de ontwikkeling.

Vanuit het oogpunt van de waterhuishouding mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.4

Milieuzonering

Bedrijven (of andere milieubelastende bedrijvigheid) in de directe omgeving van woningen (of (andere) milieugevoelige gebieden) kunnen daar (milieu)hinder vanwege geur, stof, geluid, gevaar en dergelijke veroorzaken. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, zoals dat uitgangspunt is van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is het waarborgen van voldoende afstand tussen bedrijven en woningen noodzakelijk.

KADER

Uit de geactualiseerde publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) wordt de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten gehanteerd. Per bedrijfstype zijn voor elk van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar de minimale afstanden aangegeven die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. De genoemde maten zijn richtinggevend, maar met een goede motivering kan en mag hiervan worden afgeweken.

Er dient te worden aangetoond dat het plan buiten de invloedssfeer van bedrijvigheid en voorzieningen in de nabije omgeving valt. Tevens dient te worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor de nabijgelegen functies.

ONDERZOEK De omgeving van het plangebied bestaat uit diverse functies. In de omgeving van het plangebied komen naast woningen verschillende bedrijven en voorzieningen voor. De dichtstbijzijnde functies zijn opgenomen in tabel 1.

Tabel 1. Functies in de omgeving van het plangebied

Adres	Functie	Afstand tot bouwvlak	Richtafstand
Pastoor Suidgeeststraat 18	Paramedisch centrum (fysiotherapie en logopedie)	3 meter	10 meter
Pastoor Suidgeeststraat 38	Bedrijf in categorie 1 of 2	30 meter	30 meter
Westerkerkweg 77a	Bedrijf in categorie 1 en 2	48 meter	30 meter
Westerkerkweg 54	Agrarisch bedrijf	113 meter	100 meter

Uit de tabel blijkt dat alleen voor het paramedisch centrum op Pastoor Suidgeeststraat 18 niet voldaan wordt aan de richtafstand van 10 meter. Het paramedisch centrum ligt op slechts enkele meters van de nieuw te bouwen woning. In de omgeving komen echter meer verschillende functies voor zoals uit de tabel blijkt. Wanneer er sprake is van een gemengd gebied, mag de richtafstand één afstandsstap worden teruggebracht. In dergelijke gebieden mag een praktijk direct naast een woning worden gerealiseerd. Het is niet de verwachting dat de woning onaanvaardbare hinder van de paramedische praktijk zal ondervinden. Daarbij is er ook in de huidige situatie op deze locatie al een mogelijkheid voor een (bedrijfs)woning bij de maatschappelijke voorziening.

CONCLUSIE Vanuit het oogpunt van hinder van bedrijven mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

4.5

Bodem

KADER In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 burgemeester en wethouders en de gemeenteraad bij de voorbereiding van een bestemmingsplan.

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat gronden waarvan bekend is dat de milieuhygiënische kwaliteit onvoldoende is, worden bestemd met een bestemming die daarvoor gevoelig is.

Om na te gaan of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende is om het perceel te gebruiken voor een woonfunctie, heeft er een bodemonderzoek plaatsgevonden. De uitkomsten van dit bodemonderzoek zijn opgenomen in het onderzoeksrapport 'Verkennd bodemonderzoek Pastoor Suidgeeststraat 16 te Venhuizen' (Grondslag BV, project 21745, 20 februari 2014). Het rapport is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

ONDERZOEK

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie Pastoor Suidgeeststraat 16 te Venhuizen is vastgelegd. Het onderzoek heeft in voldoende mate de milieuhygiënische situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie inzichtelijk gemaakt. Er zijn in grond en grondwater lichte verhogingen aangetoond. De aangetroffen verhogingen zijn geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

De onderzoeksresultaten vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

CONCLUSIE

4.6

Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg een zone heeft, waarbinnen onderzoek naar de geluidbelasting aan de gevels van nieuw te bouwen woningen en gebouwen ten behoeve van andere geluidgevoelige functies plaats moet vinden. Een uitzondering geldt voor:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur.

KADER

Indien binnen een geluidzone nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, moet door middel van akoestisch onderzoek worden vastgesteld of aan de grenswaarden uit de Wgh wordt voldaan.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een functiewijziging naar wonen mogelijk. De Pastoor Suidgeeststraat heeft als maximum snelheid 30 km/uur en heeft daarmee geen zone in het kader van de Wet geluidhinder. Er is daarom geen noodzaak voor een akoestisch onderzoek op deze locatie.

ONDERZOEK

Vanuit het oogpunt van wegverkeerslawaai zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

CONCLUSIE

4.7

Luchtkwaliteit

KADER Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die “niet in betekenende mate” (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als “niet in betekenende mate” wordt beschouwd.

ONDERZOEK Voor kleinere ruimtelijke plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de nibm-tool (mei 2013) ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

De precieze invulling van het nieuwe pand is nog niet bekend. Het voorliggende bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor de bouw van een nieuwe woning. Het richtgetal voor het aantal verkeersbewegingen voor een vrijstaande woning is maximaal 8,6 verkeersbewegingen.

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 voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		9
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 8. Berekening met de nibm-tool

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

Vanuit het oogpunt van de luchtkwaliteit mag het plan uitvoerbaar worden geacht.

CONCLUSIE

4.8

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat om het beperken van de kans op het effect van een ernstig ongeval voor de omgeving door:

KADER

- het gebruik, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, buisleidingen, waterwegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beperken van de risico's voor de burger door bovengenoemde activiteiten. Het externe veiligheidsbeleid is verankerd in diverse wet- en regelgeving. Voor het bestemmingsplan zijn de volgende besluiten relevant waaraan getoetst dient te worden:

1. Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
2. Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS);
3. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicobronnen kunnen worden opgesplitst in:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen;
- buisleidingen.

De provincie Noord-Holland heeft een risicokaart vervaardigd, waarop verschillende risicobronnen zijn aangegeven. Op de risicokaart staan gegevens die met risico te maken hebben, zoals risicoveroorzakende bedrijven die gevaarlijke stoffen gebruiken of produceren of opslaan en ook het vervoer/transport van grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Gevaarlijke stoffen zijn in dit geval stoffen die een schadelijke invloed hebben op de gezondheid en het milieu.

Om na te gaan of bij het planvoornemen ook aandachtspunten op het vlak van de externe veiligheid aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Noord-Holland geraadpleegd.



Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen in het kader van externe veiligheid voor onderhavig bestemmingsplan zijn te verwachten.

Juridische toelichting

5

5.1

Bestemmingsplanprocedure

In de Wro en het Bro zijn wettelijke regels voor de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Hierin zijn de volgende fasen onderscheiden:

Vorbereidingsfase

De gemeente voert ten behoeve van de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek uit naar de bestaande situatie en de mogelijke (ruimtelijke) ontwikkelingen in de gemeente. De gemeente stelt voor het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Bro haar voornemen (vaak in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) beschikbaar aan de besturen en diensten van hogere overheden. Ook biedt de gemeente eventueel de mogelijkheid om een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan via inspraak.

Terinzageleggingsfase

Na de aankondiging in de Staatscourant, in ten minste één plaatselijk dag-, nieuws- of huis-aan-huisblad en op de internetpagina van de gemeente, wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan door iedereen een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan worden ingediend.

Vaststellingsfase

Na de periode van terinzagelegging stelt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan, mogelijk met wijzigingen, binnen een periode van ten hoogste 12 weken vast.

Beroepsfase

Na de vaststelling van het bestemmingsplan maakt de gemeenteraad het vaststellingsbesluit bekend en legt het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage. Indien Gedeputeerde Staten of de Inspectie Leefomgeving en Transport een zienswijze hebben ingediend die door de gemeenteraad niet volledig is overgenomen of indien de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld, geschiedt bekendmaking en terinzagelegging 6 weken na vaststelling. Uiterlijk 6 weken na bekendmaking van het vaststellingsbesluit kan er beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld en er gehoor is gegeven aan zienswijzen van Gedeputeerde Staten en/of Inspectie Leefomgeving en Transport, wordt het vaststellingsbesluit door de gemeenteraad uiterlijk 2 weken na vaststelling bekend gemaakt. Tevens wordt uiterlijk 2 weken na vaststelling het bestemmingplan ter inzage gelegd.

5.2

Juridische vormgeving

INHOUD BESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3.1.3 Bro en artikel 3.1.6 Bro moet in bestemmingsplan worden vervat:

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

Daarnaast dient een dergelijk plan vergezeld te gaan van een toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg en de rapportering van de inspraak zijn vermeld.

DIGITAAL UITWISSELBAAR

Het bestemmingsplan is zodanig vorm gegeven dat er sprake is van een digitaal uitwisselbaar plan, dat wil zeggen dat:

- aan alle verschillende kaartobjecten IMRO2012-coderingen zijn toegekend;
- de digitale kaart is vertaald naar de standaardtechniek van uitwisseling GML;
- de toelichting en regels in digitale vorm aan de kaart zijn gekoppeld.

Gebruik van de IMRO2012-coderingen zorgt er voor dat de bestemmingen in de kaart eenduidig worden geclassificeerd en dat, met behulp van een conversieprogramma, de kaart met regels ook door de ontvanger kan worden gelezen.

VORMGEVING VERBEELDING

De koppeling van de kaart, toelichting en regels (het bestemmingsplan) wordt de verbeelding genoemd. De verbeelding is vervat in een GML. De digitale verplichting, het bestemmingsplan vervat in een GML, is ingegaan op 1 januari 2010. Sindsdien heeft het digitale plan voorrang op het analoge plan.

Bij de vormgeving van de kaart is aangesloten bij het standaardrenvooi zoals dat is opgenomen in de SVBP2012. Het kleurgebruik in de verbeelding is gelijk aan de analoge kaart en gebaseerd op de SVBP2012.

VORMGEVING REGELS

Bij de vormgeving van de regels is aangesloten bij de systematiek die is voorgeschreven door de SVBP2012. Dit heeft tot gevolg dat er meer uniformiteit in bestemmingsplannen ontstaat.

5.3

Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan heeft twee enkelbestemmingen en één dubbelbestemming. Bij de keuze van de bestemmingen is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan Drechterland-Zuid. Op het perceel is, net als bij de aangrenzende woonpercelen, de bestemming 'Wonen - 2' gelegd, met een bouwvlak. Op het perceel is ten hoogste één woning toegestaan. De maatvoering is in de planregels vastgelegd. Naast de woonbestemming is ook de bestemming 'Tuin - 2' opgenomen.

Om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen. Dit houdt in dat bij grondroerende activiteiten met een oppervlakte groter dan 500 m² archeologisch onderzoek verricht zou moeten worden.

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d



Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om de planologische mogelijkheden van het pand aan de Pastoor Suidgeeststraat 16 te Venhuizen te vergroten. De kosten voor de functiewijziging en de kosten voor de noodzakelijke onderzoeken voor het voorliggende bestemmingsplan zullen door de initiatiefnemer, Omring Vastgoed, worden gedragen. De kosten voor de gemeente betreffen de gebruikelijke kosten voor de planbegeleiding. Deze kosten, die de gemeente maakt voor het in procedure brengen van de verzochte planwijziging, worden op de verzoeker verhaald middels het heffen van leges.

Door de herziening van het voor de betreffende gronden geldende bestemmingsplan is er de kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade, zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor wordt tussen de gemeente Opmeer en Omring een planschadeovereenkomst gesloten.

Op basis van deze overweging moet het voorliggende bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

M a a t s c h a p p e l i j k e u i t v o e r b a a r h e i d



Voorliggend bestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de provincie Noord-Holland. De provincie heeft op 28 mei 2014 per email laten weten dat het voorontwerp van het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de ligging van het plangebied binnen de kern van Venhuizen, dat is aangeduid als Bestaand Bebouwd Gebied als bedoeld in artikel 9 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, en gelet op het feit dat ook verder geen provinciale belangen in het geding komen.