

---

Onderwerp:	<b>Hemmerbuurt 24 te Hem</b> Advies bestemmingsplan t.b.v. herbestemmen naar Wonen
Aan:	Gemeente Drechterland Afdeling Ruimte t.a.v. Richard Koelman
Datum advies:	18 mei 2016
Kenmerk RUD NHN:	RUD16.189288
Kenmerk gemeente:	-
Contactpersoon:	Klaas Verduin
Doorkiesnummer:	06 - 44760886
E-mail	kverduin@rudnhn.nl
Bijlagen:	-
Paraaf afdelingsmanager:	

---

## Samenvatting

<b>Advies bestemmingsplan (principeverzoek)</b>	
Bodem	Als voor de herbestemming een omgevingsvergunning bouwen noodzakelijk is dan is waarschijnlijk geen bodemonderzoek nodig omdat het feitelijke gebruik nu ook al wonen is. Als de woning geheel nieuw wordt gebouwd is wel een bodemonderzoek nodig.
Geluid	Het bouwplan is gelegen binnen de zone van de Hemmerbuurt. Er kan aansluiting gezocht worden bij het van rechtswege verkregen niveau.

## 1. Inleiding

Op 2 mei 2016 is om een advies gevraagd met betrekking tot een principeverzoek voor de gewenste herbestemming van een woning aan de Hemmerbuurt te Hem in de gemeente Drechterland. Het betreft een voormalig bedrijfspand met in pandige bedrijfswoning. De gewenste bestemming is Wonen. De gemeente is voornemens gebruik te maken van haar wijzigingsbevoegdheid.

Het principeverzoek is op 6 april ingediend bij de gemeente Drechterland. Gevraagd wordt om advies te geven over de milieuaspecten betreffende het verzoek. De strijdigheid betreft een binnenplanse afwijking.

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

- Adviesaanvraag van Richard Koelman namens de gemeente Drechterland d.d 2 mei 2016;
- Principeverzoek van S.E. Steneker d.d. 06 april 2016 met bijlage (uitdraai kadaster).

## 2. Milieuadvies ruimtelijke ordening

In onderstaande advies is de volgorde van de ruimtelijke onderbouwing aangehouden.

### 2.1 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 (andere woningen zijn maatgevend)) te worden aangetoond dat de nieuw te realiseren woning de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperken. Geen belemmering.

### 2.2 Bodem

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.

#### *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 2011. Deze kwaliteit is geschikt voor de beoogde functie.

In de omgeving zijn enkele bodemonderzoeken bekend;

Aan de overzijde op nr. 39 is in 1997 een bodemonderzoek gedaan vanwege de bedrijfsactiviteiten (aannemersbedrijf, metaal constructiewerkplaats). In de sterk

puinhoudende grond zijn sterk verhoogde gehalten zwarte metalen aangetroffen. Deze verontreiniging is waarschijnlijk gerelateerd aan het aanwezige puin en is niet mobiel. Aan de overzijde op nr. 45 is in 1995 een kleine verontreiniging met olie en zware metalen in een slakkenlaag en bij een voormalige ondergrondse tank aangetroffen. Het is niet waarschijnlijk dat deze verontreinigingen van invloed zijn op Hemmerbuurt 24.

In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van de locatie geen verdere relevante vermeldingen.

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

Als voor de herbestemming een omgevingsvergunning bouwen noodzakelijk is dan is waarschijnlijk geen bodemonderzoek nodig omdat het feitelijke gebruik nu ook al wonen is. Als de woning geheel nieuw wordt gebouwd is wel een bodemonderzoek nodig.

### 2.3 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 Hemmerbuurt.

Er dient aandacht te worden geschonken aan wegverkeerslawai.

Hoe wordt de binnenwaarde gegarandeerd, wat is de binnenwaarde? Hierbij kan aansluiting worden gezocht bij het "van rechtswege verkregen niveau". Geen belemmering.

### 2.4 Externe veiligheid

Er is geen toename van het aantal verblijvenden. Er worden geen risicovolle objecten mogelijk gemaakt. Er zijn geen risicovolle objecten in de nabije omgeving (>500m). Een nadere beoordeling is niet noodzakelijk. Geen opmerkingen.

### 2.5 Lucht

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). Geen belemmering.