

Van: " "
Verzonden: donderdag 9 november 2023 17:58
Aan: " " <"@rho.nl>
Cc: " " <"@sed-wf.nl>
Onderwerp: RE: gegevens " plan Venhuizen Centrum West

Nou ik niet, de termijnen zijn allemaal superkrap..
Ik zal blij zijn als het 19 december is....

Vandaag overleg gehad over de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars
Die moet ook uiterlijk 1 december ondertekend zijn door de ontwikkelaars....
Op zich zou dat ook moeten lukken, gesprek verliep positief.

Met vriendelijke groet,



De SED organisatie is ontstaan na een ambtelijke fusie tussen de gemeenten:



Van: " " <"@rho.nl>
Verzonden: donderdag 9 november 2023 16:56
Aan: " " <"@sed-wf.nl>
CC: " " <"@sed-wf.nl>
Onderwerp: Re: gegevens " plan Venhuizen Centrum West

Beste " ,

Dan ben ik gerust :-)

Groet " ,

Op 9 nov 2023 om 16:34 heeft " <"@sed-wf.nl> het volgende geschreven:

□
" ,

Dit is de planning die ik met " heb opgesteld en afgesproken
Is denk ik iets anders dan wat " aangeeft.

Proces vaststelling bestemmingsplan

1. 27.10.2023 Aanleveren voorontwerp BP / BKP door ontwikkelaars
2. **03.11.2023 - 24.11.2023 Vooroverleg 3.1.1 (3wkn is minimaal)**
3. 01.12.2023 Aanleveren ontwerp BP / BKP + ondertekende AO
4. 29.11.2023 Aanleveren voorstel MT (definitief ontwerp BP is niet noodzakelijk)
5. 06.12.2023 Aanleveren voorstel Portefeuillehoudersoverleg
6. 13.12.2023 Aanleveren voorstel college
7. **19.12.2023 Vrijgave ontwerp BP / BKP / AO door college (laatste B&W voor kerstvakantie)**
8. 21.12.2023 Bekendmaking in Staatscourant en hah-blad
9. 25.12.2023 – 06.02.2024 Zienswijzetermijn
10. **01.01.2024 Inwerkingtreding Omgevingswet**
11. 06.02.2024 – 01.03.2024 Commentaarnota
12. 17.02.2024 – 25.02.2024 voorjaarsvakantie
13. 08.05.2024 Aanleveren voorstel MT

- 14. 15.05.2024 Aanleveren voorstel Portefeuillehoudersoverleg
- 15. 22.05.2024 Aanleveren voorstel college
- 16. 28.05.2024 Vaststelling collegevergadering
- 17. 17.06.2024 Bespreking raadscommissie
- 18. 01.07.2024 Vaststelling gemeenteraad

Met vriendelijke groet,



0228
SED Postadres
Postbus 20
1610 AA Bovenkarspel
(0228) 534 100

De SED organisatie is ontstaan na een ambtelijke fusie tussen de gemeenten:



Van: <>
Verzonden: donderdag 9 november 2023 16:22
Aan: <>
CC: <>
Onderwerp: FW: gegevens plan Venhuizen Centrum West
Urgentie: Hoog

Beste

Ik begrijp van je collega dat als we de koninklijke weg willen bewandelen en het plan willen agenderen voor de vergadering van 5 december a.s. inrouting van de stukken al moet plaatsvinden komende woensdag 15 november. Dat gaat niet meer lukken, dat moet in ieder geval een week worden opgeschoven schat ik in. Het plan moet worden aangepast + de reacties van de ketenpartners moeten zijn verwerkt. Heb jij de stand van zaken voor dit moment?
Dus of er moet een schakel uit het aanleveringsproces van de stukken worden gehaald of het stuk moet op de agenda van 12 december in plaats van 5 december.

Komende maandag bel ik jullie even wat de strategie moet zijn om het nog haalbaar te laten zijn dat het ontwerpbestemmingsplan op tijd (uiterlijk donderdag 21 december gepubliceerd) ter inzage kan. Een vergelijkbare werkwijze heb ik inmiddels ook met besproken.

Met vriendelijke groet,



T: 058
E: <>
W: rho.nl
Druifstreek 72-C
8911 LH LEEUWARDEN
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM



* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan hier

Van: <>
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 11:20
Aan: <>
CC: <>
Onderwerp: RE: gegevens plan Venhuizen Centrum West

Beste [redacted]

Ik heb je onderstaande bevindingen met [redacted] gedeeld, waaruit een voorstel komt om de tekst met de richtafstanden te nuanceren:

Het plangebied grenst aan de bebouwde kom van Venhuizen. Aan de (zuid)oostkant ligt het plangebied tegen het dorpscentrum. Het dorpscentrum is te kenschetsen als 'gemengd gebied'. Doordat het plangebied hier grenst aan gemengd gebied zijn hier richtafstanden van 10 tot 30 meter acceptabel. Voor het overige deel kan het plangebied gekarakteriseerd worden als rustige woonwijk.

Het dorpscentrum heeft de bestemming "Maatschappelijk". De activiteiten die hier mogen worden uitgevoerd behoren in het algemeen tot milieucategorie 1 en 2 en hebben in 'gemengd gebied' een richtafstand van om 0 of 10 meter. Gelet op de afstand tussen de geprojecteerde woningen en de bestemmingsgrens van de bestemming "Maatschappelijk" vormen deze activiteiten vormen geen belemmering voor de planontwikkeling. Ter hoogte van de Jozefschool is een watergang geprojecteerd, die tezamen met de taluds een breedte heeft van 11 meter. Ten noorden daarvan is langs het speelveld achter de school een groenstrook met de ontsluitingsweg geprojecteerd van ruim 12 meter. Voor basisschool is geluid het bepalende hinderaspect. De bijdrage hieraan van het schoolgebouw zelf is marginaal. Eventuele overlast zal ontstaan door spelende kinderen en als gevolg van autoverkeer dat verband houdt met halen en brengen. Zowel het schoolplein als de parkeervoorzieningen liggen aan de andere kant van het schoolgebouw op meer dan 30 meter afstand van de dichtstbijzijnde woningen in de nieuwe woonwijk. Bovendien vormt het schoolgebouw een buffer tussen die woningen en de geluidveroorzakende activiteiten. Gelet hierop is de afstand tussen de school en de nieuwe woonwijk aanvaardbaar.

Dit voorstel lijkt mij prima en is ook goed uit te leggen aan de raad. Een geluidsonderzoek lijkt me op voorhand dan ook niet nodig. Mochten er zienswijzen op dit onderdeel komen, dan kunnen we dat altijd nog doen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

T: 058 [redacted]
E: [redacted]@rho.nl
W: rho.nl

Druifstreek 72-C
8911 LH LEEUWARDEN
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM



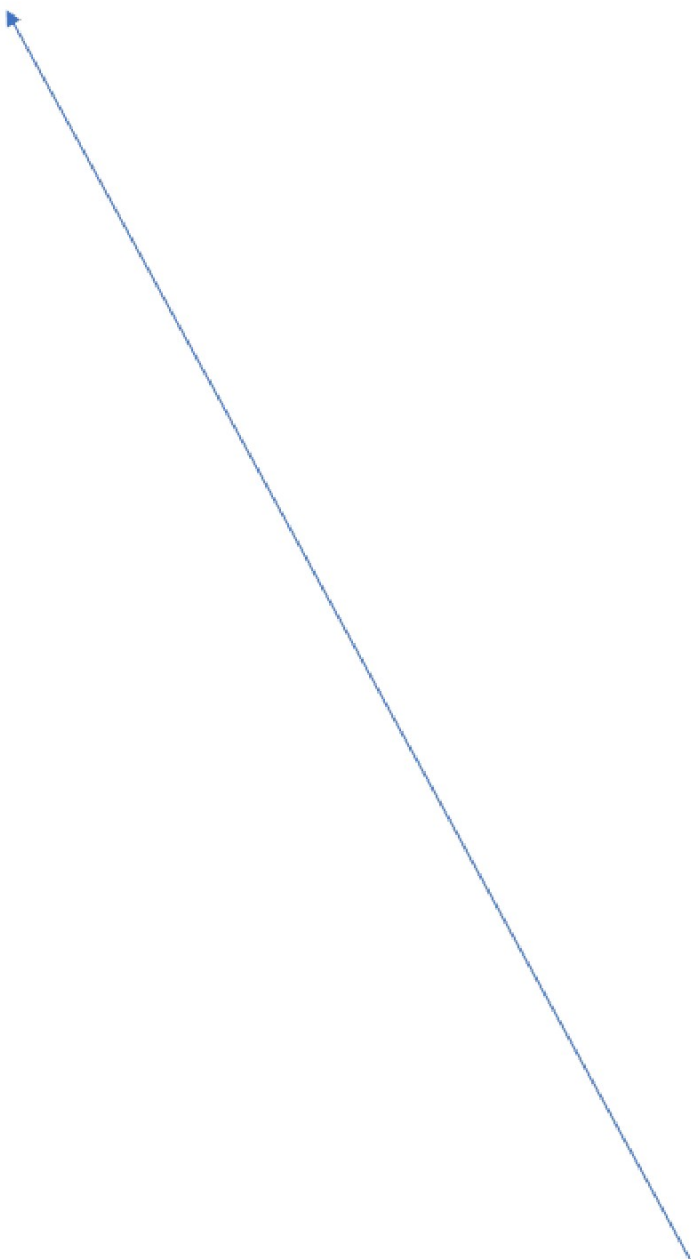
* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan [hier](#)

Van: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>
Verzonden: maandag 6 november 2023 14:19
Aan: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>; [redacted] <[redacted]@rho.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@bu-ro.nl>; [redacted], [redacted] <[redacted]@blauwhoed.nl>; [redacted] <[redacted]@vbmontwikkeling.nl>
Onderwerp: FW: gegevens [redacted] plan Venhuizen Centrum West

Hallo [redacted] en [redacted],

[redacted] ik probeer je te bereiken maar niet gelukt en daarom nu per mail. Ik heb voorafgaande aan deze mail overleg gehad met [redacted]. In zijn hieronderstaande mail redeneert hij dat er sprake is van een Gemengd gebied en dat daarom een afstand van 10 meter hanteerbaar is tussen de bestemming Maatschappelijk en de woningen in het plangebied Centrum West. Ik volg die redenering niet zeker niet gezien de ervaringen met een speelveld elders in Venhuizen. Er is natuurlijk nog geen stedenbouwkundig plan waarin is geschetst hoe de uitwerking van het plangebied gebeurt. Wel is er een ruimtelijk concept aan de raad voorgelegd waaruit ik onderstaande schets heb gehaald. Dat ruimtelijk concept is door de raad in orde bevonden. Hier kun je zien dat het gebied Maarschappelijk waarop o.a de school staat is afgescheiden tot de woningbouw :

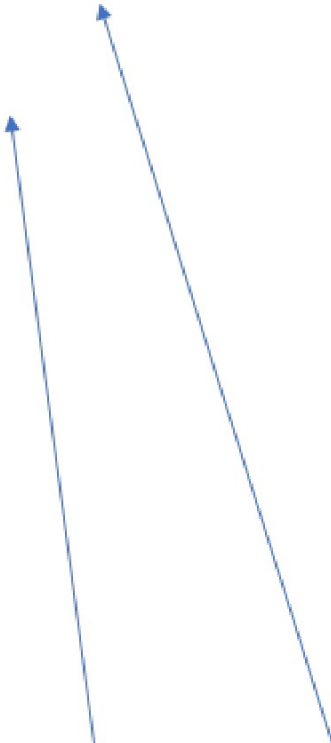
1. Grens west zuid door een) bij het schoolplein
2. Grens west noord Bij school en grasveld/speelveld, door een groenstrook en weg
3. Gren noord Geen afschieding bij de begraafplaats en grasveld/speelveld



a. Grens west zuid

b. grens west noord

c grens noord





Ik worstel met de redenering van  zoals opgenomen in de Toelichting op het ontwerp dat de woningen binnen Gemengd gebied zijn gelegen en dat daarom 10 meter aanvaardbaar is. De woningen komen m.i. niet te staan binnen een gemengd gebied. Er is geen sprake van een zekere menging van functies. Onderaan deze mail heb ik passages uit een VNG brochure gehaald waarin het begrip Gemengd en Functiemenging worden aangegeven en een mening van functies is daarin bepalend.

Het gebied Centrum West is een puur woninggebied en grenst aan een bestemming Maatschappelijk. Het is dus gevaarlijk om in deze nieuwe situatie uit te gaan van de afstand van 10 meter. Zeker als de achtertuinen ook grenzen aan het water (west zuid) en direct aan de bestemming (noordelijke woningen). Als ik kijk naar de voorschriften wordt daar geen expliciete aandacht aan gegeven. Wel biedt het voorschrift in algemene zin ruimte voor een afweging bij de verdere invulling maar dat is mager maar nu de enige kapstok.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Beter is om bij het stedenbouwkundig plan rekening te houden met een grotere afstand tot de woningen en de achtererven (als deze richting bestemming Maatschappelijk zijn gericht).

Het hanteren van een goede afstand hoort bij een goede ruimtelijke inpassing c.q. toedeling van functies. Bij de beoordeling van het stedenbouwkundig plan moet m.i. aan de hand van een geluidsrapportage verduidelijkt worden waarom een grens van minder dan 30 meter kan worden gehanteerd.

Vervang daarom de passage in de Toelichting over Gemengd gebied door een passage dat er een gepaste afstand moet worden gehanteerd die beide functies Wonen en Maatschappelijk niet belemmert.

Dit hoeft de publicatie van het ontwerp-bestemmingsplan niet op te houden maar een juiste afstand moet wel vastgelegd worden in het vast te stellen bestemmingsplan en opgenomen worden in het stedenbouwkundig plan.

alen.
<https://www.omgevingsjurist.nl/vng-brochure-gemengd-gebied-gebied-functiemenging/>

VNG-brochure: gemengd gebied of gebied met functiemenging?

21 december 2016 Door 

VNG-brochure: gemengd gebied of gebied met functiemenging?



Bij het bepalen van een geschikte afstand tussen milieugevoelige functies en bedrijvigheid is het erg belangrijk om het plangebied en de directe omgeving goed te kwalificeren. Wat is het voor een gebied? Welke functies komen er voor? De definities van *gemengd gebied* en *gebied met functiemenging* uit de VNG-brochure worden in de praktijk nogal eens door elkaar gebruikt. Hieronder een handig overzicht en jurisprudentie over dit onderwerp.

Milieuzonering is afhankelijk van omgevingstype – De VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ (editie 2009) bevat 2 systemen voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in de buurt van woningen in nieuwe situaties:

1. Richtafstanden tussen bedrijven en milieugevoelige functies
2. Afzonderlijke beoordelingssystematiek voor gebieden met functiemenging

Verschil tussen gemengd gebied en gebied met functiemenging in het kort

Het begrip **Gemengd gebied** wordt in de VNG-brochure gebruikt om richtafstanden tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies weer te geven. De VNG-brochure geeft de volgende definitie aan: “*Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden*

die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen.” **Zie onder A.**

Een **gebied met functiemenging** wordt daarentegen gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn. De VNG-brochure bevat daarvoor geen richtafstanden, maar kent 3 milieucategorieën aan de hand waarvan de toelaatbaarheid van activiteiten wordt beoordeeld. **Zie onder B.**

A: bijlage 1: richtafstanden tussen bedrijven en milieugevoelige functies

Lijst 1 van bijlage 1 bevat richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstep kunnen worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype gemengd gebied. Een richtafstand van 100 meter wordt in een dergelijk geval 50 meter. Aangenomen wordt namelijk dat een dergelijke omgeving al een hogere milieubelasting kent.

B: bijlage 4: beoordelingssystematiek voor gebieden met functiemenging

Het begrip gebied met functiemenging wordt gebruikt om een gebied aan te duiden waar men te maken heeft met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd of waar men een grote levendigheid tot stand wil brengen. Belangrijk is dat de functies in dat gebied tenminste in enige mate elkaar moeten afwisselen. Dus niet bijv. alleen aan de randen van dat gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 zijn in dat geval niet toepasbaar. In bijlage 4 worden 3 milieucategorieën toegekend:

Met vriendelijke groet,


0228  06 
werkdagen: ma t/m do ochtend

 **Postadres**
Postbus 20
1610 AA Bovenkarspel
(0228) 534 100

De SED organisatie is ontstaan na een ambtelijke fusie tussen de gemeenten:



Gemeente
Stede Broec

Locatie De Middend 2, Bovenkarspel



Gemeente
Enkhuizen

Locatie Hoogstraat 11, Enkhuizen



Gemeente
Drechterland

Locatie Raadhuisplein 1, Hoogkarspel

Van:  <@bu-ro.nl>
Verzonden: woensdag 1 november 2023 16:55
Aan:  <@sed-wf.nl>
Onderwerp: RE: gegevens  plan Venhuizen Centrum West

.

Zojuist heb ik uitgebreid met  gesproken en afspraken gemaakt over een aantal aanpassingen waarover ik nog vragen had. Dat gaat goed komen.

Met betrekking tot de milieuzonering rond de school denk ik dat dit geen probleem oplevert als ik naar de proefverkaveling kijk. In gemengd gebied heeft de school een richtafstand van 10 meter gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming “Maatschappelijk” tot de woning inclusief de vergunningvrije uitbreidingsmogelijkheden van die woning. Uit de proefverkaveling blijkt dat er tussen het plangebied en de school een watergang wordt aangelegd. De breedte van die watergang en de taluds is 11 meter. Daardoor wordt voldaan aan de richtafstand.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V.
Brabantsestraat 17
Kantoor 2.20
3812 PJ Amersfoort
Tel: 033 [redacted]
Mob: 06 [redacted]
www.bu-ro.nl

De informatie verzonden met deze e-mail is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door derden dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V. staat niet in voor de inhoud, nog voor de juiste, volledige tijdige overbrenging van een verzonden e-mail bericht.

Van: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>
Verzonden: woensdag 1 november 2023 15:39
Aan: [redacted] <[redacted]@bu-ro.nl>
Onderwerp: FW: gegevens [redacted] plan Venhuizen Centrum West

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
0228 [redacted] | 06 [redacted]
werkdagen: ma t/m do ochtend

SED **Postadres**
Postbus 20
1610 AA Bovenkarspel
(0228) 534 100

De SED organisatie is ontstaan na een ambtelijke fusie tussen de gemeenten:



Gemeente
Stede Broec
Locatie De Middend 2, Bovenkarspel



Enkhuizen
Locatie Hoogstraat 11, Enkhuizen



Gemeente
Drechterland
Locatie Raadhuisplein 1, Hoogkarspel

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 1 november 2023 15:30
Aan: [redacted]@b-ro.nl; [redacted] <[redacted]@rho.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>
Onderwerp: gegevens [redacted] plan Venhuizen Centrum West

Hallo [redacted],

Dit zijn de gegevens van [redacted] voor het overleg over BP Venhuizen Centrum West.

[redacted] ik geef jouw gegevens door om de opmaak van een voorontwerp BP dat ik vrijdag in het BRO overleg kan brengen te bevorderen. [redacted] had nog enkele vragen die jij denk ik goed kan beantwoorden.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

T: 058-
E: @rho.nl
W: rho.nl

Druifstreek 72-C
8911 LH LEEUWARDEN
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM



Met vriendelijke groet,

0228 | 06

werkdagen: ma t/m do ochtend

SED

Postadres
Postbus 20
1610 AA Bovenkarspel
(0228) 534 100

De SED organisatie is ontstaan na een ambtelijke fusie tussen de gemeenten:



Gemeente
Stede Broec

Locatie De Middend 2, Bovenkarspel



Enkhuizen

Locatie Hoogstraat 11, Enkhuizen



Gemeente
Drechterland

Locatie Raadhuisplein 1, Hoogkarspel

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen