

Gemeente ENKHUIZEN

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

t.b.v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het
bestemmingsplan

Project: „PAKTUINEN 12“



29 februari 2012

1.	Inleiding	1.
2.	De nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De locatie en zijn omgeving	2.
2.2	De bestaande stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristiek	3.
2.3	De nieuwe ontwikkeling	4.
3.	Ruimtelijk beleidskader	5.
3.1	Rijksbeleid	5.
3.2	Provinciaal beleid	5.
3.2.1.	Structuurvisie 2040 Noord-Holland - kwaliteit door veelzijdigheid	5.
3.2.2.	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)	6.
3.2.3.	Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland	6.
3.3	Gemeentelijk beleid	6.
3.3.1.	Gemeentelijke beleidsnota's	6.
3.3.2.	Bestemmingsplan	8.
4.	Beeldkwaliteit	10.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	11.
4.2	De aanwijzing van de binnenstad als rijksbeschermd stadsgezicht	10.
4.3.	De gemeentelijke welstandsnota	11.
5.	Beperkingen en randvoorwaarden	11.
5.1	Cultuurhistorie / Archeologie	11.
5.1.1.	De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland	11.
5.1.2.	Gemeentelijk beleid Archeologie	12.
5.2.	Milieu	13.
5.2.1.	Bodem en grondwater	13.
5.2.2.	Geluid	13.
5.2.3.	Luchtkwaliteit	13.
5.2.4.	Externe veiligheid	14.
5.3.	Waterhuishouding	14.
5.4.	Verkeersaspecten	14.
5.4.1	Verkeersaantrekkende werking	14.
5.4.2	Parkeren	15.
5.5.	Belemmeringen	15.
5.6.	Ecologie	15.
5.6.1	Habitatrichtlijn / Vogelrichtlijn	15.
5.6.2	Flora en faunawet	15.
5.7.	Duurzaam bouwen	15.
6.	Uitvoerbaarheid	15.
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	15.
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16.
6.2.1	Inspraak	17.
6.2.2	Overleg	18.
6.3	Tervisielegging ontwerp	20.
6.4	Verklaring van geen bedenkingen van degemeenteraad	20.

Bijlage I Zienswijze

Bijlage II Overlegreacties

1. Inleiding

Voor de locatie Paktuinen 12 te Enkhuizen is door 'Stadsherstel Enkhuizen' het initiatief genomen voor het verbouwen, renoveren en opwaarderen van het pakhuis Paktuinen 12 ten behoeve van 3 stadsappartementen. Het betreffende pand is een rijksmonument. Het betreft ter plaatse het laatste historische pakhuis, dat oorspronkelijk onderdeel was van een grotere reeks pakhuizen, maar reeds meer dan 200 jaar solitair aanwezig is in strook langs De Oude Haven die als parkstrook is ingericht.

Op de locatie is tot in de jaren 70 van de vorige eeuw een transportbedrijf aanwezig geweest, waarbij het pand met name ter plaatse van beganeground en 1^e verdieping op oneigenlijke wijze is verbouwd. Na de aanwezigheid van het transportbedrijf is het pand gebruikt voor opslag.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Enkhuizen, sectie F, nummer 680.



afb. 1 de planlocatie kadastraal

Strijdigheid met geldende bestemmingsplan

Conform het tot voor kort aanwezige gebruik en in overeenstemming met de oorspronkelijke functie van het grotere gebied rond de locatie heeft het pand in het vigerende bestemmingsplan een bedrijfsbestemming gekregen.

Een nieuwe gebruik voor bedrijfsdoeleinden ligt niet in de rede, aangezien het rijksmonument daartoe onvoldoende kan (mag) worden aangepast en overigens het beleid juist gericht is op herstel en opwaardering van het pand.

Het onderzoek naar een passend hergebruik heeft na ampele overwegingen geresulteerd in het voornemen om ter plaatse binnen het casco van het rijksmonument 3 appartementen te realiseren. Het feit, dat de omgeving zich gestaag transformeert van een gemengd gebied met veel bedrijvigheid naar steeds meer een woongebied, is mede aanleiding geweest tot deze keuze

Deze nieuwe ontwikkeling betekent een ander gebruik dan de huidige bestemmingen toelaten. Een en ander is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "**Vissershoek en Havens, 1^e partiële herziening, januari 1988**"; de aan de gronden gegeven bestemmingen zijn: "Bedrijven" (art. 12) en "Bedrijventerreinen zonder bebouwing"(art. 24).

Planologische regeling

Voor een passende planologische regeling dient een procedure ex art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (**Bor**) te worden gevolgd.

Als onderdeel van de procedure dient een “goede ruimtelijke onderbouwing” (ex. artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (**Wabo**)) te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk- stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan dienen te zijn verwoord.

Het voorliggende document voorziet in deze vereisten.

2. De nieuwe ontwikkeling

2.1. De locatie en zijn omgeving

De planlocatie is onderdeel van het gebied tussen de Oude Haven, de Binnenhaven en het woongebied Snouck van Loosenpark, gelegen direct ten zuiden van het centrumgebied van Enkhuizen

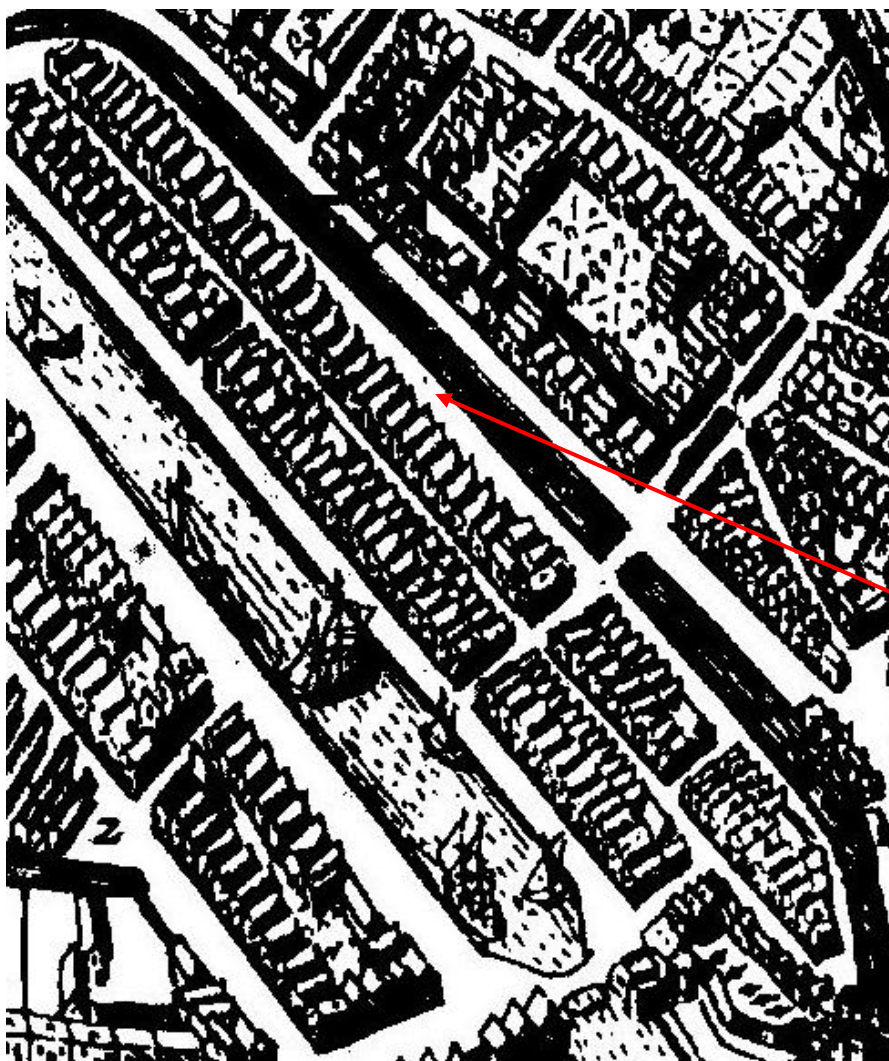


afb. 2 Planlocatie aan de Oude Haven

Het gebied rond de planlocatie behoort tot het oudste havengebied van Enkhuizen waar destijds in directe verbinding met de toenmalige Zuiderzee intensief activiteiten plaatsvonden in relatie met de handel over zee. Hier bevonden zich de aan de zeevaart gerelateerde bedrijven en pakhuizen. Het onderhavige pand is de laatste uit een reeks pakhuizen, zoals te zien is op een stadsplattegrond uit 1632 (afb. 3).

Op de planlocatie staat het pakhuis op nr. 12 geheel alleen. De overige pakhuizen zijn reeds lang verdwenen. Links van de planlocatie is een parkachtig groengebied aangelegd; rechts is een openbaar parkeerterrein aangelegd en tot aan de Wilhelminabrug is sinds ca. 1970 een verenigingsgebouw met parkeerterrein (De Nieuwe Doelen) aanwezig.

Hoewel het gebied rond de Havens van oorsprong en tot in het recente verleden hoofdzakelijk gefunctioneerd heeft als bedrijfengebied, is een proces van vernieuwing ingezet, waarbij vooral de woonfunctie en recreatieve functies de vrijkomende locatie hebben ingenomen. (Op afbeelding 2 is o.a. direct ten zuiden van de planlocatie een omvangrijk wooncomplex in aanbouw te zien, evenals op een locatie verder naar het oosten aan de Paktuinen).



afb. 3 De stadsplattegrond uit 1632/1634 uit Boxhorn. (pijl globaal)

2.2 De bestaande stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristiek

Van de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur (= samenhang en opbouw) van het gebied waarin de planlocatie ligt, is niet veel meer over. In de tijd van ontstaan was sprake van een dichtbebouwde strook grond ten behoeve van opslag en activiteiten met een directe relatie met de Oude Haven en de scheepvaart. Nu is het een 'lege' strook, grotendeels ingericht als parkzône, waarin het onderhavige pakhuis als een solitair historisch element verwijst naar lang geleden.

De algemene karakteristiek voor de binnenstadsbebouwing met de individuele parcellering, het smalle profiel van de openbare ruimte, een plaatsing overwegend in de grens met de openbare ruimte en het ontbreken van voortuinen, is op de planlocatie niet van toepassing.

Het pand is een rijksmonument, waarmee in principe het voortbestaan qua hoofdvorm en plaats naar de toekomst is veiliggesteld. Voor een respectvolle inpassing in toekomstige ontwikkelingen is het vrij vanzelfsprekend, dat het pand - als rudiment van een groter geheel in het verleden - blijvend autonoom in de stedelijke ruimte rondom herkenbaar blijft. Dit uitgangspunt geeft meteen tevens de gelegenheid het pand respectvol te renoveren en op te waarderen, **zonder** dat de mogelijke toekomstige stedenbouwkundige samenhang bekend is.

De typologie van de panden rondom de planlocatie is overeenkomstig met die van het centrumgebied van Enkhuizen: kleinstedelijk/traditioneel, overwegend sober, maar ook wel af en toe opvallend verrijkt met spekbanden, sierlijke rollagen en daklijsten. Ook hier weer is - zowel bij de overblijfselen van de oude bebouwing als bij de projectgewijze nieuwbouw - de voor de binnenstad zeer kenmerkende grote verscheidenheid aanwezig.

2.3. De nieuwe ontwikkeling

Het pakhuis zal als rijksmonument zijn positie op de kavel, zijn specifieke hoofdvorm en de vrij gesloten gevelschema's uiteraard (moeten) behouden. Het perceel heeft een breedtemaat van ca 7,50 m' en een dieptemaat van ca. 25,50 m'.

Het pand wordt inpandig geschikt gemaakt voor 3 stadsappartementen. De oorspronkelijke situatie van beganegrond en 1^e verdieping is aanleiding om de beganegrond te verdiepen door de later ingebrachte vloerverhoging te verwijderen en opnieuw - ongeveer op de oorspronkelijke plaats - een verdiepingsvloer in te brengen.

Dit geeft de gelegenheid om op de beganegrond de entree te maken voor de 2 woningen op de 2^e verdieping, de bergingen voor de drie woningen een plaats te geven en voor de woning op de eerste verdieping 2 slaapkamers en een badruimte te creëren.

De eerste verdieping is een woning over de hele bouwlaag, ontsloten middels een buitentrap aan de voorgevel. De slaapverdieping is - zoals al aangegeven - beneden aan de zijde van de Oude Haven. Hier is ook een terras aan het water gesitueerd.

De 2^e verdieping ontsluit 2 'single aspect'-woningen, waarbij de slaapruimten zich op laag 3 bevinden en in de kap ruimte is voor een 'study'.



afb. 4 situatie huidige voorgevel en nieuw gevelschema t.b.v. de woonfunctie

Uiteraard is de grote bedrijfsdeur op de beganegrond vervallen en wordt een eenvoudige deur met bovenlicht teruggebracht voor de 2 bovenwoningen en een trapopgang met deur voor de woning op de 1^e verdieping. De nu bestaande deuropening op de 2^e verdieping wordt een open kozijn. Voor het overige worden de bestaande raamkozijnen geheel qua plaats, omvang en detaillering gebruikt voor de noodzakelijke ramen voor de woningen.

Aan beide zijgevels worden ook de bestaande - overigens niet oorspronkelijke- kozijnen daartoe benut. Het pand heeft geen erf (meer) aan de beide zijden; aangezien het pand echter aan beide zijden grenst aan openbare grond, bestaan het geen belemmeringen voor het toepassen van ramen op de erfgrenzen.

Tenslotte worden ook de in de achtergevel aanwezige raam- en deur elementen geheel benut, waarbij ook weer plaats, omvang en detaillering gerespecteerd worden, behoudens uiteraard de toepassing van glasvlakken.

De inrichtingmogelijkheden op de locatie beperken zich tot het voorterrein en een zeer ondiep achterterrein. Het achterterrein leent zich slechts voor een terras aan het water. Het voorterrein wordt ingericht ten behoeve van 3 parkeerplaatsen (1 per appartement), direct aansluitend op de straat en een als 'stads binnenplaatsje' ingericht voorerf als entreegebied.

3. Ruimtelijk beleidskader

De ontwikkeling betreft het omzetten van een niet meer actuele en/of gewenste bedrijfsbestemming in het binnenstedelijke milieu van Enkhuizen naar woondoeleinden in de vorm van een drietal stadswoningen.

3.1. Rijksbeleid

Relevant is de "Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling", waarmee de 2^e Kamer d.d. 17 mei 2005, en de 1^e Kamer d.d. 17 januari 2006 hebben ingestemd.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin rijksverantwoordelijkheden en die van anderen helder zijn onderscheiden. Dit geeft invulling aan het motto "*decentraal wat kan, centraal wat moet*". Hiermee sluit het kabinet aan bij de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, die onder meer tot uiting komen in het decentrale planningstelsel (met een centrale rol voor de gemeentelijke bestemmingsplannen).

De Nota Ruimte zoomt niet zozeer in op het schaalniveau, waarop het beoordelings- en afwegingsproces inzake het voorliggende initiatief - het realiseren van 3 'stadsappartementen' als nieuw gebruik van een pakhuis, tevens rijksmonument - zich afspeelt.

Relevant is dat de Nota de bevordering van *ruimtelijke kwaliteit* voorstaat en is gericht op een *bundelingstrategie*.

Gesteld kan worden, dat de woonfunctie in de voorgestelde vorm een uitstekende oplossing is voor het effectueren van een duurzaam behoud van een monumentaal pand in zijn historische context.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Noord-Holland 2040: kwaliteit door veelzijdigheid

Met ingang van 1 juli 2008, bij het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), hebben de Noord-Hollandse streekplannen de status van **structuurvisie** gekregen. Dit is 'zelfbindend' instrument.

De '**Structuurvisie 2040**' is op 16 februari 2010 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en vervolgens door Provinciale Staten van Noord-Holland op 21 juni jl. aangenomen.

De 'Streekplannen' zijn hiermee achterhaald.

Met het vaststellen van de Structuurvisie 2040 begint een nieuwe periode in de ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Holland en wordt een begin gemaakt met de realisatie van het uitvoeringsprogramma.

De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn *ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid*.

In de periode tot het gereed komen van de nieuwe structuurvisie, heeft de provincie een zogeheten 'Overgangsdokument' gehanteerd. De uitwerking van dit overgangsdokument is vervolgens de '**Provinciale ruimtelijke verordening Noord-Holland 2009**', vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 15 december 2008.

Deze provinciale verordening is *het* aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent inhoud van gemeentelijke plannen en projectbesluiten en bindt de gemeenten.

De provinciale verordening heeft als onderdeel van de nieuwe structuurvisie een verdere uitwerking gekregen en is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

3.2.2. *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie*

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)* opgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor *uitsluitend* het bestaand bebouwd gebied (BBG) en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied.

Duidelijk is dat de voorliggende planlocatie onderdeel uitmaakt van bestaand bebouwd gebied. Voor het bestaand bebouwd gebied zijn gemeenten verplicht bestemmingsplannen te maken, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

Er worden dan ook in de provinciale verordening verder geen richtinggevende uitgangspunten of regels geformuleerd.

Vastgesteld kan worden, dat het voorliggende plan geen strijdigheden vertoont met het ruimtelijke beleid van de provincie.

3.2.3 *Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland*

In het Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland (maart 2002) wordt aangegeven dat de uitbreiding van de woningvoorraad niet alleen een kwantitatieve, maar vooral ook een kwalitatieve opgave is. De kwaliteit van de woningbouw in Noord-Holland moet omhoog en toegesneden worden op de veranderende en toekomstige kwaliteitsvraag.

Dit betekent onder andere: meer differentiatie, grotere woningen, meer koopwoningen, meer variatie in dichtheden, meer aandacht voor zeggenschap van de burger over woning en woonomgeving, aandacht voor water, groen, duurzaamheid en open ruimte en het streven naar lokale identiteit.

Tenslotte wordt het opstellen van een beeldkwaliteitsplan aanbevolen en is voor projecten van meer dan 100 woningen in feite een verplichting.

Voor de onderhavige ontwikkeling wordt volstaan met een 'beeldkwaliteitsparagraaf' (zie hierna paragraaf 4).

Vastgesteld kan worden, dat het voorliggende plan een specifieke kwaliteit toevoegt aan het assortiment woningen en tevens een duurzaam behoud betekent van een voor de historie van Enkhuizen belangrijk monument.

3.3. *Gemeentelijk beleid*

3.3.1. *Gemeentelijke beleidsnota's*

▣▣ *Kadernota Regionale woonvisie West-Friesland 2011-2020*

De gemeenteraad heeft op 5 april 2011 de 'Kadernota Regionale woonvisie West-Friesland 2011 - 2020' vastgesteld.

De Kadernota is een vervolg op de Regionale Woonvisie uit 2005, die in augustus 2006 is vastgesteld. Vanwege demografische ontwikkelingen, gewijzigde marktomstandigheden en gewijzigd provinciaal beleid, is het opstellen van een nieuwe visie nodig. Meest in het oog springend is dat de regionale woningbouwopgave fors naar beneden is bijgesteld (van 1420 naar 850-1020 woningen per jaar).

De nieuwe visie is tot stand gekomen na een interactief proces waarbij ook marktpartijen zijn gehoord. De Woonvisie is concreet voor de periode 2011-2015 en biedt een doorkijk voor de periode 2015-2020 (en hier en daar zelfs naar de periode daarna). Deze doorkijk is interessant omdat het er naar uitziet dat na 2030 de bevolkingsgroei tot stilstand komt. In latere jaren zal zelfs sprake zijn van een stabilisatie van het aantal huishoudens. De groei die er tot die tijd nog zal zijn is vrijwel geheel afkomstig van een persoonshuishoudens, waarbij het met name gaat om 65+ers, al dan niet met en zorgbehoefte.

De centrale doelstelling van de visie geeft een goed beeld van waar het in de nieuwe visie om gaat, te weten:

'het beter op elkaar laten aansluiten van vraag en aanbod, meer aandacht voor kwalitatieve aspecten waaronder duurzaamheid en het verbeteren en verder uitbouwen van de regionale samenwerking ten aanzien van het wonen'

Om deze doelstelling te bereiken zullen de volgende stappen worden gezet:

- het intensiveren van de regionale samenwerking
- het maken van een omslag van kwantiteit naar kwaliteit ten aanzien van de nieuwbouw en de bestaande voorraad
- het opnemen van duurzaamheid en energiebesparing als regionale opgave

In het verlengde van de provinciale Woonvisie 2010-2020 komen in de provincie een 3-tal RAP's tot stand. Een RAP (Regionaal Actieprogramma Wonen) bevat concrete regionale afspraken die bijdragen aan de volgende centrale doelstelling van de provinciale Woonvisie: *'in 2020 zijn er voor de inwoners van Noord-Holland voldoende woningen met een passende kwaliteit en een aantrekkelijk woonmilieu'*. Voor West-Friesland zal, samen met de regio's Kop van Noord-Holland en Alkmaar e.o., één RAP worden ontwikkeld. De invulling daarvan gebeurt in samenspraak met de provincie waarbij de input vanuit de regio van groot belang is. De eerste RAP-periode loopt van 2011-2015 en loopt daarmee gelijk aan de eerste periode van deze Kadernota.

Voor de onderhavige planlocatie is o.a. van belang hetgeen is gesteld ten aanzien van *stedelijk wonen*:

De afgelopen jaren zijn in stedelijke gebieden de nodige inbreiprojecten gerealiseerd. Gelet op de kwantitatieve en kwalitatieve opgave blijft het van groot belang om kansen te benutten en via intensief ruimtegebruik aantrekkelijke woonmilieus binnen de stedelijke omgeving te realiseren. Dit mede ter ondersteuning van voorzieningen van (boven)regionaal belang (winkelcentra, zorgvoorzieningen, culturele en sportvoorzieningen).

Bij woonkwaliteit gaat het om de woning **en** de woonomgeving. De aanpak van verouderde buurten en wijken speelt daarbij een belangrijke rol, met name in de meer verstedelijkte gebieden. Het is van belang om bij revitalisering en herstructurering rekening te houden met een omvorming van de voorraad richting (toekomstige) vraag.

Conclusie:

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij in een historisch pand drie stadsappartementen worden gerealiseerd, wordt in de Kadernota Regionale woonvisie verder weinig 'sturing' aangegeven, of het zou moeten zijn dat hiermee een bijdrage kan worden geleverd in de kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad.

□□ Gemeentelijk structuurplan

De gemeente heeft het Structuurplan Enkhuizen (2004) opgesteld, waarin een beschrijving wordt gegeven van de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de komende 10 à 15 jaar, met een doorkijk op de langere termijn. Het is een plan in hoofdlijnen, dat geen (burger-)bindend karakter heeft.

In het Structuurplan wordt met betrekking tot de binnenstad aangegeven, dat herstructurering en stedelijke vernieuwing / verdichting voorop staat, gericht op het vitaal houden van de binnenstad. Hierdoor kan het voorzieningenniveau en het aantal inwoners van de binnenstad in stand worden gehouden.

Voor de onderhavige planlocatie is in algemene zin relevant hetgeen in het structuurplan als ontwikkelingsperspectief wordt aangegeven op blz. 12 en 13:

“In het Centrum kan het grondgebruik geoptimaliseerd worden. Hier kan een dicht gedifferentieerd stedelijk milieu gecreëerd worden met behoud van het monumentale karakter”.

Accenten worden o.m. gelegd op ‘lokale identiteit’ en ‘versterking van de functionele structuur’.

Het weer inbrengen van een vitale functie in een rijksmonument, dat voor de historie van Enkhuizen een grote betekenis heeft, is niet alleen een garantie voor het duurzame behoud van het betreffende pand, maar past tevens uitstekend bij het uitgangspunt van versterken van de functionele structuur van de binnenstad.

Eenzelfde conclusie kan worden getrokken ten aanzien van de aandacht die wordt gevraagd voor meer kwaliteit en verschillen in woningtypen, woonvormen en woonmilieus. Hierbij gaat het onder meer om grotere differentiatie en meer ‘variatie in dichtheden, aandacht voor water, groen, duurzaamheid en open ruimte en het streven naar lokale identiteit.

□□ De “Stadsvisie Enkhuizen”

De *Stadsvisie Enkhuizen 2030* is, samen met een eerste uitwerking daarvan tot 2020 (**Structuurvisie 2020**), door de gemeenteraad vastgesteld d.d. 2 december 2009.

In de *Stadsvisie* wordt een beeld geschetst van Enkhuizen omstreeks het jaar 2030, zoals dit is gekozen en samengesteld naar aanleiding van het bespreken van drie ‘toekomstscenario’s’ met burgers, organisaties en bestuurders uit de regio. Uit analyse van alle reacties op de scenario’s is gebleken dat het scenario “Bruisende Havenstad” op de meeste waardering kan rekenen.

Relevant voor de onderhavige ontwikkeling is de waardering voor het wonen in de binnenstad en het streven naar behoud en *versterking van de historische samenhang*.

De *Structuurvisie 2020* is de ruimtelijke vertaling van de *Stadsvisie*. In de *Structuurvisie* is aangegeven wat de ruimtelijke gevolgen zijn van het gemeentelijk beleid waarvoor gekozen wordt. Het gaat om accommodatie, aanpassing, verandering, ontsluiting, verbinding, kortom, de beweging van de ruimte, met het oog op de Kaart van Enkhuizen in 2020.

Relevant voor de onderhavige ontwikkeling is vooral hetgeen ten aanzien van de *Binnenstad* is geformuleerd.

“De binnenstad is dat deel van de gemeente dat binnen de oude stadsomwalling is gelegen en, in 1984, als beschermd stadsgezicht is aangewezen. In de binnenstad staat herstructurering en stedelijke vernieuwing / verdichting met behoud en bescherming van het historische karakter en de eigen identiteit van de drie deelgebieden voorop. Het beleid ten aanzien van het beschermd stadsgezicht geeft belangrijke aanknopingspunten voor de ontwikkelingsrichting van de drie afzonderlijke deelgebieden”.

Daarnaast is één van de belangrijkste richtinggevende uitspraken voor de binnenstad: ‘*kwaliteitsverbetering*’ (in alle opzichten).

3.3.2. Bestemmingsplan

Vigerende stedenbouwkundige regeling:

De planlocatie is gelegen in een gebied, waarop van toepassing is het bestemmingsplan “Vissershoeek en Havens, 1^e partiële herziening 1988”. De op de gronden geldende bestemmingen zijn: voor het pand “**Bedrijven**” (art. 12) en voor de onbebouwde gronden “**Bedrijfsterreinen zonder bebouwing**” (art. 24).

De voorgenoemen **woonfunctie** in het pakhuis is *functioneel in strijd* met genoemde bestemmingen.

Er zijn voor het overige **geen strijdigheden** met de *fysieke criteria*.

In de betreffende artikelen wordt ook verwezen naar de voorschriften met betrekking tot (verboden) gebruik (art. 35), verboden werken (art. 36) en aanlegvergunning (art. 37); deze voorschriften zijn niet beperkend voor het onderhavige initiatief.



afb. 5 Uitsnede bestemmingsplankaart

Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan is de destijds bestaande situatie leidend geweest en niet alle nieuwe ontwikkelingen werden voorzien. Inmiddels zijn op meerdere locaties – ook aan de Paktuinen- nieuwe (woon-)gebouwen en complexen ontwikkeld, waarmee de stedenbouwkundige structuur is gewijzigd en tevens versterkt en woningvoorraad aangevuld is en qua samenstelling gedifferentieerder is geworden.

Versterking van de woonfunctie is dan ook een belangrijke gemeentelijke doelstelling; wanneer met de nieuwe bebouwingsinvulling respectvol wordt gekeken naar de binnenstedelijke karakteristiek, de kwaliteit van de stedenbouwkundige structuur en de schaal van de bebouwing (afstemming op de directe omgeving), is sprake van een **in het gemeentelijk ruimtelijk beleid passende en wenselijke stedenbouwkundige ontwikkeling**.

Een en ander is nog nadrukkelijk het geval wanneer de nieuwe functie garant staat voor een meer duurzame bescherming van een historisch monument.

Nieuw bestemmingsplan in voorbereiding

Een deel van de nieuwbouwopgave van de gemeente kan op inbreidingslocaties gerealiseerd worden. Vooral voor het vitaal houden van de binnenstad is stedelijke verdichting en vernieuwing van groot belang. Dit dient gecombineerd te worden met het verbeteren van de woon- en leefomgeving en de toegankelijkheid van de binnenstad.

Momenteel worden de voorbereidingen getroffen voor het actualiseren van de bestemmingsplannen van de binnenstad inclusief de havens. Aan het einde van 2010 is hiermee een start gemaakt door het opstellen van een 'Basisnota ruimtelijk beleid'.

In 1997 heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg ter ondersteuning van de ontwikkelingen rond de Oude Haven de notitie 'Cultuurhistorische Verkenning Enkhuizen – Oude Haven' opgesteld. Daarbij was o.a. een suggestie gedaan om in de parkstrook aan Paktuinen ten westen van het onderhavige pakhuis enkele 'maritieme' loodsen te realiseren als verwijzing naar de rol van Enkhuizen als zeehaven.

In het kader van het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het gebied van de havens zal deze notitie worden geactualiseerd conform de laatste inzichten.

In al de - al dan niet - veranderende visies is steeds het onderhavige pakhuis als te handhaven bouwsteen in de ontwikkelingen aanwezig, waaruit de conclusie mag worden getrokken dat ongeacht de structuur en aard van de uiteindelijke ontwikkeling hiervoor altijd een eigen plaats zal zijn ingeruimd.

Derhalve staat voor de in dit bestemmingsplan beoogde behoud van het pand met een aangepaste functie geen belemmeringen in de weg.

De bestemming op de planlocatie in relatie met ontwikkeling in groter verband

Bij meerdere incidentele ontwikkelingen op uiteenlopende locaties in de binnenstad en de havens van Enkhuizen is de behoefte gevoeld aan een visie op de meest wenselijke ontwikkeling van het grotere verband in casu de directe en bredere omgeving.

Dit als kader voor de sturing op een ruimtelijke en functionele kwaliteit gericht op versterking van de positie van Enkhuizen als regionaal centrum en als historisch aantrekkelijke stad.

Hiertoe is reeds in december 1997 door de gemeenteraad het besluit genomen om de notitie "*Cultuurhistorische Verkenning Enkhuizen, de Oude Haven*" - waarin een lans wordt gebroken voor het op structuurplanniveau beschouwen van de gewenste ontwikkelingen in de binnenstad en de havens - te betrekken bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Ook bij de eerste behandelingen van het voorliggende initiatief in de stedenbouwkundige werkgroep en stuurgroep is de wenselijkheid van een totaalvisie voor het gehele gebied van de havens onderwerp van discussie geweest.

Voor het onderhavige project, waarbij 3 stadsappartementen worden gerealiseerd binnen het casco van een rijksmonument, dat nu en in de toekomst als autonoom, vrij in de ruimte staand object zal worden behouden, is geconcludeerd dat dit project in feite *onafhankelijk van de precieze vorm en uitwerking van de op te stellen totaalvisie en zonder voorbehoud daaromtrent kan worden ontwikkeld.*

Concreet betekent dit dat in overleg met de Rijksdienst de woonfunctie in het onderhavige pand als aanvaardbaar wordt geacht.

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van het provinciaal ruimtelijk beleid.

In het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord" is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. De intentie van de provincie Noord-Holland daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

De volgende vijf elementen worden van belang geacht voor een beeldkwaliteitsplan:

- aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*
- aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap*
- aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte)
- inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid)
- aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Uit deze omschrijvingen is reeds af te leiden, dat het beeldkwaliteitsplan vooral een rol speelt (moet spelen) bij grootschalige ontwikkelingen.

Vastgesteld kan worden, dat de stedenbouwkundige structuur met de ingreep in principe niet wordt aangetast en dat *bestaande kwaliteiten* in de omgeving worden gerespecteerd.

4.2. De aanwijzing van de binnenstad van Enkhuizen als rijksbeschermd stadsgezicht (1984)

17 september 1984 hebben de ministers van 'Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur' en van 'Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer' de binnenstad van Enkhuizen aangewezen als Rijksbeschermd Stadsgezicht.

De planlocatie ligt binnen dit gebied.

Uitgebreid wordt in de toelichting op de aanwijzing stilgestaan bij 'ontstaan en ontwikkeling', 'ruimtelijk karakter' en 'nadere typering te beschermen waarden'.

Een en ander is onderlegger geweest voor de gebiedsgerichte welstandscriteria in de welstandnota.

4.3. De gemeentelijke Welstandnota

De gemeentelijke welstandnota is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet en art. 9.1 tweede lid van de bouwverordening.

Deze nota maakt in de beschrijving van de historische binnenstad van Enkhuizen een onderscheid tussen "Centrumgebied" (het middeleeuwse Enkhuizen - begrensd door de Oude Gracht, het Spaans Leger, de Vissersdijk, de Oosterhaven, de Oude Haven en Prinsenstraat), "Groene Hoek" (Zuidwesthoek en Boerenhoek) en "Havens" (de nieuwe havens).

De planlocatie is gelegen aan de zuidzijde van de Oude Haven en behoort daarmee tot het oudste gedeelte van Enkhuizen, waar aan de havenactiviteiten de stad haar belangrijkste bestaansrecht en bloei heeft ontleend.

De omvang van de onderhavige planontwikkeling is **geen** (her)ontwikkelingsproject, waarvoor met een aparte procedure welstandscriteria moeten worden geformuleerd en vastgesteld.

Relevant is met name het ruimtelijke beleid voor de binnenstad, gericht op:

"behoud en versterking van de historische karakteristieken van de stedenbouwkundige structuur....."

5. Beperkingen en randvoorwaarden

5.1. Cultuurhistorie / Archeologie

Richtinggevend voor dit aspect is het 'Europese verdrag van Valletta 1992', dat de bescherming (behoud) regelt van archeologisch erfgoed in de bodem.

De te behouden archeologische waarden zijn o.m. vastgelegd op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van Noord-Holland. Hierop zijn de (bekende) aanwezige waarden geregistreerd betreffende de aspecten **geografie, archeologie en bouwkunde**.

5.1.1. De Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

Van belang is, dat op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland het hele binnenstadsgebied - w.o. de planlocatie - zowel geografisch, archeologisch als qua bouwkunde is aangegeven als vlak van **'grote waarde'**

Met de voorgenomen verbouw van een voormalig pakhuis ten behoeve van drie stads-appartementen worden geen **geografische waarden** aangetast, omdat het bestaande pand qua plaats en omvang wordt behouden. De bestaande stedenbouwkundige structuur wordt niet gewijzigd.

Ten aanzien van de **archeologie** is de 'Archeologische Monumenten Kaart' geraadpleegd: de planlocatie bevindt zich in de historische kern van Enkhuizen, een terrein met een **hoge archeologische waarde** (monumentnummer 14814).

Aangezien de verbouwing zich binnen het bestaande casco afspeelt en een aantal aantastingen van het monument in principe ongedaan worden gemaakt zonder dat sprake is van grondverstoring, kan een **bureauonderzoek** en of nader archeologisch bodemonderzoek achterwege blijven.

Met betrekking tot het aspect **bouwkunde** is reeds hiervoor aangegeven dat het hier een **rijksmonument** betreft.

Onder monumentennummer 15072 is het pand d.d. 22 februari 1966 ingeschreven als beschermd rijksmonument met de omschrijving:

“Vrijstaand pakhuys aan de waterkant, aan de voorzijde vernieuwd, overigens 17^e en 18^e eeuws pakhuys van gele steen met topgevel waarin tweelichtkozijnen aan de waterkant”

5.1.2 .Gemeentelijk beleid Archeologie

Op 17 oktober 2006 hebben Burgemeester en wethouders besloten een ‘Gemeentelijke archeologienota’ te doen opstellen. Deze nota is nog in bewerking.

Op 5 januari 2010 is een raadsbesluit genomen voor een “Gemeenschappelijke regeling Archeologie Westfriese Gemeenten”, waarbij voor een periode van 2 jaar een ‘lichte gemeenschappelijke regeling’ (ex. artikel 8 lid 3 van de Wet gemeenschappelijke regelingen) wordt aangegaan op het gebied van Archeologie en Monumentenzorg.

Aanleiding en doel van de regionale samenwerking

Na de implementatie van het Verdrag van Valletta (1992) is de Monumentenwet in 2007 gewijzigd.

Op grond van dit verdrag mogen archeologische waarden in principe niet worden aangetast. Dat wil zeggen dat in het ruimtelijk ordeningsbeleid ook deze waarden onderdeel dienen uit te maken van de afwegingen in de besluitvorming.

Ten gevolge van bouwen, aanleggen en in bepaalde gevallen ook slopen wordt de bodem echter onvermijdelijk verstoord.

De bevoegdheid tot opgraven als bedoeld in artikel 39 van de Monumentenwet 1988 is gebonden aan een vergunning van de Minister die aan gemeenten slechts onder strikte voorwaarden wordt verleend.

Het bovenstaande is aanleiding geweest voor gemeenten in West-Friesland om zich te beraden op de wijze waarop uitvoering zal worden gegeven aan deze wet. Uit diverse overleggen op zowel ambtelijk als op bestuurlijk niveau is naar voren gekomen dat de wens bestaat tot regionale afstemming en samenwerking op het gebied van archeologie.

Door een structurele samenwerking aan te gaan met de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Medemblik, Opmeer, Stede Broec en Wervershoof, kunnen zij, door gebruikmaking van de opgravingsbevoegdheid van de gemeente Hoorn, voldoen aan de wettelijke eisen die worden gesteld ter bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden.

Om deze reden zijn de gemeenten in West-Friesland in overleg gegaan over de vorm van samenwerking op het gebied van archeologie. Daarbij is naar voren gekomen dat de wens bestaat om de samenwerking vast te leggen in een gemeenschappelijke regeling. Aangezien de gemeente Hoorn een eigen archeologische dienst heeft, is het voor hen mogelijk om te voldoen aan de eisen die worden gesteld om in aanmerking te komen voor een opgravingsvergunning.

De overige in dit voorstel genoemde gemeenten hebben niet een dergelijke archeologische dienst en kunnen door middel van deze gemeenschappelijke regeling gebruik maken van de opgravingsvergunning van de gemeente Hoorn.

In het kader van het reguliere vooroverleg zal/is het onderhavige ontwerp-bestemmingsplan aan de archeologische dienst van de gemeente Hoorn worden voorgelegd.

5.2. Milieu

5.2.1. Bodem en grondwater:

De verbouw-activiteiten beperken zich tot het bestaande casco van het monument. Aan de zijde van de kade zal over de bestaande wallekant een terras worden aangebracht.

Het voorterrein van de planlocatie is derhalve het enige deel van de locatie dat onderzocht kan worden op eventuele bodemverontreiniging.

Het is bekend dat in het voorterrein een olietank aanwezig is, welke met zand is afgevuld. Deze zal door Stadsherstel verwijderd worden.

Er is een oriënterend bodemonderzoek van de fa. De Vries en Van der Wiel van 13 juni 2001, waarin is geconcludeerd dat er lichte verontreinigingen aanwezig zijn.

Het betreffende bodemrapport is bij de gemeente beschikbaar.

De Milieudienst Westfriesland heeft desgevraagd gereageerd op de beschikbare gegevens en aangegeven dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de nieuwe bestemming en dat overigens op grond van de Woningwet en de (model)Bouwverordening geen verkennend bodemonderzoek hoeft te worden uitgevoerd, omdat de ruimten waar mensen verblijven op de verdiepingen worden gerealiseerd en er ook geen tuin aanwezig zal zijn.

5.2.2. Geluid:

Begin 2010 is het beleidsvoornemen om de gehele binnenstad van Enkhuizen als 30 km-zone aan te wijzen. In dit geval is voor de bouw van de onderhavige woningen de Wet Geluidhinder niet van toepassing en kan een geluidsonderzoek achterwege blijven.

5.2.3. Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

Op 15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het realiseren van drie stadsappartementen in een bestaand casco, kan geacht worden te voldoen aan in ieder geval de drie eerstgenoemde voorwaarden.

Conclusie

Er zijn in het kader van de Wet Luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de realisering van het onderhavige bouwinitiatief.

5.2.4. Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en de transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

De planlocatie ligt buiten de invloedssfeer van risicovolle bedrijven die vallen onder het 'Besluit Externe Veiligheid', transportroutes (wegen, spoor, vaarwegen) en buisleidingen.

Geraadpleegd is de '**Risicokaart Noord-Holland**':

Op en rond de planlocatie en directe omgeving zijn geen bedrijven gevestigd, welke vallen onder het Bevi.

Op een afstand van ruim 200 m' ligt het station van de intercityspoorlijn Amsterdam - Enkhuizen en op ruim 850 m' ligt het bedrijf Alkor Draka met buitenopslag en een risicocontour 10^{-6} ruim binnen de terreingrenzen.

Genoemde afstanden zijn zodanig, dat er geen belemmeringen zijn voor de realisering van de onderhavige woningen.

5.3. Waterhuishouding

De volgende aspecten zijn daarbij aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie met riolering.
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer

Ad. a:

Van belang zijn hierbij de bestaande bebouwingssituatie (incl. verharding) en de bebouwingssituatie na realisering van het plan.

De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied.

Het realiseren van drie stadsappartementen binnen het bestaande casco leidt niet tot een toename van de verharding. Het bestaande voorterrein is geheel verhard en zal ook met de nieuwe inrichting grotendeels bestraat zijn. Het achtererf is nu onverhard, maar wordt voorzien van een terrasconstructie, welke gedeeltelijk als verhard oppervlak kan worden beschouwd. Ergo: de verhardingssituatie wijzigt zich niet structureel; het is niet nodig om actie te ondernemen betreffende compenserend wateroppervlak.

Ad. b en ad. e. : n.v.t.

Ad. c:

In/aan de bouwwerken zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Ad. d:

In de binnenstad van Enkhuizen is de afvoer van hemelwater in principe gescheiden van de riolering.

5.4. Verkeersaspecten

5.4.1. verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van 3 stadsappartementen is in verhouding met die van het voormalige transportbedrijf beduidend geringer. Het aantal verkeersbewegingen is geringer en er zal geen sprake zijn van bedrijfswagens.

5.4.2. *Parkeren*

De nieuwbouw voorziet in 3 parkeerplaatsen op eigen terrein aan de straatzijde. In feite is de parkeernorm bij stadsappartementen in de binnenstad hoger, maar vastgesteld is, dat sprake is van een bijzondere locatie. In goed overleg met gemeente en rijksdienst is geoordeeld dat - in verband met de 'presentatie' van dit monumentale pand - niet langs de hele voorgevel geparkeerd moet worden, maar dat één parkeerplaats per appartement hier voldoende kan zijn.

5.5. *Belemmeringen*

Op de planlocatie zijn geen buisleidingen of telecom-leidingen aanwezig.

5.6. *Ecologie*

5.6.1. *Habitatrichtlijn/Vogelrichtlijn*

De onderhavige locatie Paktuinen 12 binnen bestaand stedelijk gebied en is voor bijna 100 % bebouwd en/of verhard.
Natuurgebieden (EHS of Nationaal Landschap) zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van te bebouwen locatie.
Structureel groen of waterpartijen zijn op de locatie niet aanwezig.

5.6.2. *Flora en faunawet*

De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied.
De aard en inrichting van het terrein zijn – voor zover het de precieze planlocatie betreft (grotendeels bebouwd) - ongeschikt als verblijfs- en foerageergebied voor beschermde vogelsoorten, alsmede voor andere beschermde diersoorten.
Bijzondere plantensoorten komen niet voor.

Er bestaat geen aanleiding voor het doen van nader onderzoek.

5.7. *Duurzaam bouwen*

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. Vooral bij de complexmatige nieuwbouw worden de woningbouwplannen in Enkhuizen breed getoetst (zie Nota Lokaal beleid Wonen 2002-2006, blz. 20). In het algemeen wordt bij de nieuwbouw van woningen anno 2011 gestreefd naar een EPC-verlaging van 10%. Om de (particuliere) opdrachtgever inzicht te geven in kosteneffectieve maatregelen, die zorgen voor een duurzame, energiezuinige, comfortabele en gezonde woning, heeft het provinciale CO2-Servicepunt samen met enkele Noord-Hollandse gemeenten de 'Menukaart Duurzame Woningen' opgesteld.

Bij het onderhavige project zal een balans gezocht worden tussen duurzaam bouwen en het behoud van de monumentale waarden.

6 **Uitvoerbaarheid**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de economische en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1. *Economische uitvoerbaarheid*

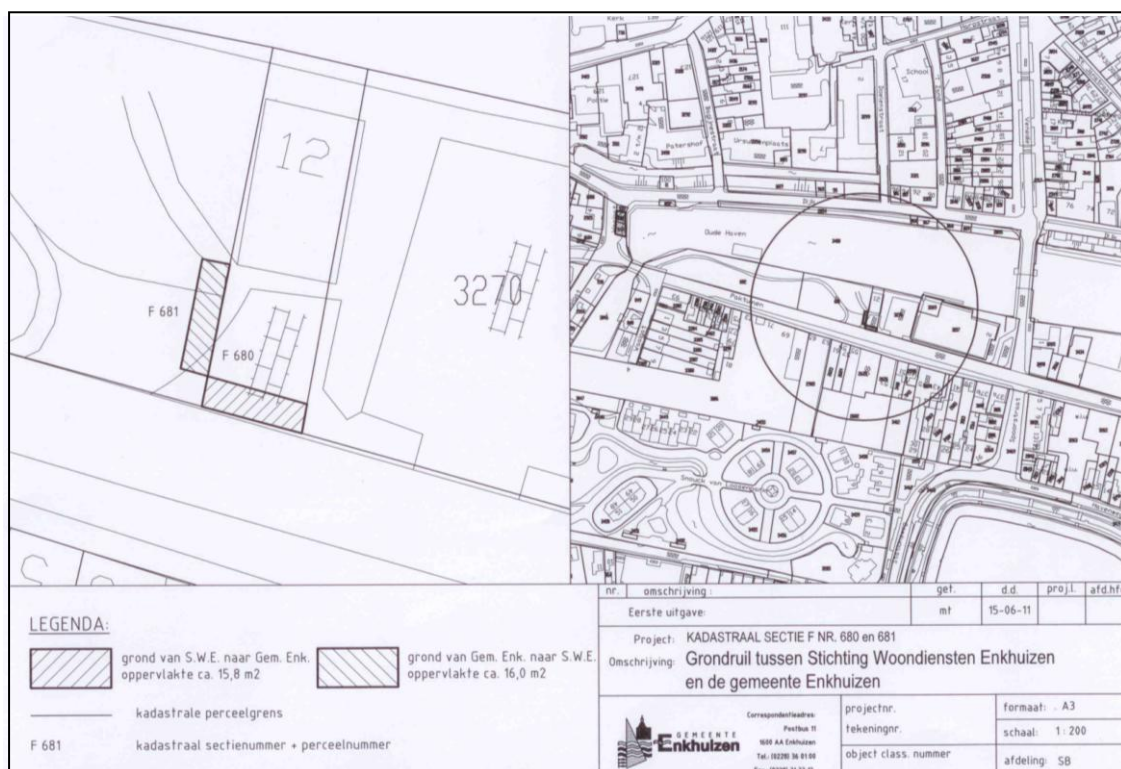
Aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende bouwplan is een initiatief van Stadsherstel Enkhuizen. Tussen de gemeente Enkhuizen en Stadsherstel Enkhuizen is een '**anterieure overeenkomst**' gesloten; deze is 18 oktober 2011 in het college van burgemeester en wethouders geaccordeerd.

In artikel 1 van de anterieure overeenkomst wordt gesteld:

- a. *Het doel van deze overeenkomst is te komen tot ontwikkeling van het plangebied, alsmede het maken van afspraken over de ontwikkeling van het project.*
- b. *De initiatiefnemer zal op basis van de financiële bepalingen zoals vastgelegd in deze overeenkomst de ontwikkeling en de realisatie van het project ter hand nemen. De gemeente zal de nodige ondersteunende en publiekrechtelijke werkzaamheden verrichten.*

Samengevat betekent dit dat de gemeente de inspanningsverplichting afgeeft voor de procedure en dat de initiatiefnemer alle kosten voor zijn rekening neemt, zoals deze bestaan uit het vervaardigen van het inrichtingsplan, het bestemmingsplan, het bouwplan, het woonrijp maken, de kosten van alle noodzakelijke vergunningen, de bouw, de (her-)inrichting van het terrein en de aansluitingen daarvan op de openbare ruimte.

Een bijzonderheid is bij deze overeenkomst nog een grondruil, die voor de realisering van het project noodzakelijk is (**afb.6**).



afb. 6 tekening betreffende de grondruil Paktuinen 12

Met betrekking tot het planschade-risico zal - indien nodig - tussen gemeente en initiatiefnemer een (standaard-)overeenkomst worden gesloten.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt een korte verantwoording afgelegd over de inspraak en het overleg die de gemeente gehouden heeft over het ontwerp-afwijkingbesluit ten behoeve van een omgevingsvergunning voor Paktuinen 12.

De gevoerde procedure en de ingediende reacties zijn hieronder samengevat.

6.2.1. *Inspraak*

Eerste terinzagelegging

Het bouwplan voorziet in de verbouw / restauratie en herbestemming van een Rijksmonument, voormalig pakhuis, ten behoeve van het realiseren van 3 appartementen, inclusief parkeervoorziening aan de Paktuinen 12 te Enkhuizen. Het perceel is kadastraal bekend onder gemeente Enkhuizen, sectie F, nr. 680 en nr. 681 (deels).

Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Enkhuizen heeft het bouwplan en het voornemen om op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) tot afwijking van het bestemmingsplan gedurende vier weken ter inzage gelegen (19 januari tot 15 februari 2012).

Gedurende deze termijn is door, wonende een inspraakreactie ingediend, ontvangen op 15 februari 2012 (**Bijlage I**).

In de onderstaande tekst wordt de inspraakreactie kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Functieverandering

In 2010 is gestart met het Nationaal Programma Herbestemming. Het jaar 2011 was het jaar van de herbestemming. Herkenbare pakhuizen van exterieur zijn er wel, maar van interieur niet veel. Stadsherstel wil graag een restauratie uitvoeren. Het omvormen tot woningen is traditioneel gezien de eerste gedachte, maar doet afbreuk aan de originele functie van het pakhuis.

Gemeentelijke reactie

Het pakhuis heeft een origineel, maar sober interieur. Zware balken op een onderslag gesteund door stijlen. In 1928 is de vloer van de 1^e verdieping verwijderd en op een ophoging een nieuwe betonvloer gestort. Het restauratieplan voorziet in het verwijderen van die betonvloer en het terugbrengen van de 1^e verdiepingsvloer. In het plan blijven de balken, onderslagen en stijlen in het zicht. Op 28 juni 2010 is voor dit bouwplan een aanvraag om monumentenvergunning ingediend. Het bouwplan is op 16 juni 2010 voorgelegd aan de monumentenadviescommissie en op 1 december 2010 akkoord bevonden. In dit kader is van belang dat het pand zodanig wordt verbouwd dat het karakter en de bouwkundige staat van het pand niet wordt aangetast. Bij functieveranderingen moet eveneens rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden; dit betekent bijvoorbeeld dat historische kenmerken van een pand meegenomen worden bij de ontwikkeling daarvan.

Vanuit beleidsmatige en ruimtelijke oogpunt geldt, dat in de lijn van de MoMo "Modernisering Monumentenzorg" de transformatie van monumenten enorme kansen biedt om de beleving van de cultuurhistorische waarden te vergroten en het voortbestaan van monumenten te waarborgen. Een belangrijk instrument hiervoor is herbestemmen. Herbestemmen wordt dan ook beschreven als derde pijler van de nieuwe monumentenzorg. Nieuwe functies leiden vaak tot een positieve uitwerking op een groter gebied. Woningbouw wordt daarbij niet uitgesloten.

2. Wonen

Woningen zijn er al genoeg in de omgeving waarvan er vele te koop en/of leeg staan. De markt zit gelukkig tegen en dit is niet voor niets. Door de geldgestuurde samenleving is groot achterstallig onderhoud aan de (woon)omgeving ontstaan. Natuur en/of milieu is niet met geld te sturen, want dit streeft naar evenwicht. Door woningbouw toe te staan wordt de natuurlijke economie teveel gestuurd, zodat het evenwicht verloren gaat.

Gemeentelijke reactie

Het pand Paktuinen 12 is een uniek en waardevol rijksmonument, dat al meer dan 30 jaar, sedert het vertrek van De Pelikaan (bodedienst) niet meer feitelijk wordt gebruikt. De laatste decennia is het pand voor opslag gebruikt. In die tijd is er geen enkel onderhoud meer gepleegd en de gevolgen daarvan zijn nu zichtbaar. Het gebouw is gesticht als pakhuis met een aantal lage zolder voor de opslag van goederen.

Wettelijke (gebruiks)eisen en gewenste bedrijfsvoeringen zijn de afgelopen tientallen jaren in grote mate veranderd.

Dit maakt dat oude panden vaak niet meer kunnen worden gebruikt voor in het verleden uitgeoefende functies. In stedelijke gebied is het nu eenmaal niet te voorkomen dat dergelijke oude panden aan (gebruiks)veranderingen onderhevig zijn op het moment dat zich een concrete vraag aandient. In de regionale Woonvisie zijn afspraken gemaakt over de woningbouwtaakstelling:

- het realiseren van voldoende woningen voor alle doelgroepen (uitgangspunt: bouwen voor eigen behoefte te verhogen met positief migratiesaldo) het beter op elkaar aansluiten van vraag en aanbod;
- het realiseren van kwalitatief goede, geschikte en betaalbare woningen voor starters; het stimuleren van consumentgericht bouwen en extra aandacht voor duurzaamheid en energiezuinigheid.

Gemeente Enkhuizen heeft een taakstelling afgesproken voor het realiseren van gemiddeld 80 woningen per jaar. Voorliggende woningen maken hiervan onderdeel uit. Overigens wordt niet ontkent dat de (koop)woningmarkt deels “op slot zit”, maar dat komt niet omdat er geen behoefte aan woningen is. Er zijn onvoldoende middelen beschikbaar (financieringscapaciteit) om de woningen te kunnen verwerven. Tegelijkertijd doet dat de vraag naar huurwoningen toenemen. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat zich inmiddels een aantal belangstellenden heeft gemeld voor deze woningen.

3. Suggestie

De suggestie wordt gedaan om het pand vooralsnog in bruikleen aan de Scouting te geven die, in dit jaar 2012, hun eeuwfeest vieren. De Zeeverkenner hebben dan eindelijk eens een prachtig onderkomen en werkplaats voor de sloepen vlakbij het M.S. Mercury.

Gemeentelijke reactie

Opgemerkt wordt dat het pand niet in eigendom is van de gemeente. De sturing van toelaatbare functies ligt derhalve vastgelegd in het rijk-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Zoals in punt 2 aangegeven worden concrete aanvragen getoetst aan deze beleidskaders en wordt geoordeeld of een bouwplan zich zowel ruimtelijk als stedenbouwkundig goed verhoudt in en rond zijn omgeving. Het bouwplan is voorgelegd aan diverse belangenorganisaties. Allen hebben geconcludeerd dat het bouwplan in de voorgestelde vorm als woonfunctie een uitstekende oplossing is voor het effectueren van een duurzaam behoud van een monumentaal pand in zijn historische context. Daarnaast voldoet het bouwplan aan de richtinggevende uitspraak beschreven in de stadvisie van Enkhuizen “de binnenstad wordt alleen vernieuwd op vlakken waar dit aansluit bij de cultuurhistorische waarden en waar dit leidt tot kwaliteitsverbetering”. In dit kader is geen noodzaak noch aanleiding gezien om tot een andere functionele invulling te komen.

6.2.2 *Overleg.*

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan of bij het project in geding zijn.

Vooroverleg

Aan de volgende instanties is het bouwplan en het voornemen om op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) tot afwijking van het bestemmingsplan aangeboden ten behoeve van een reactie aan:

RO-info Noord-Holland;

VROM-Inspectie

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord

Milieudienst Westfriesland

Reacties

Namens het **Provinciaal Bestuur van Noord-Holland** heeft de afdeling 'Vergunningen Omgeving' aangegeven dat zij geen aanleiding tot opmerkingen hebben (e-mail).

Van de **VROM-inspectie** is geen reactie ontvangen zo dat kan worden aangenomen dat zij ten aanzien van het onderhavige project geen opmerkingen hebben.

Het **Hoogheemraadschap Noord-Holland-Noord** heeft bevestigd, dat met dit project geen sprake is van verhardingstoename, zodat compenseren van wateroppervlak hierbij geen item is.

Wel is aangegeven dat de mening gevraagd dient te worden van **Rijkswaterstaat** i.v.m. de open verbinding van de haven met het IJsselmeer.

De Rijkswaterstaat IJsselmeergebied heeft desgevraagd laten weten geen opmerkingen te hebben (e-mail).

De **Veiligheidsregio** heeft aangegeven dat zij geen aanleiding ziet om gebruik te maken van haar adviesrecht op basis van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

De **Milieudienst Westfriesland** concludeert in haar advies dat m.b.t. het aspect '*bodem en grondwater*' geen verkennend bodemonderzoek behoeft te worden uitgevoerd aangezien de ruimten waar mensen verblijven op de verdiepingen worden gerealiseerd en er geen tuin aanwezig is.

Alleen wanneer sprake is van het werken **in** de grond wordt uit arbo-oogpunt geadviseerd bodemonderzoek te doen.

Ten aanzien van de aspecten '*Geluid*', '*Luchtkwaliteit*', '*Externe veiligheid*' en '*Duurzaam bouwen*' wordt aangegeven dat deze voldoende behandeld zijn.

Tenslotte wordt aangegeven dat de paragraaf '*Bedrijven en milieuzonering*' ontbreekt.

Ten aanzien van dit laatste aspect het volgende:

De uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' biedt een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven.

Relevant is in dit verband het antwoord op de vraag of de activiteiten in het verenigingsgebouw De Nieuwe Doelen hinder opleveren voor de nieuwe functie wonen in het verbouwde pakhuis en omgekeerd of de realisering van de woonfunctie in het pakhuis belemmeringen oplevert voor de bedrijfsvoering van het verenigingsgebouw.

In het verenigingsgebouw is sprake van samenkomsten (o.a. Pinkstergemeente), tentoonstellingen en informatie en diverse verenigingen (o.a. biljart- en bridgesport).

Bij de recente uitbreiding van het verenigingsgebouw in 2010 is ten aanzien van de omgeving vastgesteld dat hier sprake is van '*functiemenging*'.

De staat van bedrijfsactiviteiten voor functiemenging geeft een overzicht van bedrijfsactiviteiten die vanuit oogpunt van hinder en gevaar goed inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

De voorwaarden voor het verenigingsgebouw zijn:

- de bedrijfsactiviteiten dienen bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen en andere gevoelige functies;
- de activiteiten, inclusief opslag, dienen inpandig te geschieden.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Hierbij kan nog worden opgemerkt, dat de toevoegingen vanwege de uitbreiding destijds de geluidsisolatie hebben verbeterd.

De conclusie is gerechtvaardigd dat de activiteiten in het verenigingsgebouw voor de woningen in het verbouwde pakhuis geen hinder opleveren en dat de woningen op hun beurt geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van het verenigingsgebouw.

De overlegreacties zijn weergegeven in **Bijlage II**.

6.3 *Tervisielegging ontwerp*

De ontwerp omgevingsvergunning, voor wat betreft de activiteit grote planologische afwijking, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door burgemeester en wethouders in de besluitvorming meegenomen.

6.4 *Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad*

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend *nadat* de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Bd 29-02-2012

Bijlage I

Enkhuizen, 14 februari 2012

College van B. en W. van Enkhuizen
Postbus 11 / Breedstraat 53
1600 AA / Enkhuizen

Onderwerp: Zienswijze afwijkingsbesluit Paktuinen 12

Ahoi geacht College,

Blijkens een publicatie in de Drom d.d. 18 jan. j.l. bent U voornemens medewerking te verlenen tot afwijking van het bestemmingsplan betreffende een voormalig pakhuis uit de WIC-tijd? De restaurerende verbouwing na de geplande herbestemming van het Rijksmonument levert dan drie tot woonéénheden ingerichte appartementen op. Binnen een termijn, ingaande de dag na publicatie kan gedurende vier weken een zienswijze of inspraakreactie worden gegeven, zijnde voor 16 februari 2012.

In 2010 is gestart met het Nationaal Programma Herbestemming. Het jaar 2011, waarin Erfgoedvereniging Heemschut zijn eeuwfeest vierde, was het jaar van de herbestemming. Herkenbare pakhuizen van exterieur zijn er wel, maar van interieur niet veel. Stichting Stadsherstel wil graag een restauratie uitvoeren. Het omvormen tot woningen is traditioneel gezien de eerste gedachte, maar doet afbreuk aan de originele functie van pakhuis.

Natuurlijk heb ik (juridisch gezien) geen zicht op de zaak, maar in het land der blinden is één oog koning. Woningen hebben we al genoeg in onze omgeving waarvan er vele te koop en/of leeg staan. De markt zit gelukkig tegen en dit is niet voor niets. Door de geldgestuurde samenleving is groot achterstallig onderhoud aan onze (woon)omgeving ontstaan. Natuur en/of milieu is niet met geld te sturen, want dit streeft naar evenwicht, net als dat een volwassen mens evenwichtig wil zijn.

Daarom is het wat wonderlijk dat alles in het economische systeem altijd moet groeien. Als de economische groei gelijk is aan de inflatie, lijkt onze economie het volwassen evenwichtig stadium bereikt te hebben. Indien Welwonen als eigenaar genoeg neemt met een opbrengst gelijk aan de inflatie, dan komen we er samen **Wel**, door met elkaar in een evenwichtige omgeving te kunnen **wonen**. De jeugd moet echter ook wat kunnen doen!

Graag zou ik de suggestie willen doen dit pand vooralsnog in bruikleen aan de Scouting te geven die, in dit jaar 2012, hun eeuwfeest vieren. De Zeeverkenner hebben dan eindelijk eens een prachtig onderkomen en werkplaats voor de sloepen vlakbij het M.S. Mercury.

Hoogachtend en vriendelijke groet,

Bijlage II

Ronald Krikke

Van: Turen, dhr. J.G. (Jan) van <TURENJ@Noord-Holland.nl>
Verzonden: donderdag 19 januari 2012 13:30
Aan: Ronald Krikke
Onderwerp: Project Paktuinen 12 te Enkhuizen

Beste Ronald,

Het Project Paktuinen 12 te Enkhuizen geeft geen aanleiding tot opmerkingen.

Vriendelijke groet,

Jan G. van Turen

Medewerker Ruimtelijke Ordening
 Directie: Subsidies, Handhaving
 en Vergunningen
 Unit: Vergunningen Omgeving
 E-mail: turenj@noord-holland.nl
 Telefoon 023-514 3917
 Bezoekadres: Surinameweg 11, Haarlem
 Postadres: Postbus 3007, 2001 DA Haarlem

Op woensdag werk ik niet

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend.

Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

Ronald Krikke

Van: Wagenaar, Ruud <R.Wagenaar@hhnk.nl>
Verzonden: vrijdag 3 februari 2012 9:20
Aan: Ronald Krikke
Onderwerp: Overleg bestemmingsplan Paktuinen 12 te Enkhuizen

Geachte heer Krikke,

In uw e-mail van 17 januari vraagt u ons een inhoudelijk antwoord te geven op het plan tot afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van appartementen in het pakhuis aan Paktuinen 12 te Enkhuizen. Hierop heb ik de volgende reactie.

Binnen het plan zal geen sprake zijn van verhardingtoename. Daarbij ligt het perceel binnen het beheersgebied van het hoogheemraadschap, maar grenst het rechtstreeks aan de haven. De haven is rechtstreeks aangesloten op het IJsselmeer. Het peilbeheer van het IJsselmeer valt niet onder het hoogheemraadschap, maar onder Rijkswaterstaat. Om die reden zal daarom ook advies in het kader van de watertoets door u moeten worden gevraagd bij Rijkswaterstaat.

Voor het overige heb ik geen op- of aanmerkingen op dit plan.

Ik ga er vanuit u hiermee voldoende te hebben ingelicht. Als u nog vragen heeft hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

Ruud Wagenaar

Regioadviseur West-Friesland
 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
 Afdeling Planvorming

Bezoekadres: Bevelandseweg 1, 1703 AZ, Heerhugowaard
 Postadres: Postbus 250, 1700 AG, Heerhugowaard

Tel: 072-5827231
 Mobiel: 0610932095
 Fax: 072-5827010
 E-mail: r.wagenaar@hhnk.nl

Van: Kamma, Atze (IJG) [mailto:atze.kamma@rws.nl]
Verzonden: dinsdag 21 februari 2012 13:46
Aan: Ronald Krikke
CC: Heuvel, Bart van den (IJG)
Onderwerp: ruimtelijke onderbouwing plan Paktuinen 12

Geachte heer Krikke, beste Ronald,

Met dankzegging van de ontvangst van bovengenoemd plan, deel ik mee dat Rijkswaterstaat IJsselmeergebied geen opmerkingen heeft bij het plan Paktuinen 12.

Met vriendelijke groet,

Ad Kamma

Senior adviseur regionale ontwikkeling en strategie

.....
Afdeling Strategie, regionale ontwikkeling en milieu

Rijkswaterstaat IJsselmeergebied
Zuiderwagenplein 2 | 8224 AD Lelystad | 827 zuid
Postbus 600 | 8200 AP Lelystad

.....
T. 06 25 51 92 88

Atze.kamma@rws.nl

www.rijkswaterstaat.nl

.....
Water. Wegen. Werken. Rijkswaterstaat

.....
Werkdagen ma., di., do., en vr.

Gemeente Enkhuizen
12.00769

Veiligheidsregio
Noord-Holland Noord

Gemeente Enkhuizen
Afdeling Ontwikkeling
De heer R. Krikke
Postbus 11
1600 AA ENKHUIZEN

ONTVANGEN

13 FEB. 2012

Rokv

Datum	10 februari 2012	Telefoon	072 - 567 81 52
Onze referentie	U2012/98	E-mail	jwater@veiligheidsregio-nhn.nl
Uw referentie	email	Bijlagen	-
Uw email van	17 januari 2012	Onderwerp	Advies externe veiligheid op bestemmingsplan Paktuinen 12, Enkhuizen

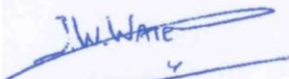
Geachte heer Krikke,

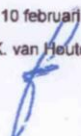
Op 17 januari 2012 heeft het Bureau Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (verder VR NHN) van u per email het bestemmingsplan Paktuinen 12 te Enkhuizen ter advies ontvangen. Bijgaand ontvangt u ons advies.

De regionale brandweer (onderdeel van de VR NHN) heeft een wettelijke adviesrol bij ruimtelijke plannen waar externe veiligheid een rol speelt. Zij toetst of voldaan is aan de verantwoording van het groepsrisico en brengt advies uit ten aanzien van de voorbereiding op groot-schalige rampen en de bestrijding daarvan.

Onze conclusie is dat er geen sprake is van relevante risico's ten aanzien van de externe veiligheid. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle bedrijven (Bevi-inrichtingen), transportroutes voor gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor en hoge druk buisleidingen. Wij maken daarom geen gebruik van ons adviesrecht op basis van artikel 13 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Met vriendelijke groet,


Jaap Water
coördinator externe veiligheid

Gezien: 10 februari 2012
Naam: K. van Heuten
Paraaf 

Samen hulpvaardig

Advies

ONTVANGEN

27 JAN. 2012



Aan:	Gemeente Enkhuizen RWE t.a.v. R. Krikke		
Van:	de heer H. Neuvel	DIVnr:	MD12.00685
Doorkiesnummer:	0229-284641	DIVnr. Opdrachtformulier:	MD12.00393 en MD12.00396
E-mail:	h.neuvel@mdwf.nl	Opdrachtnr:	ENK-2012-0002
Onderwerp:	Paktuinen 12, ENKHUIZEN; Beoordeling ruimtelijke onderbouwing realiseren drie appartementen	Powerformsnr:	
Datum ingekomen:	12 januari 2012		
Datum advies:	26 januari 2012	Paraaf afdelingshoofd:	

1. Inleiding

Er is door Stadsherstel Enkhuizen een ruimtelijke onderbouwing opgesteld om het mogelijk te maken om op de locatie Paktuinen 12 te Enkhuizen drie appartementen, inclusief parkeervoorziening te realiseren.

Op grond van de inspraakverordening van de gemeente Enkhuizen ligt het bouwplan en het voornemen om op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot afwijking van het bestemmingsplan ter inzage.

Gevraagd wordt om de milieuaspecten te beoordelen. Onderstaand volgt per onderdeel een advies. De paragraaf Ecologie (habitatrichtlijn/vogelrichtlijn en flora en faunawet) is niet beoordeeld.

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

- ruimtelijke onderbouwing project Paktuinen 12 d.d. 17 oktober 2011.

2. Advies

5.2.1 Bodem en grondwater

Van de locatie is een bodemonderzoek beschikbaar uit 2001, zoals ook in de tekst staat vermeld.

Geadresseerde
Onderwerp

Gemeente Enkhuizen
Pakhuizen 12, ENKHUIZEN;
Beoordeling ruimtelijke onderbouwing realiseren drie appartementen

Dit onderzoek is vlak buiten de locatie uitgevoerd omdat er destijds geen toestemming was voor onderzoek op de locatie zelf. Het is echter niet zo dat er geen verontreiniging is aangetroffen. Er zijn in de grond lichte verontreinigingen aangetroffen. Er zijn matig puinhoudende lagen aangetroffen die volgens de huidige inzichten asbestverdacht zijn. Ten slotte is in het grondwater een sterke verontreiniging met arseen aangetroffen. Dit komt vaak voor in grote delen van Noord-Holland en is waarschijnlijk van natuurlijke herkomst. Indien bij werken in de bodem blootstelling aan grondwater mogelijk is zijn veiligheidsmaatregelen nodig zoals vermeld in de CROW 132. Ter plaatse van de bebouwing is geen onderzoek beschikbaar. De ondergrondse tank is schoongemaakt en gevuld met zand, conform de eisen. Daarbij is zintuiglijk geen olieverontreiniging aangetroffen.

De appartementen worden gesitueerd op de verdieping. Op de begane grond komt aan de waterkant alleen een terras. De voorzijde wordt ingericht als een verharde stadsbinnenplaats. Gezien de beschikbare informatie en de wijze van bebouwing kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit naar verwachting geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Voor het bouwplan hoeft op grond van de Woningwet en de (model)Bouwverordening geen verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd, omdat de ruimten waar mensen verblijven op de verdieping worden gerealiseerd. Er komt ook geen tuin.

Met het oog op het werken in de grond ten behoeve van de aanleg van bestrating, het verwijderen van de verhoogde begane grondvloer en het aanleggen van kabels en leiding wordt, gezien de aanwezigheid van puin in de bodem, geadviseerd bodemonderzoek te laten uitvoeren.

In de tekst wordt aangegeven dat de ondergrondse tank verwijderd zal worden. Dit is op zich geen probleem omdat de tank onder certificaat is gesaneerd. De eigenaar mag zelf weten wat hij met deze tank doet. Het uitkomende zand kan worden teruggeplaatst. Het is echter aan te bevelen de verwijdering te laten uitvoeren door een gecertificeerd tanksaneerder omdat alleen dan een verwijderingscertificaat wordt verkregen. Om volledige zekerheid te krijgen rond de ondergrondse tank kan bovendien worden aanbevolen om een bodemonderzoek te laten doen. Dan voldoet de tanksanering volledig aan de huidige eisen. Maar dit is dus geen verplichting.

In hoofdstuk 6 staat een grondruil omschreven tussen de Stichting Woondiensten Enkhuizen en de gemeente Enkhuizen. De te ruilen percelen hebben naar verwachting een vergelijkbare kwaliteit. Er is geen aanleiding voor een bodemonderzoek, anders dan arbo-technische redenen zoals hierboven omschreven.

5.2.2 Geluid

Opgenomen tekst akkoord.

5.2.3 Luchtkwaliteit

Opgenomen tekst akkoord.

5.2.4 Externe veiligheid

Opgenomen tekst akkoord.

Geadresseerde
Onderwerp

Gemeente Enkhuizen
Paktuinen 12, ENKHUIZEN;
Beoordeling ruimtelijke onderbouwing realiseren drie appartementen

5.7 Duurzaam bouwen

Het bouwplan voorziet in het realiseren van drie stadsappartementen in een pakhuis. In de ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat dit een duurzaam behoud betekent van een monumentaal pand in zijn historische context. Tevens is aangegeven dat bij het onderhavige project een balans gezocht zal worden tussen duurzaam verbouwen en het behoud van de monumentale waarde (rijksmonument). Daarbij wordt ook verwezen naar de menukaart van het CO2 servicepunt. Daarmee is het aspect van duurzaam verbouwen voldoende geborgd.

Bedrijven en milieuzonering

Verder wordt het volgende opgemerkt. In de directe omgeving is het verenigingsgebouw De Nieuwe Doelen aanwezig (Spoorstraat 2). Zodoende dient een paragraaf bedrijven en milieuzonering te worden opgenomen waarin gemotiveerd wordt aangegeven of realisatie van de appartementen de bedrijfsvoering van De Nieuwe Doelen wel/niet belemmert.

Voor de volledigheid wordt ook verwezen naar het eerdere advies gericht aan de heer Poppema (afd. RWE/RO gemeente Enkhuizen) van 18 januari 2010 met kenmerk MD10.00489.

Samengevat kan het volgende worden geconcludeerd/geadviseerd:

1. Bodem en grondwater: De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de nieuwe bestemming. Een bodemonderzoek is niet nodig ten behoeve van de omgevingsvergunning bouwen. De ondergrondse tank mag in eigen beheer worden verwijderd; geadviseerd wordt echter om dit door een gecertificeerde tanksaneerder te laten doen conform de huidige eisen. Voor het werken in de grond wordt uit arbo-oogpunt geadviseerd bodemonderzoek te laten doen waarbij ook naar asbest wordt gekeken. Indien de kans op blootstelling aan grondwater bestaat is het nodig arbomaatregelen te treffen.
2. Geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid: de opgenomen tekst is akkoord.
3. Duurzaam bouwen is met de beschrijving in de ruimtelijke onderbouwing voldoende geborgd.
4. Bedrijven en milieuzonering: paragraaf ontbreekt en alsnog toevoegen. Hierin dient gemotiveerd te worden aangegeven of verenigingsgebouw De Nieuwe Doelen wel/niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd.