

Gemeente ENKHUIZEN

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

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

“Naar achteren plaatsen voorgevelrooilijn”

bij 16 woningen Begoniastraat 19 - 57



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

27 september 2021

NL.IMRO.0388.PBBegoniastr-va01

Inhoud

1.	Inleiding	1.
1.0	Het initiatief	1.
1.1	Ambitie initiatiefnemer	2.
1.2	Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan	3.
1.3	Planologische regeling en ruimtelijke afweging	3.
2.	Het plan voor de nieuwe woningen	4.
3.	Ruimtelijk beleidskader	7.
3.1	Gemeentelijk beleid	7.
4.	Beeldkwaliteit	8.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	8.
5.1	Milieu	8.
6.	Uitvoerbaarheid	12

Bijlagen

Bijlage 1	'Conclusies en aanbevelingen' uit het bodemonderzoek
Bijlage 2	Advies Archeologische Dienst
Bijlage 3	Ontheffing ruimtelijke ingrepen
Bijlage 4	'Conclusie en aanbevelingen' uit de Quick-scan Flora&fauna
Bijlage 5	Reacties vooroverleg en ter visie legging
Bijlage 6	Addendum

Separate bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing "Naar achteren plaatsen voorgevelrooilijn" - bij 16 woningen Begoniastraat 19 - 57

(op te nemen in digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijkeplannen.nl)

Bijlage A	Verkennd en nader bodemonderzoek
Bijlage B	Stikstofberekeningen
Bijlage C	Soortengericht onderzoek
Bijlage D	Plan van Aanpak
Bijlage E	Quick-scan Flora & fauna

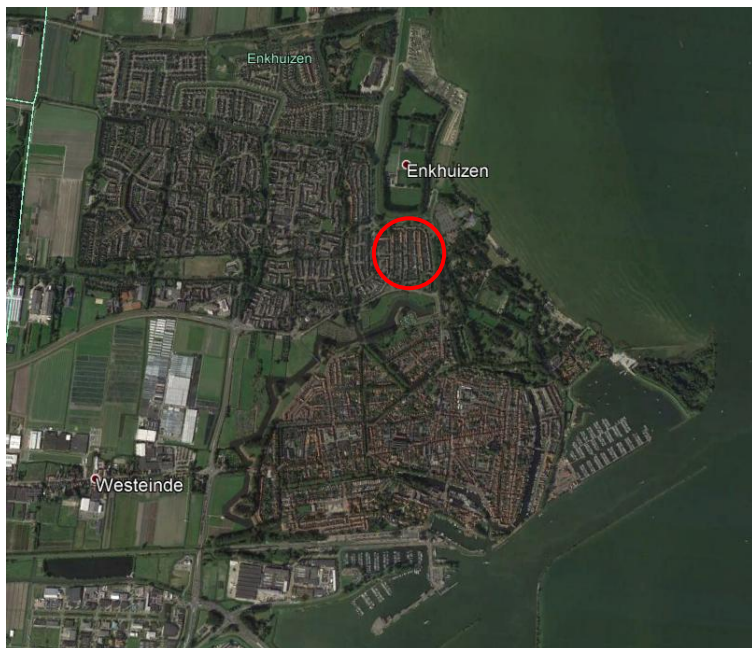
1. Inleiding

1.0 Het initiatief

Welwonen - samenwerkingsverband tussen Welzijnswerk Enkhuizen en Woondiensten Enkhuizen - Rode Paard 5, 1602 DG Enkhuizen, is voornemens de 20 verouderde woningen in de Begoniastraat 19 t/m 57 te vervangen door 16 nieuwe grondgebonden woningen.

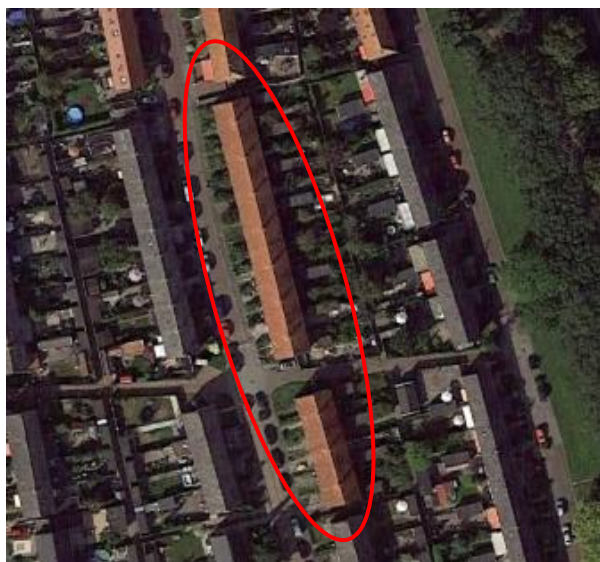
De planlocatie is gelegen in 'Plan Enkhuizen Noord', een vroeg naoorlogse uitbreiding ten noorden van de binnenstad van Enkhuizen, waar Welwonen sinds 2003 bezig is met een herstructurering. De 'Bloemenbuurt' is de laatste fase van deze ingreep.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Enkhuizen, sectie B, nummers 581 en 582.



afb. 1 De Bloemenbuurt ten noorden van de binnenstad (Google Earth)

Enkhuizen Noord is de eerste naoorlogse uitbreiding van Enkhuizen. De wijk - met overwegend een woonfunctie - is opgebouwd uit bouwblokken met een lineaire structuur en kent hier en daar doorzichten en wandelpaden naar het binnengebied. De huizenrijen zijn beperkt van lengte en alle woningen zijn op de straat gericht, waarbij de eengezinswoningen een voortuin hebben. De architectuur is over het algemeen sober en ritmisch.



afb. 2 De planlocatie Begoniastraat 19 t/m 57



afb. 3 De Begoniastraat met de betreffende woningen nr. 19 t/m 57

1.1 Ambitie initiatiefnemer

Met de vervangen van de 20 verouderde woningen door 16 nieuwe grondgebonden woningen start Welwonen de eerste fase van de herstructurering van de Bloemenbuurt. Het herstructureringsplan omvat 4 fasen, waarin totaal 94 grondgebonden woningen worden gesloopt en 212 woningen worden teruggebouwd. (36 eengezinswoningen, 28 beneden/bovenwoningen en 48 appartementen).

De situering van de nieuwe bouwblokken is gebaseerd op het stedenbouwkundige plan voor de herstructurering van de Bloemenbuurt van 29 augustus 2019 (opgesteld door SACON architecten te Zwolle).

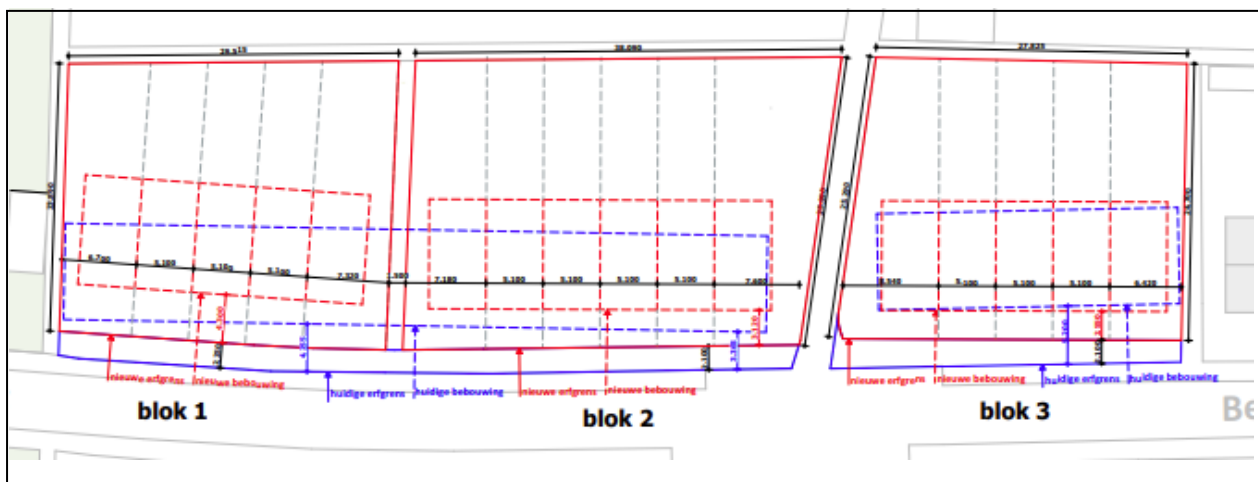


afb. 4 Stedenbouwkundige plan voor de herstructurering van de Bloemenbuurt met de planlocatie fase 1

1.2 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan “**Noord / Oude Gouw 2008**”, vastgesteld 4 november 2008. Op de gronden ligt de bestemming ‘Wonen-2’ met voor de Bloemenbuurt tevens de aanduiding ‘wijziging t.b.v. herstructurering’.

De ‘bouwtitel’ voor het realiseren van de vervangende woningen is met dit bestemmingsplan geregeld. De strijdigheid betreft het feit, dat het bestemmingsplan voorschrijft dat de voorgevel van de woningen in de straatgerichte bouwgrens van het bouwvlak dienen te worden gerealiseerd, maar dat de het nieuwbouwplan voorziet in het iets naar achteren plaatsen van de woningen, teneinde een beter bruikbaar straatprofiel te kunnen verkrijgen (afb. 5).



afb. 5 de nieuwe bouwblokken (rood) ten opzichte van de bestaande blokken (blauw)

1.3 Planologische regeling en ruimtelijke afweging

Op grond van artikel 2.1 lid 2 sub c overeenkomstig artikel 2.12 lid 2 sub a onder 3 Wabo kan het strijdige gebruik met het bestemmingsplan worden opgeheven.

Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan dient ter onderbouwing van het opheffen van de strijdigheid een ruimtelijke afweging te worden gemaakt.

Deze is opgesteld door de stedenbouwkundige van het herstructureringsplan voor de Bloemenbuurt: SACON architecten te Zwolle (7-12-2020) en luidt als volgt:

Plaatsing nieuwe bouwblokken Begoniastraat Enkhuizen – ruimtelijke onderbouwing

Het herstructureringsplan voor de Bloemenbuurt in Enkhuizen voorziet in sloop/vervangende nieuwbouw in (o.a.) de Begoniastraat. Hierbij zijn de bouwblokken iets naar achteren geplaatst t.o.v. de huidige voorgevelrooilijn om de mogelijkheid te creëren dat er in de Begoniastraat tweezijdig auto's kunnen parkeren. Het achter de rooilijn bouwen is in strijd met het bestemmingsplan. Voor de ontheffing van het bestemmingsplan dient de zogeheten uitgebreide procedure gevolgd te worden waarbij met een ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat bij de afwijking van de rooilijn sprake is van goede ruimtelijke ordening. Dit document voorziet daarin.

De situering van de gevraagde nieuwe bouwblokken komt overeen met het ontwerp van het stedenbouwkundig plan van 29 augustus 2019 zoals dat door Sacon in opdracht van Welwonen is opgesteld voor de herstructurering van de Bloemenbuurt. Dit plan voorziet, naast de sloop / nieuwbouw van de woningen van deze aanvraag, ook in een meer ingrijpende herstructurering van de noordzijde van de Bloemenbuurt.

Reeds bij de eerste consultatie van bewoners voor de herstructureringsplannen is een tekort aan parkeerplaatsen in de wijk als ‘probleem’ benoemd, maar gaven zij ook aan veel ruimte en groen in de opzet van de wijk te ervaren. In de relatief smalle straten spelen tuinen een belangrijke rol in deze ruimte- en kwaliteitsbeleving. Daarom is gezocht naar een oplossing.

De woningen c.q. woonblokken in de wijk bezitten grote achtertuinen en voortuinen. De rooilijnen van de huidige bouwblokken verspringen iets van elkaar. In de voorgestelde situatie wordt dit niet wezenlijk anders waardoor het straatbeeld en typologie van de Bloemenbuurt gelijk blijft. Ook de impact (schaduwwerking, privacy, gebruiksmogelijkheden etc) op de naburige erven / woningen is acceptabel.

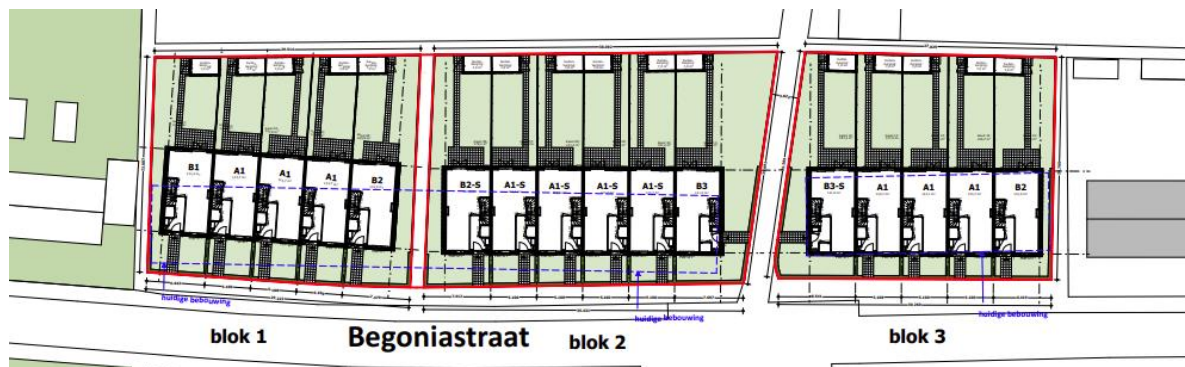
Opgemerkt zij dat de gemeenteraad nog moet besluiten of zij in beginsel medewerking wil verlenen aan de planologische procedure teneinde de rest van de herstructureringsplannen mogelijk te maken. Impliciet zit bij die afweging ook het wijzigen van het wegprofiel ter plaatse van deze woningen aan de Begoniastraat. Maar gelet op het vorenstaande is naar ons oordeel ingeval het wegprofiel ongewijzigd blijft evengoed sprake van goede ruimtelijke ontwikkeling als de woningen iets achter de rooilijn worden geplaatst. In die situatie hebben deze woningen een iets grotere voortuin maar zal dat in het geheel van de wijk niet detoneren. Het is daarom redelijk deze aanvraag niet op die beoordeling te laten wachten.

Tijdens de verschillende consultaties is met de bewoners gesproken over kansen m.b.t. de jaarlijkse tuinenprijs die op dat moment al door Welwonen was ingesteld. Door bewoners is bijvoorbeeld voorgesteld om in plaats van één 'winnaar' meerdere aanmoedigingsprijzen beschikbaar te stellen. Op deze manier zou een mooie groenimpuls kunnen bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van de wijk. In de stedenbouwkundige opzet van de herstructureringsplannen is voorzien in extra parkeerplaatsen door het wegprofiel te verbreden met behoud van globaal de huidige voortuin-diepte. Voortuinen zorgen op deze manier voor continuïteit in het wegprofiel en dragen bij aan het gewaardeerde (groene) karakter van de straat. Nieuwbouw schept hierbij een kans om collectief hagen aan te planten ter plaatse van de voortuinen. Verwacht wordt dat met deze kwaliteitsimpuls (en met bijvoorbeeld aanmoedigingsprijzen voor de tuinen en/of nader te bepalen 'akties') een spin-off kan ontstaan naar de rest van de straat/wijk en dat ook zittende bewoners geïnspireerd worden om hun tuin aan te pakken.

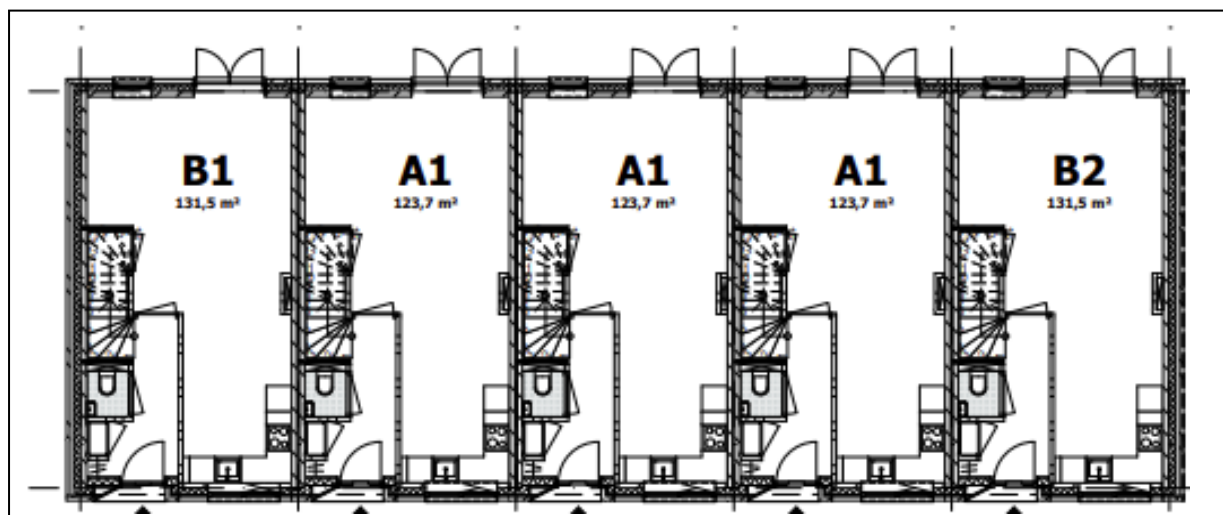
Bij de stedenbouwkundige opzet is meegewogen dat het nieuwe profiel c.q. de nieuwe voorgevelrooilijn doorloopt tot aan het dijkpark en hiermee voor een substantieel deel de nieuwe wegidentiteit over een grotere lengte bepaald.

2. Het plan voor de nieuwe woningen

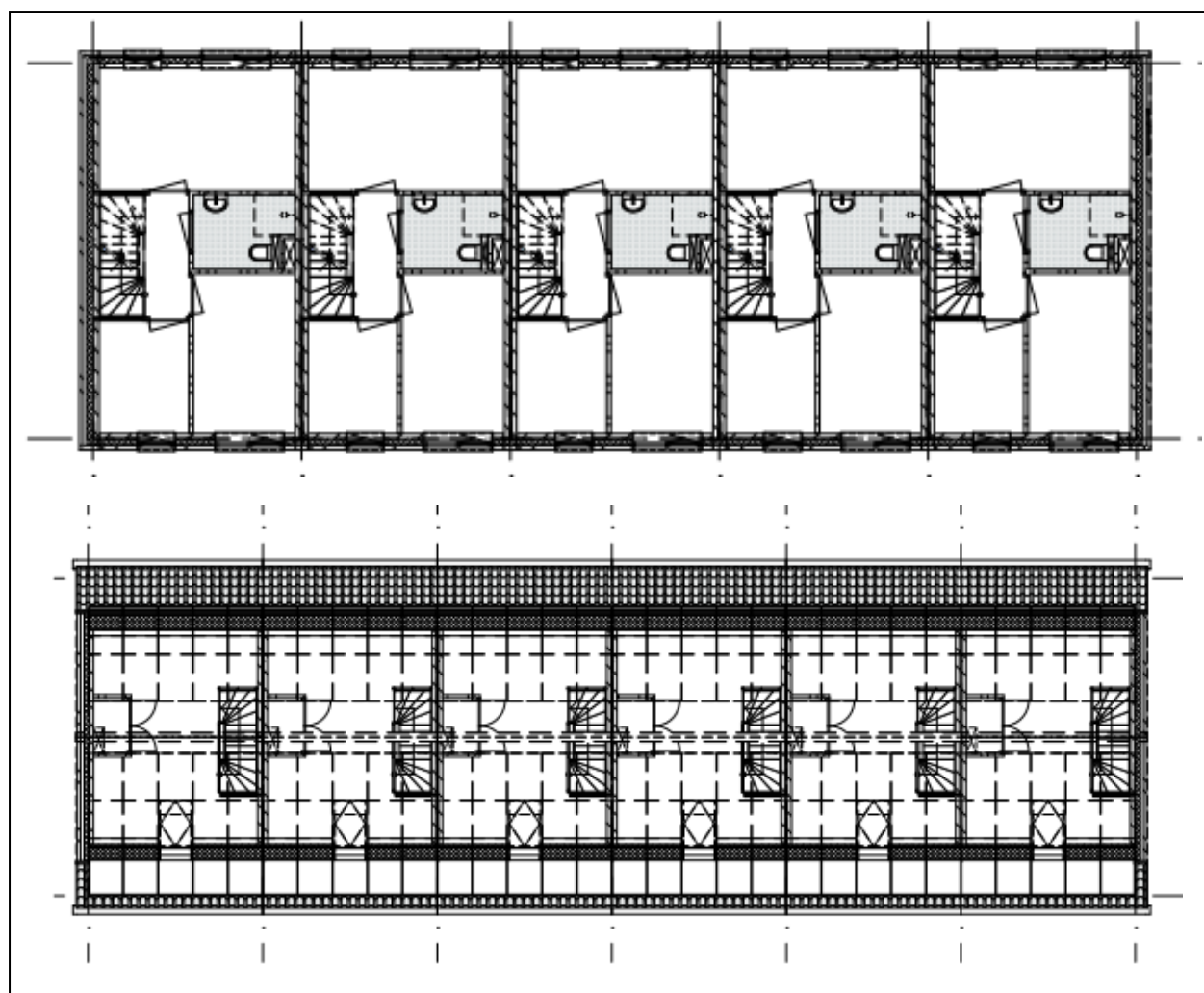
Door 'KAW-architecten' is in opdracht van Welwonen voor de 16 woningen het ontwerp gemaakt.



afb. 6 De nieuwe situatie



afb. 7 De beganegrand van blok 1



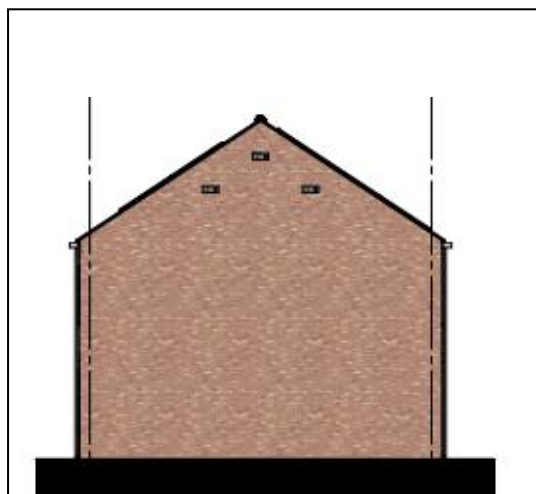
afb. 8 De eerste en tweede verdieping



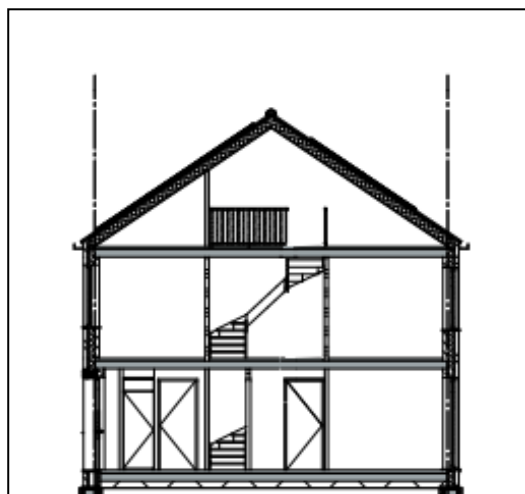
afb. 9 De straatgevel



afb. 10 De tuingevel



afb. 11 en 11 a Kopgevel



Dwarsdoorsnede

3. Ruimtelijk beleidskader

Aangezien binnen het vigerende bestemmingsplan de bouw van de vervangende woningen mogelijk is en de gewenste afwijking geen Rijks- of Provinciale belangen raakt, is het beschrijven van het ruimtelijke beleid van het Rijk en Provincie niet relevant.

3.1 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is enerzijds verankerd in het vigerende bestemmingsplan van 2008 (waarin de herstructurering van de Bloemenbuurt reeds als mogelijkheid is opgenomen), maar anderzijds uiteraard in de periode daarna tot heden regelmatig geactualiseerd in diverse beleidsnota's.

Voor de onderhavige aanvraag, waarbij met het woonprogramma en de bouwmassa (afmetingen en kap) wordt voldaan aan het bestemmingsplan en het voornemen is om de voorgevelrooilijn enigszins naar achteren te verplaatsen, is uitsluitend het bestemmingsplan het relevante toetsingskader.

□ Bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan “**Noord / Oude Gouw**”, vastgesteld 8 november 2008.

Op de gronden ligt de bestemming ‘Wonen-2’ en van toepassing is o.a. voor de Bloemenbuurt de aanduiding ‘wijziging t.b.v. herstructurering’.

Het bouwplan is vanwege het terugleggen van de voorgevel strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Het terugleggen van de voorgevelrooilijn heeft geen nadelige invloed op de aansluitende erven van de woningen in de omgeving en voorziet in de mogelijkheid om een beter straatprofiel met tweezijdige parkeermogelijkheid te realiseren (zie ook **paragraaf 1.2**).

In dit opzicht is het ook van belang, dat binnen de bebouwingsstructuur van de Bloemenbuurt het verspringen van de voorgevelrooilijn reeds thematisch aanwezig is.



afb. 12

De planlocatie op een uitsnede van het bestemmingsplan.

4. Beeldkwaliteit

Voor het bereiken en handhaven van de gewenste beeldkwaliteit is de gemeentelijke welstandsnota van belang. Deze is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet en art. 9.1 tweede lid van de bouwverordening. Van toepassing is de herziening van 2013.

De planlocatie valt in het welstandsgebied 'Oude Gouw' (welstandsgebied B 2). Sprake is van een **reguliere welstandstoetsing**.

Oude Gouw is een afgerond uitbreidingsgebied waarin de dynamiek vooral op kleine schaal te verwachten is. Het ruimtelijke beleid, zoals vastgelegd in bestemmingsplannen, is terughoudend en gericht op beheer.

Plaatselijk kan het beleid gericht zijn op eventuele **herstructurering**,

Het voorgestelde 16 woningen vervangen 20 verouderde woningen. Er komen nu 3 blokjes i.p.v. de huidige 2 (**zie paragraaf 2**)

Qua massa wordt aangesloten op de bouwstenen in de omgeving: 2 bouwlagen en een langskap.

Met de gevelopbouw wordt in ieder geval voldaan aan de volgende welstandscriteria:

- ☐ De venstergrootte is een aanduiding van de achterliggende functie.
- ☐ Verscheidenheid in venstergrootte en -vorm speelt bij voorkeur een rol in het verlenen van ritme en compositie aan de gevel.
- ☐ Zijgevels hebben bij voorkeur vensters of zijn geleed. (alleen bij Blok 3)

Qua materiaalgebruik (baksteen voor de gevels), detaillering (ambachtelijk) en kleurstelling van de naar buiten gerichte gevels (lichtrood/bruin) wordt aangesloten op het 'palet' van de omgeving.

Het plan is op 5 september 2019, op 20 augustus 2020 en op 11 en 25 februari 2021 behandeld in de welstandscommissie en in de laatst genoemde vergadering akkoord bevonden.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

Aangezien het 'terugleggen van de voorgevelrooilijn' het hoofdpunt betreft in de voorliggende ruimtelijke onderbouwing, worden hierna de gebruikelijke onderzoeken, welke noodzakelijk zijn voor het bouwen van de woningen, slechts vermeld zonder inhoudelijke uitwerking. Alle noodzakelijke onderzoeksrapporten zullen bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning integraal worden bijgevoegd en bij de publicatie in het GML-bestand worden opgenomen.

▪ *Besluit m.e.r.*

Op basis van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) heeft een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' plaatsgevonden. Middels een daartoe opgestelde '**aanmeldnotitie**' is deze aan de gemeente ter beoordeling aangeleverd.

▪ *Bodem en grondwater*

Door 'HB Adviesbureau' is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage van 7 juli 2020, proj.nr. 20HB0290-A1.

Paragraaf 7 van deze rapportage. 'Conclusies en aanbevelingen' is weergegeven in **Bijlage 1**.

De Omgevingsdienst heeft inzake het bodemonderzoek 2 x advies uitgebracht (zie ook bij reacties vooroverleg, paragraaf 6.)

Op aangeven van het advies van 22 oktober 2020 zijn voor alle zekerheid de spots met het verhoogde loodgehalte gesaneerd en bestaat er in het geheel geen risico meer voor de volksgezondheid van met name kleine kinderen.

▪ *Watertoets*

Vastgesteld is dat er geen watercompensatie nodig is en dat er met de nieuwbouw geen materialen worden gebruikt die een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft in het vooroverleg gereageerd (zie reacties vooroverleg, **paragraaf 6 en bijlage 5**).

In een aanvullend advies aan Welwonen d.d. 3 maart 2021 heeft het Hoogheemraadschap m.b.t. 'ruimtelijke adaptatie' en 'waterveiligheid' het volgende opgemerkt:

□ *Ruimtelijke adaptatie*

Door een veranderend klimaat wordt het weer steeds extremer, hierdoor zullen periodes van hitte en droogte maar ook van overvloedige regenval steeds vaker voorkomen. Het is belangrijk om hier in het ontwerp rekening mee te houden om ook in de toekomst een prettig leefklimaat te behouden. Het uitgangspunt is om het hemelwater zoveel mogelijk te bergen binnen het plangebied. Ruim bemeten (verdiepte) groenstroken en groene tuinen zijn zowel effectief bij wateroverlast als hittestress. Ook bolle of holle straatprofielen kunnen water bergen bij extreme neerslag. Het hoogheemraadschap denkt graag mee over een klimaat adaptieve inrichting. In bijlage staan ter inspiratie een aantal klimaat adaptieve maatregelen opgesomd.

Voor meer uitleg en inspiratie zie: <http://www.ruimtelijkeadaptatie.nl>, <https://hhnk.klimaatatlas.net> en <http://www.groenblauwenetwerken.nl/>.

□ *Waterveiligheid*

Het plangebied ligt in beschermingszone B van de primaire waterkering. Op deze locatie zijn de nieuwbouwplannen toegestaan zonder watervergunning.

▪ *Bedrijven en milieuzonering*

De realisering van de 16 vervangende woningen geschiedt in een woongebied; er zijn in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig waardoor eventueel hinder voor de woonomgeving kan ontstaan. Omgekeerd zullen de nieuwe woningen ook geen beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering van bedrijven.

▪ *Geluid*

Met betrekking tot *wegverkeerslawaa*i heeft in verband met het relevante regime van 30 km/uur geen akoestisch onderzoek plaats gevonden. Wel zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning verantwoord worden dat de noodzakelijke binnenwaarden worden gehaald, ten einde te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat.

met betrekking tot *industrielawaai* is vastgesteld dat er in de wijk geen bedrijven aanwezig zijn, die door de omvang en aard van de inrichting een negatieve invloed hebben op de nieuwe gevoelige objecten (woningen).

▪ *Verkeersaspecten*

De realisering van 16 woningen, die 20 verouderde woningen vervangen leidt theoretisch tot een lichte afname van het aantal verkeersbewegingen in de Begoniastraat en omliggende straten.

De parkeernormen van de gemeente Enkhuizen zijn gebaseerd op de parkeergetallen van CROW, publicatie 317. Voor sociale huurwoningen geldt voor '*matig stedelijk*' in de '*rest bebouwde kom*' een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning.

In de periode van realisatie van de stedelijke uitleg 'Oude Gouw' (tussen 1968 en 1974) was de parkeerbehoefte uiteraard lager dan in 2021, zodat ter plaatse het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte nogal onder druk is komen te staan. Het terugleggen van de woningen is mede bedoeld voor het eventueel aanpassen van het straatprofiel t.b.v. twee-zijdig parkeren. Met het oog op de afname van het aantal woningen, kan hiermee de verkeerssituatie aanmerkelijk verbeteren.

▪ *Luchtkwaliteit*

Met de realisatie van 16 woningen ter vervanging van 20 woningen wijzigt de situatie ter plaatse zich - in het kader van de luchtkwaliteit - niet. Het betreft derhalve een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit

- *Stikstofberekening*

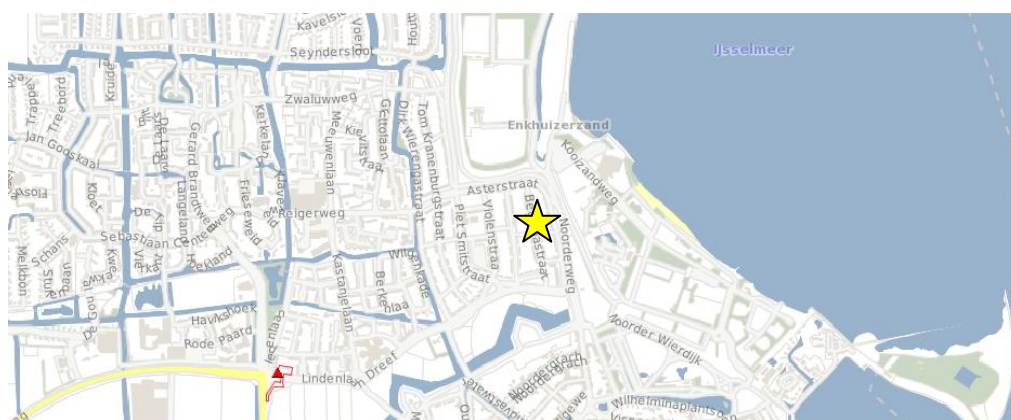
Adviesbureau 'Eelerwoude' te Wassenaar heeft deze analyse uitgevoerd middels een stikstofberekening. Een en ander is weergegeven in een rapportage d.d. 18 september 2020, rapportnummer 200929.

De conclusie is dat de sloop van 20 woningen en de bouw van de 16 vervangende woningen geen depositieresultaten boven de 0.00 mol/ha/jaar tot gevolg heeft.

Het rapport zal t.b.v. de publicatie op ruimtelijkeplannen.nl in het GML-bestand worden opgenomen (**Bijlage B**) en zal tevens bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan de bescheiden worden toegevoegd.

- *Externe veiligheid*

Relevant is in deze het benzineverkooppunt met LPG op de hoek Randweg-Lindenlaan (zie **afb. 13**). Deze pomp bevindt zich echter op ca.850 m' afstand tot de planlocatie en vormt derhalve geen bedreiging.



afb. 13 Uitsnede uit de risicokaart Noord-Holland met de planlocatie

- *Leidingen*

Op de planlocatie zijn, behoudens de reguliere nutsvoorzieningen, geen (doorgaande) leidingen e.d. aanwezig.

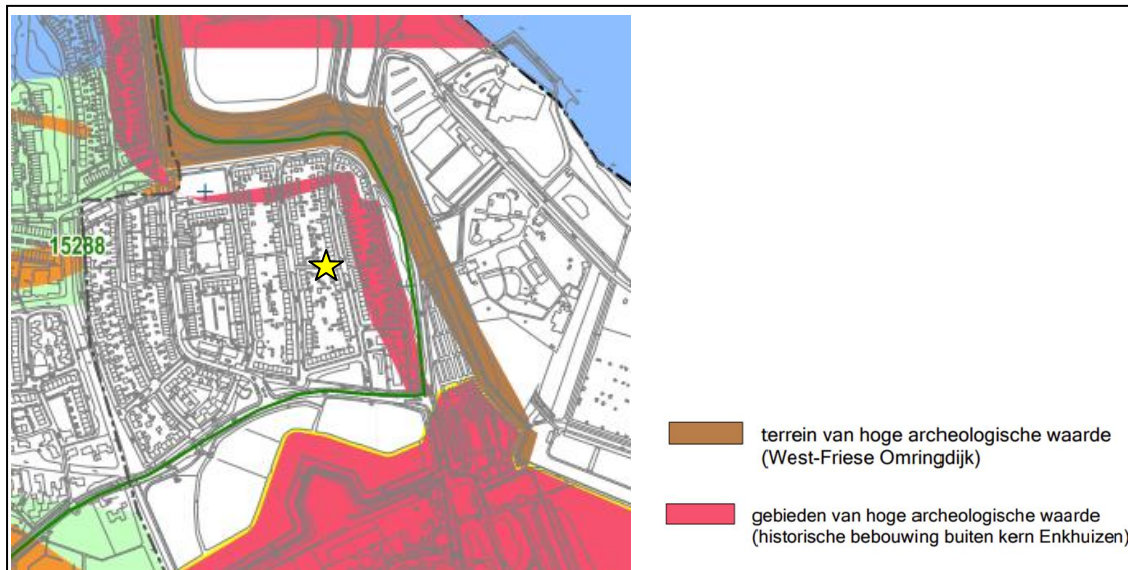
- *Cultuurhistorie / Archeologie*

Wat de mogelijk aanwezige *Cultuurhistorische waarden* betreft kan worden vastgesteld, dat er op de planlocatie en wijdere omgeving geen objecten aanwezig met een bijzondere culturele of monumentale waarde.

Wat de *Archeologie* betreft kan worden vastgesteld dat op de 'Gemeentelijke beleidskaart Archeologie' (**afb. 14**) is aangegeven, dat de planlocatie zelf niet ligt in een gebied waarvoor archeologische waarden zijn aangegeven, maar dat zich in de nabijheid wel 2 archeologische waardevolle gebieden bevinden.

Archeologie West-Friesland te Hoorn heeft een quick-scan archeologie) uitgevoerd, met het advies '**vrijgeven onder voorwaarde**' (monitoren werkzaamheden).

De integrale 'Archeologische quick-scan' d.d. 30 maart 2020, adviesnummer 20089.nota is weergegeven in **Bijlage 2**.



afb. 14 De Bloemenbuurt op de Archeologische beleidskaart en planlocatie ★

▪ *Ecologie*

Natuurgebieden als *Nationaal Natuurnetwerk* (NNN) of *Bijzonder Provinciaal Landschap* (BPL)) zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van te bebouwen locatie.

De planlocatie en wijdere omgeving behoren niet tot een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn, noch op grond van de Vogelrichtlijn.

Door Van der Goes en Groot is een Quick-scan Flora&fauna' uitgevoerd (**Bijlage D**).

Vervolgens heeft 'Regelink - Ecologie en Landschap' naar aanleiding van de bevindingen van Van der Goes en Groot een soortgericht onderzoek uitgevoerd voor het voorliggende plan van de fase 1 van de herstructurering van de Bloemenbuurt en een Activiteitenplan opgesteld.

Dit soortenonderzoek was gericht op de huismus, de gierzwaluw en de vleermuis.

Vastgesteld is dat voor de sloop van de 20 woningen aan de Begoniastraat een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig is. De ontheffingsaanvraag wordt aangehaakt bij de omgevingsvergunning.

Vervolgens is een activiteitenplan opgesteld, waarin beschreven wordt op welke manier de negatieve effecten worden verzacht dan wel voorkomen en hoe en waar nieuwe nesten/verblijfsplaatsen worden teruggebracht.

Er zijn reeds afspraken gemaakt over (tijdelijke en permanente) compensatie van de vleermuisverblijfsplaatsen in de 20 te slopen woningen gemaakt.

In het ontwerp van de nieuwe woningen wordt een deel van de compensatie van huismusnesten opgenomen, evenals een versteviging van de groenstructuur om de functie van essentieel leefgebied in de omgeving te garanderen.

De ontheffing is inmiddels verkregen en weergegeven in **Bijlage 3**

De Soortgerichte rapportage en het Activiteitenplan zullen t.b.v. de publicatie op ruimtelijkeplannen.nl in het GML-bestand worden opgenomen (**Bijlage C**) en zullen tevens bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan de bescheiden worden toegevoegd.

▪ *Duurzaamheidsaspecten*

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.

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord heeft in dit kader aangegeven, dat het Servicepunt Duurzame Energie in opdracht van de Provincie Noord-Holland zogenaamde menukaarten 'duurzaam (ver)bouwen' heeft uitgebracht.

Deze menukaarten worden tweejaarlijks aangepast en zijn een goed hulpmiddel om een ontwerp van een woning binnen de randvoorwaarden zo duurzaam mogelijk te maken. Geadviseerd wordt deze menukaart te raadplegen.

In de “Prestatieafspraken” is afgesproken dat bij de woningen in ieder geval de volgende maatregelen aan de orde zijn:

- vloer-, spouw- en dakisolatie;
- dubbel ++glas;
- hardhouten kozijnen.

Van de zijde van de initiatiefnemer is daaraan toegevoegd:

- gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW)
- 24 zonnepanelen: 14 dak westzijde en 10 dak oostzijde;
- warmtepomp met bodemopslag (individueel);
- betere kierdichting
- milieuvriendelijke bouwmaterialen
- extra aandacht voor luchtdichting

In de Prestatieafspraken wordt m.b.t. het aspect duurzaamheid ook gesteld dat ‘Woondiensten Enkhuizen’ periodiek onderzoekt of zich in de markt ontwikkelingen voordoen met betrekking tot energiebesparing en of verduurzaming van producten en of deze tegen een acceptabele prijs zijn in te passen in haar voorraadbeleid.

Verder is afgesproken dat Woondiensten zich conformeert aan het Convenant Energiebesparing, waarbij de afspraak geldt voor een gemiddelde energie-index van 1,32.

Daarenboven zal Woondiensten zich wel inspannen om een energie-index van gemiddeld 1,25 te bereiken. Het nastreven van energie-neutrale woningen is onderwerp van nader onderzoek.

NB: Sinds maart 2018 ligt er een besluit van de directie van Woondiensten, dat alle nieuwe woningen gasloos worden uitgevoerd.

6. Uitvoerbaarheid

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

Het voorgenomen project betreft de realisering van 16 grondgebonden woningen ter vervanging van 20 verouderde woningen op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

□ *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

▪ *Inspraak*

Aan het College van burgemeester en wethouders zal worden voorgesteld om geen inspraak te voeren, omdat het bestemmingsplan reeds voorziet in de bouw van de woningen en de afwijking van de rooijlijn niet een zodanige afwijking betreft, dat inspraak daarover moet worden gevoerd.

Daarenboven kan worden vermeld, dat voor de herstructureringsplannen een uitvoerig participatietraject is gevolgd.

▪ *Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro / Tervisielegging ontwerp-omgevingsvergunning*

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om - in afwijking van het bestemmingsplan - een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van zestien woningen op het perceel Begoniastraat 19 -57 (oneven nrs) te Enkhuizen. Ook is de Aanmeldnotitie vastgesteld, inhoudende dat de ontwikkeling geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en dat er geen nader onderzoek moet plaatsvinden.

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende documenten (inclusief Aanmeldnotitie) hebben voor een ieder ter inzage gelegen van donderdag 24 juni 2021 tot en met woensdag 4 augustus 2021.

Een en ander heeft geresulteerd in reacties van de Provincie, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, Liander en de PWN..

De Provincie heeft per mail van 8 maart 2021 laten weten, dat er geen belemmeringen door de Omgevingsverordening NH 2020 worden opgeroepen, omdat het plan niet is gelegen binnen de werkingsgebieden ‘Landelijk gebied’ of ‘Bijzonder Provinciaal Landschap’.

Het **Hoogheemraadschap** geeft in een brief van 26 februari 2021 aan dat zij het aangevraagde plan wil mee beoordelen in het licht van het grotere geheel. Hierover zal contact worden opgenomen met Welwonen.

Daarnaast heeft het **Hoogheemraadschap** d.d. 3 maart 2021 aan aanvullend advies uitgebracht, rechtstreeks gericht aan Welwonen. De relevante tekst is aan het onderdeel 'Watertoets' toegevoegd.

De **Omgevingsdienst** heeft d.d. 9 juli 2020 advies uitgebracht dat de sloopvergunning en de omgevingsvergunning kunnen worden verleend, maar dat als voorwaarden moeten worden opgenomen, dat bij het aantreffen er alsnog een bodemverontreiniging wordt aangetroffen, dit gemeld moet worden en aanvullend onderzoek dient plaats te vinden.

De **Omgevingsdienst** heeft d.d. 22 oktober 2020 een aanvullend advies uitgebracht over het bodemonderzoek en geconcludeerd dat de aangetoonde loodverontreiniging formeel geen belemmering vormt voor de omgevingsvergunning bouwen, maar wel een risico kan vormen voor kleine kinderen.

Het advies is om in overweging te nemen om de spots met verhoogde loodgehalte te verwijderen.

Reactie gemeente:

Een en ander heeft inmiddels plaatsgevonden.

Vervolgens heeft de **Omgevingsdienst** d.d. 12 juli 2021 een finaal advies uitgebracht, waarbij de ruimtelijke onderbouwing, alsmede de aanmeldnotitie akkoord zijn bevonden, maar dat de stikstofberekening geactualiseerd dient te worden.

Reactie gemeente:

Na overleg van de Omgevingsdienst met de opsteller van de berekeningen, is geconcludeerd dat het niet noodzakelijk wordt geacht de Aeriusberekeningen aan te passen, omdat het aantal woningen minder wordt.

Liander heeft aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben op het plan.

PWN vraagt aandacht voor voldoende ruimte voor ondergronds verkeer en de voorwaarden die daarbij gelden. Verwezen wordt naar de NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR-7171-2. Vervolgens wordt aandacht gevraagd voor overleg met de brandweer over de bluswatervoorziening. Tenslotte wordt aangegeven, dat zonder tegenbericht wordt aangenomen, dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn,

Reactie gemeente:

Met de PWN zal - vóór de effectuering van het plan - contact worden opgenomen ten behoeve van het noodzakelijke overleg

De vooroverlegreacties van de Omgevingsdienst, het Hoogheemraadschap en de PWN zijn opgenomen in **Bijlage 5**.

▪ *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.

□ *Economische / financiële uitvoerbaarheid*

Het bouwplan betreft een initiatief van de Stichting Woondiensten Enkhuizen.

De kosten van de bouw zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met betrekking tot het planschade-risico zal tussen gemeente en initiatiefnemers een overeenkomst worden gesloten.

□ *Overleg met de buurt*

Voor de bewoners van de Bloemenbuurt zijn de nodige bijeenkomsten geweest, waar informatie werd gegeven over de herstructureringsplannen en gelegenheid was het stellen van vragen, voor meedenken en voor het doen van voorstellen.

Op dinsdagavond 6 februari 2018 vond de eerste van drie participatiebijeenkomsten plaats in de Bonte Veer, gevolgd door bijeenkomsten van 13 maart en 10 april 2018, waarin een eerste stedenbouwkundig ontwerp werd gepresenteerd.

Daarna hebben Welwonen, het stedenbouwkundige bureau en de gemeente Enkhuizen het plan samen doorontwikkeld met aandacht voor de standpunten van de buurt.

Op 9 september 2019 is nog een bijeenkomst geweest waarin opsteller van het stedenbouwkundig plan en de architect van de woningen de plannen hebben toegelicht. Het verslag hiervan is terug te vinden op de website van Welwonen.

In een viertal 'Nieuwsbrieven' (uitgave Welwonen) is verslag gedaan van genoemde bijeenkomsten, waarna er nog drie nieuwsbrieven waren gewijd aan de voortgang. De laatste nieuwsbrief is van februari 2021.