

FASTGESTELD

Gemeente ENKHUIZEN

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

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

Project: “Molenweg 3b”

11 september 2012

TOELICHTING

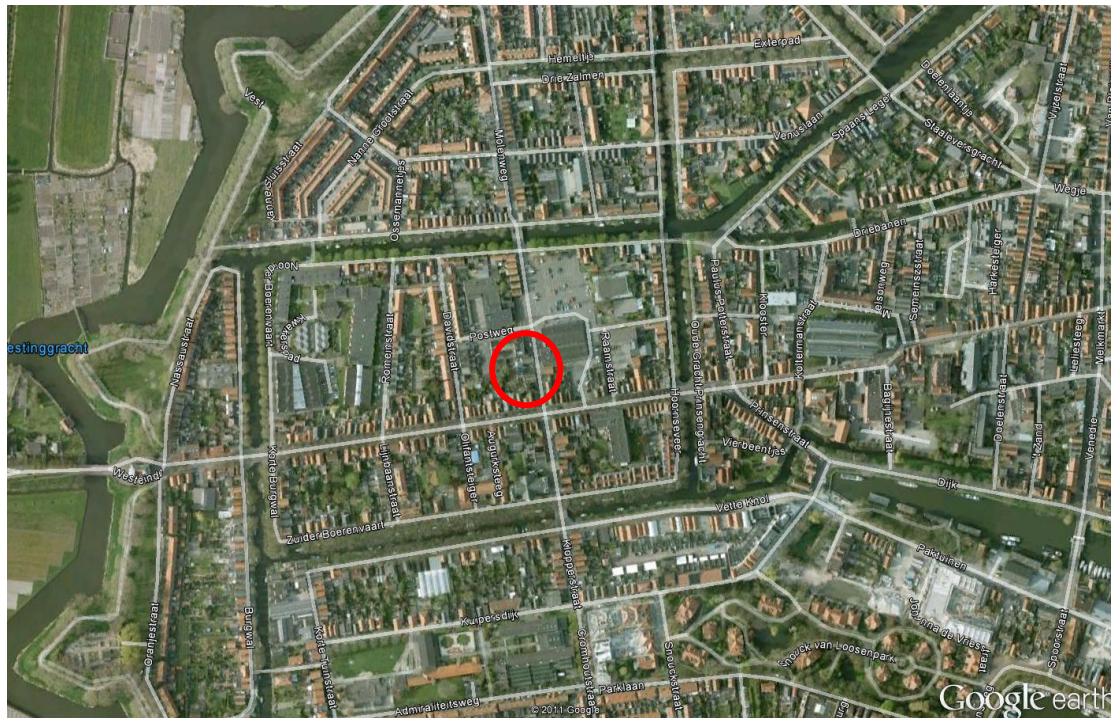
Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De bestaande situatie	2.
2.2	De stedenbouwkundige structuur	2.
2.3	De nieuwe situatie	2.
3.	Ruimtelijk beleidskader	4.
3.1	Rijksbeleid	4.
3.2	Provinciaal beleid	5.
3.2.1	Relatie met de Wro	5.
3.2.2	Structuurvisie NH 2040	5.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie	5.
3.2.4	Kwaliteitshandvest Wonen Noord-Holland	6.
3.3	Gemeentelijk beleid	6.
3.3.1	Gemeentelijke beleidsnota's	6.
3.3.2	Bestemmingsplan	8.
4.	Beeldkwaliteit	9.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	9.
4.2	Aanwijzing rijksbeschermd stadsgezicht	10.
4.3	De gemeentelijke welstandsnota	10.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	10.
5.1	Milieu	10.
5.1.1	Bodem en grondwater	10.
5.1.2	Watertoets	11.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	11.
5.1.4	Geluid	12.
5.2	Verkeersaspecten	12.
5.3	Luchtkwaliteit	12.
5.4	Externe veiligheid	12.
5.5	Leidingen	13.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	13.
5.6.1	Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland	13.
5.6.2	Gemeentelijk beleid Archeologie	13.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	14.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	14.
6.	Uitvoerbaarheid	14.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14.
6.1.1	Inspraak en vooroverleg ex. art. 3.1.1. Bro	14.
6.1.2	Tervisielegging ontwerp	14.
6.1.3	Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad	14.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	15.
Bijlage 1	Advies Quick-scan Archeologie	

1. Inleiding

Er is een verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan ingediend voor een winkeluitbreiding met bovenwoning op de huidige open ruimte vóór de bestaande winkelruimte op het adres Molenweg 3b.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Enkhuizen, sectie D nummer 3571.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan “Centrum”, vastgesteld 9 januari 1978, gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 13 november 1979. Op de gronden ligt de bestemmingen ‘Stadshart II’ (artikel 6) en ‘Tuinen’ (artikel 19).

Op de bestemming ‘Tuinen’ mag geen hoofdgebouw ten behoeve van een winkelruimte met bovenwoning worden gerealiseerd; binnen de aangrenzende bestemming ‘Stadshart II’ is als minimale breedte van een woonhuis 5,00 m’ aangegeven; de voorgestelde woning is 4,20 m’. Aan de overige bebouwingscriteria wordt voldaan.

De voorgestelde nieuwbouw is derhalve strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Echter, omdat het voorgestelde bouwplan past binnen het huidige ruimtelijke beleid van de gemeente (versterken van de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad en het benutten van verdiepingen boven winkels voor woonruimte wordt met name in het binnenstadsgebied gestimuleerd), hebben Burgemeester en wethouders aangegeven dat zij bereid zijn om medewerking te verlenen aan de benodigde planologische procedure.

Planologische regeling

Voor een passende planologische regeling wordt een procedure ex art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (**Bor**) gevolgd, gericht op een omgevingsvergunning voor een **afwijking** van het bestemmingsplan.

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.

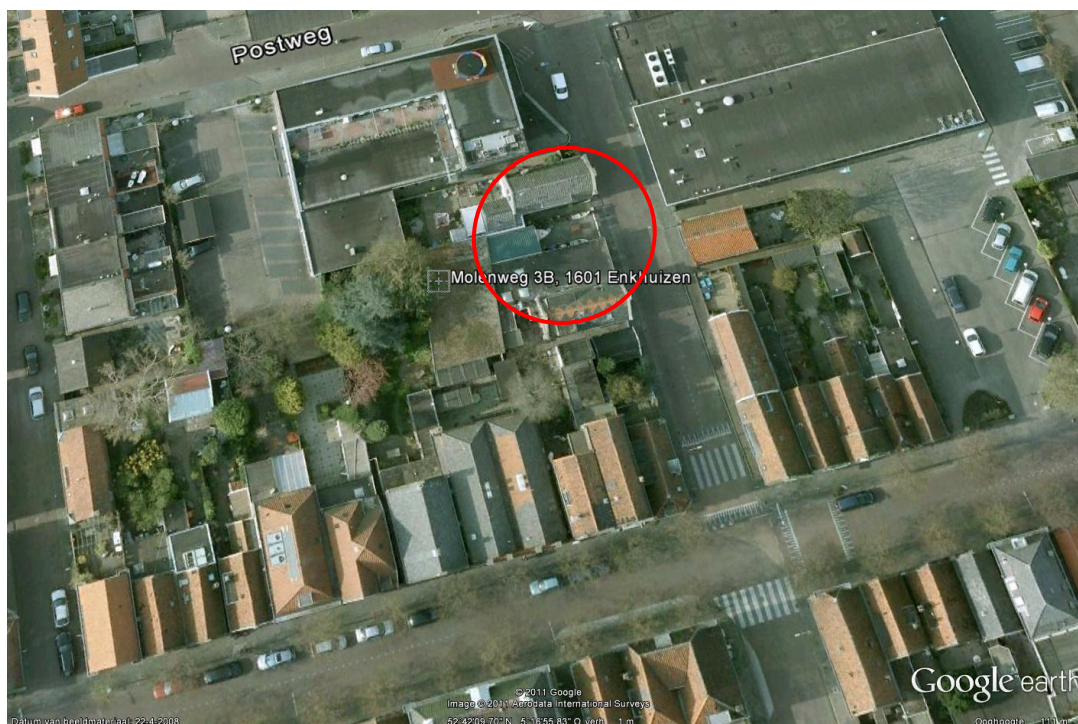
Het voorliggende document voorziet in deze vereisten.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1. De bestaande situatie

De planlocatie ligt in het binnenstadsgebied van Enkhuizen, nabij de Westerstraat. Op het betrokken perceel ligt – in feite binnen het stedelijke blok - de winkelruimte in een pand met één bouwlaag, plat afgedekt, en een open erf naar de straat (zie ook **afb. 3**). Ter rechterzijde bevindt zich op nr. 3 een woning met één bouwlaag en een kapverdieping, van locatie 3b gescheiden middels een toegangspad. Ter linkerzijde is op nr. 3a een pand aanwezig in één bouwlaag met platte afdekking. Daarnaast bevindt zich op Molenweg nr. 1 opnieuw een woning in één bouwlaag met een kapverdieping.

Het binnenstadsgebied is aangewezen als rijksbeschermd stadsgezicht; de betrokken opstal Molenweg 3b heeft geen bijzondere status.



afb. 2 De planlocatie Molenweg 1 b

2.2 De stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur van het gebied kan omschreven worden als een min of meer rechthoekig stelsel van (woon-)straten (ongeveer noord-zuid en oost-west) met in principe overwegend gesloten stedelijke blokken met individuele panden, allen in het gelid (straatwanden vormend). Juist nabij de planlocatie is de structuur enigszins afwijkend door de aanwezigheid van enkele grootschalige bedrijfsvestigingen met bijbehorende omvangrijke parkeerterreinen (zie **afb. 2**)

De binnenruimte van de stedelijke blokken in de directie omgeving zijn in hoge mate dichtgebouwd, waarbij slechts kleine, vaak geheel verharde, binnenplaatsjes nog vrij gehouden zijn.

De bebouwing bestaat overwegend uit één of twee bouwlagen met een kap of kapverdieping. Veel bedrijfsmatig gebruikte opstallen zijn één bouwlaag, plat afgedekt.

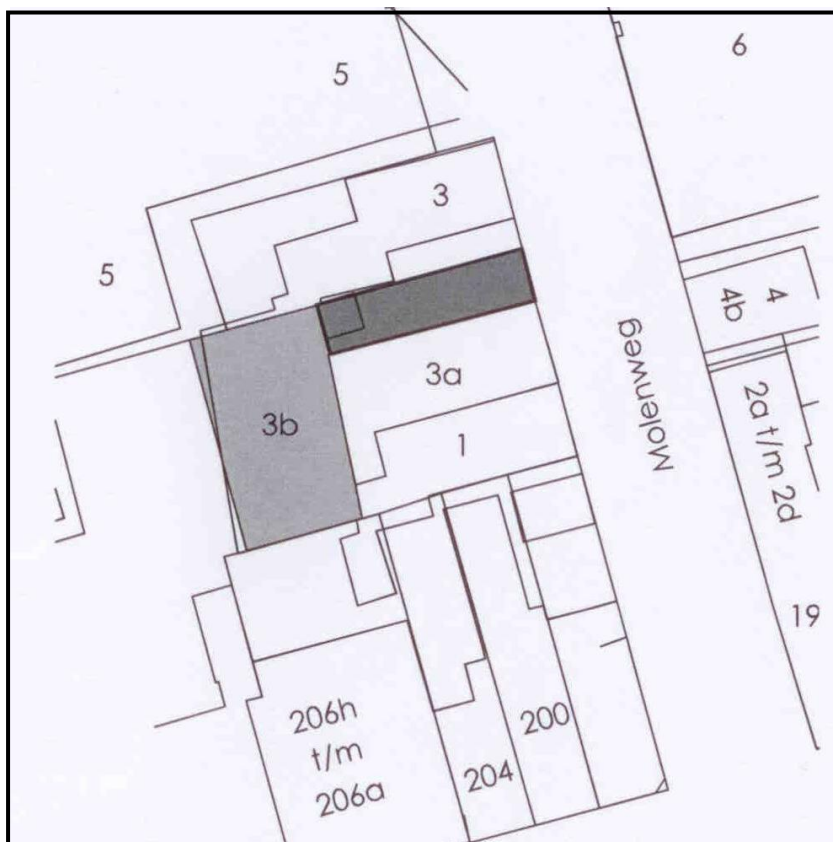
De open ruimten in de straatgevelwanden worden overwegend ervaren als een storende discontinuïteit; de onderhavige planlocatie is daar een voorbeeld van. Het opvullen van deze open ruimte met een voor het binnenstedelijke weefsel geëigende 'bouwsteen' kan worden toegejuicht.



afb. 3 Bestaande situatie – aanzicht vanaf de straat

2.3 De nieuwe situatie

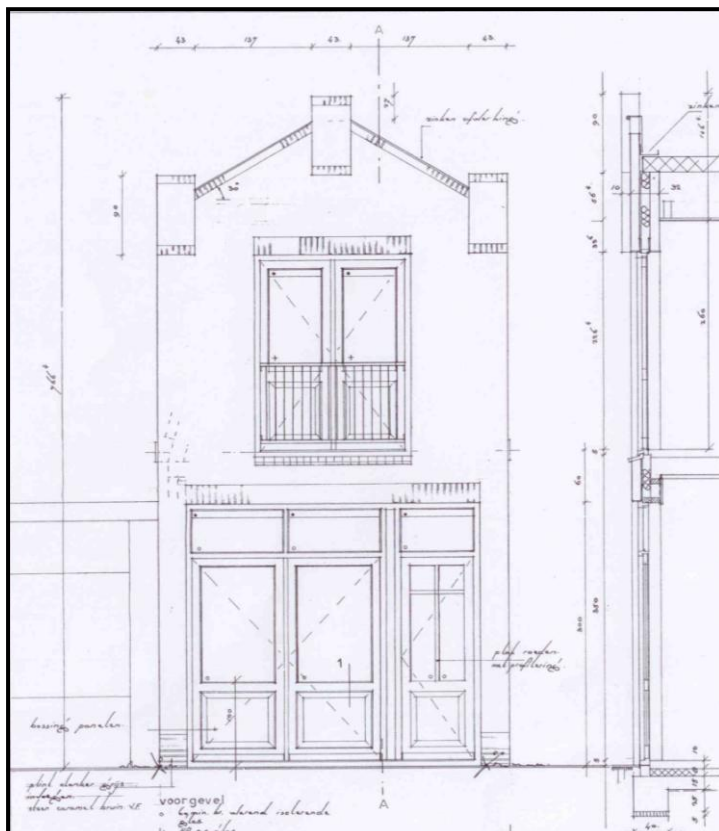
Het realiseren van een nieuw pand dat geheel is afgestemd op de specifieke karakteristieken van de Enkhuizer binnenstad betekent een verbetering van de samenhang in de straatgevel ter plaatse.



afb. 4 De nieuwe situatie

Gekozen is voor een ontwikkeling over de volle diepte van het perceel en als zodanig aansluitend op de bestaande winkel-bedrijfsruimte. De beganegrond is de feitelijke uitbreiding daarvan met een etalage aan de straatzijde, alsmede een opgang naar de bovenwoning. Boven de beganegrond komt een kapverdieping met centraal aan beide zijden een dakkapel; aan de achtergevel wordt een terras ingericht op het dak van de bestaande winkel-bedrijfsruimte.

De voor- en achtergevel worden opgetrokken tot een top met een flauwe tuitvorm en drie gemetselde ornamenten, die doen denken aan 'makelaars'. Deze vormgeving komt overigens veel voor in de binnenstad van Enkhuizen.



afb. 5 De nieuwe gevel

3. Ruimtelijk beleidskader

De ingreep betreft het realiseren van een winkelruimte met bovenwoning in een open plek aan de straat in een stedelijk blok.

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 in op het schaalniveau, waarop het beoordelings- en afwegingsproces inzake het voorliggende initiatief zich afspeelt. Voor dit proces is hoofdzakelijk het provinciaal en gemeentelijk niveau van belang.

3.2 *Provinciaal beleid*

3.2.1 *Relatie met de Wro*

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 een ‘zelfbindend’ instrument.

Tot het gereed komen van de nieuwe structuurvisie hanteerde de provincie een zogeheten ‘Overgangsdokument’. De uitwerking van dit overgangsdokument was de ‘*Provinciale ruimtelijke verordening*’, vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 15 december 2008.

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

De verordening is verder uitgewerkt tot ‘*Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie*’ (zie hierna).

3.2.2 *Structuurvisie NH 2040*

De “Structuurvisie Noord-Holland 2040” - ‘*Kwaliteit door veelzijdigheid*’, is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord” (Het voormalige Streekplan), overgenomen. Uitgangspunt voor 2040 is “*kwaliteit door veelzijdigheid*”.

Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de Provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit*, *Duurzaam ruimtegebruik* en *Klimaatbestendigheid*.

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

Relevant voor de onderhavige planlocatie is, dat deze is gelegen in **bestaand bebouwd gebied** (BGG)

3.2.3 *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. Deze verordening is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. 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 en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied.

Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen vast te stellen en hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

De provincie stimuleert wel de benutting van de *binnenstedelijke ruimte*.

Met betrekking tot het onderhavige initiatief, waarbij een open ruimte aan de straat in een stedelijk blok wordt opgevuld met een pand met op de beganegrond een uitbreiding van de winkelruimte en op de verdieping een bovenwoning, worden verder geen richtinggevende uitspraken gedaan.

3.2.4 *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 dit 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 initiatief bijdraagt aan de gewenste versterking van de stedenbouwkundige structuur, aan de variatie binnen de woningvoorraad en aan de levendigheid in het binnenstadsgebied van Enkhuizen.

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 o.m. een extra woning aan het binnenstadsgebied wordt toegevoegd, 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 opvullen van een openruimte in een stedelijk blok en het toevoegen van extra woonruimte past 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 “Buisende 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.

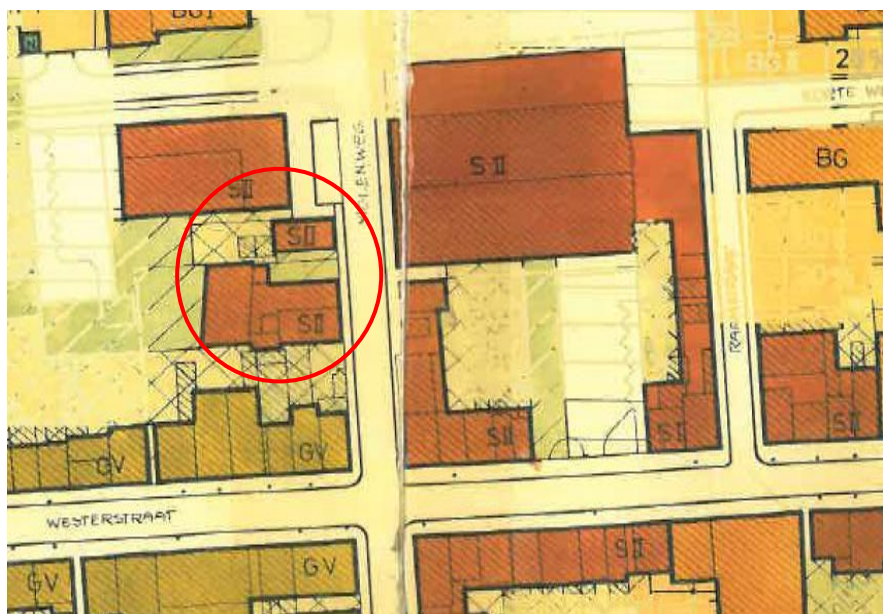
Relevant voor de onderhavige ontwikkeling is vooral hetgeen ten aanzien van de *Binnenstad* is geformuleerd.

“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

De vigerende stedenbouwkundige regeling betreft het bestemmingsplan “Centrum”, vastgesteld 9 januari 1978, gedeeltelijk goedgekeurd d.d. 13 november 1979. Op de gronden ligt de bestemming en ‘Tuinen’ (artikel 19) en de aangrenzende bestemming ‘Stadshart II’ (artikel 6).



afb. 6 Planlocatie op de kaart van het vigerende bestemmingsplan

Op de bestemming 'Tuinen' mag geen hoofdgebouw voor winkelruimte, noch voor woonruimte worden gerealiseerd. Ten overvloede wordt opgemerkt dat; binnen de bestemming 'Stadshart II' als de minimale gevelbreedte van een woonhuis 5,00 m' is aangegeven; de voorgestelde woning is 4,20 m'. Aan de overige bebouwingscriteria wordt voldaan.

Het opvullen van een open ruimte in een stedelijk blok met een winkelruimte en het realiseren van de woning op de verdieping is derhalve strijdig met de vigerende stedenbouwkundige regeling.

Echter, aangezien het versterken van de stedelijke structuur van de binnenstad en het benutten van een verdieping voor woonruimte in het binnenstadsgebied wordt gestimuleerd en er daarvoor zelfs een stimuleringslening mogelijk is, kan worden gesteld dat het voorgestelde bouwplan **past binnen het huidige ruimtelijke beleid** van de gemeente. Burgemeester en wethouders hebben bij de behandeling van de principieaanvraag aangegeven, dat zij bereid zijn om medewerking te verlenen aan de benodigde planologische procedure.

Ten aanzien van de afwijkende gevelbreedte van de woning kan gesteld worden dan ook met de gevelbreedte van 4,20 m' een verantwoord woonprogramma kan worden gerealiseerd, zeker als dit de doelgroep betreft welke specifiek kiest voor wonen in de binnenstad.

Zowel stedenbouwkundig-functioneel, als stedenbouwkundig-morfologisch bestaan hiermee voor het onderhavige initiatief geen belemmeringen.

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie 2040 is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van het opvullen van een open plek in een stedelijk blok, wordt een beknopte beeldkwaliteitsparagraaf geacht voldoende inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande beeldkwaliteit.

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

- ° aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*;
- ° aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap (omgeving)*;
- ° 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.

Het onderhavige initiatief betreft een ingreep die een storende discontinuïteit in een stedelijk blok opvult met een 'bouwsteen' dat is vormgegeven conform de specifieke karakteristieken van de binnenstad van Enkhuizen.

De bestaande bebouwingsopzet (structuur) blijft behouden, respectievelijk wordt versterkt en de *bestaande kwaliteiten* (van de omgeving) worden niet bedreigd.

Wat de bebouwingskarakteristiek betreft is gekozen voor een gevelaanpak, zoals deze veel in de binnenstad van Enkhuizen is toegepast; er is derhalve sprake van een belangrijke versterking van de beeldkwaliteit ter plaatse.

In feite wordt daarmee volledig voldaan aan de eisen, welke gesteld kunnen worden in het kader van het *provinciale uitgangspunt "behoud door ontwikkeling"*.

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 Visserdijk, de Oosterhaven, de Oude Haven en Prinsenstraat), "Groene Hoek" (Zuidwesthoek en Boerenhoek) en "Havens" (de nieuwe havens).

De planlocatie ligt in de 'Groene Hoek'.

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 : dat is overeenkomstig het beleid voor de historische binnenstad, gericht op:

"behoud en versterking van de historische karakteristieken van de stedenbouwkundige structuur, de bebouwing, het stadsbeeld en het dakenlandschap....."

Doordat de ingreep het opvullen van een storende discontinuïteit in een stedelijk blok betreft en de nieuwbouw geheel wordt vormgegeven conform de karakteristieken van de binnenstad, zijn er geen strijdigheden met de gebiedsgerichte welstandscriteria.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

De uitbreiding van de winkelruimte met bovenwoning geschiedt op een open plek in de bebouwingsreeks aan de Molenweg, die geheel verhard is. Aangezien er werkzaamheden in de bodem plaatsvinden is bodemonderzoek gedaan.

In de eerste plaats is een verkennend bodemonderzoek gedaan door 'Landview Bodemonderzoek' ; de resultaten daarvan zijn neergelegd in het rapport d.d. 25 oktober 2011, rapportnummer 2011279. Een belangrijke constatering in het rapport is de noodzaak van een nader onderzoek.

Dit nadere onderzoek heeft plaats gevonden en de bevindingen zijn neergelegd in een rapport d.d. 15 december 2011, rapportnummer 2011603.

Hieronder is de paragraaf 5 "Conclusies en aanbevelingen" uit dit laatste rapport opgenomen; met een korte samenvatting inzake de bevindingen van het eerste rapport wordt hiermee een compleet beeld geschetst van de feitelijke bodemomstandigheden ter plaatse en hoe hier mee dient te worden omgegaan.

Beide rapporten zullen bij de gemeente beschikbaar zijn, respectievelijk worden toegevoegd aan de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

5. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In oktober 2011 is door Landview BV op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn verwerkt in het rapport met nummer 2011279 en kunnen als volgt kort worden samengevat.

In de matig tot sterk puinhoudende (boven)grond is een matige verontreiniging met lood en zijn lichte verontreinigingen met koper, kwik, zink en som PAK geconstateerd.

In de zwak puinhoudende ondergrond is een matige verontreiniging met lood en zijn lichte verontreinigingen met koper en kwik geconstateerd.

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium, benzeen en som xylenen aangetroffen.

Aangezien in de grondmengmonsters tussenwaarden worden overschreden, bestaan er mogelijk risico's voor de volksgezondheid. Teneinde hierover uitspraken te kunnen doen en na te kunnen gaan in hoeverre risico's voor de ecologie of verspreidingsrisico's aanwezig zijn, is in principe nader onderzoek noodzakelijk. Hiertoe dient in eerste instantie de omvang van de verontreinigingen beter in kaart te worden gebracht.

In het onderhavige vervolgonderzoek wordt in drie van de geanalyseerde grondmonsters de interventiewaarde voor lood overschreden.

De omvang van de verontreiniging met lood in de grond is hiermee voldoende in kaart gebracht. Op basis van de huidige meetgegevens kan worden afgeleid, dat er in de grond geen geval van ernstige bodemverontreiniging met lood aanwezig is (<25 m³ grond verontreinigd tot boven de interventiewaarden).

De gemeente is bevoegd gezag.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein bestaan er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie. De hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond dienen in overleg met het bevoegd gezag en conform het Besluit Bodemkwaliteit bepaald te worden. Eventueel vrijkomende grond met verontreinigingen tot boven de interventiewaarde komt niet voor hergebruik elders in aanmerking.

Tijdens de visuele inspectie is geen asbestverdacht plaatmateriaal waargenomen. Puin is echter in principe asbestverdacht.

Er is één mengmonster van de puinhoudende grond samengesteld en door het laboratorium onderzocht conform NEN 5707. In het mengmonster is door het laboratorium een gewogen concentratie van <1.3 mg / kg d.s. aangetroffen.

Op basis van de nu bekende gegevens is daarmee de onderzochte locatie 'asbestvrij'.

5.1.2 Watertoets

Bij de 'watertoets' komen in principe meerdere aspecten aan de orde. In het onderhavige geval betreft het een ingreep in stedelijk gebied in een situatie, die voor 100 % verhard is, zodat slechts de volgende aspecten aan de orde zijn:

- a. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- b. afvoer HWA in relatie met riolering.

Ad. a:

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

Ad. b.:

De afvoer van hemelwater is in de binnenstad van Enkhuizen gecombineerd met het riool.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

De planlocatie ligt in een gemengd stedelijk gebied met winkels, bedrijven en woningen. Er bevinden zich in de nabijheid van de nieuwe woning geen bedrijven, die hinderlijk zijn voor een goed woonmilieu; omgekeerd worden door de realisering van de woning geen bedrijven in hun exploitatiemogelijkheden beperkt.

5.1.4 Geluid

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

5.2 Verkeersaspecten

Het betreft een uitbreiding van de bestaande winkelruimte en een bovenwoning. Parkeren op eigen terrein is niet mogelijk. Omdat het wonen boven winkels een belangrijke doelstelling is in het ruimtelijke beleid van de gemeente én omdat het hier om slechts één woning gaat, wordt het in dit geval aanvaardbaar geacht dat de (bescheiden) parkeerbehoefte in de openbare ruimte wordt opgelost.

De verkeersaantrekkende werking van één extra woning is gering: een en ander genereert een 5-tal verkeersbewegingen extra per dag. Dit heeft – gelet op de omliggende functies - nauwelijks invloed op het totaal aantal verkeersbewegingen op de Molenweg en het omliggende stratenstelsel.

5.3 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.

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.

Met de bouw van een winkelruimte met bovenwoning wijzigt de situatie ter plaatse zich -- in het kader van de luchtkwaliteit - niet; een en ander heeft geen invloed op de luchtkwaliteit.

5.4 Externe veiligheid

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

Op de ‘Risicokaart’ van Noord-Holland zijn in de omgeving rondom de planlocatie geen inrichtingen aanwezig, die vallen onder het Bevi.

5.5 Leidingen

De huidige locatie is onbebouwd; op/in de locatie zijn geen doorgaande buis- en of telecom-leidingen aanwezig.

5.6 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**.

5.6.1. 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 bouw op een openruimte binnen een bestaand stedelijk blok worden geen **geografische waarden** aangetast; 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).

Met betrekking tot het aspect **bouwkunde** is vast te stellen dat de aanwezige opstal geen status heeft.

5.6.2 Gemeentelijk beleid Archeologie

De gemeente Enkhuizen hanteert een gemeenschappelijk archeologiebeleid. Internationaal is afgesproken dat archeologische waarden in de bodem zoveel mogelijk bewaard moeten blijven. In nieuwe of gewijzigde bestemmingsplannen moeten daarom voorschriften worden opgenomen ter bescherming van deze waarden. Hiervoor is kennis en onderzoek nodig.

Op dit moment heeft de gemeente Enkhuizen onvoldoende kennis in huis om de wettelijke archeologische taken uit te voeren. Daarom is besloten om samen met zes andere gemeenten in de regio deze taken gezamenlijk uit te voeren. Daarvoor is de Gemeenschappelijke regeling Archeologie Westfriese Gemeenten vastgesteld. Deze regeling is door Enkhuizen in de gemeenteraadsvergadering van 5 januari 2010 vastgesteld. De taken zijn ondergebracht bij Stichting Archeologie West-Friesland. Nieuwe Steen 1, 1625 HV te Hoorn.

Aan de stichting is gevraagd een quick-scan archeologie uit te voeren.

De bevindingen zijn neergelegd in een schrijven d.d. 12 januari 2012, adviesnummer 12101.

De conclusie is het volgende:

"Op basis van de topografische ontwikkeling en de ligging binnen de historische kern van Enkhuizen heeft het plangebied een hoge archeologische waarde. Met name interessant zijn de bodemlagen en structuren die samenhangen met het bouwrijp maken van het gebied in de late 16^e eeuw. Mogelijk zijn eveneens sporen van woonhuizen, bijvoorbeeld in de vorm van funderingen en kelders, in de bodem aanwezig.

Echter gezien de kleine schaal van de nieuwbouw en de beperkte ruimte voor een onderzoek wordt geadviseerd af te zien van een reguliere opgraving. Het uitgraven van de bouwput voor de nieuwbouw dient wel archeologisch te worden begeleid. Dit houdt in dat een archeologische medewerker bij de graafwerkzaamheden aanwezig is om eventuele sporen te documenteren en vondsten te verzamelen".

Het advies is compleet weergegeven in **Bijlage 1**

5.7 *Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna*

De onderhavige locatie Molenweg 3b ligt binnen bestaand stedelijk gebied, is 100 % verhard.

Natuurgebieden (EHS of Nationaal Landschap) 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.

5.8 *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. 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.

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 het legaliseren van een bestaande woonruimte en het ten behoeve daarvan aanbrengen van een trapportaal en ingangspartij aan de straatzijde.

6.1. *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

6.1.1. *Inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro*

Overeenkomstig de inspraakverordening heeft het bouwplan van 29 februari 2012 tot en met 28 maart ter inzage gelegen voor inspraak. Gedurende deze termijn zijn geen reacties binnen gekomen.

Omdat het bouwplan geen rijks- en/of provinciaal belang raakt, is ten behoeve van het bouwplan geen overleg gevoerd.

6.1.2. *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.

6.1.3. *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.

De gemeenteraad heeft op 12 juni 2012 een ontwerp-verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

6.2. *Economische uitvoerbaarheid*

Het bouwplan betreft een particulier initiatief.

De kosten van het realiseren van de winkelruimte met bovenwoning zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

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

Bijlage 1

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec



Plangebied: Molenweg 3b, Enkhuizen, gemeente Enkhuizen
Adviesnummer: 12101
Opsteller: D.M. Duijn & M.H. Bartels
Datum: 12-1-2012

Op verzoek van Ontwerpbureau22 is gekeken naar de archeologische verwachting voor het perceel Molenweg 3b in Enkhuizen.

Bestaande situatie en voorgenomen ingrepen

Het perceel bestaat uit een toegangspad aan de Molenweg en daarachter een bedrijfspand. De voorgenomen ingreep bestaat uit de uitbreiding van de winkel ter plaatse van het toegangspad. Boven de winkel wordt een appartement gerealiseerd. De nieuwbouw zal een verstoring van het bodemarchief tot gevolg hebben. De omvang van de nieuwbouw is ongeveer 50 m².

Archeologische verwachtingen in (de directe omgeving van) het plangebied

Het perceel is gelegen binnen de historische stadskern van Enkhuizen. Deze kern is beschermd stadsgezicht en bezit een hoge archeologische waarde, zoals aangeduid op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland (Cultuurhistorische Waarden Kaart, code WFR317A). Het plangebied is gelegen binnen de stadsuitbreiding van Enkhuizen die aan het einde van de 16^{de} eeuw tot stand is gekomen. Voorafgaand aan deze uitbreiding lag het gebied buiten de grenzen van de stad. Waarschijnlijk was het terrein in gebruik als weide- en hooiland. De kans op sporen uit de periode vóór 1590 binnen het plangebied is klein. In 1590 werd aangevangen met de stadsuitbreiding. In de eerste fase van de uitbreiding werd het gebied binnen de huidige vest ten zuiden van het Handvastwater, waartoe ook het plangebied behoort, bouwrijp gemaakt. Hierbij werden de bestaande sloten gedempt, nieuwe brede grachten gegraven en het maaiveld aanzienlijk opgehoogd. Uit historische en archeologische bronnen is bekend dat hiervoor klei, havenslib en stadsafval is gebruikt. Tijdens een opgraving langs de Molenweg in 2010, op een steenworp afstand van Molenweg 3b, is eveneens vastgesteld dat soms gebruik is gemaakt van houten schotten en vlechtwerkwanden om de opgebrachte grond te zetten. Al in december 1591 konden de erven ten zuiden van het Handvastwater worden verkocht en verhuurd. Twee jaar later werden straten en bruggen aangelegd in opdracht van het stadsbestuur. In de jaren hierna werd het overige deel van de stadsuitbreiding ingericht en in 1607 was het project afgerond. Kaarten uit de 17^{de} eeuw tonen bebouwing op de locatie van het plangebied. Deze bebouwing is waarschijnlijk in de 18^{de} eeuw gesloopt. Op de eerste kadasterkaart van Enkhuizen uit 1823 is het plangebied onbebouwd.

Tijdens de bovengenoemde opgraving langs de Molenweg in 2010, op de oude locatie van het postkantoor, zijn slechts beperkt resten teruggevonden van de huizen die hier in de 17^{de} en 18^{de} eeuw

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,
 Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar: Carla Soonius; 0299-252589/06252-72867, c.soonius@hoorn.nl
 Michiel Bartels; 0229-252587/06304-68593/ m.bartels@hoorn.nl
www.archeologiewestfriesland.nl

**Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten
Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec**

hebben gestaan. De meeste funderingen bleken bij de sloop van de huizen in de 18^{de} eeuw te zijn uitgebroken. Achter de huizen werden wel waterputten aangetroffen.

Conclusie

Op basis van de topografische ontwikkeling en de ligging binnen de historische kern van Enkhuizen heeft het plangebied een hoge archeologische waarde. Met name interessant zijn de bodemlagen en structuren die samenhangen met het bouwrijp maken van het gebied in de late 16^{de} eeuw. Mogelijk zijn eveneens sporen van woonhuizen, bijvoorbeeld in de vorm van funderingen en kelders, in de bodem aanwezig.

Echter, gezien de kleine schaal van de nieuwbouw en beperkte ruimte voor een onderzoek, wordt geadviseerd af te zien van een reguliere opgraving. Het uitgraven van de bouwput voor de nieuwbouw dient wel archeologisch te worden begeleid. Dit houdt in dat een archeologisch medewerker bij de graafwerkzaamheden aanwezig is om eventuele sporen te documenteren en vondsten te verzamelen. U wordt verzocht om minimaal een week van tevoren te melden wanneer deze graafwerkzaamheden plaats zullen vinden.

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar: Carla Soonius; 0299-252589/06252-72867, c.soonius@hoorn.nl
Michiel Bartels; 0229-252587/06304-68593/ m.bartels@hoorn.nl
www.archeologiewestfriesland.nl