

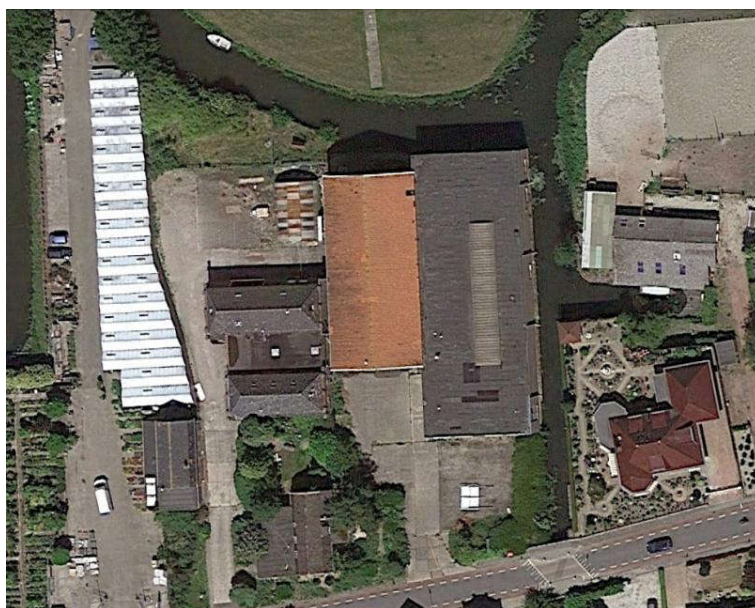
Gemeente ENKHUIZEN

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

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

Project: “Westeinde 88”



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

28 februari 2017

Erratum 8 mei 2018

Brief van Welwonen aan Burgemeester en Wethouders inzake wijzigingen woonboerderij

----- Doorgestuurd bericht -----

From: Gerard Bergenhenegouwen <gbh@welwonen.nu>

To: Jacco Eenkoren <Jacco.Eenkoren@sed-wf.nl>

Cc:

Bcc:

Date: Tue, 26 Sep 2017 09:29:15 +0000

Subject: boerderij Westeinde 88; planwijziging formeel kenbaar maken

Geachte college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enkhuizen,

In december 2016 zijn de prestatieafspraken 2017-2020 tussen de gemeente Enkhuizen, de Huurders Adviesraad en Welwonen vastgelegd.

In dit document is opgenomen: het realiseren van een woonboerderij aan het Westeinde 88 in de vorm van een 'Samenhuis'.

Hierbij is de gedachte dat het bij elkaar wonen met gelijkgestemden modern noaberschap kan (helpen) versterken.

Ten tijde van het opstellen van genoemde prestatieafspraken is afgesproken dat er een marktverkenning voor deze manier van wonen/leven zal plaatsvinden. Hierover later meer.

Omgevingsvergunning

Begin september 2016 heeft Welwonen voor de te realiseren boerderij Westeinde 88 een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Het ontwerp van de boerderij was gebaseerd op het 'Samenhuis' met 10 kleine, individuele woonruimten en daarnaast ruimten voor gezamenlijk gebruik.

Deze toegevoegde gezamenlijke ruimten zoals een woonkamer, eetkeuken, logeerkamer, wasruimte zijn specifiek voor een 'Samenhuis'.

Voorafgaand aan de formele projectafwijkingsbesluit-procedure heeft de gemeenteraad een conceptverklaring van geen bedenking afgegeven.

Marktverkenning / plan aanpassing

In februari 2017 is het plan voor het "Samenhuis" aan het Westeinde gepresenteerd op een bijeenkomst van de SOE (Stichting Seniorenoverleg Enkhuizen).

Tijdens deze druk bezochte bijeenkomst werd duidelijk dat het concept van een 'Samenhuis' in deze vorm en op deze locatie niet wenselijk is.

De beoogde doelgroep, aanwezig in de zaal, zag het samen koken in de eetkeuken en samen verblijven in de gemeenschappelijke woonkamer vanuit praktisch oogpunt niet zitten.

Door dit duidelijke signaal zijn 6 van 10 appartementen qua maatvoering aangepast. Dit zijn nu tweekamerwoningen geworden en geschikt voor tweepersoonshuishoudens.

De resterende 4 appartementen, op de verdieping onder de kap gelegen woningen, zijn kleiner en geschikt voor eenpersoonshuishoudens. Door het vergroten van de

6 tweekamerappartementen zijn de gezamenlijke woonkamer en keuken komen te vervallen. De inpandige vierkantruimte en ook de landelijke tuin blijft wel voor gezamenlijke doeleinden beschikbaar. De woningen worden vanuit de binnenruimte ontsloten wat de sociale controle vergroot en het 'samenwonen' versterkt.

Dit gegeven, de gezamenlijke vierkantruimte en de tuin geven de 'Woonboerderij' naar ons oordeel in voldoende mate het karakter van een 'Woongemeenschap' zoals als doelstelling is opgenomen in de prestatieafspraken.

Wij vragen uw college dit aangepaste ontwerp in de plaats te stellen van het eerder ingediende ontwerp en de projectafwijkings-procedure te vervolgen c.q. een nieuwe conceptverklaring van geen bedenkingen te vragen aan de raad.

Met vriendelijke groet,

Gerard Bergenhenegouwen

Aanpassing van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing naar aanleiding van planwijzigingen en verwerking inspraak en overlegreacties.

- reactienota inspraak en overleg verwerkt in paragraaf 6.
- integrale reactie Veiligheidsregio als **bijlage V** toegevoegd.
- toelichtende tekst woonprogramma in paragraaf 2.4 op blz, 6 aangepast.
- welstandsakkoord van 19 april 2018 vermeld in paragraaf 4.2, blz. 13.

Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De bestaande situatie	2.
2.2	De nieuwe situatie	4.
2.3	De stedenbouwkundige structuur- en bebouwingskarakteristiek	5.
2.4	Het plan voor de 'stolpboerderij'	5.
2.5	Het totaalplan	7.
3.	Ruimtelijk beleidskader	8.
3.1	Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8.
3.2	Provinciaal beleid	9.
3.2.1	Relatie met de Wro	9.
3.2.2	Structuurvisie NH 2040	9.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening	9.
3.2.4	Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland	10.
3.3	Gemeentelijk beleid	11.
3.3.1	Gemeentelijke beleidsnota's	11.
3.3.2	Bestemmingsplan	12.
4.	Beeldkwaliteit	13.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	13.
4.2	De gemeentelijke welstandsnota	13.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	14.
5.1	Milieu	14.
5.1.1	Bodem en grondwater	14.
5.1.2	Watertoets	14.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	14.
5.1.4	Geluid	14.
5.2	Verkeersaspecten	15.
5.3	Luchtkwaliteit	15.
5.4	Externe veiligheid	16.
5.5	Leidingen	16.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	16.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	17.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	18.
6.	Uitvoerbaarheid	19.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	19.

Bijlage I	Paragraaf 7 van het verkennend bodemonderzoek
Bijlage II	Archeologische Quick-scan
Bijlage III	Ecologische quick-scan.
Bijlage IV	Akoestisch onderzoek
Bijlage V	Reactie Veiligheidsregio n.a.v. overleg

1. Inleiding

Het initiatief

'Welwonen', Rode Paard 5, 1602 DG Enkhuizen heeft een verzoek gericht aan burgemeester en wethouders om toepassing van de procedure voor een afwijking van het bestemmingsplan voor de bouw van een woongebouw in de vorm van een stolp ('Boerderij') met 10 appartementen voor senioren op het perceel Westeinde 88 te Enkhuizen, eertijds onderdeel van het bollenbedrijf van [REDACTED]

Dit project moet in samenhang gezien worden met de realisering van 16 appartementen in de voormalige bollenschuur, Westeinde 90, eveneens destijds onderdeel van genoemd bollenbedrijf. Voor beide projecten wordt een aparte procedure gevolgd.

Het totale project betreft het slopen van een aantal bedrijfsgebouwen en de omzetting van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

'Welwonen' is het samenwerkingsverband tussen de welzijnsstichting Welzijnswerk Enkhuizen en de woningcorporatie Woondiensten Enkhuizen.

De gronden van het totale project zijn kadastraal bekend als Gemeente Enkhuizen, sectie I, nummer 181, 195 en 536.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband (Google)

Ambitie initiatiefnemer

De stolpboerderij is nadrukkelijk bedoeld als woongemeenschap voor senioren. Onder het motto van samen en toch apart; of zo men wil andersom. Met behulp van modern vorm te geven noaberschap *) wordt meer gemeenschapszin en samen-redzaamheid beoogd. En als zodanig praktiserend wordt bijgedragen aan het gedachtegoed van de WMO Participatiesamenleving. Met dit nieuwe project wordt eveneens geanticipeerd op verdergaande vergrijzing van Enkhuizen. Omdat corporaties zich nadrukkelijk tot hun kerntaak met bijbehorende doelgroep moeten beperken is de huurprijs ten hoogste gelijk aan de lage aftoppings-huurtoeslaggrens. Hiermee wordt beantwoordt aan de door de minister voor Wonen in juni 2015 uitgebrachte priortiteitenbrief.

*) *Noaberschap (Twents) of naoberschap (Achterhoeks en Drents) (Nederlands: nabuurschap) zijn de gezamenlijke noabers (buren) in een kleine sociale, overwegend agrarische gemeenschap. Binnen de noaberschap geldt de noaberplicht. Dit houdt in een verplichting, de noabers (in een ruime zin des woords) bij te staan in raad en daad indien dat nodig is.*

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan “**Westeinde**”, vastgesteld 11 juni 2013. Op de gronden ligt de enkelbestemming ‘**Bedrijf**’ (**art. 4**) en de dubbelbestemming “**Waarde-Archeologie-3**” (**art. 20**).

Het gewenste toekomstige gebruik voor woondoeleinden is derhalve *functioneel* strijdig met het bestemmingsplan. Daarenboven wijkt de te bouwen stolp qua vorm en afmetingen af van de bestaande bedrijfsgebouwen.

Planologische regeling voor een afwijking van het vigerende bestemmingsplan

De passende planologische regeling is de procedure ex art. 3.10 Wabo, juncto art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (**Bor**).

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 zijn verwoord.

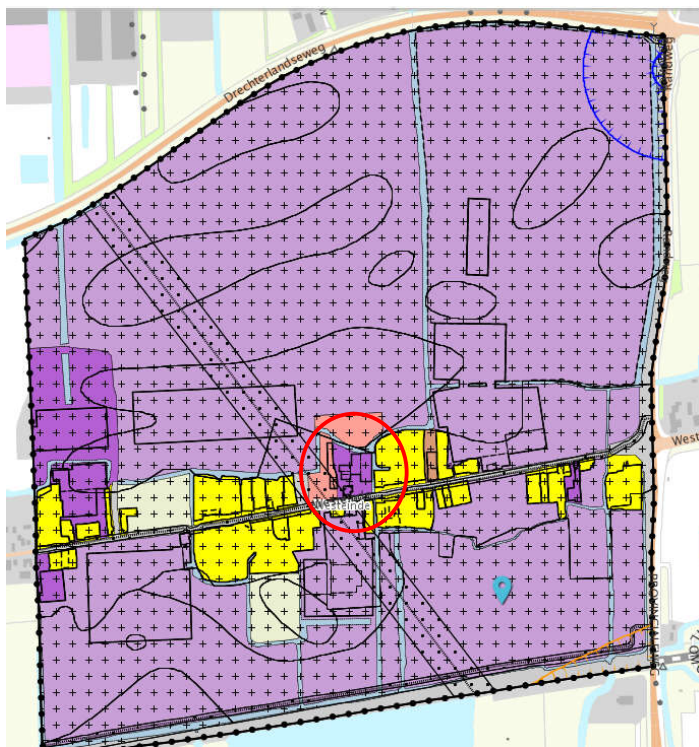
Het voorliggende document voorziet in deze vereisten.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

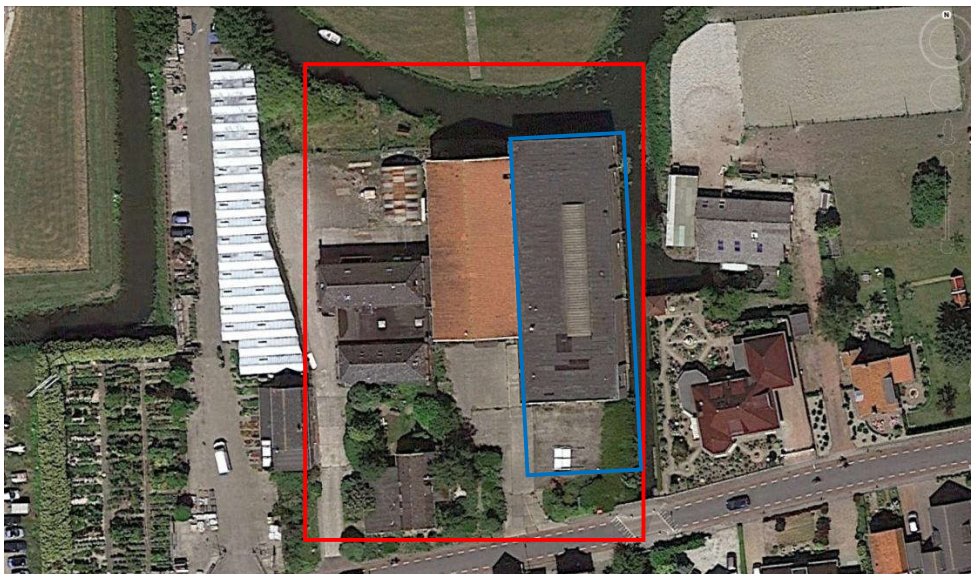
2.1. De bestaande situatie

De planlocatie ligt aan het Westeinde, de historische weg die Enkhuizen, onder andere via Bovenkarspel en Hoogkarspel met Hoorn verbindt.

De verbeelding van het vigerende bestemmingsplan laat zien dat er aan het Westeinde een aantal ‘enclaves’ zijn met een woonbestemming binnen een zeer omvangrijk gebied met de bestemming ‘bedrijventerrein – zaadveredelingsbedrijf’. De planlocatie ligt in één van die ‘enclaves’, maar met tot op heden een bedrijfsbestemming..



afb. 2 De planlocatie als enclave in gebied met zaadveredelingsbedrijven



afb. 3 De huidige situatie op de locatie Westeinde 88-90 (rode contour) en het te slopen kantoor- en bedrijfsgebouw (blauwe contour)



afb. 4 Het te slopen kantoor- en bedrijfsgebouw rechts van de bollenschuur



afb. 5 Het complex op een oude foto



afb. 6 Overzicht bebouwing op de locatie Westeinde 88 t/m 92a (rode contour), waarvan de bruin gekleurde gebouwen worden gesloopt.

2.2. De nieuwe situatie



afb. 7 De nieuwe situatie met de te handhaven gebouwen en de nieuwbouw

2.3 *De stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristiek*

De bestaande stedenbouwkundige structuur is te kenmerken als lintbebouwing langs de oorspronkelijke ontginningsas (Westeinde) met opstreckende kavels in de dwarsrichting. Veel kavels worden, of waren in het verleden, zijdelings begrensd door sloten en/of doorzichten en een ruime sloot (voert) op de overgang naar het landelijke gebied. Deze structuur wordt met de onderhavige ingreep niet aangetast.

De bebouwingskarakteristiek wordt gekenmerkt door de ordening van hoofdgebouwen (veelal woongebouwen, al dan niet in de vorm van bv. voorname stolpen, aan de weg, met in de tweede lijn de bedrijfsgebouwen. Met het behoud van de voormalige bollenschuur en de realisering van een monumentaal woongebouw in de vorm van een stolp, wordt deze ordening in principe gerespecteerd.

Tenslotte wordt enerzijds een woongebouw vormgegeven met een aantal belangrijke kenmerken van een traditionele stolpboerderij en anderzijds wordt een traditioneel bedrijfsgebouw in ere hersteld, zij het met een nieuwe functie. Beide objecten hebben een daarbij passende detaillering en materiaaltoepassing.

2.4 *Het plan voor de 'stolpboerderij'*

Het kantoor en bedrijfspand aan de oostzijde van het perceel wordt gesloopt en maakt plaats voor een monumentaal nieuw pand in de vorm van een traditionele stolp met 'staart' ('Boerderij'), met een breedte van 18 meter en een diepte van 20 meter. Op deze plaats heeft oorspronkelijk ook een stolp gestaan.

De toegangsruimte met trapportaal en lift is centraal geplaatst in wat men eertijds aanduidde als het 'vierkant'.

Aan de zijde van het Westeinde is een 'stadse' gevel ontworpen, zoals dat veel is gedaan bij monumentale stolpen aan een historische verbindingsweg.

Achter dit voorgevelgedeelte is een gemeenschappelijke woonkamer met een toegang naar de siertuin geprojecteerd.

Het geheel wordt voorzien van een zorgvuldige detaillering van de kozijnen, goten, dakramen en aansluitingen.



afb. 8

De nieuwe situatie met parkeervoorzieningen en inrichting tuin

De stolp is bedoeld als woongemeenschap voor senioren onder het motto: 'samen en toch apart'. De tien appartementen worden zelfstandig bewoond. Zes appartementen zijn qua maatvoering geschikt voor tweepersoonshuishoudingen.

De woningen worden vanuit de binnenruimte ontsloten wat de sociale controle vergroot en het 'samenwonen' versterkt.

De inpandige vierkantruimte en ook de landelijke tuin zijn voor gezamenlijke doeleinden beschikbaar.

In de top van de kap zijn een technische ruimte en bergingen ondergebracht.

In de staart is, naast 2 wooneenheden boven elkaar, een fietsenberging aanwezig (met voldoende oplaadaansluitingen). Hier is sprake van een aparte toegang voor de woningen.

De huurprijs is net als in de bollenschuur ten hoogste gelijk aan de lage aftoppings-huurtoeslaggrens.

Met dit plan wordt praktiserend bijgedragen aan het gedachtegoed van de WMO participatie-samenleving en wordt geanticipeerd op verdergaande vergrijzing van Enkhuizen.

Met het gegeven programma, de gezamenlijke vierkantruimte en de tuin krijgt de 'Woonboerderij' in voldoende mate het karakter van een 'Woongemeenschap' zoals als doelstelling is opgenomen in de prestatieafspraken.



afb. 9 en 10

Impressies van het ontwerp-concept



afb. 11 Impressie van de achterzijde

2.5 *Het totaalplan*

Van de oorspronkelijke gebouwen is behalve de bollenschuur, nog het woonhuis aan het Westeinde behouden, alsmede één van het daarachter aanwezige bedrijfspanden. Dit laatste pand kenmerkt zich door een karakteristieke schildkap en aan beide zijden dito metselwerk topgevels.

De rest van de bebouwing wordt gesloopt om aan de westzijde plaats te maken voor het entreegebied voor de bollenschuur met de parkeervoorziening en de bergingen.

Aan de oostzijde wordt het 'ensemble' karaktervol gecombineerd door een monumentaal woongebouw met de vorm van een stolp (de 'Boerderij').



afb. 12 Het entreegebied in vogelvlucht



afb. 13 De achtertuin wordt gedeeld met de bewoners van de 'bollenschuur'.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 *Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Van toepassing is de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die d.d. 14 maart 2012 de "Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling" heeft vervangen.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

De planlocatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied. De vervangende nieuwbouw van een woongebouw met 10 appartementen ten behoeve van senioren kan niet worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Het doorlopen van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is niet nodig.

In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het bovenstaande geeft duidelijk aan dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

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 ruimtelijke 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*' (PRV - 2014) - 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) (**afb. 13**).

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Van toepassing is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), vastgesteld 3 februari 2014. Deze vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van 2010.

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)* opgesteld. De herziening van deze verordening is door Provinciale Staten vastgesteld 3 februari 2014.

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.

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

Bij de PRV zijn themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld. In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn deze niet alle even relevant.

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*.



afb. 14 De planlocatie op de themakaart 2 van de PRV 'Bestaand Bebouwd Gebied'

Bij de PRV zijn 10 'themakaarten' bijgevoegd; op themakaart 2 is het bestaand bebouwd gebied aangegeven.

De overige themakaarten betreffen 'Landelijk gebied', 'Ecologie', 'Unesco – erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde', 'Bufferzones', 'Landbouwgebied', 'Landbouwclusters', 'Blauwe ruimte', 'Duurzame energie' en 'Aardkundige waarden'.

Geen van deze thema's hebben gevolgen / restricties voor mogelijke ontwikkelingen op de onderhavige planlocatie.

3.2.4 Kadernota Regionale woonvisie West-Friesland

De Kadernota regionale woonvisie West-Friesland is een vervolg op de Regionale Woonvisie (2005-2015). Uit een monitoring en evaluatie van deze visie is gebleken dat de demografische ontwikkelingen en de marktomstandigheden zodanig zijn gewijzigd dat het vaststellen van een nieuwe visie gewenst is. Gemeenten in de regio kunnen deze Kadernota gebruiken als vertrekpunt en als basis voor het vaststellen van lokale Woonvisies. De Kadernota is afgestemd op de Verstedelijkingsafspraken 2010-2020, de provinciale Woonvisie 2010-2020 en de provinciale Structuurvisie 2010-2040.

Centrale doelstelling van de nieuwe woonvisie is 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.

Relevant voor het voorliggende project is de constatering in de woonvisie dat voor de *kwalitatieve* bouwopgave de vergrijzing (en de daarmee samenhangende sterke groei van het aantal kleinere huishoudens) een belangrijke bepalende factor is.

De woningvoorraad van de toekomst moet geschikt zijn om deze groeiende groep op te vangen.

Daarbij komt het feit, dat de vraag naar specifieke seniorencomplexen af neemt. Dit is het gevolg van een maatschappelijke ontwikkeling waarbij veel senioren er voor kiezen om zo lang mogelijk in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen.

Dit kan door aanpassingen in de bestaande voorraad, of door het bouwen van levensloop-geschikte woningen, of door een specifieke vorm van 'bij elkaar wonen' / samenwonen, waarbij men op elkaar let en zo nodig raad en steun geeft.

Daarnaast vormt de betaalbaarheid van het wonen en een stagnerende doorstroming als gevolg van de economische crisis een steeds groter probleem voor het goed functioneren van de woningmarkt. De komende jaren moet ten minste 1/3 deel van de nieuwbouw geschikt zijn voor bewoning door senioren.

Met betrekking tot de *kwantitatieve* bouwopgave blijft het uitgangspunt dat voorzien moet worden in de eigen woningbehoefte van de inwoners van de regio West-Friesland.

De regionale taakstelling is vastgesteld met een bandbreedte van 850-1020 woningen per jaar.

Vastgesteld kan worden dat het onderhavige initiatief van 10 appartementen voor senioren in een specifieke (gestapelde) bouwvorm qua omvang en doelgroep goed aansluit op de uitgangspunten van de regionale woonvisie.

Daarenboven betreft het hier een bijzonder concept: met behulp van een moderne vorm van 'noaberschap' wordt meer gemeenschapszin en samen-redzaamheid beoogd.

De voorgenomen huurprijs zal ten hoogste gelijk zijn aan de lage aftoppings huurtoeslaggrens, waarmee ook voldaan wordt aan het uitgangspunt dat 60 % van de nieuwe woningen in een betaalbare categorie dient te vallen.

Tenslotte voldoet het voorliggende initiatief ook aan het uitgangspunt om in principe te bouwen *binnen* bestaand bebouwd gebied (bestaand stedelijk gebied).

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Gemeentelijke beleidsnota's

▪ 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.

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.

Er worden 34 richtinggevende uitspraken gedaan, waarvan er een aantal geheel of gedeeltelijk relevant zijn voor het onderhavige initiatief, zoals o.a.:

- Enkhuizen wil een thuisbasis zijn voor mensen die zichzelf goed weten te redden *én mensen die ondersteuning en zorg nodig hebben* om zich in de maatschappij te kunnen handhaven.
- De gemeente gaat, samen met partners, onderzoeken in hoeverre kangeroe-woningen en *andere nieuwe woonvormen* gewenst en haalbaar zijn.
- Enkhuizen gaat het verouderde woningaanbod actief aanpakken en herstructureren om meer balans aan te brengen in koop- en huuraanbod.
- Enkhuizen streeft naar een balans in sociale woningbouw en koopaanbod.

Voor de vervangende nieuwbouw - na sloop van een vrij omvangrijke bedrijfsbebouwing - van een complex voor samenwonende senioren in de huursector, waarbij tevens aandacht wordt geschonken aan de cultuur-historische context, is voldoende 'fundament' te vinden in de doelstellingen van de 'Stadsvisie Enkhuizen 2030', resp. 'Structuurvisie 2020'.

▪ Woonvisie Enkhuizen 2014

De *Woonvisie Enkhuizen 2014* is vastgesteld op 3 juni 2014. Deze visie sluit naadloos aan op de uitgangspunten van de 'Stadsvisie Enkhuizen' (paragraaf 3.3.1).

De meest relevante doelstellingen zijn (selectie):

- regionale samenwerking (zie ook paragraaf 3.2.4);
- inbreiden verdient de voorkeur boven uitbreiden;
- betaalbare ver- en nieuwbouw;
- inspelen op verandering in de bevolkingssamenstelling (kleinere en oudere huishoudens);
- aandacht voor groepen met zorgvraag;"

Ook hierbij kan vastgesteld kan worden dat het onderhavige initiatief in lijn is met de 'Woonvisie Enkhuizen 2014'.

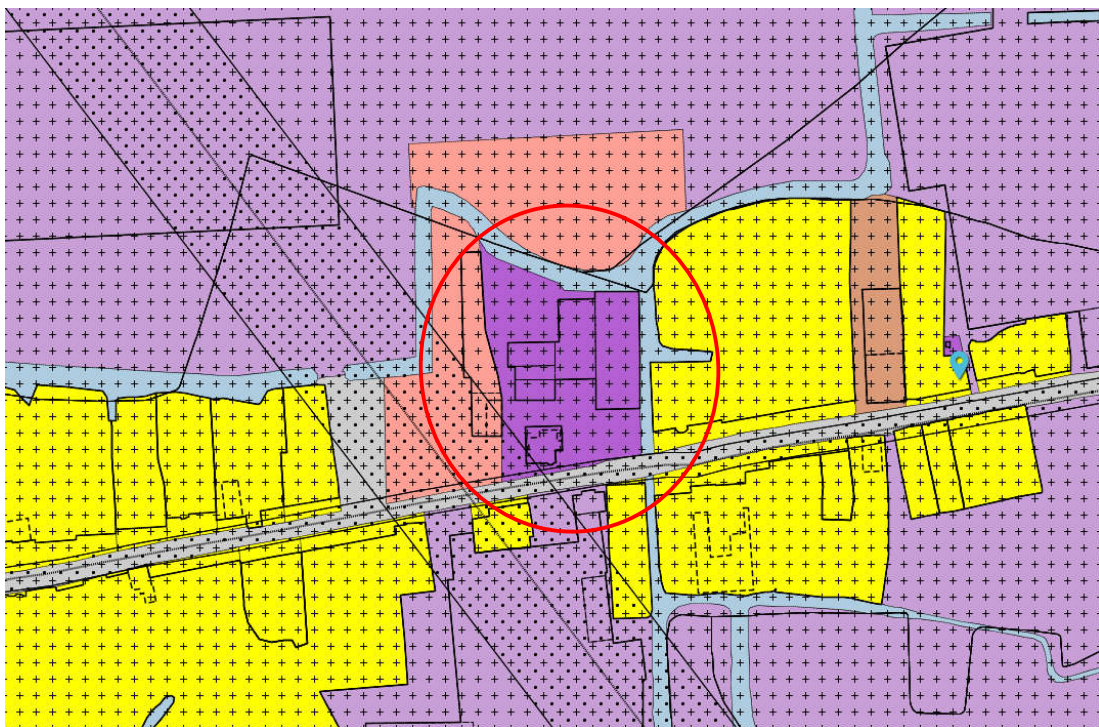
3.3.2 Bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan “**Westeinde**”, vastgesteld 11 juni 2013. Op de gronden ligt de enkelbestemming ‘*Bedrijf*’ (art. 4) en de dubbelbestemmingen “*Waarde-Archeologie-3*” (art. 20).

Het gewenste toekomstige gebruik is *functioneel* strijdig met het bestemmingsplan omdat de huidige bestemming een bedrijfsbestemming is. Doordat hier sprake is van een nieuw woongebouw in de vorm van een stolph wordt ook niet voldaan aan de bepaling van de maximale bouwhoogte.

De centrale vraag is of de vervangende nieuwbouw met een woonfunctie qua aard en omvang planologisch mogelijk/wenselijk is in de bestaande omgeving.

Vastgesteld kan worden dat de bebouwing aan het Westeinde zowel functioneel als qua bouwvormen gemengd en zeer gevarieerd is, met behalve de woonfunctie een accent op zaadveredelings- en aanverwante bedrijven. De burgerwoningen en dienstwoningen zijn gericht op de weg en de bedrijfsbebouwing – waaronder ook voormalige bedrijfsgebouwen bij woningen - bevindt zich overwegend daarachter.



afb. 15 De planlocatie op een uitsnede van het bestemmingsplan.

De voorgestelde nieuwbouw in de vorm van een stolph past zowel functioneel, als qua plaatsing, en typologie aan de geschetste karakteristiek. In feite betekent dit een belangrijke verbetering van het historische lint en een versterking van de beeldkwaliteit.

Vervolgens kan vastgesteld worden dat qua verkeersaspecten (zie par. 5.2) de toevoeging van 10 senioren-appartementen geen structurele toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengt in vergelijking met het voormalig functioneren van een omvangrijk bollenbedrijf met zijn werknemers, bezoekers en transportbewegingen.

In relatie met de woningen in de directe omgeving is deze bijzondere woonvorm niet wezensvreemd; de woonkwaliteit van de omgeving gaat er in belangrijke mate op vooruit.

Met het beschikbaar komen van deze specifiek woonvorm met het aspect ‘samen-redzaamheid’ wordt inhoud gegeven aan de grote sociale betrokkenheid van Enkhuizen en het streven van het waar mogelijk bevorderen van nieuw/bijzondere woonvormen (“Stadsvisie Enkhuizen 2030”).

Hiermee is de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het voorliggende initiatief ruimtelijke en planologisch voldoende aangetoond.

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In het provinciale beleid (o.a. Structuurvisie 2040) wordt aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen aandacht moet worden besteed aan de cultuurhistorische waarden en de specifieke kwaliteiten van landschap en nederzettingen ('landschaps-dna' en 'dorps-dna'). 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 de vervangende nieuwbouw van een woongebouw voor senioren in de vorm van een stolp, kan volstaan worden met een beknopte (beeld)kwaliteits-paragraaf.

De volgende vijf elementen worden daarbij van belang geacht:

- 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.

Met het onderhavige initiatief blijft de bebouwingsopzet op het perceel voldoen aan de aanwezige karakteristieke structuur (zie paragraaf 2.3).. De *bestaande kwaliteiten* op de locatie en in de omgeving worden niet bedreigd, in tegendeel: de perceelinrichting en de bebouwingskarakteristiek worden gerespecteerd en versterkt. Daarmee wordt volledig voldaan aan de eisen, welke gesteld kunnen worden in het kader van het provinciale uitgangspunt "*behoud door ontwikkeling*".

4.2 De gemeentelijke welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota 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 ligt in het gebied C1 'Westeinde'; de omschrijving is als volgt:.

"Het lint is ruimtelijk sterk gevarieerd. De bebouwingsdichtheid verschilt van plek tot plek, maar ook de omvang van de bebouwing, de vorm, situering en afstand ten opzichte van de weg. Het principe van dit lint is eenvoudig: een weg met aan beide zijde of bebouwing, of open land. Flankerende sloten ("voerten") tussen weg en erf/stoep/open land ontbreken. Kenmerkend aan dit lint is de nadrukkelijke aanwezigheid van grootschalige bebouwing. Vooral de zaadveredelingsbedrijven hebben hier bedrijfsgebouwen, loodsen en kassen. Deze staan meestal niet direct aan het lint, maar iets daar achter"

Voor de lintbebouwing van het Westeinde is het beleidsuitgangspunt "*behoud van de karakteristieke structuur van het lint*".

Aangezien de aanpassing voor de nieuwe functie een verbouwing binnen de contouren van het voormalige bedrijfspand betreft, wordt de huidige stedenbouwkundige 'setting' gerespecteerd en zelfs versterkt.

De verbouw houdt op passende wijze rekening met de karakteristieke verschijningsvorm van het bestaande gebouw.

Met betrekking tot de vormgeving en materialisatie bestaan er geen strijdigheden met de *gebiedsgerichte welstandscriteria*.

Een en ander is bevestigd in de behandeling van het bouwplan in de welstandsvergaderingen van 5 en 19 april 2018, waarbij een definitief akkoord is gegeven.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

Er is verkennend bodemonderzoek gedaan door HB Adviesbureau te Alkmaar. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage '**Verkennd bodemonderzoek ter plaatse van Westeinde 88**' d.d. 22 oktober 2010, kenmerk 15 HB0572.

Dit verkennend bodemonderzoek heeft zich uitgestrekt tot de locatie van de bollenschuur en het naastgelegen entreegebied.

De conclusie is dat er geen beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen werkzaamheden bij de locatie.

De paragraaf 7 '*Conclusies en aanbevelingen*' is weergegeven in **bijlage I**.

De integrale rapportage zal worden toegevoegd aan de stukken ten behoeve van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

5.1.2 Watertoets

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:

De realisering van de stomp heeft nauwelijks gevolgen voor het verhardingspercentage (lager) op de locatie; compensatie van wateroppervlak is hierbij derhalve geen item.

Ad. c:

Met de verbouwing zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Ad. d:

De afvoer van hemelwater kan op deze locatie worden gescheiden van die van de riolering.

Met betrekking tot de punten **b.** en **e.** kan worden opgemerkt, dat deze met het voorliggende initiatief niet aan de orde zijn.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

De realisering van een woonstomp met 10 wooneenheden ter vervanging van een bedrijfspand geschiedt in een gemengd gebied, waarin hoofdzakelijk sprake is van bedrijvigheid met dienstwoningen en burgerwoningen.

Aangezien het gewijzigde gebruik past in het aanwezige gemengde functionele karakter van de bebouwing aan het Westeinde, is hinder van de in de omgeving aanwezige bedrijvigheid geen item. Ook is het niet het geval dat de aanwezige bedrijven in de omgeving door de realisering van dit woongebouw worden beperkt in de uitvoering van hun bedrijfsactiviteiten, aangezien de woningen die dichtbij de bedrijvigheid aanwezig zijn hiervoor bepalend zijn.

5.1.4 Geluid

De woonfunctie is een geluidsgevoelige functie. De afstand van de stomp tot de weg is betrekkelijk gering, maar op het Westeinde is een 30 km-regime van toepassing, zodat er geen sprake is van een geluidszone en een wettelijke toetsing Wet geluidhinder.

Toch is er voldoende aanleiding om een akoestisch onderzoek uit te voeren. HGOadvies heeft onderzoek gedaan en de bevindingen neergelegd in een rapportage d.d. 30 september 2016, kenmerk 2016-021-IL/VL (**bijlage IV**).

Met betrekking tot de berekende geluidsbelasting ten gevolge van **wegverkeer** op de Westeinde op de appartementengebouwen zodanig is (inclusief correctie 54 dB), dat vastgesteld kan worden dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Onderzocht is tevens wat de geluidsbelasting is ten gevolge van de **bedrijfsactiviteiten** van de nabij gelegen bedrijven Incotec en het tuincentrum en hoveniersbedrijf Maartens. Ook hierbij is vastgesteld dat sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

Tenslotte is ook gekeken naar het geluid ten gevolge van de **verkeersaantrekkende werking**. Gelet op de berekende waarde (51 db(A) wordt ruim voldaan aan het gehanteerde geluidsplafond.

Overigens zal bij de indiening van de documenten voor de aanvraag van een omgevingsvergunning worden aangegeven dat de vereiste binnenwaarden worden gehaald.

5.2 Verkeersaspecten

Voor dit aspect is het gewenst het totale project te beschouwen en het aandeel daarin van zowel de 10 wooneenheden in de 'boerderij', als de 16 appartementen in de bollenschuur.

Verkeersbewegingen

De appartementen geven aanleiding tot maximaal 4 verkeersbewegingen per appartement per etmaal. Dit betreft derhalve maximaal 64 verkeersbewegingen (op het Westeinde).

Voor de 10 appartementen voor senioren en de 16 appartementen kan worden uitgegaan van een beperkt autobezit.

Deze appartementen geven aanleiding tot maximaal 4 verkeersbewegingen per appartement per etmaal. Dit betreft derhalve maximaal 40 verkeersbewegingen.

Het project leidt derhalve tot een totaal van maximaal 104 verkeersbewegingen op het Westeinde.

Dit is in vergelijking met het aantal verkeersbewegingen, dat door het voormalige, omvangrijke bollenbedrijf werd gegenereerd (waaronder vrachtverkeer), geen structurele toename.

De parkeervoorziening

De parkeernorm voor de 26 appartementen is gesteld op 1,3 per appartement. Het totaal aantal gewenste parkeerplaatsen komt hiermee op 34.

In het entreegebied bij de bollenschuur zijn 29 parkeerplaatsen, bij de entree van de stolp nog eens 6. Er zijn derhalve voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

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.

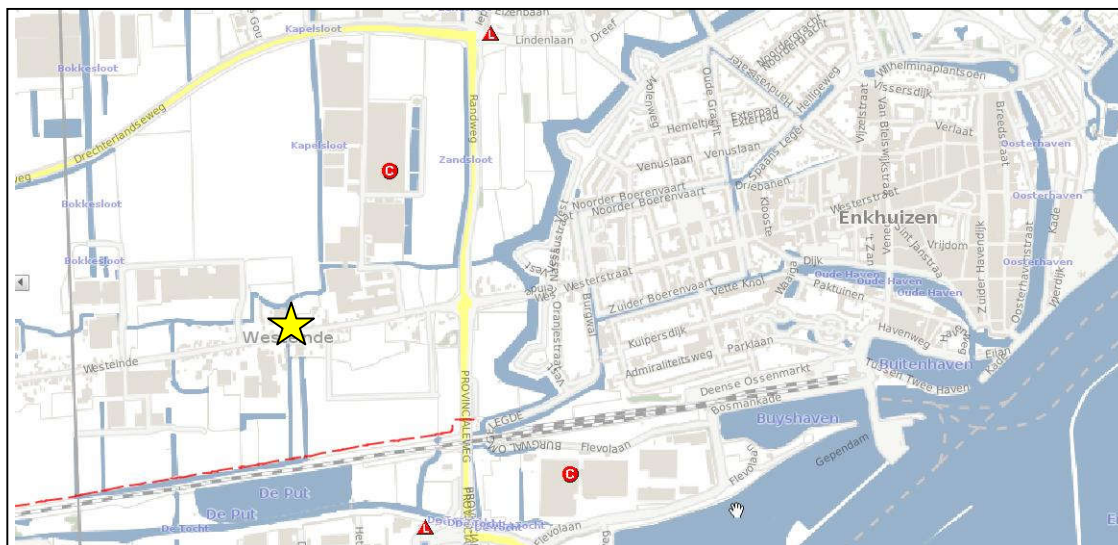
De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

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 realisering van een woongebouw met 10 appartementen voor en de 16 appartementen in de bollenschuur wijzigt de situatie ter plaatse zich - in het kader van de luchtkwaliteit – niet structureel; een en ander heeft geen (nadelige) invloed op de luchtkwaliteit.

5.4 Externe veiligheid



afb. 16

Uitsnede uit de risicokaart Noord-Holland met de planlocatie ★

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 voor de binnenstad van Enkhuizen en de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aangegeven (zie afb. 12). Risicovolle inrichtingen (2 benzinestations met LPG en Draka) bevinden zich op zeer grote afstand van de planlocatie en vormen derhalve geen bedreiging.

De provinciale weg en de spoorlijn Hoorn-Enkhuizen, waarop bij gelegenheid risicovol vervoer kan plaatsvinden, liggen eveneens op meer dan voldoende afstand van de planlocatie.

Relevant is ook de 'Gebiedsatlas Enkhuizen', waarin o.a. de voor de gemeente Enkhuizen relevante risicovolle inrichtingen worden besproken. Deze informatie dekt de bevindingen van de Risicokaart geheel.

5.5 Leidingen

De vervangende nieuwbouw van een stolpgebouw komt voor het overgrote deel op de plek van het voormalige kantoor aan aanpalende bedrijfsruimten. Of er van de bestaande leidingen van nutsbedrijven gebruik gemaakt kan worden, zal onderwerp zijn van overleg met de nutsbedrijven. De hoofdaansluiting, die nu in de voormalige bollenschuur aanwezig is, zal worden verplaatst naar de stolp.

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

De realisatie van de volumineuze stolp met de 10 appartementen geschiedt na het slopen van de kantoor- en bedrijfsruimte op de oostzijde van het perceel. Hiervoor is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan het archeologische aspect. Hiertoe is een archeologische quick-scan uitgevoerd door 'Archeologie West-Friesland' te Hoorn.

Hierbij is uiteraard ook de 'Beleidskaart Archeologie' van de gemeente Enkhuizen betrokken.

Het plangebied ligt in de zone 'Archeologisch Waardevol Gebied 4'. Hierbij dient het archeologisch aspect meegewogen te worden bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 35 cm beneden maaiveld.

De geplande ingrepen (sloop en nieuwbouw) overschrijden beide deze vrijstellingsgrens.



afb. 17 De locatie van het plangebied Westeinde 88-92 (zwarte stippellijn) op de 'Archeologische beleidskaart' van de gemeente Enkhuizen.

Op basis van de geplande nieuwbouw en de hoge archeologische waarde en verwachtingen binnen het plangebied, is een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit heeft betrekking op de locatie waar nieuwbouw is gepland. Het archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven met mogelijke doorstart tot opgraven.

Als leidraad voor het proefsleuvenonderzoek dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld. De gespecificeerde verwachting wordt tijdens het proefsleuvenonderzoek getoetst. Indien bewoningsresten uit de prehistorie, Middeleeuwen en Nieuwe Tijd worden aangetroffen, dient er indien het IVO-P niet voldoende informatie heeft opgeleverd een archeologische opgraving plaats te vinden. Indien blijkt dat de bebouwing dat na 1823 op het perceel heeft gestaan het plangebied dermate heeft verstoord waardoor bewoningsresten uit alle drie de periodes niet meer archeologisch waarneembaar zijn, zal er geen vervolgonderzoek plaatsvinden.

De 'Archeologische Quick-scan' is weergegeven in **Bijlage II**.

5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

De onderhavige locatie Westeinde 88 ligt binnen bestaand stedelijk gebied.

De locatie ligt op een afstand van 1,5 kilometer van Natura-2000 gebieden en op 1 kilometer van de Ecologische Hoofdstructuur/Natuur Netwerk Nederland (NNN). De NNN heeft geen externe werking. Gezien de omvang van het plan (16 nieuwe appartementen) en de afstand worden negatieve gevolgen niet verwacht. Het plan ligt op voldoende afstand vanwege versturende activiteiten als licht en geluid en de Natura-2000 gebieden met een voor verzuring gevoelig habitat liggen op veel grotere afstand.

Soortenbescherming

De verbouwing van de bollenschuur vindt geheel binnen de bestaande contouren plaats en verwacht mag worden dat dit derhalve geen bedreiging vormt voor al dan niet beschermde planten- en diersoorten, met uitzondering wellicht van enkele vogelsoorten en vleermuizen.

Voor de totale planontwikkeling is een 'ecologische quickscan' gevraagd aan Van der Goes en Groot, Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau. De bevindingen (voor beide delen van het project) zijn neergelegd in een rapport d.d. 27 september 2016 (**Bijlage III**).

Voor het voorliggende project van de bollenschuur is met name relevant dat er broedvogels kunnen voorkomen en dat versturende werkzaamheden in dat geval *buiten* het broedseizoen kunnen plaatsvinden (half maart tot half juli); in dat geval is een ontheffing niet nodig. Voor de eventuele aanwezigheid van vleermuizen dient vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Als er vleermuizen aanwezig zijn, dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

5.8 Duurzaamheidsaspecten

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaalgebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Er zijn geen wettelijke mogelijkheden om deze eisen aan te scherpen. Het is zodoende van belang om reeds in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheids-ambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer. Naarmate een ontwikkeltraject vordert is de kans groot dat economische, organisatorische, juridische of politieke belangen de overhand nemen. Om dit te voorkomen is het raadzaam gedurende het gehele proces de duurzaamheidsambities te bewaken. In deze fase van besluitvorming adviseren wij dan ook om de initiatiefnemer uit te nodigen voor een overleg waarin vanuit de betrokken partijen de visies op (duurzaamheid van) het project, de aanpak en de rolverdeling kunnen worden afgestemd. Aangeraden wordt om het Servicepunt Duurzame Energie uit te nodigen als adviseur voor de gemeente.

Het Servicepunt Duurzame Energie (www.servicepuntduurzameenergie.nl) is een externe en onafhankelijke partij en hierdoor in staat om de ambities, belangen en mogelijkheden van de verschillende actoren (gemeente, projectontwikkelaar, architect, aannemer, installateur, etc.) helder te krijgen.

Van de zijde van de initiatiefnemer is met betrekking tot dit aspect gekozen voor verwarming door middel van een warmtepomp met vloerverwarming en zonnepanelen op het gehele dak (63 ten behoeve van de 'stolp' en 153 ten behoeve van de 'bollenschuur').

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord geeft in dit kader nog het advies om zoveel mogelijk Led-verlichting toe te passen en maatregelen te nemen om oververhitting te voorkomen door bv. warmtewerend glas toe te passen op het glazen dak. Aanbevolen wordt tenslotte om voorbereidingen te treffen voor het in de toekomst plaatsen van een of meerdere oplaadpalen voor elektrische auto's.

Het totale project maakt gebruik van de zonnepanelen op de 'bollenschuur'. Voor de stolp zal worden voorzien van een warmtepomp met vloerverwarming.

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 intern verbouwen van een bedrijfspand tot woonhuis binnen de bestaande hoofdvorm.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en vooroverleg

Bij de gemeente Enkhuizen is een aanvraag omgevingsvergunning binnengekomen voor de bouw van een stolp met tien appartementen voor senioren op het perceel Westeinde 88 te Enkhuizen. De oot op deze locatie aanwezige stolpboerderij is decennia geleden gesloopt. De bouw is in strijd met het bestemmingsplan 'Westeinde'. Om omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een project- afwijkingsbesluit nodig.

Burgemeester en wethouders willen in beginsel hieraan planologische medewerking verlenen met toepassing van artikel 2.12, 1e lid onder a sub 3 Wabo.

□ *Inspraak*

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 9 maart tot en met woensdag 19 april 2017 ter inzage gelegen (zes weken). Ook waren de stukken raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl met plan-identificatienummer: NL.IMRO.0388.PBWesteinde88-vo01

Binnen de gestelde termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn inspraakreactie bij het college van Burgemeester en wethouders kenbaar maken.

Er zijn geen inspraakreacties binnen gekomen.

□ *Vooroverleg*

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening zijn de hiernavolgende overlegpartners in de gelegenheid gesteld hun vooroverlegreactie op genoemd voornemen kenbaar te maken. Er was gelegenheid om tot en met 19 april 2017 de reacties in te sturen, zowel per mail als per post.

De stukken zijn tevens vanaf 3 maart 2018 te raadplegen geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl De ID daarvoor was: NL.IMRO.0388.PBWesteinde88-vo01

De volgende instanties zijn om een reactie gevraagd:

- Provincie Noord-Holland
- Ministerie VROM
- Ministerie LNV
- Rijkswaterstaat West-Nederland Noord
- Archeologie West-Friesland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Regionale Uitvoeringsdienst
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- Nuon
- Kpn
- Liander
- PWN
- Gasunie
- Tennet
- Gemeente Drechterland
- Gemeente Medemblik

Er zijn 5 overlegreacties ingekomen (zie hierna); van de overige instanties wordt aangenomen dat zij geen aanleiding hebben gezien voor een reactie.

De **Provincie** heeft aangegeven dat het plan geen provinciale belangen raakt en dat er geen aanleiding is voor het maken van opmerkingen.

Het **Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier** en de gemeente **Medemblik** hebben aangegeven dat er geen aanleiding was tot het maken van opmerkingen.

De **Gasunie** heeft aangegeven dat zij op grond van hun toetsing tot de conclusie zijn gekomen, dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

De **Veiligheidsregio** geeft aan dat er nabij het plangebied geen bijzondere omgevingsgevaaren zijn.

Als bijlage bij de overlegreactie is een advies bijgevoegd dat inzicht geeft in het brandgevaar en de mogelijkheden voor hulpverlening. De bedoeling is dat dit in de besluitvorming wordt.

Het advies is als bijlage aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

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.

Voor het voorliggende project is een verklaring van geen bedenkingen door de raad afgegeven.

6.2. Economische / financiële uitvoerbaarheid

Het bouwplan betreft een initiatief van 'WelWonen', Rode Paard 5, 1602 DG Enkhuizen. De kosten van de sloop van de opstallen, de bouw van de stolp en de herinrichting van het erf zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met betrekking tot het planschade-risico zal tussen gemeente en initiatiefnemers een overeenkomst worden gesloten.

6.3. Overleg met de buren

Op 19 juli 2016 is een brief met informatie over het onderhavige project gezonden naar de bewoners van Westeinde 80 t/m 122 en Westeinde 87 t/m 133.

Naar aanleiding van deze brief heeft een vertegenwoordiger van Welwonen een gesprek gehad met de bewoners van een naastgelegen woning. Het gesprek is in goede orde verlopen. De opmerkingen betroffen vermindering van uitzicht en beschutting tegen de westenwind.

Afgesproken is dat de bewoners over het verloop van de aanvraag voor een omgevingsvergunningen zullen worden geïnformeerd.