

BESTEMMINGSPLAN

Achter Kadijk 1

Venhuizen, gemeente Drechterland

TOELICHTING

Versie: vaststelling
Datum: 29 november 2022

Van Riezen & Partners
bureau voor planologie & planontwikkeling bv

Amstelplein 1 (3^e etage)
1096 HA, Amsterdam
telefoon 020 625 70 25
e-mail info@vanriezenenpartners.nl
website www.vanriezenenpartners.nl

Colofon

Opdrachtnemer	Van Riezen & Partners
IMRO_idn	NL.IMRO.0498.BPAchterKadijk1-VG01
Datum print	29 november 2022
Planstatus	vaststelling

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging van het plangebied	1
1.3.	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Bestaande situatie	4
3.	Ontwikkelingen	9
3.1.	Nieuwbouw.....	9
3.2.	Effecten omgeving	12
3.3.	Duurzaamheid.....	12
4.	Beleidskader	13
4.1.	Rijksbeleid.....	13
4.1.1.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	13
4.1.2.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
4.2.	Provinciaal beleid.....	14
4.2.1.	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	14
4.2.2.	Omgevingsverordening NH2020.....	15
4.3.	Regionaal beleid.....	16
4.3.1.	Regionale woonvisie West-Friesland	16
4.3.2.	Woonakkoord 2020-2025, regio Westfriesland	17
4.3.3.	Afwegingskader Wonen, toelichting en kwantitatieve woningbouwprogrammering regio Westfriesland 2021.....	17
4.4.	Gemeentelijk beleid.....	18
4.4.1.	Visie op Drechterland en haar kernen	18
4.4.2.	Woonprogramma Drechterland 2021-2025 (Prettig wonen in vitale dorpen)	19
5.	Randvoorwaarden	21
5.1.	Archeologie & Cultuurhistorie	21
5.1.1.	Archeologie	21
5.1.2.	Cultuurhistorie	22
5.2.	Ecologie.....	22
5.2.1.	Soorten.....	22
5.2.2.	Natuurgebieden	23
5.3.	Verkeer en parkeren	23

5.3.1.	Verkeer.....	23
5.3.2.	Parkeren.....	23
5.4.	Milieubeperkingen.....	24
5.4.1.	Bedrijven en milieuzonering	24
5.4.2.	Bodem.....	25
5.4.3.	Externe Veiligheid	25
5.4.4.	Luchtkwaliteit	26
5.4.5.	Geluid.....	26
5.4.6.	Milieueffectenrapportage.....	27
5.5.	Water	28
5.5.1.	Nationaal en Europees waterbeleid	28
5.5.2.	Beschouwing.....	29
6.	Juridische toelichting	30
6.1.	Algemeen	30
6.2.	Het juridisch systeem.....	30
6.3.	Juridische toelichting op de planregels	30
6.4.	Bestemmingen	31
7.	Ladder voor duurzame verstedelijking	33
8.	Economische uitvoerbaarheid	35
9.	Overleg.....	36
9.1.	Overleg met instanties.....	36
9.1.1.	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	36
9.1.2.	Archeologie West-Friesland.....	36
9.2.	Advisering Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN).....	37
9.3.	Overleg met omwonenden en informatievoorziening	37
9.4.	Ter visielegging ontwerpbestemmingsplan	37

Bijlagen:

1. Archeologie West-Friesland
Archeologisch onderzoek quickscan
02-10-2019
2. Archeologie West-Friesland
Aanvullend archeologisch onderzoek
21-07-2020
3. Archeologie West-Friesland
Aanvullend archeologisch advies bestemmingsplan

5-10-021

4. Vonk Groenservice
Quickscan Wet Natuurbescherming
20-281 aangepast
19-07-2021
5. APS milieu BV
Bodemonderzoek
10-03-2020
6. Witteman Geluidadvie
Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
17-12-2020
7. Bijlage watertoets
20.0844501 / PRS 3889
8. Nota van Beantwoording zienswijzen
22 juni 2022

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het in de bebouwde kom van Venhuizen gelegen woonperceel 'Kadijk 1' heeft een omvang van 3.558 m² en biedt ruimte voor verdichting. De eigenaar is voornemens om op het perceel (kadastraal perceel G1952) te splitsen en op het oostelijk deel 5 aaneengebouwde woningen te realiseren, in aansluiting op de 4 aaneengebouwde woningen die in 2007 zijn gerealiseerd aan De Vergulde Hoek (nummers 2 t/m 8). Het geschakelde woonhuis op Kadijk 1 blijft behouden maar de oude schuur ten noordoosten van het woonhuis zal worden gesloopt. Ten behoeve van de bereikbaarheid van de 5 nieuwe woningen zal de rijweg van De Vergulde Hoek naar het noorden worden doorgetrokken en zullen er diverse parkeerplaatsen worden aangelegd. Voor de 5 nieuwe woningen en het doortrekken van de rijweg op het perceel van Kadijk 1 is een bouwplan opgesteld (zie hoofdstuk 3). De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen.

De beoogde ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' (inclusief de 1^e herziening), onder meer doordat de woningen zijn gelegen buiten het bouwvlak. Om de beoogde ontwikkeling juridisch mogelijk te maken wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft als doel om een juridisch planologisch kader te bieden voor de beoogde bouw van 5 woningen op het perceel van Kadijk 1 te Venhuizen. Het nieuwe bestemmingsplan 'Achter Kadijk 1' is een postzegelbestemmingsplan dat ter plaatse van de ontwikkellocatie het bestaande bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' (inclusief de 1^e herziening) vervangt. Het nieuwe bestemmingsplan sluit qua systematiek (waar mogelijk) wel aan op het geldende bestemmingsplan (inclusief de 1^e herziening).

1.2. Ligging van het plangebied

Het bestemmingsplan Achter Kadijk 1 heeft betrekking op het oostelijke gedeelte van het perceel Kadijk 1. Het plangebied is gelegen in het zuidelijk deel van de bebouwde kom van Venhuizen, ten zuidwesten van de kruising Markerwaardeweg-Tuinstraat.

Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- Aan de noordzijde: door de perceelgrens met het perceel van Kadijk 2 (kadastrale perceel G1951);
- Aan de oostzijde: door de watergang tussen de Markerwaardeweg en perceel G1952 ;
- Aan de zuidzijde: door de perceelgrens met het perceel De Vergulde Hoek 8 (kadastrale perceel G4273) en de buitenbocht van de straat De Vergulde Hoek;
- Aan de westzijde: de toekomstige rand van de verlengde rijweg van De Vergulde Hoek, inclusief aangrenzende groen- en tuinstrook.

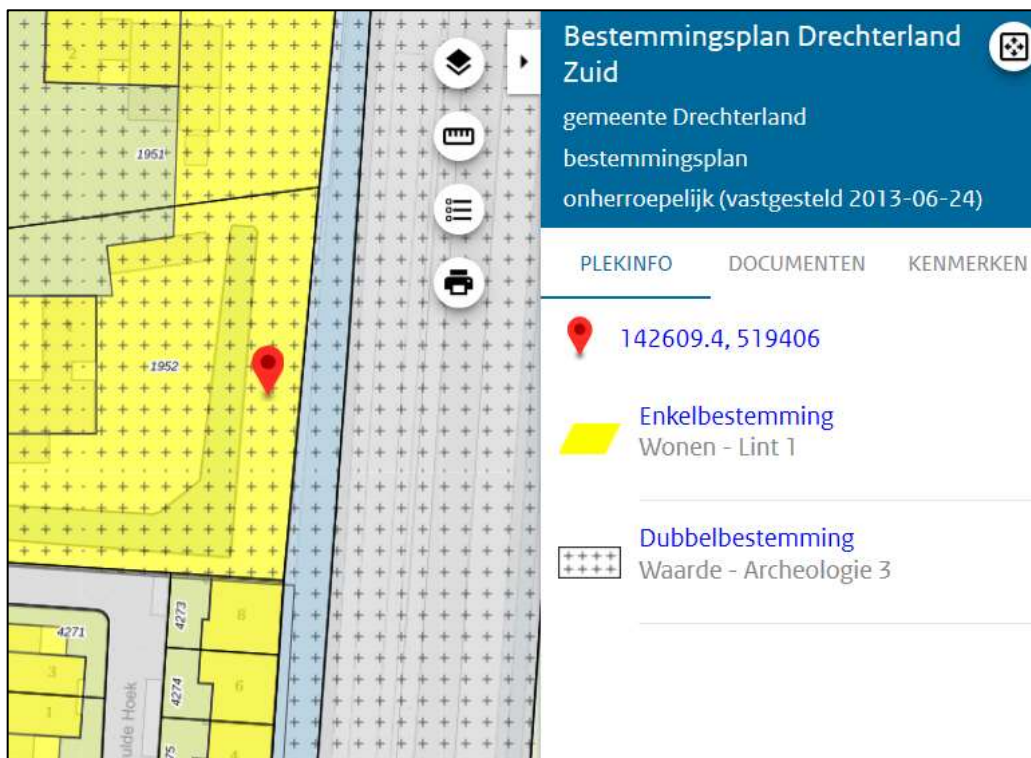


Afbeelding: ligging plangebied binnen Venhuizen
en globale begrenzing plangebied (geel omlijnd)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'Drechterland Zuid', welke op 24 juni 2013 is vastgesteld. Vervolgens is op 26 oktober 2015 een eerste herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen – Lint 1', de gronden zijn daarmee wel als wonen bestemd maar wegens het ontbreken van een bouwvlak is het bouwen van woonhuizen ter plaatse niet mogelijk. Wel kunnen er bijgebouwen en overkappingen worden gerealiseerd waarbij het is toegestaan om op een bijgebouw een dakopbouw te realiseren.



Afbeelding: uitsnede geldend bestemmingsplan

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan Achter Kadijk 1 is vervat in:

- de verbeelding waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- de planregels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de opzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en verantwoord. Ook worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek.

Onderhavige toelichting van het bestemmingsplan bestaat met naast deze inleiding en aanleiding in hoofdstuk 1, uit de ligging van het plangebied en een overzicht van de geldende planologische regelingen. In hoofdstuk 2 staat een beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 staan de ontwikkelingen en effecten voor de omgeving. In hoofdstuk 4 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van verschillende overheden. De milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan wordt toegelicht in hoofdstuk 5 en hoofdstuk 6 bevat de verklaring van de regels. Hoofdstuk 7 bestaat uit de ladder voor duurzame verstedelijking en in hoofdstuk 8 wordt de economische uitvoerbaarheid toegelicht. Tenslotte is in hoofdstuk 9 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid (overleg).

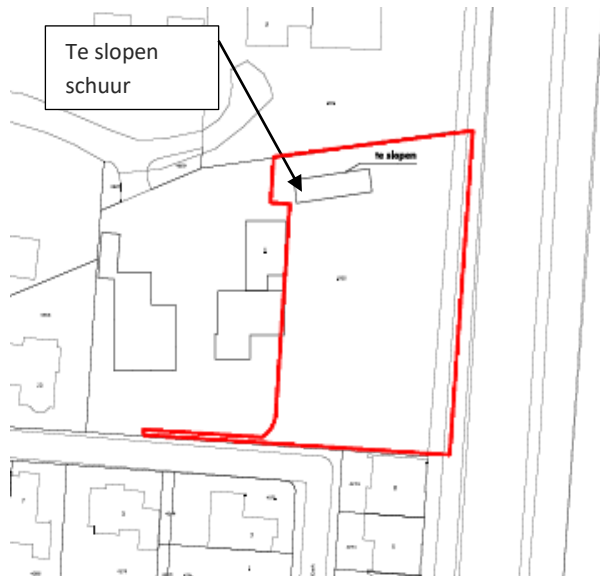
2. Bestaande situatie

Het perceel Kadijk 1 te Venhuizen heeft een omvang van 3.558 m². In de huidige situatie bestaat het perceel uit een geschakeld woonhuis met aanbouwen en een tweetal bijgebouwen. De rest van het perceel is onbebouwd en in gebruik als erf/tuin. Wel bevindt zich in de zuidoosthoek van het perceel nog een vijver met een oppervlak van circa 350 m². Deze vijver is niet verbonden met ander water in de omgeving en grotendeels droog komen te vallen.



Afbeelding: het perceel Kadijk 1, gezien vanaf de rijweg van De Vergulde Hoek (bron: <https://www.google.nl/maps>)

Het woonhuis Kadijk 1 is éénlaags met een ruime kap, de aanbouw en bijgebouwen zijn éénlaags. Eén van de bijgebouwen (schuur met volière)) bevindt zich in een deel van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.



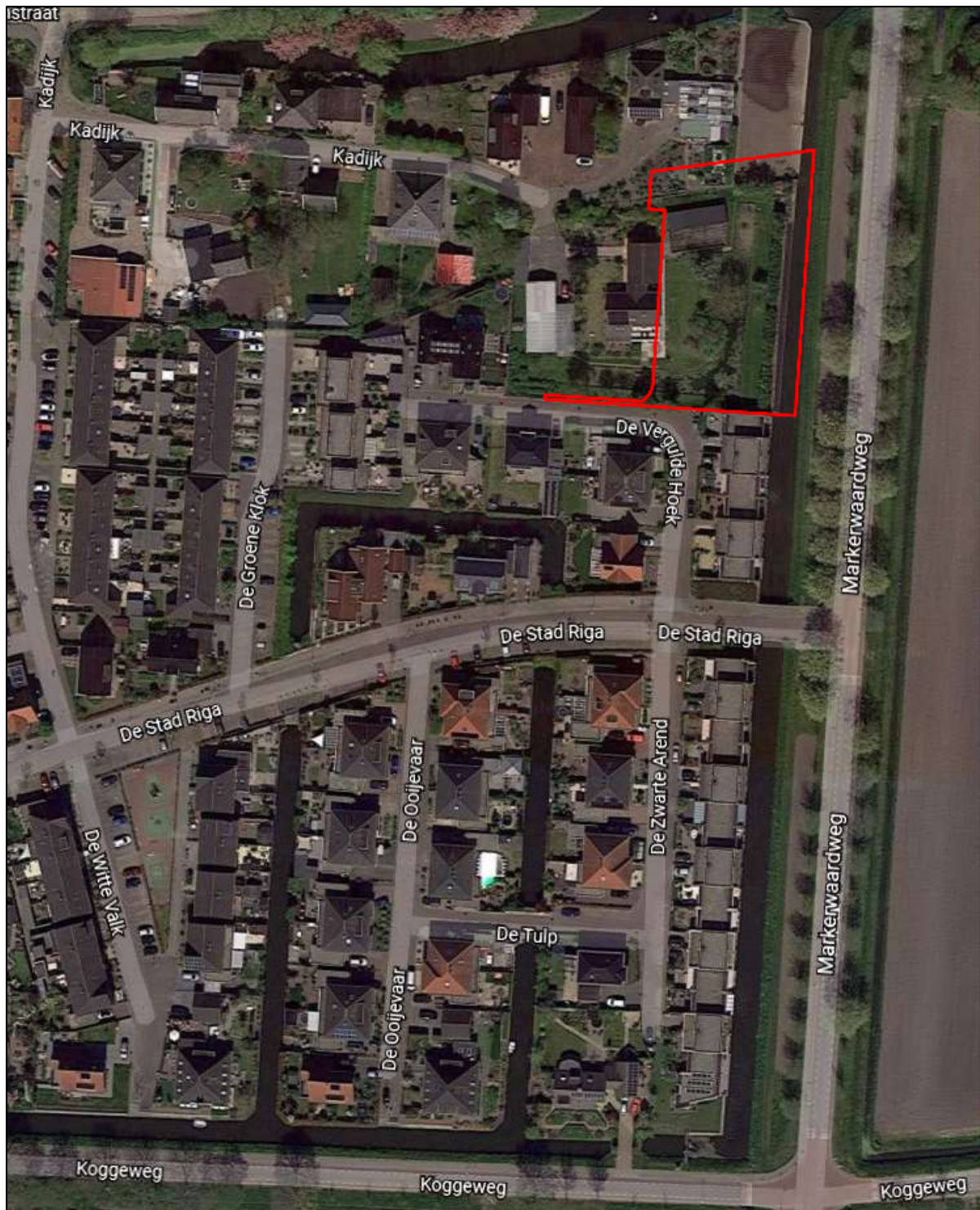
Afbeelding: bestaande situatie, plangebied rood omlijnd

Het perceel Kadijk 1 is bereikbaar via de doodlopende rijweg Kadijk, welke is aangesloten op de doorgaande oost-westverbinding Tuinstraat-Westeinde-Hemmerbuurt. De tuin van Kadijk 1 is vanuit het zuiden ook te bereiken via de doodlopende rijweg De Vergulde Hoek. Deze weg is een zijstraat van de buurtontsluitingsweg De Stad Riga. Beide wegen zijn medio 2007 aangelegd als onderdeel van een dorpsuitbreiding van Venhuizen. De dorpsuitbreiding had betrekking op het voormalige agrarische gebied tussen de Markerwaardweg, de Koggeweg, de bebouwing ten oosten van de Marktweg en de bebouwing ten zuiden van de oost-westverbinding Tuinstraat-Westeinde.



Afbeelding: de herontwikkeling van het gebied ten zuid(west)en van Kadijk 1 tussen 2007 en nu, het plangebied is met een rode ovaal aangegeven (bron: <https://www.topotijdreis.nl/>)

Tot medio 2007 bevond het perceel Kadijk 1 zich aan de rand van het dorp Venhuizen. Als gevolg van de dorpsuitbreiding is er ten zuid(west)en van het perceel Kadijk 1 een nieuwe buurt met diverse laagbouwwoningen gerealiseerd. De laagbouwwoningen zijn gelegen langs de centrale as De Stad Riga en langs diverse zijstraten (zoals De Vergulde Hoek).



Afbeelding: luchtfoto van het oostelijk deel van de dorpsuitbreiding ten zuiden van het met rode lijn aangegeven plangebied (bron: <https://earth.google.com/>)

Het plangebied grenst aan de watergang die ten westen van de Markerwaardweg ligt. Langs deze watergang is in de dorpsuitbreiding uit 2007 een serie van aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn de woningen Vergulde Hoek 2 t/m 8 en De Zwarte Arend 1 t/m 19. De aaneengebouwde woningen zijn één- tot tweelaags, hebben een terras aan het water en een tuin met entree aan de westkant. Parkeren vindt plaats in een deel van de tuin.



Afbeelding: een deel van de aaneengebouwde woningen, gezien vanaf de Markerwaardweg (bron: <https://www.google.nl/maps>)



Afbeelding: de aaneengebouwde woningen De Vergulde Hoek 2 t/m 8 (bron: <https://www.google.nl/maps>)



Afbeelding: de noordgevel Vergulde Hoek 8

Ten noorden van het perceel Kadijk 1 bevindt zich tenslotte een woonperceel met daarop een vrijstaand woonhuis van één bouwlaag met een kap en enkele bijgebouwen (Kadijk 2).



Afbeelding: het onbebouwde erf richting Kadijk 2 inclusief vijver en te slopen bijgebouw



Afbeelding: de vrijstaande woning Kadijk 2, gezien vanaf de Tuinstraat (bron: <https://www.google.nl/maps>)

3. Ontwikkelingen

3.1. Nieuwbouw

De eigenaar van het perceel Kadijk 1 is voornemens om de schuur met volière te slopen en het perceel vervolgens te splitsen. Op het oostelijk deel van het te splitsen perceel is nieuwbouw voorzien. In de nieuwe situatie zullen er aan het water evenwijdig aan de Markerwaardweg 5 aaneengebouwde woningen worden gerealiseerd. De nieuwbouw zal aansluiten op de rooilijnen van de 4 aaneengebouwde woningen direct ten zuiden van het plangebied (De Vergulde Hoek 2 t/m 8). Daardoor ontstaat er een serie van 9 aaneengebouwde woningen ten noorden van de brug tussen Markerwaardweg en De Stad Riga. Tussen de nieuwbouw en de al bestaande woning op Vergulde Hoek 8 blijft een vrije ruimte van 2 meter zodat er visueel onderscheid is tussen de nieuwbouw en de al bestaande woningen.



Afbeelding: nieuwe situatie

Op advies van de gemeente is een stedenbouwkundige bij de planvorming betrokken, met wie in overleg is gegaan voor een optimale stedenbouwkundige implementatie. Hierbij is gekeken naar onder andere het parkeren, afstanden tot huisvuil, manoeuvreerbaarheid voor auto, etc. De punten die uit dat overleg zijn voortgekomen zijn meegenomen in het plan.

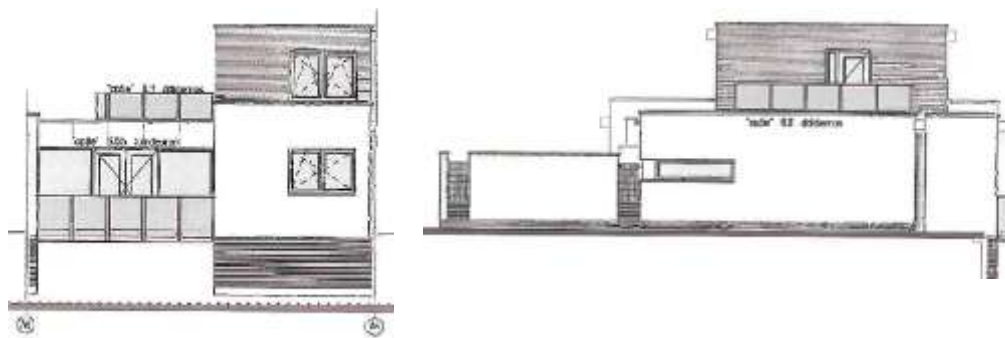
De nieuwe woningen worden levensloopbestendig waardoor deze ook geschikt zijn voor mensen die zorg nodig hebben of die slecht ter been zijn. De ingang van de woningen zal zich aan de westzijde bevinden. De parkeerplaatsen en de patio's van de woningen zullen ook aan de westzijde

gerealiseerd worden. Aan de achterzijde (oostzijde) komen de terrassen van de woningen aan het water. Deze terrassen krijgen dezelfde diepte als de naastgelegen bestaande woningen.

Om de nieuwe woningen bereikbaar te maken zal De Vergulde Hoek richting het noorden worden doorgetrokken, tot aan de meest noordelijke nieuwbouwwoning. Het nieuwe deel van De Vergulde Hoek is uitsluitend bedoeld voor bestemmingsverkeer en zal niet worden doorgetrokken naar de rijweg van de Kadijk of andere straten in de omgeving. Het nieuwe deel van De Vergulde Hoek wordt daarmee dus doodlopend, net als het bestaande deel van De Vergulde Hoek.

Naast parkeergelegenheid op eigen terrein zullen er ook enkele parkeerplaatsen langs de rijweg van de doorgetrokken weg komen. In totaal worden er 10 parkeerplaatsen gerealiseerd (5 in de openbare ruimte, 5 op het eigen terrein). Dat komt neer op 2 parkeerplaatsen per nieuwe woning.

Elke woning bestaat uit een patio, buitenterras, woonkamer, slaapkamer, badkamer, hal, berging en keuken op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers. De totale kaveloppervlakte bedraagt circa 180 m² en de totale grondoppervlakte van de woning bedraagt 110 m². Net als de aangebouwde woningen ten zuiden van het plangebied zal de nieuwbouw bestaan uit één tot twee bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6,60 meter.



Afbeeldingen: gevelaanzichten (links achtergevel en rechts rechter zijgevel)

De watergang langs de Markerwaardweg zal ter plaatse van het plangebied worden verbreed met 139 m² om zo te voldoen aan de eisen ten aanzien van watercompensatie. De vijver in het plangebied zal gelijk worden getrokken met het maaiveld.



Afbeeldingen: nieuwbouw en omgeving in vogelvlucht

Als gevolg van participatie is verder afgesproken dat er ten zuiden van Kadijk 1 een openbare groenstrook met een diepte van 1 meter komt vanaf de bestaande stoeprand. Optisch ontstaat daardoor een breder wegdeel van De Vergulde Hoek richting de huisnummers 5 t/m 10. De aanplant van de openbare groenstrook zal bestaan uit lage heesters. De bestaande beukenhaag bij Kadijk 1 blijft aan beide zijden in onderhoud en beheer bij de bewoners van Kadijk 1.

Het bouwplan voor het plangebied is op 27 januari 2022 behandeld in de Welstandscommissie. De ontwerper, stedenbouwkundig adviseur en de ambtenaar van de gemeente waren bij deze behandeling aanwezig. Door de ontwerper is toegelicht dat de waterberging niet noodzakelijk is en niet wordt gemaakt. Met de stedenbouwkundig adviseur is besproken om de stedenbouwkundige configuratie niet aan te passen. Het parkeren wordt nu opgelost aan de eindzijde. Er komt een verkenning bij de woning op nummer 1. De bevindingen van de Welstandscommissie zijn als volgt: *Het is begrijpelijk dat de stedenbouwkundige configuratie prevaleert. Er is nog ruimte om aan de noordzijde in de openbare ruimte voor een groene afscheiding te zorgen zodat je niet afhankelijk bent van de erfafscheiding van de bewoner. Het plan voldoet naar de mening van de commissie op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand.*

3.2. Effecten omgeving

De meest zuidelijke nieuwbouwwoning wordt op iets meer dan 2 meter afstand van de kopgevel van het eenlaagse deel van de bestaande woning De Vergulde Hoek 8 gebouwd. Deze nieuwbouwwoning bevat geen raam op andere opening binnen 2 meter vanaf de erfgrans met De Vergulde Hoek 8 en voldoet daarmee aan artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. De huidige kopgevel van de bestaande woning De Vergulde Hoek 8 bevat geen ramen of andere openingen in de richting van het plangebied. Het tweelaagse deel van de bestaande woning heeft op de 1e verdieping momenteel wel een zijraam richting het noorden. Dit zijraam bevindt zich echter op een afstand van 6 meter van het plangebied en meer dan 8 meter tot de nieuwbouwwoning. In het eenlaagse deel van de nieuwbouwwoning zijn geen zijramen voorzien in de zuidelijke kopgevel richting De Vergulde Hoek 8. In de nieuwbouwwoning komt op de 1e verdieping wel een zijraam richting het zuiden. De onderlinge afstand tussen het bestaande zijraam van De Vergulde Hoek 8 en het nieuwe zijraam van de zuidelijkste nieuwbouwwoning bedraagt circa 13,5 meter. Een dergelijke onderlinge afstand is ruimtelijk aanvaardbaar. De ruimte tussen de zuidelijke nieuwbouwwoning en de bestaande woning De Vergulde Hoek 8 zal worden gebruikt als zijtuin.

De nieuwbouwwoningen komen ten zuidoosten van de bestaande vrijstaande woning op het perceel Kadijk 2 te liggen. De onderlinge afstand tussen de nieuwbouwwoningen en de bestaande woning bedraagt minimaal circa 18 meter. Ook deze onderlinge afstand is ruimtelijk aanvaardbaar. In de noordelijke kopgevel van de meest noordelijke nieuwbouwwoning is een zijraam voorzien. Deze woning krijgt een iets groter perceel met een zijtuin en een gemetselde erfafscheiding. De afstand tussen het zijraam in de kopgevel en de bestaande woning bedraagt circa 27 meter.

3.3. Duurzaamheid

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is het realiseren van duurzame woningen. De woningen zullen voldoen aan de huidige BENG normering. Dit zal worden gerealiseerd conform de trias energetica:

1. Voorkom onnodig gebruik van energie:
 - a. Het realiseren van een compact bouwvolume.
 - b. Het luchtdicht bouwen.
 - c. Het terugwinnen van warmte uit ventilatie lucht.
2. Gebruik duurzame energiebronnen:
 - a. Het toepassen van PV panelen op de platte daken.
 - b. Het gebruikmaken van luchtwarmtepompen voor warmteopwekking.
 - c. Het benutten van daglicht voor opwarmen woning.
3. Gebruik de eindige energiebronnen zo efficiënt mogelijk:
 - a. LED buitenverlichting op bewegingsmelding.

Natuur inclusiviteit wordt geborgd door het opnemen van neststenen en/of vleermuiskasten. In de verdere planontwikkeling zal gekeken worden wat voor dit plan optimaal is om op te nemen. In de omgevingsvergunningsaanvraag zal de specifieke hoeveelheid kasten en/of neststenen worden aangegeven, op basis van ecologisch advies.

4. Beleidskader

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en op 30 december 2011 in werking getreden en sindsdien meerder malen op onderdelen gewijzigd (laatste wijziging in 2020). In het Barro zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen, zoals de mainportontwikkeling van Schiphol, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, de uitoefening van defensietaken en bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam.

Het plangebied is een binnenstedelijke locatie waarbij de in het Barro aangegeven Rijksbelangen niet in het geding zijn.

4.1.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 15 september 2020 vastgesteld. Met de NOVI wil het Rijk een langetermijnvisie geven op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het betreft hier een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving, groot en veelzijdig en vaak met elkaar verweven. Het is een nationale visie die zelfbindend is voor het Rijk.

De aanpak van de NOVI gaat uit van de nationale belangen die in de leefomgeving aan de orde zijn, inclusief de opgaven die daaruit zijn afgeleid. Waar op deze opgaven een geïntegreerde aanpak noodzakelijk is, geeft de NOVI richting. Op andere onderwerpen wordt naar sectoraal beleid verwezen. De NOVI is continu aanpasbaar.

De NOVI richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De NOVI helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

- Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden
- Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Het bestemmingsplan leidt tot een beperkte verdichting van bestaand dorpsgebied en zorgt daarmee voor een leefbaarder en sterker Venhuizen. Het bouwplan is niet in strijd met de NOVI.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 heeft de provinciale staten de Provinciale Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid vastgesteld.

In de Omgevingsvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. De visie laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden. Het leidende principe van de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving die goed is voor mens, plant én dier.

In de omgevingsvisie worden vijf samenhangende bewegingen geschetst. De bewegingen laten zien hoe de provincie omgaat met opgaven die op de samenleving afkomen en die zij willen faciliteren. Hiertoe zijn een aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden meegegeven. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. Dynamisch schiereiland: Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling: Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's: gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie: benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving: staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

In de Omgevingsvisie is expliciet aangegeven dat wonen en werken binnenstedelijk wordt geconcentreerd (transformeren, bundelen, verdichten). Daarbij dient oog te worden gehouden voor behoud en versterking van de leefbaarheid in bestaande en nieuwe gebieden. Ook dient er een vinger aan de pols te worden gehouden voor wat betreft de kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkeling van de vraag door ervoor te zorgen dat regionale afspraken over stedelijke ontwikkelingen bij de vraag blijven aansluiten.

Het bouwplan dat met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt komt overeen met de doelstelling dat woningbouw vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden moet worden gepland. Het project leidt tot verdichting in bestaand binnenstedelijk gebied waardoor de beschikbare binnenstedelijke ruimte optimaal mogelijk wordt benut en het landschap wordt gespaard. Verder is het project in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes (regionale afspraken, zie subparagraaf 4.2.2) en trends.

4.2.2. Omgevingsverordening NH2020

De provincie heeft op 22 oktober 2020 een nieuwe verordening vastgesteld, zijnde de Omgevingsverordening NH2020. In de Omgevingsverordening NH2020 worden de eerste stappen gezet om de sturingsfilosofie uit de Omgevingsvisie NH2050 te vertalen in juridische regels. Deze sturingsfilosofie luidt als volgt: We gaan uit van het principe ‘Lokaal wat kan, regionaal wat moet’, gelet op de diversiteit aan regio’s, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. Hierbij staat de opgave centraal. Dat bepaalt de wijze van sturing en samenwerking. De provinciale Omgevingsverordening is op 21 juni 2022 gewijzigd vastgesteld.

Voor de projectlocatie zijn de regels ten aanzien van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, en bodemsanering relevant.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

Een ruimtelijk besluit of plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt een ontwikkeling verstaan als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder i van het Besluit ruimtelijke ordening: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Ten aanzien van het project geldt dat de locatie volgens de website plancapaciteit.nl met 5 grondgebonden woningen onderdeel uitmaakt van de in voorbereiding zijde plancapaciteit zoals deze regionaal is afgestemd (zie ook paragraaf 4.3). Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op 5 woningen in bestaand stedelijk gebied en is daarmee in lijn met de regels van de Omgevingsverordening.

Bodemsanering

In de Omgevingsvisie NH2050 is de doelstelling opgenomen om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Dat betreft onder meer ontwikkelingen in de ondergrond. Randvoorwaarde is dat overal wordt voldaan aan de wettelijke basiskwaliteit voor een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier. In de verordening zijn daarom regels opgenomen in geval van een bodemsanering.

In paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op bodem.

Conclusie

De projectlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied waarvoor een melding en opname op de plancapaciteit van het Woonakkoord volstaat. Het bestemmingsplan voldoet aan de Omgevingsverordening NH2020.

4.3. Regionaal beleid

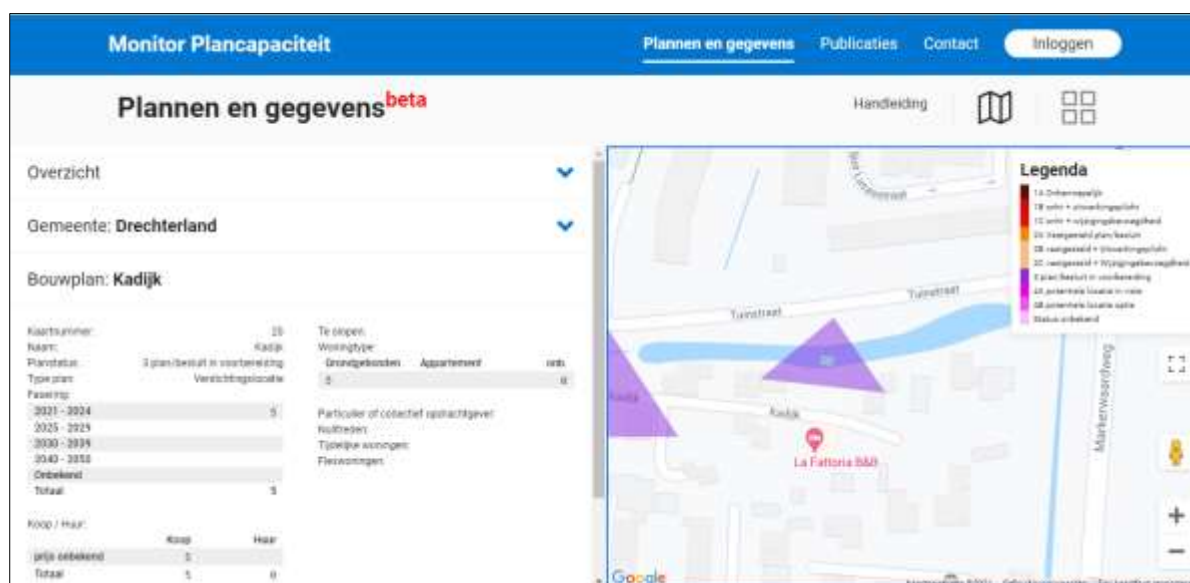
4.3.1. Regionale woonvisie West-Friesland

Binnen het Pact van West-Friesland is de ambitie uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. Samen met het Regionaal Actieprogramma (RAP, inmiddels vervangen door het regionale woonakkoord 2020-2025) geeft de woonvisie uitvoering aan realistische doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden.

Deze Woonvisie voor West-Friesland brengt de actuele situatie van de woningmarkt in beeld en geeft het beleid voor de korte termijn (tot 2020) en de middellange termijn (tot 2030) op hoofdlijnen aan. De Woonvisie benoemt welke richting de West-Friese gemeenten met de woningmarkt op willen en waar rekening mee gehouden moet worden.

	Aantal in 2019	2025 t.o.v. 2019	2030 t.o.v. 2019	Aantal in 2030
West Friesland: Drechterland	8.300	+500	+700	9.000
West Friesland: Enkhuizen	8.550	+250	+400	8.950
West Friesland: Hoorn	33.200	+1.800	+3.000	36.200
West Friesland: Koggenland	9.200	+550	+900	10.100
West Friesland: Medemblik	18.950	+850	+1.450	20.400
West Friesland: Opmeer	5.050	+250	+300	5.350
West Friesland: Stede Broec	9.200	+350	+500	9.700

Gezien de prognose zijn er komende jaren diverse woningen nodig in de gemeente Drechterland. Het project Achter Kadijk 1 draagt hier met 5 levensloopbestendige woningen aan bij. Het project behoort volgens de website plancapaciteit.nl tot de in voorbereiding zijnde plancapaciteit waartoe regionaal melding is gedaan.



Afbeelding: in voorbereiding zijnde plancapaciteit Kadijk (bron: <https://www.plan Capaciteit.nl>)

Door de demografische ontwikkelingen in West-Friesland, verwacht men op de gehele woningmarkt een verandering in de vraag. De vraag op de woningmarkt bestaat in de toekomst voor een groter deel uit de vraag van oudere huishoudens en kleinere huishoudens. Dit komt aan de ene kant door toenemende vergrijzing en aan de andere kant door het wegtrekken van jongeren en individualisering. Deze trends doen zich vrijwel overal in Nederland voor: West-Friesland is geen uitzondering. Ondanks dat oudere huishoudens minder verhuis geneigd zijn en graag zo lang mogelijk in hun eigen woning willen blijven wonen, neemt het aandeel van de oudere huishoudens in de vraag naar nieuwbouwwoningen toe. Voor een deel van de nieuwbouw betekent dit dat deze meer gericht moet zijn op de wensen en eisen van ouderen en/of kleinere huishoudens. In de nieuwbouwprogramma's streeft men naar vraag gestuurd bouwen. Dit betekent dat men rekening houdt met de wensen en eisen van de inwoners.

Gelet op de demografische ontwikkelingen sluiten de 5 levensloopbestendige woningen van Achter Kadijk 1 aan op de vraag van de huidige woningmarkt in Drechterland.

4.3.2. Woonakkoord 2020-2025, regio Westfriesland

Op 24 november 2020 hebben de provincie Noord-Holland en de 7 West-Friese gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec een woonakkoord gesloten waarmee zij zich de komende 5 jaar inzetten voor het aanpakken van de urgente woonuitdagingen. Zo zijn er afspraken gemaakt over het aantal en de diversiteit van de nieuw te bouwen woningen en zijn er plannen voor woningbouw in zowel het stedelijk als het landelijk gebied. Ook het verduurzamen van bestaande woningen, aardgasvrije bouw en het bouwen met oog op het veranderende klimaat zijn belangrijke onderwerpen in dit akkoord.

In het regionale woonakkoord is de ambitie uitgesproken om jaarlijks ten minste 900 nieuwe woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Uitgangspunt bij het invullen van de woningbouwopgave is binnenstedelijk en rond OV-locaties bouwen. Ook dient het langer zelfstandig wonen te worden bevorderd.

4.3.3. Afwegingskader Wonen, toelichting en kwantitatieve woningbouwprogrammering regio Westfriesland 2021

Op 28 september 2021 heeft de regio een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen opgesteld, ter uitvoering van de regionale woonvisie. Het afwegingskader wonen bestaat uit twee onderdelen: De Westfriese basis en het Westfries vooruitdenken. De basis bevat de wettelijke verplichting van prioriteiten en het vooruitdenken bevat de regionale ambities. Nieuwe binnenstedelijke plannen gaan getoetst worden aan de hand van dit afwegingskader, voor zover het gaat om meer dan 11 woningen. Toch is het zinvol ook voor dit plan (5 woningen) te beoordelen in hoeverre dit voldoet aan de Westfriese basis.

Ten aanzien van de Westfriese basis geldt het volgende:

- *Het plan past binnen het gemeentelijk randtotaal:* Voor Drechterland geldt een randtotaal van 829 woningen in de periode 2017-2026. De 5 woningen die in het voorliggende

bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt voldoen aan het randtotaal, ook als rekening wordt gehouden met andere woningbouwplannen.

- *Het plan voldoet aan de voorwaarde dat minimaal 70% van de woningbouw in Westfriesland plaatsvindt in krachtige kernen:* De 5 woningen die in het voorliggende bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn gelegen in de kern van Venhuizen. Binnen Drechterland is Venhuizen aangewezen als één van de krachtige plaatsen.
- *Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte:* Het plan voor 5 woningen in het plangebied voldoet aan de regionale behoefte, zoals ook blijkt uit de website plancapaciteit.nl (zie ook subparagraaf 4.3.1). In het afwegingskader is op basis van de woningbehoefte 2017-2026 (829 woningen) en de harde en zachte plancapaciteit (respectievelijk 288 en 289 woningen) aangegeven dat er nog ruimte is voor 252 extra woningen ten opzichte van de al bekende plannen.
- *BSG, inbreiding en transformatie:* Het plangebied maakt onderdeel uit van bestaand stedelijk gebied en is zodoende te beschouwen als inbreiding.

Het project voldoet aan de Westfriese basis. Doordat er 5 levensloopbestendige en duurzame woningen worden gerealiseerd wordt ook bijgedragen aan het Westfriese vooruitdenken (langer zelfstandig wonen en bijdrage leveren aan duurzaamheidsdoelstellingen). Het voorliggende bestemmingsplan voldoet daarmee aan het afwegingskader van de regio Westfriesland.

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1. Visie op Drechterland en haar kernen

In mei 2021 heeft de gemeenteraad de Visie op Drechterland en haar kernen vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar visie beschreven hoe zij de afzonderlijke kernen voor de langere termijn leefbaar en vitaal wil maken en houden. Dit is gedaan voor een aantal thema's. *Wonen en huisvesten*

De doelstelling op het gebied van wonen en huisvesten is dat Drechterland richting 2030 een compleet en divers woonaanbod ontwikkelt, met bijzondere aandacht voor starters en senioren, behoud van groene buffers en woonkwaliteit. De bijdrage aan de regionale woningbouwopgave wordt in de (groei)kernen Hoogkarspel en Venhuizen gerealiseerd. In de overige kernen wordt, om bij te dragen aan de leefbaarheid in een kern, hoofdzakelijk voor 'eigen behoefte' gebouwd, waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat.

Duurzaamheid

Het stimuleren van verduurzamen van woningen, bedrijven, mobiliteit en de agrarische sector heeft prioriteit. Daarnaast streeft de gemeente naar zoveel mogelijk bewustwording van inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers.

Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan geeft door het ontwikkelen van 5 levensloopbestendige woningen in de bestaande kern van Venhuizen invulling aan de Visie op Drechterland. Bij de nieuwbouw zullen diverse duurzame maatregelen worden toegepast (zie paragraaf 3.3). Het

bestemmingsplan past zodoende binnen het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de Visie op Drechterland en haar kernen.

4.4.2. Woonprogramma Drechterland 2021-2025 (Prettig wonen in vitale dorpen)

Het Woonprogramma Drechterland 2021-2025 (Prettig wonen in vitale dorpen) is vastgesteld in de raadsvergadering van 27 september 2021. In het woonprogramma staat het woonbeleid beschreven voor de komende vijf jaar.

Met ruim 5.895 inwoners is Venhuizen (inclusief Hem) de op een na grootste kern van Drechterland. Zonder aansluiting op het spoor, maar wel met twee supermarkten, enkele speciaalzaken en horeca, is Venhuizen ook wat voorzieningen betreft de tweede kern binnen de gemeente. Het dorp is aangewezen als groeikern en kan een aantrekkelijke vestigingsplaats worden voor ouderen uit de omliggende kleinere kernen. De huidige voorzieningen in Venhuizen krijgen daarmee een gunstiger perspectief voor hun bestaansrecht in de toekomst. Maximaal en afhankelijk van de vraagontwikkeling kunnen in Venhuizen tot 2025 nog maximaal 350 woningen voor kleine huishoudens worden gerealiseerd, al dan niet in combinatie met zorgaanbod en als onderdeel van een groter geheel.

De ontwikkelingen voor Drechterland in de komende decennia betekenen het volgende:

1. De groei van de bevolking vlakkt de komende decennia af. Het ontwikkelingsbeleid van de gemeente verschuift van buiten stedelijk naar binnenstedelijk en van grootschalig naar kleinschalig. De gemeente wil zo meer flexibel en vraag gestuurd kunnen inspelen op veranderingen.
2. De samenstelling van de bevolking verandert als gevolg van ontgroening, (dubbele) vergrijzing en een stabiliserende beroepsbevolking. Ruimtelijk heeft dit gevolgen voor onder meer het aantal scholen en sportverenigingen en een grotere behoefte aan woon-zorgconcepten, met name dichtbij voorzieningen.
3. De wensen en voorkeuren van de bevolking veranderen met als gevolg een sterke stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens (jong en oud) en een daling van het aantal meerpersoonshuishoudens. Ruimtelijk kan dit vertaald worden naar een afnemende behoefte aan eengezinswoningen en een toenemende vraag naar kleinere eenpersoonswoneenheden, al dan niet geschakeld of geclusterd.

In het gemeentelijk woonprogramma is onder meer uitgegaan van het vergroten van het aantal sociale huurwoningen. Concreet houdt dat in dat er bij nieuwbouwprojecten vanaf 25 woningen een minimum van 25% aan sociale huurwoningen geldt. Voor projecten met minder dan 25 woningen is in het Woonprogramma benoemd dat het soms lastiger en niet rendabel is om het percentage van 25% te realiseren, maar dat dit wel het streven is.

De ontwikkeling van Achter Kadijk 1 sluit aan op het beleid zoals verwoord in het woonprogramma want de geplande woningen zijn levensloopbestendig. Het plangebied bevindt zich tevens op een kleine afstand van een drogisterij, een supermarkt, een zorgcentrum en een dorps huis (circa 350 meter) en een verzorgingshuis (circa 175 meter). De ontwikkeling geeft daarmee uitvoering aan de opgaven en ambities van Drechterland. Vanwege het beperkte aantal woningen in het plangebied

(5) kan er niet worden voldaan aan het streven om het aantal sociale huurwoningen te vergroten omdat het bij een dergelijk laag aantal van 5 woningen op geen enkele manier rendabel is om een deel van de woningen als sociale huurwoning te realiseren.

5. Randvoorwaarden

5.1. Archeologie & Cultuurhistorie

5.1.1. Archeologie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij als uitgangspunt geldt: 'de verstoorder betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied het archeologisch regime 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing. Dat wil zeggen dat ruimtelijke ingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m². Na de inwerkingtreding van het geldende bestemmingsplan heeft Archeologie West-Friesland voor de gemeente nog een archeologische beleidskaart ontwikkeld. Deze archeologische beleidskaart is op 16 december 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Op de beleidskaart archeologie is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn. De waarden en verwachtingen zijn gecombineerd met een beleidsadvies per zone. Voor de beleidskaart zijn onder andere bodemkaarten gebruikt om de archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie nader te specificeren.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een herontwikkeling met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 0,4 meter onder maaiveld. Zodoende is er in juli 2020 een archeologisch advies opgesteld door Archeologie West-Friesland, zie bijlage 2 voor het volledige rapport. Dit advies is aanvullend ten opzichte van een in oktober 2019 uitgevoerde archeologische quick scan, zie bijlage 1 voor het volledige rapport. Uit het archeologisch advies blijkt dat het plangebied volgens de beleidskaart archeologie grotendeels valt in een zone met een vrijstellingsgrens van 1.000 m². Een deel van het plangebied is reeds verstoord door de loop van een oud tramtracé. Ook ter hoogte van de waterpartij zullen archeologische resten inmiddels zijn verdwenen.

De geplande ingrepen zullen de vrijstellingsgrens uit de beleidskaart archeologie niet overschrijden. Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Ook is het niet langer nodig om de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' in het bestemmingsplan op te nemen aangezien het gehele plangebied is vrijgegeven voor archeologie, zie bijlage 3 voor het advies van Archeologie West-Friesland.

De voorgenomen ingreep is daarmee vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren.

5.1.2. Cultuurhistorie

In het plangebied is geen bebouwing aanwezig, behalve een deel van een oud bijgebouw. Dit bijgebouw heeft geen bijzondere waarden. Ook zijn er geen bijzondere landschappelijke waarden aan orde. In het plangebied zijn er zodoende geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

5.2. **Ecologie**

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. Voorheen was de soortenbescherming in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 januari 2017 zijn de Natuurbeschermingswet, Flora- en faunawet en de Boswet opgegaan in één nieuwe wet: de Wet natuurbescherming.

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild voorkomende planten- en diersoorten in stand te houden en te beschermen. De wet kent daardoor zowel verbodsbepalingen, gebiedsbescherming als een algemene zorgplicht. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kan worden afgeweken van de verbodsbepalingen middels ontheffingen. Door middel van gebiedsbescherming wordt een beschermingskader geboden voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden die deel uitmaken van het natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten.

5.2.1. Soorten

Het plangebied is momenteel in gebruik als erf/tuin en voor een klein deel bebouwd. Het bestaande bijgebouw zal worden gesloopt en er zal begroeiing worden verwijderd. Ook zal er een bestaande vijver worden gedempt. De watergang langs de Markerwaardweg zal ter plaatse van het plangebied worden verbreed. De vijver in het plangebied zal gelijk worden getrokken met het maaiveld.

Door Vonk Groenservice is een ecologische Quicksan uitgevoerd (d.d. 19 juli 2021, zie bijlage 4). Uit deze quickscan blijkt dat er mogelijk algemene broedvogels aanwezig kunnen zijn in en rond het plangebied. Met de eventuele aanwezigheid van broedvogels dient rekening te worden gehouden, onder meer door verstorende werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Ook dient er in het kader van de algemene zorgplicht rekening te worden met eventuele soorten vissen en

amfibieën in de te dempen vijver. Uit ecologisch oogpunt en met het oog op de Wet Natuurbescherming is er geen bezwaar om de werkzaamheden uit te voeren.

5.2.2. Natuurgebieden

Uit de door Vonk Groenservice uitgevoerde ecologische Quicksan (zie bijlage 4) blijkt dat bij de sloop en nieuwbouw geen verstoring optreedt in Natura2000 en/of andere beschermde gebieden (zoals NatuurNetwerk Nederland en Bijzonder Provinciaal Landschap) aangezien het plangebied geen onderdeel uitmaakt van een dergelijk gebied. Het plangebied ligt wel nabij het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer en het Natura 2000-gebied IJsselmeer, echter deze twee Natura-2000 gebieden zijn niet stikstofgevoelig. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied dat wel stikstofgevoelig is, is de Eilandspolder in de Beemster, op 20 km van het plangebied. Bij een dergelijke onderlinge afstand is, mede gelet op de aard en omvang van het project (5 woningen), geen stikstofdepositie in een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied te verwachten.

Daarnaast gebruikt de gemeente, in samenspraak met de provincie en omgevingsdienst, een vuistregel dat niet op voorhand voor elk project een Aeriusberekening wordt gemaakt. Binnen de gemeente Drechterland is voor de locatie een sectorale berekening gemaakt waaruit volgt dat de natuur niet geschaad wordt door bouwactiviteiten met een omvang van maximaal 11 woningen of kleiner. Zodoende zal de bouw van het project geen toename van stikstofdepositie tot gevolg hebben en is een Aeriusberekening voor de gebruiksfase in dit geval niet nodig.

5.3. **Verkeer en parkeren**

5.3.1. Verkeer

In het nieuwe bestemmingsplan worden 5 aaneengesloten woningen mogelijk gemaakt. De Rekentool Verkeersgeneratie en Parkeren van CROW wordt gehanteerd om de verkeerstoename te berekenen. Met de invoer bij 'koop, tussen/hoek' met 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' resulteren 5 aaneengesloten woningen in 35-39 motorische voertuig bewegingen per 24 uur.

De Vergulde Hoek zal worden doorgetrokken tot aan de meest noordelijke nieuwe woning. De nieuwe weg en de bestaande wegen in de omgeving hebben voldoende capaciteit om het beperkte extra verkeer af te wikkelen.

Door het aanleggen van de nieuwe weg ontstaat er een groter kruisingsvlak voor bijzondere manoeuvres. Bezorgdiensten keren nu op het pad van de bewoners of rijden achteruit naar De Stad Riga.

5.3.2. Parkeren

Het geldende bestemmingsplan schrijft geen parkeernorm voor.

Om de parkeervraag inzichtelijk te maken kan er gebruikt worden gemaakt van de landelijke parkeerkencijfers van het CROW, uitgaande van de CROW-uitgave 381.

Parkeercijfers koop, tussen/hoek									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
sterk stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,6	2,4	
matig stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	1,6	2,4	
weinig stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	
niet stedelijk	1,1	1,9	1,4	2,2	1,6	2,4	1,6	2,4	

Afbeelding: parkeercijfers CROW

Met de invoer bij 'koop, tussen/hoek' met 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' resulteren 5 aaneengesloten woningen in een parkeervraag van minimaal 8 parkeerplaatsen en maximaal 12 parkeerplaatsen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in 10 parkeerplaatsen in het plangebied: 6 in de openbare ruimte van de doorgetrokken Vergulde Hoek en 5 op eigen terrein. Dat komt neer op iets meer dan twee parkeerplaatsen per woning. Een dergelijk aantal is voldoende om te voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen.

5.4. Milieubeperkingen

5.4.1. Bedrijven en milieuzonering

Bij de bouw van gevoelige functies, zoals woningen, is het van belang inzichtelijk te maken of er bedrijven zijn in de omgeving die een milieucontour hebben die van invloed is op de kwaliteit van de leefomgeving ter plaatse. Of andersom, dat de bouw van een nieuwe woning omliggende bedrijven belemmert doordat diens milieucontour wordt ingeperkt. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de richtlijnen uit de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering", 2009. Er zijn geen bedrijven in de omgeving van de ontwikkelingslocatie aanwezig die een voor het bouwplan relevante milieucontour hebben. Dit nieuwe bestemmingsplan "Achter Kadijk 1" maakt eveneens geen nieuwe bedrijfsbestemmingen mogelijk. Op dit aspect zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

Gelet op het voorgaande leidt de nieuwbouw op voorhand niet tot knelpunten op het gebied van milieuzonering. Wel is het wenselijk om nader in te gaan op de agrarische activiteiten (gewasbeschermingsmiddelen) aan de overzijde van de Markerwaardweg. De agrarische gronden bevinden zich op een afstand van circa 40 meter ten opzichte van de nieuwbouw. Door deze onderliggende afstand en doordat de tussengelegen ruimte in gebruik is als verkeersweg met aan weerszijden bomen en watergangen, is de verwachting dat er geen overlast ontstaat bij de nieuwbouwwoningen als gevolg van het spuiten van bestrijdingsmiddelen. Dergelijke overlast is voor zover bekend ook niet aan de orde bij de bestaande woningen ten zuiden van het plangebied, welke op een zelfde afstand van het agrarische gebied zijn gelegen als de nieuwbouwwoningen.

5.4.2. Bodem

Bij het toekennen van (gevoelige) bestemmingen aan gronden is het van belang om te weten wat de kwaliteit van de bodem is. In het kader van goede ruimtelijke ordening moet voorkomen worden dat nieuwe gevoelige bestemmingen of uitbreidingen daarvan op verontreinigde gronden worden gerealiseerd. Ook op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Bouwverordening is het verboden te bouwen op verontreinigde grond.

Door APS-Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (kenmerk R20-B212, d.d. maart 2020, zie bijlage 5).

APS concludeert als volgt:

- De bovengrond van het noordelijk terreindeel (MM01, traject 0-0,5 m-mv, klei) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.
- De bovengrond van het zuidelijk terreindeel (MM02, traject 0-0,5 m-mv, klei) is licht verontreinigd met PAK.
- De ondergrond (MM03, traject 0,5-1,5 mv, klei) is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Wat betreft hergebruik wordt de onderzochte boven- en ondergrond ingedeeld in de klasse 'altijd toepasbaar'. Het grondwater (peilbuis 01) is licht verontreinigd met barium.

Geconcludeerd kan worden dat de grond en het grondwater enkele lichte verontreinigingen bevatten. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt echter geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling (nieuwbouw). Nader bodemonderzoek is daarmee niet aan de orde. Wel is mogelijk nog een aanvullend asbestonderzoek nodig voor de te slopen schuur. Dit volgt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen.

5.4.3. Externe Veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi); het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Binnen de 10-6 contour, welke wettelijk als harde norm fungeert, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden geprojecteerd. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. In het besluit en de circulaire is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze plicht houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische

keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Volgens de provinciale risicokaart zijn in de gemeente Drechterland de volgende activiteiten aanwezig, die risico's met zich meebrengen:

- Mobil LPG reservoir.

De planlocatie bevindt zich niet binnen de contouren van het Mobil LPG reservoir en ook uit andere bronnen is geen informatie bekend van risicovolle activiteiten in de nabijheid van het plangebied. Ook zijn er geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen aanwezig binnen of nabij het plangebied.

Het aspect Externe Veiligheid geeft geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

5.4.4. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), beter bekend als de Wet luchtkwaliteit, het kader. Daarin is bepaald dat in ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. Het moet aannemelijk zijn dat de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stoffen als gevolg van het vaststellen van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft.

In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een bestemmingsplan toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen" is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van "niet in betekenende mate". Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beiden. Voor de laatste categorie projecten is in de regeling een verdeelsleutel woningen-kantoren opgenomen.

Voor het project wordt uitgegaan van 5 woningen, wat beduidend minder is dan de maximaal 1.500 woningen die zijn genoemd in de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen". Het project is daarmee aan te merken als 'niet in betekenende mate'. Dit blijkt ook uit de toepassing van de NIBM tool versie 28-03-2019. Deze berekent dat bij een toename van 39 motorische voertuigenbewegingen de maximale bijdrage van dit verkeer 0,03 NO₂ in µg/m³ en 0,01 PM₁₀ in µg/m³ bedraagt. Deze waarde vallen onder de grens 'Niet In Betekende Mate' van 1,2 µg/m³. De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; er is geen nader onderzoek naar de gevolgen van luchtkwaliteit nodig.

5.4.5. Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is opgenomen dat voor geluidgevoelige functies, zoals scholen en woningen, bij nieuwe ontwikkelingen in bepaalde gevallen akoestisch onderzoek uitgevoerd dient

te worden om de geluidbelasting te bepalen. De wet omschrijft dat langs (spoor)wegen, met uitzondering van woonerven en 30 km/u wegen, en rondom bepaalde industrieterreinen geluidzones zijn gelegen. Volgens de wet mag de geluidbelasting op de gevel van een nieuwe gevoelige bestemming binnen stedelijk gebied niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 53 dB voor spoorweglawaai en 48 dB voor wegverkeerslawaai. In geval van industrielawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 50 dB(A).

Bij spoorweglawaai is de breedte van de zone onder andere afhankelijk van het aantal sporen en de verkeersintensiteit. In de Regeling Zonekaart spoorwegen is per spoortraject de zonebreedte vastgesteld. Deze zonebreedte varieert van 100 tot maximaal 1300 meter. Binnen deze zone is de Wgh van toepassing.

De 50 km/u wegen of wegen met een hoger snelheidsregime hebben in beginsel een formele onderzoeksplicht binnen een afstand van 200 meter. De 30 km/u wegen of wegen met een lager snelheidsregime hebben geen zone op grond van de Wgh maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de geluidsbelasting afkomstig van deze wegen in sommige gevallen wel bepaald.

Ten aanzien van industrieterreinen geldt dat deze als gezoneerd industrieterrein dienen te zijn aangewezen, inclusief de bijbehorende geluidzone.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een spoorweg of een gezoneerd industrieterrein. In de omgeving van het plangebied bevinden zich wel enkele wegen. Het plangebied is weliswaar niet gelegen in de zone van een gezoneerde weg maar in de omgeving bevinden zich wel enkele 30 km/u wegen, zoals de Markerwaardweg en De Vergulde Hoek. In het kader van goede ruimtelijke ordening is door Witteman Geluidbeheersing akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (rapportnummer WG2020-12-17-AK1-VH-B, d.d. 17 december 2020 en aangevuld op 8 februari 2021, zie bijlage 6). Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwbouw 52 dB zal bedragen, op een beoordelingshoogte van 7,7 meter aan de oostgevel. De geluidsbelasting op de westgevel is 44 tot 47 dB en daarmee geluidluw. De berekende geluidsbelastingen zijn niet kritisch voor de geluidwering van de nieuwbouw zodat er de binnenwaarde van 33 dB nergens zal worden overschreden. Geluidhinder is daarmee niet aan de orde waardoor geluid geen belemmering is voor de uitvoering van het plan.

5.4.6. Milieueffectenrapportage

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r.

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit m.e.r. wordt een onderscheid gemaakt in activiteiten die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C-activiteiten) en activiteiten die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D-activiteiten). Bepalend daarbij is of een project moet worden beschouwd als een “stedelijk ontwikkelingsproject”.

Met betrekking tot het plangebied geldt dat er 5 woningen mogelijk worden gemaakt. Het totaal aantal woningen is daarmee lager dan 12 en volgens jurisprudentie lager dan de ondergrens voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het totale programma aan wonen is – in de context van een stedelijk gebied als het onderhavige – daarom niet aan te merken als een stedelijke ontwikkelingsproject zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

5.5. Water

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

5.5.1. Nationaal en Europees waterbeleid

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21e eeuw advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent onder andere het aanwijzen en in standhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en

grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

In het volgende deel van de paragraaf worden de effecten van het voornemen op de waterstructuur en de waterkwaliteit beschreven.

5.5.2. Beschouwing

Het plangebied, gelegen in de gemeente Drechterland en valt binnen het beheergebied van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Waterkwantiteit

Er is als gevolg van de nieuwbouw sprake van een toename van verharding. De totale toename bedraagt 1.199 m² waardoor er gelet op de regels van het Hoogheemraadschap minimaal 10% compensatie dient plaats te vinden, oftewel 120 m². De bestaande watergang langs de Markerwaardweg zal daarvoor iets worden verbreed met circa 139 m².

De bestaande vijver van 350 m² bevat momenteel geen water en heeft in het nieuwe plan een omvang van 25 m². Het verwijderen van de droge vijver beslaat een oppervlakte van circa 325 m². De verwijdering van de vijver hoeft niet te worden gecompenseerd. Het waterschap heeft aangegeven dat deze vijver niet van belang is omdat deze geen onderdeel is van de waterstructuur.

Grondwater

Aangezien er geen ondergrondse bebouwing plaatsvindt geeft de herinrichting van Achter Kadijk 1 geen effect op grondwaterstanden en/of -overlast.

Waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een waterkering.

Watertoets

De watertoets is doorlopen bij het Hoogheemraadschap HHNK doordat het project is aangemeld via de website <https://dewatertoets.nl/>. De initiatiefnemer heeft naast het aangeven van de locatie enkele vragen beantwoord waarna op basis van de opgegeven input een (digitaal) advies is uitgebracht door het Hoogheemraadschap (zie bijlage 7). Uit het advies blijkt dat er geen knelpunten zijn en dat de watertoets is afgerond.

6. Juridische toelichting

6.1. Algemeen

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Het juridisch systeem en de gelegde bestemmingen en aanduidingen worden in dit hoofdstuk beschreven en toegelicht.

6.2. Het juridisch systeem

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Het SVBP voorziet in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, en dergelijke);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming;
- standaard benamingen van aanduidingen.

Het nieuwe bestemmingsplan wordt in beginsel gebaseerd op de vertrouwde systematiek van de vigerende bestemmingsplannen. Door het actualiseren van de verbeelding (plankaarten) en planregels ontstaat een bestemmingsplan dat het beoogde bouwplan (zoals omschreven in hoofdstuk 3) mogelijk maakt. Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een redelijk gedetailleerde planopzet. De hoofdbebouwingstructuur ten zuiden van het plangebied is daarbij leidend voor het bestemmingsplan Achter Kadijk 1, het nieuwe bestemmingsplan sluit (waar mogelijk) aan op het geldende bestemmingsplan (inclusief de 1^e herziening). Voor wat betreft huisvesting van arbeidsmigranten is rekening gehouden met het op 26 april 2021 vastgestelde beleid.

6.3. Juridische toelichting op de planregels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” is een aantal begrippen verklaard welke gebruikt worden in de planregels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in het artikel "Wijze van meten" bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan geïnterpreteerd dient te worden.

In het hoofdstuk “Bestemmingsregels” zijn de in het plan opgenomen bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke

bebouwingsregels er gelden. In paragraaf 6.1.1. is al ingegaan op de inhoud van diverse bestemmingen.

In het hoofdstuk “Algemene Regels” worden, in aanvulling op de bestemmingsregels, aanvullende regels gesteld. Het gaat hier om de volgende regels:

- Anti-dubbeltelregel:
Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning bouwen of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.
- Algemene gebruiksregels
Hoewel in de Wet ruimtelijke ordening al is bepaald dat strijdig gebruik verboden is, is in het bestemmingsplan toch een artikel ‘Algemene gebruiksregels’ opgenomen. Hierin wordt een aantal voorbeelden gegeven van gevallen die worden aangemerkt als strijdig gebruik.
- Algemene bouwregels:
In dit artikel is een aantal aanvullende regels opgenomen, dat voor meerdere bestemmingen kan gelden. Het gaat dan bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ongeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders.
- Algemene afwijkingsregels:
In dit artikel is in aanvulling afwijkingsregels uit de bestemmingen een aantal algemene afwijkingen opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.
- Algemene wijzigingsregels:
In dit artikel zijn een aantal algemene wijzigingsmogelijkheden opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

In het laatste hoofdstuk “Overgangs- en slotregels” is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de in dit bestemmingsplan opgenomen planregels. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. In de slotbepaling is de officiële naam van de planregels bepaald. Onder deze naam kunnen de planregels van het bestemmingsplan aangehaald worden.

6.4. Bestemmingen

De bebouwing krijgt de bestemming “Wonen - 2”. Ten westen van de bestemming wonen komt de bestemming ‘Tuin - 1’. Ten oosten van de bestemming ‘Wonen - 2’ is de bestemming ‘Water’ ter plekke van de watergang in het oosten van het plangebied toegepast. Naast wonen, tuin en water is er ook de bestemming ‘Verkeer - verblijf’. Binnen deze bestemming worden hoofdzakelijk de verkeervoorzieningen geregeld door middel van een te ontwikkelen toegangsweg (verlengen van de Vergulde Hoek). De strook langs de rijweg van De Vergulde Hoek die als openbaar groen zal worden gebruikt is bestemd als ‘Groen’.

Wonen

Binnen 'Wonen – 2' wordt het mogelijk gemaakt om dezelfde activiteiten uit te voeren als in de bestaande bestemming 'Wonen - 2' van het geldende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is veelal een goothoogte van maximaal 6 meter geregeld. In onderhavig bestemmingsplan is een goothoogte van maximaal 6,75 meter mogelijk gemaakt, conform het bouwplan. Deze hoogtes zijn aangegeven in de regels en zijn (mede) gebaseerd op de aard van de omgeving.

Tuin - 1

Om het onbebouwde karakter van voortuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming 'Tuin - 1' opgenomen. Daarachter begint het bij het woonhuis behorende erf, waarbinnen erfbebouwing mogelijk is. Binnen de bestemming tuin is het mogelijk om ook parkeervoorzieningen te realiseren.

Water

De bestemming 'Water' is gelegd op de bestaande hoofdwatgangen. De bijbehorende kaden, dijken en oeverstroken zijn ook als zodanig bestemd. Op deze gronden mogen geen bouwwerken en overkappingen worden gebouwd.

Verkeer – Verblijf

Deze wegen betreffen de openbare straten in het plangebied, met in hoofdzaak een functie voor het bestemmingsverkeer en parkeren.

Groen

De strook ten zuiden van Kadijk 1 zal worden gebruikt als openbaar groen. Binnen deze bestemming zijn geen rijwegen of tuinen toegestaan.

7. Ladder voor duurzame verstedelijking

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. De toelichting bij een bestemmingsplan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet antwoord geven op de volgende vragen:

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling

Dat wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling in relatie tot omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. In dit geval overschrijdt het project het aantal van 12 woningen niet zodat er geen sprake is van een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.

Of de stedelijke ontwikkeling nieuw is

Alleen als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet de Laddertoets worden uitgevoerd. Zoals hiervoor is aangegeven is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Volledigheidshalve wordt hierna wel beoordeeld of wordt voldaan aan de ladder.

Wat het ruimtelijk verzorgingsgebied is en of er behoefte is aan de voorgenomen ontwikkeling

Wanneer sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de mogelijk te maken woningen bevatten. Deze behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Hierbij wordt de lange termijn prognose van de vraag naar woningen vergeleken met het woningaanbod in de bestaande plancapaciteit om in de vraag te voorzien. Naast deze kwantitatieve aspecten kunnen ook kwalitatieve aspecten een rol spelen bij de beschrijving van de behoefte. Gedacht kan worden aan specifieke woontypen, wooncategorieën en woonmilieus.

Door de demografische ontwikkelingen in West-Friesland, verwacht men op de gehele woningmarkt een verandering in de vraag. De vraag op de woningmarkt bestaat in de toekomst voor een groter deel uit de vraag van oudere huishoudens en kleinere huishoudens. Dit komt aan de ene kant door toenemende vergrijzing en aan de andere kant door het wegtrekken van jongeren en individualisering. Voor een deel van de nieuwbouw betekent dit dat deze meer gericht moet zijn op de wensen en eisen van ouderen en/of kleinere huishoudens. Het project van Achter Kadijk 1 sluit hier op aan en voorziet in de behoefte van een levensloopbestendige woning voor een klein huishouden. Tevens sluit het project Achter Kadijk 1 aan op de behoefte voor de gehele gemeente zoals blijkt uit de regionale woonvisie en maakt het project onderdeel uit van de plancapaciteit binnen Noord-Holland (www.plancapaciteit.nl)

Of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt

Als de woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en gepland is binnen bestaand stedelijk gebied, dan wordt voldaan aan de Ladder. Is dat niet het geval dan moet volgens artikel 3.1.6 Bro lid 2 gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, zoals ook blijkt uit paragraaf 3.2.

Er wordt op alle punten voldaan aan de Ladder.

8. Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat een rechtssituatie ontstaat die niet realistisch blijkt te zijn.

In afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen ten aanzien van grondexploitatie. In artikel 6.12 lid 1 is daarbij bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.

De in lid 1 opgenomen verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan geldt niet indien het verhaal van kosten op een andere manier verzekerd is of indien het stellen van eisen of regels niet noodzakelijk is. Dit volgt uit artikel 6.12 lid 2 Bro.

De grond is volledig in eigendom van initiatiefnemer. De kosten voor de herontwikkeling worden gedragen door de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en initiatiefnemer is voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst afgesloten. Een exploitatieplan is daardoor niet nodig.

9. Overleg

9.1. Overleg met instanties

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het wettelijke vooroverleg toegezonden aan een aantal overleginstanties. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
2. Archeologie West-Friesland.

De ontvangen vooroverleg reacties op het voorontwerpbestemmingsplan worden hierna in subparagrafen 9.1.1 en 9.1.2 weergegeven en voorzien van een antwoord van de gemeente.

9.1.1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Opmerking: In paragraaf 5.5.2 staat onder het kopje Waterkwantiteit aangegeven dat er een verhardingstoename is. Tevens staat er dat er 40 m² extra water wordt gegraven door de verbreding van de watergang langs de Markerwaardweg. Volgens de gegevens uit de watertoets is er een verhardingstoename van 1.199 m². Op basis van tekening die is meegezonden en die tijdens de watertoets is aangeleverd, blijkt dat er 139 m² water wordt gegraven. Bij een verhardingstoename van tussen de 800 en 2.000 m² moet er 10% watercompensatie worden gegraven. Bij een verhardingstoename van 1.199 m² is dat 120 m². De in de toelichting benoemde 40 m² watercompensatie is dus onvoldoende. Verzocht wordt om de betreffende paragraaf te corrigeren.

Reactie gemeente: Naar aanleiding van de opmerking is de waterparagraaf aangepast.

Opmerking: In dezelfde paragraaf staat onder het kopje Waterkeringen aangegeven dat nabij het plangebied een kunstwerk 'overige waterkering' aanwezig is. Dat klopt niet, er is geen waterkering in de buurt. De op het kaartje aangegeven blauwe lijnen zijn primaire watergangen, geen waterkeringen. Deze paragraaf mag uit de toelichting worden gehaald.

Reactie gemeente: Naar aanleiding van de opmerking is de waterparagraaf aangepast doordat is aangegeven dat het plangebied niet in de nabijheid van een waterkering is gelegen.

9.1.2. Archeologie West-Friesland

Opmerking: De quickscan van de archeologische dienst is opgenomen als bijlage en het advies is overgenomen in de toelichting. Ook is de dubbelbestemming behouden. Er zijn daardoor geen nadere opmerkingen.

Reactie gemeente: De opmerking leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Nadien is gebleken uit aanvullend advies van Archeologie West-Friesland gebleken dat het niet langer nodig is om de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' in het bestemmingsplan op te nemen aangezien het gehele plangebied is vrijgegeven voor archeologie (zie subparagraaf 5.1.1).

9.2. Advisering Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN)

Het voorontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken zijn ter advisering voorgelegd aan de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN). Met het advies van de OD NHN is rekening gehouden bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan. Ook zijn enkele onderzoeken aangevuld naar aanleiding van het advies van de OD NHN.

9.3. Overleg met omwonenden en informatievoorziening

Op 3 maart 2020 is er een informatieavond georganiseerd voor de buurt. De avond had het karakter van een inloopavond zonder plenaire presentatie. Wel zijn de plannen in groot formaat aan de wand gehangen. De avond werd goed bezocht (30 aanwezigen).

Een deel van de aanwezigen was kritisch over de verkeersafwikkeling en parkeren aangezien dit nu al problematisch zou zijn. In het plan is hier rekening mee gehouden door uit te gaan van 2 parkeerplaatsen per woning. De aanpassingen in het plan naar aanleiding van de informatieavond zijn teruggekoppeld aan de omwonenden.

In november 2020 zijn omwonenden per brief geïnformeerd over de voortgang van de planvorming. In de brief is uitgelegd welke wijzigingen er in het plan zijn doorgevoerd ten opzichte van het in maart 2020 gepresenteerde plan. Zo is de eerder bedachte nieuwbouwwoning naast De Vergulde Hoek 10 komen te vervallen en is de onderlinge afstand tussen de nieuwbouw en de bestaande woning De Vergulde Hoek 8 verruimd met 2 meter.

Op 11 maart 2021 is een online bijeenkomst met omwonenden gehouden om de laatste stand van zaken met betrekking tot de planvorming door te nemen en vragen te beantwoorden. Tijdens deze bijeenkomst is ook afgesproken dat de omwonenden een terugkoppeling krijgen van de definitieve opzet van het plan. Deze terugkoppeling heeft inmiddels plaatsgevonden via het verslag van de online bijeenkomst.

9.4. Ter visielegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Achter Kadijk 1' heeft van 26 maart 2022 tot en met 6 mei 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn 6 ontvankelijke zienswijzen op het bestemmingsplan ingekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat weergegeven in de Nota van Beantwoording en voorzien van een beantwoording (zie bijlage 8). Naar aanleiding van één van de zienswijzen zijn de verbeelding en regels van het bestemmingsplan aangepast. Ook is de toelichting naar aanleiding van enkele zienswijzen aangevuld.