

Bestemmingsplan
De Wouden II Westwoud
Gemeente Drechterland



Datum: 22 april 2024
NL.IMRO.0498.BPDeWoudenII-VA01

Opgesteld door:



HzA stedenbouw & landschap
Achterstraat 26A
1621 GH Hoorn
tel 0229 -216757
info@hzabv.nl
www.hzabv.nl

Toelichting

Bestemmingsplan De Wouden II Westwoud

22 april 2024

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING -----	7
1.1	Aanleiding -----	7
1.2	Plangebied -----	7
1.3	Geldende planologische regeling -----	9
1.4	Leeswijzer -----	10
2.	RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING -----	12
2.1	Algemeen -----	12
2.2	Bestaande situatie -----	12
2.3	Beoogde ontwikkeling -----	14
3.	BELEIDSKADER -----	19
3.1	Algemeen -----	19
3.2	Beleid hogere overheden -----	19
3.3	Beleid provincie Noord-Holland -----	21
3.4	Regionaal beleid Westfriesland -----	28
3.5	Beleid gemeente Drechterland -----	30
3.6	Conclusie beleidskader -----	34
4.	RUIMTELIJKE KADER -----	35
4.1	Algemeen -----	35
4.2	Historische en landschappelijke context -----	35
4.3	Ruimtelijke kwaliteit -----	37
4.4	Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving -----	38
5.	OMGEVINGSASPECTEN -----	39
5.1	Algemeen -----	39
5.2	Duurzaamheid -----	39
5.3	Water -----	45
5.4	Bodem -----	49
5.5	Cultureel erfgoed -----	50
5.6	Natuur -----	54
5.7	Geluidhinder -----	55
5.8	Verkeer en parkeren -----	57
5.9	Bedrijven en milieuzonering -----	59
5.10	Luchtkwaliteit -----	61
5.11	Externe veiligheid -----	62
5.12	Kabels en Leidingen -----	64
5.13	Vormvrije m.e.r.-beoordeling -----	64
5.14	Conclusie toets van de omgevingsaspecten -----	64
6.	JURIDISCHE PLANOPZET -----	66
6.1	Planmethodiek -----	66
6.2	Juridische vormgeving -----	66
6.3	Verantwoording keuze van de bestemmingen -----	67
6.4	Handhaving -----	69
7.	HAALBAARHEID -----	70
7.1	Algemeen -----	70
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid -----	70
7.3	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie -----	71

Bijlagen

- Bijlage 1. Beeldkwaliteitsplan De Wouden II, HzA stedenbouw & landschap, 5 december 2023
- Bijlage 2. Watertoets, 29 september 2023
- Bijlage 3. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, Landview, 16 september 2021
- Bijlage 4. Archeologische quickscan, Archeologie Westfriesland, 13 juli 2023
- Bijlage 5. Toetsing in het kader van de natuurwetgeving Wet Natuurbescherming, Groot Eco Advies, 24 april 2023
- Bijlage 6. Onderzoek beschermde rugstreeppad, Groot Eco Advies, concept 21 augustus 2023
- Bijlage 7. Stikstofberekening met Aeries 2023, Groot Eco Advies, 22 februari 2024
- Bijlage 8. AERIUS projectberekening realisatiefase, 4 december 2023
- Bijlage 9. AERIUS projectberekening gebruiksfase, 22 februari 2024
- Bijlage 10. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï, HGO advies, 18 augustus 2023
- Bijlage 11. Verkeersonderzoek, Goudappel, 21 september 2023
- Bijlage 12. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, HzA stedenbouw & landschap, 28 november 2023
- Bijlage 13. Blootstellingsrisico's gewasbeschermingsmiddelen, Adromi groep, 28 november 2023
- Bijlage 14. Veldonderzoek in de vorm van proefsleuvenonderzoek, ADC ArcheoProjecten, november 2023
- Bijlage 15. Vrijgavedocument archeologie, Archeologie West-Friesland, 25 oktober 2023

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het initiatief betreft het in ontwikkeling brengen van een agrarische kavel aan de Dr. Wijtemalaan in Westwoud ten behoeve van 52 woningen in een gedifferentieerd programma, als logische schakel tussen de Dr. Wijtemalaan en het Dr. Singelenbergpark.

Het bouwplan is binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Drechterland Noord 2011 (onherroepelijk 18 september 2013) en het bestemmingsplan Drechterland Noord 2011, herziening 2014 (vastgesteld 24 november 2014) niet realiseerbaar. De beoogde planlocatie heeft op dit moment een bestemming 'Agrarisch', zonder bouwvlak. Ter plaatse zijn binnen deze bestemming geen woningen toegestaan. Het initiatief is in strijd met de vigerende planologische regeling.

De gemeente staat positief tegenover de beoogde ontwikkeling en wil met een bestemmingsplan-procedure een passend juridisch planologisch kader creëren waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden. Het college van burgemeester en wethouders heeft eind april 2023 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief.

Het bestemmingsplan 'De Wouden II Westwoud' maakt de realisatie van 52 woningen inclusief groen, water, ontsluiting en parkeerplaatsen op het perceel mogelijk. De opzet van het bestemmingsplan is afgestemd op de actuele wet- en regelgeving en op de systematiek van recent opgestelde bestemmingsplannen in de gemeente Drechterland. Op het plan is de crisis en herstelwet van toepassing.

De voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan motiveert, dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking kan worden verleend aan de ontwikkeling van dit initiatiefplan.

Op grond van artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van deze wet van toepassing.

1.2 Plangebied

De planlocatie betreft een agrarische kavel aan de Dr. Wijtemalaan in Westwoud. De kavel wordt aan de westzijde begrensd door de Dr. Wijtemalaan en aan de oostzijde door het Dr. Singelenbergpark. De noordzijde sluit aan op de bestaande lintbebouwing langs de Dr. Wijtemalaan en het woongebied De Wouden. Aan deze drie zijden vormt een watergang de grens. Het gebied ten zuiden van de woningbouwlocatie De Wouden II behoudt de huidige functie (*zie afb.1*). De planlocatie ligt gedeeltelijk binnen de bebouwde kom van Westwoud.

Het perceel staat kadastraal bekend als Drechterland sectie L perceel 1524 en 1525 (deels) en heeft een omvang van ca. 17.830 m² (*zie afb.2*).

1.3 Geldende planologische regeling

Voor de planlocatie gelden de bestemmingsplannen Drechterland Noord 2011 (onherroepelijk 18 september 2013) en Drechterland Noord 2011, herziening 2014 (vastgesteld 24 november 2014).

Bestemmingsplan Drechterland Noord 2011

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan Drechterland Noord 2011. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch', ten behoeve van het agrarisch grondgebruik en de uitoefening van agrarische bedrijven. De archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' beschermt potentieel erfgoed in de bodem. Het realiseren van nieuwe woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Drechterland Noord 2011, herziening 2014

De herziening binnen het bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op een aanpassing en aanscherping van de regels, waarbij de overige regels van het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011' van overeenkomstige toepassing zijn.



afb.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Drechterland Noord 2011, plangrens indicatief

Wijziging bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Drechterland Noord is een conserverend plan. Nieuwe ontwikkelingen zijn hierin niet meegenomen. Het gewenste initiatief is in strijd met het toegestane gebruik en bouwregels uit de voorschriften 'Agrarisch'. De beoogde 52 woningen, inclusief de bijbehorende terreininrichting, kunnen niet binnen de huidige bestemming worden gerealiseerd.

De bestemmingswijziging op de locatie De Wouden II, tussen Dr. Wijtemalaan 31 en Dr. Wijtemalaan 31A in Westwoud betreft het wijzigen van het gebruik van het agrarische perceel ten behoeve van wonen, inclusief het toestaan van bebouwing (het stedenbouwkundig ontwerp wordt in paragraaf 2.2 nader toegelicht) en de bijbehorende terreininrichting.



afb.4 Stedenbouwkundig ontwerp beoogde nieuwe ontwikkeling (bron: HZA stedenbouw & landschap 2023)

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting.

De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de toelichting wordt uiteengezet of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening aangetoond.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken:

1. Inleiding
2. Planbeschrijving aan de hand van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling.
3. De hoofdlijnen van de voor de planlocatie relevante beleidskaders van hogere overheden, de provincie Noord-Holland, de regio Westfriesland en de gemeente Drechterland.
4. Het ruimtelijk kader 'landschap en cultuurhistorie' met een ruimtelijk kwalitatieve verantwoording waarbinnen ontwikkelingen in dit gebied plaats kunnen vinden.
5. Afweging van de verschillende omgevingsaspecten en toets aan de wet- en regelgeving op het gebied van o.a. duurzaamheid, water, bodem, archeologie, flora en fauna, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Een belangrijke invalshoek in dit hoofdstuk is de motivering in relatie tot het provinciaal beleid van de nut en noodzaak (aan de hand van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) en de ruimtelijke kwaliteit (afweging kwalitatieve aspecten).
6. Juridische vormgeving van het plan.
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de bestemmingsplanprocedure omschreven.

2. RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING

2.1 Algemeen

De vraag naar woningbouw in de gemeente Drechterland (en de omliggende regio) is groot en neemt toe. De gemeente heeft als taak om deze vraag zoveel als mogelijk te faciliteren, en is hiervoor deels afhankelijk van initiatieven uit de markt. De locatie aan de Dr. Wijtemalaan is reeds decennia in beeld als nieuwe uitbreidingslocatie voor Westwoud. Met het toevoegen van 52 woningen draagt het plan bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in de gemeente Drechterland en de regio Westfriesland. Het plan voorziet in de behoefte vanwege een gemêleerd programma van starterswoningen, geschakelde en vrijstaande woningen. Door toevoeging van de starterswoningen kunnen jongeren in Westwoud blijven wonen en wordt op deze wijze een bijdrage geleverd aan de instandhouding van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in het dorp.

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de voorgenomen woningbouwontwikkeling binnen het plangebied. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de huidige situatie en de beoogde ontwikkeling.

2.2 Bestaande situatie

Huidige situatie Dr. Wijtemalaan tussen 31 en 31A

Het plangebied is in de huidige situatie agrarisch in gebruik. De op de locatie aanwezige boomgaard is reeds jaren geleden gerooid, en het land is sindsdien in gebruik als grasland en schapenweide. Het perceel grenst met een windsingel aan de Dr. Wijtemalaan. Aan de west- en zuidzijde wordt de planlocatie omsloten door een agrarische bedrijf. De noordzijde sluit aan op de bestaande lintbebouwing langs de Dr. Wijtemalaan en het woongebied De Wouden. Aan deze drie zijden vormt een watergang de grens.



afb.5 (eenzijdige) bebouwing dwarslint Dr. Wijtemalaan, zicht richting zuiden, planlocatie sluit aan op deze lintbebouwing



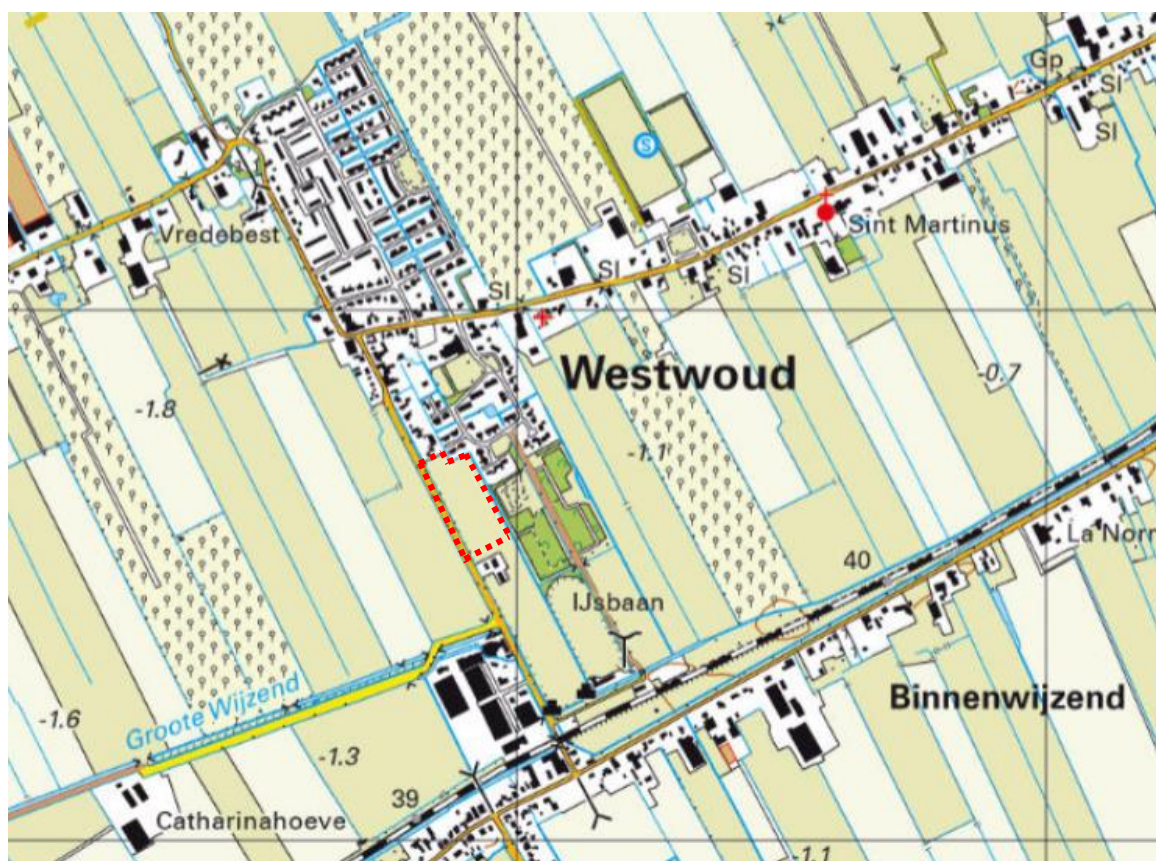
afb.6 Planlocatie (rechts) is voormalige boomgaard, zicht richting noorden

Ligging in de omgeving

Westwoud is een typisch lintdorp met een nog grotendeels authentiek Westfries karakter. De belangrijkste karakteristiek wordt bepaald door onder andere kleinschaligheid, individualiteit en variatie in bebouwing van de panden, wisselende rooilijnen en kenmerkende bebouwingsrichting. De belangrijkste weg loopt van Westwoud naar Hoogkarspel en loopt bijna evenwijdig aan het spoor Zaandam-Hoorn-Enkhuizen. De lintbebouwing langs de Dr. Nuijensstraat heeft aan weerszijden verspreide bebouwing in de vorm van woningen, (agrarische) bedrijven en enkele voorzieningen. De bebouwing is naar aard en schaal zeer divers. De Wijtemalaan en 't Laantje zijn van oudsher karakteristieke dwarslinten die hier op aantakken. Ook langs deze wegen staat van oudsher bebouwing.

Binnen de kom is de relatie met achterliggende gebieden beperkt. Buiten de kom geven grotere onbebouwde ruimten op zeer kenmerkende wijze zicht op het achterliggende open agrarische gebied. Langs de Dr. Wijtemalaan is karakteristieke lintbebouwing aanwezig langs een zijde van de weg. Vanaf de Dr. Wijtemalaan is wijds uitzicht over het open landschap mogelijk. De aanwezige windsingels rond het plangebied zorgen op dit moment voor beslotenheid.

Rond de driesprong Dr. Nuijensstraat – Dr. Wijtemalaan en 't Laantje is er sprake van een kern: rond deze plek liggen de meeste voorzieningen, zoals een multifunctioneel centrum, kerk, sportvereniging, school en de woongebieden De Wouden, Raadhuisstraat e.o. en Witte Dam.



afb.7 Ligging planlocatie binnen bebouwde kom Westwoud

2.3 Beoogde ontwikkeling

Het plan voor het gebied bestaat uit de ontwikkeling van maximaal 52 woningen in verschillende segmenten en is tot stand gekomen als initiatief vanuit de markt en actief overleg met zowel de gemeente als omwonenden.

Stedenbouwkundig plan

De woningbouwlocatie wordt als nieuwe lintbebouwing aan de Dr. Wijtemalaan ontwikkeld, met hierachter een nieuwe woonbuurt die zich oriënteert op het Dr. Singelenbergpark (zie afb.8).



afb.8 Stedenbouwkundig plan De Wouden II, versie 28 november 2023 (bron: HZA stedenbouw & landschap, 2023)

Langs de Dr. Wijtemalaan is het doortrekken van de bestaande lintbebouwing voorzien. Aan het lint worden 12 woningen toegevoegd. Het plan kent 6 vrije kavels in het lint, waarop een gevarieerde bebouwing kan worden gerealiseerd. De woningen kijken uit op het open agrarisch gebied.

Hierachter ligt een rustig woongebied met woningen die uitzien op het park. In dit gebied wordt de woningbouw projectmatig in samenhang ontworpen. Voor de bebouwing wordt aansluiting gezocht bij architectonische kenmerken van bestaande woningen in Westwoud, met een eigentijdse twist, waardoor een samenhangend buurtje ontstaat dat past in Westwoud. Er worden 28 beneden-boven woningen gerealiseerd, in twee gebouwen, die als 'boekensteunen' aan weerszijden van een rij met 6 twee-onder-een-kap woningen en 6 rijwoningen staan. Het woongebied sluit met openbaar groen aan op het Dr. Singelenbergpark. Hier ligt ook een aansluiting voor langzaam verkeer op het Dr. Singelenbergpark.

De buurt heeft twee hoofdtoegangswegen vanaf de Dr. Wijtemalaan. De entrees van de buurt krijgen een accent in de vorm van woningen die als 'poortwachters' aan weerskanten van de entree liggen. Het betreft per entree een kloeki vrijstaande woning en een twee-onder-een-kap woning. De accentwoningen sluiten qua volume en architectonische uitstraling aan bij het achterliggende gebied, en worden ook projectmatig ontwikkeld.

Het plan kent een groene uitstraling aan de parkzijde, waarbij veel bomen worden geplant. In overleg met het Hoogheemraadschap wordt de bestaande waterstructuur in het plan aangepast. Er zal een nieuwe kavelsloot langs de zuidelijke grens van het terrein worden gegraven. Langs de Dr. Wijtemalaan wordt het water aan de noordzijde van de weg met 1 m verbreed. Voor 500 m² compensatiewater is, in nauw overleg met HHNK en grondeigenaren, buiten de planlocatie in dit peilvak een definitieve locatie gezocht en gevonden. Tevens zal het Hoogheemraadschap het waterpeil in dit gebied aanpassen (*zie toelichting in paragraaf 5.3*).

Programma

Het plan kent een gevarieerd programma, passend bij de vraag van Westwoud. Aansluitend op het Woonakkoord bestaat het plan uit 65% betaalbare woningen, waarvan ca. 27% sociale huur.

In totaal worden 52 woningen gerealiseerd:

- 8 vrijstaande woningen
- 10 twee-onder-een-kap woningen
- 6 rijwoningen
- 28 beneden-boven woningen

Het volgende bebouwingsbeeld wordt nagestreefd:

Lintbebouwing langs de Dr. Wijtemalaan

Langs de Dr. Wijtemalaan wordt de bestaande bebouwing, die divers van karakter is, op een ontspannen wijze voortgezet. Het overgrote deel van de kavels langs deze straat zal als vrije kavels worden uitgegeven. Hierdoor zal, in het verlengde van de karakteristiek van het bestaande lint, in dit nieuwe deel van de lintbebouwing als vanzelf een wisselend straatbeeld ontstaan.

Woningen aan het park

In de tweede lijn, achter de bebouwing langs de Dr. Wijtemalaan, komt een samenhangend woonensemble. Het buurtje heeft min of meer een U-vormige opzet rond een groene ruimte, die een mooie relatie aangaat met het tegenovergelegen Dr. Singelenbergpark. De kwaliteiten van het park worden hier als het ware naar het buurtje toegehaald.

Poortwachters in het lint

Langs de Dr. Wijtemalaan staan naast de beide toegangen naar het buurtje een meeontwikkelde twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning. Door de architectonische samenhang van deze woningen met de woningen in het achtergelegen buurtje vormen ze een aankondiging van dit woongebied aan dit lint.



afb.9 Impressie nieuw straatbeeld langs Dr .Wijtemalaan (bron: Rietvink architecten, september 2023)



afb.10 Impressie bebouwingsensemble aan het park (bron: Rietvink architecten, september 2023)



afb.11 Impressie 'poortwachters' aan de Dr. Wijtemalaan (bron: Rietvink architecten, september 2023)

Groen en water

De Dr. Wijtemalaan wordt begeleidt door laanbeplanting en door wegsloten. De woonpercelen zijn via dammen met duikers bereikbaar. Dammen worden waar mogelijk gekoppeld.

Het plangebied kent (onder voorbehoud van het nieuwe peilbesluit) 2 waterpeilen. De lint-bebouwing sluit aan bij het waterpeil van het agrarische gebied, de buurt hierachter sluit aan bij het waterpeil rond het Dr. Singelenbergpark. Door de extra bebouwing en verharding in het gebied is voor beide peilvakken zelfstandige watercompensatie nodig. Deze watercompensatie wordt in dit plan in het eigen peilvak opgelost.

Langs de Dr. Wijtemalaan wordt het water aan de noordzijde van de weg met 1 m verbreed. Voor 500 m² compensatiewater is, in nauw overleg met HHNK en grondeigenaren, buiten de planlocatie in dit peilvak een definitieve locatie gezocht. In de achterliggende buurt wordt extra water gegraven, waar een nieuwe dwarssloot de zuidelijke grens van de planlocatie vormt. In het park komt een tewaterlaatplaats om onderhoudsmaterieel te water te kunnen laten. De wadi's in het park dienen tevens voor extra wateropvang, waardoor een dynamisch gebied ontstaat dat soms deels ondergelopen is en soms volledig als (speel)park gebruikt kan worden.

Het plan ontleent het groene beeld door de diverse beplanting en de groene erfafscheidingen op de particuliere kavels, en door de groene inrichting van de buurt, met het buurtpark. Een mix van grote en middelgrote inheemse bomen (1e en 2e orde bomen) en kleinere bloesemdragende bomen (3e orde bomen) zorgen voor een groen bladerdak. De entrees van de wijk worden geflankeerd door 2 markante rode beuken, zgn. 'poortwachters'. Al dit groen zorgt samen met de wadi's in het park en de groene oevers voor biodiversiteit in het plan.

De karakteristieke functionele windsingels langs de planlocatie zijn met de ontwikkeling van het plan niet te behouden door noodzakelijke verbreding van het water langs de Dr. Wijtemalaan en het nieuwe peilbesluit in dit gebied, waaraan door Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier een doorlegging van 1.20 m is gekoppeld, waardoor het terrein opgehoogd moet worden (zie *paragraaf 5.3*). Dit is een advies om in een normale situatie geen overlast vanuit het watersysteem te ondervinden.

Ontsluiting en parkeren

De hoeveelheid verharding in het plan wordt zoveel mogelijk beperkt, waardoor er ruimte blijft voor een brede groenstrook/parkstrook aan de zijde van het Dr. Singelenbergpark.

Het plangebied wordt ontsloten door een tweetal aansluitingen op de Dr. Wijtemalaan. De weg heeft een breedte van (minimaal) 5.10 m en wordt begeleid door een trottoir van (minimaal) 1.80 m.

In het plan worden 92 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 87 bij de oplevering van het plan. Parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen erf plaats bij de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen langs de Dr. Wijtemalaan (2 plaatsen per woning) en de overige twee-onder-een-kap woningen (1 plaats per woning). Daarnaast wordt er geconcentreerd geparkeerd op haaksparkeerplaatsen in de buurt. Deze kennen een verharding in de vorm van graskeien (of gelijkwaardig) en worden afgeschermd met hagen, waardoor het parkeren zoveel mogelijk door groen aan het oog onttrokken wordt. De mogelijkheden voor waterdoorlatende verhardingen in het plan (aquaflo) worden in de technische uitwerking nog nader onderzocht.

Langs de weg is ruimte voor informeel parkeren voor ca. 7 auto's.

Gezien het grote aantal kleine woningen in het plan wordt verwacht dat niet de volledige 92 parkeerplaatsen nu hoeven te worden aangelegd. In het park is nog een reserveren opgenomen voor 5 plaatsen (zie *paragraaf 5.8*).

De wandelroute in het park sluit via een langzaamverkeersbrug aan op de routes in het Dr. Singelenbergpark.

Afvalinzameling

Voor de inzameling van het dagelijks afval zullen zowel aan de noordzijde als de zuidzijde van het plan een ondergrondse container worden geplaatst voor het restafval, en een voorziening voor groenafval. Deze zijn indicatief op het stedenbouwkundig plan ingetekend. De definitieve locatie

voor de ondergrondse container zal nader afgestemd worden tussen de gemeentelijk stedenbouwkundige, de afdeling beheer & onderhoud, HVC en de ontwikkelaar.

Nutsvoorzieningen

Voor de energievoorziening in het woongebied is een nieuw trafohuisje noodzakelijk. Deze zal als los gebouwtje in het parkontwerp worden opgenomen.

Brandweer

De huidige bluswatervoorzieningen in het gebied zijn voldoende voor beoogde ontwikkeling. Er ligt een sloot langs de locatie. De woningen en woonbuurt zijn toegankelijk vanaf de Dr. Wijtemalaan, snel bereikbaar via de omliggende doorgaande wegen. Tevens heeft de buurt twee toegangsroutes, waardoor adequate hulpverlening mogelijk is.

De nood- en hulpdiensten zullen om advies worden gevraagd over de bereikbaarheid van de woningen. Er is vanuit de gemeente overleg geweest met de Veiligheidsregio en de Verkeerspolitie.

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's. Hierbij wordt ingegaan op het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.2 Beleid hogere overheden

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen

De nationale omgevingsvisie volgt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte uit 2012 op en vormt de opmaat voor de Omgevingswet. Deze structuurvisie vormde het integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich in de visie op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening

Afweging

De regio waarvan gemeente Drechterland deel uitmaakt is niet aangewezen als NOVI-gebied. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen Rijksbelangen zoals opgenomen in de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (in werking getreden op 30 december 2011) stelt regels betreffende de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De laatste versie van de Barro is op 1 december 2020 geconsolideerd, waarna de Barro gekoppeld is aan de NOVI. Met de Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

Afweging

Bij elk ruimtelijk plan geldt het nationaal belang met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik. Het planvoornemen voldoet aan de verplichtingen van een zorgvuldig ruimtegebruik die voortkomen uit het Barro. In het Barro is de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking vastgelegd, dat weer verwijst naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Afweging

Het gebruik van de Ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan. De volgende aspecten zijn van belang bij het bepalen of, en hoe, de Ladder moet worden toegepast:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Op basis van recente jurisprudentie geldt dat voor woningbouwplannen van 12 of meer woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alleen nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan beoogt de bouw van 52 nieuwe woningen. Dit betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

In paragraaf 5.2.1 wordt nader ingegaan op de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daaruit blijkt dat het planvoornemen voldoet aan de verplichtingen van een zorgvuldig ruimtegebruik die voortkomen uit het Bro.

3.2.4 Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is op 31 maart 2010 in werking getreden en is gericht op versnelling van infrastructurele projecten. Hieronder vallen grote bouwprojecten en projecten op het gebied van duurzaamheid, energie en innovatie. Tevens beoogt de wet een economische impuls te geven aan de bouwsector ten tijde van de kredietcrisis.

De Chw versnelt enerzijds de procedures voor deze grote projecten, maar handhaaft anderzijds de noodzakelijke waarborgen voor zorgvuldige besluitvorming. De wet bevat een groot aantal wetswijzigingen, waarmee procedures worden ingekort, het aantal benodigde vergunningen wordt teruggedrongen en meer duidelijkheid wordt geschapen in bestuurlijke verantwoordelijkheden waarbij Europese en internationale regelgeving wel volledig van kracht blijft.

In december 2011 heeft de ministerraad ingestemd met een voorstel om de wet voor onbepaalde tijd te verlengen. Sinds 25 april 2013 heeft de Chw een permanent karakter gekregen.

In deze wet zijn categorieën projecten aangewezen waarvoor de procedurele aspecten van deze wet van toepassing zijn. In bijlage 1 van de wet is als besluit opgenomen het bestemmingsplan waarmee de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden wordt mogelijk gemaakt. Voor een dergelijk bestemmingsplan zijn de procedurele bepalingen van afdeling 2 van de Chw van toepassing. De bedoeling daarvan is om de bouwnijverheid als economisch vitale sector een stimulans te geven. Deze stimulans is gevonden in een vergaande stroomlijning en vereenvoudiging van besluitvormingsprocessen.

Afweging

Het plan maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk. De Chw is op het onderhavige bestemmingplan van toepassing.

Betekenis nationaal beleid voor dit project:

Het transformeren van de tuinderslocatie naar een binnenstedelijke woningbouwlocatie past binnen het nationaal beleid. Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt op basis van het Barro geen nationaal belang geschaad. Toetsing van het plan aan de ladder voor duurzame verstedelijking is vanwege de omvang van beoogde ontwikkeling noodzakelijk.

Procedureel is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen.

De leidende hoofdamijsie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving.

Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Afweging

Aansluitend op de Omgevingsvisie worden woningen en bedrijven vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. De beoogde bestemmingswijziging sluit aan op het bestaande verstedelijkte gebied van Westwoud. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals dat op 17 november 2020 in werking is getreden en op 23 mei 2022 aangepast. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Er wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid.

In de verordening zijn de kernkwaliteiten van de landschappen vastgelegd en worden ze beschermd. De verordening kent drie regimes gericht op behoud en ontwikkeling van natuur, landschap en werelderfgoed:

1. Natuurnetwerk Nederland (NNN);
2. Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL);
3. Unesco-werelderfgoed (Stelling van Amsterdam, Beemster en Nieuwe Hollandse Waterlinie).

De planlocatie ligt niet in een van deze beschermde gebieden.

De provinciale belangen in en rond het plangebied zijn vervat in richtlijnen voor het hele grondgebied en in de provincie werkingsgebieden. De voorliggende planlocatie valt in een aantal werkingsgebieden. De relevante werkingsgebieden zijn Landelijk gebied en Landelijk gebied - Noord Holland Noord. Uit de Omgevingsverordening NH2020 zijn de volgende werkingsgebieden/instructieregels van invloed op het plan, die hierna gecombineerd worden besproken:

Noord-Holland Noord landelijk gebied (artikel 6.7b Omgevingsverordening NH2020)

Een ruimtelijk plan kan ter plaatse van het werkingsgebied Noord-Holland Noord landelijk gebied uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. De hier bedoelde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten.

Het plan De Wouden II is geen kleinschalige woningbouwontwikkeling (11 of minder woningen). Dit heeft tot gevolg dat voor beoogde ontwikkeling provinciale toetsing plaatsvindt aan de regels voor het hele grondgebied in de verordening.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen (artikel 6.3 Omgevingsverordening NH2020)

Op basis van artikel 6.3 van de Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Bedoelde afspraken kunnen alleen afspraken bevatten voor locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. Dit artikel vormt een aanvulling op het doorlopen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Binnen de regio Westfriesland zijn de regionale woningbouwafspraken vastgelegd in het Regionaal Woonakkoord (zie paragraaf 3.4).

Ruimtelijke kwaliteitseisen (artikel 6.59 Omgevingsverordening NH2020)

Er kan worden meegewerkt aan het bouwplan als voldaan wordt aan de ruimtelijke kwaliteitseisen zoals beschreven in artikel 6.54 Omgevingsverordening NH2020.

Met de instructie ruimtelijke kwaliteitseisen verweeft Provinciale Staten de Leidraad Landschap en cultuurhistorie in de Omgevingsverordening. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

1. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
2. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
3. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Gedeputeerde Staten kunnen hierbij de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing. Ruimtelijk minder ingrijpende plannen worden op basis van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie beoordeeld door het Adviesteam ruimtelijke kwaliteit (ARK).

Klimaatadaptatie (artikel 6.62 Omgevingsverordening NH2020)

Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK).

Afweging

De kernkwaliteiten van het landschappelijke ensemble waarin Westwoud ligt zijn benoemd in de Leidraad landschap en cultuurhistorie (zie paragraaf 3.3). De ruimtelijke opzet van het plan is passend binnen de uitgangspunten en ambities zoals opgenomen in de Leidraad. In paragraaf 3.3.3 wordt het plan aan de Leidraad getoetst.

In het voortraject heeft de provinciale adviescommissie ARO als volgt geadviseerd over het plan De Wouden II:

- Het ontwerp lijkt op een logische schakel tussen het lint en het park.
- Het programma is zwaar voor de locatie waardoor het groene karakter onder druk staat.
- Extra aandacht wordt gevraagd voor het vastleggen van de ambities voor de karakteristieke lintbebouwing, de aansluiting op de omgeving, klimaatadaptatie en beeldkwaliteit en de hoeveelheid verharding in het plan in relatie tot de groene aansluiting op het Dr. Singelenbergpark.

Naar aanleiding van enkele aandachtspunten in hetzelfde advies, zijn de volgende punten in het plan aangepast:

- Voor het plan is beeldkwaliteitsplan afgerond, waarin zowel de landschappelijke inpassing als de hoofdlijnen van de bebouwing en inrichting openbare ruimte zijn opgenomen.
- Met de gemeente is overeenstemming bereikt over de invulling van het gebied, de ontsluiting en het aantal parkeerplaatsen. Er komt een tweerichtingsweg in het plan, met als extra voordeel dat het park hierdoor groen kan blijven.

De aansluiting op de omgeving is niet aangepast. In het plan wordt nu een verbinding voorzien met het park. Het is niet mogelijk om ook aan de noordzijde een verbinding met het dorp te realiseren. Enerzijds om sluipverkeer te voorkomen. Anderzijds is het ook niet mogelijk omdat het privé-eigendom betreft: er is geen ruimte. Er is nog wel gekeken of in het plan ruimte moet worden gelaten voor eventuele toekomstige aansluitingen op uitbreidingen aan de zuidzijde. Omdat er op basis van gemeentelijke afspraken veel woningen in het plan moeten worden gerealiseerd, en uitbreiding aan de zuidzijde vooralsnog niet in beeld is, is dit buiten beschouwing gelaten. Wel blijft een langzaamverkeersverbinding in een groene route langs het water in de toekomst mogelijk.

De Aro constateert in een tweede behandeling dat een groot aantal vragen is beantwoord. De parkeeroplossing is sterk verbeterd. Zij spreekt haar waardering uit voor de openbaarheid van de oevers. De ARO wenst de aanvragers succes met de verdere uitwerking van het plan.

Voor grootschalige en kleinschalige woningbouw maakt de provincie afspraken in de (regionale) woonakkoorden. Hiermee committeert de provincie zich aan de regionaal afgesproken woningbouwplannen. In paragraaf 5.2.1 wordt nader ingegaan op het regionale afsprakenkader woningbouw en op welke wijze er sprake is van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling (aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking). De instructieregels belemmeren de beoogde woningbouwontwikkeling niet.

Ten behoeve van de beschrijving van de wijze waarop klimaatadaptatie in het plan is vormgegeven is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de duurzaamheidsparagraaf (*paragraaf 5.2.2*) zijn de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK) (*watertoets, zie paragraaf 5.3*).

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en de diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en verder ontwikkelen en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 10 april 2018) is een provinciale handreiking voor het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landschap, zoals bebouwing, agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking. Artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH2020 gaat over Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied (zie ook paragraaf 3.3.2). Op basis van artikel 6.59 moeten nieuwe ontwikkelingen in landelijk gebied passen binnen de kaders van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

Afweging

De planlocatie ligt op de overgang van het ensemble West-Friesland Midden en het ensemble West-Friesland Oost. De kernkwaliteiten van dit gebied zijn als volgt:

- West-Friesland is een oud zeekleilandschap met de landschappelijke karakteristiek van een veenontginningsgebied met incidenteel kleinere, verspreid liggende droogmakerijen (droogmakerijenlandschap ten noorden en westen van Zwaagdijk). Kenmerkend zijn de lange veenlinten en opstreckende kavels haaks op de linten.

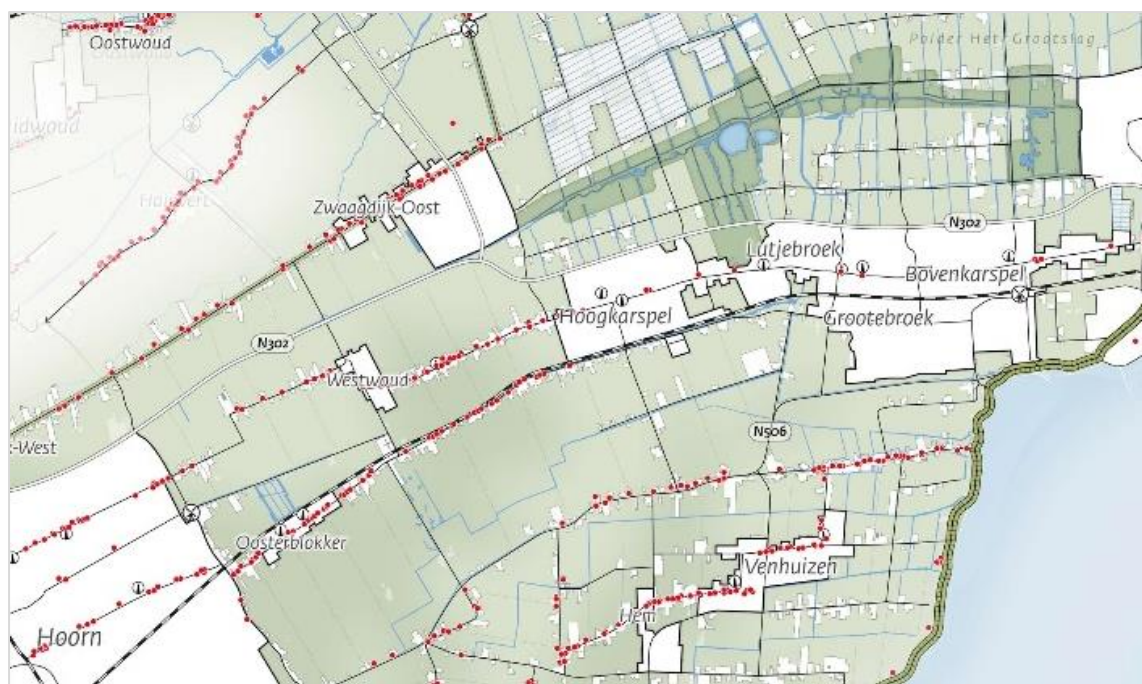
In het landschap zijn de voormalige getijdegeulen herkenbaar als relatief hooggelegen kreekruggen. De ligging van de linten is sterk gerelateerd aan de ondergrond en de ontginning. De nederzettingen kwamen uiteindelijk op de hoger gelegen kreekruggen te liggen.

De 3 hoofdlinten van Westwoud zijn van noord naar zuid de Oudijk, de Dr. Nuijensstraat (de 'streekweg') en de Binnenwijzend. De Dr. Wijtemalaan vormt samen met Het Laantje een tussenlint waarlangs van oudsher ook bebouwing staat.

- Tussen de lange bebouwingslinten is het landschap open en zijn er lange zichtlijnen. Kenmerkend rond Westwoud zijn de zichtlijnen vanuit de lange bebouwingslinten op het open landschap tussen de lange bebouwingslinten. Dit linten omsluiten grote open ruimtes.
- De beeldbepalende lintdorpen zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking en van stolpenreeksen. De linten tussen Hoorn en Enkhuizen zijn de basis voor een aantrekkelijk (woon-)landschap.

De planlocatie sluit aan op de lintbebouwing die is ontstaan op de verbinding tussen de Dr. Nuijensstraat en de Binnenwijzend. Het bestaande (historische) dwarslint langs de Dr. Wijtemalaan wordt doorgetrokken.

Het initiatief ondersteunt de genoemde kernkwaliteiten (zie hoofdstuk 4 en paragraaf 5.5).



afb.12 Uitsnede uit kaart landschappelijke karakteristiek West-Friesland (bron: Leidraad LC 2018)

3.3.4 Bouwen en wonen

De vraag naar betaalbare woningen in Noord-Holland is groot en blijft toenemen. Daarom wil de provincie de woningbouwproductie versnellen om iedereen in Noord-Holland fijn te kunnen laten wonen en leven. Tegelijk wil de provincie de transitie maken naar een volledig klimaatneutrale en circulaire bouw. Naast de ambities en regels vastgelegd in de Omgevingsvisie NH2050 en de Omgevingsverordening NH2020 is het provinciaal beleid vastgelegd in de volgende documenten:

Woonagenda Noord-Holland 2020-2025

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De speerpunten van het provinciale woonbeleid zijn een woning voor iedereen, productie op peil: aanjagen woningbouwproductie, gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie en een kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod. De belangrijkste uitgangspunten van het beleid zijn:

- de provincie streeft naar voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen;
- wonen is onderdeel van een integrale verstedelijkingsopgave. De provincie geeft ruimte voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik;
- de provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie;
- de vraag is leidend.

De woonagenda geeft ook richting aan regionale woonafspraken: hierin worden de regionale woningbouwdoelen afgesproken. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 3.4.2. Met de toevoeging van 52 woningen kan worden bijgedragen aan de woningbouwproductie.

Masterplan Wonen

De komende jaren helpt de provincie gemeenten om sneller meer betaalbare woningen te bouwen om het woningtekort in Noord-Holland terug te dringen. Voor 2030 moeten er 165.000 nieuwe woningen worden bijgebouwd. Om dit te bereiken, hebben Gedeputeerde Staten het Masterplan Wonen opgesteld. In juni 2021 is de eerste versie van het Masterplan opgesteld, deze is daarna een aantal keren geactualiseerd. De meest recente versie is het Masterplan 2.0 uit januari 2023.

In juni 2021 is de eerste versie van het Masterplan Wonen door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland opgesteld. Het Masterplan Wonen zet in op het versnellen van de woningbouw. De provincie Noord-Holland wil dat er de komende jaren veel betaalbare en duurzame woningen beschikbaar komen. Er bestaat momenteel een grote vraag naar woningen, maar de bouw wordt vertraagd doordat bestaande plannen niet worden gerealiseerd. De provincie richt zich in eerste instantie op het stimuleren van de plannen die zijn vastgelegd in een bestemmingsplan met een relatief grote bouwopgave. In tweede instantie kijkt de provincie naar plannen die nog moeten worden vastgelegd in een bestemmingsplan en, wat betreft productie, ook van betekenis zijn en die passen binnen landelijke en provinciale wet – en regelgeving. Samen met afzonderlijke gemeenten, Metropoolregio Amsterdam en Bouwend Nederland zet de provincie zich in om knelpunten weg te nemen en tot productie te komen via het Uitvoeringsprogramma bouwen en versnellen woningbouw.

Monitor woningbouw 2022

De provincie Noord-Holland voert ieder jaar een monitor woningbouw uit om inzicht te krijgen over de ontwikkeling van de woningvoorraad en huishoudens, en de ontwikkeling van de plancapaciteit. Deze cijfers worden afgezet tegen de woningbehoefte zoals deze in het Masterplan Wonen zijn opgenomen. In het Masterplan staan de cijfers van de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2050. Uit de monitor van 2021 blijkt dat tot 2030 in Noord-Holland op basis van de actuele inzichten rond de 145-165 duizend woningen nodig zijn¹. Uit de monitor van 2022 blijkt dat tot 2030 in Noord-Holland op basis van de actuele inzichten rond de 184 duizend woningen nodig zijn². Dit is een aanzienlijke stijging.

In 2021 groeide de woningvoorraad in Noord-Holland met meer dan 17.000 woningen, waaronder 14.600 nieuwbouwwoningen. Dit is de hoogste groei van de woningvoorraad sinds eind jaren tachtig. In vergelijking met het dieptepunt in 2012 is de groei van de voorraad in de recente jaren duidelijk toegenomen.

Navolgende tabel geeft de bouwopgave voor de regio Westfriesland weer:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Streven woon- akkoord per jaar
Westfriesland	680	615	685	785	845	1.125	865	+900

tabel 1 Bruto groei per jaar (bron: Monitor woningbouw 2022)

De actuele bevolkingsgroei is bijzonder hoog, deels door 'reguliere' migratie maar ook door de instroom van vluchtelingen (bijvoorbeeld uit Oekraïne). Het op peil houden of verhogen van de bouwproductie is daarmee cruciaal. Dit betekent dat Noord-Holland een forse bouwopgave heeft. In onderstaande tabel is de hieruit voortvloeiende ontwikkeling van woningbehoefte in de regio aangeduid:

¹ Bij afronding van de Monitor woningbouw 2021 waren de cijfers van de Bevolkingsprognose 2021 nog niet gereed.

² Noord-Holland heeft op 6 oktober 2022 een randvoorwaardelijk bod gedaan aan het Rijk om tot en met 2030 184.000 woningen te realiseren. Dit is ruim 20% van de nationale woningbouwopgave van 900.000 woningen.

	2021-2029	2030-2039	2040-2049
Kop van Noord-Holland	+3.800	-100	-400
Westfriesland	+7.100	+1.900	+500
Regio Alkmaar	+12.500	+6.000	+1.800
IJmond/Z-Kennemerland	+13.100	+6.000	+2.500
Zaanstreek/Waterland	+13.500	+9.000	+5.400
Amstelland-Meerlanden	+19.200	+11.800	+10.200
Amsterdam	+56.600	+45.400	+35.100
Gooi en Vechtstreek	+7.800	+3.700	+2.000
Almere/Lelystad	+23.100	+19.200	+15.500
Noord-Holland Noord	+23.400	+7.800	+1.900
Noord-Holland Zuid	+110.200	+75.900	+55.200
Noord-Holland	+133.600	+83.700	+57.100
MRA	+133.600	+95.200	+70.800

tabel 2 Ontwikkeling woningbehoefte per tijdsperiode (aantal woningen)

De hiervoor genoemde tabel kan uitgesplitst worden naar gemeente, de navolgende figuur geeft dat weer. Hieruit blijkt dat voor de gemeente Drechterland woningbouwbehoefte de gehele looptijd (tot 2050) blijft stijgen.

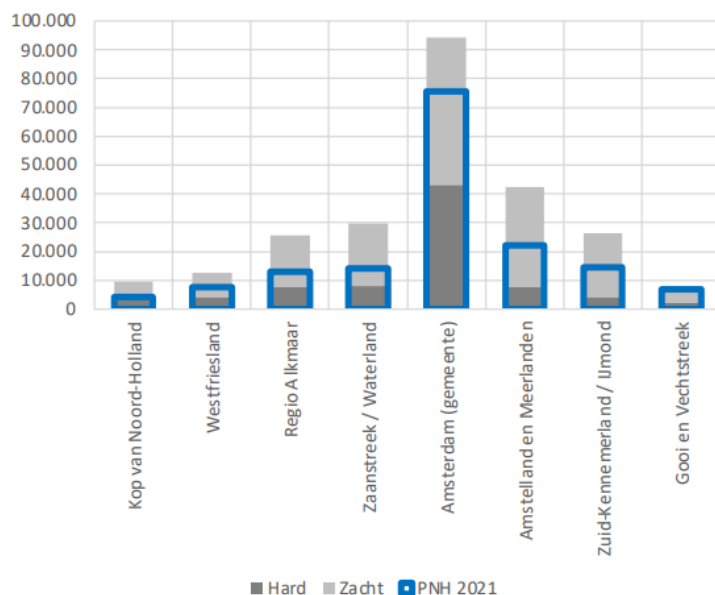
	Aantal in 2021	2030 t.o.v. 2021	2040 t.o.v. 2021	2050 t.o.v. 2021	Aantal in 2050
Kop van Noord-Holland: Den Helder	27.350	+450	-300	-800	26.550
Kop van Noord-Holland: Hollands Kroon	20.900	+1.250	+1.400	+1.200	22.100
Kop van Noord-Holland: Schagen	20.650	+1.600	+2.250	+2.400	23.050
Kop van Noord-Holland: Texel	6.500	+450	+450	+450	6.950
West Friesland: Drechterland	8.300	+650	+850	+900	9.200
West Friesland: Enkhuizen	8.550	+550	+550	+600	9.150
West Friesland: Hoorn	33.550	+3.150	+4.250	+4.450	38.000
West Friesland: Koggenland	9.350	+700	+900	+950	10.300
West Friesland: Medemblik	19.150	+1.300	+1.500	+1.550	20.700
West Friesland: Opmeer	5.200	+300	+350	+450	5.650
West Friesland: Stede Broec	9.250	+500	+500	+550	9.800

tabel 3 Ontwikkeling indicatieve woningbouwbehoefte per gemeente 2021-2050 (aantal woningen)

Voor de periode 2022-2040 ligt de bouwopgave in Noord-Holland bij de actuele prognose rond de 230.000 woningen (*bron: Prognose Noord-Holland 2021-2050*). Afgezet tegen de fasering van de plancapaciteit is in alle regio's ruim voldoende plancapaciteit beschikbaar. Voor de periode 2022-2040 komt de beschikbare plancapaciteit uit op 160% van de woningopgave.

Uit de cijfers blijkt dat in de regio Westfriesland er voldoende plancapaciteit is om aan de indicatieve opgave tot 2030 te voldoen. Wat betreft de harde plancapaciteit en de gestelde streefwaarden is er onvoldoende harde plancapaciteit in de regio, zowel voor de opgave tot 2025 als voor de opgave tot 2030 zoals opgenomen in het Masterplan Wonen.

In navolgende tabel uit de Monitor Woningbouw 2022 is de Woningbouwopgave provinciale prognose 2022-2030 afgezet tegen de plancapaciteit 2022-2030:



tabel 4. Provinciale prognose versus plancapaciteit (bron: Monitor woningbouw 2022)

Voor de regio Westfriesland geldt dat de woningbehoefte tot 2030 ca. 15.000 woningen betreft. Het aantal harde plannen in deze periode betreft 2.300 woningen. Het aantal zachte plannen in deze periode betreft 12.500. Hiermee is er voldoende plancapaciteit om aan de woningbehoefte te voldoen. Er moeten echter nog wel voldoende 'zachte' plannen 'hard' worden gemaakt.

Afweging

Het plan De Wouden II ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van 52 woningen is in de Monitor woningbouw 2022 opgenomen als zacht plan (=plan/besluit in ontwikkeling). Met de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een 'zacht' plan 'hard' gemaakt. Het 'hard' maken van zachte plannen draagt bij aan de bouwopgave.

Conclusie toets aan provinciaal beleid:

De planlocatie ligt deels binnen de bebouwde kom van Westwoud, en is een bestaand agrarisch perceel (zonder bouwvlak). Op basis van de Omgevingsverordening NH2020 is het werkingsgebied Noord-Holland Noord – landelijk gebied van toepassing.

Uit de voorliggende toelichting blijkt dat voorliggend plan past binnen (de strekking van) het provinciaal ruimtelijk beleid. De bestemmingswijziging vormt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering en sluit aan op de ambities uit de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

De beoogde ontwikkeling van 52 woningen is opgenomen in de regionale lijst met 'zachte plannen'. Het plan draagt bij realisatie bij aan de invulling van de woningbouwopgave in de regio.

3.4 Regionaal beleid Westfriesland

De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec vormen samen de bestuurlijke regio Westfriesland. De regio heeft de ambitie binnen enkele jaren tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland te behoren. Het gezamenlijk 'zorgen voor woonruimte voor de Westfriese bevolking en vraaggericht bouwen voor mensen van buiten de regio. De ambities van voorliggend plan, prettige wonen in een aantrekkelijke omgeving, sluiten aan op regionale ambities uit de structuurschets Westfriesland en de regionale woonvisie Westfriesland.

3.4.1 Regionale ruimtelijke ontwikkeling

In de structuurschets Westfriesland zijn ambities en doelstellingen geformuleerd die er voor zorgen dat de regio aantrekkelijk en vitaal blijft, met een sterke economische structuur, een goed bereikbaar voorzieningenniveau en leefbare kernen. De zeven regiogemeenten willen gezamenlijke keuzes maken die de kwaliteiten en potentie van de regio volop benutten. Dit is nodig omdat demografische stabilisatie, de veranderende bevolkingssamenstelling en het samenvoegen en/of afbouwen van (publieke) voorzieningen kunnen ertoe leiden dat het voorzieningenniveau en de leefbaarheid onder druk komen te staan. De structuurschets is een ruimtelijke vertaling van de Westfriesse ambities. Het is de bouwsteen voor het regionaal ruimtelijk beleid en de inbreng vanuit Westfriesland voor de provinciale omgevingsvisie.

Het zogenaamde 'Originele Westfriesse landschap' kent vele pareltjes die het gebied eveneens interessant maken vanuit landschappelijk, cultuurhistorisch en recreatief perspectief. Het aantrekkelijk wonen in een dorps-/landelijke omgeving valt hier binnen.

De Structuurschets spreekt een aantal ambities uit op verschillende thema's. Zo wordt onder andere ruimte geboden aan (burger)initiatieven op het vlak van nieuwe woonvormen, innovatieve woon-zorg concepten, nieuwe economische activiteiten en functiecombinaties.

Afweging

Onderhavig woningbouwplan richt zich op het realiseren van woningen waar behoefte aan is op basis van een traditionele Westfriesse bouwsteen: de bebouwingslinten. Ter plaatse versterkt het plan de lintbebouwing van Westwoud.

3.4.2 Regionaal woonakkoord

In de Omgevingsvisie NH2050 is de doelstelling opgenomen om vraag en aanbod van woon- en werklocaties kwantitatief en kwalitatief beter met elkaar in overeenstemming te brengen. Wonen en werken worden zoveel mogelijk binnenstedelijk gerealiseerd en geconcentreerd, en nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meest actuele cijfers.

De planlocatie aan de Dr. Wijtemalaan ligt in het landelijk gebied van Noord-Holland Noord. Op grond van artikel 6.3 'Nieuwe stedelijke ontwikkelingen' kan een ruimtelijk plan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

De gemeenten in de regio moeten het gezamenlijk eens worden over de nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De verantwoordelijkheid en de afwegingsruimte liggen bij de regio. Dit is in lijn met de gedachte van de Omgevingswet, waarbij de verantwoordelijkheid zo decentraal mogelijk wordt belegd.

De Westfriesse gemeente hebben deze afspraken samen met de provincie vastgelegd in het regionaal Woonakkoord 2020-2025. Volgens het Woonakkoord volgt grootschalige woningbouw in het landelijk gebied (= 12 woningen of meer buiten bestaand stedelijk gebied) de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. Vanuit de provincie gelden de bepalingen in de Omgevingsverordening. De bepaling van regionale afstemming is bij deze locaties van toepassing. Westfriesland werkt hiervoor met het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 (zie ook paragraaf 5.2.1). Dit afwegingskader is afgestemd met de provincie. Als goed gemotiveerde woningbouwplannen tijdig besproken zijn in de regionale ambtelijke werkgroep en vervolgens in het bestuurlijke overleg (VVRE) instemming hebben gekregen is er sprake van regionale afstemming.

Het voorliggende initiatief is als 'zacht' plan opgenomen in het regionale Woonakkoord 2020-2025, actualisatie en wijziging juli 2022. Ambitie in het Woonakkoord is het 'hard' maken van voldoende zachte plannen. Binnen de regio worden nieuwbouwplannen getoetst aan het

Afwegingskader wonen Westfriesland³. De kwantitatieve behoefte binnen de regio wordt bepaald door de indicatieve woningbehoefte uit de Noord-Hollandse bevolkingsprognose⁴. Aanvullend hierop heeft de regio een aantal afspraken gemaakt. De regio heeft als afspraak dat elke gemeente in principe binnen de eigen lokale behoefteprognose blijft. Op vrijwillige basis kunnen gemeenten plancapaciteit uitwisselen, mits passend in de uitgangspunten van het kader en mits het regionale randtotaal niet wordt overschreden. Omdat er bij de programmering geen sprake is van een nul situatie heeft de regio de beschikking over een buffer van 250 woningen naast de regionale indicatieve woningbehoefte. Gebruik van de buffer vindt enkel plaats na regionale afstemming en instemming. Nieuwe initiatieven worden voorgelegd aan het bestuurlijk overleg VVRE waar aan de hand van het afwegingskader regionale afstemming plaats vindt.

Afweging

Voorliggend woningbouwplan is opgenomen in de lijst met plannen in het regionale Woonakkoord 2020-2025 en is concreet genoeg om aan de VVRE voorgelegd te kunnen worden. Het plan sluit aan bij de regionale woningbouwambities en is positief beoordeeld op basis van het Regionale afwegingskader, zie nadere onderbouwing Ladder voor duurzame stedenbouw en Regionale afstemming in paragraaf 5.2.1.

Betekenis voor dit project:

De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec hebben een gezamenlijk belang in de ontwikkeling van de regio. De huisvestingsopgave is daar een onderdeel van.

Voorliggend plan past binnen het regionale afsprakenkader, voldoet aan een woningbehoefte en is regionaal afgestemd.

3.5 Beleid gemeente Drechterland

3.5.1 Visie op Drechterland: een doorkijk naar 2030

In dit visiedocument wordt Drechterland anno 2021 beschreven. Op grond van deze uitgangspunten en de (toekomstige) trends en ontwikkelingen, kan de centrale visie op Drechterland richting 2030 als volgt worden omschreven: *“Drechteland, een vitale, aantrekkelijke en duurzame gemeente om in te leven, te wonen en te werken.”*

Vanuit deze kernbegrippen heeft Drechterland richting 2030 de volgende ambities:

- Behoud van de vitaliteit en kwaliteit van leven in de Drechterlandse kernen staat centraal;
- Drechterland kiest ervoor om zich vanuit de bestaande kernkwaliteiten, te ontwikkelen tot aantrekkelijke en complete gemeente om in te wonen;
- Een op participatie gericht sociaal beleid, een ondersteunend economisch structuurbeleid en een op kwaliteit en duurzaamheid geënt ruimtelijk beleid, is kenmerkend voor Drechterland;
- De bestuursstijl van Drechterland is faciliterend en activerend waar mogelijk, en initiërend en leidend waar nodig. De ambities zijn vervolgens in thema's uitgewerkt.

Relevant voor het plan De Wouden II zijn met name de thema's Wonen en Huisvesting en Duurzaamheid.

Wonen en Huisvesting

³ Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen: De Westfriese basis en het Westfries vooruitdenken. De basis bevat de wettelijke verplichtingen en het vooruit denken bevat de ambities. Zodra nieuwe woningbouwinitiatieven in ontwikkeling komen, worden deze getoetst aan dit afwegingskader. Het afwegingskader gaat uit van lokale en regionale belangen (onder andere kwantiteit, kwaliteit en fasering). Het vormt geen keurslijf, maar een manier om met elkaar het gesprek aan te gaan en een handvat om te sturen op de ambities. Het vormt tevens een basis voor het gesprek met ontwikkelaars en andere initiatiefnemers.

⁴De lokale behoefteprognose is gebaseerd op de provinciale behoefteprognose 2017-2040 waarbij de cijfers tot 2030 worden aangehouden.

In 2030 heeft Drechterland een divers, compleet, toekomstgericht en kwalitatief woonaanbod. Het aanbod in Drechterland is bereikbaar en bestaat uit een diversiteit aan woonmilieus, nabij voorzieningen, met aandacht voor starters en senioren. De woonmilieus zijn onderscheidend, groen, duurzaam en kwalitatief hoogwaardig vormgegeven. In Drechterland wordt gebouwd op basis van behoefte en draagt woningbouw bij aan de vitaliteit van de kernen. Onze bijdrage aan de regionale woningbouwopgave wordt in de (groei)kernen Hoogkarspel en Venhuizen gerealiseerd. Inbreiding gaat voor uitbreiding aan de randen van de kernen en voor de overige kernen is 1% groei per kern richtinggevend voor nieuwbouw. Duurzaam bouwen en verbetering van het woonklimaat zijn uitgangspunten. Een aantrekkelijk woningaanbod voor jongeren, geschikte woningen voor senioren en een bijdrage aan de regionale woningbouwopgave staan centraal. Een onderscheidende bouw en behoud van groen moet daarnaast bijdrage aan de leefbaarheid van de kernen.

De strategie bij het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig, compleet en divers woonmilieu is als volgt:

- Woningbouwplannen die gereed zijn voor uitvoering, worden gerealiseerd;
- Woningbouwplannen die in voorbereiding zijn, worden geoptimaliseerd;
- Nieuwe woningbouwplannen worden vormgegeven op basis van de kwalitatieve uitgangspunten;
- De bestaande woningvoorraad wordt, ter bevordering van de leefbaarheid in de kernen, waar mogelijk, opgewaardeerd.

Duurzaamheid

In 2030 blijft het onderwerp duurzaamheid een prominente rol op de gemeenschappelijke agenda innemen. In Drechterland stimuleren we de verduurzaming van woningen, bedrijven en de agrarische sector en vervullen wij een voorbeeldrol richting onze inwoners en ondernemers. We zetten in op circulariteit en stimuleren de verduurzaming van mobiliteit. Biodiversiteit verbeteren we op een doordachte manier. Inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers stimuleren en faciliteren we om een zo groot mogelijke gedragsverandering te creëren. Dit plan speelt op beide thema's in en geeft zodoende uitvoering aan de doelstelling en ambities zoals geformuleerd in de Visie op Drechterland.

Afweging

Dit plan speelt op beide thema's in en geeft zodoende uitvoering aan de doelstelling en ambities zoals geformuleerd in de Visie op Drechterland.

3.5.2 Structuurvisie landschap gemeente Drechterland

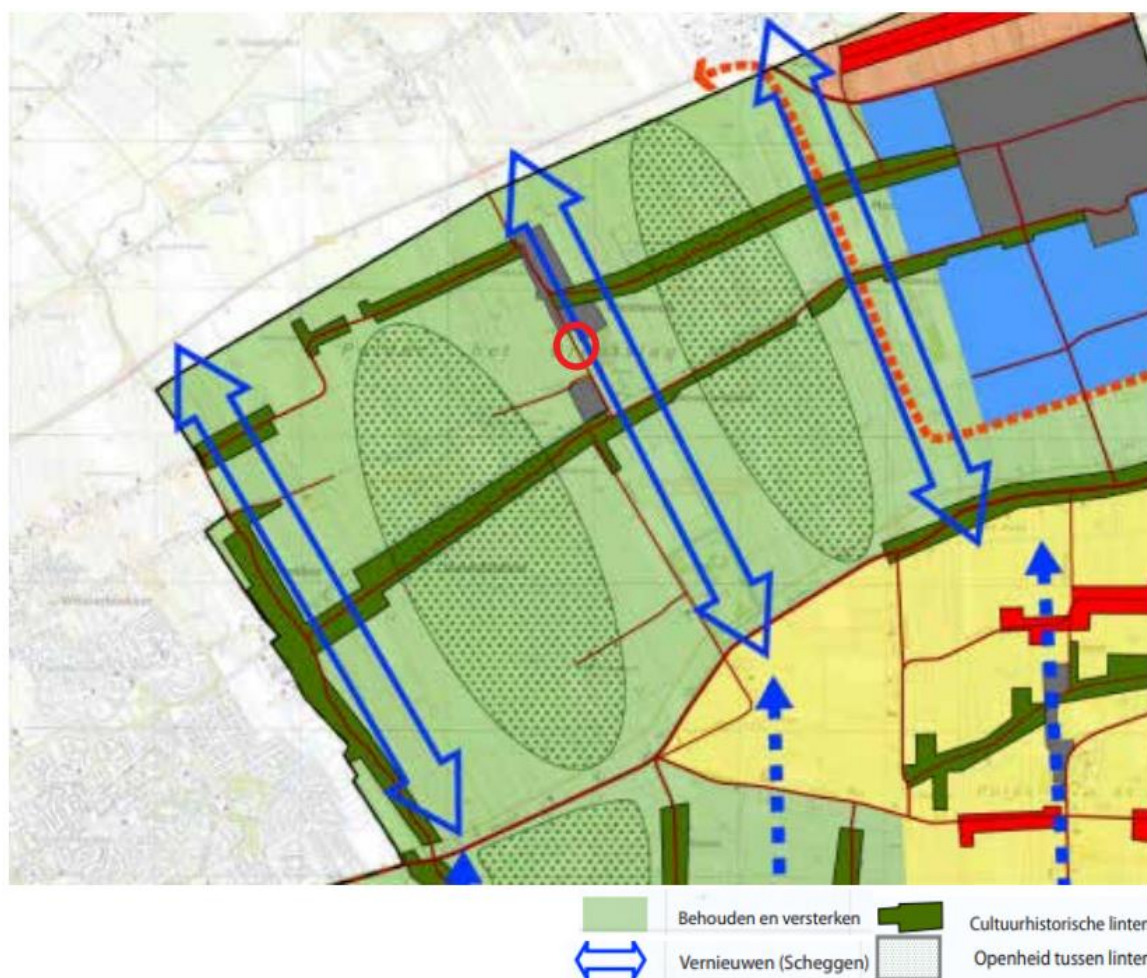
De Structuurvisie landschap gemeente Drechterland is op 23 mei 2011 vastgesteld. Deze structuurvisie biedt op hoofdlijnen beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland en geeft kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. De visie kan dienen als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.

De mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen zijn in hoofdlijnen beschreven in de op 28 november 2008 vastgestelde visie Drechterlandschap. De toekomstvisie dient als uitgangspunt voor de Structuurvisie landschap. De toekomstvisie is echter nog globaal en vormt onvoldoende basis voor de uitwerking in bestemmingsplannen en voor de welstandnota. De Structuurvisie landschap voorziet hier wel in. De Structuurvisie geeft kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Drechterland. De Structuurvisie is daarmee een beeldkwaliteitsplan in provinciale zin.

Afweging

Het plangebied is op de visiekaart aangeduid als 'Scheg'. De noord-zuid gerichte scheggen structureren de verstedelijkte band tussen Hoorn en Enkhuizen. Scheggen onderscheiden zich ruimtelijk en functioneel van het overige landelijke gebied. Kern van een scheg is een recreatieve verbinding voor langzaamverkeer in noordzuidrichting. Verstedelijking en versterking van het groen concentreert zich langs een scheg ten gunste van het open houden van de ruimtes tussen de linten.

Bij Westwoud ligt de scheg met een recreatieve verbinding centraal in het Dr. Singelenbergpark. Het komende decennium concentreren zich de ruimtelijke ontwikkelingen in Westwoud rond dit dorpspark. Dit gebied vormt met het groen en de verstedelijking een verdichting ten opzichte van het omliggende open landschap.



afb.13 Raamwerk van lintbebouwing, open ruimte en scheggen (bron: Structuurvisie Landschap Drechterland)

3.5.3 Woonprogramma Drechterland 2021-2025: prettig leven in vitale dorpen

In dit woonprogramma staat het woonbeleid beschreven voor de komende vijf jaar, 2021- 2025. Doelstelling van het woonbeleid is het behouden van vitale dorpen, waar mensen prettig kunnen leven, wonen en werken. Daarvoor zijn woningen een belangrijke voorwaarde. Dit woonprogramma start met een analyse van de gemeente om vervolgens de belangrijkste thema's te beschrijven. Per dorp staat het woonbeleid voor de komende vijf jaar kort samengevat. Dit woonprogramma is opgebouwd aan de hand van zes thema's die door de raad voorafgaand zijn vastgesteld. Per thema staan de belangrijkste doelstellingen benoemd.

De 6 thema's zijn:

- I. Kwalitatieve woningbouwopgave (type woning): Drechterland heeft behoefte aan meer variatie in het type woningen.
- II. Wonen en zorg: Meer differentiatie in het woningaanbod voor senioren is belangrijk.
- III. Evenwichtige wijken en dorpen: Bij evenwichtige wijken staat de leefbaarheid centraal, is er ruimte voor sociale ontmoeting en onderlinge betrokkenheid.
- IV. Voldoende aanbod aan sociale huurwoningen: Om het aantal sociale huurwoningen te vergroten geldt voor nieuwbouwprojecten vanaf 25 woningen een minimum van 25% aan

sociale huurwoningen. In projecten van minder dan 25 woningen is het soms lastiger en niet rendabel om dit percentage te realiseren, maar is het wel het streven.

- V. Kwantitatieve woningbouwopgave (aantal): In totaal streven we naar 700 extra woningen tot 2025 (ten opzicht van peiljaar 2019).
- VI. Duurzaamheid: De ambitie van de Westfriesse gemeenten is om in 2040 energieneutraal te zijn.

Specifiek voor Westwoud zijn de volgende doelen opgenomen:

- a. Kwalitatieve woningbouwopgave - Extra aandacht voor senioren, huisvesting in en om het nieuw te bouwen Multifunctioneel accommodatie (MFA) en het gebied rond de voormalige basisschool, RK kerk en voetbalvereniging Woudia.
- b. Wonen en zorg - Huisvesten van senioren mogelijk vanwege sterke onderlinge ondersteuning en grote samenhang. Uitbreiden capaciteit kleinschalige woonvormen voor senioren.
- c. Evenwichtige wijken en dorpen - Aandacht voor differentiatie en leefbaarheid in bestaande wijken.
- d. Voldoende sociale huurwoningen - Renovatie van bestaande sociale huurwoningen verbreden met een uitbreiding van het aantal.
- e. Kwantitatieve woningbouwopgave - Tot 2025: minstens 50 extra woningen.
- f. Duurzaamheid - Stimulering en bewustwording van duurzaamheid bij bestaande- en nieuwbouwwoningen (CO₂ neutraal bouwen) in combinatie met mobiliteit (trein, elektrisch rijden, deelauto's).

Afweging

Duidelijk is dat het voorliggende bestemmingsplan onderdeel is van het woonprogramma voor Westwoud. Het draagt bij aan de realisatie van meerdere doelen die zijn opgesteld, zoals een bijdrage aan de kwantitatieve woningbouwopgave, de realisatie van sociale huurwoningen en duurzaamheid.

3.5.4 Welstandsnota Drechterland

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2011 de Welstandsnota Drechterland vastgesteld. In deze welstandsnota heeft de gemeente haar welstandsbeleid uiteengezet. Dit beleid is erop gericht om de "redelijke eisen van welstand" te waarborgen. De regels in de welstandsnota zijn met name kwaliteitsvoorschriften met betrekking tot het uiterlijk van gebouwen. In de welstandsnota zijn verschillende welstandsgebieden onderscheiden. Afhankelijk van het type gebied zijn er bepaalde voorwaarden gesteld waaraan bouwwerken moeten voldoen, om niet te erg als dissident in die omgeving te worden ervaren. Naast algemene welstandscriteria, zijn voor deze verschillende welstandsgebieden gebiedsgerichte welstandseisen opgenomen.

De welstandsnota biedt welstandsrichtlijnen voor bepaalde gebieden (gebiedsgerichte criteria) en voor bepaalde objecten (objectgerichte criteria) en welstandscriteria voor kleine bouwwerken.

Het plangebied valt binnen het welstandsgebied 'Karakteristiek buitengebied'.



afb.14 Welstandsgebieden Westwoud, conform Welstandsnota

Afweging

Voor de woningbouwontwikkeling zijn nieuwe welstandscriteria opgesteld, die aansluiten op het karakter van de deelgebieden in het plan. Deze welstandscriteria zijn opgenomen in het 'Beeldkwaliteitsplan De Wouden II' (zie bijlage 1).

- De welstandscriteria voor de lintbebouwing langs de Dr. Wijtemalaan sluiten aan bij het deelgebied 'Karakteristiek lint' uit de welstandsnota Drechterland.
- De welstandscriteria voor de woningen aan het park sluiten in hoofdlijnen aan bij het deelgebied 'Uitbreidingswijken' uit de welstandsnota Drechterland, en zijn specifiek voor deze locatie. Details uit historische bebouwing in Westwoud zijn vertaald naar een eigentijdse architectuur voor de woningen van het plan. Niet letterlijk, maar met een vertaalslag, passend bij het huidige tijdsgewricht.
- De welstandscriteria voor de poortwachters in het lint sluiten aan bij de criteria voor de woningen aan het park qua architectuur, massa en kleur- en materiaalgebruik.

Betekenis van het gemeentelijk beleid voor dit project:

Nieuwe woningbouw in Westwoud past binnen de ambities op het gebied van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de historische linten en het wonen voor iedereen uit de Visie op Drechterland. Het plan sluit aan op de gemeentelijke woonvisie en het gemeentelijke ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

De planlocatie dient op basis van de kwaliteitscriteria uit het beeldkwaliteitsplan De Wouden II getoetst te worden door de gemeentelijke Welstandscommissie.

3.6 Conclusie beleidskader

Passend binnen provinciaal omgevingsbeleid

Provincie Noord-Holland wil dat er meer ruimte komt voor woningbouw in Noord-Holland Noord. De Omgevingsverordening NH 2020 regelt dat in landelijk gebied woningbouwprojecten tot 11 woningen gebouwd kunnen worden aan de rand van kernen en dorpslinten. Grootschalige woningbouw (meer dan 11 woningen) is onder voorwaarden mogelijk in landelijk gebied. De plannen moeten wel worden opgenomen in een Woonakkoord, de gemeente moet aantonen waarom woningbouw op die locatie nodig is en een goede landschappelijke inpassing is voorwaarde. Voorliggende locatie is opgenomen in het Woonakkoord 2020-2025. De opzet van het plan sluit aan bij de provinciale ruimtelijk kwalitatieve uitgangspunten zoals vastgesteld in de Leidraad Landschap & Cultuurhistorie.

Passend binnen gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de Visie op Drechterland'. Op basis van de visie is het plan in ontwikkeling aangepast, en is er aandacht voor het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig, compleet en divers woonmilieu. Nieuwe woningbouw in Westwoud past binnen de ambities op het gebied van het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de historische linten en het wonen voor iedereen uit de Visie op Drechterland. Het plan sluit aan op de gemeentelijke woonvisie en het gemeentelijke ruimtelijke kwaliteitsbeleid.

4. RUIMTELIJKE KADER

4.1 Algemeen

De planlocatie De Wouden II (Dr. Wijtemalaan tussen 31 en 31A), waarbij sprake is van een functiewijziging van agrarisch naar woningbouw, vormt een ingrijpende wijziging van de bestaande ruimtelijke situatie. In voorliggend hoofdstuk wordt onderbouwd op welke wijze het plan zich voegt in de bestaande stedenbouwkundige structuur van Westwoud, en op welke wijze de landschappelijke inpassing verantwoord is.

4.2 Historische en landschappelijke context

In de huidige ruimtelijke structuur van Westwoud is nog steeds de historische ontwikkeling van het dorp en de ontginning van het landschap herkenbaar. De kaarten uit 1650, 1850, 1957 en 2022 laten het ontstaan van de karakteristieke ruimtelijke structuur van Westwoud zien.



afb.15 Westwoud ca. 1650: historische linten en dwarslint



afb.16 Historische lintstructuur 19^e eeuw



afb.17 Westwoud ca.1957: ontwikkeling ten noorden Dr.Nuijensstraat



afb.18 Westwoud ca.2022: ontwikkeling zuidzijde

Landschapsbeeld

Drechterland is een van de oostelijke 7 Westfriese gemeenten. West-Friesland is een drooggemaakte zeekeulpolder die zich uitstrekt tussen de steden Hoorn, Enkhuizen, Medemblik, Schagen en Alkmaar. In de ruimtelijke opbouw van het landschap en de structuur van de lintdorpen en kernen is een rijke historie herkenbaar die terug gaat tot de Late Steentijd.

Het ontstaan van het huidige landschap is niet los te zien van de maatregelen tegen wateroverlast in dit gebied. In een tiental eeuwen is dit gebied gegroeid van een getijdenstroomgebied tot een goed ontwaterd agrarisch cultuurlandschap. De afwatering van het gebied vond van oudsher plaats via een systeem van kreken en geulen. De eerste ontginning zijn meestal vanaf waterlopen, zoals de Oude Gouw, uitgevoerd. Door overstroming en klink ontstonden hoger gelegen zandruggen in het landschap, voornamelijk in oost-west richting, waarop later gewoond werd. Nog steeds is het stelsel van lintdorpen in oost-westrichting beeldbepalend in dit gebied.

De Westfriese Omringdijk is een middeleeuwse ringdijk rond West-Friesland en is als contour bepalend voor de identiteit van de regio. Met de aanleg van de Westfriese Omringdijk werd het oorspronkelijke getijdenlandschap definitief ingepolderd en het cultuurlandschap beschermd.



afb.19 Historische kaart regio ca. 1920



afb.20 Uitsnede overzichtskaart Westfriesland (bron: Leidraad LC 2018)

Het landschap heeft door de latere ruilverkavelingen een kwaliteitsverarming doorgemaakt. De historische kaarten laten zien dat de landschappelijke karakteristiek van de omgeving van Westwoud de afgelopen eeuwen nauwelijks gewijzigd is. Het contrast tussen openheid en verdichte lintbebouwing is echter rond Westwoud behouden gebleven. Naast de bebouwingslinten zijn de noord-zuidsloten de belangrijkste structuurlijnen.

Ontwikkeling van het dorp

Aan de zuidkant van de Oude Gouw lag de nederzetting de Streek, een opgehoogde dijkweg waarlangs de woningen en opstallen stonden. De Streek is een historische route tussen Hoorn en Enkhuizen, waarlangs Oosterblokker ligt en de zes steden langs de voormalige Zesstedenweg (Westwoud, Hoogkarspel, Lutjebroek, Grootebroek, Bovenkarspel en Enkhuizen).

Westwoud is ontstaan vanuit de lintbebouwing langs de Zesstedenweg. De huidige Dr. Nuijensstraat is de belangrijkste ruimtelijke drager. Het dorp heeft zich van oorsprong verdicht op de T-kruising met de huidige Dr. Wijtemalaan. Kerk, school en café vestigden zich rond dit punt. Vanaf de jaren '60 uit de vorige eeuw kent Westwoud planmatige woningbouw-ontwikkelingen. Buiten de lintbebouwingsstructuur in Westwoud liggen de volgende suburbane uitbreidingsgebieden. De ligging van deze woongebieden verstevigt de kernstructuur van de driesprong Dr. Nuijensstraat / Dr. Wijtemalaan en 't Laantje:

- De Wouden ten zuiden van de Dr. Nuijensstraat, afgerond in de jaren 80;
 - ten noorden van de Dr. Nuijensstraat de plannen Raadhuisstraat e.o. ("Westwoud 1968"): gerealiseerd in de jaren 70 en 80;
 - Witte Dam I: de uitbreiding eind jaren 90 ten oosten van de Raadhuisstraat e.o.;
 - Witte Dam II: de uitbreiding ten oosten van de Witte Dame I, sinds 10 jaar gereed.
- De uitleggebieden onderscheiden zich ten opzichte van de lintstructuur door de clustervorm.

Naast uitbreiding vindt ook vernieuwing, verdichting en ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het lint plaats, zoals rond het dorps huis.

4.3 Ruimtelijke kwaliteit

Landschappelijke inpassing

De landschappelijke karakteristieken zijn vertaald in de bouwstenen voor het plan. De bouwstenen sluiten aan bij de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en de aandachtspunten die door de provincie vanuit de ARO zijn benoemd: de ruimtelijke kwaliteit van de lintbebouwing, het groene karakter van de woonbuurt.

1. Het plan draagt bij aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
De beoogde ontwikkeling voegt zich in het historische kleinschalige landschap in dit deel van West-Friesland. De planlocatie ligt aan de Dr. Wijtemalaan, een weg met historische lintbebouwing.
Het gebied tussen Hoogkarspel en Enkhuizen, langs het oude lint Streekweg-Hoofdstraat, is de laatste decennia flink verstedelijkt. De ruimte tussen Hoorn en Hoogkarspel wordt opgehouden en hier is, ondanks de infrastructuur, de smalle opstreckende verkaveling nog herkenbaar.
 - De linten in dit gebied vormen de basis voor een aantrekkelijk woonlandschap. Het plan sluit aan op de lineaire opbouw van het landschap.
 - Het plan versterkt de lintbebouwing langs het karakteristieke dwarslint Dr. Wijtemalaan.
2. Het plan draagt bij aan het versterken van (de beleving van) openheid
In het kleinschalige landschap aan de Markermeerdijk, tussen Hoorn en Enkhuizen, is het oorspronkelijke landschap en de openheid goed bewaard gebleven. Aan beide zijden van het lint is het landschap open (de zogenaamde 'gedeelde ruimte'). Ook de gebieden ten noordoosten van Hoorn en ten noorden van Enkhuizen zijn nog open tot zeer open.
Kenmerkend rond Westwoud zijn de zichtlijnen vanuit de lange bebouwingslinten op het open landschap tussen de lange bebouwingslinten. Deze linten omsluiten grote open ruimtes.
De woningbouwlocatie De Wouden II versterkt de bestaande bebouwingsstructuur aan de oostzijde van de Dr. Wijtemalaan en vervangt de oude boomgaard tussen de weg en het Dr. Singenbergpark. De ontwikkeling vormt daarmee geen aantasting van de openheid en ruimtebeleving in dit gebied. Vanaf de Dr. Wijtemalaan is de door linten omsloten grote open landschappelijke ruimte voelbaar.
 - Het plan behoudt de huidige ruimtebeleving van het landschap. De open ruimte tussen de linten wordt niet aangetast, de lange zichtlijnen over het open landschap tussen de linten wijzigen niet.
 - Vanuit de locatie is deze karakteristieke openheid van het landschap te beleven: het plan kijkt uit over het landschap, er zijn geen achterkanten naar openbaar gebied.
3. Het plan is helder gepositioneerd ten opzichte van de ruimtelijke dragers
In het Westfriesse landschap zijn de ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen de belangrijkste lokale structuurlijnen. De lintdorpen zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking en van stolpenreeksen.
De linten tussen Hoorn en Enkhuizen zijn de basis voor een aantrekkelijk (woon-)landschap. De planlocatie sluit aan op de lintbebouwing die is ontstaan op de verbinding tussen de Dr. Nuijensstraat en de Binnenwijzend. Het bestaande (historische) dwarslint langs de Dr.

Wijtemalaan wordt doorgetrokken. Tussen de woningen is een ontsluiting voorzien naar een achter het lint gelegen klein woonbuurtje dat op het park aansluit.

Het plan sluit aan op de ambities uit de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en vormt een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In het voortraject heeft de provinciale adviescommissie ARO geadviseerd over het plan De Wouden II. Als gevolg hiervan is het plan op onderdelen aangepast (zie paragraaf 3.3).



afb.21 Landschappelijke inpassing: locatie sluit aan op ruimtelijke dragers en versterkt de scheg (bron: HZA stedenbouw & landschap, Beeldkwaliteitsplan De Wouden II)

Welstandstoetsing

Voor de planlocatie zijn welstandscriteria opgesteld in het beeldkwaliteitsplan De Wouden II (zie bijlage 1). De Welstandcommissie Drechterland toetst het plan definitief op basis van concrete omgevingsvergunningaanvragen.

De planlocatie dient op basis van de kwaliteitscriteria uit het beeldkwaliteitsplan De Wouden II getoetst te worden door de gemeentelijke Welstandscommissie.

4.4 Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving

- Het plan voegt zich in de ruimtelijke structuur van de lintbebouwing langs de Dr. Wijtemalaan: het initiatief betreft versterking van de aanwezige lintbebouwing, en het creëren van een nieuwe woonbuurt gericht op het park hierachter. De bestaande grote landschappelijke openheid en de beleving van de openheid in het gebied ten westen van de Dr. Wijtemalaan blijft gehandhaafd.
- Het initiatief past niet binnen de eisen zoals opgenomen in de Welstandsnota Drechterland. Voor de planlocatie zijn toetsingscriteria opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan De Wouden II, dat wel aansluiting zoekt bij de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan wordt als onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en wordt tevens vastgesteld door de gemeenteraad als onderdeel van de welstandsnota (die vanaf 1-1-2024 deel uitmaakt van het van rechtswege verkregen omgevingsplan).

5. OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Algemeen

Een belangrijk onderdeel van de verantwoording vormt de afweging van de milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) en de omgevingsaspecten (water, natuur, cultureel erfgoed etc.).

Op basis van het voorgenomen gebruik en de beoogde planlocatie zijn de volgende omgevingsaspecten nader onderzocht: watercompensatie, bodemkwaliteit, archeologie, wegverkeerslawaaï, verkeersafwikkeling, flora & fauna, stikstofdepositie. De resultaten van het onderzoek zijn in dit hoofdstuk verwoord. Ook de hier nog niet genoemde omgevingsaspecten zoals duurzaamheid, verkeer en parkeren, cultureel erfgoed, externe veiligheid, gebruiksmogelijkheden van omliggende panden en gronden worden beschreven.

5.2 Duurzaamheid

5.2.1 Duurzaam ruimtegebruik

Op basis van recente jurisprudentie geldt dat voor woningbouwplannen van 12 of meer woningen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Alleen nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Aangezien het aantal nieuwe woningen 52 bedraagt, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking aan de orde.

Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik als:

1. de nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de regels die het Barro stelt over het aantonen van nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, en
2. de nieuwe stedelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

Ad 1. Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is als volgt:

1. Voorgenomen ontwikkeling betreft 52 nieuwe woningen daardoor is in eerste instantie sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit volgt uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (zaaknummer 201306573/1/R6) en artikel 1.1.1, eerste lid, Bro. Met de laatste wordt duidelijk dat een bestemmingsplan dat meer dan 11 woningen mogelijk maakt in beginsel als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.
2. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan wordt met onderhavige bestemmingsplan meer bebouwing mogelijk gemaakt dan voorheen toegestaan. Er is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
3. Het verzorgingsgebied voor wonen is voor de gemeente Drechterland de hele woonregio Westfriesland.
4. Bij de onderbouwing van de behoefte wordt in deze paragraaf ingegaan op het toevoegen van 52 woningen. De beschrijving van de behoefte strekt zich uit tot woonregio Westfriesland.

In april 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 (zie ook 3.3.4) vastgesteld. Doelstelling van de woonagenda is dat de provincie Noord-Holland wil zorgen voor voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. De provincie wil graag tot versnelde uitvoer van het woningbouwprogramma komen en heeft daarvoor het Masterplan Wonen (zie paragraaf 3.3.4) vastgesteld. Gedeputeerde Staten nemen daarmee een actieve rol in binnenstedelijke grondpolitiek, naast de aanjagende en verbindende rollen die de provincie al heeft.

Bij uitvoer van het woningbouwprogramma zijn de regionale programmeringen en het gemeentelijk beleid de basis. De speerpunten van de woonagenda zijn vertaald in Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland. Hierin zijn regionale afspraken gemaakt die nodig zijn om de woningmarkt toekomstbestendig te maken waarbij rekening wordt gehouden met demografische trends en ontwikkelingen. De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030. Hiervoor dienen de komende 5 jaar jaarlijks 800-900 woningen te worden gebouwd. De regio gaat jaarlijks minimaal 900 woningen opleveren.

De hiervoor genoemde plannen, programma's en afspraken zijn gebaseerd op uitgebreide onderzoeken waaronder de 'Bevolkingsprognose provincie Noord-Holland 2021-2050' en de 'Monitor Woningbouw'. Uit deze onderzoeken blijkt dat er een grote behoefte is aan woningen in de regio Westfriesland. De netto bouwopgave in de periode 2021-2029 komt uit op ongeveer 8000 woningen. Het aantal zachte plannen betreft 11.100. Het aantal harde plannen betreft 3600 woningen. Uit de cijfers en analyses blijkt dat in regio voldoende plancapaciteit is om aan de indicatieve opgave tot 2030 te voldoen. Het planvoornemen maakt onderdeel uit van de zachte plancapaciteit en is opgenomen in de regionale woningbouwafspraken. Uit de cijfers blijkt eveneens dat gemeenten moeten streven naar een gevarieerd, volwaardig en betaalbaar woningaanbod voor de toenemende groep senioren. Daarnaast verdient de groep jongeren en starters extra aandacht bij het vinden van een betaalbare woning.

Ook kwalitatief is het plan passend. In de Westfriese basis is het huidige woningbouwbeleid gericht op het realiseren van 'onderscheidende en complementaire woonmilieus'. Daarbij wordt vooral ingezet op woningtypen waar meer eigen inbreng van toekomstige bewoners mogelijk is én woningtypen die afwijken van dat wat hier al veel voorkomt. De bestaande woningvoorraad in Westwoud is tamelijk eenzijdig en bestaat overwegend uit vrijstaande koopwoningen en grote eengezinswoningen. Het initiatiefplan zet, naast de realisatie van 8 vrijstaande woningen en 10 twee-onder-een-kapwoningen, in op de realisatie van 34 betaalbare woningen.

Het gaat daarbij om:

- 20 betaalbare woningen (Westfries vooruitdenken), goedkopere koopwoningen;
 - 14 sociale huurwoningen;
 - woningen die een toevoeging vormen vanwege het type woningen waarin het voorziet (beneden-boven woningen) (Westfries vooruitdenken);
 - voor Focusdoelgroepen van beleid: starters, startende huishoudens (Westfries vooruitdenken); onderscheidend woonmilieu en programma (Westfries vooruitdenken);
- het plan draagt bij aan de benodigde versnelling van de woningbouw in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte (Westfries vooruitdenken).

Zoals blijkt uit de genoemde plannen, programma's, afspraken en uitgevoerde onderzoeken is er een grote woningbouwbehoefte in de provincie Noord-Holland, ook voor de regio West-Friesland. Uit de onderzoeken blijkt eveneens dat om te voldoen aan de grote behoefte, er voldoende plancapaciteit in de regio aanwezig is. Het planvoornemen maakt onderdeel uit van deze plancapaciteit en voorziet daarmee in een aanwezige behoefte.

5. De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. In het Bro (artikel 1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied kan worden aangemerkt, hangt af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving. Het begrip is in de jurisprudentie nader ingevuld. Hier moet geconcludeerd moet worden dat het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied is gelegen. Het gebied is door de provincie zowel in de vigerende omgevingsverordening aangemerkt als landelijk gebied.

Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol. Argumenten dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, gaan bijvoorbeeld over:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieu's die niet binnen bestaand stedelijk gebied passen, zoals waterrijk wonen, grote landgoederen);
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd. Denk aan park, maatschappelijke functies, maar ook andere woonplannen die later worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

Met het voornemen is sprake van realisatie van een woongebied van 52 woningen. Hoewel het plangebied is aangemerkt als buiten bestaand stedelijk gebied, ligt het plan deels binnen de bebouwde kom in het bestaande lint van Westwoud en aansluitend op stedelijk woongebied. Er wordt door de realisatie van het beoogde plan een nieuw woongebied gecreëerd in een landelijke omgeving. De opzet van het woningbouwplan, met lintbebouwing en alle woningen direct uitkijken op groen en landelijk gebied, sluit hier op aan. Vanwege de ligging aansluitend op bestaand woongebied in Westwoud sluit de beoogde ontwikkeling aan bij de aanwezige functies in de omgeving.

Binnen bestaand stedelijk gebied zijn geen (herstructurerings-) mogelijkheden aanwezig voor de voorgenomen ontwikkeling van 52 woningen in een gedifferentieerd programma.

Ad 2. Toets aan regionale woningbouwafspraken

De regio Westfriesland past voor de plattelandsgemeenten het vitale kernenbeleid toe. De opgave in het buitenstedelijk gebied is deels voor de eigen bevolkingsgroei en deels voor de groeiambitie (bron: Woonakkoord 2020-2025). Op basis van de 'Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2040' stijgt het aantal huishoudens in de regio in de periode tot 2040 met 8%. Westwoud kent op dit moment ca. 725 huishoudens. Met een groei van 8% zou dit betekenen dat de komende jaren minimaal 58 woningen beschikbaar moeten komen voor de eigen bevolking. Rekening houdend met het feit dat de afgelopen jaren jongeren en ouderen uit het dorp zijn getrokken wegens gebrek aan beschikbare woningen, is er een reële behoefte aan de in het plan geprojecteerde 52 woningen. Daarbij wordt nog geen rekening gehouden met een groeiambitie en de afspraken in het Woonakkoord 2.0.

In het regionaal 'Afwegingskader wonen Westfriesland 2021' is vastgelegd dat nieuwe plannen worden getoetst aan het afwegingskader. Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen: De Westfriese basis en het Westfries vooruitdenken. Hieronder zijn de onderdelen van het afwegingskader benoemd en is aangegeven in hoeverre met het plan aan de voorwaarden wordt voldaan.

De Westfriese Basis

Afweging 1: Het plan past binnen de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit. Op basis van de regionale indicatieve woningbehoefte is er in gemeente Drechterland een behoefte aan 900 woningen tot 2030. Er is op dit moment een harde plancapaciteit van ca. 123 woningen in de hele gemeente⁵. Dit betekent dat er nog ruimte is voor aanvullende woningbouw in de kleine kernen. De planlocatie in Westwoud is als 'zacht' in het woonakkoord opgenomen. Het aantal sluit aan op de verwachte huishoudensgroei van 8% in de regio (8% van 725 is 58). Het plan is in het regionale woonakkoord meegenomen en is getalsmatig passend.

Afweging 2: Het plan voldoet aan de voorwaarde dat minimaal 70% van de woningbouw in de grote (krachtige) kernen wordt gerealiseerd.

Voor de gemeente Drechterland zijn dit de kernen Hoogkarspel en Venhuizen. Dit betekent dat er ruimte is voor ca. 210 woningen in de overige kernen. Voor Westwoud is in het programma zoals opgenomen in het Woonakkoord de beoogde locatie opgenomen in de lijst met plannen 2020-

⁵ Op basis van de gegevens via de provinciale site www.plan capaciteit.nl

2025, met ca. 50 woningen. Met de beoogde ontwikkeling wordt het richtgetal van maximaal 210 woningen buiten de krachtige kernen niet overschreden.

Afweging 3: Is getoetst en onderbouwd of realisatie binnenstedelijk mogelijk is?

Binnen de MFA Westwoud worden 12 woningen gerealiseerd (huurappartementen). Voor de locatie Woudlust wordt gezocht naar een nieuwe invuling. Een haalbaar plan is voorsnog niet van de grond gekomen. Naast de locatie MFA Westwoud en Woudlust zijn er in het dorp geen andere binnenstedelijke verdichtingslocaties of transformatielocaties aanwezig. De gemeente Drechterland zet de komende jaren in op de ontwikkeling van het project De Wouden II (52 woningen aan de Dr. Wijtemalaan, dit plan), het project Nero Zero (52 woningen achter de Dr. Nuijensstraat 22, voorsnog geen plan bekend) en 50 tijdelijke sociale huurwoningen naast de ijsbaan.

Afweging 4: Als realisatie past binnen de regionale opgave (zie 1), maar realisatie binnenstedelijk niet mogelijk is, is getoetst aan provinciale voorwaarden inzake beschermingsregimes, energie-neutraal, klimaatadaptief, circulair bouwen, landschappelijke inpassing en mobiliteit?

Het plan ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Het plan ligt niet in provinciale beschermingsregimes als weidevogel-leefgebieden, Natuurnetwerk Nederland (inclusief ecologische verbindingzones), of aardkundig waardevolle gebieden.

Het plan zal bij de nadere uitwerking een landelijke en tevens landschappelijke inpassing krijgen. Verder zal het plan bij de uitwerking voldoen aan de Provinciale voorwaarden op het gebied van klimaatneutraal en circulair bouwen.

De locatie wordt ontsloten via de Dr. Wijtemalaan. De locatie wordt multimodaal ontsloten: er zijn fietsroutes zowel langs het lint als haaks op het lint, via het park. De Dr. Wijtemalaan is onderdeel van een busroute (halte Dr. Nuijensstraat) en ook de opritten van de Westfriesiaweg en de Provincialeweg zijn dichtbij. Station Hoogkarspel en station Hoorn - Kersenboogerd liggen als OV - knooppunt op fietsafstand van de nieuwe woningen. Aanpassing in de wegenstructuur is niet noodzakelijk.

De planlocatie is beschikbaar en de realisatie kan op korte termijn beginnen. Het betreft invulling aan de vraag voor Westwoud, en extra plancapaciteit voor Westwoud. Het woningbouwprogramma is in nauw overleg met de gemeente Drechterland tot stand gekomen, en sluit aan op het Woonakkoord 2.0. Uit de enthousiaste en ruime opkomst van belangstellenden tijdens de bewonersavonden, potentiële kopers, blijkt van een sterke vraag naar woningen in Westwoud.

Het programma past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, en wordt aansluitend op bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Het plan voorziet in betaalbaar wonen en woningen voor middeninkomens. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat wordt voldaan aan de voorwaarden van de Westfriesse basis uit het afwegingskader.

Westfries vooruitdenken

Met het Westfries vooruitdenken geeft de regio invulling aan de gezamenlijke ambities uit de regionale woonvisie en het Pact van Westfriesland. Voorliggend plan voldoet aan de volgende ambities uit het Westfries vooruitdenken:

Ambitie 1. Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.

Het plan voorziet in totaal 52 woningen. Er worden zowel koop- als huurwoningen gerealiseerd. Het programma is als volgt:

- 12% betaalbare koop, 6 woningen (NHG grens 2023 is 405.000 euro);
- 27% goedkope koop, 14 woningen (dit is ruim onder NHG = goedkoop);
- 27% sociale huur, 14 woningen;
- 34% vrije sector, 18 woningen (8 vrijstaand en 10 twee-onder-een-kap woningen).

Ambitie 3. Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.

Veertien woningen (goedkope huur en sociale koop) zijn gelijkvloers, levensloopbestendig en rollator toegankelijk.

Ambitie 4. Het plan is circulair en energieneutraal:

Zie hiervoor de nadere onderbouwing in paragraaf 5.2.2. Er is sprake van BENG (= bijna energie neutrale gebouwen).

Ambitie 5. Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap:

1. De ontwikkelaar zal ruim bomen planten in het plangebied. Dit zorgt voor beperking van de hittestress.
2. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een groen plangebied. Naast de bebouwing wordt zo veel mogelijk terrein groen en onverhard gelaten. Hiernaast wordt langs het plangebied water gegraven. Dit zorgt ervoor dat het overtollige water goed in de bodem kan infiltreren en in de boezem om het plangebied kan afvloeien.

De ontwikkelaar zet zich met de aanleg van een aantrekkelijk groengebied als schakel tussen de buurt en het Dr. Singelenbergpark in voor sociale duurzaamheid o.a. door het creëren van ontmoetingsplekken. Deze ontmoetingsplekken creëren levendigheid en bevorderen de mentale en fysieke gezondheid van bewoners. Door koppeling met het Dr. Singelenbergpark ontstaan er meer wandelroutes wat enerzijds bijdraagt aan een duurzame verstedelijking, anderzijds aan de gezondheid van de inwoners.

Het plan wordt op een zorgvuldige manier ingepast in het landschap. De provinciale adviescommissie ARO is akkoord met de landschappelijke inpassing van het plan.

Ambitie 6. Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV - knooppunt.

Omliggende OV-knooppunten zijn goed bereikbaar. De planlocatie ligt op circa 500 m afstand (5 – 10 minuten lopen, 2 minuten fietsafstand) van een bushalte. Met de fiets is het ongeveer 10 minuten naar het station Hoogkarspel (4,1 km) en naar station Hoorn Kersenboogerd is het 18 minuten fietsen (6,0 km) . Gezond in beweging zijn draagt bij aan duurzame verstedelijking.

Ambitie 7. Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.

Met de Ontwikkelaar zal een anterieure overeenkomst worden gesloten die toeziet op het indienen van een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning binnen een termijn na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, en het binnen een termijn na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning starten met de bouw van de woningen.

Ambitie 8. Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.

Het plan is aantrekkelijk voor woningzoekenden buiten de regio, omdat het plan wordt gerealiseerd in een landelijke omgeving met diverse soorten woningen. Woningen voor starters, senioren en vrije sectorwoningen . Daarbij is het plangebied multimodaal ontsloten. Dichtbij ligt een busstation en fietsroutes liggen nabij het plangebied. De planlocatie ligt centraal en is goed bereikbaar vanaf zowel de Westfriisiaweg N307 als de Provincialeweg N506.

De bestaande woningvoorraad in Westwoud is tamelijk eenzijdig en bestaat overwegend uit vrijstaande koopwoningen en grote eengezinswoningen. Het plan zet in op de realisatie van 8 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-een-kap woningen, 6 rijenwoningen en 28 beneden-boven woningen.

De beoogde ontwikkeling voor met name starters behoudt de leefbaarheid in het dorp. Het dorp kent gemeenschapsvoorzieningen (multifunctioneel centrum, kerken), sportvoorzieningen en een school. Het toevoegen van een substantieel aandeel aan betaalbare woningen in het plan zorgt ervoor dat jongeren in het dorp kunnen blijven wonen, en daarmee een bijdrage kunnen leveren voor draagvlak van de voorzieningen.

Het plan voldoet aan 7 van de 8 ambities uit het Westfries Vooruitdenken. Alleen ambitie 2, het voorzien in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens wordt niet voldoen. Daarentegen wordt 54% van de woningen als goedkope koop en sociale huur gerealiseerd, en 12% als betaalbare koop, conform de afspraken met de gemeente Drechterland.

Afweging

Voor het woningbouwinitiatief is de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen, en is het plan tevens getoetst aan het regionale en gemeentelijke afwegingskader voor woningbouw. Het ingediende plan voldoet aan het afwegingskader. Het plan is tevens afgestemd in de regionale werkgroep en besproken in de VVRE.

Zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht is de behoefte aan de 52 woningen in Westwoud aangetoond. In Westwoud zijn binnen bestaand stedelijk gebied geen herstructurerings- of transformatielocatieplaatsen beschikbaar. Dit betekent dat de woningbouwlocatie buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gerealiseerd. Na afweging van potentiële locaties komt de locatie 'De Wouden II' als kansrijk uit de bus. De locatie ligt al binnen de bebouwde kom van Westwoud en sluit hier op een logische manier ruimtelijk op aan. De locatie is goed bereikbaar per auto, fiets en openbaar vervoer. De locatie is afgewogen tegen potentiële andere locaties in het dorp en zowel door het College van burgemeester en wethouders van Drechterland als de provincie Noord-Holland (ARO) akkoord bevonden. De planlocatie voor 52 woningen is opgenomen in de lijst met plannen van het regionaal Woonakkoord 2020-2025. De ontwikkeling past binnen het regionaal afsprakenkader woningbouw. Op basis van bovenstaande mag geconcludeerd worden dat het een duurzame ruimtelijke ontwikkeling betreft.

5.2.2 Duurzaamheid en energiebesparing

Het thema duurzaamheid is als ontwerpuitsluiting gehanteerd, zowel stedenbouwkundig of landschappelijk op gebiedsniveau als architectonisch op gebouwniveau.

Er is op verschillende niveaus o.a. nagedacht over duurzaam ruimtegebruik, een verantwoorde waterhuishouding, materiaalgebruik, afvalstromen, mobiliteit, ecologie en natuur, energie- en klimaatbeheer etc. Dit is vertaald in het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en wordt ook door de ontwikkelaar uitgewerkt in de woningen.

Ook bij de vrije kavels (individuele nieuwbouw van een woning) is het realiseren van een duurzame woning uitgangspunt.

Het gaat onder meer om klimaatadaptief bouwen en een groene inrichting van het woongebied om hittestress tegen te gaan en het infiltrerend vermogen te bevorderen. De gebouwen zullen voorts voldoen aan de landelijke regelgeving (i.c. zal aan het BENG worden voldaan).

Concreet betekent dit:

1. Er wordt gebouwd voor de komende 50-100 jaar, met gebruikmaking van duurzame bouwmaterialen.
2. De ontwikkelaar en particuliere bouwers maken gebruik bij zijn projecten van goede bouwtechnische maatregelen en met hoogwaardige isolatiematerialen zullen hoge Rc - waarden bereikt worden zonder ingrijpende maatregelen in de constructie. Met duurzame installaties wordt de energievraag zoveel mogelijk beperkt, terwijl de PV-panelen op de daken in de resterende vraag naar energie zullen voorzien. De wettelijke eisen BENG-eis is bijna energieneutraal. Aardgasloos bouwen is vereist.
3. De ontwikkelaar en gemeente zetten in op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve gebiedsinrichting. Dit houdt in dat een zo groot mogelijk oppervlak binnen het openbaar gebied als onverhard terrein wordt ingericht. De inrichting met groen en bomen draagt bij aan het voorkomen van hittestress.
4. De ontwikkelaar zet in op een gemixt programma voor starters , senioren en gezinnen, waarbij er rekening gehouden zal worden met levensloopbestendigheid.
5. Verharding wordt minimaal toegepast om zo veel mogelijk waterinfiltratie en waterbuffering te bevorderen. Er is overleg geweest met het HHNK.
6. Per 1 april 2021 zijn in het bouwbesluit nieuwe geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's die worden toegepast bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. De bepalingsmethode van het geluidsniveau is vastgelegd in de aangepaste Regeling Bouwbesluit 2012 (nieuw artikel 3.11).

Betekenis voor dit project:

Op basis van de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking betreft het een verantwoord, duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het project past binnen de regionale afwegingskaders woningbouw.

Ook wordt in het plan rekening gehouden met de realisatie van energiezuinige woningen en een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

5.3 Water

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Keur en Uitvoeringsregels⁶

Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. De Keur geeft vorm aan de inhoud van de Waterwet met concrete doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met (a) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en (b) vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

In de Keur 2016 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het hoogheemraadschap te vinden zijn (<https://www.hhnk.nl/keur>).

Watertoets

Via de Digitale Watertoets is aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) op 2 mei 2022 gevraagd een reactie te geven op het plan (*zie bijlage 2*).

Er moet een 'normale procedure' worden gevolgd. Voor het plan is de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied inzichtelijk evenals de effecten van de voorgenomen ontwikkeling en maatregelen die getroffen moeten worden. In dit kader heeft afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Hieronder zijn de resultaten beschreven (*zie bijlage 2*). HHNK heeft per mail d.d. 7 november 2023 aangegeven akkoord te gaan met de voorgestelde waterhuishouding in het plan.

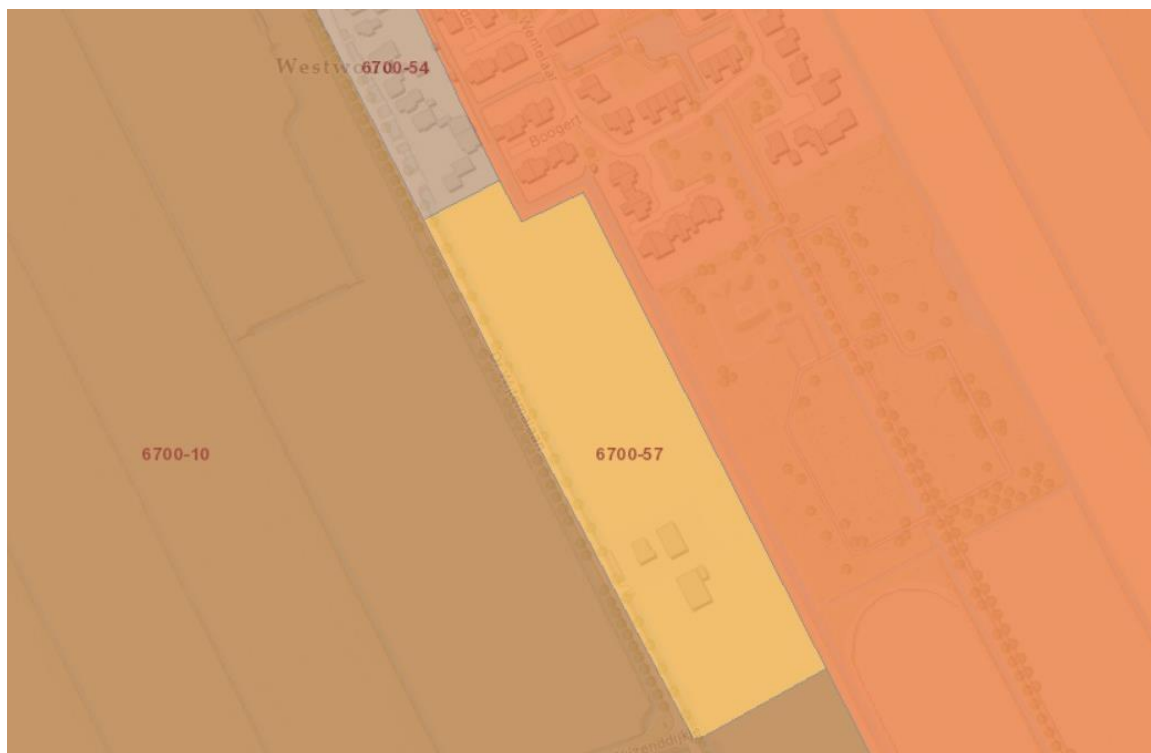
⁶ Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is de Waterschapsverordening van kracht geworden. Hiermee is de Keur en een deel van de beleidsregels komen te vervallen. Omdat dit bestemmingsplan nog volgens de Wet ruimtelijke ordening wordt vastgesteld, is dit niet verwerkt in de toelichting



afb.22 Waterlopen en kunstwerken in omgeving De Wouden II (bron: legger HHNK)

Partiele herziening peilbesluit

Rond de planlocatie zijn er in de huidige situatie verschillende waterpeilen aanwezig. De planlocatie heeft een eigen waterpeil (zie afb.23).



afb.23 Huidige peilgebieden in de omgeving De Wouden II (bron: legger HHNK)

Omdat het bestemmingsplan een andere bestemming mogelijk maakt van de projectlocatie dan de huidige agrarische, is het wenselijk om het watersysteem voor de nieuwe functie van woningbouw robuuster te maken. Hiervoor is het wenselijk om het tussenpeil van NAP-2,32m op te heffen en het gebied aan te laten sluiten bij het grote peilgebied met peil NAP-2,40m. Voor deze wijziging is een partiële herziening van het peilbesluit nodig. Zo een herziening is een ingreep met potentieel grote gevolgen voor de omgeving en dient dus ook goed onderbouwd te zijn. Het College van Hoofdingelanden (CHI) van het hoogheemraadschap dient op deze wijziging te besluiten.

Op 5 februari 2024 is het hoogheemraadschap in gesprek geweest met de ontwikkelende partij over het feit dat de voorgestelde verandering in het vigerend waterpeil alleen mogelijk is met een partiële herziening van het peilbesluit. Deze zal de ontwikkelende partij aanvragen bij HHNK, waarna deze in behandeling zal worden en in procedure gebracht.

In de nieuwe situatie zal het waterpeil langs de woningen direct aan de Dr. Wijtemalaan aansluiten op het waterpeil van het aangrenzende agrarische gebied. Het waterpeil van de achtergelegen woonbuurt sluit aan op de bestaande randsloot van het Dr. Singelenbergpark (zie ook *afb.24*).

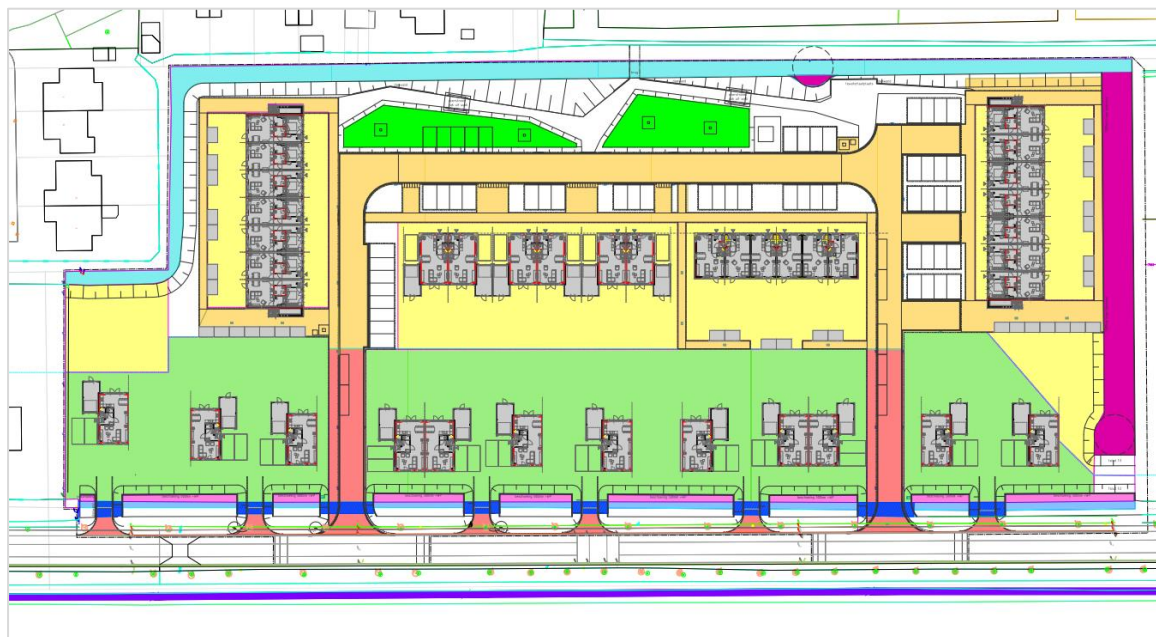
Verharding en compenserende maatregelen

De bebouwing- en/of verhardingstoename ten gevolge van de planontwikkeling bedraagt meer dan 2.000 m².

Als gevolg van de toename aan verharding, zoals nu opgenomen in het stedenbouwkundig plan, dient watercompensatie plaats te vinden:

- indien water gedempt wordt, dan dient dit 1:1 gecompenseerd te worden;
- de toename aan verharding dient voor 14% als extra water gerealiseerd te worden;
- compensatie is ook mogelijk door het bergen van hemelwater in het plangebied. Dit dient een schijf van 69 millimeter per vierkante meter verhardingstoename te zijn.

De watercompensatie is voor beide peilgebieden afzonderlijk berekend. De watercompensatie vindt plaats door het graven van nieuwe sloten, door het creëren van infiltratiemogelijkheden in het groen en door het verbreden van bestaande sloten (zie *afb.24*).



afb.24 Uitwerking watercompensatie De Wouden II, zie ook grote kaart in bijlage 2

De watercompensatie vindt in het eigen peilvak plaats. In het eerste peilgebied (zijde Dr. Wijtemalaan) wordt het water langs de Dr. Wijtemalaan aan de noordzijde van de weg met 1 m verbreed. Voor 500 m² compensatiewater is, in nauw overleg met HHNK en grondeigenaren, buiten de planlocatie in dit peilvak een locatie gezocht en gevonden. In het tweede peilgebied (de buurt aan de parkzijde) wordt extra water gegraven. De nieuwe dwarssloot vormt zo de zuidelijke grens van de planlocatie. In het groen komt een kleine boothelling om onderhoudsmaterieel te water te kunnen laten. De wadi's in het groen dienen tevens voor extra wateropvang, waardoor een dynamisch gebied ontstaat dat soms deels ondergelopen is en soms volledig als (speel)park gebruikt kan worden. Voor de wadi's is (mogelijk) grondverbetering gewenst, om infiltratie te bewerkstelligen. Een verdere technische uitwerking dient bij de aanvraag Omgevingsvergunning voor de wateractiviteit gevoegd te worden.

Bij de terreininrichting zal het principe van ruimtelijke adaptatie voor dit plan nader worden uitgewerkt, bijvoorbeeld door het gebruik van waterdoorlatende verharding bij de aanleg van de parkeerplaatsen, met bijbehorende afvoer vertragende onderlaag, of waterberging in verlaagde groenstroken.

Beheer en onderhoud waterlopen

Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), omdat deze worden ingesloten door de nieuwe ontwikkeling/bebouwing. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Indien er ter plaatse geen varend onderhoud wordt uitgevoerd, dient een obstakelvrije zone van tenminste 5 meter aangehouden te worden.

In het stedenbouwkundig plan is in het groengebied een tewaterlaatplaats aanwezig, waardoor een onderhoudsboot te water gelaten kan worden en ten behoeve van het onderhoud van het water door het peilgebied kan varen.. Het onderhoud van het water langs de Dr. Wijtemalaan vindt plaats vanaf de kant.

Het onderhoud van de oevers is de verantwoordelijkheid van de aanliggende eigenaren.

De langzaamverkeersbrug die aansluit op het Dr. Singelenbergpark is ondervaarbaar voor het uitvoeren van onderhoud. Daarvoor is nodig: 1,10 meter doorvaarthoogte, 0,9 meter waterdiepte en een doorvaartbreedte van 2,5 meter. Deze vereiste is vastgelegd in de Waterschapsverordening, wanneer er stedelijk water gepland wordt.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Het afstromend hemelwater van verharde oppervlakken wordt eerst voorgezuiverd door openbaar groen.

Bij de entree van het Dr. Singelenbergpark wordt een nieuw pompemaal gesitueerd waar vandaan een nieuwe persleiding aangelegd wordt naar het noordelijk deel van de bestaande wijk. De nieuwe wijk zal met haar riolering hierop dienen aan te sluiten.

De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het oppervlaktewater en grondwater in de omgeving. De ontwikkeling heeft geen verslechtering van de waterkwaliteit tot gevolg.

Betekenis voor dit project:

- Beoogde ontwikkeling is afgestemd met het Hoogheemraadschap. Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.
- Ten behoeve van de ontwikkeling van de planlocatie zal een nieuw peilbesluit moeten worden genomen. Watercompensatie vindt plaats ten behoeve van ontwikkelingen in beide peilgebieden.
- De voorgestelde verandering in het vigerend waterpeil alleen mogelijk is met een partiële herziening van het peilbesluit. Deze zal de ontwikkelende partij aanvragen bij HHNK, waarna deze in behandeling zal worden en in procedure gebracht.
- Voor de wadi's is (mogelijk) grondverbetering gewenst, om infiltratie te bewerkstelligen. Een verdere technische uitwerking dient bij de aanvraag Omgevingsvergunning voor de wateractiviteit gevoegd te worden.
- De langzaamverkeersbrug die aansluit op het Dr. Singelenbergpark is ondervaarbaar voor het uitvoeren van onderhoud. Dit houdt in dat, conform de waterverordening, de volgende (minimale) maatvoering noodzakelijk is: 1,10 meter doorvaarthoogte, 0,9 meter waterdiepte en een doorvaartbreedte van 2,5 meter.
- Werkzaamheden binnen 5 meter vanaf de waterlijn zijn vergunningplichtig.

5.4 Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

Ten behoeve van de bestemmingswijziging is door Landview Bodemonderzoek de kwaliteit van de bodem onderzocht (zie *bijlage 3*). Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL). Het asbestonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5707 richtlijnen voor een grootschalig onverdachte locatie.

Het veldonderzoek is, door KIW gecertificeerde medewerkers, uitgevoerd onder het procescertificaat BRL SIKB 2000, conform de protocollen 2001, 2002 en 2018.

Onderzoeksresultaten

Grond

In één mengmonster van de bovengrond (bg1, bijmengingen baksteen resten) zijn lichte verhogingen van koper, kwik en lood geconstateerd.

In de overige mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen, inclusief OCB's, aangetroffen.

Op basis van het tijdelijk handelingskader voor PFAS valt de bovengrond op de locatie in de bodemkwaliteits/bodemfunctieklassen "landbouw/natuur", wanneer toegepast op een landboven boven grondwaterstand. De locatie kan daarmee als niet verontreinigd ten aanzien van PFAS worden beschouwd.

Grondwater

In het grondwater van peilbuis 2 is een matige verhoging van arseen aangetroffen.

In het grondwater van de overige peilbuizen zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen, inclusief OCB's aangetroffen.

Asbest

Tijdens de visuele inspectie zijn géén asbestverdachte materialen op het maaiveld waargenomen. Tijdens het graven van gaten, het zeven en de monsternamen is in de grond eveneens géén asbestverdacht materiaal waargenomen.

In beide mengmonsters van de grond is door het laboratorium geen asbest aangetroffen boven de bepalingsgrens.

Conclusie

De hypothese dat geen bodemverontreiniging aanwezig is, behalve van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet geheel bevestigd. De op de locatie aangetroffen, plaatselijke, bijmengingen met baksteen resten hebben tot licht verhoogde gehalten geleid. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden. Voor het instellen van een vervolgonderzoek wordt daarom geen aanleiding gezien.

De verwachting, dat niet meer dan 50 mg (gewogen) asbest / kg ds in en op de grond aanwezig is, wordt in het vooronderzoek bevestigd. Aangetoond is dat **op** het maaiveld en **in** de grond geen asbesthoudend plaatmateriaal aanwezig is. Op basis van de nu bekende gegevens mag de grond daarom als 'asbestvrij' worden beschouwd.

In (delen van) Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties arseen en of barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. In het kader van verkennend bodemonderzoek wordt aan een vervolgonderzoek geen hoge prioriteit gegeven.

Betekenis voor dit project

- Op basis van het verkennend bodemonderzoek en het verkennend asbestonderzoek blijkt dat de aangetroffen verhogingen dusdanig gering zijn of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen direct aanleiding wordt gezien.
- Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van het onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin.

5.5 Cultureel erfgoed

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. Archeologie is sinds 1 juli 2016 geregeld in de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die op termijn naar de Omgevingswet over gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Er staat geen monumentale bebouwing of beplanting op de planlocatie.

5.5.1 Cultuurhistorie

De omgeving van het plangebied kent een rijke ontwikkelingsgeschiedenis. De Dr. Wijtemalaan is evenals de Dr. Nuijensstraat historisch gezien een oud bebouwingslint. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden komen uitgebreid aan bod in hoofdstuk 4 en zijn als uitgangspunt gehanteerd bij de planvorming. Op deze manier wordt op een verantwoorde manier met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de omgeving omgegaan.

Cultuurhistorische verantwoording

Met het bouwplan worden de cultuurhistorische waarden niet onevenredig aangetast. In het plan wordt het karakteristieke bebouwingslint langs de Dr. Wijtemalaan doorgezet. De achterliggende woonbuurt vormt geen belemmering voor de ruimtelijke kwaliteit van de structuur van de karakteristieke lintbebouwing. Bestaand uitzicht en openheid op het landschap wordt in dit plan geborgd.

5.5.2 Archeologie

Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de Wamz uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening. Voor bestemmingswijzigingen betekent dit dat de verplichting is neergelegd om bij de vaststelling van de wijziging rekening te houden met in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Zo nodig dient door de initiatiefnemer, voorafgaand aan bodemingrepen, archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

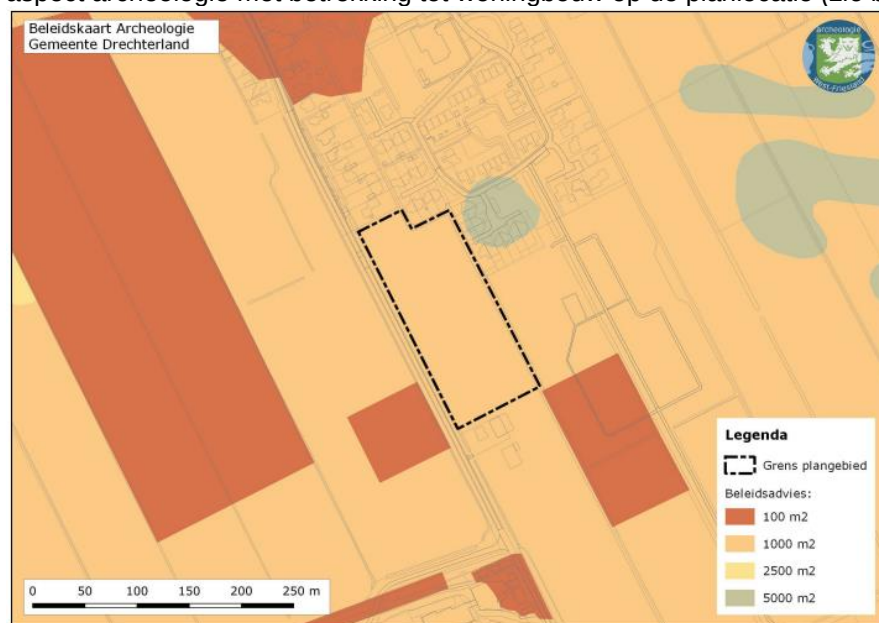
De gemeente Drechterland heeft gebieden van archeologische waarde vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in bestemmingsplannen. In deze dubbelbestemming worden nadere eisen gesteld aan het verrichten van bodemingrepen. Voor de overige gebieden geldt dat er, vanwege de lage archeologische verwachtingswaarde, geen sprake is van een onderzoeksplicht. Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', waardoor er een onderzoeksplicht geldt voor ontwikkelingen die betrekking hebben een oppervlakte van meer dan 500 m² en dieper dan 40 cm.

Archeologie West-Friesland heeft voor de gemeente Drechterland een archeologische beleidskaart ontwikkeld. De beleidskaart archeologie met toelichting 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. De waarde en de begrenzing van de historische dorpslinten is onder andere aan de hand van verschillende historische kaarten nader gespecificeerd. Volgens de beleidskaart archeologie van de gemeente Drechterland ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. Hier is een vrijstellingsgrens van 1.000 m² aan verbonden

De geplande ingrepen overschrijden beide vrijstellingsgrenzen.

Op verzoek van de gemeente Drechterland is door Archeologie West-Friesland gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot woningbouw op de planlocatie (zie bijlage 4).



afb.25 Uitsnede uit Beleidskaart Archeologie van de gemeente Drechterland.

Archeologische verwachting

Voor het gehele plangebied geldt op basis van en archeologische en geologische bronnen een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd. Dit wordt ondersteund door paleogeografisch kaartmateriaal, de bodemkaart, luchtfoto's, onderzoeken en vondsten. De eventueel aanwezige vindplaatsen bevinden zich direct onder de bouwvoor. Op basis van de ligging van de bewoningslinten op het historisch kaartmateriaal geldt voor huisplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd een lage archeologische verwachting binnen het plangebied.

Adviezen archeologische quickscan

De archeologische quickscan kent de volgende conclusies / adviezen:

Bestemmingsplan

Om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen kunnen dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie worden opgenomen. Indien een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld, dient de omgang met de eventueel aanwezige archeologische waarden te worden geborgd. Geadviseerd wordt in dat geval om de vrijstellingsgrenzen uit de vastgestelde beleidskaart archeologie over te nemen in de vorm van dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie.

Nader archeologisch onderzoek

Op basis van de geplande nieuwbouw en de hoge archeologische verwachting is een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven (BRL SIKB 4003). Als leidraad voor het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen (BRL SIKB 4001) te worden opgesteld dat vervolgens aan het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt voorgelegd.

In de archeologische quickscan is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting geformuleerd. Deze gespecificeerde verwachting wordt tijdens het proefsleuvenonderzoek getoetst. Een bureauonderzoek zal in dit geval geen nieuwe gegevens betreffende de verwachting binnen het plangebied genereren. Geadviseerd wordt om in dit geval een bureauonderzoek achterwege te laten en de gespecificeerde verwachting uit de quickscan te hanteren. Op basis van het proefsleuvenonderzoek wordt een waardestelling van het terrein gegeven.

Het archeologisch onderzoek beperkt zich tot een aantal thema's die voortkomen uit het promotieonderzoek naar Westfriese bronstijdnederzettingen binnen het project 'Farmers of the Coast' van de Universiteit Leiden⁷. Om de nederzettingsorganisatie in de midden- en late Bronstijd te onderzoeken is het onderzoek gericht op huisplaatsen, erven, het nederzettingsterrein (omvang en fasering), grafstructuren en akkers.

Archeologisch vervolgonderzoek

Op de planlocatie heeft een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Er geldt een hoge archeologische verwachting. Als leidraad voor de opgraving is een Programma van Eisen opgesteld, dat door het bevoegd gezag is goedgekeurd. De resultaten van het proefsleuvenonderzoek zijn opgenomen in *bijlage 14*.

Tijdens het onderzoek zijn slechts twee zeer ondiepe greppels (ca. 6 cm -vlak) met vermoedelijke datering in de Bronstijd ontdekt. Deze greppels lagen in een van de meest zandige en hoge delen van het plangebied. Het vermoeden is dat oorspronkelijk een zandrug in het midden en zuiden van het plangebied heeft gelegen, maar dat deze tientallen centimeters is afgetopt waardoor overige Bronstijdsporen daar niet meer aanwezig zijn. In de kleiige lage delen van het plangebied zijn geen Prehistorische sporen aangetroffen, terwijl hier de bodemopbouw wel grotendeels intact

⁷ Roessingh 2018

is. Deze delen van het landschap zijn daarom vermoedelijk niet intensief gebruikt tijdens de Bronstijd.

Uit latere perioden zijn wel meer sporen aangetroffen. Vooral in het westen van het plangebied zijn kuilen, sloten en greppels uit de Late Middeleeuwen aanwezig. Een aantal sloten uit de Nieuwe tijd concentreert zich meer in het noorden van het plangebied.

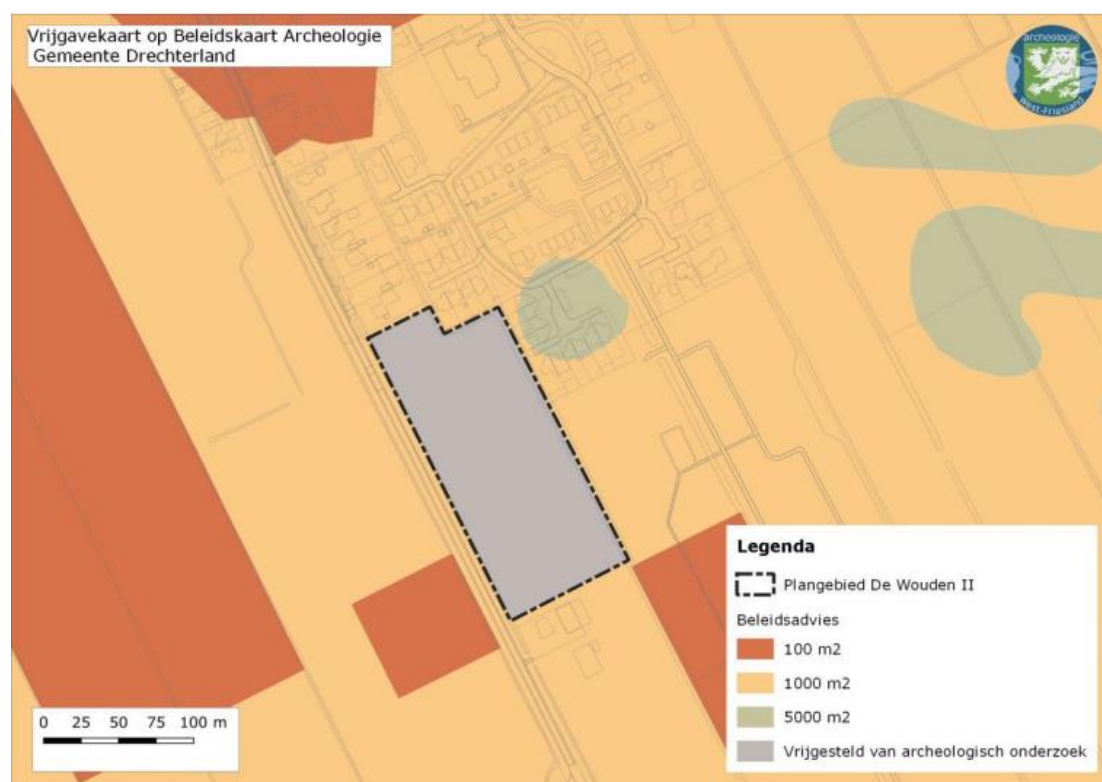
Vanwege het grotendeels ontbreken van (diepe) Bronstijdsporen is nagenoeg geen Prehistorisch vondstmateriaal gevonden. De enige vondst uit Prehistorische context is een stukje botmateriaal. Bij het selectief couperen van sporen uit de Late Middeleeuwen is wel aardewerk aangetroffen. Dit materiaal bestaat vooral uit kogelpotaardewerk en Pingsdorfaardewerk en dateert in de Late Middeleeuwen A (1050-1250 n.Chr.).

In het noorden van het plangebied bevindt zich op een diepte van ongeveer 60 cm onder maaiveld (-1,70 m NAP) een vegetatiehorizont met vermoedelijke datering in de Vroege Bronstijd of het Laat-Neolithicum. Deze vegetatiehorizont was ook meer naar het zuiden nog aanwezig maar dook daar steeds dieper naar beneden. Halverwege het plangebied lag deze vegetatiehorizont nog op ongeveer 130 cm onder maaiveld (-2,40 m NAP) en helemaal in het zuiden is de vegetatiehorizont in de diepe profielkolommen helemaal niet meer aangetroffen. Een dergelijke vegetatiehorizont zou in sommige gevallen op bewoning kunnen wijzen, echter zijn aanwijzingen voor dergelijke bewoningssporen gedurende dit onderzoek niet aangetroffen.

Het is aan de hand van de proefsleuven duidelijk geworden dat zich binnen het plangebied geen intact nederzettingsterrein uit de Bronstijd bevindt. Daarom adviseert ADC ArcheoProjecten het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Dit selectieadvies is overgenomen door Archeologie West-Friesland.

Archeologische vrijgave

Archeologie West-Friesland neemt het advies van ADC over en adviseert het plangebied vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie (zie bijlage 15). De bijbehorende vrijgavekaart (afb.26) is verwerkt in het bestemmingsplan: in het ontwikkelgebied is de archeologische dubbelbestemming komen te vervallen.



afb.26 Vrijgavekaart plangebied De Wouden II in Westwoud

Betekenis voor dit project:

Het aspect erfgoed staat de ontwikkeling vooralsnog niet in de weg:

- Er staat geen monumentale bebouwing of beplanting op de planlocatie.
- De beoogde herontwikkeling past binnen de cultuurhistorische identiteit van de Westwoud als historische route en drager van ontwikkelingen.
- Op de planlocatie heeft een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Het is aan de hand van de proefsleuven duidelijk geworden dat zich binnen het plangebied geen intact nederzettingsterrein uit de Bronstijd bevindt. Daarom adviseert ADC ArcheoProjecten het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. De planlocatie is ondertussen vrijgegeven.
- Indien bij bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet een meldingsplicht.

5.6 Natuur

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet. Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

5.6.1 Toetsing in het kader van de Wet Natuurbescherming

Ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Groot Eco Advies heeft in april 2023, ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie tot woningbouwlocatie, een quickscan opgemaakt van de aanwezige natuurwaarden op de planlocatie. De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden zijn tijdens de quickscan als volgt beoordeeld (zie *bijlage 5*):

Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat er potenties voor beschermde soorten aanwezig zijn, namelijk de Rugstreeppad en weidevogels.

Voor overige beschermde soorten kent de planlocatie géén potenties.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt op afstand van Natura 2000-gebied(en) en NatuurNetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS). Externe effecten op de Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten gezien de aard van de werkzaamheden en de grote afstand tot het Natura 2000-gebied. Het Natuurnetwerk Nederland kent geen externe werking. Gebiedsbescherming is met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ingreep m.b.t. bovengenoemde aspecten niet aan de orde.

5.6.2 Aanvullend onderzoek beschermde soorten

De **weidevogels** zullen hoogstens met een enkel paar aanwezig zijn. Tijdens de bouwwerkzaamheden is het noodzakelijk rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van weidevogels in het broedseizoen.

Naar de aanwezigheid van de **Rugstreeppad** is onderzoek uitgevoerd door middel van 3 bezoeken in de periode april-augustus (Groot Eco Advies, zie *bijlage 6*)

Tijdens de inventarisatie zijn geen exemplaren van de Rugstreeppad aangetroffen.

Er hoeft geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel soortbescherming te worden aangevraagd.

5.6.3 Aanvullend onderzoek stikstofdepositie

In de quickscan worden effecten op Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten. Desalniettemin dient de stikstofdepositie van het project op omliggend Natura 2000-gebied beoordeeld te worden.

Om vast te stellen of het project kan leiden tot verhoogde emissie van stikstof is een stikstofberekening gemaakt met behulp van het rekenprogramma AERIUS 2023. AERIUS 2023 berekent de stikstofdepositie als gevolg van plannen en projecten op Natura 2000-gebieden. Op basis van verkeersaantrekkende werking en activiteiten, bouwphase en gebruiksfase van het initiatief is de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden beoordeeld (zie *bijlage 7, 8, 9*).⁸

De ontwikkeling is verantwoord. Uit de berekening met Aerijs 2023 blijkt dat er als gevolg van het plan De Wouden II zowel tijdens de bouwphase als de gebruiksfase geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebied plaatsvindt, die hoger is dan 0,00 mol/ha/jr.

Hieruit volgend kan geconcludeerd worden dat er voor het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn geconstateerd voor de realisatie van het plan.

Betekenis voor dit project

- Gebiedsbescherming in het kader Natura 2000, weidevogelleefgebied en NNN is niet aan de orde. De ontwikkeling is verantwoord. Uit de berekeningen blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel in de realisatiefase als in de ontwikkelingsfase niet leidt tot een stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.
- Het beoogde bouwplan veroorzaakt geen conflict met de Wet natuurbescherming. Er is onderzoek gedaan naar de beschermde soort Rugstreeppad. Deze is niet aangetroffen. De planlocatie herbergt verder geen potenties voor beschermde soorten.
- Een ontheffing of vergunning Wnb is niet nodig.
- Daarnaast is een belangrijk aspect van de flora- en faunawet de algemene zorgplicht. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft. Tijdens de bouwwerkzaamheden is het noodzakelijk rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van weidevogels in het broedseizoen.

5.7 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten onderzocht worden of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Voor beoogde ontwikkeling is akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Andere geluidsbronnen zijn niet van toepassing.

5.7.1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï

Het akoestisch onderzoek uitgevoerd door HGO advies omvat het inzichtelijk maken van de geluidsbelasting op de te realiseren woningen op het perceel ten gevolge alle relevante wegen (alle wegen incl. 30 km/h) en spoorlijn in de omgeving (zie *bijlage 10*).

Onderzoeksresultaten

Door middel van het akoestisch onderzoek zijn de maximale gevelbelastingen ten gevolge van Dr. Wijtemalaan vastgesteld. Gelet op de geluidsbelasting ten gevolge van de Dr. Wijtemalaan, is het vaststellen van hogere grenswaarden hierbij aan de orde. De hoogst berekende geluidsbelasting incl. Art. 110 Wgh bedraagt voor deze situatie 54 dB op de gevels van de woningen.

⁸ Door het onderzoeksbureau is gebruik gemaakt van de *kencijfers verkeersgeneratie uit de CROW module Toekomstbestendig parkeren. De planlocatie wordt beschouwd als 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Voor de AERIUS-berekening is gebruik gemaakt van het hoogste kencijfer (worst-case).*

Uit de berekeningen blijken de volgende maximale geluidsbelastingen wegverkeer ten gevolge van de Dr. Wijtemalaan (incl. Art 110g):

Dr. Wijtemalaan	Gevelbelasting Lden	Normering	Overschrijding	Gevelisolatie
50 km/h	54 dB	63 dB	nvt	26
30 km/h	48 dB	nvt	nvt	20
cumulatief 50+30	54 dB	nvt	nvt	26

tabel 5. Maximale geluidsbelastingen wegverkeer

Uit de berekeningen blijkt de volgende maximale geluidsbelasting railverkeer ten gevolge van het spoortraject Enkhuizen - Hoorn:

Railtraject Enkhuizen-Hoorn	Max. gevelbelasting Lden	Maximale normering	Overschrijding
	49 dB	68 dB	nvt

tabel 6. Maximale geluidsbelasting railverkeer

Cumulatie

De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van de Dr. Wijtemalaan (excl. Art 110g Wgh) en het spoorweglawaaï bedraagt maximaal 59 dB Lden. Gelet op het feit dat de geluidsbelasting van het spoorweglawaaï de voorkeursgrenswaarde voor deze geluidsbron niet overschrijdt, draagt deze echter niet bij aan het gecumuleerde geluidsniveau.

Alleen de bijdrage wegverkeerslawaaï is in dit geval bepalend.

Maatregelenonderzoek

Bij overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting dienen in eerste instantie mogelijke (aanvullende) geluidreducerende maatregelen te worden onderzocht. In de wet wordt een voorkeur uitgesproken voor de volgorde waarin de haalbaarheid van de diverse categorieën maatregelen onderzocht moet worden. Deze volgorde is:

1. Bronmaatregelen (bijvoorbeeld stiller wegdek, lagere intensiteit, wijziging vormgeving).
2. Overdrachtsmaatregelen (bijvoorbeeld schermen/wallen/afstand tussen weg en bebouwing vergroten).
3. Maatregelen bij de ontvanger (bijvoorbeeld gevelisolatie). Toepassing van deze maatregel is alleen mogelijk indien via een ontheffingsverzoek aan het College van burgemeester en wethouders een hogere waarde dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt vastgesteld.

Na afweging van bron- en overdrachtsmaatregelen blijkt dat het verlagen van de maximumsnelheid van 50 km/uur naar 30 km/uur op de Dr. Wijtemalaan de meest eenvoudige oplossing is. Dit omdat de Dr. Wijtemalaan voor direct langs het plangebied reeds deels een 30 km/uur weg is. Als de gemeente Drechterland een verkeersbesluit neemt en de Dr. Nuijensstraat ter hoogte van de planlocatie aangemerkt als 30km-zone (*conform het verkeersadvies, zie bijlage 11*), worden er geen normen wegverkeerslawaaï overschreden.

Afweging

De gemeente Drechterland is voornemens om na vaststelling van dit bestemmingsplan en wanneer zicht is op (bouw)werkzaamheden een verkeersbesluit te nemen waarin de snelheid op de hele Dr. Wijtemalaan ter hoogte van de planlocatie wordt verlaagd naar 30 km/uur. Er hoeft dan niet meer getoetst te worden aan het gestelde in de Wet geluidhinder.

Na verlaging van de rijsnelheid is de optredende geluidbelasting nog steeds hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB.

Bij de aanvraag om Omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan het gestelde in afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten van het Bouwbesluit. Op basis van een geluidbelasting van ten hoogste 63 dB kunnen met nog vrij standaard bouwkundige voorzieningen aan de eis betreffende het gestelde binnenniveau van ten hoogste 33 dB worden voldaan. Wel dient voor een deel van de woningen rekening gehouden te worden met akoestische beglazing (de beide glasbladen kunnen dikker zijn dan bij standaard glas), met geluiddempende regelbare ventilatievoorzieningen (zogenaamde susroosters c.q. suskasten), de panelen en het dak dienen een betere geluidwering dan de standaard uitvoering te hebben.

Betekenis voor dit project

- Bij de uitvoering van dit project is wegverkeerslawaaï een aandachtspunt. Gezien de gevelbelasting moeten maatregelen toegepast worden om realisatie van de woningen mogelijk te maken. Gemeente Drechterland heeft geen apart geluidbeleid, gehandeld moet worden volgens de Wet geluidhinder.
- Als de gemeente Drechterland een verkeersbesluit neemt en de Dr. Wijtemalaan ter hoogte van de planlocatie aangemerkt als 30km-zone (*conform het verkeersadvies, zie bijlage 11*), worden er geen normen wegverkeerslawaaï overschreden en is een besluit hogere waarden Wet geluidhinder niet noodzakelijk.
- Bij de aanvraag om Omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen dient aangetoond te worden dat wordt voldaan aan het gestelde in afdeling 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten van het Bouwbesluit.

5.8 Verkeer en parkeren

5.8.1 Verkeer

Ontsluiting van het terrein vindt plaats vanaf de Dr. Wijtemalaan. Het woningbouwplan brengt een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Dr. Wijtemalaan en de omliggende wegen met zich mee. Om de consequenties hiervan te onderzoeken is er door Goudappel een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd (*zie bijlage 11*).

Verkeersgeneratie

De resultaten van het verkeersonderzoek zijn als volgt:

- Er wordt gebruik gemaakt van de kencijfers verkeersgeneratie uit de CROW module Toekomstbestendig parkeren. De planlocatie wordt beschouwd als 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'. Er wordt gebruik gemaakt van het gemiddelde van de kencijfers, conform het verkeersbeleid van de gemeente Drechterland.
- De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt circa 400 motorvoertuigen (mvt) per etmaal op een gemiddelde werkdag.
- De wegvakken in de omgeving kunnen de verkeersgeneratie, zelfs in een maximale verkeersbelasting (volledige verkeersgeneratie) faciliteren in de bestaande vormgeving. Hierin sluit echter de vormgeving op de Dr. Wijtemalaan en het Laantje niet volledig aan op de functie van de weg.
- De ontsluiting van de beoogde woningen met twee aansluitingen op de Doctor Wijtemalaan geeft directe logische routes naar de verschillende parkeervoorzieningen in de nieuwe wijk. De maatvoering van de wegvakken en het trottoir voldoen aan de maatvoering in de ASVV.
- Om het doorgaande verkeer op de Dr. Wijtemalaan te attenderen op de aansluitingen wordt geadviseerd de kruispunten uit te voeren met een kruispuntplateau.

Tevens wordt geadviseerd de snelheid terug te brengen tot 30 km/uur. De functie als een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom past beter bij de huidige vormgeving. Hierdoor is het ook mogelijk om de erven van de woningen aan de Dr. Wijtemalaan veilig aan te sluiten. De kruispunten vanuit de beoogde woningbouw dienen gelijkwaardig te zijn (rechts gaat voor).

5.8.2 Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Drechterland is opgenomen in de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte). Op basis van de LIOR dienen de gemiddelde parkeerkencijfers uit de CROW kennismodule Toekomstbestendig parkeren gebruikt te worden om de parkeerbehoefte in een (nieuw) gebied te bepalen. Qua dichtheid kan gebruik worden gemaakt van de normen voor 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom'.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de planlocatie is op basis van de richtlijnen 92 plaatsen. De berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen is als volgt:

Woningtypologie	Aantal woningen	Aangehouden parkeernorm	Parkeerplaatsen
Vrijstaande woning	8	2,30	18
2 [^] 1-kapwoning	4	2,20	9
2 [^] 1-kapwoning geschakeld	6	2,20	13
Hoek- en tussen woning	6	2,00	12
BeBo's	28	1,40	39
Totaal	52		91,60

tabel 8. Benodigd aantal autoparkeerplaatsen

Verantwoording mobiliteit en benodigd aantal parkeerplaatsen

Op basis van het gemeentelijke parkeerbeleid moet in elk nieuwbouwplan rekening worden gehouden met voldoende parkeerplaatsen. Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid zijn in De Wouden II 92 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Gezien lokale omstandigheden zijn waarschijnlijk in werkelijkheid minder parkeerplaatsen noodzakelijk. De locatie De Wouden II wordt als volgt ook voor fietsers en voor OV goed ontsloten:

- De locatie wordt ontsloten via de Dr. Wijtemalaan. De Dr. Wijtemalaan is van oudsher de ontsluitingsroute door dit gebied en voorzien van fietsstroken. Daarnaast is er een doorfietsroute via het Dr. Singelenbergpark mogelijk, richting De Schalm en de Dr. Nuijensstraat.
- Er lopen buslijnen direct langs het dorp. De planlocatie ligt op 5 tot 10 minuten lopen naar de bushalte aan de Dr. Nuijensstraat.
- Station Hoorn-Kersenboogerd ligt als OV-knooppunt op fietsafstand van de nieuwe woningen (18 minuten fietsen). Station Hoogkarspel ligt op 10 minuten fietsen.

Dit betekent dat voor een deel van de inwoners van De Wouden II het OV een reëel alternatief is. Binnen de locatie De Wouden II wordt een groot aantal woningen voor eenpersoons huishoudens gerealiseerd. Veel van de bewoners van deze woningen beschikken op basis van opgave van de woningbouwvereniging niet over een auto. Dit betekent dat de parkeerbehoefte van de benedenboven-woningen mogelijk in de telling te hoog is ingeschat.

Parkeerbalans

Er is sprake van een gesloten parkeerbalans. Het plan biedt ruimte voor 92 parkeerplaatsen, deze worden echter bij de start van het plan nog niet allemaal gerealiseerd.

In het plan worden 92 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 87 bij de oplevering van het plan. Parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen erf plaats bij de vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen langs de Dr. Wijtemalaan (2 plaatsen per woning) en de overige twee-onder-een-kap woningen (1 plaats per woning). Daarnaast wordt er geconcentreerd geparkeerd op haaksparkerplaatsen in de buurt (50 plaatsen). Langs de weg is ruimte voor informeel parkeren voor ca. 7 auto's. In het park is een reservering opgenomen voor de realisatie van de resterende 5 plaatsen, indien deze na de ingebruikname van het gebied mogelijk mochten blijken.

Betekenis voor het project:

- De woningbouwontwikkeling zal extra bestemmingsverkeer op de Dr. Wijtemalaan en andere aansluitingswegen genereren. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat deze wegen voldoende capaciteit hebben om het extra verkeer op een goede wijze af te wikkelen.
- Het parkeren wordt op eigen erf of in openbaar gebied opgelost, er is sprake van een sluitende parkeerbalans. In dit bestemmingsplan is geborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfhinder ten gevolge van deze bedrijven. In bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

5.9.1 Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof. Richtlijnen voor afstanden zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De afstanden in de tabel van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaard-norm bedoeld. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Tabel 9. Gewenste afstand tot milieuhinderlijke situaties (VNG)

In de directe omgeving van de planlocatie liggen agrarische gronden en enkele agrarische bedrijven.

Agrarische bouwpercelen

Er zijn binnen een straal van 50 meter van de woningen geen agrarische bouwblokken met emissiepunten aanwezig.

Dr. Wijtemalaan 31A

De woning Dr. Wijtemalaan heeft géén (agrarisch) bouwblok. De nieuwe zuidelijke randsloot van de planlocatie wordt op een afstand van 5 m binnen de huidige kavelsgrens gegraven, waardoor er extra ruimte ontstaat tussen planlocatie en deze woning. De nieuwe sloot ligt met het talud tegen de nieuwe kavelgrens.

Bedrijventerrein Industrieweg

Op het bedrijventerrein Industrieweg zijn bedrijven t/m categorie 3.2 toegestaan. Deze bedrijven hebben op basis van de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 100 m (geur en geluid). Tegen het terrein staan woningen, die in dit geval maatgevend zijn. De afstand van het bouwplan tot het bedrijventerrein is zeker 150 meter, waardoor specifiek milieuzoneringsonderzoek achterwege kan blijven.

Agrarische gronden ten oosten en westen van de Dr. Wijtemalaan

Ten westen van de Dr. Wijtemalaan liggen agrarische gronden die op dit moment in gebruik zijn als weidegrond.

Bij de zuidelijkste bedrijfsschuur van de woning Dr. Wijtemalaan 31A staan enkele rijen fruitbomen. De fruitbomen worden afgeschermd van de planlocatie door de bestaande bebouwing op Dr. Wijtemalaan 31A. De afstand van de boomgaard tot de planologische grens van de woonbestemmingen in het plan is minimaal 50 meter. Het is de wens om ter vervanging van de bestaande opstallen woningen op deze locatie te bouwen.

Voor de gronden ten westen van de Dr. Wijtemalaan dient de huidige planologische ruimte in het bestemmingsplan in overweging te worden genomen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is op de planlocatie agrarische bedrijfsvoering mogelijk, met uitzondering van houtteelt en bosbouw. Dit betekent dat (potentieel) een ander type agrarisch bedrijf op deze locatie mogelijk is, waaronder fruittuinen. Om de gevolgen van een dergelijk gebruik voor de planlocatie te onderzoeken is een spuitzoneringsonderzoek noodzakelijk. Initiatiefnemer van het plan De Wouden II is met de gemeente en de eigenaren van de gronden ten westen van de Dr. Wijtemalaan in overleg over de spuitzonering.

5.9.2 Spuitzonering

De woningen worden aan west- en zuidzijde begrensd door bestaande agrarische gronden. Naast het garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen (met een spuitvrije zone), is het van belang dat de agrariërs hun bedrijfsactiviteiten kunnen uitvoeren zonder dat zij in hun bedrijfsvoering door de realisatie van de nieuwe woningen worden beperkt.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan Drechterland Noord 2011 is op de beoogde landerijen de realisatie van boomgaarden mogelijk. Omdat bij fruitteelt overwegend zijwaarts en opwaarts gespoten zijn woningen in de buurt van boomgaarden het meest gevoelig voor spuitdrift.

Ligging woningen ten opzichte van de agrarische percelen

De afstand van de woningen en tuinen in het plan tot agrarische percelen ten westen van de Dr. Wijtemalaan is minimaal omliggende agrarische percelen is minimaal 15 m.⁹ Dit is vergelijkbaar met omliggende woningen langs de Dr. Wijtemalaan. Voor bestaande woningen geldt echter geen spuitzonering.

Gebruik van bestrijdingsmiddelen

Op de gronden ten westen van de Dr. Wijtemalaan wordt nauwelijks gesproeid omdat het perceel in gebruik is als grasland. Incidenteel wordt het 1 jaar gebruikt voor bollenteelt. Bollenteelt kent een neerwaartse sproeï. De agrariër geeft aan dit gebruik de komende jaren te willen handhaven. Tussen het nieuwe woongebied en de agrarische gronden aan de westzijde ligt een sloot. Volgens het Activiteitenbesluit mag er geen gewasbeschermingsmiddel in het oppervlaktewater terecht komen. Op grond hiervan kan er vanuit gegaan worden dat de drift van de middelen niet bij het woonperceel kan komen en de agrarische bedrijfsvoering als gevolg van het bouwplan niet wordt beperkt.

Op de locatie Dr. Wijtemalaan 31A functioneert geen agrarisch bedrijf meer. Er wordt vanuit gegaan dat de aanwezige boomgaard hobbymatige fruitteelt betreft.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft er een notitie opgesteld over het blootstellingsrisico voor gewasbeschermingsmiddelen (*zie bijlage 13*). Dit enerzijds om na te gaan of de nieuwe woningen zouden kunnen leiden tot beperkingen bij de exploitatie van de omliggende agrarische gronden en anderzijds om na te gaan of in en om de betrokken woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geboden.

⁹ Voor het beoordelen van de spuitzones worden de planologische grenzen aangehouden.

Kaders

Alhoewel er op dit moment geen door de Afdeling bestuursrechtspraak geaccepteerd blootstellingsmodel voorhanden is, kan in kwalitatieve zin een uitspraak worden gedaan over de mate van blootstelling door de 50 meter zone welke de Afdeling bestuursrechtspraak hanteert als aandachtzone te extrapoleren naar actuele wet- en regelgeving en naar teeltscenario's waarbij uitsluitend neerwaarts gespoten wordt. Dit betekent dat voor opwaarts en zijwaarts spuiten een aandachtsafstand van 25 meter kan worden gehanteerd en voor uitsluitend neerwaarts spuiten een afstand van 12,5 meter kan worden aangehouden.

Afweging

Op basis van gemaakte afspraken kan neerwaarts spuiten als representatieve maximale planologische situatie worden beschouwd voor de agrarische gronden gelegen ten westen en ten zuiden. Vanwege gemaakte afspraken alsook vanwege tussengelegen wegen en watergangen wordt ruim voldaan aan een onderlinge afstand van 12,5 meter. Op deze wijze wordt voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarbij niet behoeft te worden gevreesd voor mogelijk andere beperkingen aan de agrarische bedrijfsvoering

In het bestemmingsplan zijn ten behoeve van deze conclusie de aanduiding 'milieuzone – neerwaarts spuiten' (op agrarische gronden waarop alleen neerwaartse gewasbescherming is toegestaan) en de aanduiding 'milieuzone – spuitvrije zone' (waar gewasbescherming niet is toegestaan) opgenomen.

Betekenis voor dit project:

- Bestaande bedrijven in de ruime omgeving van de planlocatie worden door de huidige bedrijfsvoering niet belemmerd in het functioneren. Er is voor de woningen sprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er bestaat vanuit milieuhygiënische overwegingen geen bezwaar tegen het plan.
- Wel moet rekening gehouden worden met spuitzonering door eventuele fruittuinen die ten westen en zuiden van de Dr. Wijtemalaan mogen worden aangelegd. In het bestemmingsplan zijn ten behoeve van deze planologische mogelijkheid de aanduiding '**milieuzone – neerwaarts spuiten**' (op agrarische gronden ten westen en ten zuiden van de planlocatie) en de aanduiding '**milieuzone – spuitvrije zone**' (op agrarische gronden ten zuiden van de planlocatie), waarbinnen respectievelijk niet of alleen neerwaarts gewasbeschermingsmiddelen mogen gebruikt. Op deze wijze wordt voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarbij niet behoeft te worden gevreesd voor mogelijke beperkingen aan de agrarische bedrijfsvoering.

5.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wetgever noemt 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die "in betekende mate" (IBM) en "niet in betekende mate" (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten "niet in betekende mate" van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. De planontwikkeling beoogt de ontwikkeling van 52 nieuwe woningen waardoor het ver onder de getalsmatige grens van de Regeling NIBM blijft.

Huidige luchtkwaliteit

De huidige luchtkwaliteit ter plaatse / in de omgeving van het plangebied is op basis van de meeste recente lokale gegevens zoals te vinden op de site www.nsl-monitoring.nl goed. De toetspunten in de omgeving (bij de Westfrisiaweg, N307 en de Provincialeweg N205 blijven onder

de 35 µg/m³. Dit ligt ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m³. Samengevat kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

Niet in betekende mate (NIBM-tool)

Met het voorgenomen plan is er in beperkte mate sprake van extra personenverkeer. Het personenverkeer heeft gezien de beperkte omvang geen significante werking op de luchtkwaliteit. Er vinden enkel verkeersbewegingen ten behoeve van zwaarder verkeer plaats in de aanlegfase. In de gebruiksfase vinden alleen verkeersbewegingen plaats die samenhangen met de woonfunctie. Het voorgenomen plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Deze conclusie wordt door het invoeren van de basisgegevens in het project in onderstaande tabel volgens de NIBM-tool bevestigd:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	421
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,21
PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

tabel 10. Worst-case berekening NIBM-tool

Betekenis voor dit project:

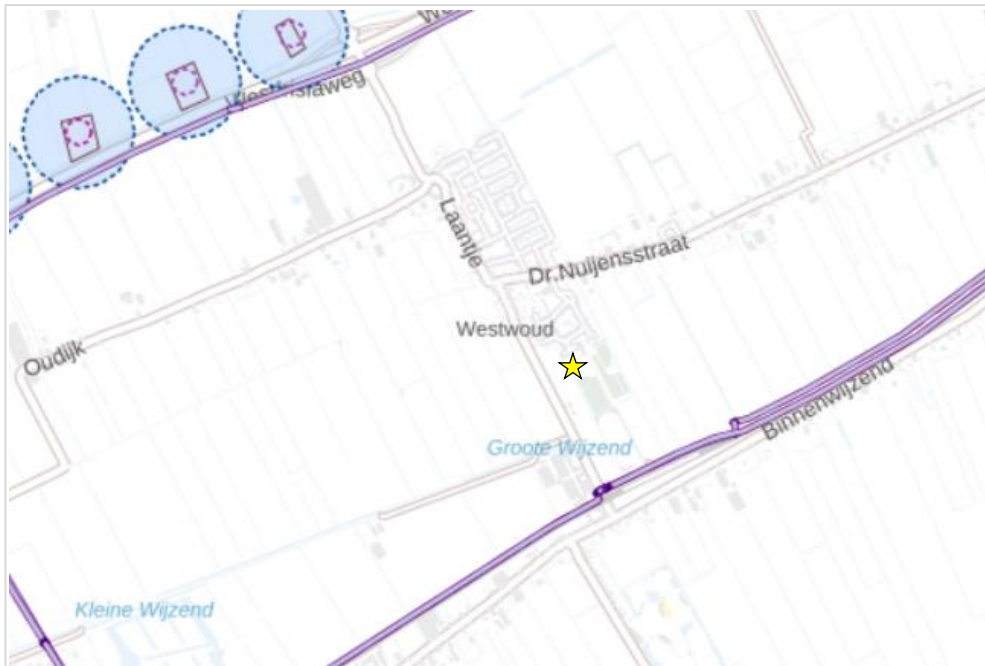
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

5.11 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen geldt de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico.

De locaties van risicobronnen en risicocontouren zijn terug te vinden op www.risicokaart.nl:



afb.27 Uitsnede uit de risicokaart.nl

Met het plan worden geen nieuwe risicovolle activiteiten in het plangebied geïntroduceerd. De locatie en activiteiten zijn getoetst op het aspect externe veiligheid. Het plangebied bevindt zich buiten de risicocontouren en invloedsgebieden van transportroutes, inrichtingen, windturbines en hoogspanningslijnen. Deze aspecten zijn daarom niet aan de orde.

Op de Risicokaart Noord-Holland zijn in de omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. Er hoeft derhalve niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen te worden getoetst. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een gebied waar wegen of spoorwegen met een PR-contour of GR-knelpunt voorkomen.

Buisleidingen langs spoorlijn

Het plangebied bevindt zich op ca. 380 meter van buisleidingen langs het spoor. Een verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Overige inrichtingen

Overige inrichtingen liggen op zodanige afstand van de planlocatie dat deze geen veiligheidsrisico vormen.

Advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft advies uitgebracht overp de aspecten externe veiligheid, bereikbaarheid en de bluswatervoorziening in het plan.

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen. De bereikbaarheid en de bluswatervoorziening dienen aan de eisen te voldoen zoals opgenomen in de handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021. *Met betrekking tot de bluswatervoorziening wordt de veiligheidsregio graag betrokken bij een verdere uitwerking van de plannen, zodat eventuele (on)mogelijkheden inzichtelijk kunnen worden gemaakt.*

Conclusie

De normen voor externe veiligheid vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling.

Betekenis voor dit project

- De planlocatie valt buiten de werkingsgebieden van externe veiligheid.
- Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

5.12 Kabels en Leidingen

Ten behoeve van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Betekenis voor dit project:

In en rondom de planlocatie zijn geen kabels en leidingen bekend die de ontwikkeling belemmeren.

5.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit “aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject”. De ontwikkeling aan de Dr. Wijtemalaan tussen nr.31 en 31A met ca. 1,8 ha woongebied voor 52 woningen blijft ruim binnen deze drempelwaarden, maar een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ is wel verplicht. Hiervoor is een aanmeldingsnotitie opgesteld (zie bijlage 12).

Uit de resultaten van de Natuurtoets (zie hoofdstuk 5.5) blijkt dat een passende beoordeling in het kader van de natuurbeschermingswet voor zover op dit moment bekend niet noodzakelijk is. Er is daarom geen sprake van een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Aandachtspunt is wel de geluidhinder wegverkeer aan binnen de woningen. De gemeente neemt binnen 2 jaar na vaststelling van dit plan een verkeersbesluit om de snelheid op de Dr. Wijtemalaan langs de planlocatie terug te brengen naar 30 km/uur.

Op basis van de toets op Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, op basis van de milieubeoordelingen en op basis van de aanmeldnotitie zullen zich, op basis van de aard van de activiteiten en de gebiedskenmerken, voor zover bekend, geen aanzienlijke potentiële milieugevolgen als gevolg van de beoogde (gedeelte) functionele wijziging van de planlocatie De Wouden II voordoen. De aanmeldnotitie is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd (zie bijlage 12), zodat deze procedureel wordt verankerd.

Betekenis voor dit project:

Er is sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in categorie D 11.2 van het bijlage bij het Besluit m.e.r. Uit de doorlopen vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat op voorhand kan worden geconcludeerd dat met de voorgenomen ontwikkeling geen significant negatieve effecten op het milieu aan de orde zijn die een m.e.r.-beoordeling of milieueffectrapportage rechtvaardigen.

5.14 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten.

Er zijn wel de volgende aandachtspunten:

- Omdat de gemeente Drechterland een verkeersbesluit neemt en de Dr. Wijtemalaan ter hoogte van de planlocatie aangemerkt als 30 km-zone (*conform het verkeersadvies, zie bijlage 11*), worden er geen normen wegverkeerslawaaï overschreden en is een besluit hogere waarden Wet geluidshinder niet noodzakelijk.

- Er geldt een hoge archeologische verwachting. Op basis van deze verwachting heeft op de planlocatie een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Het is aan de hand van de proefsleuven duidelijk geworden dat zich binnen het plangebied geen intact nederzettingsterrein uit de Bronstijd bevindt. Daarom adviseert ADC ArcheoProjecten het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Archeologie Westfriesland heeft ondertussen dit advies overgenomen, waardoor de archeologische bescherming op de planlocatie in dit bestemmingsplan is komen te vervallen.
- Er moet rekening gehouden worden met spuitzonering door eventuele fruittuinen die ten westen en zuiden van de Dr. Wijtemalaan mogen worden aangelegd. In het bestemmingsplan zijn ten behoeve van deze planologische mogelijkheid de aanduiding '**milieuzone – neerwaarts spuiten**' (op agrarische gronden ten westen en ten zuiden van de planlocatie) en de aanduiding '**milieuzone – spuitvrije zone**' (op agrarische gronden ten zuiden van de planlocatie), waarbinnen respectievelijk niet of alleen neerwaarts gewasbeschermingsmiddelen mogen gebruikt. Op deze wijze wordt voorzien in een aanvaardbaar woon- en leefklimaat waarbij niet behoeft te worden gevreesd voor mogelijke beperkingen aan de agrarische bedrijfsvoering.

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een zorgvuldige, duurzame stedelijke ontwikkeling.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het plan.

Het bestemmingsplan zoekt zoveel mogelijk aansluiting bij de regels van het bestemmingsplan Drechterland Noord 2011 en recente bestemmingsplannen in de gemeente Drechterland.

6.2 Juridische vormgeving

6.2.1 Wettelijke vereisten

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

6.2.2 Opzet planregels

De hoofdfunctie op de locatie is wonen. De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de voorschriften opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk

bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregel opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene gebruiksregels zijn een aantal vormen van gebruik opgesomd, die strijdig zijn met de bestemming.

In de Algemene afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen, zoals aanpassing van het Bouwbesluit.

In de Overige regels zijn de parkeernormen geborgd. Voor parkeren geldt dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd en in stand wordt gehouden. In dit artikel is ook bepaald dat, indien van toepassing, moet worden voorzien in voldoende laad- en losmogelijkheden.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de **Overgangs- en slotregels**, hoofdstuk 4.

6.2.3 Verbeelding

Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen.

Plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

Op de verbeelding zijn bestemmingsvlakken opgenomen. Een bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan.

Daarnaast zijn er ook bouwvlakken opgenomen. Een bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bouwvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen.

6.3 Verantwoording keuze van de bestemmingen

Enkelbestemmingen voor agrarisch, groen, tuin, verkeer, water en wonen

In het voorliggende bestemmingsplan is de hoofdstructuur van de openbare ruimte en van de bebouwing vastgelegd. Voor de verkeersstructuur is de bestemming 'Verkeer – Verblijf' opgenomen. De te verbreden waterloop is als Water bestemd. De toekomstige hoofdgroenstructuur heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Voor de uitgeefbare gronden zijn diverse woonbestemmingen opgenomen. Ten behoeve van spuitzonering is tevens de agrarische bestemming opgenomen.

Het betreft een gedetailleerd bestemmingsplan waarbij de ambities en gewenste ruimtelijke kwaliteit van het stedenbouwkundig plan zoveel mogelijk zijn vastgelegd, zonder de architectonische uitwerking en flexibiliteit te belemmeren.

Artikel 3: Agrarisch

Ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie hebben de omliggende agrarische gronden een spuitzonering gekregen. Binnen de bestemming 'Agrarisch' mogen geen gebouwen worden gebouwd, conform het geldende bestemmingsplan. De spuitzonering is aangeduid als '**milieuzone – spuitvrije zone**' voor de zone waarbinnen geen gewasbescherming is toegestaan, en '**milieuzone – neerwaarts spuiten**' voor de zone waar alleen neerwaartse gewasbescherming is toegestaan.

Artikel 4: Groen

De hoofdgroenstructuur is als 'Groen' bestemd. Binnen deze bestemming zijn ook voetpaden toegestaan, en een tewaterlatingsplaats. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Artikel 5: Tuin

Om het onbebouwde karakter van voortuinen en bepaalde delen van het erf voor de 12 woningen langs de Dr. Wijtemalaan te beschermen, is de bestemming 'Tuin' opgenomen. Bebouwing is binnen de bestemming in beperkte mate toegestaan. Het gaat dan om bebouwing die in samenhang met het woonhuis wordt gerealiseerd, zoals erker, balkons en dergelijke.

Artikel 6: Verkeer

De Dr. Wijtemalaan heeft een doorgaande verkeersfunctie. Voor dit plan gelden de regels conform het geldende bestemmingsplan. De bestemming sluit aan op de bestemming Agrarisch waar milieuzones zijn aangeduid.

Artikel 7: Verkeer – Verblijf

De verkeersruimte in het plangebied is als 'Verkeer - Verblijf' bestemd. Er is een flexibele inrichting mogelijk met wegverharding, voetpaden, parkeerplaatsen en groen. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

Artikel 8: Water

De waterloop is bestemd als 'Water'. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd. De toegangsdammen tot de percelen zijn aangeduid als '**specifieke vorm van verkeer – dam**'. Met het Hoogheemraadschap zijn afspraken gemaakt over de diameter van de duikers in de dam.

Artikel 9 t/m 12

Binnen de bestemming 'Wonen', 'Wonen – Lint 1', 'Wonen – Lint 2' en 'Woongebouw' zijn maximaal 52 woningen toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn in de planregels weergegeven. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan Drechterland Noord 2011.

Dubbelbestemmingen archeologische verwachtingswaarden

Voor de 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 2' is aansluiting gezocht met het archeologisch beleidsplan Drechterland. Deze bestemming ligt nu ook al op de percelen aanwezig. De planologische regeling uit het bestemmingsplan Drechterland Noord is overgenomen.

Artikel 13: Waarde – Archeologie 1

Bij alle bodemingrepen gekoppeld aan een diepte van meer dan 0,40 m én groter dan 100 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Voor bepaalde werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig.

Artikel 14: Waarde – Archeologie 2

Voor alle bodemingrepen gekoppeld aan een diepte van meer dan 0,40 m én een oppervlakte meer dan 1.000 m² moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Voor bepaalde werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig.

6.4 Handhaving

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de regels van het plan.

7. HAALBAARHEID

7.1 Algemeen

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Betrokkenheid bewoners Westwoud

Inloopavond woningbouwinitiatieven in Westwoud

Voor de korte en middellange termijn heeft de gemeente Drechterland veel ambities op het gebied van woningbouw. In Westwoud hebben een drietal projecten en/of initiatieven een stadium bereikt, waarop het college van burgemeesters en wethouders eind april 2023 heeft besloten om in principe medewerking te verlenen. De initiatieven liggen alle drie rond het Dr Singelenbergpark: woningbouwinitiatief Nero Zero (ca. 52 woningen, achter de Dr. Nuijensstraat 22), De Wouden II (52 woningen, aan de Dr. Wijtemalaan, en 50 tijdelijke sociale huurwoningen naast de ijsbaan.

Omwonenden van initiatieven Nero Zero en de Wouden II zijn begin mei 2023 door de ontwikkelaars op de hoogte gebracht van de plannen. Op dinsdagavond 16 mei 2023 was er een inloopavond in dorps huis de Schalm. De initiatiefnemers van Nero Zero, De Wouden II waren samen met de woningbouwstichting Het Grootslag en de gemeente aanwezig om een toelichting te geven op de initiatieven en vragen te beantwoorden.

Alle aanwezige partijen hadden een 'informatiestand' gecreëerd waar (concept)plannen gedeeld werden. De stands werden druk bezocht en de bezoekers stelden veel vragen. Ook werden er ideeën en op- of aanmerkingen achtergelaten.

Tegengestelde ideeën en belangen werden zichtbaar. Ook jongeren lieten van zich horen. Zij willen graag in het "mooie dorp waar ze zijn opgevoed en opgegroeid blijven wonen". Maar zien weinig tot géén mogelijkheden om er een huis te kunnen huren of kopen.

De belangstelling voor het inlooppmoment was overweldigend. Er zijn meer dan 200 bezoekers geweest. Er zijn veel gesprekken gevoerd, vragen konden worden beantwoord en veel ideeën van de veelal positief kritische bezoekers verzameld. Zo heeft Ooms Wonen veel positieve reacties ontvangen over De Wouden II.

Inloopavond De Wouden II

Tijdens een tweede bewonersavond eind juli 2023 is het stedenbouwkundige plan voor De Wouden II aan belangstellenden gepresenteerd.

De realisatie van 52 woningen lijkt haalbaar, met een grote betrokkenheid vanuit het dorp, de actuele vraag in het dorp en een ruimtelijk kwalitatief plan passend op de locatie.

Naast de algemene bewonersavonden is initiatiefnemer ook in gesprek geweest met de directe burens over de vormgeving van het plan.

Spuitzonering

Met zowel de eigenaren van de agrarische gronden ten westen van de planlocatie, als de eigenaren van de agrarische gronden ten zuiden van de planlocatie zijn door initiatiefnemer afspraken gemaakt over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Deze afspraken zijn in het bestemmingsplan verwerkt ([zie paragraaf 5.9.2](#)).

7.2.2 Bestemmingsplanprocedure

Voorontwerp

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening.

De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN) heeft inhoudelijk gereageerd op het plan. Naar aanleiding van de opmerkingen is paragraaf over spuitzonering aangepast en verwerkt op de verbeelding. Bodemonderzoek en geluidhinderzoek zijn akkoord, de paragraaf geluidhinder is naar aanleiding van opmerkingen enigszins aangepast. Advies van de VR NHN is in deze situatie voor het aspect externe veiligheid niet noodzakelijk.

De onderwerpen Duurzaamheid en energiebesparing, Externe veiligheid en Luchtkwaliteit gaven geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het onderdeel natuur is nog niet door ODNHN beoordeeld.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier (HHNK) heeft niet in het kader van het vooroverleg gereageerd. In paragraaf 5.3 staat beschreven welke afspraken er zijn gemaakt tussen de initiatiefnemer en HHNK. Het betreft de aanpassing van het peilbesluit, inclusief de ruimtelijke ingrepen, de tewaterlaatplaats in het groen en afspraken over de watercompensatie. Aan het verzoek van het HHNK om van wijzigingen op de hoogte worden gebracht zal worden voldaan. Voor een deel van de activiteiten moet een watervergunning worden aangevraagd.

Voor het bouwen in landelijk gebied is een afwijkingsbesluit nodig van GS. Deze wordt hierin geadviseerd door de ARO. Met de ARO heeft vooroverleg plaatsgevonden over het plan (zie paragraaf 3.3.2).

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is het bouwvlak van het noordelijke bebo-gebouw 1 meter naar het westen opgeschoven, en het bouwvlak van de noordelijkste vrijstaande woning, aansluitend op de bestaande lintbebouwing langs de Dr. Wijtemalaan, 1 meter naar het zuiden.

Op verzoek van het Hoogheemraadschap is toelichting aangepast nu de afspraken rond de watercompensatie en de aanpassing van het peilbesluit verder zijn uitgewerkt.

Op verzoek van de Omgevingsdienst is de onderbouwing van het aantal verkeersbewegingen in het stikstofonderzoek uitgebreid en afgestemd op het verkeerskundige onderzoek.

Naar aanleiding van de archeologische vrijgave van het gebied, is de archeologische dubbelbestemming van het ontwikkelgebied komen te vervallen.

Procedureel is de Crisis- en herstelwet van toepassing.

De procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan in een ontwikkelingsgebied wijkt niet af van de procedure zoals die is geregeld in de Wro, het Bro en de Awb. De procedurele versnellingen uit hoofdstuk 1 Chw zijn wel van toepassing (zie artikel 1.1 lid 1 onder b Chw). Deze gelden met name voor de beroepsfase.

7.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Het voorliggende plan is een initiatief van Ooms Wonen, dat in goed overleg met ambtenaren van de gemeente Drechterland tot stand is gekomen. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer.

Voor de ontwikkeling is sinds het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) de Grondexploitatiewet van toepassing. De wet regelt het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Drechterland wordt vooraf een anterieure overeenkomst ondertekend, waarin ook het planschaderisico is geregeld.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.