

Westeinde achter 5

Venhuizen

Toelichting

Datum : 17 februari 2023
Project : Bestemmingsplan Westeinde achter 5, Venhuizen
Opdrachtgever : Ontwikkelingscombinatie De Fruittuin B.V.
Auteur : Thomas van der Zande / George Beentjes
Telefoonnummer : 06-54385588
E-mailadres : g.beentjes@visserenvandam.nl
Status : Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Locatie	5
1.3	Planbeschrijving.....	6
1.4	Bestemmingsplan	18
2	Ruimtelijk beleid	20
2.1	Rijksbeleid	20
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	20
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	21
2.1.3.	Ladder duurzame verstedelijking	21
2.2	Provinciaal beleid	22
2.2.1.	Omgevingsvisie NH2050.....	22
2.2.2.	Omgevingsverordening.....	23
2.2.3.	Woonagenda 2020-2025.....	24
2.3	Regionaal en Gemeentelijk beleid	24
2.3.1.	Regionale woonvisie West-Friesland 2017-2027	24
2.3.2.	Woonakkoord Westfriesland 2021.....	24
2.3.3.	Structuurschets Westfriesland: een dijk van een regio	26
2.3.4.	Centrumplan Venhuizen	27
2.3.5.	Visie op Drechterland	27
2.3.6	Welstandsnota Drechterland.....	28
2.3.7	Woonprogramma Drechterland 2021-2025, Prettig wonen in vitale dorpen (2021) ...	29
3	Omgevingsaspecten.....	31
3.1	Verkeer en parkeren.....	31
3.2	Geluid	33
3.3	Externe veiligheid	33
3.4	Milieuzonering.....	35
3.5	Luchtkwaliteit	37
3.6	Ecologie	38
3.7	Stikstofdepositie.....	41
3.8	Archeologie en cultuurhistorie	41
3.9	Bodemkwaliteit	43

3.10	Waterhuishouding.....	44
3.11	Duurzaamheid	48
3.12	Besluit milieueffectrapportage.....	48
4	Uitvoerbaarheid.....	49
4.1	Economische uitvoerbaarheid.....	49
4.2	Vooroverleg.....	49
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
5	Juridische regeling	51
6	Conclusie	53

Bijlagen

- I. Verkennen bodemonderzoek Voormalig Gemeentehuis Westeinde 5 Venhuizen, GRS Milieu, 11 maart 2019
- II. Verkennend bodemonderzoek Westeinde sectie 4652 te Venhuizen, GRS Milieu, 11 maart 2019
- III. Ecologische quick scan Westeinde Venhuizen, Ronde, 19 mei 2021
- IV. Archeologische Quick scan Gemeentehuislocatie Venhuizen, Archeologie West-Friesland, 5 december 2018
- V. Archeologische Quick scan Gemeentehuislocatie Venhuizen, Archeologie West-Friesland, 3 juni 2021
- VI. Nader onderzoek flora en fauna Westeinde 5 en Sint Lucasstraat 3 te Venhuizen, Van der Goes en Groot, 1 november 2019
- VII. Akoestisch onderzoek industrielawaai Westeinde Venhuizen, SPAWNP, 16 februari 2022
- VIII. Notitie stikstofdepositie, Sweco, 31 januari 2023
- IX. Quick scan natuur Venhuizen, Westeinde 5, SAB, 4 juli 2022
- X. Verslag informatiebijeenkomst, 24 oktober 2022

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het Westeinde in Venhuizen bevindt zich een stolp met daarachter het een aanbouw, die samen met het 'Koggehuis' dienst deden als gemeentehuis van de gemeente Drechterland. Nu deze locatie niet meer hiertoe gebruikt wordt, de wens bestaat de karakteristieke stolp te behouden en een ruimtelijke kwaliteitsimpuls toe te voegen aan het achtergelegen terrein, heeft de gemeente een tender uitgeschreven, op basis van een Ontwikkeldkader. Het Ontwikkeldkader gaat uit van een ontwikkelruimte van 1.700-2.000 BVO m², waarbij minimaal 16 en maximaal 26 woningen mogelijk zijn.

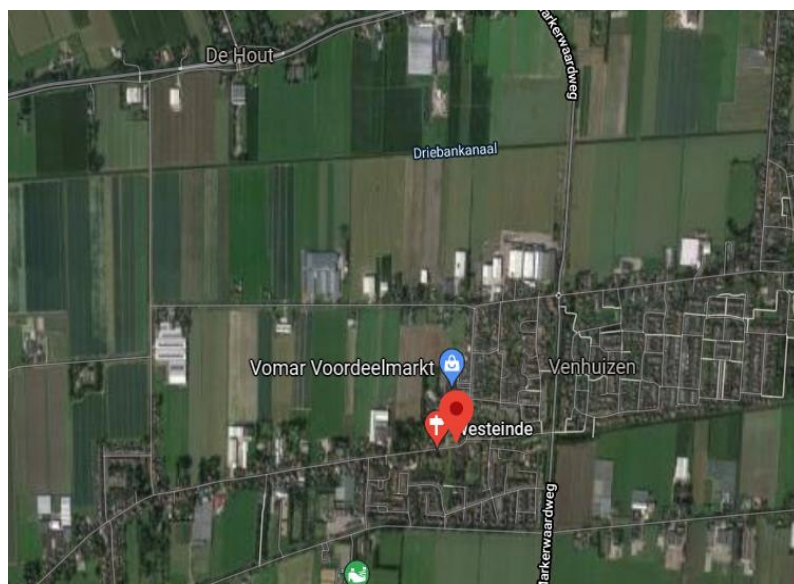
De Tender is gewonnen door DRN Vastgoedontwikkeling, Henselmans Bouw & Ontwikkeling en NW360 Vastgoedontwikkeling, tegenwoordig vertegenwoordigd in Ontwikkelingscombinatie De Fruittuin B.V., dat samen met een aantal deskundige partijen een stedenbouwkundig en landschappelijk plan voor herontwikkeling heeft vervaardigd, waarbij 18 woningen ontwikkeld worden.

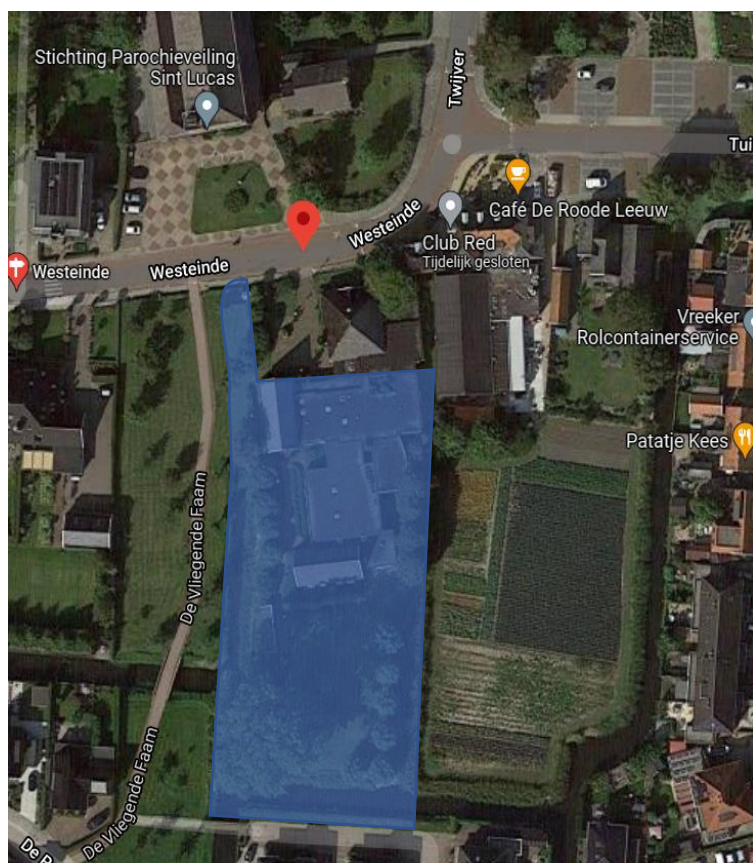
Het plan gaat -kortweg- uit van behoud van de stolp en sloop van de daarachter gelegen bebouwing, waarna er een schuurgebouw en een hooihuis voor terugkomen, met startersappartementen, appartementen voor senioren en grondgebonden starters- en seniorenwoningen. Het initiatief is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om die reden wordt het bestemmingsplan herzien. Dit document vormt de toelichting, het bestemmingsplan bestaat verder nog uit een verbeelding en regels.

In dit hoofdstuk wordt hierna de locatie beschreven en wordt het initiatief evenals het bestemmingsplan toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid behandeld en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling aan de orde zijn. Hoofdstuk 4 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en hoofdstuk 5 op de juridische regeling. Afgesloten wordt met een conclusie.

1.2 Locatie

Het plangebied is gelegen aan het Westeinde in Venhuizen, dat onderdeel uitmaakt van het historische lint van Venhuizen.





(globale) ligging plangebied

1.3 Planbeschrijving

De cultuurlandschappelijke geschiedenis van het plangebied wordt gevormd door de ontginningsgeschiedenis en de ligging van het historisch dorpslint van Venhuizen. Tot ver in de Middeleeuwen bleef het plangebied deel uitmaken van een omvangrijk veengebied dat over het algemeen onaantrekkelijk voor bewoning was, vanwege de relatief natte ondergrond. Tegen het einde van de 11^e eeuw kwam daar verandering in, toen begonnen werd met de systematische ontginning van het veengebied. Om het veengebied te ontginnen werden parallelle sloten gegraven vanaf een ontginningsbasis, waardoor een regelmatige strokenverkaveling ontstond. Op de kades, vanwaar de ontginning begon, zijn in de loop van de Middeleeuwen (agrarische) nederzettingen gevormd, die tot dorpen zijn uitgegroeid. Aanvankelijk was het ontgonnen land geschikt voor akkerbouw, maar in de loop van de tijd trad er door de ontwatering bodemdaling op in het gebied. Hierdoor vernatte het gebied en werden er soms maatregelen genomen om de vernatting tegen te gaan (het graven van meer sloten). Dit leidde echter tot een versterking van het proces van bodemdaling. De bodemdaling maakte het gebied kwetsbaar voor overstromingen vanuit de Zuiderzee. Hierom is in de 13de eeuw de Westfriese Omringdijk aangelegd. De stede Venhuizen en Hem werd op 2 februari 1414 gevormd door hertog Willem VI van Beieren. De dorpen Venhuizen en Hem kregen toen een gezamenlijk stadsrecht. Het 'Koggehuis' is gebouwd in 1662 en deed eeuwenlang (tot 1932) dienst als gemeentehuis van Venhuizen-Hem.



Historische foto Koggehuis

De lintdorpen, vaak gelegen op kreekruggen, zijn beeldbepalend in het Westfriesse landschap. Daarnaast zijn langs deze linten soms nog reeksen aan stolpboerderijen aanwezig. Zo ook in Venhuizen. Het historische lint van Venhuizen en de binnenwaterkerende dijk waar het op ligt zijn van historisch-geografische waarde. De binnenwaterkerende dijk ligt dwars op de verkaveling. Door de hogere ligging werden dergelijke kaden vaak als weg gebruikt en ook nu nog is deze dijk als weg herkenbaar. Ook fungeerden deze dijken vaak als ontginnings- en bewoningsas, zoals bij Hem en Venhuizen.

Venhuizen, betekent toponymisch veen-huizen of huizen in het weideland. Ven of venne kan ook waterig stuk land of moerassige weide betekenen. Mogelijk werd al vrij snel ingezien dat lokaal ophogen geen zin had en werd de rigoureuze beslissing genomen om het dorp vanaf ongeveer 1400 naar het noorden toe te verplaatsen. Hierdoor is de zigzaggende vorm van het centrum van Venhuizen ontstaan. In 1913 werd de Zuider-Kogge tramlijn in gebruik genomen. Deze heeft gefunctioneerd tot 1933. Een groot deel van het tracé is niet meer zichtbaar in de huidige topografie.

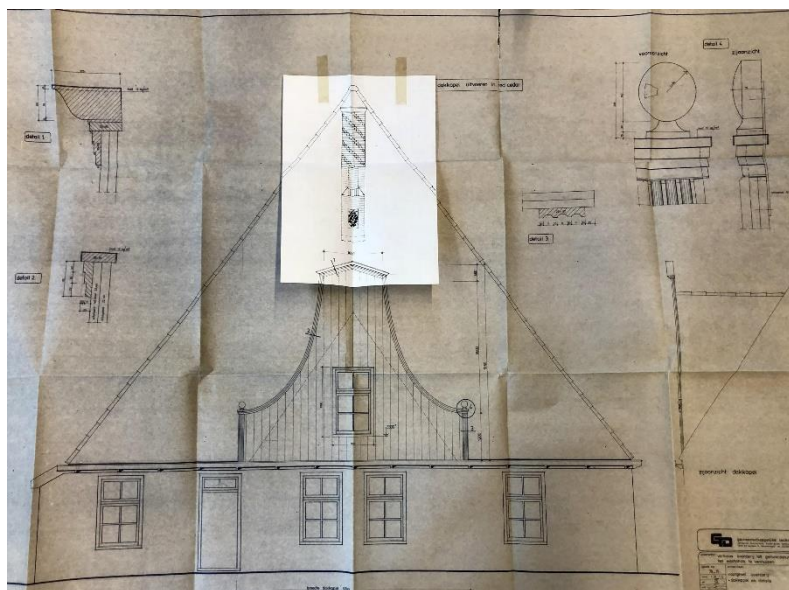


Tramhalte Weijver

Toen Venhuizen in 1970 fuseerde met Schellinkhout en Wijdenes, was er een nieuw gemeentehuis nodig en werd opnieuw gekeken naar het Koggehuis¹. Omdat het gebouw hiervoor te klein was, werd de ernaast gelegen stolp Westeinde 5, uit 1860 erbij betrokken. Tevens werd een grote aanbouw gerealiseerd achter de stolp.



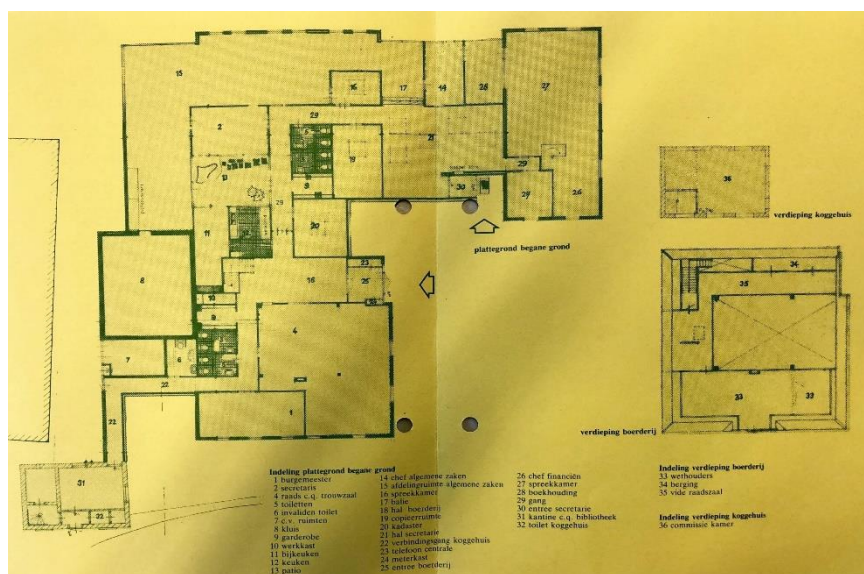
Historische foto stolp, bron Historische Vereniging Suyder Cogge



Bouwtekening van de stolp, waarop de traditionele ronde schoorsteen duidelijk te zien is. Bron: Westfries Archief

¹ Navolgende informatie en beeldmateriaal is deels afkomstig van www.onh.nl

Om de stolp een traditioneel uiterlijk te geven bood de gemeente Lutjebroek een ronde schoorsteen te koop aan, die duidelijk te zien is op de bouwtekening. Dit model schoorsteen toonde welvaart van de negentiende eeuw aan, de tijd waarin een groot aantal stolpboerderijen werd gebouwd. Op de schoorsteen werd het nieuwe wapen van de gefuseerde gemeente aangebracht. Wat ook opvalt is de dakkapel met het traditionele schild aan de voorkant van de stolp, die op de oude boerderij ook voorkwam. Zo behield de stolp zoveel mogelijk zijn oorspronkelijke uiterlijk. In juli 1980 nam de gemeente Venhuizen intrek in het nieuwe gemeentehuis. In het Koggehuis waren de vergaderruimten, in de stolpboerderij onder andere de kantoren voor de wethouders, de burgemeesterskamer en de trouwzaal.



Plattegrond van het voormalige gemeentehuis. Beeld: Westfries Archief

In 2006 fuseerde de gemeente Venhuizen fuseerde opnieuw, ditmaal met Drechterland. De eerste 10 jaar bleef het gemeentehuis in Venhuizen in gebruik, samen met het gemeentehuis in Hoogkarspel. De gemeente Drechterland had toen dus twee gemeentehuizen. In 2015 werd er in Hoogkarspel een nieuw stadhuis gebouwd. Ongeveer gelijktijdig ontstond de ambtelijke fusie tussen Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland.



Het Koggehuis en de stolp. Beeld: Eva Bleeker

Al met al kan geconcludeerd worden dat het om een in cultuurhistorisch opzicht belangrijk punt van het dorp gaat. Het is van belang dat de stolp behouden blijft en een zinvolle nieuwe functie krijgt. Dit is inmiddels gelukt: eind 2020 is de stolp verkocht en heeft inmiddels met de vestiging van de Regiobank en Tandartspraktijk Drechterland een nieuwe invulling gekregen. De er achter gelegen aanbouw beschikt niet over architectonisch of cultuurhistorische waardevolle bebouwing en bovendien is aan een maatschappelijk gebruik voor een gebouw van deze omvang en toestand, geen behoefte. Het ligt voor de hand de bebouwing te slopen en na te denken over een zinvolle functionele invulling, welke gevonden wordt door twee woongebouwen te realiseren. Het beleidsmatig kader hiervoor is door de gemeente beschreven in achtereenvolgens een Centrumplan Venhuizen, een Programma van Eisen en een Ontwikkeldkader. Deze worden hierna achtereenvolgens kort besproken.



Luchtfoto huidige situatie

Het Centrumplan (juni 2017) is een integrale visie op het centrumgebied van Venhuizen voor de komende vijftien jaar. Met deze visie wil de gemeente belangrijke voorzieningen die in het dorp reeds aanwezig zijn (zoals een school, dorps huis en supermarkt) een duurzaam toekomstperspectief bieden rond een nieuw dorpsplein, waardoor er een kloppend dorps hart ontstaat. Een veilig, leefbaar en aantrekkelijk centrum hart om in te verblijven en te ontmoeten. Een plan dat positief bijdraagt aan de vitaliteit van het dorp. Het plan maakt de herstructurering en transformatie van het centrumgebied mogelijk. De urgentie in het centrumgebied is groot omdat de voorzieningen onder druk staan, enkele grote gebouwen leeg staan en er een vraag is naar nieuwe woningen in de kern Venhuizen. Er zijn stedenbouwkundige regels opgenomen waarbij onder andere voorzien wordt in een bouwveld met ruimte voor ontwikkeling in het plangebied. Zie afbeelding hierna.



Uitsnede Centrumplan

Op basis van het Centrumplan is een Programma van Eisen opgesteld voor het gebied achter de voormalige gemeentehuis, De Roode Leeuw en de Tuinstraat 3-5 in Venhuizen (HERONTWIKKELING 'T WEIJVER PROGRAMMA VAN EISEN ONDERDEEL VAN CENTRUMONTWIKKELING VENHUIZEN, DRECHTERLAND 16 december 2019). Om tot de herontwikkeling van 't Weijver en omgeving te kunnen komen is een aantal harde randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd. Het ontwikkelgebied bestaat uit de gemeentekavel, de kavels van de Roode Leeuw en de Tuinstraat 3-5.

Het gebied is centraal gelegen en heeft door zijn omvang de potentie om een representatieve ontwikkeling binnen Venhuizen te worden. De gemeente streeft daarmee naar een kwalitatieve gebiedsontwikkeling. De ontwikkeling zal worden gekenmerkt door het behoud van enkele



kenmerkende gebouwen, nieuwbouw die hierop qua maat en expressie op aansluit en een waardige overgang naar de aangrenzende (woon)gebieden.

Zicht vanuit ontwikkelgebied richting De Vliegende Faam, Achterzijde Kadijk en De Morgenstar

Hier grenst het ontwikkelgebied aan de achtertuinen van de woningen aan Kadijk en De Morgenstar. De bewoners hebben aangegeven het belangrijk te vinden dat bij de gebiedsontwikkeling rekening met hun privacy wordt gehouden. Hier wordt rekening mee gehouden door bebouwing niet direct aan de watergang te plaatsen, een zone langs het water met groen in te richten en zo min mogelijk voor- of achtertuinen aan het water te laten grenzen.

Voorzijde De Pauw

Om enig uitzicht te borgen wordt aan de zuidzijde van het ontwikkelgebied de drie grote bomen (populieren) behouden en een groenstrook (openbaar en mogelijk deels privé) ingericht zodat nieuwbouw op enige afstand blijft. Het groene karakter van de Vliegende Faam zal overlopen in het ontwikkelgebied. Tussen de toekomstige woningen zullen tuinen en openbaar groen liggen.

Gebiedsontsluiting

Het uitgangspunt voor gebiedsontsluiting van 't Weijver is een entree aan de noordzijde (Tuinstraat, Westeinde).

Parkeren

Bij de ontwikkeling van 't Weijver wordt gestreefd naar een zo autoluw mogelijke inrichting. Om dit te kunnen realiseren is het uitgangspunt de auto zo veel mogelijk bij de gebiedsentree op te vangen. Van hieruit wandelen de bewoners naar hun woning. Het blijft mogelijk om naar de woning te rijden om bijvoorbeeld iemand die slecht ter been is af te kunnen zetten of voor een verhuizing. Het parkeren op 't Weijver wordt primair voor de bewoners ingericht. Bezoekers kunnen op de (overmaat) parkeerplekken aan de Tuinstraat parkeren.

Inrichting openbare ruimte

De ruimte tussen de toekomstige woningen zal een belangrijke bijdrage aan de identiteit en woongenot bijdragen. De tussenruimte wordt minimaal verhard en zal zo groen mogelijk worden ingericht. Merendeel van het groen wordt openbaar. De doelstelling bij de inrichting van de groene ruimte is meerledig:

- Bijdrage aan het voorkomen van hittestress,
- Bijdrage aan opvang en geleidelijke afvoer van regenwater,
- Vergroten van de biodiversiteit en daarmee aantrekken van insecten en andere kleine dieren,
- Ruimte voor spelen en ontmoeten,
- Onderscheidend woonmilieu.

Voorts dient er aandacht te zijn voor duurzaamheid en klimaatadaptief bouwen.

In een Ontwikkelkader (5 november 2020) wordt specifiek ingegaan op de kavel van het voormalige gemeentehuis. De primaire opgave voor de herontwikkeling is het creëren van woningbouw in een kenmerkende, Venhuizense woonomgeving gericht op ouderen, starters, empty nesters. Hierna wordt beschreven naar welke woonvormen en woonomgeving wordt gevraagd. De doelgroepen

waarvoor wordt gebouwd zijn jongeren, ouderen en empty nesters. Betaalbaarheid en aantrekkelijkheid zijn hierbij twee sleutelwoorden.

Uitgangspunt is behoud stolp en nieuwbouw daarachter, waarbij er randvoorwaarden zijn geformuleerd.

Met de herontwikkeling van de gemeentekavel ontstaat de mogelijkheid om een gebiedseigen woningbouwontwikkeling te realiseren. Hiervoor is gekozen een erf met agrarische bebouwing als referentie te hanteren. Voor Venhuizen houdt dat in dat er in de vorm van een stolp, schuur en/of hooischuur kan worden gebouwd. Het gaat niet om een kopie, maar om de ruimtelijke karakteristieken. De materiaalkeuze is vrij.

Met de keuze voor een woonomgeving waarbinnen de agrarische typologie inspirerend is ontstaat automatisch een richtlijn voor het inrichten van het maaiveld. De typologie is een erf met veel ruimte tussen en om de woongebouwen. Deze ruimte is vooral open. Her en der staat een boom en struik. De kleine tuintjes direct om de gebouwen worden omzoomd met een lage haag. Hiermee worden veel doorzichten over en langs het terrein geborgd. Dit biedt uitzicht voor de nieuwe bewoners en is plezierig voor passanten. De tussenruimte is open en merendeel openbaar toegankelijk en uitnodigend voor bewoners en passanten. De tussenruimte is openbaar en/of in beheer bij de toekomstige bewoners. Tussen de woongebouwen en de parkeerplaats ligt een wandelpad. Dit pad is zo gedimensioneerd en gematerialiseerd dat er ruimte is voor calamiteitenverkeer en comfortabel genoeg voor mensen die moeilijk ter been zijn. Met de inrichting van het maaiveld en de plantenkeuze moet maximaal invulling worden gegeven aan mogelijkheden om de klimaatadaptiviteit te vergroten.

Een en ander leidt tot een Ontwikkelkaart, hierna afgebeeld:



Ontwikkelkaart

MAXIMALE FOOTPRINT PER GEBOUW 560M2 (A)

De maximale footprint per gebouw wordt beperkt om te voorkomen dat er één groot woongebouw wordt ontwikkeld. Meerdere gebouwen borgt tevens de mogelijkheid om tussen gebouwen door te

kijken en hiermee de diepte van het gebied te ervaren. De gebouwen zijn uniek (geen kopie van elkaar) en hebben een minimale onderlinge afstand van 6 meter.

UITERSTE BOUWGRENS B

Aan de noordzijde wordt ruimte geborgd tussen de ontsluitingsweg en de nieuwbouw.

UITERSTE BOUWGRENS C

Ten behoeve van de levensvatbaarheid van de bomen geldt op dit punt een maximale bouwlijn.

BOUWGRENS D MAG MET MAXIMAAL 40% VAN WESTGEVEL(S) NIEUWBOUW WORDEN OVERSCHREDEN

Aan de zijde van de Vliegende Faam mag in een wisselende lijn worden gebouwd. Een deel van de bebouwing (maximaal 40% van het totale gevelvlak aan deze zijde van het gebied) mag over de bouwlijn worden gebouwd. Hierbij is de oeverlijn de maximale bouwlijn. Deze mag niet worden overschreden. Het groen van de Vliegende Faam gaat over in de groene tussenruimtes op het ontwikkelgebied.

BOUWGRENS E MAG MET MAXIMAAL 30% VAN OOSTGEVEL(S) NIEUWBOUW WORDEN OVERSCHREDEN

Om toekomstige woningbouwmogelijkheden aan de oostzijde van het plangebied positioneringsmogelijkheden te bieden is het aan deze zijde maar voor maximaal 30% van het totale gevelvlak toegestaan over de bouwlijn te bouwen.

BOUWGRENS F MAG MET MAXIMAAL 50% VAN ZUIDGEVEL NIEUWBOUW WORDEN OVERSCHREDEN

Uit het participatieproces is naar voren gekomen dat men enige afstand tussen de bestaande en nieuwe bebouwing ziet. En dat deze tussenruimte zo groen mogelijk wordt ingericht.

TUSSEN DE BEBOUWING MOET VOLDOENDE RUIMTE VOOR DOORZICHTEN G EN PRIVACY WORDEN GEBORGD

Doorzichten creëren de mogelijkheid om over de breedte en diepte van het perceel te kijken. Het voorkomt massaliteit. Bovendien borgt het de mogelijkheid om bij de uitwerking van plattegronden mooi uitzicht en privacy te creëren.

Het Ontwikkeldkader gaat uit van 1.700-2.000 m² BVO ontwikkelruimte, bij minimaal 16 en maximaal 26 woningen.

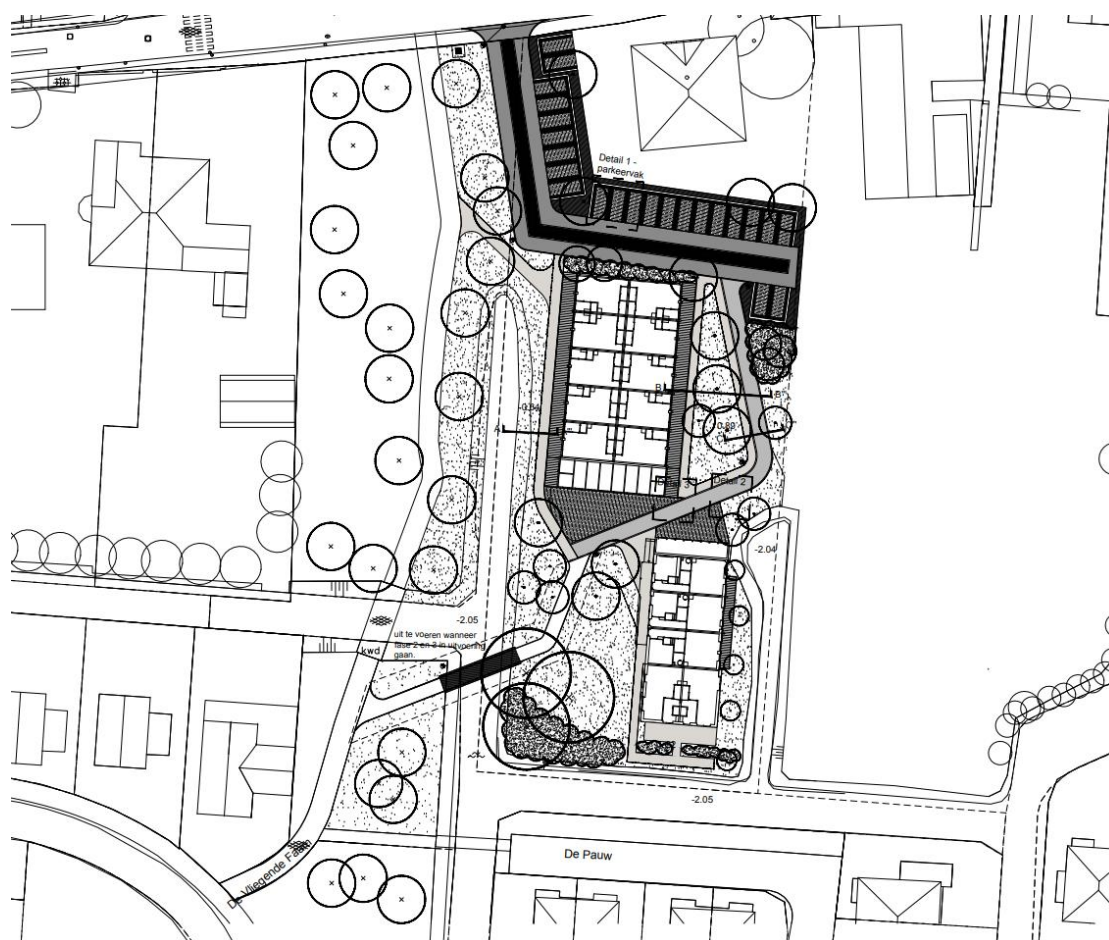


Ontwikkelgebied

Uitgaande van het Centrumplan en Ontwikkeldkader heeft de gemeente een Tender uitgeschreven, welke is gewonnen door Ontwikkelingscombinatie De Fruittuin B.V.. Deze heeft samen met enkele partijen (GeO Architecten, Diekman Landschapsarchitecten, OFME Duurzaamheidsadviseurs, KUUK infra) een tenderdocument vervaardigd, met daarin zowel een stedenbouwkundig plan alsook aandacht voor landschappelijke inpassing, architectuur en inkleding openbare ruimte.

Het inrichtingsontwerp gaat uit van een agrarisch ensemble. De te behouden stolp vormt hierbij het hoofdgebouw als inleiding van het ‘achtererf’ en biedt daarmee tevens de verankering aan het lint van de Westeinde. Schuurgebouwen als onderdeel van dit ensemble vormen samen met de stolp een samenhangend beeld van het Westfriesse agrarische erf. Het voorstel biedt hiermee een unieke en eigentijdse bijdrage gebaseerd op de cultuurhistorische ontwikkeling van het lint als kern van het dorp Venhuizen. Het ontwerpvoorstel is geënt op een landschappelijke eenheid in samenhang met de naastgelegen Vliegende Faam. De sfeer van deze groene loper wordt doorgetrokken in het plangebied achter de Stolp. De bestaande watergangen van het oorspronkelijke slagenlandschap blijven behouden en vormen een belangrijk onderdeel van het groene landschappelijke karakter.

Er zijn in het plangebied 2 gebouwen voorgesteld. De gebouwen zijn gebaseerd op de vorm van “schuren”. Een grote schuur met zadeldak als achtergrond van de stolp en een “hooihuis” aan de zuidzijde tegenover de Pauw. Zie navolgende situatieschets



Situatieschets nieuwe inrichting

De richtingverdraaiing van de stolp ten opzichte van de randen van het plangebied is op de locatie opgelost in de setting van de 2 gebouwen. Hiermee ontstaat een ontspannen positionering van de gebouwen onderling en wordt de stolp in de ruimtelijke context betrokken. De onderlinge afstand tussen de gebouwen is minimaal 6m. Beschermden bomen blijven behouden en hebben een prominente rol in de ruimtelijke ontwikkeling.

Het plan is via een brug en voetpaden volledig openbaar toegankelijk en doorloopbaar vanuit de omgeving. Het erf biedt met deze verbindingen en opzet een ontspannen ommetje door het groen in de buurt. Parkeren voor bewoners is opgelost aan de noordzijde van het plangebied. Het plangebied wordt ingericht als een open omgeving. De doelstelling is om natuurinclusief voor mens en natuur tot een meerwaarde te komen. Het ontwerp is integraal gebaseerd op de principes van de "Permacultuur". Deze keuze van ontwikkelen versterkt het agrarische karakter van het erf direct achter de stolp. De zuidzijde van het plangebied tegenover de Pauw heeft een open en groen karakter. De bestaande karakteristieke populieren en knotwilgen blijven behouden.



Openbare ruimte, Tenderdocument

Bewoners hebben een klein privé terras direct aan de woning. Deze is ingericht als drempelzone, een verhardingsgebied die gebruikt wordt door zowel bewoners, burens en voorbijgangers.. Centraal in het plan is een "pleintje" van aaneengesloten verharding opgenomen, die ruimte biedt voor manoeuvreren en ontmoeting.

De woningen worden voorzien van duurzaam materiaalgebruik, hoge isolatiewaarden, een compacte bouwvorm en slimme integratie van energievoorzieningen. Het schuurgebouw is gebaseerd op het archetype van de erfschuur, de grote schuur achter de stolp geschikt voor stalling van materieel, vee en opslagzolder. Woningen zijn als optie levensloopgeschikt door de mogelijkheid om zowel een slaap- en badkamer op de begane grond of de verdieping te maken. Daardoor zijn deze woningen uitermate flexibel en geschikt voor zowel senioren en empty nesters. Daarachter komt het 'Hooihuis'.

Dit gebouw is een eigentijdse interpretatie van een zogenaamd hooihuis. Het hooihuis is op het oorspronkelijk agrarisch erf een opslag gebouw, waar de boer gevelopeningen maakt op basis van praktisch gebruik. Deze typologie is vertaald in dit woongebouw..

Binnen voorliggend plan komt duurzaamheid integraal in diverse facetten terug: duurzame materialen, klimaatadaptatie, biodiversiteit en sociale duurzaamheid. Qua uitvoering wordt op een duurzame wijze ontwikkeld en gebouwd en zal ruim voldoen aan de geldende BENG-eisen. Men zet in op een moderne interpretatie van cultuurhistorische ontwikkelingen uit de omgeving. De bebouwing bestaat uit een agrarische typologie binnen een ensemble van een achtererf. De bestaande stolp wordt onderdeel van het ensemble waaraan de nieuwe gebouwen zich veranderen aan het lint van de Westeinde. De bebouwing is een unieke invulling refererend naar cultuurhistorische schuren en een hooihuis. Woningen zijn betaalbare producten die uitermate geschikt zijn voor de entreemarkt. Er wordt ingezet op flexibiliteit waarbij een aantal woningen als optie levensloopgeschikt gemaakt kan worden. Hierdoor zijn deze producten uitermate geschikt voor senioren en empty nesters. Het parkeerterrein is gebaseerd op de parkeernorm van het plangebied: 1,1 en 1,2 parkeerplaats per woning.

Het programma bestaat uit maximaal 18 wooneenheden. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de nieuwe situatie. Het gaat hier om *voorlopige* impressies: de precieze gevelaanzichten en verdeling van de woningaantallen kunnen nog wijzigen. De schuur bestaat uit één bouwlaag met kap en het Hooihuis uit twee bouwlagen plus kap. De plek en maximale goot- en bouwhoogte zijn in dit bestemmingsplan op de verbeelding verwerkt.

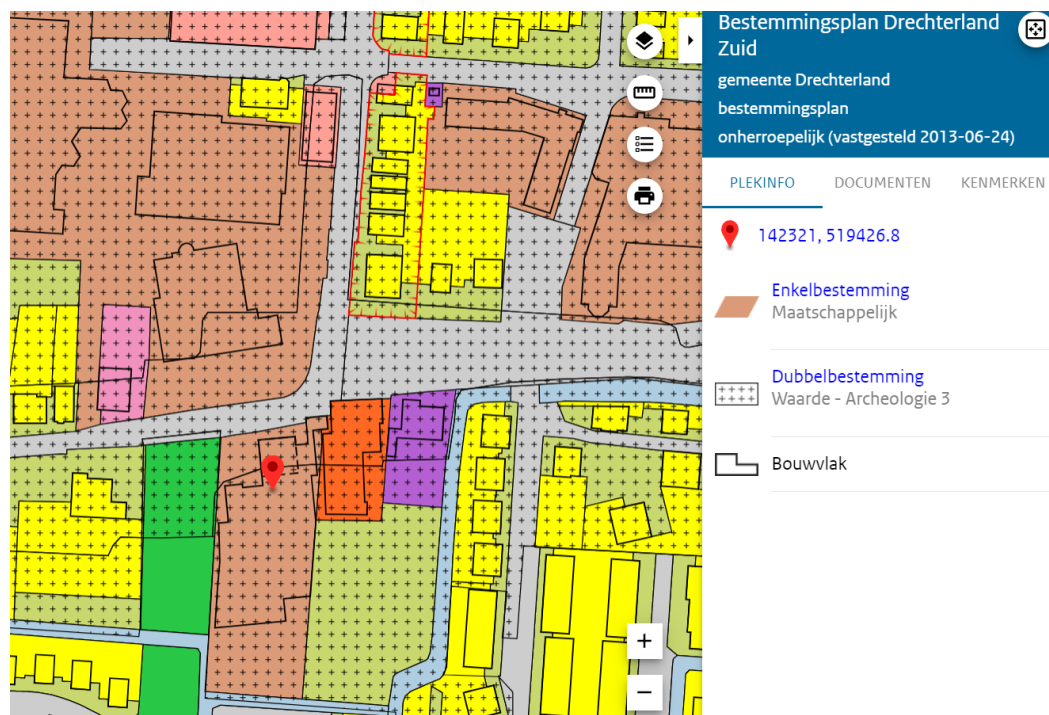


Voorlopige impressies

1.4 Bestemmingsplan

Het geldend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Drechterland Zuid, zoals vastgesteld op 24 juni 2013. Het perceel heeft hier de bestemming Maatschappelijk met bouwvlak met grotendeels een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 (voor een klein deel Archeologie 2). Hierbij dient rekening te worden gehouden met archeologie bij bouwwerken groter dan 500 m² en dieper dan 40

cm. Een gebruik als Wonen is niet toegestaan binnen deze bestemming en daarom wordt het bestemmingsplan herzien.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

2 Ruimtelijk beleid

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende. De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt.

Beoordeling en conclusie

Voorliggende herontwikkeling ziet toe op maximaal 18 woningen. Er is een grote vraag naar woningen. Op dit punt sluit de ontwikkeling zonder meer aan bij de NOVI. Op andere punten is er geen strijdigheid.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijkswaardewegen, de ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Beoordeling en conclusie

Het voorliggende initiatief raakt niet aan één van de onderwerpen van nationaal belang uit het Barro.

2.1.3. Ladder duurzame verstedelijking

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. Niet elke ontwikkeling van stedelijke aard wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Uit enkele uitspraken - zie onder meer 201308263/2/R4 en 201302867/1/R4-201501297/1/R4 - valt op te maken dat plannen tot 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling zijn aan te merken.

Beoordeling en conclusie

Gezien de omvang van de ontwikkeling in relatie tot de jurisprudentie moet deze worden beschouwd als stedelijke ontwikkeling. Uit 2.2 en 2.3 blijkt dat er een grote behoefte bestaat aan de realisatie van woningen. De behoefte wordt bepaald aan de hand van het regionale Woonakkoord en het gemeentelijk woonprogramma. Zie voor deze laatste twee de genoemde paragrafen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de “Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid” vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

1. Leefomgeving
 - a. Klimaatverandering: Noord Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
 - b. Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
 - c. Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.
2. Gebruik van de leefomgeving
 - a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
 - b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.
 - c. Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
 - d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

3. Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

1. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
2. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
3. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
4. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
5. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Beoordeling en conclusie

Het voorliggende initiatief wijzigt de maatschappelijke functie naar wonen. Er bestaat een grote behoefte aan woningen. Het gaat bovendien om vervanging van bestaande bebouwing zodat sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Het initiatief sluit daarmee aan bij de beweging 'sterke kernen, sterke regio's'. Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet in strijd is met de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie NH2050.

2.2.2. Omgevingsverordening

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. Hierin zijn 21 provinciale verordeningen samengevoegd, waaronder ook de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). 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. Gezocht is naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Beoordeling en conclusie

De voorliggende locatie valt binnen Bestaand Stedelijk Gebied. De provincie geeft hier beleidsvrijheid aan gemeenten. Juist de binnenstedelijke woningbouwontwikkelingen worden door de provincie ondersteund en gefaciliteerd. Dit is hetzelfde geregeld in het ontwerp van de nieuwe Omgevingsverordening. Er is derhalve geen strijd met de Omgevingsverordening NH2020 en het ontwerp van de Omgevingsverordening NH2022.

2.2.3. Woonagenda 2020-2025

In de Woonagenda 2020 – 2025 heeft de provincie bepaald dat er voldoende betaalbare, duurzame en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen moeten komen. De woningbouwproductie moet omhoog, waarbij binnenstedelijk bouwen de voorkeur heeft. De afstemming binnen de regio gebeurt via op te stellen ‘woonakkoorden’ tussen provincie en gemeenten. Tot dat de woonakkoorden zijn gesloten wordt voor de behoefte uitgegaan van de provinciale woningbouwmonitoren en de RAP's.

2.3 Regionaal en Gemeentelijk beleid

2.3.1. Regionale woonvisie West-Friesland 2017-2027

Binnen het Pact van West-Friesland is de ambitie uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. Deze Regionale Woonvisie zal aan het realiseren van die ambitie bijdragen. Samen met het Regionaal Actieprogramma (RAP) wordt uitvoering gegeven aan realistische doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden. Doel van de regionale woonvisie is om de West-Friese bevolking naar wens en tevredenheid te

laten wonen en zoveel mogelijk een breed scala aan woonwensen en woningbehoefte van de inwoners binnen de regio te realiseren. De vijf speerpunten van de regionale woonvisie zijn:

1. Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
2. Vitale kernen: leefbaar West-Friesland tot in de kern.
3. Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.
4. Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.
5. Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Beoordeling en conclusie

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan vitaal houden van de kernen in West-Friesland door ook in de toekomst voldoende woongelegenheid te behouden voor de inwoners van Drechterland. Door in te spelen op de behoefte aan appartementen en grondgebonden woningen wordt een onderscheidend en complementair product geleverd.

2.3.2. Woonakkoord Westfriesland 2021

Dit woonakkoord wordt gesloten tussen Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, hierna genoemd 'de Provincie' en de colleges van burgemeester en wethouders van de bestuurlijke regio Westfriesland, zijnde gemeente Drechterland, gemeente Enkhuizen, gemeente Hoorn, gemeente Koggenland, gemeente Medemblik, gemeente Opmeer en gemeente Stede Broec, hierna genoemd 'de regio'. In het woonakkoord bevestigen partijen hun bestuurlijke intenties.

Westfriesland is een woonregio met een gevarieerd aanbod van stedelijke en landelijke woonmilieus. De regio beschikt over knooppunten van openbaar vervoer die liggen in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen. Hoorn vervult een belangrijke centrumfunctie voor de regio. Daarnaast beschikt de regio over unieke landschappen en een sterke economische structuur. Dit geheel maakt de regio aantrekkelijk als woongebied, ook vanuit de MRA. Dit geeft extra druk bovenop de eigen woningbehoefte, maar biedt - op een schaal die bij Westfriesland past - met extra woningbouw ook kansen om

een gezonde bevolkingssamenstelling te behouden.

Dankzij de A7, N194, de nieuwe Westfriisiaweg/N23 en de A.C. de Graafweg is de regio Westfriesland in de basis goed bereikbaar. De oost-westverbindingen vormen voor het wegverkeer onderdeel van de tweede vervoersring rondom de metropoolregio Amsterdam. De rechtstreekse intercityverbinding Enkhuizen/Hoorn/Amsterdam Sloterdijk functioneert goed en biedt kansen. Westfriesland, met als centrumgemeente Hoorn, sluit hiermee aan op het daily urban system van de metropoolregio Amsterdam. Met name via het spoor is de bereikbaarheid van de metropoolregio goed en is de reistijd voor forensen acceptabel. De belasting van de A7 tijdens de spits heeft wel aandacht nodig. Er wordt met het recente MIRT-besluit 539 miljoen euro geïnvesteerd om de bereikbaarheid per auto te verbeteren. Uitgangspunt is dat door een verbetering van de bereikbaarheid de regio Westfriesland nog aantrekkelijker wordt als woonregio en economische verbinder.

Uitgangspunt bij het invullen van de woningbouwopgave is binnenstedelijk en rond OV-locaties bouwen. Voor een gevarieerd woonmilieu en het aanbieden van een complementair woningbouwprogramma maken buitenstedelijke plannen, conform de woonagenda van de provincie, ook onderdeel uit van dit woonakkoord. Ook in aanmerking genomen dat de provincie in haar woonagenda heeft opgenomen dat ze de woningbouw wil versnellen en aanjagen. Conform de Omgevingsvisie NH 2050 wordt de woningbouw vooral in of aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland. Ook de voorzieningen en leefbaarheid in kleine(re) kernen verdienen aandacht, evenals de bescherming en ontwikkeling van het landschap. De nieuwbouw moet toekomstbestendig worden gebouwd. Een specifieke opgave op het snijvlak van wonen en economie is de huisvesting van arbeidsmigranten.

Doelstellingen

De regio heeft tot doel om de inwoners van Westfriesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. Zo kan Westfriesland tot de 10 beste woonregio's van Nederland behoren en ook huishoudens uit andere regio's aantrekken. De regio zet hiertoe in op:

- versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep;
- het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad;
- leefbaar en bereikbaar Westfriesland tot in de kern;
- onderscheidende en complementaire nieuwbouw producten;
- langer zelfstandig wonen bevorderen;
- werken met een flexibel kader dat de regio houvast biedt en ruimte laat voor marktinitiatieven.

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 regio heeft 8.000 woningen (hard en zacht) aan plannen tot 2030. Op papier is voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de woningbehoefte van 7.150 woningen en de jaarlijkse doelstelling van 900 woningen. Hierbij houden we rekening met vertraging en mogelijk planuitval. Harde plannen zijn plannen waarvan het bestemmingsplan is vastgesteld. Onduidelijk is wanneer zachte plannen hard gemaakt kunnen worden. Het is daarom belangrijk om een relatief grote hoeveelheid zachte plannen in de voorraad te hebben, voldoende zachte plannen op korte termijn tijd hard te maken en de plannen voortvarend tot uitvoer te brengen.

Doelstelling is te stimuleren dat nieuwbouw zoveel als mogelijk klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair, natuur2- en landschapsinclusief en bereikbaar (auto/ov) zijn, voor zover dit de realisatie van sociale huurwoningen en goedkope koop niet belemmert.

Er is zodoende ruimte voor plannen, en urgentie. Het planinitiatief omvat 2 woonhuizen voor maximaal 18 wooneenheden en geeft uitvoering aan het Woonakkoord.

2.3.3. Structuurschets Westfriesland: een dijk van een regio

Deze structuurschets bevat een ruimtelijke uitwerking van de ambities uit De Regionale Economische Agenda (REA) en de Sociale agenda Westfriesland en voegt er ruimtelijke structuurversterking als derde ambitie aan toe. De essentie van de structuurschets is:

- De structuurschets is uitvoeringsgericht en biedt een uitnodigend verhaal dat regionale partijen en initiatiefnemers verleidt om mee te bouwen aan de toekomst van de regio. Een structuurschets die niet alles vastlegt, maar ruimte en flexibiliteit biedt aan initiatieven van, en gericht is op samenwerking tussen, publieke, private en maatschappelijke partijen.
- 'Elkaar iets gunnen': er wordt gedacht vanuit het regionaal belang. Wat goed is voor de regio, is goed voor alle gemeenten. Keuzes zijn gebaseerd op regionale kwaliteiten, potenties en marktkansen en niet op basis van gemeentegrenzen.
- 'Integratie van beleid': er is veel beleid beschikbaar: soms recent, soms iets ouder; soms integraal en soms sectoraal. Dit beleid heeft een plek gekregen in de structuurschets.
- Inhoudelijk en procesmatig is 'in de geest van de Omgevingswet' gewerkt. De structuurschets bevat primair de Westfriese visie op de regio. De regio ziet deze structuurschets als inhoudelijke input voor de provinciale omgevingsvisie.

De structuurschets is begin 2017 door alle regionale raden vastgesteld en geldt tevens als input voor de provinciale omgevingsvisie. De regio kiest in de structuurschets voor enkele sterke dorpen met een concentratie van voorzieningen. De dorpen en kleine kernen worden versterkt door in te zetten op inbreiding, transformatie van leegstaand vastgoed (maatschappelijk, commercieel en religieus) en kwaliteitsverbetering van de centra en de wijken. Uitbreidingen liggen idealiter bij de dorpen, daar zijn de meeste voorzieningen voor jong en oud.

Beoordeling en conclusie

Dit plan betreft inbreiding nabij het historisch centrum en past daarom in de structuurschets.

2.3.4. Centrumplan Venhuizen

Het Centrumplan (juni 2017) is een integrale visie op het centrumgebied van Venhuizen voor de komende vijftien jaar. Met deze visie wil de gemeente belangrijke voorzieningen die in het dorp reeds aanwezig zijn (zoals een school, dorpshuis en supermarkt) een duurzaam toekomstperspectief bieden rond een nieuw dorpsplein, waardoor er een kloppend dorpshart ontstaat. Een veilig, leefbaar en aantrekkelijk centrumhart om in te verblijven en te ontmoeten. Een plan dat positief bijdraagt aan de vitaliteit van het dorp. Het plan maakt de herstructurering en transformatie van het centrumgebied mogelijk. De urgentie in het centrumgebied is groot omdat de voorzieningen onder druk staan, enkele grote gebouwen leeg staan en er een vraag is naar nieuwe woningen in de kern Venhuizen. Koggehuis en stolp zijn in het Centrumplan aangewezen als karakteristieke bebouwing; het perceel daarachter als 'bouwveld'. Dat perceel is groter dan sec het plangebied dat nu voor ligt. Hoewel voor met name de twee oostelijk van het plangebied gelegen percelen wel onderzocht wordt of deze ook ontwikkeld kan worden, is van een concreet plan hiervoor nog geen sprake. Om die reden zijn deze percelen niet opgenomen in het bestemmingsplan. Dit plan geeft uitvoering aan het Centrumplan.

2.3.5. Visie op Drechterland

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: "Drechterland, 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 dit plan zijn met name de thema's Wonen en Huisvesting en Duurzaamheid.

Wonen en Huisvesting

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.

2.3.6 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.

Het plangebied valt binnen het welstandsgebied Centrumgebied. In Venhuizen is aan de oostzijde van de Twijver sprake van centrumontwikkeling. De bebouwing in het centrumgebied onttrekt zich aan de maat, schaal en karakteristiek van de lintbebouwing aan de Twijver doordat sprake is van bebouwing van een grotere schaal en een moderne architectuur.

De centrumgebieden ontleen hun waarde aan de functionele diversiteit en het maatschappelijke belang. De ruimtelijke ontwikkelingen zijn echter grillig en de samenhang in bebouwing in sommige gevallen beperkt. Het versterken en verbeteren van de stedenbouwkundige en architectonische samenhang is een aandachtspunt.

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud van de aanwezige waarden en verdere ontwikkeling als centrumgebied. Waar mogelijk is versterking van de stedenbouwkundige structuur, alsmede verbetering van de verschijningsvorm en de onderlinge samenhang van de gebouwen uitgangspunt. Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied. De nadruk ligt op het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en de ruimtelijke samenhang.

Beoordeling en conclusie

Bij de verdere uitwerking van het gebied wordt rekening gehouden met de criteria uit de welstandsnota. Het Tenderdocument is reeds akkoord bevonden door de Welstandscommissie.

2.3.7 Woonprogramma Drechterland 2021-2025, Prettig wonen in vitale dorpen (2021)

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:

1. *Kwalitatieve woningbouwopgave (type woning): Drechterland heeft behoefte aan meer variatie in het type woningen.*
2. *Wonen en zorg: Meer differentiatie in het woningaanbod voor senioren is belangrijk.*
3. *Evenwichtige wijken en dorpen: Bij evenwichtige wijken staat de leefbaarheid centraal, is er ruimte voor sociale ontmoeting en onderlinge betrokkenheid.*
4. *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*
5. *Kwantitatieve woningbouwopgave (aantal): In totaal streven we naar 700 extra woningen tot 2025 (ten opzicht van peiljaar 2019).*
6. *Duurzaamheid: De ambitie van de Westfriese gemeenten is om in 2040 energieneutraal te zijn*

Specifiek voor Venhuizen en Hem zijn is de volgende doelstellingen per thema geformuleerd:

1. *Kwalitatieve woningbouwopgave - Gedifferentieerd aanbod van woningen met extra nadruk op senioren vanwege de aanwezigheid van voorzieningen. Extra mogelijkheden onderzoeken voor jongerenhuisvesting.*
2. *Wonen en zorg - Nabij centrum accent op seniorenwoningen.*
3. *Evenwichtige wijken en dorpen - Aandacht voor differentiatie en leefbaarheid in bestaande wijken.*
4. *Voldoende sociale huurwoningen - Minimaal 25% sociale huur bij nieuwbouwontwikkelingen van meer dan 25 woningen.*
5. *Kwantitatieve woningbouwopgave - Groeikern, keuze maken uit verschillende mogelijkheden aan nieuwbouwlocaties. Tot 2025: circa 350 extra woningen.*
6. *Duurzaamheid - Stimulering en bewustwording van duurzaamheid bij bestaande- en nieuwbouwwoningen (CO2 neutraal bouwen) in combinatie met mobiliteit (trein, elektrisch rijden, deelauto's).*

Beoordeling en conclusie

Het plan past op meerdere manieren in het Woonprogramma. Er wordt invulling gegeven aan de kwantitatieve behoefte van 350 extra woningen voor Venhuizen/Hem. Voorts wordt sociale koop gerealiseerd. Zodoende past het plan binnen het Woonprogramma.

3 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt de voorliggende afwijking van het bestemmingsplan getoetst aan de relevante omgevingsaspecten. Per aspect wordt aangegeven of er belemmeringen zijn te verwachten voor de afwijking van het bestemmingsplan.

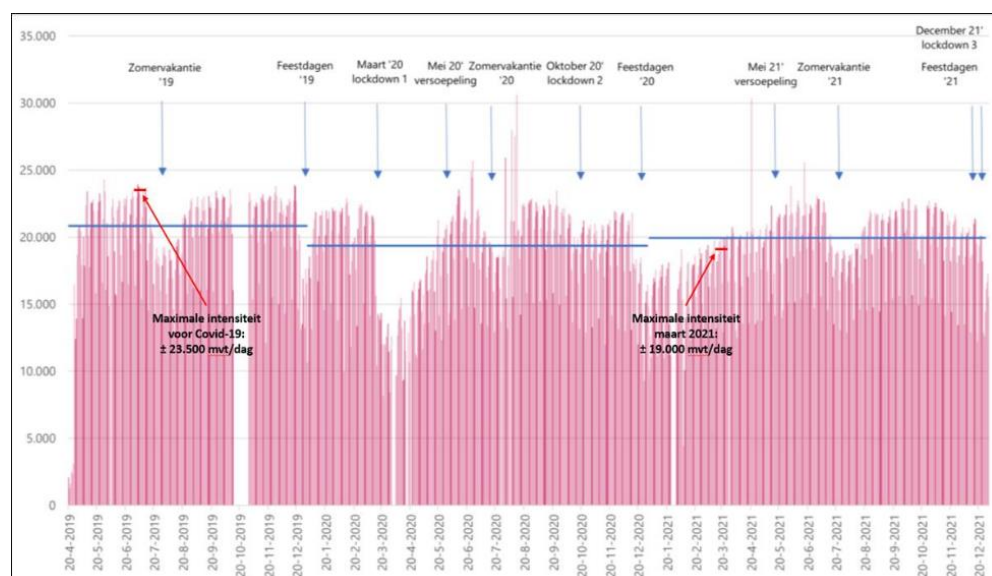
3.1 Verkeer en parkeren

In het kader van een nieuwe ontwikkeling moet gekeken worden wat de verkeersgeneratie is, wat de parkeerbehoefte is en hoe de ontsluiting geregeld wordt van de nieuwe functie om voldoende parkeerplaatsen te waarborgen en ongewenste verkeerssituaties tegen te gaan.

Verkeer

Op grond van de CROW-publicatie 381: Toekomstbestendig Parkeren kan worden gesteld dat de woningen een verkeersgeneratie opleveren van 8,6 mvt/etm, oftewel ca. 164 in totaal. Gesteld kan worden dat deze hoeveelheid, verdeeld over een etmaal (gemiddeld 7 per uur), geen problemen zal opleveren voor de verkeersafwikkeling op de bestaande infrastructuur. Deze conclusie geldt te meer als gesaldeerd wordt met de huidige verkeersaantrekkende van eerder het gemeentehuis. Voor deze conclusie wordt het volgende in oenschouw genomen.

In 2021 zijn ter plaatse tellingen uitgevoerd. In die periode gold een lockdown met avondklokbeperking. Dat maakt dat de tellingen een vertekend beeld geven van de intensiteiten op 'normale' werkdagen. Binnen een onderzoek in Heiloo is gekeken naar het effect van landelijke Covid-19 maatregelen op de intensiteit van een specifieke weg in de gemeente Heiloo. Uit dat onderzoek kan worden opgemaakt dat de intensiteit in maart 2021 ongeveer 20% lager was dan in de periode van voor de zomervakantie van 2019. Dit betekent dat een soort Covid-19-indexcijfer van 0,8 kan worden gehanteerd voor de tellingen die in maart 2021 zijn uitgevoerd. Zie navolgende afbeelding ter illustratie.



Uit de tellingen die in maart 2021 zijn uitgevoerd op de Twijver (tussen de Tuinstraat en St. Lucasstraat) volgt een werkdagintensiteit van afgerond 1.900 motorvoertuigen per dag. Op basis van

bovenstaand onderzoek kan worden gesteld dat de intensiteit op de Twijver op een 'normale' werkdag (zonder Covid-19 maatregelen) rond de $(1.900 / 0,8 = \text{afgerond}) 2.400$ voertuigen ligt. Op het Westeinde (tussen de Marktweg en St. Lucasstraat) lag de werkdagintensiteit in maart 2021 op afgerond 1.500 motorvoertuigen per dag. Voor het Westeinde komt de intensiteit op een 'normale' werkdag (zonder Covid-19 maatregelen) daarmee uit op $(1.500 / 0,8 = \text{afgerond}) 1.900$ voertuigen. Het is onbekend hoeveel fietsers dagelijks gebruik maken van beide wegen. Uitgaande van 18 woningen in het plangebied, kent de ontwikkeling een extra verkeersgeneratie van $(18 \times 8,6 \text{ mvt/dag} =) 155$ motorvoertuigen per dag. Hoewel onrealistisch kan er voor de absolute worstcase benadering van de toekomstige verkeersintensiteit op de Twijver uitgegaan van worden dat 100% van het verkeer van en naar de ontwikkellocatie via deze weg ontsluit. Eenzelfde worstcase benadering kan gehanteerd worden voor het Westeinde. Dit betekent dat de toekomstige intensiteit op de Twijver uitkomt op ruim $(2.400 + 155 =) 2.555$, terwijl de toekomstige intensiteit op het Westeinde uitkomt op ruim $(1.900 + 155 =) 2.055$.

Onduidelijk is welke functie de Twijver en het Westeinde hebben binnen het wegennet van Drechterland. Naar alle waarschijnlijkheid zijn beide wegen gecategoriseerd als erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. Op dergelijke wegen maken fietsers en gemotoriseerd verkeer gebruik van dezelfde rijbaan. In een ideale situatie worden dergelijke wegen uitgevoerd in klinkerverharding met een breedte van tussen de grofweg 5 en 5,8 meter en zijn deze voorzien van gelijkwaardige kruisingen met andere erftoegangswegen. Beide wegen zijn voorzien van asphalt, waarbij de rijbaanbreedte van de Twijver bovendien ruim boven de 6 meter uitkomt. Zowel de Twijver als het Westeinde voldoen qua inrichting dan ook niet aan de ideale kenmerken van een erftoegangswegen. Dit laat zich mogelijk verklaren door het landelijke karakter van de omgeving en de daarmee gepaard gaande aanwezigheid van agrarisch verkeer. De aanwezigheid van asphalt in combinatie met brede rechte wegen is overigens duidelijk terug te zien in de snelheidsmetingen. Op beide wegen wordt door een groot deel van de weggebruikers fors harder gereden dan de maximaal toegestane 30 km/u, op het Westeinde is dit knelpunt groter dan op de Twijver.

De capaciteit van erftoegangswegen wordt niet bepaald aan de hand van de hoeveelheid verkeer die kan worden afgewikkeld. Dat zou in praktijk immers betekenen dat er ruim 86.000 motorvoertuigen per dag mogen worden afgewikkeld (iedere 2 sec. een voertuig per richting), wat leidt tot een totaal onveilige en onleefbare situatie. Voor erftoegangswegen wordt daarom gekeken naar aspecten als verkeersveiligheid en sociale aspecten (o.a. leefbaarheid). Met name de mate van verkeersveiligheid wordt weer bepaald aan de hand van de inrichting van wegen. Dit betekent dat voor iedere weg weer een andere conclusie kan worden getrokken wat betreft de hoeveelheid verkeer die op een veilige manier kan worden afgewikkeld. Vaak wordt daarom ook gesproken over acceptatie van een bepaalde hoeveelheid verkeer in plaats van een capaciteit. Het CROW hanteert een acceptatiegrens voor erftoegangswegen (uitgaande van een ideaal profiel) tussen de 5.000 en 6.000 motorvoertuigen per dag. Bij een krappere profiel ligt deze grens gevoelsmatig lager, omdat de fietsers daar meer/eerder in de verdrukking komen bij een hoger verkeersaanbod. Op basis van deze inzichten komt de toekomstige intensiteit op zowel de Twijver (ruim 2.500) als het Westeinde (ruim 2.000) in een absolute worstcase-situatie nog lang niet in de buurt van de acceptatiegrenzen en vormt het toekomstige gemotoriseerde verkeersaanbod naar verwachting geen knelpunt. Gelet op de bebouwingsdichtheid van het gebied is de verwachting dat ook het aantal fietsers niet dermate hoog ligt dat er knelpunten ontstaan tussen fietsers en gemotoriseerd verkeer.

Parkeren

De projectlocatie ligt in een gebied aangeduid als 'weinig tot niet stedelijk' en 'centrumgebied'. De behoefte kan op 1 tot max 1,2 worden ingeschaald, resulterend in 21 parkeerplaatsen, die worden aangelegd op eigen terrein.

3.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De voorkeursgrenswaarde voor de nieuw te realiseren woningen is 48 dB (artikel 82 lid 1 Wgh).

Beoordeling en conclusie

Voor de voorliggend woningen is nader onderzoek naar de geluidbelasting niet nodig omdat ter plaatse van de omliggende wegen een 30km/h regime geldt. Deze wegen zijn in de Wgh uitgezonderd van de plicht tot het voeren van onderzoek. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de wegen sprake is van een relatief lage verkeerintensiteit. De wegen hebben geen functie als gebiedsontsluitingsweg. Daarom kan op voorhand worden geconcludeerd dat sprake zal zijn van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat vanwege wegverkeer, dit mede gezien de relatief lage verkeerintensiteit ter plaatse, hetgeen blijkt uit tellingen uit 2021, zie voorgaande paragraaf. De woningen kunnen vanuit het aspect geluid zonder verdere eisen en/of extra voorzieningen worden gerealiseerd.

3.3 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal dodelijke slachtoffers beperkt blijft. Het Vuurwerkbesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) stellen afstandseisen aan risicovolle bedrijfsactiviteiten. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zien toe op transportroutes met gevaarlijke stoffen en op transport via buisleidingen.

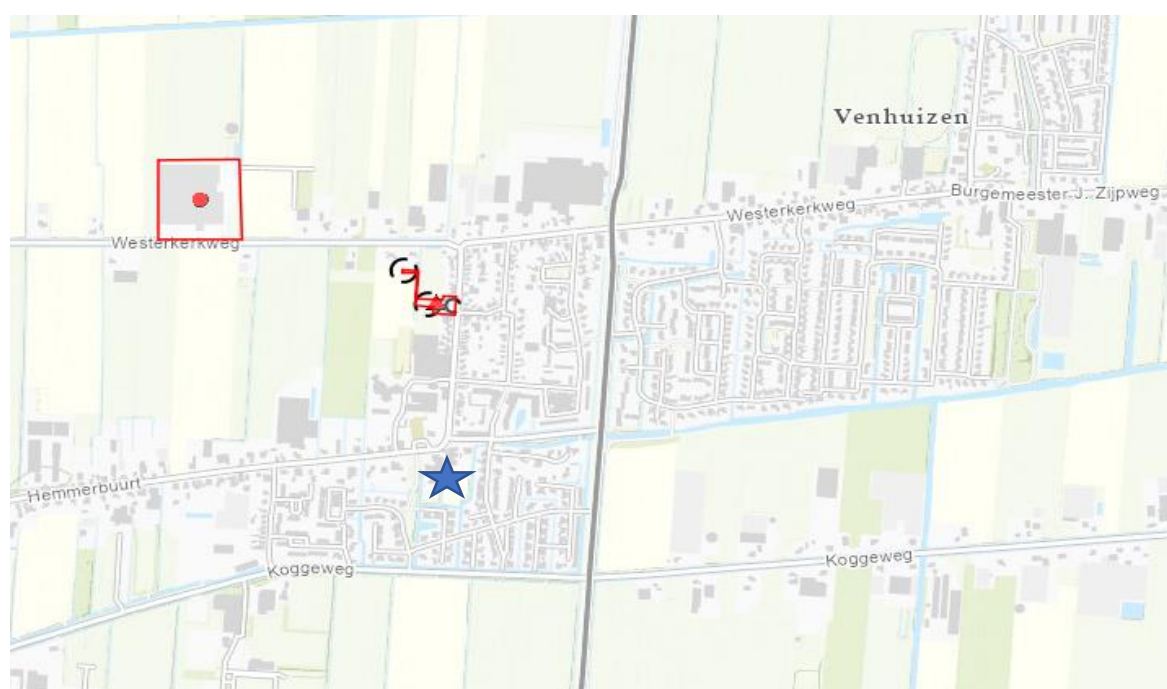
In het wettelijk kader en externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in twee soorten risico's, namelijk plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). PR en het GR dienen elk een andere doelstelling. Het PR heeft te maken met de veiligheid van de risicobron (technisch systeem) en is bedoeld voor de burger / gebruiker als individu. Het GR zegt iets over de inrichting van de ruimte rond de risicobron en is bedoeld voor de bestuurder. Naast PR en GR worden binnen zogenaamde effectgebieden ook risico's aanwezig. Het effectgebied van een risicobron geeft aan tot op welke afstand er directe gezondheidseffecten kunnen zijn als er een ernstig ongeval bij de risicobron plaatsvindt.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woon-, werk- of verblijfsomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die een jaar lang permanent op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeeluk. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10⁻⁶).

Groepsrisico

Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het risico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Dit risico is daardoor een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatie-waarde. Dit is geen norm, maar een ijkpunt. De oriëntatiewaarde wordt uitgedrukt in een risicocurve. De oriëntatiewaarde houdt in dat het bevoegd gezag in situaties daarboven gemotiveerd kan afwijken. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om een belangenafweging te maken. Dit is de verantwoording van het groepsrisico. Daarbij spelen onder de zelfredzaamheid, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol. De hoogte van het groepsrisico kan niet toenemen als er geen invloedsgebied aanwezig is.



Afbeelding: uitsnede risicokaart

Beoordeling en conclusie

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig, routes gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Zie voorgaande uitsnede van de risicokaart. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

3.4 Milieuzonering

Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging tussen bedrijvigheid enerzijds en gevoelige functies met betrekking tot de hinderaspecten geluid, geur, gevaar en stof. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gekoppeld aan een mate van milieubelasting. De SvB is opgesteld met behulp van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). Er dient hierbij nadrukkelijk onderscheid gemaakt te worden in de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

Bij het realiseren van een nieuwe functie (woningbouw) dient vanuit een goede ruimtelijke ordening gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. past de nieuwe functie in de omgeving?
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (woningen) worden hinder en gevaar voorkomen (anders gezegd, er kan een acceptabel woon- en leefklimaat voor de woningen worden gegarandeerd) en wordt het bedrijven mogelijk binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen/ de bedrijfsvoering uit te oefenen. Dit heet milieuzonering.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen: rustige woonwijk en gemengd gebied

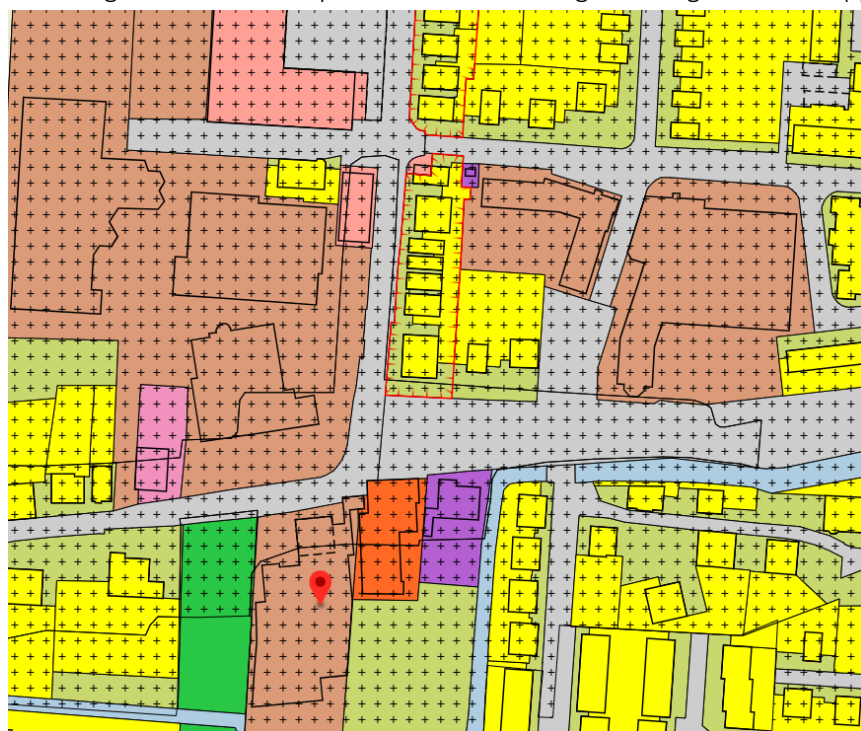
De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, dienstverlening, horeca en/of kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-brochure gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Beoordeling en conclusie

Gezien de functionele opbouw, valt het gebied als gemengd gebied te typeren. Onderstaand kaartbeeld toont dit aan. Naast woningen (geel) zijn er diverse maatschappelijke functies (bruin), een horecagelegenheid (oranje), een bedrijf (paars), een dienstverlenend bedrijf (roze) en enkele winkels aanwezig. Er is dus reeds sprake van een verhoogd achtergrondniveau (qua geluid).



In voorliggend geval zijn in de omgeving van de nieuw te realiseren woningen geen milieubelastende functies aanwezig. Er zijn woonfuncties aanwezig of functies die in gemengd gebied op 0 m van een

woonfunctie aanwezig mogen zijn. Voor voornoemde horecagelegenheid (café restaurant de Roode Leeuw) is akoestisch onderzoek verricht², als bijlage toegevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat in de huidige situatie op een aantal woningen niet voldaan wordt aan de langtijdgemiddelden en maximale geluidniveaus uit het Activiteitenbesluit milieubeheer; de overschrijdingen treden met name op in de nachtperiode. De Roode Leeuw is bezig met een plan van Aanpak met maatregelen om te kunnen voldoen aan de regelgeving. Om een goed woon- en leefklimaat bij de te realiseren woningen te garanderen, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan. De voorwaardelijke verplichting regelt dat woningen niet eerder in gebruik mogen worden genomen indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit. Als er daarna nog een overschrijding resteert voor de nieuwe woningen, dan zal de ontwikkelaar voorzieningen moeten treffen om te kunnen voldoen aan het Activiteitenbesluit milieubeheer. Ook wordt in dat geval de horecagelegenheid niet onevenredig belemmerd in de bedrijfsvoering. Op voorhand lijken hier geen belemmeringen te bestaan; de oplossingen worden te zijner tijd bouwkundig uitgevoerd aan het gebouw danwel in de buitenruimte, en via het Activiteitenbesluit kunnen eventuele maatregelen deze ook worden afgedwongen. Voor het bestemmingsplan is de geluidssituatie voldoende in kaart gebracht.

3.5 Luchtkwaliteit

In Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer, worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit. Om te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarin de grenswaarden worden overschreden of bestaande overschrijdingen toenemen, moet bij het opstellen van ruimtelijke plannen getoetst worden aan de wettelijke grenswaarden. De gevolgen van een ruimtelijk besluit voor de luchtkwaliteit hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan dan wel de bestaande toestand.

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan bestaat er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

² Akoestisch onderzoek industrielawaai Westeinde Venhuizen, SPAWNP, 16 februari 2022

Duidelijk is dat het voorliggende geval geen grote ontwikkeling is en dat de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse NIBM is. Geconcludeerd wordt daarom dat het project geen negatief effect heeft op de luchtkwaliteit.

3.6 Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

Quickscan

Door een ecologisch adviesbureau is een quickscan ecologie uitgevoerd, waarvan de rapportage is bijgevoegd als bijlage³.

Beschermde gebieden:

Gezien de aard van de ingreep, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden en het Bijzonder Provinciaal Landschap is op voorhand vast te stellen dat er geen negatieve effecten zullen optreden in andere beschermde gebieden ten gevolge van licht, geluid en trillingen. Een nadere toetsing naar dergelijke effecten op beschermde natuurgebieden is niet nodig. Door de toename van stikstofemissie door de plannen is een negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen niet uit te sluiten. Zie hiervoor navolgende paragraaf.

Beschermde soorten:

Planten, reptielen, insecten en vissen: Er worden geen beschermde soorten planten, reptielen, insecten en vissen in het plangebied verwacht.

Vogels:

Vogels met niet jaarrond beschermde nesten:

Binnen het plangebied kunnen broedvogels voorkomen. Om uit te sluiten dat nesten vernield of verstoord kunnen worden dienen de werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden buiten het broedseizoen (grofweg van 15 maart- 15 juli) plaats te vinden. De broedperiode varieert echter per soort en is tevens afhankelijk van het weer. Indien er buiten de genoemde periode vogels broedend aanwezig zijn dienen de werkzaamheden te worden uitgesteld. Indien werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden in het broedseizoen plaatsvinden dient voorafgaand aan de vestiging van broedvogels het plangebied ongeschikt gemaakt te worden. Tevens dient voorafgaand aan de werkzaamheden een scan plaats te vinden om uit te sluiten dat broedende vogels aanwezig zijn.

Vogels met jaarrond beschermde nesten:

³ Ecologische quick scan Westeinde Venhuizen, Ronde, 19 mei 2021

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde nesten van vogels voorkomen. Het gaat om nesten van Huismus en Gierzwaluw. Aangezien mogelijk aanwezige nesten door de plannen vernietigd kunnen worden is vervolgonderzoek naar Huismus en Gierzwaluw noodzakelijk. Indien jaarrond beschermde nesten van deze soorten aanwezig zijn dienen er alternatieve nesten of vervangend leefgebied te worden aangeboden. Daarnaast is het aanvragen van een ontheffing noodzakelijk waarbij compenserende maatregelen in een activiteitenplan worden beschreven.

Grondgebonden zoogdieren:

Er zijn enkel algemeen voorkomende, vrijgestelde soorten zoogdieren te verwachten binnen het plangebied.

Vleermuizen:

In het plangebied kunnen verblijvende gebouwbewonende soorten als Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis voorkomen. Vervolgonderzoek naar verblijvende vleermuizen is noodzakelijk. Indien verblijven van vleermuizen worden aangetroffen dienen vervangende en geschikte verblijfplaatsen te worden aangeboden in de vorm van tijdelijke compensatie en permanente compensatie. Daarnaast dient een ontheffing te worden aangevraagd waarbij tijdelijke compensatie en permanente compensatie in een activiteitenplan zijn uitgewerkt. Voor mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep. Aanwezige foeragerende vleermuizen kunnen tijdens de werkzaamheden gemakkelijk uitwijken.

Amfibieën:

Er zijn enkel algemeen voorkomende amfibiesoorten te verwachten in het plangebied. Het plangebied biedt geen geschikt leefgebied voor beschermde amfibieën als Rugstreeppad. Noodzakelijk vervolgonderzoek:

Om de aan- of afwezigheid van beschermde soorten is vervolgonderzoek noodzakelijk naar Huismus, Gierzwaluw en Vleermuizen. Dit is uitgevoerd en als bijlage toegevoegd aan deze toelichting⁴. Het onderzoek gaat ook over een andere locatie (Sint Lucasstraat 3); deze wordt verder buiten beschouwen gelaten.

Tijdens de inventarisatie zijn in het plangebied Gierzwaluw en drie soorten vleermuizen aangetroffen.

- In het plangebied komen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voor, namelijk die van Gierzwaluw. Er dient hiervoor een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen een belang dat wordt genoemd in de Vogelrichtlijn, te worden beschreven.
- In het plangebied kunnen tevens broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden.
- In plangebied zijn alleen langs vliegende, in vlucht baltsende en foeragerende vleermuizen waargenomen.

⁴ Nader onderzoek flora en fauna Westeinde 5 en Sint Lucasstraat 3 te Venhuizen, Van der Goes en Groot, 1 november 2019

- Verblijfplaatsen van vleermuizen konden niet worden vastgesteld in het plangebied. De in vlucht baltsende vleermuizen vertoonden geen gebouw gebonden activiteit en konden niet aan aanwezige bebouwing worden gekoppeld.
- Het foerageergebied voor vleermuizen binnen het plangebied maakt slechts een klein deel uit van een veel groter foerageergebied en is geen 'essentieel' deel van het leefgebied. De vleermuizen kunnen derhalve uitwijken.
- Vanwege het ontbreken van verblijfplaatsen van vleermuizen en/of andere beschermde gebruiksfuncties die in betekenende mate worden aangetast, is het niet nodig voor vleermuizen ontheffing aan te vragen in het kader van Wnb.

Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden zal een ontheffing Nb-wet verkregen moeten zijn. Het natuuronderzoek is geactualiseerd, in de vorm van in 1^e instantie een quick scan⁵.

De conclusies hiervan luiden als volgt:

In en nabij het besluitgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het besluitgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Mogelijk zijn ook nestplaatsen aanwezig van huismus en gierzwaluw. Nestplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien nestplaatsen of essentieel leefgebied van deze soorten aanwezig blijkt, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Verder zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen en kleine marters aanwezig. Om uitsluitsel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Ten slotte wordt geadviseerd om tijdens de werkzaamheden te zorgen dat er geen grote zandhopen en ondiepe poelen ontstaan om vestiging van de rugstreeppad te voorkomen.

Voordat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden, dient middels nader onderzoek vast te staan, dat het plan niet leidt tot verstoring van een vaste rust- of verblijfplaats van een strikt beschermde soort, dan wel, indien dat niet het geval is, het aannemelijk is dat een ontheffing van de Nb-wet kan worden verkregen c.q. is verkregen.

Het nader onderzoek wordt uitgevoerd en is in september 2023 gereed. In overleg met de ecooloog kan de verwachting worden uitgesproken dat een eventuele vergunning in het kader van de Wet

⁵ Quick scan natuur Venhuizen, Westeinde 5, SAB, 4 juli 2022

natuurbescherming verleenbaar zal zijn. Hiermee staat het aspect ecologie de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

3.7 Stikstofdepositie

De omvang van het plan in relatie tot de grote afstand tot enig Natura 2000-gebied, is zodanig, dat de conclusie getrokken kan worden dat de gebruiksfase geen toename aan stikstofdepositie zal opleveren op Natura 2000-gebieden, zeker wanneer daarbij in ogenschouw wordt genomen dat de nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Met een stikstofberekening is dit geverifieerd, als bijlage toegevoegd⁶. De stikstofberekening is uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase en uitgevoerd met de laatste versie van de AERRIUS- calculator (2022).

Stikstofdepositie vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Valletta/Malta. Daarmee heeft de zorg voor het archeologische erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunten van het verdrag zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe'. Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek van eventueel aanwezige archeologische waarden. Ondertussen is dit vertaald in de herziening van de Monumentenwet 1988 en de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De herziene Monumentenwet verplicht gemeenten om 'rekening te houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden'. Het bestemmingsplan staat hierbij centraal. Hierin worden bouw- en aanlegvoorschriften opgenomen. Indien belangrijke archeologische waarden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen niet in de bodem behouden kunnen blijven, dient de informatie te worden veiliggesteld d.m.v. een opgraving. De Monumentenwet gaat hierbij uit van een algemene vrijstelling voor ingrepen tot 100 m², maar biedt de gemeente ook de nodige beleidsruimte om haar eigen afweging te maken. De gemeente Drechterland heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

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

⁶ Onderzoek stikstofdepositie Westeinde achter 5, Venhuizen, Sweco, 31 januari 2023

waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn. De waarden en verwachtingen zijn gecombineerd met een beleidsadvies per zone.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd. De bescherming van archeologische waarden wordt geregeld via een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming geldt voor die locaties die op basis van de Beleidskaart Archeologie een hoge archeologische waarde of een hoge archeologische verwachting hebben.

Archeologische Quickscans

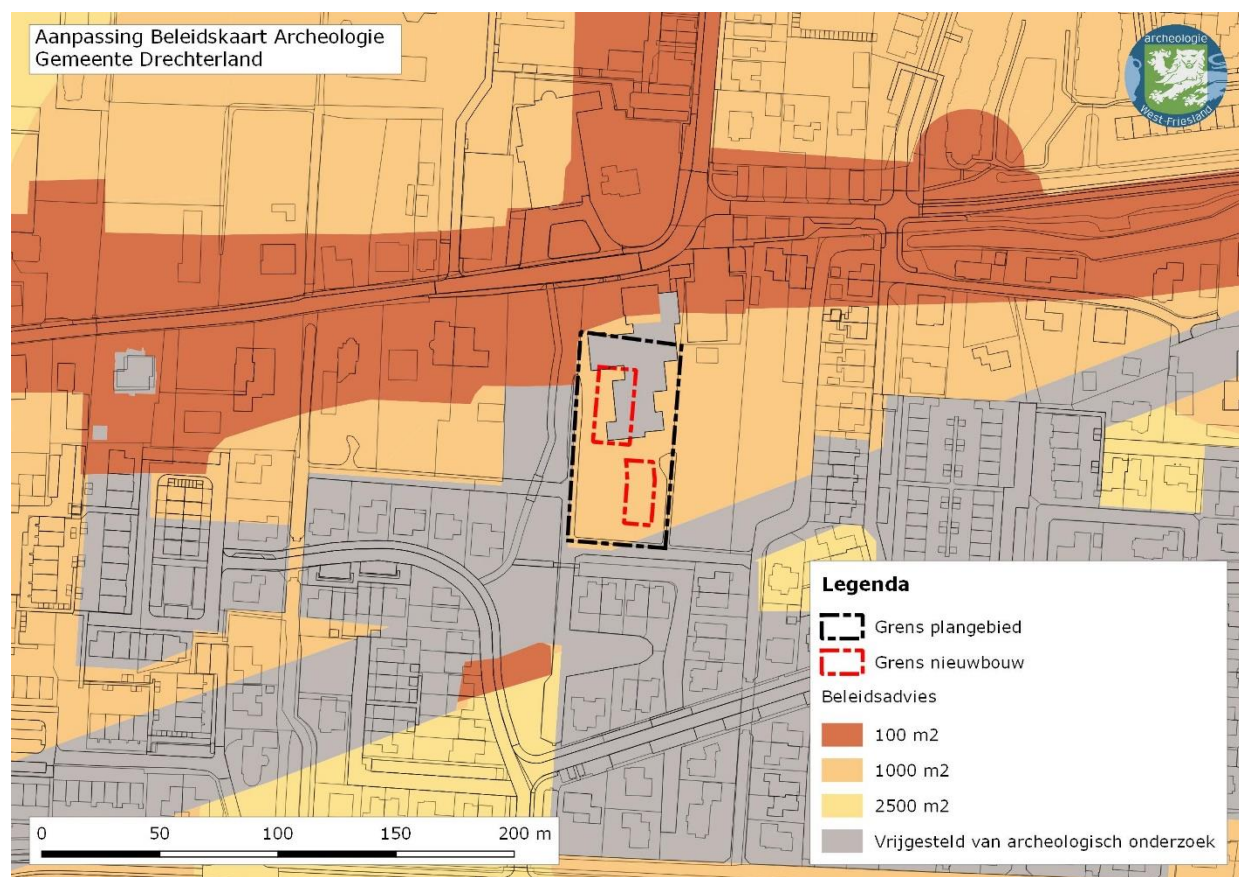
Door Archeologie West-Friesland zijn in 2018 en 2021 archeologische quickscans uitgevoerd, die als bijlage zijn toegevoegd.⁷ Binnen het plangebied geldt op basis van de bodemkaart, archeologische bronnen en luchtfoto's een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd. Aan deze verwachting is op de beleidskaart archeologie een vrijstellingsgrens van 1.000 m² gekoppeld. Verder is aan de noordzijde een zone met een hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd en een vrijstellingsgrens van 100 m² aanwezig. Dit betreft het historisch dorpslint van Venhuizen. Ook is een deel van het voorliggende plangebied vrij verklaard van archeologische verwachting.

Het plangebied ligt grotendeels op kleiige oude cultuurgronden die zijn ontstaan vanaf de Late Middeleeuwen. De ophogingen hebben oudere sporen afgedekt, waardoor deze mogelijk goed bewaard zijn gebleven. Eventueel aanwezige sporen bevinden zich vlak onder de bouwvoor.

De zone weergegeven in de kleur grijs op navolgende afbeelding is al vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Hier is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk.

Voor de 20^{ste}-eeuwse bebouwing binnen het plangebied geldt dat de aanleg het bodemarchief naar verwachting redelijk heeft verstoord. Geadviseerd wordt om ook dit deel van het plangebied vrij te geven ~ zie navolgende afbeelding. Hier hoeft hier geen dubbelbestemming Waarde – Archeologie te worden opgenomen.

⁷ Archeologische Quickscan Gemeentehuislocatie Venhuizen, Archeologie West-Friesland, 5 december 2018; Archeologische Quickscan Gemeentehuislocatie (westzijde) De Fruittuin Venhuizen, Archeologie West-Friesland, 3 juni 2021.



Geadviseerd wordt om voor de rest van het plangebied de vrijstellingsgrens uit de beleidskaart archeologie over te nemen of de huidige dubbelbestemming te behouden. In het niet vrijgestelde deel van het plangebied waar nieuwbouw zal worden gerealiseerd, geldt een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd. Hier zal de geplande nieuwbouw de vrijstellingsgrens uit de beleidskaart archeologie echter niet overschrijden (i.c. 1000 m²). Als het bij de ontwikkeling achter de stolp blijft, is nader archeologisch onderzoek dus niet noodzakelijk.

Gelet hierop vormt archeologie geen belemmering voor het plan; is voor het vrijgegeven deel de dubbelbestemming Waarde-Archeologie verwijderd; en zijn de dubbelbestemmingen voor resp. het 100 m² deel en het 1.000 m² deel behouden.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing in het projectgebied heeft geen cultuurhistorische waarde. Er worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast als gevolg van de functiewijziging.

3.9 Bodemkwaliteit

De bodemkwaliteit is van belang indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. Om te beoordelen of er sprake is van een bodemkwaliteit die geschikt is voor de woonfunctie is in eerste instantie in 2005 door Landview een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek (Landview, 2005238, d.d. 07-2005) is gebleken dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, zink en som PAK. Daarnaast is de ondergrond niet verontreinigd met

één van de gemeten parameters. In het grondwater is een lichte verontreiniging met arseen aangetroffen. Ter plaatse van het puinpad is in enige mate niethechtgebonden asbest aangetroffen. Het gehalte aan asbest in het puin blijft echter ruim onder de toetstingswaarde van 100 mg/kg ds.

In 2019 heeft (opnieuw) verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden, als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan⁸. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese onverdacht te worden verworpen. De zandige bovengrond is licht verontreinigd met lood. Daarnaast is de kleiige boven- en ondergrond licht verontreinigd met kwik, lood, minerale en som PAK.

In de venige ondergrond is een lichte verontreiniging met minerale olie aangetroffen. In de diepere zandige ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetroffen.

In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Lichte verontreinigingen zijn in het kader van de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen plannen.

Voor de ernaast gelegen grond (deels komt dit in het plangebied te liggen) is tevens verkennend bodem onderzoek uitgevoerd⁹. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese onverdacht te worden verworpen. De kleiige boven- en ondergrond is licht verontreinigd met kwik en lood. Daarnaast is in de kleiige ondergrond en de zandige diepere ondergrond geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetroffen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Lichte verontreinigingen zijn in het kader van de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Met dit onderzoek zijn milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen aangetroffen voor de voorgenomen plannen.

Gelet op bovenstaande vormt bodem geen belemmering voor het bestemmingsplan.

3.10 Waterhuishouding

In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen (of het voeren van vergelijkbare procedures). In het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) dat verplicht is bij ruimtelijke procedures, wordt vooroverleg gepleegd met de waterbeheerder, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

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,

⁸ Verkennen bodemonderzoek Voormalig Gemeentehuis Westeinde 5 Venhuizen, GRS Milieu, 11 maart 2019

⁹ Verkennend bodemonderzoek Westeinde sectie 4652 te Venhuizen, GRS Milieu, 11 maart 2019

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.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

Watertoets

De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming).

Waterkering

De projectlocatie is niet gelegen binnen de beschermingszone van een primaire- of regionale waterkering.

Waterkwaliteit

Uitgangspunt voor het plan is dat hemelwater en afvalwater apart dient te worden ingezameld. Voorwaarde is dan wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Geadviseerd wordt om met het oog op de waterkwaliteit altijd het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink maximaal te voorkomen en dat er geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt op de verharding. Zo wordt voorkomen dat er ongewenste stoffen in het oppervlaktewater terechtkomen, waardoor een negatief effect ontstaat op de waterkwaliteit.

Het afstromend hemelwater van schone oppervlakken (daken en erfverharding) zal geschieden naar het oppervlaktewater. Het gebruik van uitloogbare materialen wordt bij de uitvoering van het bouwwerk voorkomen. De behandeling van het vuilwater blijft gebeuren op de bestaande wijze.

Waterberging

Op grond van de Keur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, moet bij een toename van meer dan 800 m² bebouwd of overig verhard oppervlak binnen stedelijk gebied, minstens 10% van het extra bebouwde of verharde oppervlak worden gecompenseerd door middel van nieuw oppervlaktewater. Dit water moet worden gerealiseerd binnen hetzelfde peilvak en dient blijvend in open verbinding te staan met de rest van het watersysteem.

Het voorliggende project voorziet in de sloop van bestaande verhardingen. Er is daarom geen sprake van een toename aan verharding van meer dan 800 m². Op het gebied van waterberging gaat het projectgebied erop vooruit. Bovendien wordt er geen water gedempt, gebouwd in de (buiten)beschermingszone van een waterkering en er wordt niet gewerkt met uitloogbare materialen.

Vooroverleg watertoets

Over de hiervoor weergegeven watertoets is overleg gepleegd met het HHNK. Naar aanleiding van dit overleg zijn afspraken gemaakt tussen gemeente en HHNK:

Doodlopende sloten

Het plangebied heeft aan de oost- en westzijde een doodlopende watergang liggen. Idealiter vermijden we doodlopende sloten, omdat doodlopende sloten niet ten gunste komen van de waterkwaliteit en in langdurig droge, warme perioden kunnen gaan stinken. HHNK adviseert om een rondgaand watersysteem te ontwerpen. De gemeente heeft kritisch gekeken naar deze mogelijkheid binnen het plan en komt tot de conclusie dat het dempen van de sloten (westelijk en oostelijk) helaas niet mogelijk is. De gewenste demping kan namelijk niet gecompenseerd worden in het plangebied tenzij het ten koste gaat van groen, bomen en de inrichting van het plan. De ontwikkelaar is juist op deze punten geselecteerd en de gemeente is van oordeel dat een mooi plan wordt gerealiseerd met toevoeging is voor de omgeving. Het plangebied is te klein om hiervan een gedeelte om te kunnen zetten naar water.

Onderhoud

De westelijke en zuidelijke sloot rondom het plangebied zijn op dit moment stedelijk water. Het hoogheemraadschap onderhoudt deze watergangen, m.u.v. de droge oever (incl. eventuele beschoeiing). De oostelijke watergang wordt op dit moment onderhouden door de aanliggende eigenaren. Deze ontwikkeling heeft tot gevolg dat deze oostelijke watergang eigenlijk ook stedelijk water wordt.

De gemeente en het hoogheemraadschap hebben afspraken over het onderhoud van zogenaamd stedelijk water. De afspraak is dat stedelijk wat in principe wordt onderhouden door het hoogheemraadschap, daar waar dat machinaal te onderhouden is. Idealiter gebeurt dit per maaiboot. De randvoorwaarden voor varend onderhoud zijn dan:

- De watergangen worden tenminste zes meter breed op de waterlijn. Ook bestaande, te handhaven watergangen binnen of langs het plangebied krijgen een breedte van ten minste zes meter op de waterlijn;
- De watergangen krijgen een waterdiepte van tenminste één meter;
- Bruggen of dammen met duikers krijgen tenminste 1,1 meter doorvaarthoogte, 0,9 meter waterdiepte en hebben een doorvaartbreedte van 2,5 meter;
- Bij scherpe bochten van watergangen moeten deze draaicirkels krijgen van ten minste acht meter.
- Per doorvaarbaar tracé moet tenminste één maaiboot tewaterlaat plaats worden gerealiseerd. Ter plaatse van maaiboot tewaterlaatplaatsen moet de watergang ten minste acht meter breed zijn;
- Om de +/- 200 meter zal een laad-/losplaats voor uitkomend slootvuil en maaisel gerealiseerd moeten worden;

Richtlijnen onderhoud oppervlaktewater met kraan:

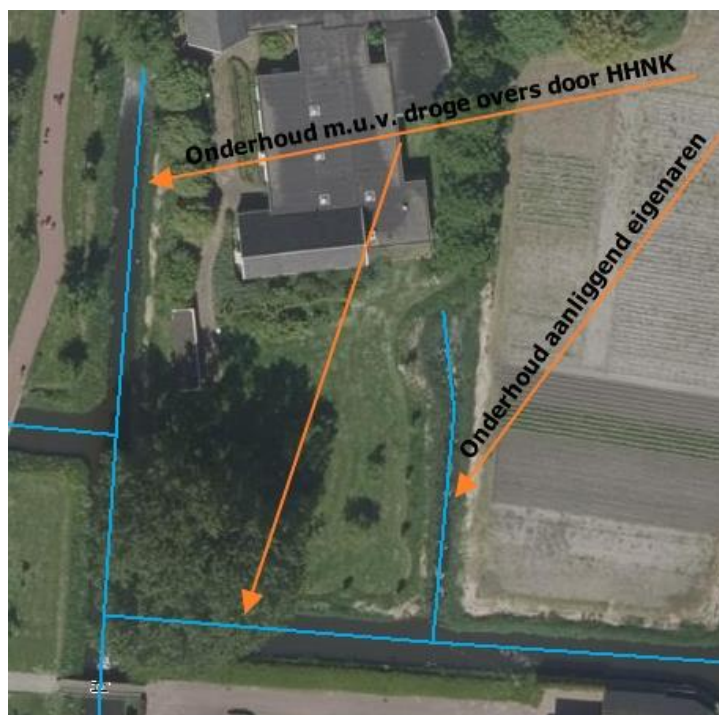
- Onderhoud vanaf openbaar terrein
- Bij een waterbreedte van 0 tot 4 meter is aan één zijde een strook van minimaal 5 meter vrij van obstakels
- Bij waterbreedte van 4 tot 6 meter is aan beide zijden een strook van minimaal 5 meter vrij van obstakels
- Bij T-splitsingen/haakse hoeken in watergangen is een afronding van de onderhoudszone/-pad met een draaicirkel van 21 meter nodig voor de doorgang van het onderhoudsvoertuig

- Bij werken (bouw- en kunstwerken) is minimaal 5 meter ruimte tussen de werken aanwezig voor het onderhoud met de maaikorf of nieuwe werken sluiten direct aan op bestaande werken, waarbij het oppervlaktewater wel is te onderhouden

Bij interne navraag bleek dat in januari een kaart is opgesteld in overleg met het hoogheemraadschap met sloten en waterlopen die binnenkort worden overgenomen door het hoogheemraadschap. Er is overeengekomen dat de sloot aan de westzijde van het plangebied wordt overgenomen door HHNK. De gemeente verwacht niet dat het voorliggende plan dit onderhoud zal bemoeilijken, omdat het, net als in de oude situatie, mogelijk blijft om vanaf de kant (Vliegende Faam) of vanaf het water onderhoud te plegen. De sloot aan de oostzijde zal in beheer blijven van de eigenaren (momenteel nog de gemeente, later de eigenaren van de woningen op het plangebied). Dat onderhoud zal via beiden erven worden uitgevoerd.

Toekomstig onderhoud

De toekomstige onderhoudssituatie is dus wat HHNK betreft niet ideaal. Als het plan in deze vorm tot uitvoer komt, zal HHNK, ondanks dat het niet ideaal is, het onderhoud (m.u.v. droge oever incl. beschoeiing) van de westelijke sloot (blijven) doen. De oostelijke sloot zal volledig door aanliggende eigenaren moeten worden onderhouden. Volledig wil zeggen: buitengewoon onderhoud, gewoon onderhoud (baggeren), natte onderhoud en droge onderhoud. Voor de helderheid is navolgende afbeelding met toekomstig onderhoudsregime toegevoegd.



Afbeelding: toekomstig onderhoudsregime

Verdere ontwikkeling oostelijke percelen

In de toekomst worden mogelijk ook de oostelijke kavels ontwikkeld. Deze kavels zijn nog leeg, en er zal daarom daar wél sprake zijn van verhardingstoename die moet worden gecompenseerd.

Geadviseerd wordt om voor beide plannen te kijken naar één (verbeterd) rondgaand watersysteem,

die goed machinaal is te onderhouden door het hoogheemraadschap. De gemeente zal dit als aandachtspunt meegeven zodra een ontwikkeling wordt aangemeld.

Conclusie

Gelet hierop, vormt het aspect water geen belemmering.

3.11 Duurzaamheid

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1, kent het plan verschillende ambities op het gebied van duurzaamheid. Het gaat hier onder meer om klimaatadaptief bouwen en een groene inrichting van het buitenterrein om hittestress tegen te gaan en het infiltrerend vermogen te bevorderen. Met het oog hierop wordt het vergunningsvrij bouwen verboden, waarmee een blijvende groene inrichting geborgd is. De gebouwen zullen voorts voldoen aan de landelijke regelgeving (i.c. zal aan het BENG worden voldaan). Voor meer uitleg over de exacte maatregelen wordt verwezen naar paragraaf 1.3.

3.12 Besluit milieueffectrapportage

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt in MER-beoordelingsplichtige activiteiten en MER-plichtige activiteiten. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten waar op grond van het Besluit niet direct een MER-beoordelingsplicht of MER-plicht geldt, moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling spelen een rol. Het is in ieder geval niet relevant of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De voorliggende ontwikkeling betreft de wijziging van een maatschappelijke functie naar wonen met maximaal 18 eenheden. Gezien het feit dat de omgeving reeds volledig is ingericht als woonomgeving en de beperkte fysieke omvang van de planologische wijziging, wordt geconcludeerd dat het project niet is aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage.

Er is dan ook geen aanleiding een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren. Voorts blijkt uit de voorliggende toelichting dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten.

4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het project richt zich op een marktsegment waar momenteel vraag naar is. De kosten worden gedekt uit de opbrengst van de woningen. Hiermee kan het op te stellen bestemmingsplan financieel haalbaar worden geacht.

Grondexploitatie en kostenverhaal

Een gemeente is conform de grondexploitiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een zogenaamd 'bouwplan' (zoals aangeduid in art. 3.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een 'ruimtelijke besluit' (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) nodig is. Dit bestemmingsplan is een op uitvoering gericht bouwplan waardoor het nodig is een exploitatieplan vast te stellen of de betaling van de kosten op een andere manier te verzekeren.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Drechterland is een koopovereenkomst afgesloten waarin de ambtelijke kosten zijn opgenomen. Daarmee zijn de kosten anderszins verzekerd.

4.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bor is het plan voorgelegd aan betrokken bestuursorganen, nutsbedrijven en andere instanties. Onder meer de Veiligheidsregio Noord Holland Noord heeft gereageerd, maar had geen inhoudelijke reacties op het bestemmingsplan, doch wenst wel betrokken te worden bij de uitwerking van de gebouwen en de wegen. Aan die wens wordt gevolg gegeven. Daarnaast heeft ook het Hoogheemraadschap Hollands Noorder Kwartier (HHNK) gereageerd. In paragraaf 3.10 staat onder het kopje 'Vooroverleg watertoets' beschreven welke afspraken er zijn gemaakt tussen de gemeente en HHNK. Aan het verzoek van het HHNK om van wijzigingen op de hoogte worden gebracht zal worden voldaan.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er heeft op diverse momenten participatie plaatsgevonden, namelijk als onderdeel van opstellen van zowel het Centrumplan Venhuizen 2017, het Programma van Eisen en het Ontwikkelkader. Na verkoop op 7 juli 2021 volgde voor inwoners een informatiebijeenkomst over het plan. In het dorpshuis presenteerden Ontwikkelingscombinatie De Fruittuin B.V het ontwerp voor de inrichting van de gemeentehuislocatie achter de stolp en kregen de bezoekers informatie over de planning en procedure. Voor het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is een bewonersavond georganiseerd. Het verslag van deze informatiebijeenkomst is bijgevoegd als bijlage¹⁰ bij deze

¹⁰ Verslag informatiebijeenkomst, 24 oktober 2022

toelichting.

Het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan wordt voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 Awb (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure). Van het ontwerpbesluit wordt kennis gegeven in de Staatscourant.

Ten aanzien van het ontwerpbesluit kan een ieder gedurende de inzagetermijn mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen bij het college. De vastgestelde ruimtelijke onderbouwing wordt samen met het ontwerpbesluit ter inzage gelegd. Mochten hierop zienswijzen worden ingebracht, dan volgt een belangenafweging, waarna het college een besluit neemt. Er is één zienswijze ingediend. Voor de zakelijke inhoud en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen.

5 Juridische regeling

Planonderdelen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende planregel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In het voorschrift van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen;
- via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de planregels ‘iets’ geregeld. Dat ‘iets’ kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen bestemmingsregel hebben. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de planregels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

Het voorliggende plan kent enkele dubbelbestemmingen (zie hierna onder ‘De bestemmingen’) en geen aanduidingen.

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels. Het hoofdstuk “inleidende regels bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen. Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde.

Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.

Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De bestemmingen

In het bestemmingsplan is voor de te realiseren gebouwen de bestemming Wonen-1 opgenomen, een bouwvlak en een maximale goot- en bouwhoogte. De beide woonhuizen moet binnen het ingetekende bouwvlak worden gerealiseerd. Er zijn daarbij maximaal 18 wooneenheden toegestaan. Voorts is een bestemming Tuin-1 toegekend en een bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Er is daarnaast een dubbelbestemming toegekend Waarde-Erf, waarmee geregeld wordt dat vergunningsvrij bouwen niet is toegestaan, met als doel een blijvende groene inrichting te borgen. Uit jurisprudentie blijkt dat dit kan. De totstandkoming en instandhouding van de buitenruimte is ook geborgd middels een voorwaardelijke verplichting, waarbij het inrichtingsplan als zodanig aan de regels is gekoppeld. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat er een aanvaardbare geluidssituatie ontstaat in verband met geluid afkomstig van de nabijgelegen horecagelegenheid. Verder zijn er twee archeologische dubbelbestemmingen van toepassing.

6 Conclusie

Het voorliggende initiatief is een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling. Voor het gevraagde kan het bestemmingsplan worden herzien.

Het Rijks-, provinciale of gemeentelijke beleid werpt geen belemmeringen op en ook vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen te verwachten. Op diverse milieuaspecten is onderzoek uitgevoerd. Hieruit zijn geen belemmeringen naar voren gekomen.

Het initiatief zorgt voor een gewenste toevoeging van maximaal 18 woningen, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de leniging van de woningbehoefte. Tevens verbetert de ruimtelijke kwaliteit omdat verouderde panden worden gesloopt waarna er twee zorgvuldig ontworpen gebouwen voor terugkomen.