

Vastgesteld Bestemmingsplan

Westerbuurt 39
1606 AK Venhuizen

archicon ARCHITECTEN

Vastgesteld

Bestemmingsplan

Werknr. 15670

Identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0498.BPWesterbuurt39-VG01

Inhoudsopgave

Toelichting	blz.
Hoofdstuk 1 Inleiding	
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie	
2.1 Bestaande situatie	8
2.2 Beoogde situatie	8
Hoofdstuk 3 Beleidskader	
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3 Regionaal- en gemeentelijk beleid	14
3.4 Conclusie	16
Hoofdstuk 4 Milieuonderzoek	
4.1 Inleiding	17
4.2 Verkeer	17
4.3 Verkeerslawaaï	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Luchtkwaliteit	18
4.6 Externe veiligheid	20
4.7 Kabels en leidingen	21
4.8 Water	22
4.9 Ecologie	27
4.10 Bodemkwaliteit	31
4.11 Archeologie	31
4.12 Toetsing aan MER-wetgeving	33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	
5.1 Planvorm	35
5.2 Verbeelding (plankaart)	35
5.3 Uitleg van de planregels	35
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	
6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	37
6.2 Procedure ontwerpbestemmingsplan	37
6.3 Economische uitvoerbaarheid	37
6.4 Nut en noodzaak horecavoorziening	37
6.5 Landschappelijke inpassing	38
6.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Westerbuurt 39 te Venhuizen heeft het plan opgevat om op zijn perceel een nieuwe woning te bouwen. De voorgestelde ontwikkeling past niet (geheel) in het vigerende Bestemmingsplan 'Drechterland Zuid, vastgesteld 24 juni 2013' en de Eerste Herziening Bestemmingsplan 'Drechterland Zuid, vastgesteld 26 oktober 2015'. Om die reden is in overleg met de initiatiefnemer gekozen voor het opstellen van een Ontwerp Bestemmingsplan. Met dit Ontwerp Bestemmingsplan wordt de voorgestelde ontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk gemaakt.

Het College van Burgemeester & Wethouders heeft in haar vergadering van 8 februari 2016 en de Gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 15 februari 2016 positief besloten ten aanzien van het principeverzoek voor dit plan.

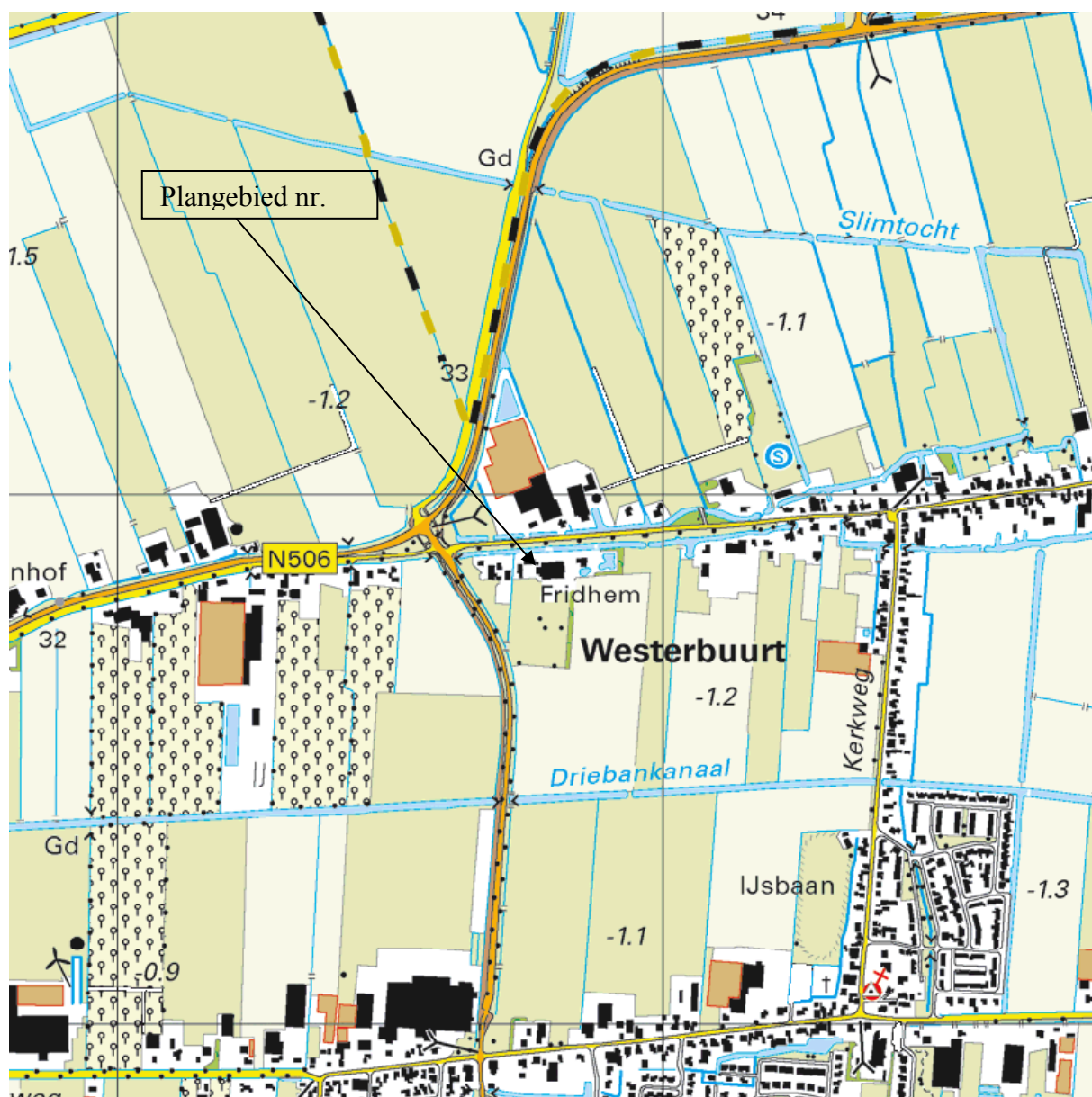
1.2 Ligging plangebied



39 Westerbuurt

Figuur 4 – Foto gesloopt partycentrum

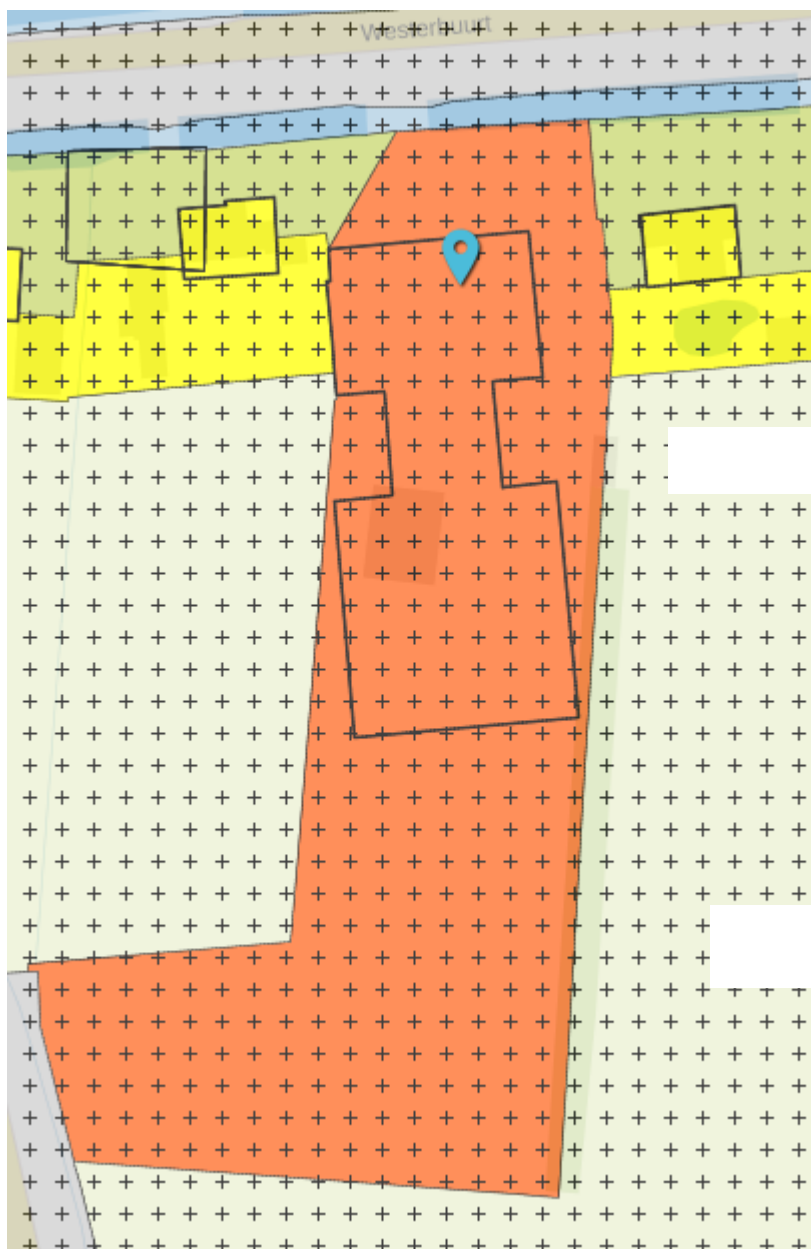
Het plangebied ligt aan de Westerbuurt 39 te Venhuizen, in het noordoosten van de kom Drechterland. De locatie wordt aan de noordzijde begrensd door de Westerbuurt, aan de zuidzijde door de Markerwaardweg en aan de west- en oostzijde door de ernaast gelegen kavel. Onderstaand figuur geeft de globale ligging van het plangebied aan in Venhuizen.



Figuur 5 - Ligging plangebied te Venhuizen/Westerbuurt

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het Bestemmingsplan 'Drechterland Zuid, vastgesteld door de Gemeenteraad op 24 juni 2013' en de Eerste Herziening Bestemmingsplan 'Drechterland Zuid, vastgesteld door de Gemeenteraad op 26 oktober 2015'. Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Horeca' met een bouwvlak van ca. 4000 m².



Figuur 6 - Uitsnede vigerende bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleidskader toegelicht. De relevante onderzoeken komen aan de orde in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 bevat een toelichting op de juridische regeling van het plan. De maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid komen in hoofdstuk 6 aan de orde. Daarna volgen de bijlagen en de regels.

Hoofdstuk 2 Gebiedsvisie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit een ruime kavel (sectie G – sectienummers 2802+3170) met een gesloopt partycentrum op het perceel Westerbuurt 39. De oppervlakte van het partycentrum bedroeg circa 560 m². Het plangebied is gelegen tussen de Westerbuurt en de Markerwaardweg. Het plangebied is omzoomd door vele bomen en struiken. Onderstaand is een afbeelding opgenomen van het plangebied, vanuit het perspectief van de Westerbuurt.



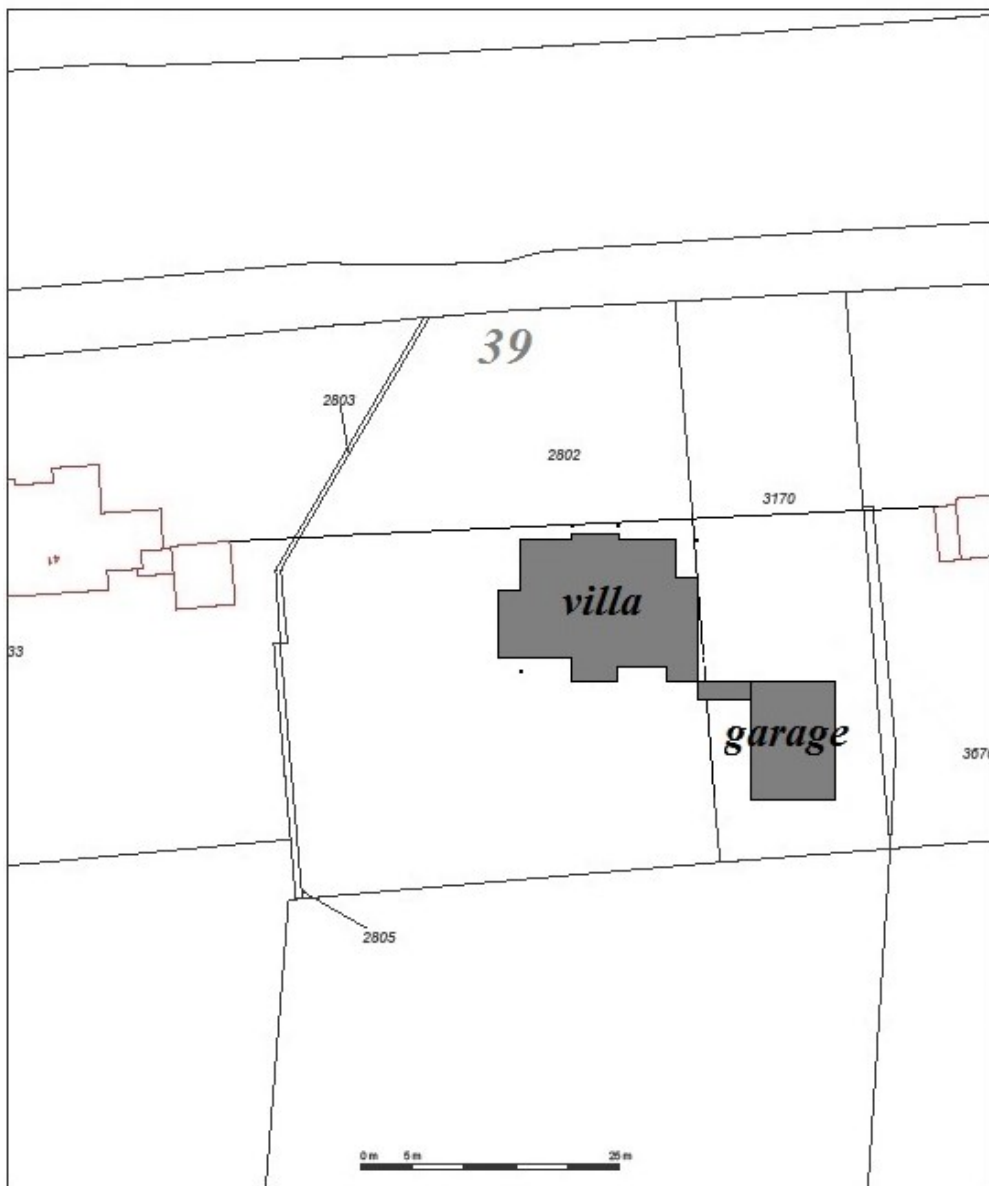
Figuur 7 - Foto van het plangebied (bestaande situatie)

2.2 Beoogde situatie

De eigenaar van de kavel, kadastraal bekend Gemeente Drechterland, sectie G, sectienummer 2802 en 3170, wil graag in Venhuizen blijven wonen in een huis dat voldoet aan de huidige standaard, -uitstraling en -woonwensen. Het voornemen is dan ook om op de plek van het voormalige partycentrum op de kavel Westerbuurt 39 uiteindelijk de bouw van een vrijstaande woning te kunnen realiseren. In figuur 7 is de beoogde verkaveling zichtbaar.

De woning zal een eigen (bestaande) verbinding krijgen met de Westerbuurt. De afmeting van het plangebied bedraagt circa 56,6 meter bij 54,1 meter. Afmeting van de footprint van de woning is circa 15 meter bij 20 meter. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4,4 meter, 4,9 meter en 9,8 m. Op de verbeelding is dit voor de goothoogte afgerond op 5 meter en voor de bouwhoogte op 10 meter.

Het uitgangspunt van het ontwerp is de nieuwe woning te laten samenwerken en aan te laten sluiten op de omgeving, maar toch uniek te willen blijven en zo de individuele kwaliteit tot haar recht te laten komen. Hierbij is de zon oriëntatie een belangrijk aspect en is de woning als zodanig op de kavel gesitueerd (zoals is te zien in figuur 8). Dit maakt het mogelijk om zowel de ochtend- als avondzon in de woning te krijgen en wordt gereageerd op de dynamische ritmiek van de woningen in de omgeving.

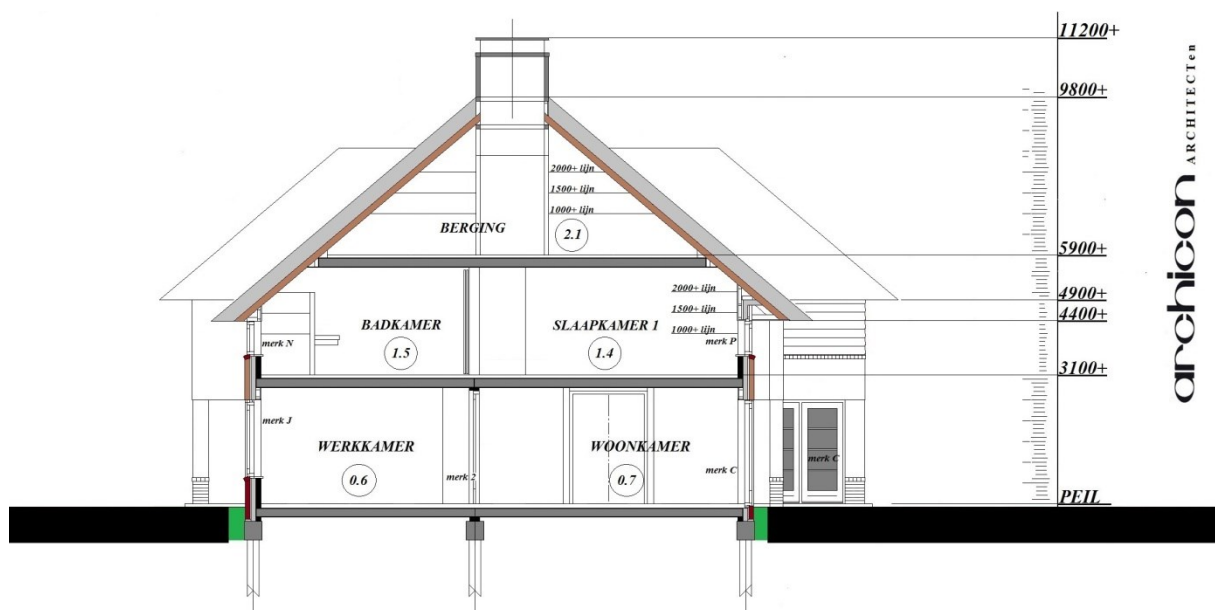


Figuur 8 - Situering van woning t.o.v. de kavel (beoogde situatie)

De woning aan de Westerbuurt 39 is ontworpen voor de huidige eigenaar van de kavel. De beoogde woning is ontworpen voor een hogere doelgroep waarbij is uitgegaan van een ruime en flexibele indeling. De indeling van de voorgevel sluit aan en appelleert aan de 'typologie van stolpboerderijen'. In de achtergevel zijn door middel van grote gevelopeningen verbindingen gemaakt naar de ruime tuin en verschillende terrassen. De eenvoud van het modern vormgegeven basisvolume met de combinatie van traditionele elementen als pleisterwerk en houten gevelbeschieting met een schuine rieten kap, zorgen voor een modern woonhuis dat opgaat in het straatbeeld en voldoet aan de huidige woonwensen. In onderstaande afbeeldingen zijn impressies opgenomen van het bouwplan.



Figuur 9 – Impressie gevelaanzicht van woonhuis met bijgebouw



Figuur 10 - Doorsnede nieuwe woning

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.1 Rijksbeleid

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van 13 maart 2012 en het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) van 30 december 2011 de meest bepalende beleidsdocumenten. Zo wordt in de SVIR geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Maar het Rijk wil zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten gaan zitten om dit streefbeeld te halen. Het uitgangspunt is dat provincies, regio's en gemeenten beter op de hoogte zijn van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties.



Figuur 11 – Drechterland Zuid

Door provincies en gemeenten de ruimte te geven, kan het Rijk zich richten op het behartigen van ruimtelijke belangen die van nationale en internationale betekenis zijn. Voor de kleinschalige ontwikkeling van één woning, stelt het Rijk geen concrete beleidskaders. Het rijksbeleid staat de uitvoering van het plan zodoende niet in de weg.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Hierin zet de provincie haar visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Noord-Holland uiteen. Daarbij omschrijft de provincie ook het beeld van Noord-Holland in 2040. Op 23 mei 2011 hebben Provinciale Staten de eerste herziening van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de visie maakt de provincie de keuze om vooral in het bestaand stedelijk gebied ontwikkelingen mogelijk te maken.

De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de Provincie Noord-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Deze verordening is vastgesteld met het oogmerk van doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels ten aanzien van een aantal belangrijke ruimtelijke onderwerpen, zoals kantoren, bedrijventerreinen, glastuinbouw- en bollenteeltgebied, archeologie en provinciale vaarwegen.

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie PRVS

Het PRVS is parallel aan de Structuurvisie Noord-Holland 2040 opgesteld en bevat de algemene regels als uitwerking van het strategische beleid.

Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied

In de verordening zijn voor verschillende gebieden regels opgenomen. In hoofdlijnen zijn twee algemene gebieden onderscheiden: het bestaand bebouwd gebied en het landelijk gebied. Uit de kaart, behorende bij de PRVS, blijkt dat het plangebied van Drechterland, bestaat uit zowel landelijk als bestaand bebouwd gebied. In de toelichting op de regels voor bestaand bebouwd gebied is opgemerkt dat gemeenten voor de gronden in het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen moeten opstellen. Daarbij is er veel ruimte voor eigen beleid van de gemeenten voor onder andere de bouw van nieuwe woningen op basis van de Ruimte voor Ruimte-regel.

Het plangebied ligt in dit structuurvisiegebied 'Beter benutten bestaand stads- en dorpsgebied'. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel af met andere gemeenten in de regio. Voor kantoren, bedrijventerreinen en detailhandel gelden in de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgestelde totalen als behoefteraming per gebied.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de Structuurvisie en de PRVS.

Ladder Duurzame Verstedelijking

De verordening schrijft voor dat stedelijke ontwikkelingen primair plaatsvinden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Alleen als binnen bestaand stads- en dorpsgebied geen ruimte is voor een specifieke stedelijke ontwikkeling kan een nieuw uitleglocatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied in gebruik worden genomen. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO), is hierbij van toepassing. De provincie heeft de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ook opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze Ladder te benadrukken. Dit biedt de provincie de mogelijkheid om enkele begrippen, die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Noord-Hollandse situatie.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking bestaat uit de volgende stappen:

- Stap 1 houdt in dat aangetoond wordt dat de stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte, die regionaal is afgestemd. Toepassing van de ladder is zowel aan de orde bij een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een lokale behoefte, als bij een stedelijke ontwikkeling die voorziet in een (boven)regionale behoefte. In het Programma Ruimte is aangegeven welke voorwaarden de provincie stelt aan regionale afstemming. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de beschikbaarheid van een actuele regionale woonvisie. Ook is in het Programma Ruimte aangegeven wat kan worden verstaan onder het begrip 'regio'.
- Stap 2 houdt in dat wordt onderzocht in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stads- en dorpsgebied, door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformering of anderszins. Het verdient aanbeveling dit niet per plan te onderzoeken maar vooraf een overzicht te maken met de beschikbare ruimte binnen bestaand stads- en dorpsgebied, bijvoorbeeld in een gemeentelijke of regionale structuurvisie. Voor sommige stedelijke ontwikkelingen hanteert de provincie aanvullende regels, zoals voor kantoren, bedrijven en detailhandel.

- Stap 3 houdt in dat, indien is gebleken dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, in die behoefte kan worden voorzien op locaties, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Aan deze stap is in de verordening een extra voorwaarde toegevoegd. De ontwikkeling van de betreffende locaties moet ook passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Een uitwerking hiervan is opgenomen in het Programma Ruimte. Als het gaat om de ontwikkeling van een locatie met een omvang van meer dan 3 ha moet deze locatie ook zijn opgenomen in het Programma Ruimte.

Vanwege het kleinschalige karakter van de ontwikkeling - de toevoeging van één woning - is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waarvoor regionale afstemming benodigd is. Hiermee is een verdere toetsing aan de ladder niet van toepassing. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de Provinciale Verordening van de provincie Noord-Holland.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de Provinciale Verordening. De ontwikkeling die met dit Ontwerp Bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt past binnen de regionale afspraken die zullen worden vastgelegd in een regionale woonvisie, en passen daarmee binnen het Programma Ruimte dat mede als toetsingskader dient voor de verordening.

3.3 Regionaal- en gemeentelijk beleid

Regionale Visie Landschap Gemeente Drechterland (23 mei 2011)

De Structuurvisie 'Landschap Gemeente Drechterland' (hierna 'de Visie') speelt meer in op de structurele veranderingen in de samenleving, de economie en het milieu, waarvan de uitkomsten nog onzeker zijn. Daarom is er sprake van een combinatie van zowel flexibiliteit als duidelijkheid in de vorm van randvoorwaarden en kaders. De Visie is opgesteld vanuit de gedachte dat regels en kaders van de overheid nodig blijven, maar niet nodeloos mogen knellen. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities voor het landschap.

Bestaand dorpsgebied

Het projectgebied ligt in het bestaande dorps- en buurtschappengebied ('bebouwde ruimte'). Het is een goede zaak de bebouwde ruimte beter te benutten. Onder 'bebouwde ruimte' wordt het stelsel verstaan van de systemen stedelijke agglomeratie, dorpen en linten en logistiek-industrieel systeem, inclusief de bijbehorende infrastructuur. Tegelijkertijd is er het streven om de leefkwaliteit van die bebouwde ruimte te verbeteren.

Op dit moment is er in de gemeente Drechterland vooral sprake van een open cultuurlandschap. Het open beeld van het landschap wordt alleen door lintdorpen, groen langs wegen en boomgaarden beperkt. De bebouwing tussen de dorpen is vooral gebundeld in linten. In het oosten van Drechterland zijn deze linten oost-west gericht. In het westen zijn de linten meer noord-zuid gericht. Er zijn twee soorten linten in de gemeente: oude en nieuwe linten, deze laatste vooral in de omgeving van Venhuizen.

De oude linten hebben een sterke samenhang met de verkavelingsstructuur. De linten in de omgeving van onder andere Venhuizen zijn ontstaan langs de ruilverkavelingswegen. De gebouwen hier hebben een grote schaal. In het lint staan grote woningen op een grote kavel. Hierachter staan bedrijfsgebouwen met een breedte van vaak ten minste de breedte van de kavel waarop de woning staat. In de nieuwe linten in de omgeving van Venhuizen staan de woningen op een, in verhouding tot de oude linten, grote afstand van de weg. Tussen de weg en de woningen staat vaak ook een rij bomen. Ook is er om de woningen vaak meer ruimte in de nieuwe linten. Dit hangt ook samen met de bedrijfsgebouwen achter de woningen. De breedte van deze bedrijfsgebouwen is vaak ten minste de breedte van de kavel waarop de woning is gebouwd. Hierdoor ontstaat een beeld van een woning met een grote tuin met daarachter de brede gevel van het bedrijfsgebouw.

In deze Structuurvisie zet de gemeente op een integrale wijze de ruimtelijke hoofdlijnen uit. Samen met bewoners, bedrijven, organisaties en regionale partners wil de gemeente werken aan een duurzame bloeiende gemeente, waaraan iedereen meedoet. De strategie voor het landschap is driedelig:

- Behouden en versterken voor de meest waardevolle delen van de gemeente;
- Vernieuwen voor dat deel van de gemeente waar dit door (ingrijpende) nieuwe ontwikkelingen gewenst is;
- Geleidelijk transformeren voor dat deel van de gemeente waar waardevolle structuren aanwezig zijn maar wel een noodzaak tot opwaardering aanwezig is.

De andere leidende principes voor de structuurvisie zijn dat men kiest voor een duurzame ontwikkeling van de gemeente, voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de kernen en het buitengebied, voor verbetering van de sociaaleconomische vitaliteit in de kernen en het buitengebied en stemt men ambities en keuzes steeds zo goed mogelijk af in regionaal verband, zodat het beleid elkaar versterkt. Specifiek voor Venhuizen heeft men gekozen voor het ambitieniveau 'geleidelijk' transformeren.

Specifieke uitgangspunten deelgebied geleidelijk transformeren:

- Bij voorkeur water toepassen op zijdelingse perceelsgrens en in geval van meerdere woningen op het bestaande erf ook op de achterperceelgrens;
- Als een nieuw erf wordt ontwikkeld staat de woning op een groot perceel met een breedte van ten minste 20 meter, in een ritme passend bij belendingen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van partycentrum naar woning past binnen het bovengeschetste beeld, sluit aan bij het beleid en is niet in strijd met de Visie Landschap Gemeente Drechterland. Immers de ruimte voor ontwikkeling is schaars en er worden met deze ontwikkeling geen gronden buiten het stedelijk gebied betrokken.

Woningbehoefte Drechterland

Het toetsingskader voor de kwantitatieve behoefte in Drechterland zijn de Prognose Provincie Noord-Holland PNH 2015-2020 en de Monitor Woningbouw 2015. Voor West-Friesland wordt hierbij uitgegaan van een woningbehoefte van 3.900 woningen in de periode tot 2020.

Het onderhavige plan geeft mede invulling aan deze woningbehoefte. De beoogde ontwikkeling betreft de herinrichting van een perceel, waarbij de kavel opgesplitst zal worden in twee delen, één met een woonbestemming en de ander met **een nader uit te werken Horecabestemming**. Het bestaande partycentrum op de kavel met de woonbestemming is reeds gesloopt en zal ruimte bieden voor één woning. Deze ontwikkelingen blijven in lijn met de gemeentelijke woonvisie.

3.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling in het plangebied is in overeenstemming met de verschillende beleidsnota's op alle schaalniveaus omdat deze allemaal benadrukken dat een optimale benutting van het bebouwd gebied van groot belang blijft. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Milieuonderzoek

4.1 Inleiding

In deze paragraaf wordt de voorliggende ontwikkeling beoordeeld op basis van de sectorale aspecten. In de onderstaande paragrafen is per sectoraal aspect het geldende toetsingskader aangegeven en is de planontwikkeling getoetst aan dit kader.

4.2 Verkeer

Verkeersontsluiting gemotoriseerd verkeer

De beoogde woning wordt ontsloten vanaf de Westerbuurt, die aansluiting geeft op de Markerwaardweg. De Markerwaardweg maakt onderdeel uit van het netwerk van gebiedsontsluitingswegen in de kern Venhuizen.

De Markerwaardweg geeft verbinding met De Hout (N506), welke via Hoorn aansluit op de A7. De N506 verzorgt de regionale ontsluiting van en naar de gemeente Drechterland. Verder naar het zuiden is de Markerwaardweg verbonden met Venhuizen, in de oostelijke richting heeft de Westerbuurt verbinding met het centrumgebied van Westerbuurt, De Buurt en Oostergouw. De Hout gaat in oostelijke richting naar Enkhuizen. De ontsluiting en bereikbaarheid van de locatie voor gemotoriseerd verkeer is dan ook goed.

Verkeersgeneratie

Binnen het plangebied is een partycentrum gesloopt en maakt het ruimte voor de nieuwbouw van een woning. Op basis van de stedelijkheidsgraad (matig stedelijk) en een ligging in de rest van de bebouwde kom, genereert één extra woning maximaal 8,2 mvt/etmaal (publicatie 317, CROW). Deze toename is zodanig beperkt dat deze valt binnen de groeiprognozes op de omringende wegen en geen sprake zal zijn van noodzakelijke infrastructurele ingrepen, als gevolg van de ontwikkeling.

Parkeren

De woning genereert een parkeerbehoefte van 1,7 parkeerplaatsen, op basis van de huidige parkeernorm in de gemeente Drechterland en CROW-publicatie ASVV 2004. Dit betekent dat minimaal 2 parkeerplaatsen beschikbaar dienen te zijn voor de woning. Op eigen terrein is voldoende ruimte om deze parkeerbehoefte op te vangen. Hiermee voldoet het plan aan de vereiste parkeernorm conform het gemeentelijk parkeerbeleid. Er zal hierdoor geen sprake zijn van een toenemende parkeerdruk op de omgeving.

4.3 Verkeerlawaaï

Toetsingskader, onderzoek en conclusie

Woningen zijn volgens de Wet Geluidhinder (WGH) geluidsgevoelige functies en dienen daarom in dat kader getoetst te worden aan de wettelijke geluidsnormen. Het beleidskader en de toetsing zijn hieronder beschreven.

De ontwikkeling ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Westerbuurt en de Markerwaardweg. Daarnaast ligt de locatie binnen de invloedssfeer van De Hout, een 80 km/h-weg, die op grond van het snelheidsregime niet-gezoneerd is, maar op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel is meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Ten gevolge van De Hout, de Markerwaardweg en de Westerbuurt worden de voorkeursgrenswaarden niet overschreden. Het aspect verkeerslawaaï staat de ontwikkelingen niet in de weg.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG publicatie. Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek en conclusie

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of andere milieuhinderlijke functies aanwezig die van invloed zijn op de milieusituatie ter plaatse van het plangebied. Geconcludeerd wordt ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er geen bedrijven belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet Milieubeheer (ook wel Wet Luchtkwaliteit genoemd, WLK). Dit onderdeel van de Wet Milieubeheer (WM) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.5 weergegeven.

Tabel 1 - Grenswaarden maatgevende stoffen WM

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. meer dan 200 µg/m
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO₂ per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO₂ worden voldaan.

NSL

Op grond van artikel 5.16 van de WM kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

NIBM

In dit Besluit Niet In Betekenende Mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het Ontwerp Bestemmingsplan maakt de realisatie van één extra woning mogelijk. Dit aantal woningen valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden. De ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving, en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel van belang om een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied te geven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-Monitoringstool 2014 (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat zowel in 2015 als in 2020, de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs De Hout (als maatgevende doorgaande weg in de omgeving van het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer liggen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen in 2015 bedragen 17,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 , 18,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} en 11,3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM_{10} bedraagt 6,8 dagen. In het jaar 2020 dalen de concentraties luchtverontreinigende stoffen naar 12,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 , 17,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} en 10,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM_{10} bedraagt 6,2 dagen.

Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het plangebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Daarom is ter plaatse van het hele plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

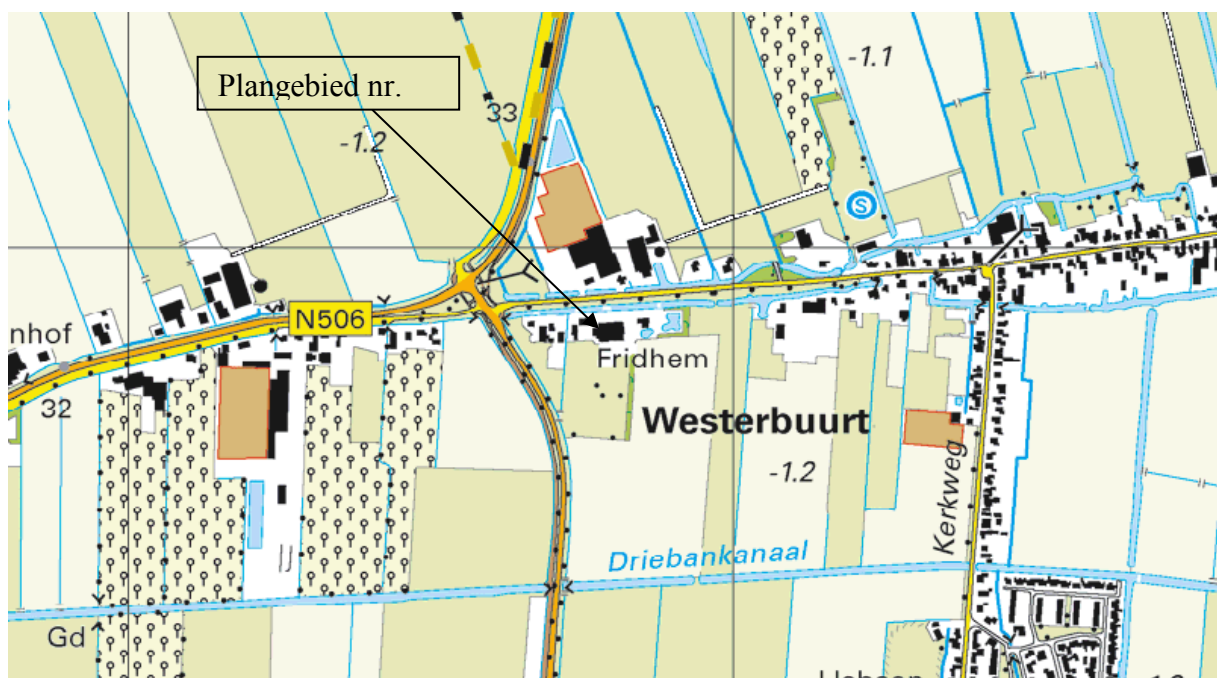
- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting

dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek

Uit de professionele risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Tevens blijkt dat er in de directe omgeving geen sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, water, spoor of door buisleidingen dat van invloed is op de externe veiligheidssituatie in het plangebied.



Figuur 12 - Uitsnede professionele risicokaart met ligging plangebied

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het nieuwe plan niet in de weg.

4.7 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18”;

- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18”.

Onderzoek en conclusie

Zowel in het plangebied als in de directe omgeving van het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen. Ook zijn hier geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig. De conclusie is dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

4.8 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap van Hollands Noorderkwartier, verantwoordelijk voor het water-kwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

In de Keur 2009 geeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) aan dat het voor ontwikkelingen waarin de toename van het verhard oppervlak meer dan 800 m² is, compensatie van extra oppervlaktewater is vereist.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Overzicht van de voor het plangebied relevante nota's:

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciaal Waterplan;
- Nota Regels voor Ruimte;
- Provinciale Structuurvisie.

Waterschapsbeleid

Het Hoogheemraadschap van Hollands Noorderkwartier is in het plangebied het bevoegd gezag voor het beheer van waterkeringen, oppervlaktewater en (ondiep) grondwater.

De drie hoofddoelen van dit beheer zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water en gezond water. Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen. Wat betreft voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten en te beheren. Daarbij wil Hollands Noorderkwartier dat watergangen en kunstwerken zoals gemalen op orde en toekomstvast worden gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering.

Hollands Noorderkwartiers taken en bevoegdheden op het gebied van gezond water betreffen het zuiveren van afvalwater en het reguleren van lozingen op oppervlaktewater. Europese regelgeving (de Kaderrichtlijn Water) is hierbij kaderstellend. Het voorkómen van verontreiniging en een goede inrichting van oppervlaktewateren dragen in belangrijke mate bij aan gezond water. Met het oog op het zuiveren van afvalwater beheert Hollands Noorderkwartier rioolgemalen, persleidingen en zuiveringsinstallaties. Aan de hand van het Waterbeheersplan werkt Hollands Noorderkwartier aan zijn ambities. In het proces van ruimtelijke planvorming heeft Hollands Noorderkwartier een adviserende rol. In de uitvoerings- en beheersfase van ruimtelijke plannen heeft Drechterland een regelgevende rol.

Keur en uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is Hollands Noorderkwartier als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden.

Denk hierbij aan handelingen in of nabij:

- waterkeringen (dijken en kaden);
- watergangen (kanalen, rivieren, sloten, beken);
- andere waterstaatswerken (bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen);
- de bodem van kwelgevoelige gebieden.

Maar ook aan:

- Onttrekken en lozen van grondwater;
- Het aanbrengen van verhard oppervlak.

De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunningplichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. Wie bijvoorbeeld op een waterkering wil bouwen, moet een watervergunning aanvragen bij Hollands Noorderkwartier (én een omgevingsvergunning bij de gemeente Drechterland). In de uitvoeringsregels die bij de Keur horen is dit nader uitgewerkt.

Riolering en afkoppelen

Voor zover het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is het van belang dat er met Hollands Noorderkwartier afstemming plaatsvindt over het omgaan met afvalwater en hemelwater. Overeenkomstig het rijksbeleid gaat Hollands Noorderkwartier uit van een voorkeursvolgorde voor de omgang met deze waterstromen. Deze houdt in dat allereerst geprobeerd moet worden het ontstaan van (verontreinigd) afvalwater te voorkomen. Vervolgens is het streven vuil water te scheiden van schoon water. De laatste stap in de voorkeursvolgorde is het zuiveren van het afvalwater. De doelmatigheid daarvan wordt vergroot door het scheiden van de schone en de vuile stromen. De gemeente kan een uiteindelijke afweging maken, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal staat.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Westerbuurt 39 te Venhuizen en bestaat uit een gesloopt partycentrum met houten bijgebouw en daaromheen een grotendeels verharde tuin.

Bodem en grondwater

Volgens de bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) bestaat de bodem in het plangebied uit zeelei (West-Friese zeeleigebied), en kent het enkele hoofdsystemen met een duidelijk ruggenpatroon in de vorm van geëgaliseerde voormalige ruggen en kommen. Vanaf Westerblokker gaat in zuidelijke richting een duidelijke rug naar Venhuizen. Het maaiveld verloopt van 0,50 tot 1 meter minus NAP. Tussen de ruggen liggen de zavelgronden. Door cultuurtechnische ingrepen en grondverzet is plaatselijk de donkere ondergrond verdwenen. Hier worden de eenheden pMn55A, pMn55C, Mn15C, Mn25C en mN15A aangetroffen.

Er is sprake van de grondwatertrappen GtVI en GtVII, voornamelijk door de diepere ontwatering, aangebracht tijdens de uitvoering van de ruilverkaveling. Dit houdt in dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand (freatisch niveau) varieert tussen 0,4 en minimaal 0,8 meter beneden maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand tussen 1,2 en minimaal 1,8 meter beneden maaiveld.

Waterkwantiteit

Binnen en grenzend ten noorden van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Dit betreft overig boezemwater van de sloten waarvoor een beschermingszone van 2 meter geldt. Binnen deze zone gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden. Het plangebied is gelegen buiten deze beschermingszone.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afwatering en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie*Algemeen*

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het opruimen van de resten van het voormalige partycentrum en de realisatie van een nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw. De oppervlakte van de woning met bijgebouw is 450 m^2 ($300 + 150 \text{ m}^2$). De oppervlakte van het bestaande partycentrum was circa 560 m^2 . De afname van verharding is $560 \text{ m}^2 - 450 \text{ m}^2 = 110 \text{ m}^2$.

Bij een toename in verharding dient deze toename te worden gecompenseerd. Volgens de eis van het waterschap dient bij een toename vanaf 500 m^2 in verharding 15% van deze toename te worden gecompenseerd door de aanleg van functioneel open water. Het dempen van sloten dient daarnaast voor 100% te worden gecompenseerd. Ten gevolge van de bouw van een nieuwe woning is er geen sprake van een toename in verharding van meer dan 500 m^2 , hierdoor zijn watercompenserende maatregelen hiervoor niet noodzakelijk. Dit geldt echter alleen voor de woonbestemming. De bestemming 'Horeca-nader uit te werken' kent een eigen beoordelingskader wanneer uitwerking aan de orde komt.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

Constructies in, op of nabij een waterkering vormen een potentieel gevaar voor de primaire functie van de waterkering. Niet alleen kan bebouwing het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden, ook kan het toekomstige dijkverzwaringen in de weg staan.

Het waterkerend vermogen van een dijk wordt bepaald door de kruinhoogte, de fundering, alsmede de stabiliteit en de waterdichtheid van het beklede dijklichaam. De aanwezigheid van bebouwing kan de faalmechanismen en daarmee het waterkerend vermogen negatief beïnvloeden.

Het Hoogheemraadschap heeft daarom bouwactiviteiten in de waterkering in haar Keur in beginsel verboden. Indien activiteiten plaatsvinden die in strijd zijn met het belang van de kering (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen, beplantingen, etc.) moet een watervergunning op basis van de Keur aangevraagd worden bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Omdat het waterkeringbelang niet het enige belang is en bouwwerken in sommige gevallen verenigbaar zijn met een veilige waterkering, kan het Hoogheemraadschap via een vergunning ontheffing verlenen van dit verbod.

Riolering en afkoppelen

Overeenkomstig het rijksbeleid (de voorkeursvolgorde uit WM, art. 29a en de doelmatigheidsdoelstelling uit het Bestuursakkoord Waterketen 2007) geeft de gemeente Drechterland de voorkeur aan het scheiden van hemelwater en afvalwater, mits het doelmatig is. De voorkeursvolgorde voor de omgang met afvalwater houdt in dat het belang van de bescherming van het milieu vereist dat:

- a. Het ontstaan van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- b. Verontreiniging van afvalwater wordt voorkomen of beperkt;
- c. Afvalwaterstromen worden gescheiden gehouden, tenzij het niet gescheiden houden geen nadelige gevolgen heeft voor een doelmatig beheer van afvalwater;
- d. Huishoudelijk afvalwater en afvalwater dat daarmee wat biologische afbreekbaarheid betreft overeenkomt, worden ingezameld en naar een inrichting als bedoeld in artikel 15a van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren getransporteerd;
- e. Ander afvalwater dan bedoeld in onderdeel d:
 1. Zo nodig na zuivering bij de bron, wordt hergebruikt;
 2. Lokaal, zo nodig na retentie of zuivering bij de bron, in het milieu wordt gebracht;

De gemeente kan gebruikmaken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Zorgplicht en preventieve maatregelen voor hemelwater

Voor de behandeling van hemelwater wijst Drechterland op de zorgplicht en op het nemen van preventieve maatregelen door de toekomstige bewoner. Het verdient aanbeveling daar waar mogelijk aandacht te besteden aan maatregelen bij de bron. Preventie heeft de voorkeur boven 'end-of-pipe' maatregelen. Uitgangspunt is dat het te lozen hemelwater geen significante verslechtering van de kwaliteit van het ontvangende oppervlaktewater mag veroorzaken en emissie van vervuilende stoffen op het oppervlaktewater waar mogelijk wordt voorkomen.

Door bijvoorbeeld:

- duurzaam te bouwen;
- het toepassen van berm- of bodempassage;
- toezicht en controle tijdens de aanlegfase en handhaving tijdens de beheerfase ter voorkoming van verkeerde aansluitingen;
- het waterriool uit te voeren met (straat)kolken voorzien van extra zand-slibvang of zakputten (putten met verdiepte bodem) op tactische plekken in het stelsel;
- adequaat beheer van straatoppervlak, straatkolken en zakputten (straatvegen en kolken/putten zuigen);
- het toepassen van duurzaam onkruidbeheer;
- de bewoners, gebruikers en beheerders voor te lichten over de werking van de riolering en een juist gebruik hiervan;

- het vermijden van vervuilende activiteiten op straat zoals auto's wassen en repareren en chemische onkruidbestrijding.

Naast de zorgplicht en de preventieve maatregelen het te lozen hemelwater door middel van infiltratiekorven terugbrengen in de grond/bodem.

Conclusie

De in dit Ontwerp Bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen hebben geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.9 Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Flora- en Faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een gesloopt voormalig partycentrum met daaromheen een tuin met onder andere struiken en bomen.

Beoogde ontwikkelingen

Het plan voorziet in de bouw van een nieuw woonhuis met bijgebouw. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- verwijderen beplanting en het kappen van enkele coniferen, dennenbomen enz.;
- sloopwerkzaamheden bestaande begane grondvloer partycentrum;
- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden;
- dempen van de bestaande troebele vijver, circa 40-50 cm diep.

Er vinden geen werkzaamheden plaats aan de zuidzijde van de doorgaande sloot langs de Westerbuurt, de bestaande beschoeiing blijft behouden.

Normstelling

Provinciale Verordening Ruimte

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies. De bescherming van gebieden die deel uitmaken van Natuurnetwerk Nederland (EHS), alsmede de bescherming van beschermde landschapselementen en belangrijke weidevogelgebieden, is geregeld via de provinciale Verordening Ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden plaatsvinden die onderdeel zijn van Natuurnetwerk Nederland (EHS) of van beschermde landschapselementen en in belangrijke weidevogelgebieden, geldt het nee, tenzij-principe.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet compensatie plaatsvinden, wanneer er effecten optreden.

Flora- en Faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en Faunawet (hierna FFW) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De FFW bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten en soorten waarvoor een vrijstelling geldt als volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt en de activiteit te karakteriseren is als bestendig beheer, onderhoud of gebruik of ruimtelijke inrichting of ontwikkeling. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economische Zaken. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang;
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Natuurbeschermingswet 1998

Uit het oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998 van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. Door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. Door de minister van EZ (voormalig Ministerie van EL&I/LNV) aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. Door Gedeputeerde Staten N-H. aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de Minister van EZ). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

De speciale beschermingszones (a) hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze zones plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Hetzelfde geldt voor de ecologische doelen van de beschermde natuurmonumenten (b), voor zover deze gebieden niet overlappen met Natura 2000.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur van Natuurnetwerk Nederland (EHS). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het IJsselmeer en is gelegen op ruim 25 km afstand. Belangrijke weidevogelgebieden liggen op meer dan 20 km afstand. Beschermde landschapselementen liggen niet in de directe omgeving van het plangebied.

Vanwege de afstand zijn directe effecten zoals areaalverlies, versnippering, verandering van de waterhuishouding en verstoring op voorhand uitgesloten. De ontwikkeling heeft een zeer beperkte toename van het verkeer tot gevolg.

Figuur 13 - Ligging plangebied (rode cirkel) t.o.v. beschermde natuurgebieden met de ecologische hoofdstructuur van Natuurnetwerk Nederland (in donkergroen en blauw) en het weidevogelleefgebied (in lichtgroen).



Vanwege de ruime afstand (> 5 km) tot de natuurgebieden kan vermessing/verzuring als gevolg van stikstofdepositie worden uitgesloten. Significant negatieve effecten zijn dan ook uit te sluiten.

Vanwege de ligging in de bebouwde kom, is de nieuwbouw niet van invloed op het functioneren van de buiten de bebouwde kom gelegen weidevogelgebieden. De

Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en Faunawet is op 8 februari 2016 door het adviesbureau een veldonderzoek uitgevoerd. Hiermee zijn de huidige ecologische waarden vastgesteld. Het plangebied is voor een deel verhard (vloer voormalig partycentrum) en bestaat verder uit een tuin.

Gedurende het veldonderzoek zijn geen beschermde plantensoorten, beschermde vissen, reptielen- en/of overige geleedpotigen vastgesteld. Op grond hiervan wordt de aanwezigheid van de hiervoor genoemde soorten uitgesloten. Ook de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kan worden uitgesloten, omdat er op het onderhavige terrein geen objecten (gesloopt partycentrum) meer staan, dus ook geen gaten of openingen kunnen worden vastgesteld die gebruikt worden als kolonie- en/of paarplaats van gebouwbewonende vleermuizen zoals de gewone dwergvleermuis of laatvlieger.

Gelet op het feit dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen zijn, zijn daaraan gekoppelde vliegroutes eveneens uit te sluiten. De opgaande beplanting is ook niet rechtlijnig in relatie tot overige bebouwing en beplanting van de andere erven, waardoor het niet aannemelijk is dat deze functioneert als vliegroute. Er komt daarnaast vervangende bebouwing waardoor oriëntatiemogelijkheden blijven bestaan. Effecten op vliegroutes worden derhalve uitgesloten. Het voorkomen van migratieroutes wordt uitgesloten omdat grootschalige landschapselementen zoals dijken en rivieren niet aansluiten op het plangebied Westerbuurt 39 te Venhuizen.

Met de realisatie van de plannen zal het gebied van vorm veranderen. Mogelijk foerageert er gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Het plangebied is nu niet van waarde als essentieel foerageergebied en in de toekomst zal deze functie niet doen verminderen. Effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden derhalve uitgesloten. Effecten ten gevolge van verlichting zijn tevens niet te verwachten omdat (eventuele) verlichting tijdens de bouw zeer tijdelijk aanwezig is. Verlichting bij de nieuwe woning en in de tuin is al aanwezig in de bestaande situatie en afhankelijk van de inrichting van de tuin ook in de toekomstige situatie.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. De Flora- en Faunawet staat de ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit ter plaatse te worden onderzocht. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

In het algemeen wordt de richtlijn gehanteerd dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

De deelconclusies zijn:

- in de grond zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen (puin e.d.) waargenomen;
- op het maaiveld- en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB;
- in de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen waargenomen;
- de aangetroffen lichte verontreiniging met PCB geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek.

Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijding van de betreffende achtergrondwaarde dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet Bodembescherming, niet noodzakelijk is.

Conclusie

Gelet op de bovengenoemde onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat aanvullend bodemonderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.11 Archeologie

Toetsingskader

De gemeenten Drechterland, Stede Broec, Opmeer, Koggenland, Enkhuizen, Medemblik en Hoorn werken samen om het archeologiebeleid van de zeven gemeenten blijvend te actualiseren. Het beleid onder de naam 'Archeologie West-Friesland' heeft tot doel om het archeologisch erfgoed te behouden en te beschermen.

Voor het nemen van beslissingen is er de Archeologische Monumentenkaart AMK en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden IKAW en de door de SIKB opgestelde archeologische verwachtings- en beleidskaart. Deze kaarten geeft inzicht in de archeologische waarden en verwachtingen in Drechterland. Op basis van deze kaarten kunnen initiatiefnemers zo goed mogelijk worden geïnformeerd over eventuele archeologische consequenties van ruimtelijke ingrepen.

Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologisch waardevolle gebieden aangegeven. De gebieden zijn onderverdeeld in Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden AWW 1 t/m 6 en Archeologische Waardevolle Gebieden AWG 1 t/m 2. Per gebied is een voorschrift aangegeven.

Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij ingrepen in de bodem dieper dan 40 cm beneden maaiveld worden voorzien, is archeologisch onderzoek van toepassing bij:

- Alle bodemroering voor het gebied aangegeven als 'Waarde – Archeologie 1', betreffende de Westfriese Omringdijk/Zuiderdijk, een ingepast deel bij de waterberging aan de Burg. J. Zijpweg en de kerkterreinen (niet van toepassing op het plangebied);
- Ruimtelijke ingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² voor het gebied aangegeven als 'Waarde – Archeologie 2', betreffende de bekende archeologische terreinen en molens, huisplaatsen etc. die op historische kaarten staan aangegeven;
- Ruimtelijke ingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² voor het gebied aangegeven als 'Waarde – Archeologie 3' (dit zijn de overige gebieden).

Een archeologische dubbelbestemming is niet opgenomen in die gevallen waar reeds afdoende archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en waarbij geconcludeerd is dat er geen sprake is van archeologische waarden.

In alle gevallen blijft voor het plangebied de archeologische meldingsplicht van kracht (art. 53 Monumentenwet). Dit ongeacht de grootte van de ingreep. Concreet houdt dit in dat wanneer bij graafwerkzaamheden vondsten worden aangetroffen waarvan de vinder redelijkerwijs moet kunnen weten dat het archeologie betreft, dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Drechterland.

Onderzoek

Drechterland ligt in het gebied dat gekenmerkt wordt door het Oude Zeekleilandschap. Op de archeologische beleidsadvieskaart is het plangebied gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van het plangebied geldt zone/categorie 2. Onderzoek in deze zone is nodig bij bodemingrepen dieper dan 40 cm minus maaiveld en groter dan 500 m². Het oppervlakte van de woning, incl. bijgebouw, is 300 m² en er zal niet worden gegraven onder de 40 cm minus maaiveld. Dit is onder de drempelwaarde, archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de uitvoering van het Ontwerp Bestemmingsplan niet in de weg.

4.12 Toetsing aan MER wetgeving

Toetsingskader

Een bestemmingsplan kan plan MERplichtig zijn.

Een plan MER is verplicht indien:

- het plan kaderstellend is voor MERplichtige of MERbeoordelingsplichtige activiteiten;
- indien voor het plan een passende beoordeling moet worden gemaakt op grond van artikel 19j, tweede lid, van de Natuurbeschermingswet (NBW).

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit MER is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning plan MERplichtig, project MERplichtig of MERbeoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit MER drempelwaarden opgenomen.

Onderzoek en conclusies

Kaderstellend

In het Besluit Milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling uitgevoerd moet worden als een project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het gaat dan om een project dat genoemd is in de bijlage onder D van het Besluit MER. In dit geval wordt het plan genoemd in de bijlage (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject). Gelet op de in de bijlage gestelde drempelwaarden zou een MER beoordeling of plan MER niet nodig zijn. Ook vanwege de grootte, aard en ligging van het plan is beoordeeld dat dit niet nodig is. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu als gevolg van het plan zijn niet te verwachten.

Bovendien is het vigerende bestemmingsplan kaderstellend geweest voor een aantal MER-(beoordelings)plichtige activiteiten en is tegelijkertijd een Milieueffectrapportage (plan MER) voor dit bestemmingsplan uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn opgenomen in het Milieueffectrapport Bestemmingsplan Drechterland Zuid, plan MER.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, naderhand zal worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het onderhavige plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit MER, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen. Ook een MER scan van het Kenniscentrum InfoMil van de Rijksoverheid geeft aan dat er geen verplichtingen zijn op grond van de regelgeving op het gebied van milieueffectrapportage.

Verder liggen in de directe omgeving van het plangebied geen beschermde Natura 2000-gebieden. Van negatieve stikstofeffecten door extra verkeersemmissies is geen sprake. Zodoende is geen passende beoordeling, MER-procedure of MER-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit MER.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de planvorm voor het Ontwerp Bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag liggen en welke regeling wordt voorgesteld.

5.1 Planvorm

Dit Ontwerp Bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied de beoogde nieuwe ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Deze ontwikkeling is gericht op realisatie van een nieuwe woning. Voor de locatie is reeds een concreet bouwplan beschikbaar. Dit bouwplan vormt de basis voor de bestemmingslegging. Om die reden is de toegesneden juridische planvorm die van een gedetailleerd eindplan.

5.2 Verbeelding (plankaart)

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Hierbij vormt de inhoud van de digitale versie de beslissende versie. De digitalisering brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de WRO en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen.

Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

In het voorliggende Ontwerp Bestemmingsplan is een aantal (enkel)bestemmingsvlakken opgenomen, te weten de bestemmingen Tuin, Erf, Wonen en Horeca. Daarnaast is een bouwvlak opgenomen voor de toekomstige woning. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied waarvoor doorgaans de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven.

5.3 Uitleg van de planregels

5.3.1 Opbouw van de planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

5.3.2 Inleidende regels

In de inleidende regels zijn de begrippen en wijze van meten opgenomen. Het artikel 'Begrippen' definieert de begrippen die in het Ontwerp Bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. Het artikel wijze van meten geeft aan hoe de lengte, de breedte, de hoogte, de diepte en de oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.3.3 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk Bestemmingsregels zijn alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving.

Tuinen-1

De gronden met de bestemming Tuinen-1 zijn bestemd voor tuinen, erven en parkeervoorzieningen. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd.

Wonen – Lint 2

De gronden met de bestemming 'Wonen - 1' zijn bestemd voor wonen. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is onder voorwaarden toegestaan. Tevens wordt ruimte geboden aan parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterbestemming en voorzieningen behorende bij de woonbestemming. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Voor vrijstaande woningen wordt in de voorschriften extra ruimte geboden t.a.v. maximale (bouw)afmetingen, de inrichting van het gebouw, alsmede van het perceel.

Horeca-nader uit te werken

Voor het behouden van de huidige horecabestemming is op het perceel een gebied gereserveerd voor een nader uit te werken horecabestemming.

5.3.4 Algemene regels

In de algemene regels zijn de antidubbeltelregel, de toepasselijkheid van de bouwverordening en de algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen. Tevens is het parkeren op eigen terrein geborgd.

5.3.5 Overgangs- en slotregels

In artikel 3.2.1 van het BRO zijn standaardregels opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik. Deze maken onderdeel uit van dit Ontwerp Bestemmingsplan. In de slotregel is aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangeduid.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 BRO

In het kader van het overleg als bedoeld ingevolge artikel 3.1.1 van het BRO is het Ontwerp Bestemmingsplan worden voorgelegd aan de (wettelijke) overlegpartners.

6.2 Procedure ontwerpbestemmingsplan

Zoals bepaald in artikel 3:11 Algemene Wet Bestuursrecht zal het Ontwerp Bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Een ieder is in die tijd in de gelegenheid om zienswijzen tegen dit bestemmingsplan kenbaar te maken en zal, conform artikel 3:4 AWB te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen bij de besluitvorming worden betrokken.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge de Wet Ruimtelijke Ordening is de gemeente verplicht om bij onder meer bij de ruimtelijke ontwikkeling van één of meer woningen kosten te verhalen op particuliere grondexploitanten. Dit kostenverhaal zal plaatsvinden door middel van een anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst zal tevens voorzien in een afspraak omtrent eventuele planschadeclaims. Gelet op voorgaande zal de gemeente geen exploitatieplan opstellen.

6.4 Nut en noodzaak horecavoorziening

De beoogde horecabestemming past naadloos in het beleid, zoals door de Gemeenteraad is vastgelegd in het Beleidsplan Toerisme en Recreatie 2015 – 2020 en is vastgesteld op 26 oktober 2015. Dit beleidsdocument vormt de grondslag voor ontwikkelingen op o.a. horecagebied en geeft impliciet antwoord op nut en noodzaak van de in dit Ontwerp Bestemmingsplan geplande horecabestemming.

Om te komen tot een onderbouwde visie en koers voor recreatie & toerisme in de komende jaren is in het Beleidsplan bepaald wat het vertrekpunt moest zijn, uitgaande van de sterke en zwakke punten van Drechterland, welke kansen er liggen en met welke bedreigingen rekening gehouden moet worden. Er werd een SWOT-analyse, onderschreven door ondernemers en stakeholders, opgesteld. Hieruit bleek dat de kernkwaliteit van Drechterland het landschap is en de ligging als “groen hart” tussen de historische steden Hoorn, Enkhuizen en Medemblik.

Ook werden er diverse ontwikkelingen vastgesteld, die kansen bieden om recreatie & toerisme in Drechterland uit te bouwen en te laten groeien. Onder meer een landelijke groei van het aantal toeristen en 50-plussers (met tijd en geld om te recreëren en op pad te gaan), de groei van verblijfsmogelijkheden in de regio en een behoefte van een grote groep toeristen aan een authentieke beleving en onthaasting in de “landelijke idylle”, die Drechterland moet kunnen bieden.

Strategische koers

De sterke punten van Drechterland als toeristisch-recreatieve bestemming komen in de kern dus neer op de landschappelijke kwaliteiten en de ligging als “groene hart” tussen de steden Hoorn, Enkhuizen en Medemblik. Drechterland is de landelijke tegenhanger van de Westfriese steden en vormt daarmee een aanvulling op het stedelijk aanbod. Het kenmerkende landschap is de troef van Drechterland en vormt de basis en het vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van toerisme en recreatie in de gemeente. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen hiermee in overeenstemming moeten zijn om deze identiteit verder te versterken.

Met het toeristisch-recreatieve aanbod moeten inwoners en bezoekers het landschap optimaal kunnen beleven en is een aanvulling op het aanbod in de HEM-steden. Door de verblijfsrecreatie in Drechterland laten bestaan uit campings, bed & breakfasts en vakantiewoningen in landelijke stijl en de focus op (dag)activiteiten, waarbij het landschap beleefd kan worden (buitenactiviteiten als fietsen, varen, wandelen, surfen etc.) wil Drechterland dit bereiken. Ook zal zij zich de komende jaren inzetten op vier ontwikkelsporen om de beoogde doelen te behalen:

- A) Het verruimen van de planologische mogelijkheden;
- B) Netwerk- en productontwikkeling;
- C) Verbeteren van de marketing en promotie;
- D) Optimaliseren van de recreatie & toerisme infrastructuur.

Door de nieuwe kansen te verbinden met reeds bestaande sterke punten kwamen de speerpunten voor beleid naar voren: inspelen op de landelijke groei van toerisme, de groei van het aantal 50-plussers, de behoefte aan authentieke beleving en onthaasting met als sterke punten het landschap en reeds aanwezige recreatieve voorzieningen en het profiteren van de ligging tussen HEM-steden door regionale samenwerking en groei van het (verblijfs)toerisme. Dit vraagt om een impuls. Zwakke punten kunnen op termijn weggenomen worden als ze worden opgepakt. Hierbij valt te denken aan het creëren van verblijfsmogelijkheden met als mogelijk vervolg een groei van de toeristische bestedingen in het onderhavige gebied en meer aanbod van daghoreca. Dit Ontwerp Bestemmingsplan voorziet hierin.

6.5 Landschappelijke inpassing

Op dit moment bestaat een ambivalente situatie op het perceel Westerbuurt 39 ten aanzien van de bestaande landschappelijke situatie ten opzichte van de vigerende planologische situatie en vice versa. Dit is gelegen in de omstandigheid dat er op de voorziene locatie op dit moment geen gebouwen of andere bouwwerken meer aanwezig zijn. Er is nu sprake van een door groenstroken omgeven open landschap.

Het onderbreken van dat open landschap middels het feitelijk toevoegen van enige bebouwing is vanuit het provinciale perspectief gezien een aantasting van het belang van het behoud van dat open landschap.

De vigerende planologische situatie daarentegen laat een heel ander beeld zien. De bouw mogelijkheden op het gehele perceel zijn zacht gezegd navenant te noemen. Binnen het bouwvlak (4000 m²) mogen gebouwen worden gebouwd met een hoogte van maximaal 10 meter. Buiten het bouwvlak mogen bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd met een maximale hoogte van 10 meter. Daar er binnen de vigerende planologische situatie sprake is van een systeem van gebonden beschikkingen, moet de openheid van het landschap in deze worden gezien in het licht van de maximale, bij recht toegestane ruimtelijke ontwikkelingen.

In de verzochte situatie is sprake van een volledig herzien planologisch regime. Hierbij kunnen in het belang van landschappelijke kwaliteit nadere eisen worden gesteld. Zowel het gemeentelijk beleid (Structuurvisie Landschap, Toekomstvisie Drechterland) als het provinciaal beleid (Provinciale Ruimtelijke Verordening) staan een goede landschappelijke kwaliteit voor bij ruimtelijke ontwikkelingen i.c. het ontwikkelen van ruimtelijke plannen.

In dit geval wordt het door de Provincie van belang geacht om vanaf de Markerwaardweg, ondanks de beoogde bebouwing, een open karakter van het perceel te behouden. Het wordt onwenselijk geacht om het perceel voor de omgeving en het aanzicht 'af te sluiten' met gebouwen, bouwwerken of als terreinafscheiding functionerende groenelementen. Met name de bestaande open ruimte tussen het beoogde bouwvlak (2000 m²) en de bestaande lintbebouwing aan de Westerbuurt moet worden gerespecteerd. Voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan een concreet bouwplan op deze locatie zal dan ook zijn dat deze vergezeld gaat van een gedegen landschappelijk inpassingplan welke ten eerste wordt voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders van Drechterland en ten tweede aan de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) van het College van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. In het voorstel tot vaststelling van dit Ontwerp Bestemmingsplan wordt dan ook een set uitwerkingsregels opgesteld die afgeleid zijn van voorgaande uitgangspunten.

Toelichting Uitwerkingsplicht

Voor zover het vast te stellen bestemmingsplan betrekking heeft op de bestemming 'Horeca', wordt aldus gekozen voor een bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Het is immers nog niet precies duidelijk hoe de beoogde ontwikkeling eruit gaat zien. Dit bestemmingsplan moet eerst worden uitgewerkt voordat er omgevingsvergunningen voor het bouwen kunnen worden verleend.

De Gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast met daarin een uitwerkingsplicht met daarbij uitwerkingsregels. Hiermee geeft de Gemeenteraad aan het College van Burgemeester en Wethouders de plicht mee om tijdens de duur van het bestemmingsplan een uitwerkingsplan op te stellen binnen de kaders van de uitwerkingsregels. Het uitwerkingsplan moet binnen de planperiode (10 jaar) van dit 'moederplan' uitgewerkt worden. Het uitwerkingsplan zal deel gaan uitmaken van het bestemmingsplan.

6.6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.6.1 Kennisgeving

Overeenkomstig artikel 1.3.1 van het Besluit Ruimtelijke Ordening is op 15 februari 2016 door Burgemeester en Wethouders van Drechterland kennis gegeven dat zij een bestemmingsplan voorbereiden voor de locatie Westerbuurt 39 te Venhuizen.

Het Ontwerp Bestemmingsplan zal overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening voor iedereen 6 weken ter inzage gelegd worden op het Gemeentehuis van 9 november 2016 t/m 20 december 2016.

6.6.2 Vooroverleg

Op 25 januari 2016 is door de indiener een inloopbijeenkomst met omwonenden en belangstellenden georganiseerd. Er werden geen bezwaren ter tafel gebracht, men vond het een uitstekend plan.

Bovendien heeft vanaf april 2016 ambtelijk overleg plaatsgevonden met onder andere de Provincie Noord-Holland. Op grond van artikel 1.3.1, lid 2 BRO is het Voorontwerp Bestemmingsplan aan de Provincie Noord-Holland toegezonden. Er zijn gedurende de periode van vooroverleg reacties van de Provincie Noord-Holland ontvangen.

6.6.3 Conclusie Provincie Noord-Holland d.d. 3 nov. 2016

Op basis van de ingediende stukken en de overleggen kan het volgende geconcludeerd worden:

De voorgestelde ontwikkeling kan voldoen aan artikel 5c (Kleinschalige ontwikkelingen) onder 2 van de voorgestelde PRV wijziging. Genoemd artikel maakt het straks mogelijk om met het bouwblok te schuiven. Bovendien vindt in voorliggende situatie een reductie van het bebouwd oppervlak plaats. Het plan raakt daarmee straks geen provinciale belangen meer.

Met PRV wordt bedoeld de Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland, vastgesteld en in werking getreden op 22 juli 2016.