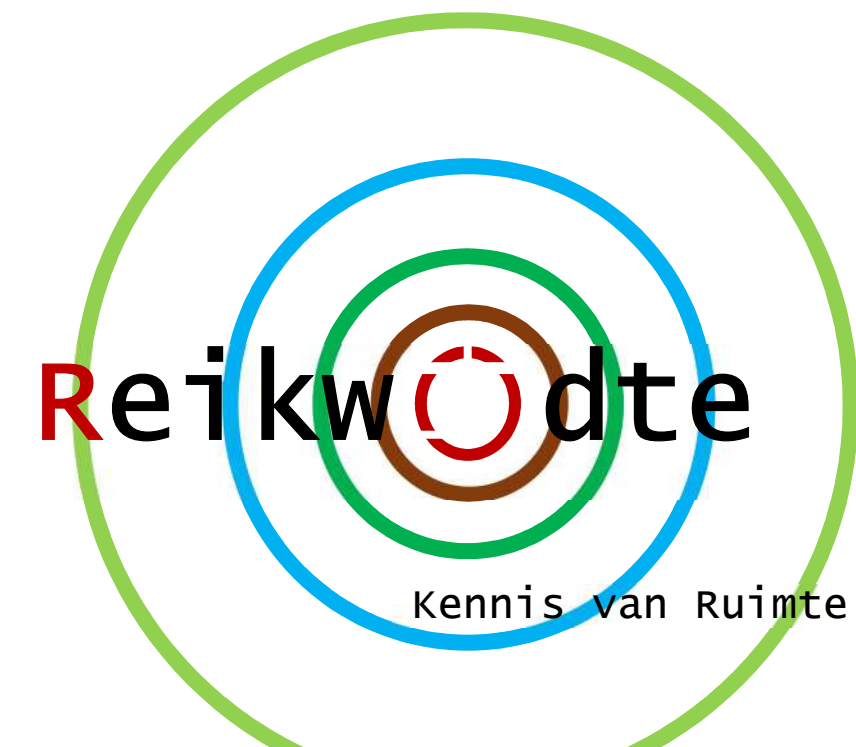


De Buurt 116 te Venhuizen

stedenbouwkundige verkenning
sanering metaalbedrijf met behulp van inzet woningbouw



Aanleveren concept planuitwerking aan de gemeente Drechterland
"locatie v/h De Graaf vrachtwagenschadeherstel (huidig Metaal Maatwerk Groot)"

De Buurt 116 / Westerbuurt 2 te Venhuizen



Opdrachtgever: Via Nova Innovations B.V. de heer A. Vreeker, De Hout 47a 1607 HB HEM

Opsteller: drs. B.G.J. (Bart) Schuitemaker, planoloog bns

Versie 2.0

1 september 2021

Inleiding

A. Deze motivering is onderdeel van het verzoek om ambtelijke principe uitspraak inzake de herstructurering van de oude locatie van De Graaf aan de Buurt te Venhuizen van industriële bedrijvigheid naar wonen.

Na het faillissement van De Graaf vrachtwagenspuiterij heeft Vreeker BV de opstallen gekocht van de curator. Panden stonden op dat moment aan de vooravond om op de vastgoedveiling te worden geveild bij gebrek aan gegadigden/interesse binnen de regulier markt voor industriepanden. Thans is MMG (Metaal Maatwerk Groot) als onderdeel van Vreeker B.V. hier gevestigd. MMG doet als onderdeel van Vreeker B.V. o.a. machinebouw. Vreeker BV vertegenwoordigd een reeks aan divisies. Naast een Begraafplaatservice, zijn zij vertegenwoordigd in tuinaanleg en onderhoud, natuursteen, maatwerk metaal en prefab (tuin)hout. Naast deze locatie aan de Buurt heeft het bedrijf een locatie aan de Hout 47 en op Hoorn 80. In totaal werkt er 84 man onder de vlag van Vreeker. De aanvraag in dit verzoek bestrijkt slechts de locatie MMG aan de Buurt 116 te Venhuizen.

B. Huidig bezit de locatie een Bedrijfsbestemming ten behoeve van metaalbewerkingswerkplaats. Dit is op deze locatie historisch zo gegroeid (het huidige gebruik is gelijkwaardig aan het gebruik van oudsher). Op basis van de vigerende normen van het RUD/VNG zou nieuw vestiging van een metaalbewerkingsbedrijf huidig op de locatie ondenkbaar zijn.

Op basis van het historisch gebruik is de grond vervuild. Het industriële gebruik t.b.v. een vrachtwagenschade en -herstelbedrijf heeft zijn sporen in de grond achtergelaten. Ook is terug te vinden dat Café de Ruif hier ooit stond en is afgebrand. Tot slot ligt er het op basis van historisch gebruik als onderdeel van het spoortracé van de N.V. stoommaatschappij de Suyder Cogge een verdenking op een deel van het perceel.

Gronden dienen te worden gesaneerd om geschikt te worden gemaakt voor de woningbouwfunctie.

De huidige opstallen kennen een milieucontour ten aanzien van geluid, stof en hinder behorend bij metaalbewerking categorie 3.2.

C. De planopzet wil voorzien in een gemêleerd woningbouwplan waarbinnen ruimte is om volop aansluiting te kunnen zoeken bij het 'Afwegingskader wonen' van d.d. 8 maart 2017. Hoe de stedenbouwkundige indeling precies zou dienen te verschijnen kent nog meerdere opties. De voor dit deel van De Buurt beeldbepalende volwassen boom in de voortuin van nummer 114 blijft sowieso in ere.

Verder is gepoogd om de karakteristiek van de lint ter plaatse zo min mogelijk geweld aan te doen. Alle mogelijke invullingen langs De Buurt zullen aan strenge welstandseisen dienen te voldoen. Initiatiefnemer is voornemens hiervoor een Beeldkwaliteitsplan op te laten stellen.

Leidend voor de stedenbouwkundige opzet is het terugbrengen van de zichtlijn vanaf de Buurt naar het achterland. De zichtlijn vormt een verwijzing naar de lijn van het oude spoor wat hier ooit liep.

Dit principe verzoek omvat een verzoek voor toevoegen van 11 woningen aan de woningbouwvoorraad van dit deel van Venhuizen. Hierbij worden er aan de lintbebouwing van De Buurt woningen toegevoegd. De overige komen aan het denkbeeldige 'Oude Spoor'.

D. In het kort omvat dit verzoek een omzetting van een bedrijfsbestemming (uitplaatsen van een industrieel bedrijf) naar woningbouw. Het bestemmingsplan zal hiervoor moeten worden gewijzigd.

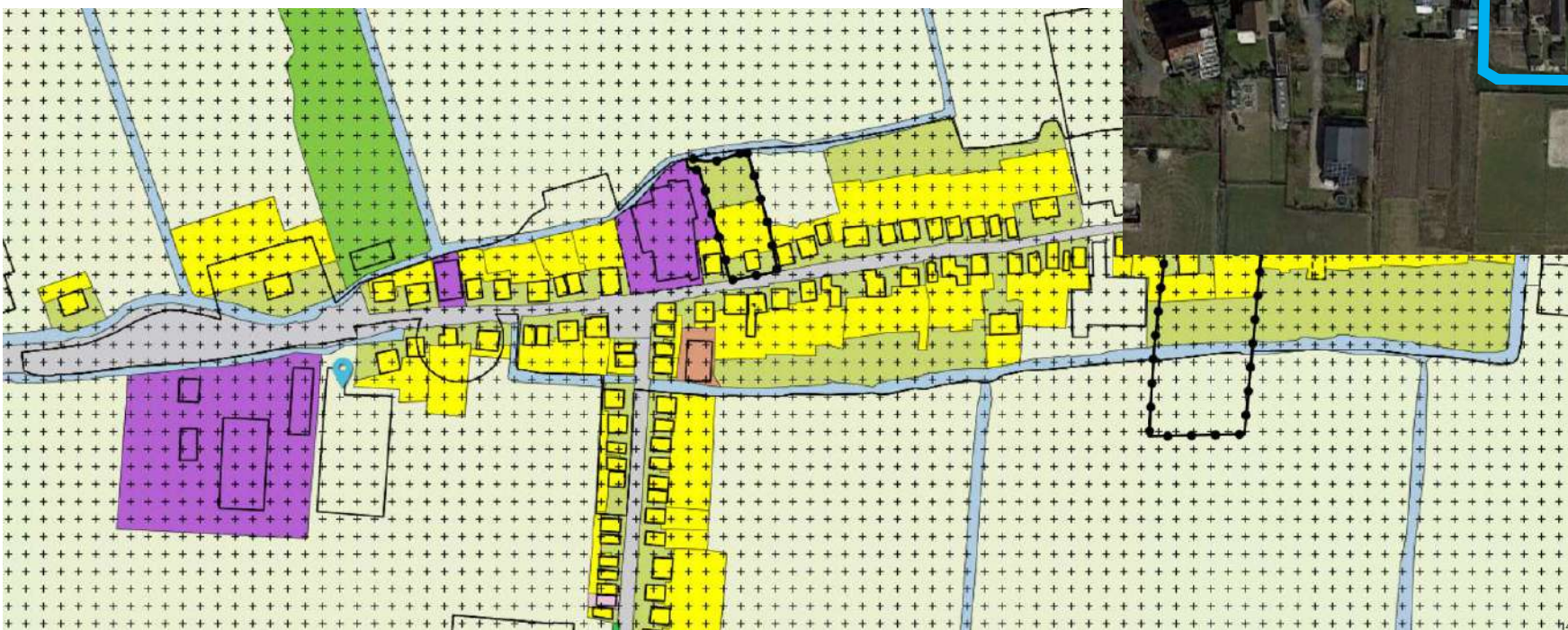
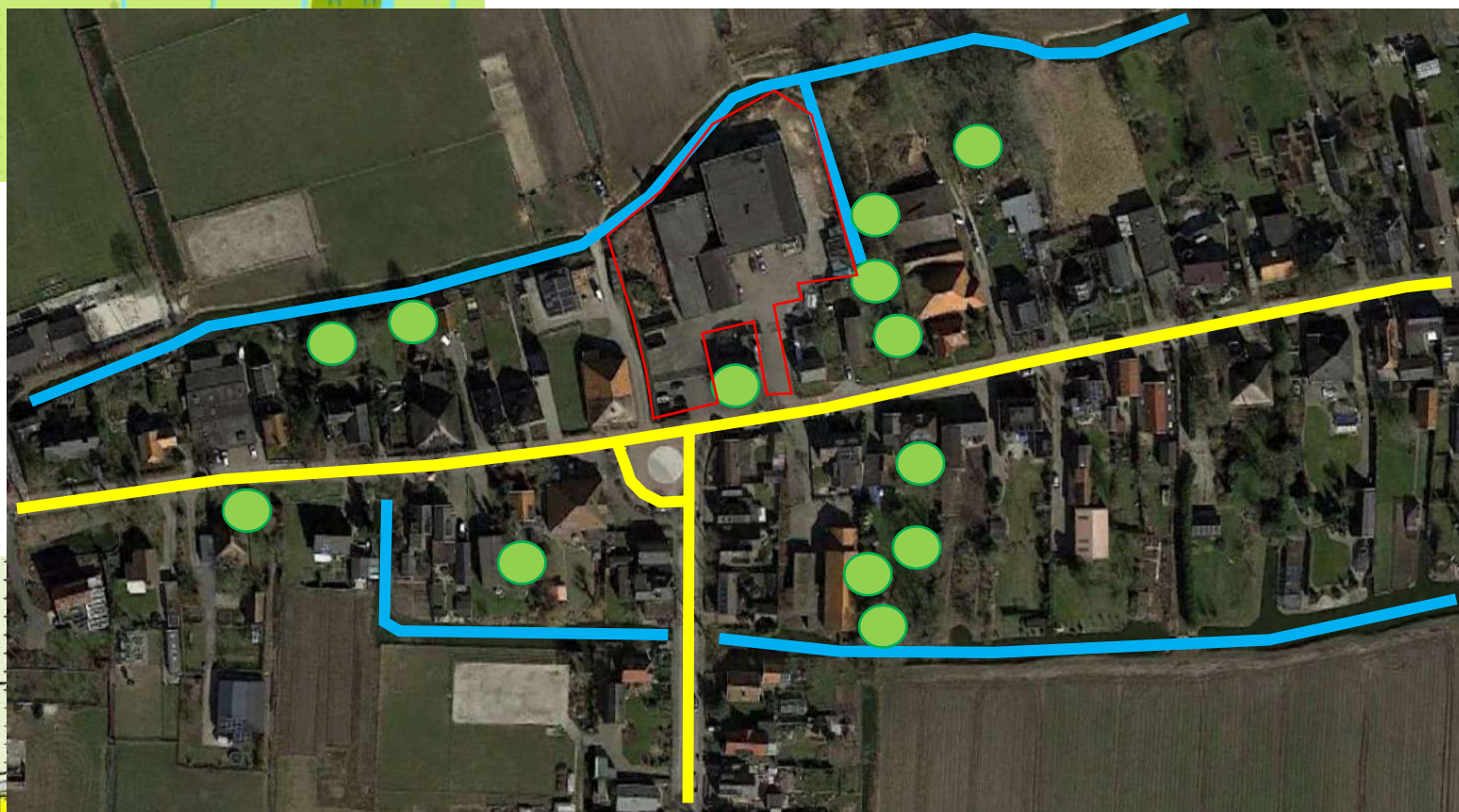
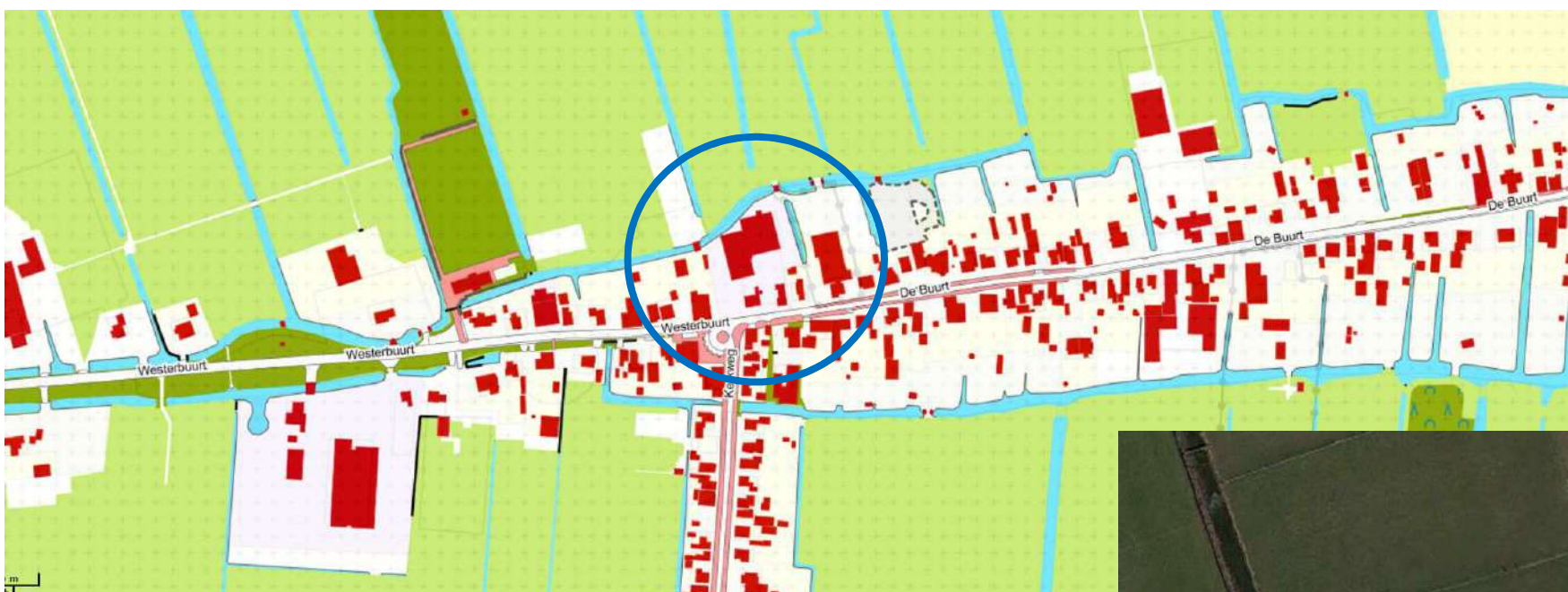
Plan ligt als bestaande occupatie binnen de bebouwde kom. Prominent als kruispunt locatie waar je rijdende op de Kerkweg in noordelijke richting op uit komt.

De locatie was ooit de kern van het buurtschap 'de Buurt'. Eens stond op het oostelijke deel van de locatie café De Ruif. Ook liep het tracé van de N.V. stoommaatschappij 'de Suyder Cogge' hier met een smalspoor aan de westzijde overheen. Het spoor had hier de halte 'de Buurt'.

De bedrijvigheid is hier ooit in basis gevestigd (zoals zoveel industrieterreinen) vanwege de voordelen van het spoor en de halte. Voor zover wij na hebben kunnen nagaan zijn dit naast een café, een transportbedrijf geweest. Het onderhoud aan de vrachtwagens evalueerde binnen dit bedrijf na wegvallen van het spoor naar spuiten en schadeherstel.

Huidig is van al deze reuring op de voormalige halte en spoorbrug na nog weinig terug te vinden. De spoorlijn is midden jaren vijftig van de 20^{ste} eeuw opgeruimd (afgegraven), het café is enige decennia terug door brand verwoest. De Buurt betreft nu vooral een woonbuurt zonder voorzieningen. Continuering van een metaalbewerkingsbedrijf is op deze plek huidig niet een logische ruimtelijke keuze.





Kader

- a. Het erf en opstallen kennen huidig een opstelling van loodsen met gedeeltelijk een kantoor op de verdieping. Het overgrote deel van het terrein is verhard ten behoeve van inzet voor de bedrijfsvoering. Met de huidige bestemming kan ieder metaalverwerkend bedrijf zich hier vrijelijk vestigen. Nu het bedrijf wat hier bijna een eeuw heeft gezeten (De Graaf) een aantal jaren terug failliet is gegaan en de opstallen in handen zijn gekomen van de huidige eigenaar liggen er nu kansen om dit stuk industrie uit de woonomgeving weg-te-saneren.

Huidig staat de nieuwe eigenaar voor de keus om volop in de bestaande panden te gaan investeren. Dit maakt de afweging om tegemoet te komen aan een evt. wens tot sloop en herstructurering nu mede interessant.

- b. De opstallen zijn ooit neergezet in een relatie tot de (smal)spoorlijn Enkhuizen-Hoorn (via Venhuizen-Wijdenes-Schellinkhout). Huidig is de halte die bij deze locatie gelegen was nog goed herkenbaar (woonhuis de Buurt 110). Rechtsachter bij het terrein ligt nog een spoorbrug. De spoorlijn is eind jaren 50 volledig opgeruimd. Er zijn nog steeds onderdelen in het landschap die de aanwezigheid van het spoor in het verleden nog doen herleiden. Zo ligt ten noorden van de locatie in de verkaveling heel duidelijk een watergang die in noord-zuid richting duidelijk afwijkt van het overige sloten patroon. Dit is de watergang die de spoordijk begeleidde. Maar dit zelfde geldt voor delen van de Koggeweg (Hem), de Raadhuislaan (Grootebroek) en het fietspad naast Hoorn 80 (Schellinkhout). Allemaal restanten van het tracé van weleer.

In basis diende de opstallen ten behoeve van op- en overslag en distributie doeleinden. Al voor het stoppen van de spoorlijn werden de vrachtwagens op locatie uitgebreid. Vanaf 1931 heeft erop deze locatie schade herstel en spuiten van vrachtwagens plaatsgevonden. Tot aan het faillissement van de Graaf enkele jaren geleden zijn deze werkzaamheden gecontinueerd.

Op het westelijke gedeelte van de locatie (formeel heet dit deel van de locatie ook Westerbuurt 2) stond voorheen café de Ruif. Deze is enkele decennia terug afgebrand. Het terrein is toen als parkeerplaats en tuin bij de bedrijfsvoering van de Graaf gevoegd. Het café stond vroeger zoals zoveel herbergen van weleer pal op de kop van de het kruispunt.

- c. Als wij het principe van wegstrepen van een volwaardige bedrijfsbestemming op dit erf spiegelen aan de algemene werkwijze van de Omgevingsdienst, achten wij dat zij het verminderen van volwaardige bedrijfsbestemmingen binnen woongebieden in zijn algemeenheid (en dit deel van buurtschap de Buurt in het bijzonder) vanuit hun visie op woonmilieu's met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid van goedkeuring zullen voorzien. De RUD dient om zijn mening te worden verzocht.
- d. Het principe van uitplaatsen van een industriële functie uit een woonomgeving dient in basis te worden voorgelegd in het Goede Diensten Overleg met de provincie.



Het dagelijkse domein van de NV stoommaatschappij De Suyder Cogge (smalspoor)



Café De Ruif, Westerbuurt 2 met er schuin naast/achter de bestaande woning van De Buurt 114

Vrachtwagen-schadeherstelbedrijf De Graaf



Van Halte De Buurt zijn in de registers helaas geen beelden. Bijgaand een beeld van een station elders langs deze lijn.





Zicht vanaf de Kerkweg op de locatie aan de kruising van de Kerkweg met de Westerbuurt/De Buurt. Voordien keek je hier recht tegen de gevel van het café aan. Huidig zie je de opstallen van de voormalige vrachtwagenschadeherstelwerkplaats.



Zicht vanaf de Westerbuurt op de kruising bij de locatie. Op de foto's is het vrachtwagenschadeherstelbedrijf nog in bedrijf.



Zicht vanaf de Westerbuurt. Kruising Kerkweg en De Buurt. Locatie begint achter de boerderij aan de linkerzijde op de afbeelding.



Zicht vanaf de Buurt richting de kruising en de Westerbuurt. Het 2^e huis in de rij aan de rechterzijde is het voormalige stationnetje. Het 3^e huis is De Buurt 112.

Context

1. Op een deel van de percelen rust een publiekrechtelijke belemmering in de zin van artikel 5 lid 3 sub b van de Belemmeringswet privaatrecht. Dit omvat delen van het gemeentelijk riool. Ook staat er huidige een trafo van Liander op het terrein. Hiermee zal in de planvorming rekening worden gehouden
2. Er zijn geen privaatrechtelijke belemmeringen;
3. Uitvoering neemt de huidig belemmerende milieucontouren welke doorlopen tot buiten het perceel weg. Uitvoering levert geen belemmering op voor nabij gelegen bedrijvigheid (omgeving bestaat in de directe nabijheid alleen uit woonhuizen).
4. Toevoegen van extra woonhuizen leidt op deze plek niet tot een toename van verkeersbewegingen. De verkeersbewegingen van het metaalbedrijf vallen hierdoor immers weg. In de praktijk zal met name het plan leiden tot een afname van het aantal zwaar verkeerbewegingen, tegenover een toename nihil van normaal gemotoriseerd vervoer. De ontsluitingsstructuur van de Westerbuurt en Kerkweg zijn hierop berekend.
5. Binnen het plan wordt voorzien in de parkeerbehoefte op eigen erf. Hiervoor is in de meeste gevallen voldoende ruimte aanwezig. Waar deze ruimte er niet is zal de parkeervraag worden opgevangen in de openbare ruimte. Bij voorkeur in de vorm van steekparkeren. Mocht dit evenwel nog niet afdoende zijn zal er langsparkeren worden ingepast. Het plan kent hiervoor voldoende ruimte.
6. Het plan wordt gebouwd zonder gasleiding. Alle woningen zullen volledig elektrisch van aard zijn. Hiervoor is binnen het plan een extra transformator van Liander gereserveerd. De bestaande bedrijfstransformator zal worden verwijderd. Deze is met name nodig om de teruglevering van energie uit zonnepanelen en de vermogens van warmtepompen bij strenge vorst in goede banen te kunnen leiden. Er wordt rekening gehouden in de capaciteit met evt. kunnen plaatsen van laadpalen voor elektrische auto's.
7. Er zal dienen te worden aangetoond dat de geluidsdruk door toedoen van verkeersgeluid acceptabel is. Uit de eerste verkenningen komt naar voren dat het theoretisch model hierbij haalbaar is. Initiatiefnemers is voornemens een dergelijk onderzoek uit te voeren.
8. Er zal dienen te worden aangetoond dat er geen ecologische belangen in het geding zijn of kunnen komen door sloop van de aanwezige opstallen. De eerste verkenning hierbij leveren geen belemmeringen. Initiatiefnemers is voornemens een dergelijk onderzoek uit te voeren.
9. De archeologische dienst dient op basis van de bekende historie om advies te worden gevraagd.
10. Er zal dienen te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoet voor het doel waarvoor deze benut wordt. Huidig is de bodem vervuild. Er zal op deze locatie gesaneerd dienen worden. Initiatiefnemers is voornemens een nader bodemonderzoek uit te voeren en waar nodig te saneren.
11. Er vindt in het plan een afname van verharding plaats. Het is derhalve dus niet nodig om compenserende maatregelen middels graven van extra water te treffen. De compensatienorm geldt alleen bij toename van het verhardingsoppervlak. Er vindt demping plaats van de doodlopende waterdelen. Deze zal worden gecompenseerd. Plannen voldoen derhalve aan de Watertoets van het HHNK. Er zal in een vroegtijdig stadium vooroverleg worden gevoerd met de peilbeheerder.
12. Er zijn in de nabijheid op basis van de eisen rond externe veiligheid (denk hierbij aan routes gevaarlijke stoffen, buisleidingen, LPG opslag) geen belemmeringen.
13. Het projectgebied valt samen binnen de visie van de Provincie Noord-Holland onder bestaande occupatie binnen Bebouwde komgebied van het MRA landelijk gebied. Het kan worden getypeerd als dorps woonmilieu. Het omvat een erf wat reeds als occupatievorm rechtmatig is vergund en in gebruik is. De bereikbaarheid is net als alle woongebieden nabij de nieuwe N307 uitstekend. Binnen Drechterland is op basis van de Regionale Woonvisie Westfriesland (2017) nog volop ruimte voor nieuwe woningbouw initiatieven (Drechteland kent immers een positief woningbehoeftecijfer). Meer specifiek heerst er behoefte aan woningen voor de middelinkomens (private huur en/of middeldure koop) en voor 75-plussers (de categorie van doorstromers en mensen die wonen en zorg scheiden door hun woning op die wijze levensloopbestendig in te richten zodat zorg thuis kan worden gegeven). Het initiatief is hiermee niet in strijd met de Ladder van Duurzame verstedelijking. Het initiatief tot herstructurering binnen de bestaande structuur is niet in strijd met de Provinciale Omgevingsvisie. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit staat binnen het initiatief voorop. In basis is gekozen om voor meerdere doelgroepen stedenbouwkundig in te steken. Zie ook Kader I.
14. Het initiatief omvat een initiatief vanuit de markt. Hierbij vormt inbreien voor uitbreiding de norm. Insteek is om met een brede differentiatie te bouwen op basis van de aanwezige vraag binnen de thans vigerende markt. Om deze reden presenteert dit plan geen stedenbouwkundige blauwdruk. Typologieën moeten binnen de kavelafmetingen makkelijk uitwisselbaar zijn, zonder de norm ten aanzien van een gemêleerd plan los te laten. Het valt hiermee onder het Flexibele kader van regionale woonvisie en de RAP. Zie ook meer specifiek Kader II.
15. Vanuit het afwegingskader wonen (8 maart 2017) kan gesteld worden dat het verdwijnen van een industriële functie uit deze woonomgeving een positieve bijdrage levert ten aanzien van het verhogen van de aantrekkelijkheid van Westfriesland als woonregio. Eerder zijn al een aantal (agrarische) bedrijfsfuncties van De Buurt vertrokken en omgezet naar wonen. Door stedenbouwkundig niet alleen voor ruim opgezette vrije kavels te gaan, maar ook opbrengsten-technisch meer risicovolle vormen als private huur en middeldure koop in het plan op te nemen draagt het plan bij aan een groot deel van de criteria onder de noemer “het Westfriesse vooruitdenken”. Voor de haalbaarheid zijn dan wel hogere aantallen woningen nodig ten opzichte van een regulier kavelplan in het dure segment. Het voorziet in woningen voor het middelinkomen op basis van het mogelijk maken van doorstroming binnen de bestaande woningmarkt en draagt bij aan de betaalbaarheid van wonen. De woningen zullen allen duurzaam en voor het merendeel levensloopbestendig. Plan kent zijn ligging in een buurt waar meer is ingestoken op individuele vervoersvormen. Het dichtstbijzijnde OV-knooppunt is station Hoogkarspel. Er wordt op de locatie niet voor 1 specifieke doelgroep gebouwd.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Een algemeen belang in de SVIR is het proces van duurzame verstedelijking. hiervoor is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, op basis van jurisprudentie, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. In dit geval is er sprake van nieuwe verstedelijking in het bestaand stedelijke gebied. Met dit plan wordt namelijk ter vervangen van een bestaand bedrijf en gebouwen, 11 woningen mogelijk gemaakt. Dit bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor nieuwe woningen. Het ruimtebeslag van het perceel in het landelijk gebied neemt hierbij niet toe. Daarom moet alleen de behoefte worden aangetoond.

Behoefte

De behoefte aan nieuwe woningen moet worden bepaald binnen het ruimtelijke verzorgingsgebied. Een belangrijke indicator voor de kwantitatieve woonbehoefte is de bevolkingsprognose. De provincie Noord-Holland kent momenteel een relatief hoge bevolkingsgroei (Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040, gepubliceerd in 2019). De provinciale bevolkingsprognose is berekend tot en met 2040. Voor de gemeente Drechterland, waarin de kern Venhuizen is gelegen, wordt een bevolkingstoename verwacht van 700 inwoners. Naast de kwantitatieve ramingen van de bevolking is in de provinciale bevolkingsprognose ook rekening gehouden met kwalitatieve gegevens. Veranderingen in de leeftijdsopbouw hebben, in combinatie met gedragsveranderingen, grote invloed op de huishoudenssamenstelling. Het aantal oudere paren en

oudere alleenstaanden gaat overal enorm toenemen terwijl het aantal gezinnen met kinderen daalt in Noord-Holland Noord. Als gevolg van de vergrijzing en demografische gedragsveranderingen neemt het aantal personen per huishouden af. In de periode 2012- 2018 heeft in bijna alle regio's de daling zich doorgezet. De combinatie van bevolkingsgroei en huishoudensverdunning door vergrijzing verklaart de hoge groei van de woningbehoefte, zowel door verdunning als door extra inwoners is nog uitbreiding van de woningvoorraad nodig. In *tabel 3.1* is de woonbehoefte weergegeven voor de gemeente Drechterland, waarbij rekening is gehouden met de kwantitatieve – en kwalitatieve woningbehoefte, maar ook met de plancapaciteit. Uit de analyse blijkt dat de komende periode behoefte is aan 700 nieuwe woningen in de gemeente Drechterland. Het planinitiatief van De Buurt 116 in Venhuizen voorziet met 11 woningen (deels) in de behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Drechterland.

Tabel 3.1 Ontwikkeling indicatieve woningbehoefte per gemeente 2010-2030 (in aantal woningen;
bron: Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040, 2019)

	Aantal in 2019	2025 t.o.v. 2019	2030 t.o.v. 2019	Aantal in 2030
West-Friesland: Drechterland	8.300	+500	+700	9.000

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van 11 woningen aan De Buurt 116 in Venhuizen voorziet in de behoefte aan nieuwe woningen in de gemeente Drechterland. Met de ontwikkeling wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ladder.

Regionaal

In de Regionale Woonvisie Westfriesland 2019 en de bijbehorende RAP 2017-2021 is een afwegingskader opgenomen. Dit afwegingskader wordt ook wel de 'Westfries Basis' genoemd. Dit afwegingskader vormt de basis voor het minimumvereisten waaraan elk plan moet voldoen op basis van de regionaal gemaakte afspraken. Hierbij is het van belang dat een plan eerst voldoet aan 'de Westfries Basis'. Deze omvat een 5-tal criteria waar een plan in basis altijd aan moet voldoen (m.a.w. met positief resultaat alle 5 de criteria kan vervullen). Pas als 'de Westfries Basis' binnen een project voor handen is, kan van een initiatief worden gesteld dat deze past binnen de regionale uitgangspunten van duurzame verstedelijking. Aansluitend op het behalen van de basis, dient te worden aangetoond dat het plan zijn bijdrage kan leveren aan minimaal 5 van de 10 speerpunten uit het 'Westfries Vooruitdenken'. Nieuwe initiatieven worden voorgelegd aan de VVRE waar aan de hand van toetsing aan het afwegingskader een regionale afstemming plaatsvindt.

De Westfries Basis

Het plan omvat een initiatief tot een inrichting van 11 wooneenheden. Dit initiatief valt buiten de reeds binnen de programmering opgenomen zogenoemde 'Harde plancapaciteit'. Naast de 'harde plan capaciteit' wordt er ook rekening gehouden met 'zachte plan capaciteit' dit zijn plannen waarvan nog niets is vastgesteld. Deze plannen hebben geen contractuele of planologische status. Beide plancapaciteiten omvatten plannen welke reeds op de agenda van de gemeente stonden ten tijde van het vaststellen van de Kwantitatieve Woningbouwprogrammering Westfriesland 2019 (KWBPWF). Er is naast de hiervoor genoemde 2 plancapaciteiten binnen Drechterland op basis van de KWBPWF 2019 een ondercapaciteit aan plannen aanwezig ten grote van 180 wooneenheden (er is dus op basis van regionale woningbehoefte tot 2030 een te kort aan plannen ter grootte van 180 wooneenheden). Dit blijkt ook uit de behoefte die is beschreven in paragraaf 3.1 van deze toelichting. Er kan gesteld worden dat het plan hiermee voldoet aan het criterium van de Westfries Basis en past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte, alsmede blijft binnen de gemeentelijke behoefte (het 1ste criterium van de Westfries Basis). Het plan is daarnaast gelegen binnen het bestaand verstedelijk gebied van de gemeente Drechterland en is onderdeel van de buurtschap De Buurt, ten noorden van Venhuizen. Alleen Venhuizen en Hoogkarspel zijn in Drechterland aangewezen als krachtige kernen. Voorliggend initiatief valt hier dus buiten. Met de uitvoering van dit initiatief wordt regionaal gezien de 70% norm niet overschreden. Het initiatief geeft hiermee aansluiting op de voorwaarde van 70% van alle woningbouwplannen in Westfriesland dienen te worden gerealiseerd in krachtige kernen. Er kan hiermee gesteld worden dat het plan tevens voldoet aan het 2e criterium van de Westfries Basis. Het Regionaal Actieprogramma 2017-2021 stelt duidelijk dat bij toevoeging van nieuwe wooneenheden aan een kern of buurtschap er duidelijk dient te worden gekeken of een dergelijk initiatief niet leidt tot 'nog meer veel van hetzelfde'. Voorop dient te staan dat er woningbouw komt die bijdraagt aan een verdere differentiatie van de bestaande voorraad. Eén van de zwaartepunten hierbij ligt bij het creëren van meer woningen om ouderen en hulpbehoevenden langer in hun eigen buurt te kunnen laten wonen, en hiernaast jonge mensen langer op de plek waar zij zijn getogen vast te kunnen houden. Binnen een voorraad die plaatselijk voornamelijk is opgebouwd uit vrijstaande woningen, vormen de beoogde duurzame levensloopbestendige woning een verbreding van de voorraad. Middels deze transformatie verdwijnt op deze locatie een bedrijvenbestemming. Hiermee krijgt de kwaliteit van het woonmilieu van de omgeving een verbetering. Daarnaast zijn de woning voor

senioren als voor starters. Daarnaast worden er ook nog mogelijkheden geboden voor mantelzorg. Daarmee draagt het plan bij aan de diversiteit van het woningaanbod.

Met een totale kwantitatieve ruimte van plus 180 wooneenheden kent Drechterland meer woningbehoefte dan dat er huidig aan plancapaciteit voorhanden is. Het initiatief past hierbij binnen de kwantitatieve regionale behoefte. Het toevoegen van een woningtype welke huidig een ondergeschikt aandeel kent binnen de voorraad en het wegnemen van bedrijvigheid binnen het woonlint maakt dat het initiatief ook voldoet aan de kwalitatieve regionale behoefte. Hiermee voldoet het plan aan het 3^e criterium van de Westfries basis Met een totale kwantitatieve ruimte van plus 180 wooneenheden kent Drechterland meer woningbehoefte dan dat er huidig aan plancapaciteit voorhanden is. Het initiatief past hierbij binnen de kwantitatieve regionale behoefte. Het toevoegen van een woningtype welke huidig een ondergeschikt aandeel kent binnen de voorraad en het wegnemen van bedrijvigheid binnen het woonlint maakt dat het initiatief ook voldoet aan de kwalitatieve regionale behoefte. Hiermee voldoet het plan aan het 3^e criterium van de Westfries basis Het initiatief is gelegen buiten het Bestaand Stedelijk Gebied als vastgesteld in de Provinciale Omgevingsvisie. Hiermee voldoet het plan niet aan het 4e criterium van de Westfries basis. Binnen de PRV was de locatie nog wel Bestaand Stedelijk gebied. Daar de locatie is gelegen op een plek welke huidig reeds verstedelijkt is kan het 5e criterium van toepassing worden verklaard. Het initiatief voldoet hiermee aan de Westfries Basis als omschreven in het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2019.

Het Westfries Vooruitdenken

Naast de 5 punten van de Westfries Basis dient het plan minimaal te voldoen aan 5 van de 10 punten van 'het Westfries Vooruitdenken'. Het nu voorliggende initiatief voldoet hierbij aan 5 van de 10 punten. De punten toedeling wordt in de volgende paragrafen beschreven. Zoals beschreven omvat het plan in totaal 11 woonkavels. Op twee andere woonkavel wordt een stolpboerderij ten behoeve van twee huishouden gerealiseerd. Om de nieuwe woningen te voorzien in duurzame energie, worden allen woningen aangesloten op een aardwarmte mono bron, daarnaast worden alle nieuwe woningen, achter het bestaande lint, voorzien van zonnepanelen. Deze zonnepanelen worden gekoppeld aan het aardwarmte station. Dit komt ten goede aan de duurzaamheidsambities van de gemeente Drechterland. Het bouwplan omvat een privaat initiatief. De beoogde woningen kennen in de omgeving van het plan een hoge vraag vanuit de markt en een laag aanbod. In de huidige voorraad is dit type product nauwelijks tot niets beschikbaar. Op basis van het type woningen waarin het plan voorziet vormt dit initiatief derhalve een toevoeging aan de differentiatie binnen de bestaande voorraad. De locatie ligt op 15 minuten (4,8 km) fietsen van NS-station Hoogkarspel. Hiermee valt de locatie net buiten het secundaire zoekgebied voor woningbouw in de nabijheid van een ov-knooppunt (norm is maximaal 3 km e/o 10 minuten met langzaam verkeer). Het initiatief past dus niet binnen de ambitie om gemiddeld 50% van alle nieuwe woningbouw binnen Westfriesland in de nabijheid van een ov-knooppunt te realiseren. Het initiatief voldoet hiermee aan het minimum van 5 van de 10 punten van de afwegingskader van het Westfries Vooruitdenken als omschreven in het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2019.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie landschap

De gemeente Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt. Op basis van de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied is de structuurvisie voor het landschap opgesteld. Daarbij spelen ook de beleidsintenties die in de toekomstvisie van de gemeente zijn vastgelegd. Het plangebied maakt deel uit van de cultuurhistorische linten en behoort tot het deelgebied met het ambitieniveau ‘behouden en versterken’. Vooral deze cultuurhistorische linten met de daarmee samenhangende en nog goed herkenbare verkavelingsstructuur en openheid vormen de kwaliteiten van het landschap. Met de beoogde ontwikkeling wordt door het toevoegen van de nieuwe stolp en het terugbrengen van de herberg aan het kruispunt het cultuurhistorische linten versterkt. Met de ontsluitingsweg voor de achterliggende woningen, wordt openheid door middel van een zichtlijn, gecreëerd naar het achterliggende landschap.

Woonvisie Drechterland “Andere toekomst, andere koers”

De gemeente Drechterland heeft op 28 januari 2013 de woonvisie 'andere toekomst, andere koers' vastgesteld. Een van de belangrijkste conclusies is dat de leefbaarheid in kleine kernen naar de toekomst toe, als zorgelijk wordt gezien. Drechterland dient conform zijn Woonvisie woonruimte te blijven bieden aan de autonome groei van haar eigen bevolking. Het ontwikkelingsbeleid van de gemeente verschuift van buitenstedelijk naar binnenstedelijk en van grootschalig naar kleinschalig. Sleutelwoorden zijn hierbij flexibel en vraaggestuurd kunnen inspelen op veranderingen en van kwantiteit naar kwaliteit. De wensen en voorkeuren van de bevolking veranderen met als gevolg een sterke stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens en een daling van het meerpersoonshuishoudens. Ruimtelijk kan dit vertaald worden naar een afnemende behoefte aan eengezinswoningen en een toenemende vraag naar kleinere eenpersoonswoneenheden, al dan niet geschakeld of geclusterd. Voor kleine kernen geldt dat vitale ouderen en actieve jongeren het dorp leefbaar houden. Op basis van de vraagzijde kent vanuit de gemeente geen aanleiding om de woningbouw in kleine kernen actief te stimuleren. Nieuwe woningen zullen middels kleine collectieven en nieuwvestiging van particulieren tot stand dienen te komen. Binnen de opgaven en ambities van de Woonvisie tot 2020 (hfd 6) wordt benoemd dat: Woonwensen van eigen inwoners zo veel als mogelijk in vervulling dienen te gaan. Dat de richting ten aanzien van de te bouwen woningen minder in cijfers en meer in termen van 'meer of minder' worden uitgedrukt, omvattende:

- c. meer bouwen voor effectieve vraag,
- d. meer bouwen voor eenpersoonshuishoudens,
- e. de bouw van eengezinswoningen afstemmen op actuele en manifeste behoefte,
- f. meer inbreiden en minder uitbreiden,
- g. keuze voor een meer passief en anticiperend grondbeleid en minder of geen
- h. actief grondbeleid, en
- i. meer kleinschalig bouwen in kleine hoeveelheden.

Er dient te worden gewerkt aan het vitaal en leefbaar houden van de kleine kernen. Er dient hierbij tevens waar mogelijk de verhouding koop vs. huur te worden gehandhaafd. Het behouden van vitale kernen is als Ambitie 2 ook als zodanig verwoord in het college uitvoeringsprogramma 2018-2022. Deze beleidsambities houdt in dat de 8 Drechterlandse dorpen vitaal dienen te worden gehouden of dienen te worden gemaakt. Dorpen waar het goed wonen en leven is. Dit betekent voor iedere kern evenwel iets anders. Er wordt daarom niet gewerkt met blauwdrukken. Het nu voorliggende initiatief van 11 woningen sluit naadloos aan op de ambities van de Woonvisie en kent aansluiting op de startnotitie 'Vitale dorpen'.

Welstandsnota Drechterland

Het welstandsbeleid van de gemeente Drechterland is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijk bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving van de mensen in de gemeente. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente Drechterland. Conform de welstandsnota ligt het plangebied in Gebiedstype 3 - Karakteristieke linten. Het welstandsbeleid is gericht op behoud en versterking van de karakteristieke onderdelen van de lintbebouwing, op behoud van de stedenbouwkundige structuur met ruimte voor vernieuwing in de overige delen van het lint én behoud van de nu nog aanwezige open zichtrelaties met het achterliggende agrarische gebied. Bovendien geldt voor gebiedstype 3 de aanduiding ‘bijzonder welstandsgebied’, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en handhaven, en waar nodig versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. Zoals hiervoor beschreven wordt met dit plan een bedrijfsperceel herontwikkeld tot een woongebied. Deze herontwikkeling komt ten goede aan de beeldkwaliteit van het gebied. Beeldverstorende gebouwen worden gesloopt en het historische lint wordt versterkt. Het plan is daarmee in lijn met het gestelde in de welstandsnota. De nieuwe herberg in het bestaande lint worden bestemd met de bestemming 'Wonen - lint 1'. Hiermee is het karakteristieke lint van de Buurt - Westerbuurt geborgd in dit bestemmingsplan.

KADER II



Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2050

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Omgevingsvisie NH2050, vastgesteld op 19 november 2018. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

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

Het perceel valt in gebied vijf 'Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving' De regels voor dit gebied zijn uitgewerkt in de provinciale ruimtelijke verordening. De omzetting van het bouwperceel t.b.v. industrie naar een woonperceel is niet in strijd met de ambities van de Omgevingsvisie. Door het wegnemen van bebouwingsmogelijkheden (voor een industrieel bedrijf) en het vormgeven van het nieuwe perceel op basis van een erfadvies, komt voorliggend wijzigingsplan tegemoet aan de ambities die er zijn met betrekking tot het landschap en cultuurhistorie.

Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is ten opzichte van de Provinciale Ruimtelijke Verordening makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden. De omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020. 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 wordt 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 Omgevingsverordening NH2020. De volgende werkingsgebieden uit de Omgevingsverordening zijn voor het voorliggende initiatief van toepassing.

Landelijk gebied – Noord-Holland Noord

Voor het werkingsgebied Landelijk gebied - Noord-Holland Noord is bepaald dat een ruimtelijk plan kan voorzien in een functiewijziging van een bedrijvigheid naar een woonfunctie, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bestaande omgeving. Middels wegnemen van de grote hallen en terugbrengen van het doorzicht naar het achterland (en de keuze voor traditioneel ogende bouw) wordt er geen afbreuk gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. Een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

De beoogde ontwikkeling is nog niet opgenomen in de regionale woningbouw afspraken. Zoals uit het eerste kader blijkt is er wel een behoefte aan de beoogde woningen. Daarom zal de beoogde ontwikkeling worden besproken met de regio en worden meegenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Drechterland. GS heeft hier echter nog niet mee ingestemd. Vooruitlopend op de vaststelling van deze woningbouwafspraken wordt aan de verordening voldaan.

In de verordening worden regels gesteld voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling en kleinschalige woningbouw ontwikkeling. In vergelijking met de vastgestelde verordening 2019 zijn de regels voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling ongewijzigd gebleven. De regels voor Kleinschalige woningbouwontwikkelingen zijn aan de verordening toegevoegd.

Paragraaf 6.1.2 Kleinschalige ontwikkelingen en functiewijziging naar wonen in landelijk gebied

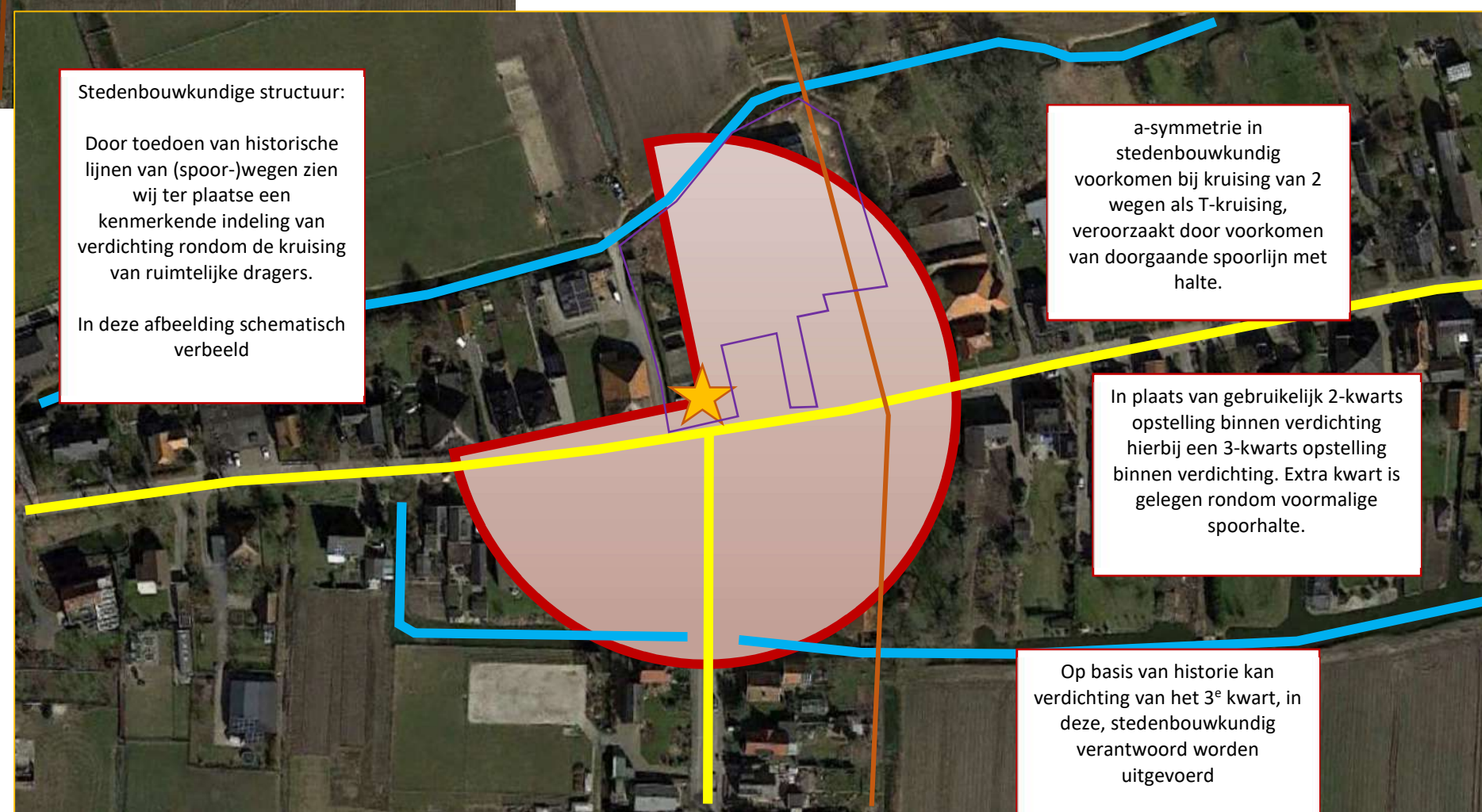
Artikel 6.7 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over:

- a. kleinschalige woningbouwontwikkeling in het werkingsgebied landelijk gebied; en
- b. functiewijziging van een stedelijke functie of van een agrarisch bouwperceel naar wonen in het werkingsgebied landelijk gebied.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie wil de Noord-Hollandse landschappen optimaal gebruiken door hun kenmerkende kwaliteiten te benutten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hiertoe is de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie opgesteld. Deze leidraad wordt met name toegepast indien op grond van de PRV een aanvullende ruimtelijke kwaliteitseis wordt gevraagd. Het plangebied ligt volgens de leidraad in het Oude zeekleilandschap. Voor dit gebied is een aantal kernkwaliteiten van het landschaps-DNA benoemd, waaronder het kleine reliëf van het voormalig getijdengebied, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en de mate van openheid (halfopen karakter). Voor dit plan is vooral de mate van openheid en de ligging aan een historische structuurlijn van belang. Het ligt niet in een aardkundig waardevol gebied of monument. Ook zijn er geen cultuurhistorisch waardevolle objecten in het geding. Er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het oude zeekleilandschap.





In dit deel Venhuizen zie je een niet prototypische toepassing van de stomp als bouwwerk. Op veel plekken kom je een vrijstaand prominent woonhuis tegen met los daarachter 1 of meerdere stolpdaken als schuur/stal. Getoonde afbeelding zijn allen De Buurt of De Hout (het verlengde van de Buurt) gelegen.

Een specifiek element voor dit deel van Westfriesland dat in de verdere uitwerking aandacht behoeft.



Op veel plekken in Westfriesland zijn ze in de 2^e helft van de 20^{ste} eeuw verdwenen, doch in lintbebouwingen kwamen bij grote stolpen (maar ook bij prominente gebouwen zoals bijv. herbergen) een kleiner exemplaar stolp voor. Als schuur of kleine stal voor een 2^e soort vee. Doorgaans vrijstaand in het achtererf gebied. Deze zijn met de komst van de grote golfplaten veestallen uit het landschap verdwenen.



De lintbebouwing van De Buurt in Venhuizen is qua ontstaansgeschiedenis en historisch gebruik goed te vergelijken met bijvoorbeeld een lintbebouwing als de Oosterstraat in Benningbroek of evenzo de Westerstraat in Sijbekarspel.

Op bovenstaande foto staat een stolp aan de Westerstraat getoond. Hier staan 2 van dergelijke kleine stolpen opgesteld. 1 hiervan is origineel de andere is gelijkend doch behoort oorspronkelijk toe aan de stolp op de Oosterstraat 59 maar heeft daar ruimte gemaakt voor modern agrarisch handelen.



Plekken waar een dergelijke bijstolp in het Westfriesse landschap nog als onderdeel van de boerenkorrel zijn terug te vinden zijn schaars.

Bij nieuwbouw wordt meestal de kleine stolpvorm niet meer gekozen, maar ligt binnen de trend het accent op de schuurwoning.

PLANWEERGAVE



Op basis van intensieve gesprekken met de bewoners van met name Westerbuurt 4 en De Buurt 108 is in nauw overleg tot bijgaande stedenbouwkundige inrichting gekomen. Binnen de gemaakte keuzes heeft hierbij de component van privacy-behoud in de tuinen van hun woningen geleid tot de hier getoonde planopzet.



VISIE

Binnen het ontwerpen van een stedenbouwkundig plan staat bij ons te allen tijde de mens centraal. Het product dat wordt uitgedacht moet kloppen bij de wensen die er zijn vanuit de markt, moet toekomstbestendig zijn en (misschien nog wel het allerbelangrijkste) moet met respect voor heersende waarden worden samengesteld. Wij wensen dan ook aan het leveren van een product dat tot stand is gekomen op basis van niet alleen de visie van de experts, maar ook op basis van de visie van hen die straks de nieuwe burens mogen gaan verwelkomen.

Er is in de periode van het nu achter ons liggende half jaar vanuit de ontwikkelaar actief contact gevoerd met de omgeving en de direct omwonenden in het bijzonder. Mede op aangeven van hen is gekomen tot het plan wat thans voorligt. Een plan waarbij het uitplaatsen van een industriële functie uit de lintbebouwing van dit deel van Venhuizen naar elders begeleidt gaat van inrichting van een nieuw stuk leefomgeving. Hierbij is gekozen om de inrichting en typologieën dicht bij de rurale achtergronden van dit deel van Westfriesland te houden. Zo is er gekozen om de Herberg op de kop van de T-kruising in nieuw elan terug te brengen. Het overige deel van de locatie wordt ingericht als erf met een diversiteit aan boerenschuren. Hierbij staan de verschillende massa's welke in het achtererfgebied van Westfriesse lintbebouwingen voorkomen centraal. Dit vertaald zich in een bijstolp aangevuld met een stal, een schuur en een overkapping. Dit gelijk aan de erfsynergie welke wij op een boerenerf half jaren 60 van de 20^{ste} eeuw als onderdelen gewoon waren. Binnen de inpassing van de verschillende elementen op het boerenerf is verder de stedenbouwkundig ambitie doorgevoerd om het doorzicht welke het spoortracé van de N.V. Suyder Coghe vroeger vanaf de lint op deze plek richting het achterland bood te herstellen.

Richting de bestaande achtererven van de aangrenzende bestaande woonpercelen aan resp. De Buurt en de Westerbuurt wordt een zone ingericht ten behoeve van aanplant van een opgaand groen. Hiervoor zal aan de toekomstig kaveleigenaren een instandhoudingsplicht worden opgelegd.

Binnen de uitwerking van de diverse typologieën heeft centraal gestaan dat bijgebouwen als garages direct binnen het plan zijn mee-ontworpen. Dit kan doormiddel van het doortrekken van de kap van de woning over de massa van de garage, maar ook door hier separate objecten voor mee te nemen. Parkeren dient zoveel als mogelijk op eigen erf plaats te vinden. Zelf bij de middenwoning. Voor bezoekers zullen er evenwel gewoon plekken in de openbare ruimte beschikbaar komen. In de uitwerking van het parkeren op eigen erf dient nog voor de overdracht aan de bewoners sturend een kader worden meegegeven. Bij de Herberg dient bijvoorbeeld te worden vermeden dat er geen parkeerterrein of een oprit voor de auto wordt gecreëerd aan de zijde van de Westerbuurt. Dit dient te worden afgehandeld aan de achterzijde van het erf. Hiermee wordt direct voorkomen dat er aan de achterzijde onwenselijke schuttingen ontstaan. Erfafscheiding richting de openbare ruimte zal door Via Nova Innovations binnen de woonrijpe inrichting worden meegenomen. Behoudt hiervan zal op zijn beurt binnen de contracten met de kopers wederom worden opgenomen.

Binnen de keuze rond het peil van het maaiveld zal aansluiting gezocht worden bij het vigerende peil van de naastgelegen 2 erven. Dit peil loopt vanaf de ruimtelijke drager richting de sloot aan de noordzijde van het plan daarbij af in hoogte. Binnen de planuitwerking levert dit als voordeel dat er aan de waterzijde ook geen hoge, rechte schoeiing nodig zal zijn.



PROGRAMMA VAN EISEN

Woningbouwprogramma

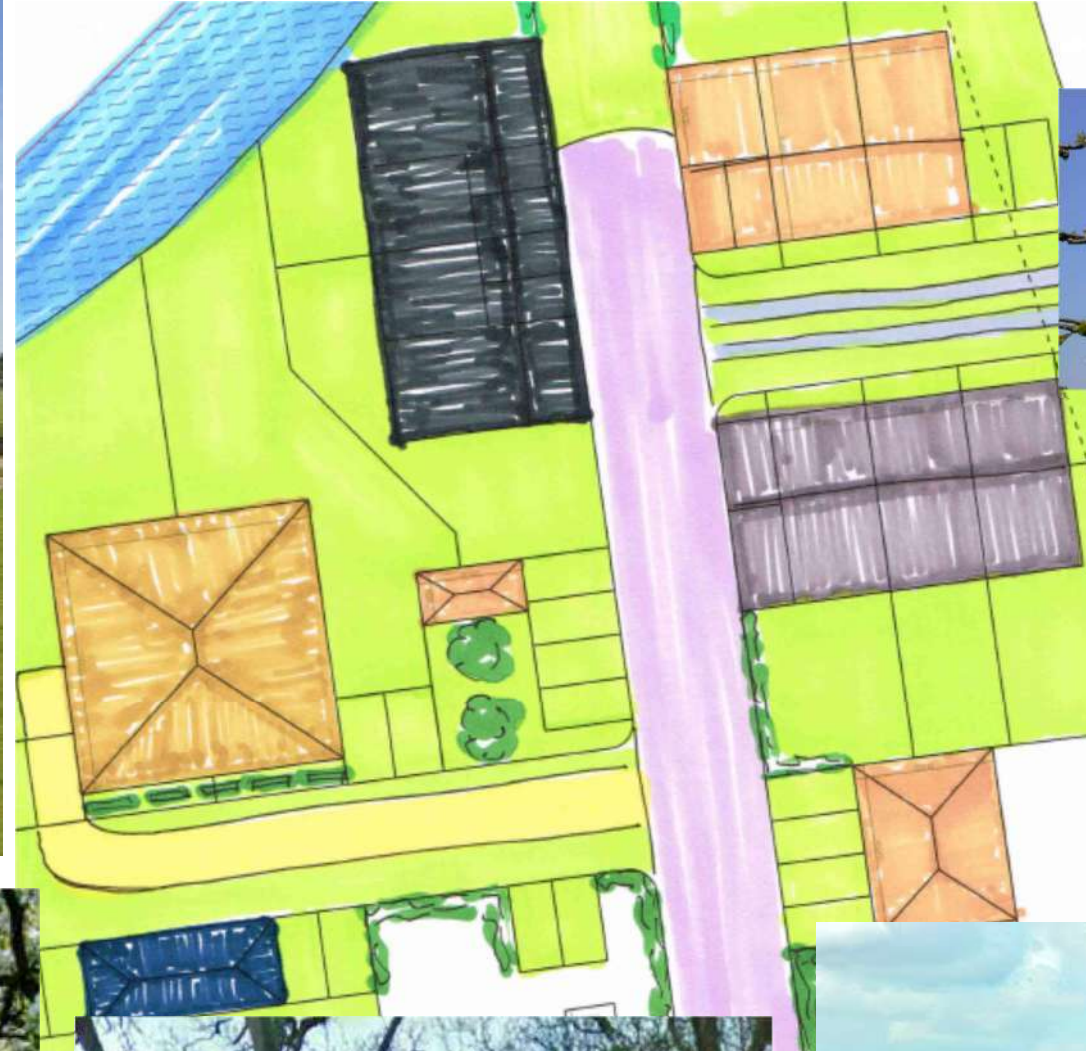
aantal	type	perceelgrootte	categorie	kenmerk	locatie	bijzonderheden
2	2^1-kap	325	dure koop	de herberg	Westerbuurt 2 en 2a	hoofdobject / plandrager / geen opritten aan de lint/geen aanpandige garages
2	2^1-kap	300	dure koop	de bij-stolp	bouwnr. 3 & 4	vrijstaande bijgebouwen mee-ontworpen
4	2^1-kap	300	dure koop	de stal/de schuur	bouwnr. 5 t/m 8	garage/berging onder kap gelijk de hoofdmassa
2	hoekwoning	195	dure koop	de overkapping	bouwnr. 9 en 11	garage/berging onder kap gelijk de hoofdmassa
1	middenwoning	120	middenduur	de overkapping	bouwnr. 10	met vrijstaande achtergelegen garage
11	totaal					

Parkeernormering

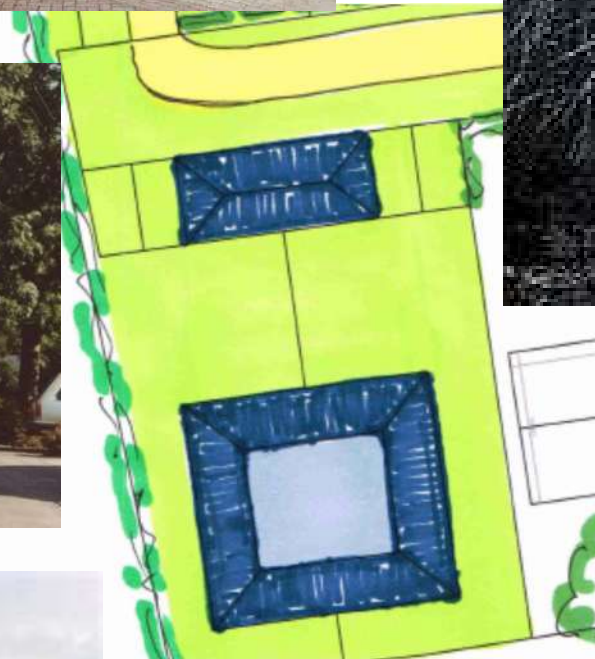
aantal	type	norm incl. bezoek	subtotaal
8	2^1-kap	2,2	17,6
2	hoekwoning	2,2	4,4
1	middenwoning	2	2
11	totaal		24,0



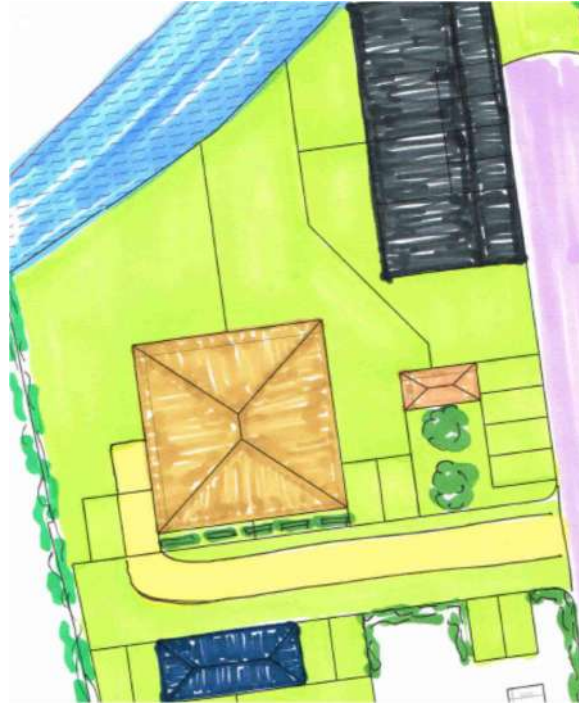
ERFSYNERGIE



HERBERG



BIJ-STOLP



OVERKAPPING



SCHUURSTAL



VERHARDING



GROEN



DAKEMSEMBLE

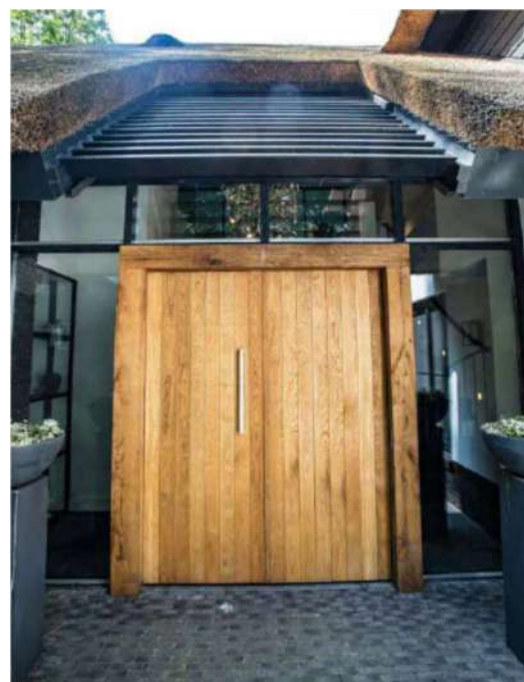


BEELDKWALITEIT











DUURZAAMHEID

Vila Nova Innovations is een projectontwikkelaar die erop gericht is anders dan 13 in 1 dozijn te ontwikkelen. Met name het accent op klimaatadaptatie is 1 van de speerpunten binnen de uitontwikkelingen van nieuwe leefomgevingen.

Zelf noemer wij dat “Het beste van BEIDDN” (Beter En Innovatiever Dan De Norm). Het wordt duurzaamheid staat bij ons van Via Nova Innovations dus bij wijze van spreken op ons voorhoofd geschreven.

Binnen de projectlocatie aan de Buurt 116 zien wij o.a. kansen voor:

- het verminderen van de rioolbelasting door inzet van eigen zuivering van douche en wasmachine water. Dit op die wijze dat het water geschikt wordt gemaakt voor hergebruik binnen het huishouden. Bijvoorbeeld voor het doortrekken van het toilet of beschoeien van de tuin. Dit kan middels inzet van een Hydraloop systeem o.g.

- het terugdringen van drinkwater gebruik door inzet van buffering van regenwater t.b.v. inzet voor huishoudelijk gebruik (wasmachine, toilet doorspoelen, auto wassen, vullen zwembaden etc.). Dit kan middels inzet van een systeem van Mijn Waterfabriek o.g.

- het uitleggen van zonnepanelen niet zuiver ten dienste van het kunnen voldoen aan de BENG-norm, maar een toepassing doordacht en berekend op de maximaal haalbare capaciteit. Hiermee kan het stroomgebruik van het net worden teruggedrongen. Dit kan middels inzet van een systeem van Live Free o.g.

- het inrichten van een accupakket in de woningen om met de zonnepanelen niet omgekeerd evenredig het bestaande netwerk van elektra onnodig te hoeven belasten met terug-levering. Dit kan middels inzet van een systeem van Live Free o.g.

- het inrichten van warmtebuffersystemen binnen de gasloze woning. Dit kan middels boilervat constructies, maar kan ook middels opslag in de bodem. Hiermee kan de piekbehoefte binnen een huishouden in warmtevraag meer worden gespreid in zijn opwekken, wat naast comfort ook leidt tot lagere piekbelasting van het elektriciteitsnetwerk e.d.

- toepassen van open verharding in de openbare ruimte. Op die wijze kan het regenwater ter plekke in de bodem verdwijnen en wordt snelle afvoer vermeden. Dit draagt bij aan de ambities van de Waterschappen om de piekbelasting in de afvoer te bestrijden en kent een gunstige uitwerking tegen verdroging.

- toepassen van natuurlijke oplossingen om extremen in weersomstandigheden te verzachten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan toepassen van leilindes als natuurlijke zonwering e.d.



Via Nova Innovations



Uitvoerbaarheid

- i. Opstallen zijn inmiddels reeds volledig eigendom van de B.V.
- ii. Alle directe en indirecte kosten behorende bij dit initiatief komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente sluit hiervoor een PSOVK af. Indien nodig wordt de afspraken nog nader vervat in een EOK/AOK.
- iii. De locatie valt als zodanig buiten de invloedssfeer van milieucontouren van derden. De in de nabijheid aanwezige woningen zijn allen reguliere woningen. Met saneren van een industriële voorziening wordt de functie als woongebied ter plaatse versterkt.
- iv. Er zal na ambtelijke principe akkoord participatie plaatsvinden met de bewoners rondom het plan e.a. door initiatiefnemer in nauwe samenspraak met de gemeente;
- v. Er vindt ten opzichte van vestiging van de huidig gevestigde industrie functie geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- vi. Er dient gebruik te worden gemaakt van een wijziging op het bestemmingsplan. Er zijn soortgelijke locaties binnen de linten van de voormalige gemeente Venhuizen voorhanden. Er is hierbij een kans op precedencewerking.
- vii. Het plan is niet in strijd met het beleid van de gemeente/uitgangspunten van de gemeenteraad inzake omgaan met industriële functies binnen een woongebied, welke in die hoedanige functie op die plaats in zijn meest doelmatige verschijning niet meer acuut ruimtelijk zijn te rechtvaardigen;
- viii. Er zal plaatselijk geen concentratie van arbeidsmigrantenhuisvesting ontstaan;
- ix. Er is bij doorzetten van de plannen geen sprake van voorkomen van onevenredige planschade;
- x. De kwaliteit van de omliggende leef- en werkomgeving zal hiermee niet nader wordt geschaad;
- xi. Het plan is qua aard en invloed op de omgeving niet zodanig dat nader onderzoek naar de omgevingsaspecten, zoals water, externe veiligheid en luchtkwaliteit op voorhand noodzakelijk zijn;



Conclusie

Met bovenstaande in aanmerking nemende kan gemotiveerd worden besloten om in basis in te stemmen met het aanvangen met een nadere uitwerking ten behoeve van een procedure tot afwijken van het vigerende Bestemmingsplan 'Drechterland Zuid' en woningbouw op deze locatie toe te laten. Ondanks dat deze locatie niet is opgenomen in de lijst van locaties waar Drechterland in de komende periode voornemens is/was om zijn woningbouw op te richten, kan gesteld worden dat in dit specifieke geval wel kan worden voldaan aan de criteria van het 'Flexibel kader' uit de Regionale Woonvisie.

Er wordt concreet verzocht om ambtelijk principe uitspraak te doen inzake een positieve grondhouding jegens het oprichten van 11 woningen op de locatie in het verlengde van de Kerkweg.

Dit levert als bijkomend voordeel op dat er een volwaardige industriële functie verdwijnt midden tussen alle woningen in buurtschap 'de Buurt'.

