

Gemeente Drechterland

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

t.b.v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het
bestemmingsplan

Project:

“ 8 eengezinswoningen Westerkerkweg,

Venhuizen”

i.o.v.

Kuin Vastgoedontwikkeling BV

De Tocht 5

1611 HT Bovenkarspel

opsteller:

ir. H. van Brederode bi bnSP

Boeing Avenue 244

1119 PZ Schiphol-Rijk

SBA-reg.nr. 1.950290.005

5 mei 2014

Inhoud

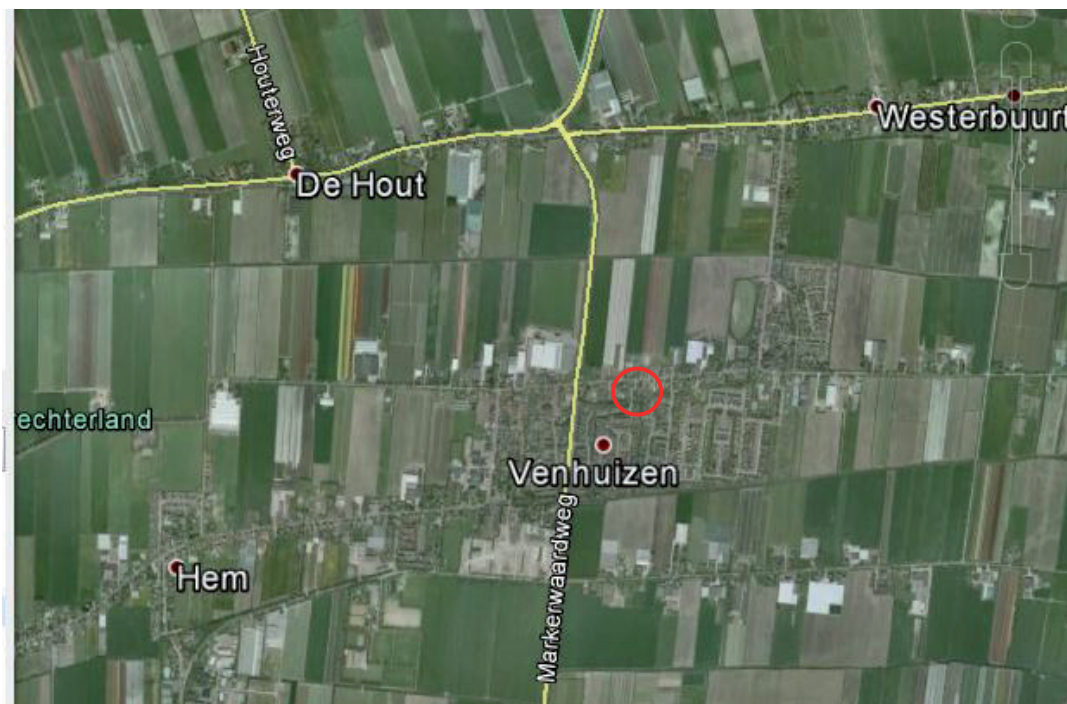
1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
3.	Ruimtelijk beleidskader	6.
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	6.
3.3	Gemeentelijk beleid	7.
4.	Beeldkwaliteit	9.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	10.
5.1	Bodem	10
5.2	Watertoets	11.
5.3	Bedrijven en Milieuzonering	11.
5.4	Geluid	11.
5.5	Verkeersaspecten	11.
5.6	Luchtkwaliteit	12.
5.7	Externe veiligheid	12.
5.8	Leidingen	13.
5.9	Cultuurhistorie / Archeologie	13.
5.10	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	14.
5.11	Duurzaamheidsaspecten	14.
6.	Uitvoerbaarheid	14.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	15.

1. Inleiding

Kuin Vastgoedontwikkeling BV, De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel heeft Burgemeester en wethouders van de gemeente Drechterland verzocht medewerking te verlenen voor de bouw van 8 eengezinswoningen op de locatie Westerkerkweg te Venhuizen.

Kadastrale uitreksels van de gronden zijn:

- Westerkerkweg 87 en 89 : VHZ 03 G 860 G 0;
- Nieuwstraat 2 : VHZ 03 G 863 G 0.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband (Google Earth).

Strijdigheid met vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is “**Drechterland-Zuid**”, vastgesteld 24 juni 2013.

De relevante bestemming van de gronden zijn “Wonen- Woongebouw” (art. 41), “Tuin” (art. 30), “Verkeer-Verblijf” (art. 33) en de dubbelbestemmingen “Waarde-Archeologie-2” (art. 44) (noordelijke gedeelte) en “Archeologie-3” (art. 45) (zuidelijke gedeelte). Er is sprake van twee bouwvlakken en de maximale bouwhoogte is 11,50 m’.

Het feit dat het met het voorliggende plan sprake is van **grondgebonden** woningen en de planfiguratie op de verbeelding andere bestemmingsgrenzen inhoudt, betekent **strijdigheid** met het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente heeft aangegeven niet afwijzend te staan tegenover het voorliggende plan en is in principe bereid medewerking te verlenen aan een procedure die strekt tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan.

Planologische regeling

De passende planologische regeling is de procedure ex. art. 3.10 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), juncto art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Als onderdeel van de procedure dient een “goede ruimtelijke onderbouwing” (ex. artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° en 2.12 lid 3 en artikel 2.12 Wabo) te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk/stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan zijn verwoord.

Het voorliggende document voorziet in deze vereisten.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

De bestaande situatie

De planlocatie is zowel onderdeel van de lintbebouwing van de Westerkerkweg, als onderdeel van de latere sub-urbane uitbreiding daarachter (*Nieuwstraat*!). Op de locatie staat een voormalig bedrijfspand / loods met opslagfunctie; het voorterrein wordt gebruikt voor parkeren.



afb. 2 De planlocatie Westerkerkweg / Nieuwstraat



afb. 3 Het voormalige bedrijfspand op de locatie Westerkerkweg /Nieuwstraat.



afb. 4 Aanzicht van het voormalige bedrijfspand



afb. 5 Impressies van de woningen in de directe omgeving van de locatie

Gezien de ligging van de locatie in vrij dicht bebouwd gebied met overwegend een woonfunctie is ook van gemeentewege uitgesproken dat op de locatie het wonen de meest doelmatige functie is. De inrichting van het bestemmingsplan is gebaseerd op een eerder voorgenomen initiatief met 16 woningen in een gestapelde bouwvorm.

Gezien de marktomstandigheden anno 2014 en het feit dat grondgebonden woningen het beste passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur ter plaatse, zijn aanleiding geweest om kiezen voor 8 eengezinshuizen in twee blokjes.

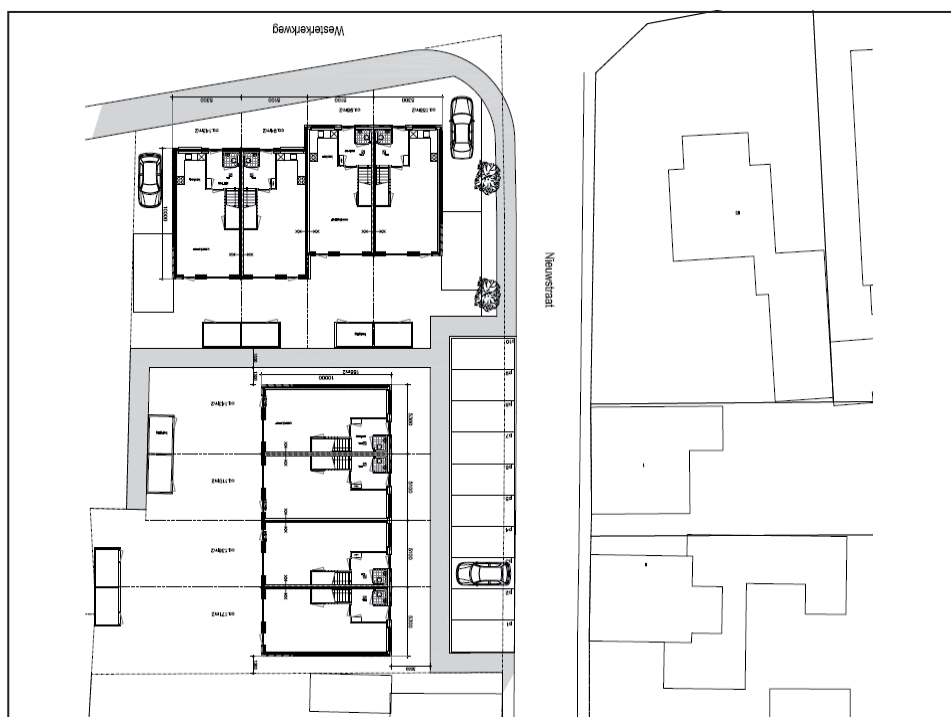
Het bouwplan

Gekozen is voor twee blokjes van vier woningen, één aan de Westerkerkweg en één aan de Nieuwstraat. De woningen hebben een stramienmaat van 5,10 m' en zijn opgebouwd in twee bouwlagen en een langskap (zadeldak). De diepte van de woningen is 10,00 m'.

De woningen aan de Westerkerkweg zijn versprongen en daarmee volgen deze de straatrichting. Bij de eindwoningen zijn twee parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig; één plek is ook, een optie voor een garage. Het aantal parkeerplaatsen is derhalve 14 op 8 woningen, gemiddeld dus 1,75

Het blokje aan de Nieuwstraat volgt de richting van de straat. Langs de straat is een strook 'gestoken' parkeren met 10 parkeerplekken.

Naar aanleiding van het welstandsadvies (zie blz. 10) is onderzocht of hier sprake zou kunnen zijn van schuin parkeren onder een hoek van 60°. Vanwege de beschikbare ruimte en het verlies van 2 parkeerplaatsen is in overleg met de gemeente besloten de oplossing met het haaks parkeren te handhaven.



afb. 6 de nieuwe situatie met 8 eengezins-rijenwoningen



afb. 7 De straatgevel van het blokje Nieuwstraat

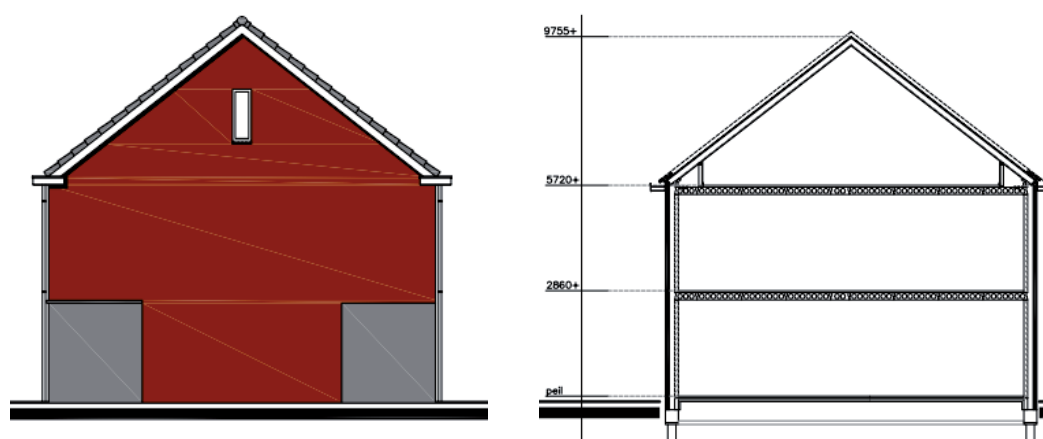
Het totaal aantal parkeerplaatsen is derhalve 14 op 8 woningen. Dit is een gemiddelde van 1,75 plaatsen per woning.

Dit komt overeen met de gemiddelde norm voor doorsnee woningen in een weinig tot matige stedelijke samenhang (CROW).

Voor de uitstraling van de gevelbeelden is gekozen voor twee kleuren metselwerk. De kap is afgedekt met antraciet-betonpannen (voor het overige zie blz. 5).



afb. 8 De achtergevel van het blokje Westerkerkweg



afb. 9 Zij-aanzicht en doorsnede woningen

kleuren en materialen

gevels (donker)
gevels (licht)
dakbedekking
kozijnen
ramen
deuren
goten

gevelsteen
gevelsteen
betonpannen
hout
hout
hout
kunststof

donker rood
antraciet
antraciet
grijs
antraciet
antraciet
wit

bergingen
wanden
dakbedekking
deuren
kozijn

zweeds rabat
golfplaat
zweeds rabat
meranti

naturel
zwart
naturel
naturel

3. Ruimtelijk beleidskader

De ontwikkeling betreft het realiseren van 8 grondgebonden eengezinshuizen op een 'inbrei-locatie' binnen de bestaande lintbebouwing van Venhuizen.

3.1 *Rijksbeleid*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Hiermee wordt duidelijk aangegeven dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

3.2 *Provinciaal beleid*

Structuurvisie NH 2040

De "Structuurvisie Noord-Holland 2040" -'Kwaliteit door veelzijdigheid', is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord" (Het voormalige Streekplan), overgenomen. Uitgangspunt voor 2040 is "kwaliteit door veelzijdigheid".

Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de Provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit*, *Duurzaam ruimtegebruik* en *Klimaatbestendigheid*.

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

Relevant voor de onderhavige planlocatie is, dat deze is gelegen in **bestaand bebouwd gebied** (BGG)

Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (PRVS) opgesteld. Deze verordening is eveneens op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied. Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen te maken en hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid. De provincie stimuleert wel de benutting van de binnenstedelijke ruimte, met name rond knooppunten van openbaar vervoer.

Met betrekking tot het onderhavige initiatief voor de realisering van 8 grondgebonden eengezinswoningen op een 'inbrei'-locatie in bestaand bebouwd gebied van Venhuizen, worden verder geen richtinggevende uitspraken gedaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie

In 2008 stelde de gemeenteraad een Toekomstvisie vast voor Hem, Hoogkarspel, Oosterblokker, Oosterleek, Schellinkhout, Venhuizen, Westwoud en Wijdenes: het Drechterlandschap.

De Toekomstvisie schetst de richting die de gemeente en bewoners gezamenlijk op willen. Ook doet de visie voorstellen voor een geleidelijke koerswijziging. Die koers is gebaseerd op de eigen identiteit, kwaliteiten en kracht van Drechterland. Het landschap is daarbij de belangrijkste kwaliteit. Er wordt nadrukkelijk gekozen voor het landschap als woonkwaliteit bij nieuwe woonlocaties. Ook uitbreiding, specialisatie en verbreding van de agrarische sector gaan niet ten koste van de landschappelijke kwaliteiten.

De toekomstvisie is niet vrijblijvend, maar een door de gemeenteraad goedgekeurde **structuurvisie**. Het is een expliciete keuze voor behoud en versterking van de landschappelijke kwaliteiten van Drechterland. Op basis van deze toekomstvisie kunnen we snel inspelen op veranderende omstandigheden. En daar optimaal van profiteren! De Toekomstvisie is verder uitgewerkt in een:

- Structuurvisie Landschap (2011)
- Economisch Beleidsplan (2012)
- Woonvisie (2013)

Voor het voorliggende project met 8 grondgebonden eengezinshuizen is met name van belang hetgeen in de 'Gemeentelijke Woonvisie' wordt aangegeven.

Gemeentelijke Woonvisie

De gemeente Drechterland heeft op 28-1-2013 de "Woonvisie Drechterland 2012-2020" vastgesteld.

Hierin worden op basis van o.a. de evaluatie van de "Woonvisie Drechterland 2007", de "Provinciale Structuurvisie", de "Provinciale Woonvisie", de "Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland", "RAP Wonen Noord-Holland Noord 2011-2015 -West-Friesland" en de nota "Vraaggericht Bouwen – Provincie Noord-Holland" een aantal 'acties' (12) en 'opgaven en ambities tot 2020' (13) geformuleerd (waarbij de 'acties' uiteraard in het verlengde liggen van de 'opgaven en ambities'.

Voor het voorliggende project van 8 grondgebonden woningen kan vastgesteld worden dat dit 'in lijn' is met een aantal belangrijke 'opgaven en ambities', hierna in het volledige overzicht aangestreept:

Opgaven en ambities tot 2020 (met geel is aangegeven wat relevant is voor het plan)

- a. Woonwensen van eigen inwoners zo veel als mogelijk in vervulling laten gaan
- b. Effectieve vraag vergroten
- c. Vraaggericht bouwen naar behoefte
- d. Flexibel plannen in de tijd
- e. Kader en richting voor nieuwbouw *)
- f. Vitaal en Leefbaar houden kleine kernen
- g. Beperken financiële risico's voor gemeente
- h. Duurzaam bouwen
- i. Faciliterende overheid
- j. Verhouding Koop vs. Huur waar mogelijk handhaven
- k. Herstructurering, renovatie en transformatie oude woonwijken
- l. Stimuleren (collectief) Particulier Opdrachtgeverschap
- m. Combineren wonen en zorg

- *) Het 'kader' voor het maximale aantal te bouwen woningen in Drechterland tot 2020, wordt bepaald door de thans voorziene groei van het aantal huishoudens, namelijk 650 – 700.
- De 'richting' ten aanzien van de te bouwen woningen zal minder in cijfers en meer in termen van 'meer of minder' worden uitgedrukt:
- ☐ Meer bouwen voor effectieve vraag.
 - ☐ Meer bouwen voor eenpersoonshuishoudens (ouderen in Hoogkarspel en Venhuizen).
 - ☐ Bouw van eengezinswoningen afstemmen op actuele en manifeste behoefte.
 - ☐ Meer inbreiden en minder uitbreiden.
 - ☐ Meer passief en anticiperend grondbeleid en minder (of geen) actief grondbeleid.
 - ☐ Meer kleinschalig bouwen in kleine hoeveelheden.

Het project met 8 grondgebonden eengezinshuizen is een particulier initiatief, waarbij de gemeente geen financieel risico loopt. Het project betreft een kleinschalig bouwproject op een inbrei-locatie, en betekent een passende herstructurering van het bebouwingslint van de Westerkerkweg.

Ten aanzien van het feit, dat hier een oorspronkelijk project van 16 gestapelde (kleinere) woningen wordt vervangen door een project van 8 grondgebonden woningen kan in het kader van de woonvisie worden opgemerkt, dat de initiatiefnemer heeft vastgesteld dat op dit moment de marktvraag meer is gericht op eengezinsrijenhuizen (haalbaarheid). Daarbij kan tevens worden aangetekend dat het gemeentelijke huisvestingsbeleid er op gericht is om de kleinere woningen (starterswoningen - seniorenwoningen) meer in de centrumgebieden van de kernen Hoogkarspel en Venhuizen te faciliteren.

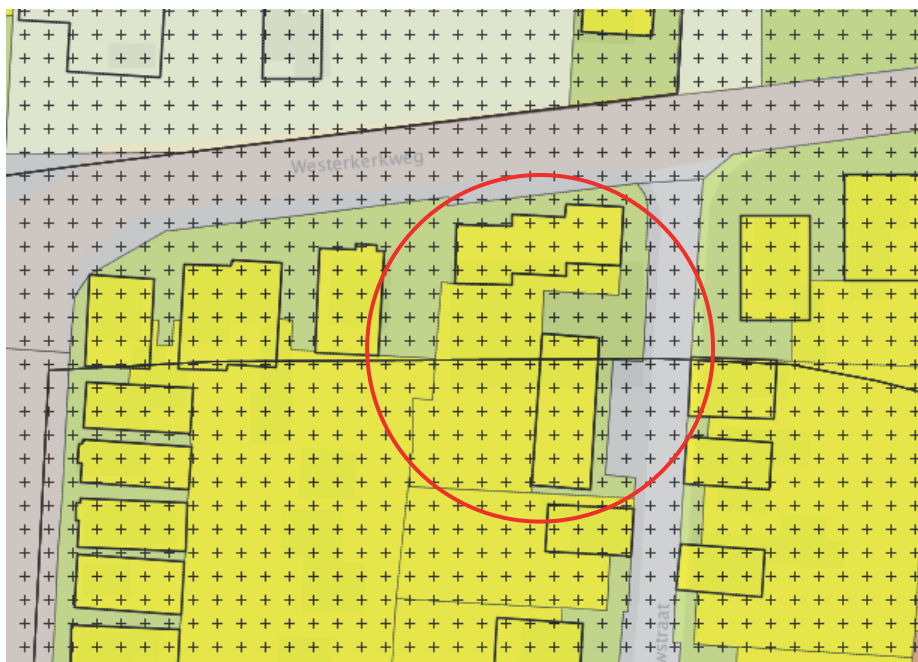
Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is "**Drechterland-Zuid**", vastgesteld 24 juni 2013.

De relevante bestemming van de gronden zijn "Wonen- Woongebouw" (art. 41), "Tuin" (art. 30), "Verkeer-Verblijf" (art. 33) en de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie-2" (art. 44) (noordelijke gedeelte) en "Archeologie-3" (art. 45) (zuidelijke gedeelte). Er is sprake van twee bouwvlakken en de maximale bouwhoogte is 11,50 m'. Het feit dat het met het voorliggende plan sprake is van **grondgebonden** woningen en de planfiguratie op de verbeelding andere bestemmingsgrenzen inhoudt, betekent **strijdigheid** met het vigerende bestemmingsplan.

Wanneer men de woningen in de directe omgeving analyseert, is er – vanuit de bestaande schaal en bebouwingskarakteristiek - veel voor te zeggen om voorkeur uit te spreken voor grondgebonden woningen op de locatie in plaats van een gestapelde bouwvorm. De voorgestelde woningen hebben een bouwhoogte van 9.76 m, in vergelijking met de maximaal toegestane bouwhoogte van de gestapelde bouw in het vigerende bestemmingsplan is dit beduiden lager.

De woningen in de omgeving zijn opgebouwd in één à anderhalve bouwlaag met een manifeste kap. De karakteristiek en materialisatie zijn traditioneel. (zie **afb. 5**).



afb. 10 Planlocatie op de kaart van het vigerende bestemmingsplan

Het is een feit dat de keuze voor grondgebonden woningen leidt tot een andere verdeling van de bestemmingen; in principe is sprake van een 'herschikking' van de woonbestemming en de bestemmingen "Tuin" en "Verkeer-Verblijf". Deze verschuivingen leiden echter niet tot kwaliteitsverlies voor de woonomgeving.

Al met al kan het voorliggende plan worden aangemerkt als uitstekend passend in de stedenbouwkundige structuur van de lintbebouwing van de Westerkerkweg en omgeving.

4. Beeldkwaliteit

Provinciaal 'beeldkwaliteits'-beleid

In de Structuurvisie 2040 van de provincie wordt speciale aandacht gevraagd voor ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit en is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe structurele ontwikkelingen. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

Het realiseren van twee blokjes van 4 grondgebonden eengezinshuizen op een 'inbrei'- locatie in de lintbebouwing van Venhuizen, met affiniteit met de bebouwingskarakteristiek ter plaatse, is geheel in lijn met de bedoelingen van de provincie.

De gemeentelijke welstandsnota

Van toepassing is de herziene welstandsnota uit 2011, vastgesteld 27 juni 2011.

De planlocatie ligt voor het gedeelte aan de Westerkerkweg in gebiedstype 4 "Linten" en voor het gedeelte aan de Nieuwstraat in gebiedstype 6 "Uitbreidingsgebieden met overwegend seriematige bouw"

Voor beide gebiedstypen geldt een regulier welstandsniveau, waarbij op het respecteren en verbeteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit de nadruk ligt.

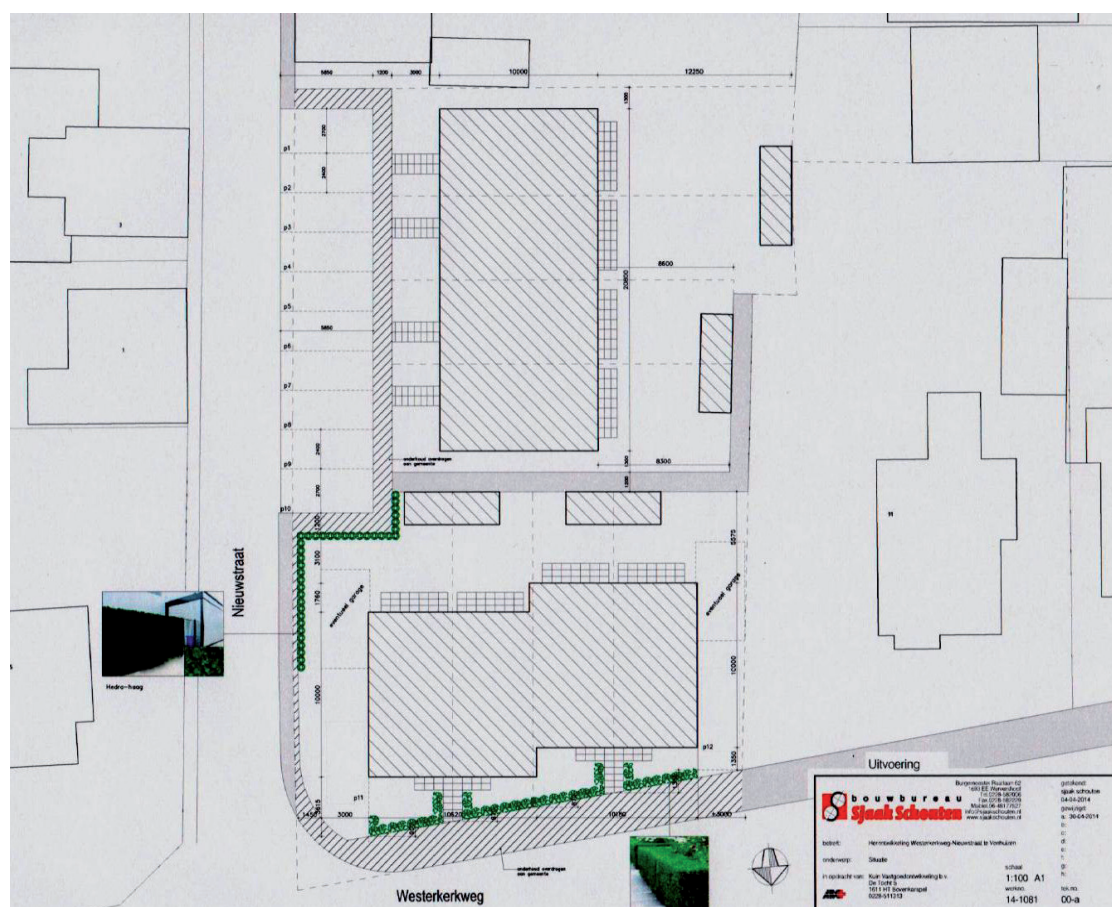
In de eerste plaats kan worden vastgesteld dat het vervangen van een enigszins vervallen bedrijfspand door rijtjeswoningen zonder terughoudendheid als een verbetering /versterking van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse beschouwd worden.

De voorgestelde woningen kunnen daarenboven voldoen aan de gestelde criteria ten aanzien van hoofdvorm, typering, materialisatie en kleurgebruik.

In de vergadering van de welstandscommissie d.d. 6 maart 2014 is over het ontwerp op hoofdlijnen positief geadviseerd. Er zijn aanwijzingen gegeven voor een verbetering van de inrichting grenzend aan de openbare ruimte.

Dit betreft het in het ontwerp meenemen van de erfscheiding van de voortuinen in de vorm van een lage haag en het visueel afschermen van de parkeergelegenheid aan de Nieuwstraat middels een hedera-scherm op de grens van de hoekkavel. (zie **afb. 11**).

Er is ook een kanttekening gezet bij het haaks parkeren in de Nieuwstraat, waarna o.m. is voorgesteld om schuin te parkeren onder een hoek van 60°. Nader onderzoek hieromtrent heeft aangegeven dat daarmee 2 parkeerplaatsen zouden komen te vervallen. In overleg met de gemeente is vervolgens vastgehouden aan de oplossing met haaks parkeren.



afb. 11 Inrichting van de locatie op de grens van het openbare gebied.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Bodem

Voor de locatie Westerkerkweg is een nader bodemonderzoek uitgevoerd door Triton Milieu. De aanleiding voor het nader onderzoek zijn de in het verkennend onderzoek aangetroffen sterke verontreinigingen met minerale olie in de grond en het grondwater op de locatie. Op basis van het nader onderzoek dient te kunnen worden vastgesteld of op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en of tot het nemen van sanerende maatregelen moet worden overgegaan, alvorens herinrichting naar een woonbestemming kan plaatsvinden.

Op basis van de resultaten van het nader onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met minerale olie in grond en grondwater.
- In een bodemvolume van ca 290 m³ is de grond tot boven de interventiewaarde verontreinigd met minerale olie.
- In een bodemvolume van ca.375 m³ is het grondwater tot boven de interventiewaarde verontreinigd met minerale olie.
- Bij het huidig gebruik bestaan er geen actuele humane en ecologische risico's. Voorts bestaan er door het verwijderen van de bronnen geen reële verspreidingsrisico's meer.
- Op basis van de saneringsurgentie-systeematiek dient de verontreiniging als ernstig maar niet urgent te worden gekwalificeerd.

In verband met de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie naar wonen zullen sanerende maatregelen moeten worden uitgevoerd. Gelet op het toekomstig gebruik, waarbij de bodem over nagenoeg de volledige locatie door bebouwing en erfverharding zal worden afgedekt, dient in ieder geval het tot boven de interventiewaarde met minerale olie verontreinigde bodemvolume grond te worden gesaneerd.

Door beperkte omvang van de verontreiniging komt deze zeer waarschijnlijk in aanmerking voor de pilot Besluit Uniforme Sanering (BUS). Hiermee kan langs een eenvoudiger procedure en in een korter tijdsbestek tot sanering worden overgegaan. Geadviseerd wordt daarom het project met een BUS-melding bij het bevoegd gezag (Gedeputeerde Staten van Noord-Holland) in te dienen.

5.2. *Watertoets*

In de bestaande situatie is sprake van een volledig verhard terrein; er is met de de voorgenomen nieuwbouw derhalve geen sprake van een toename van het bebouwde oppervlak.

Aangezien het beleid van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier bepaalt dat pas bij een verhardingstoename van 800 m² of meer de noodzaak voor compenserend wateroppervlak in beeld komt, is dit bij het voorliggende project geen item.

Bij de nieuwbouw zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

De afvoer van hemelwater vindt gescheiden plaats ten opzichte van het riool.

5.3. *Bedrijven en milieuzonering*

De planlocatie ligt in een enigszins 'verstedelijkt' gebied met overwegend wonen en gespreid enkele niet-woonfuncties. In de omgeving van de locatie is geen bedrijvigheid aanwezig, die hinder zal veroorzaken voor het wonen. Omgekeerd zullen in de omgeving ook geen bedrijven in hun exploitatie beperkt worden door het realiseren van de 8 woningen.

5.4 *Geluid*

De planlocatie ligt aan de Westerkerkweg en aan de Nieuwstraat, alwaar een regime van 30 km/uur geldt. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Uiteraard zal bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning verantwoord worden, dat de gewenste binnenwaarden worden gehaald.

5.5. *Verkeersaspecten*

Verkeersaantrekkende werking

De realisatie van 8 grondgebonden woningen in vergelijking met de 16 appartementen, die in het vigerende bestemmingsplan zijn voorzien, betekent een (virtuele) afname van het aantal verkeersbewegingen.

Parkeren

Voor de 8 nieuwe woningen wordt voorzien in 14 parkeerplaatsen: 2 x 2 op eigen erf bij de eindwoningen aan de Westerkerkweg en een strook van 10 gestoken parkeerplaatsen aan de Nieuweweg *). Het gemiddelde aantal parkeerplaatsen komt hierbij op 1,7 pp per woning.

- *) Op aandrang van de gemeente en de welstandscommissie is onderzocht of ter plaatse schuin parkeren onder 60° mogelijk was. In verband met de beschikbare ruimte en het verlies van 2 parkeerplaatsen is uiteindelijk in overleg met de gemeente besloten om de oplossing met het haaks parkeren te handhaven.

5.6 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

De realisering van 8 grondgebonden eengezinshuizen betreft een project dat 'in niet betekenende mate' bij draagt aan de luchtkwaliteit.

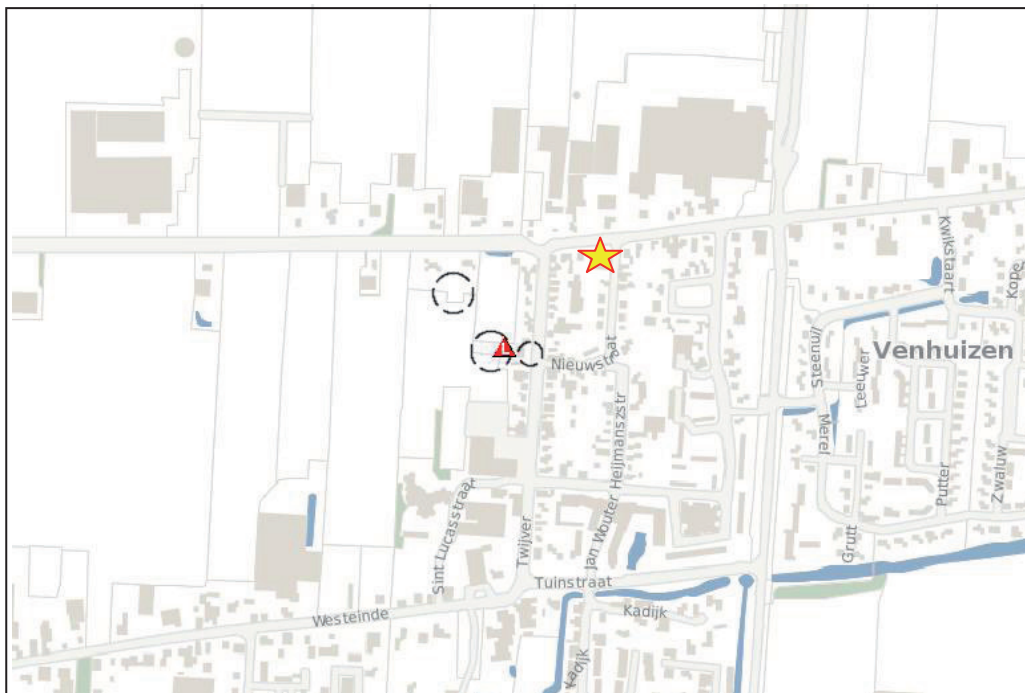
5.7 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Op de 'Risicokaart' van Noord-Holland is in de omgeving rondom de planlocatie slechts één inrichting aanwezig die valt onder het Bevi. Het betreft een benzineservicestation aan de Twijver 24 (**afb. 12**).

Daar aanwezig zijn een vulpunt voor LPG, een afleveringspunt en een reservoir. De risicocontouren van 10⁻⁶ bevinden zich respectievelijk op ruim 160 m', ca. 120 m' en ca. 160 m' vanaf de planlocatie.

Deze afstanden leveren geen belemmering op voor de realisering van de 8 nieuwe grondgebonden eengezinshuizen.



afb. 12 De planlocatie op een uitsnede van de 'Risicokaart Noord-Holland

5.8 Leidingen

Bij de aanvang van de bouwwerkzaamheden zal een overzicht van de nutsleidingen beschikbaar zijn (Klic-melding).

5.9 Cultuurhistorie / Archeologie

Richtinggevend voor dit aspect is het 'Europese verdrag van Valletta 1992', dat de bescherming (behoud) regelt van archeologisch erfgoed in de bodem.

Cultuurhistorische Waardenkaart

De te behouden archeologische waarden zijn o.m. vastgelegd op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van Noord-Holland. Hierop zijn de (bekende) aanwezige waarden geregistreerd betreffende de aspecten **geografie**, **archeologie** en **bouwkunde**.

Qua **Geografie** is de lintbebouwing van de Westerkerkweg aangegeven met kenmerk WFR436G: "*Lineaire nederzetting uit de Vroege Middeleeuwen, van waarde*".

De nieuwe woningen vervangen een grootschalig bedrijfspand, zodat de hier bedoelde waarde niet (verder) wordt aangetast. Eerder kan in dit verband gesproken worden van een meer respectvolle invulling van de betreffende locatie in het lint.

De Westerkerkweg is aangegeven met kenmerk WFR222G: "*Binnenwaterkerende kade of dijk, uit de Volle of Vroege Middeleeuwen, van waarde*".

Het vervangen van een bedrijfspand door woningen heeft geen 'impact' op de weg, noch op de daaraan toegekende waarde.

Qua **Archeologie** is de samenhang weg en lintbebouwing van de Westerkerkweg aangegeven met kenmerk WFR371A: "*Historische stads- of dorpskern, uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd, van Hoge waarde*".

De planlocatie ligt net buiten het aangegeven gebied. De vervangende nieuwbouw heeft geen gevolgen voor de hier bedoelde archeologische waarden.

Qua **Bouwkunde** zijn op en in de omgeving van de planlocatie geen waarden aangegeven.

Archeologische monumentenkaart en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

Bekende en gewaardeerde vindplaatsen van archeologische monumenten zijn benoemd op de Archeologische Monumentenkaart (AMK). De locatie van het bouwplan is niet op de AMK opgenomen als een vindplaats van archeologische waarden.

Voor heel Nederland is daarnaast op basis van extrapolatie van bekende vindplaatsen een voorspelling gedaan voor de kans dat archeologische waarden in de bodem kunnen worden aangetroffen.

Deze voorspelling is af te lezen op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). De IKAW geeft zo een beeld van het bodemarchief complementair aan de Archeologische Monumentenkaart. De onderhavige bouwlocatie aan de Westerkerkweg ligt op de overgang tussen een middelhoge en een lage verwachtingswaarde volgens de IKAW.

Op basis van bovenstaand gegeven omtrent deze trefkans van archeologische waarden, het feit dat de locatie niet geregistreerd staat als een bekende vindplaats en met name omdat de locatie momenteel grotendeels al bebouwd en/of verhard is (waardoor de bodem is verstoord), is geen verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Vanuit het oogpunt van archeologie wordt geen belemmering verwacht voor de ontwikkeling van het bouwplan. Mocht bij de start van de bouw of tijdens de bouw een indicatie van mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden worden aangetroffen, dient een deskundig archeoloog te worden ingeschakeld.

5.10 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

De projectlocatie is niet gelegen in een beschermd gebied aangewezen door de Natuurbeschermingswet (zoals Vogel- of Habitatrichtlijngebieden of onderdelen van de ecologische hoofdstructuur van Nederland).

Het terrein was in gebruik als bedrijfslocatie en is grotendeels bebouwd. Het overige deel is verhard en bezit geen natuurwaarden. Er is water noch opgaande beplanting. Gelet op deze aspecten wordt een nader ecologisch onderzoek in deze situatie niet nodig geacht.

5.11 Duurzaamheidsaspecten

Het bouwplan wordt uitgevoerd conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Het voorgenomen project betreft het realiseren van acht grondgebonden woningen op een locatie met een voormalig bedrijf, waarvoor in eerste instantie is gedacht aan de realisering van 16 wooneenheden in een gestapelde bouwvorm.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan of bij het project in geding zijn.

De concept-ruimtelijke onderbouwing zal aan de gebruikelijke overleginstanties worden aangeboden ten behoeve van een reactie.

Tervisielegging ontwerp

De ontwerp omgevingsvergunning, voor wat betreft de activiteit grote planologische afwijking, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door burgemeester en wethouders in de besluitvorming meegenomen.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend *nadat* de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

De gemeenteraad van Drechterland heeft op 24 maart 2014 besloten een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Voor een concrete aanvraag voor een omgevingsvergunning ligt niets in de weg.

6.2. Economische/ financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan is een initiatief van Kuin Vastgoedontwikkeling BV, De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel.

De kosten van de sloop van het bedrijfspand, het bouwrijp maken en de realisering van de 8 grondgebonden eengezinshuizen, alsmede de aanleg van de parkeerplaatsen, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente zullen - inzake het planschade-risico - een overeenkomst sluiten.

Daarnaast zullen dezelfde partijen een ontwikkelingsovereenkomst sluiten. Daarin worden afspraken gemaakt over het overdragen van openbaar te maken gebied, de kwaliteit van het openbaar te maken gebied en de bijdrage voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte en de bijdrage in de gemeentelijke procedurekosten.