

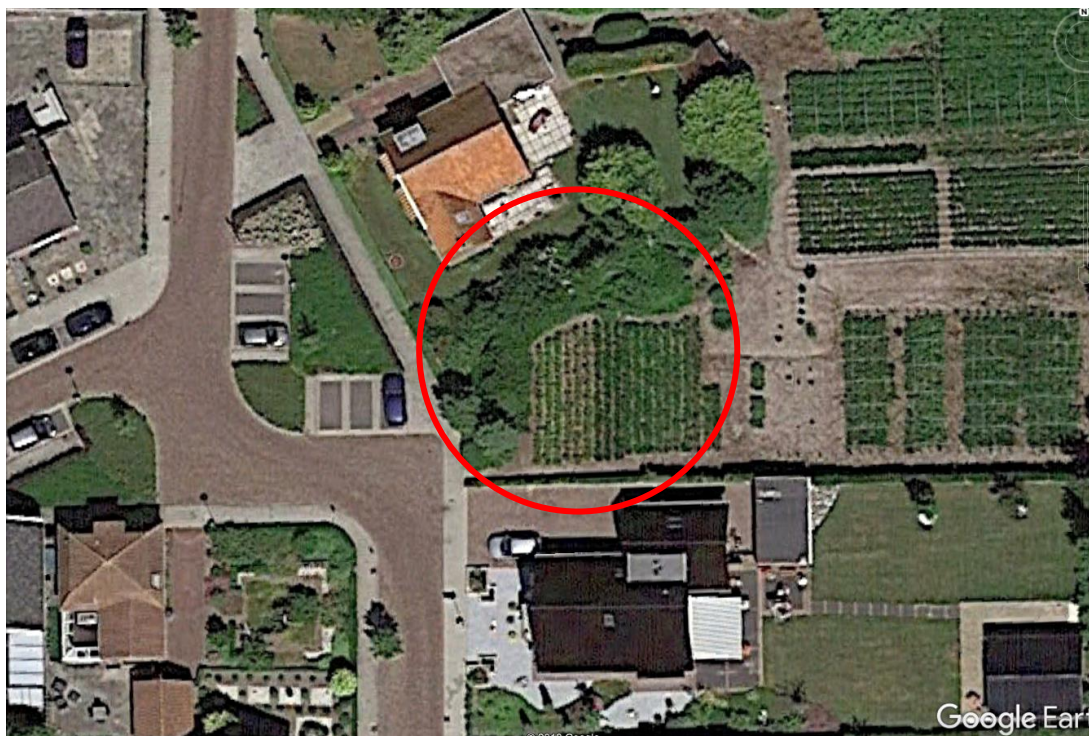
Gemeente Drechterland

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

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

“Vrijstaand woonhuis Nieuwstraat 19, Venhuizen”



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

23 oktober 2018

Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De bestaande en nieuwe situatie	2.
2.2	Het bouwplan	3.
2.3	De stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristiek	4.
3.	Ruimtelijk beleidskader	5.
3.1	Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5.
3.2	Provinciaal beleid	6.
3.2.1	Relatie met de Wro	6.
3.2.2	Structuurvisie NH 2040	6.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening	7.
3.2.4	Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland	7.
3.2.5	Het RAP-Westfriesland 2017-2021	8.
3.3	Gemeentelijk beleid	8.
3.3.1	Gemeentelijke beleidsnota's	8.
3.3.2	Bestemmingsplan	9.
4.	Beeldkwaliteit	10.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	10.
4.2	De gemeentelijke welstandsnota	10.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	10.
5.1	Milieu	10.
5.1.1	Bodem en grondwater	10.
5.1.2	Watertoets	11.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	11.
5.1.4	Geluid	12.
5.2	Verkeersaspecten	12.
5.3	Luchtkwaliteit	12.
5.4	Externe veiligheid	13.
5.5	Leidingen	14.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	14.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	14.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	15.
6.	Uitvoerbaarheid	16.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	16.
6.3	Overleg met de buurt	16.

BIJLAGE 1 Gebiedsgerichte welstandscriteria

BIJLAGE 2 'Conclusies en aanbevelingen' uit het bodemonderzoek

BIJLAGE 3 Gegevens Klic-melding

Separate bijlagen

bij de ruimtelijke onderbouwing " Vrijstaand woonhuis, Nieuwstraat 19", Venhuizen.
(wordt opgenomen in digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijke plannen.nl)

BIJLAGE A Verkennend bodemonderzoek van Bodem Belang BV (integraal)

1. Inleiding

Het initiatief

De familie Obdam, De Zeeridder 8, 1606 DG Venhuizen heeft een verzoek gericht aan burgemeester en wethouders om toepassing van de procedure voor een afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisering van een vrijstaand woonhuis op de locatie aan de Nieuwstraat te Venhuizen (de nog ongeadresseerde gronden gelegen naast Nieuwstraat17, hier voorlopig aan te duiden als Nieuwstraat 19).

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Drechterland, sectie G, nummer 5020 (ged.).



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

De locatie betreft een gedeelte van een voormalige tuinderij, dat is vrijgekomen voor een perceel met een vrijstaand woonhuis.



afb. 2 De planlocatie Nieuwstraat 19

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan **“Drechterland-Zuid”**, vastgesteld 24 juni 2013. Op de gronden ligt de enkelbestemming ‘Wonen-1’ (art. 36), de enkelbestemming ‘Tuin-1’ (art. 30) en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ (art. 45). Het bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, aangezien ter plaatse niet is voorzien in een bouwvlak.

Planologische regeling voor een afwijking van het vigerende bestemmingsplan

Op grond van artikel 2.1 lid 2 sub c overeenkomstig artikel 2.12 lid 2 sub a onder 3 Wabo kan het strijdige gebruik met het bestemmingsplan worden opgeheven.

Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan dient ter onderbouwing van het opheffen van de strijdigheid een ruimtelijke afweging te worden gemaakt.

Het onderhavige document voorziet in dit vereiste.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1. De bestaande en nieuwe situatie



afb. 3 De bestaande situatie

De planlocatie ligt in een bestaande woningbouw-uitleg van Venhuizen, ten zuiden van de oorspronkelijke historische lintbebouwing van Venhuizen, t.w. de Westerkerkweg.

Het betreft een woonbuurt met overwegend vrijstaande woonhuizen, enkele 2-onder-1-kapwoningen en enkele blokjes rijenhuizen in 1 en 2 bouwlagen en een kap.

Verspreid in de buurt bevinden zich enkele bedrijven en maatschappelijke functies.

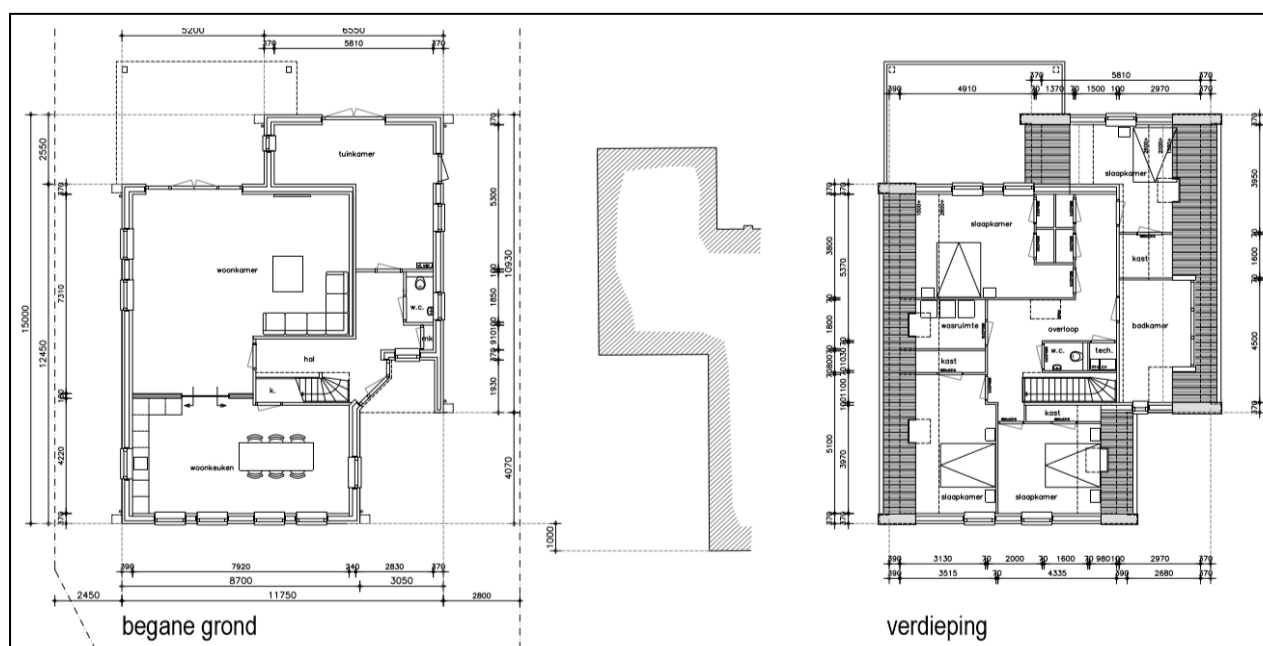
De nieuwe situatie

Hoewel de Nieuwstraat ter plaatse een geknikt verloop heeft, is gekozen voor de bestaande verkavelingsrichting van J.W Heijmansstraat 3 en 5.

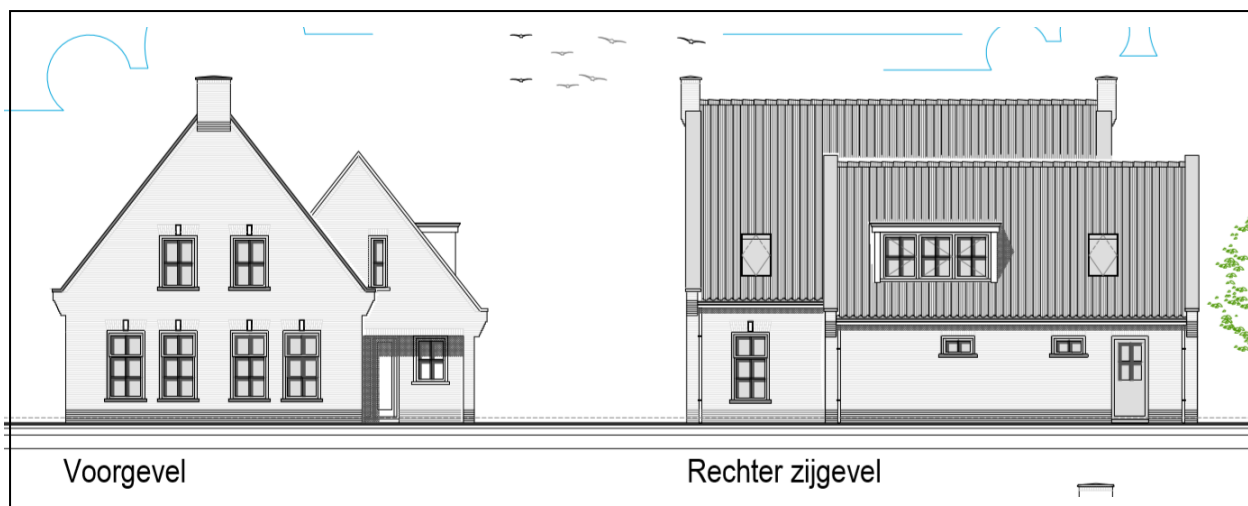


afb. 4 De nieuwe situatie met de nieuwe vrijstaande woning op nr. 19

2.2. Het bouwplan



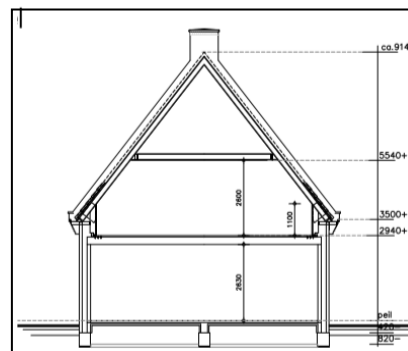
afb. 5 Plattegronden



afb. 6 De aanzichten

kleuren en materialen		
gevels	metselwerk	rood
plint	metselwerk	donker rood
dakbedekking (schuin)	pannen vh	zwart verglaasd
kozijnen	d.r. meranti	creme
ramen	d.r. meranti	creme
deuren	d.r. meranti	antraciet
goten	w.r.cedar	creme
dakranden	w.r.cedar	creme

afb. 7 Toe te passen materialen



afb. 8 doorsnede woonhuis

2.3 De stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristiek

(bron: o.a. gebiedsbeschrijving Welstandsnota Drechterland - 28 april 2011)

“Gebiedsbeschrijving In de naoorlogse, planmatig opgezette uitbreidingen van de verschillende dorpen zijn deelgebieden aangewezen voor individuele bebouwing. Deze bebouwing heeft overwegend plaatsgevonden in stroken en in enkele kleine clusters. De stroken komen in de meeste gevallen voor langs randen van een uitbreidingsgebied. Per gebiedje is bij de bouw in het algemeen gestreefd naar een stedenbouwkundige samenhang door te sturen op plaatsing, locatie en bouwvolume. Individuele bouw in uitbreidingsgebieden komt vooral voor in Hoogkarspel en Venhuizen. In de overige kernen is de individuele bouw sterk ondergeschikt aan de projectmatige bouw”.

Het onderhavige plan voor een vrijstaande woning vult een open ruimte tussen vrijstaande woningen op en completeert in feite de gegeven stedenbouwkundige structuur, Het gekozen type woningen sluit goed aan op de bestaande bebouwingskarakteristiek met woningen in één laag en een kap met een kleinschalige, ambachtelijke signatuur.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgesteld ingreep de stedenbouwkundige samenhang ter plaatse versterkt.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De “Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling” is met ingang van 14 maart 2012 vervangen door de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

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’.

Aangezien de planlocatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied en het realiseren van één vrijstaande woning niet kan worden aangemerkt als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang’, is het doorlopen van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ niet een vereiste.

☐ De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Het wordt van belang geacht dat provincies en gemeenten de benutting van ruimte motiveren in alle categorieën ruimtelijke besluiten. Daartoe was in artikel 3.1.6. van het Bro een artikel ingevoegd op grond waarvan overheden *nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen* standaard dienen te motiveren met behulp van een drietal opeenvolgende stappen.

Per **1 juli 2017** is een besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De aangebrachte wijzigingen hebben als doel de ladder te vereenvoudigen, zodanig dat de in de praktijk ervaren knelpunten worden opgelost, de onderzoekslasten verminderen, maar de effectiviteit van het instrument behouden blijft. Met deze wijzigingen is niet beoogd het doel van de regeling te wijzigen.

De nieuwe regeling is:

- *De huidige definities worden niet gewijzigd.*
- *De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.*
- *De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.*
- *Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.*
- *Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan*

Relevant voor de vrijstaande woning Nieuwstraat 19:

☐ De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte dan wordt voldaan aan de Ladder.

☐ Is sprake van een stedelijke ontwikkeling ?

Ja, Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

- De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling '*nieuw*' is.
- Is sprake van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling?

Nee, Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

- Beschrijving van de behoefte

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken.

Voor de onderhavige ontwikkeling is het schaalniveau van de gemeente, of wellicht zelfs het schaalniveau van de buurt, het ruimtelijk verzorgingsgebied waarbinnen de behoefte inzichtelijk moet worden gemaakt.

De behoefte voor één vrijstaande woning, die een open ruimte tussen kavels met vrijstaande woningen opvult in bestaand stedelijk gebied, wordt niet zozeer bepaald vanuit het ruimere kader van een woonvisie, maar is min of meer afhankelijk van een individuele initiatiefnemer.

Conclusie

Een en ander overziende kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van strijdigheid met Rijksbeleid.

Verder blijkt uit het voorgaande dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Relatie met de Wro

Met ingang van 1 juli 2008, bij het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), hebben de Noord-Hollandse streekplannen de status van *structuurvisie* gekregen. Dit is een 'zelfbindend' instrument.

Tot het gereed komen van de nieuwe structuurvisie hanteerde de provincie een zogeheten 'Overgangsdokument'. De uitwerking van dit overgangsdokument was de '*Provinciale ruimtelijke verordening*', vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 15 december 2008.

De Provinciale ruimtelijke verordening is *het* aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent inhoud van gemeentelijke plannen en projectbesluiten en bindt de gemeenten.

De verordening is verder uitgewerkt tot '*Provinciale Ruimtelijke Verordening*' (PRV - zie hierna).

3.2.2 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 stedelijk gebied** (BSG).

De provincie verstaat (sinds 1-1-2017) onder ‘bestaand stedelijk gebied’:

‘Gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening’.

Deze definitie is:

“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Van toepassing is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), waarvan de recente herziening op 23 april 2018 is geconsolideerd. Hierin wordt o.a. niet meer gesproken over Bestaand Bebouwd Gebied, maar over Bestaand Stedelijk Gebied.

In de PRV 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. Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand stedelijk gebied als het landelijk gebied, regels voor *uitsluitend* het bestaand stedelijk gebied en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied. De provincie stimuleert ten principale de benutting van de *binnenstedelijke ruimte*.

In art 5.a geeft de PRV aan dat een ‘bestemmingsplan’ *) een nieuwe stedelijke ontwikkeling uitsluitend kan voorzien als de onderhavige ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
(zie hiervoor de behandeling van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ op pag. 6).

*) Hieronder wordt mede verstaan:

“een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht, of artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken’.

Bij de PRV zijn 9 ‘themakaarten’ bijgevoegd:

De voor het onderhavige project binnen bestaand stedelijk gebied zijn de aspecten van de verschillende themakaarten minder relevant. Geen van deze thema's hebben gevolgen / restricties voor mogelijke ontwikkelingen op de onderhavige planlocatie.

3.2.4 Kadernota Regionale woonvisie West-Friesland

De Kadernota regionale woonvisie West-Friesland is een vervolg op de Regionale Woonvisie (2005-2015). Uit een monitoring en evaluatie van deze visie is gebleken dat de demografische ontwikkelingen en de marktomstandigheden zodanig zijn gewijzigd dat het vaststellen van een nieuwe visie gewenst is. Gemeenten in de regio kunnen deze Kadernota gebruiken als vertrekpunt en als basis voor het vaststellen van lokale Woonvisies. De Kadernota is afgestemd op de Verstedelijkingsafspraken 2010-2020, de provinciale Woonvisie 2010-2020 en de provinciale Structuurvisie 2010-2040.

Centrale doelstelling van de nieuwe woonvisie is het beter op elkaar laten aansluiten van vraag en aanbod, meer aandacht voor kwalitatieve aspecten waaronder duurzaamheid en het verbeteren en verder uitbouwen van de regionale samenwerking ten aanzien van het wonen.

Met betrekking tot de kwantitatieve bouwopgave blijft het uitgangspunt dat voorzien moet worden in de eigen woningbehoefte van de inwoners van de regio West-Friesland. De regionale taakstelling is vastgesteld met een bandbreedte van 850-1020 woningen per jaar voor de periode 2016 tot 2021, ofwel totaal ca. 3790 woningen.

In de 'Kwantitatieve woningbouwprogrammering 2016 -2026' is voor Drechterland is daarbij de kwantitatieve ruimte gesteld op ca. 252.

Aangenomen kan worden dat de realisering van 1 vrijstaande woning binnen genoemde kwantitatieve ruimte valt.

Tenslotte voldoet het voorliggende initiatief ook aan het uitgangspunt om in principe te bouwen *binnen* bestaand stedelijk gebied.

3.2.5. *Het Rap West-Friesland 2017-2021 – uitvoeringsagenda regionale woonvisie*

In het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) voor West-Friesland werken de West-Friese gemeenten Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuizen, Drechterland en Stede Broec samen aan een evenwichtig en afgestemd actieprogramma voor het woonbeleid in de regio. Naast de gemeenten, hebben ook betrokken marktpartijen zoals woningcorporaties, zorgpartijen, bouwers, ontwikkelaars en huurdersvereniging input geleverd voor dit RAP.

Als speerpunten van de West-Friese woonvisie worden genoemd:

- ☐ Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
- ☐ Vitale kernen: leefbaar West-Friesland tot in de kern.
- ☐ Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.
- ☐ Scheiden van wonen en zorg: Langer Zelfstandig Wonen bevorderen.
- ☐ Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven

De Woonvisie voor West-Friesland benoemt welke richting de West-Friese gemeenten met de woningmarkt op willen en waar rekening mee gehouden moet worden en heeft een looptijd van 10 jaar.

Het RAP geeft een dynamische opsomming van de acties die de regiogemeenten en de provincie ondernemen in 2017 tot en met 2020 rond het woonklimaat in West-Friesland.

Burgemeester en wethouders hebben de nieuw RAP 2017-2021 en de bijbehorende regionale kwantitatieve woningbouwprogrammering vastgesteld op 9 mei 2017.

3.3. *Gemeentelijk beleid*

3.1.1 *Toekomstvisie Drechterland*

In 2009 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Drechterland vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar visie op de ontwikkeling van de gemeente uiteengezet. Hiermee geeft de visie richting aan de ontwikkeling.

De visie is opgesteld op basis van de eigen waarden van de gemeente Drechterland. Uitgangspunten van de visie zijn dan ook: - "Het landschap van Drechterland is de sterkste troef". - "De landschappelijke kwaliteiten zijn omgevingskwaliteiten". - "De kernen zijn de dragers van de identiteit van Drechterland". - "De agrarische activiteiten vormen de dragers van het landschap".

Ten aanzien van het wonen wordt het volgende gesteld:

In de bestaande dorpen is beperkt ruimte voor de nieuwbouw van woningen. Het uitgangspunt is dat voor iedereen een "wooncarrière" mogelijk is in het eigen dorp. Er zijn in de bestaande situatie in verhouding maar een beperkt aantal woningen voor ouderen en inwoners die hulp nodig hebben. In de dorpen is het beleid er in de eerste plaats gericht op het bouwen van zogenoemde "levensloopbestendige" woningen.

Voor de nieuwbouw van een enkele woning zijn in de Toekomstvisie weinig richtinggevend of belemmerende uitgangspunten te vinden.

Tevens kan vastgesteld worden dat ingrepen die leiden tot een kwaliteitsverbetering van de stedenbouwkundige structuur van en beeldkwaliteit in de lintbebouwing, volledig in overeenstemming zijn met het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

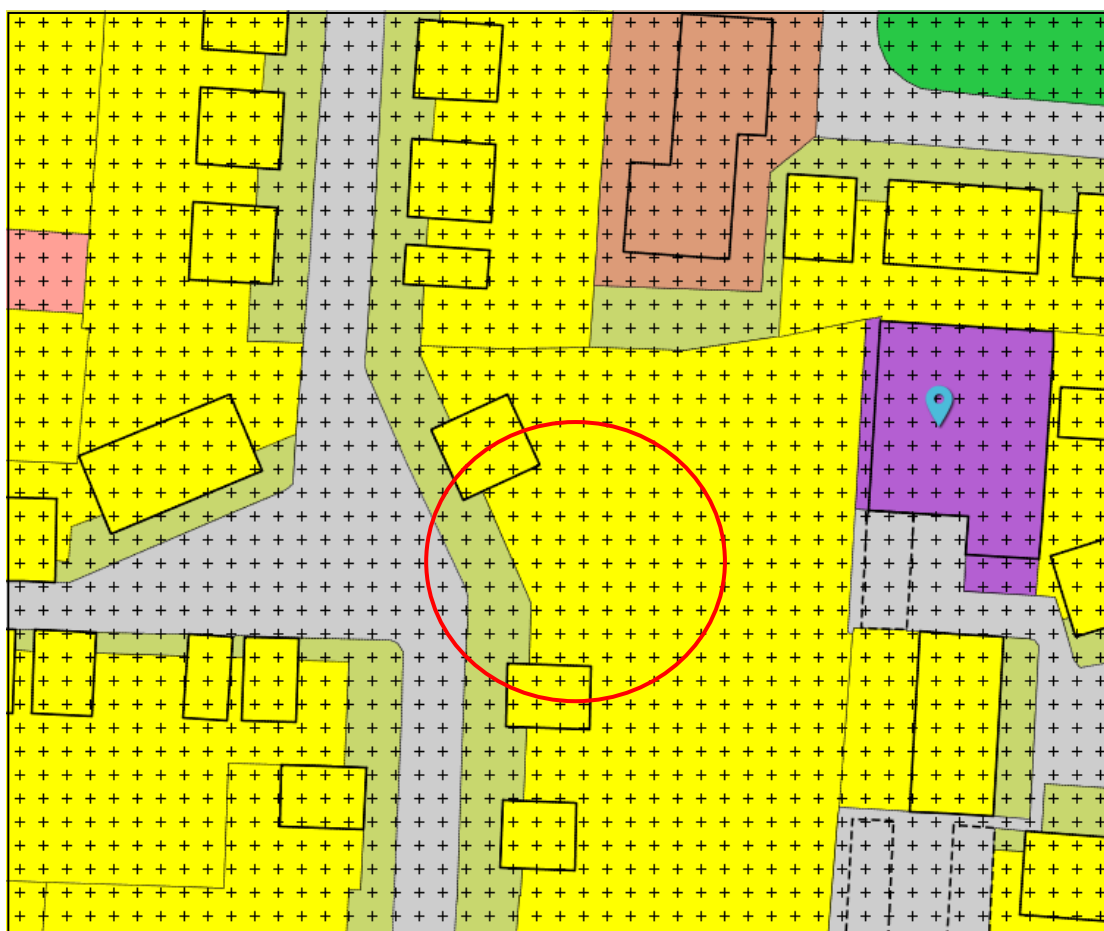
3.3.2 Bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan “Drechterland-Zuid“, vastgesteld 24 juni 2013.

Op de gronden ligt de enkelbestemming ‘Wonen-1’ (art.36), de enkelbestemming ‘Tuin-1’ (art. 30) en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ (art. 45).

Het bouwplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan, aangezien ter plaatse niet is voorzien in een bouwvlak

Het bouwplan is derhalve strijdig met het vigerende bestemmingsplan.



afb. 9 De planlocatie op een uitsnede van het bestemmingsplan.

De locatie is qua afmetingen geschikt voor het inpassen van een vrijstaand woonhuis met dezelfde afmetingen en afstanden tot de zijdelingse erfgrenzen als de bestaande woningen.

De gegevens stedenbouwkundige samenhang wordt hiermee gecompleteerd.

De inpassing is hiermee stedenbouwkundig aanvaardbaar; er bestaat met het voorliggende plan geen strijdigheid met het ruimtelijke beleid van de gemeente.

Met het doorlopen van de planologische procedure voor een afwijking van het vigerende bestemmingsplan, ex. artikel 2.1 lid 2 sub c overeenkomstig artikel 2.12 lid 2 sub a onder 3 Wabo wordt het mogelijk om middels een omgevingsvergunning de voorliggende ontwikkeling te realiseren.

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In het provinciale beleid (o.a. Structuurvisie 2040) wordt aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen aandacht moet worden besteed aan de cultuurhistorische waarden en de specifieke kwaliteiten van landschap en nederzettingen ('landschaps-dna' en 'dorps-dna').

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*'.

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van een bescheiden woningbouw-invulling in het bestaande stedelijke gebied is een beknopte (beeld)kwaliteits-paragraaf voldoende om inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande (beeld)kwaliteit.

De volgende vijf elementen worden daarbij van belang geacht:

- aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*;
- aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap (omgeving)*;
- aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid);
- aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Het voorliggende initiatief respecteert de verkavelingsstructuur (ontwikkelingsgeschiedenis en ordeningsprincipes) van deze woonwijk. Met de schaal en typologie van het vrijstaande woonhuis wordt aangesloten op het bestaande stedenbouwkundige structuur en bebouwingskarakteristiek.

Conclusie:

Met dit initiatief worden de *bestaande kwaliteiten* op de locatie en in de omgeving versterkt. De *bebouwingskarakteristiek* van de buurt krijgt een nieuwe, passende 'bouwsteen'.

Daarmee wordt volledig voldaan aan de eisen, welke gesteld kunnen worden in het kader van het provinciale uitgangspunt "*behoud door ontwikkeling*".

4.2 De gemeentelijke welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet en art. 9.1 tweede lid van de bouwverordening. Van toepassing is de herziening van 28 april 2011.

De planlocatie valt in het Gebiedstype 7 'uitbreidingsgebieden met overwegend individuele bebouwing'. Sprake is van een **reguliere welstandstoetsing**.

Het beleid is gericht op het respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten. De welstandscriteria moeten worden gerelateerd aan de bestaande verschijningsvorm van de bebouwing.

Ambitie voor welstand Voor het gebied geldt een aanduiding als regulier welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.

Het plan voldoet aan de welstandscriteria voor het betreffende gebied; qua massa wordt aangesloten op de bouwstenen in de directie omgeving: 1 bouwlaag en een kap.

(zie voor de gebiedsgerichte welstandscriteria **bijlage 3**).

Het plan is 22 maart 2018 behandeld in de welstandscommissie. Het bouwplan is akkoord mits de pannen mat-verglaasd worden toegepast en de zijwangen van de dakkapel donker worden uitgevoerd.

Aldus is het plan aangepast.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

Bodem Belang BV te Petten heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage van 26 april 2018, projectnummer 05 1003438.

Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen ontwikkeling, alsmede voor graafwerkzaamheden op de locatie.

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen asbestverdachte materialen geconstateerd. De 'Conclusie en aanbevelingen' (paragraaf 5 van het rapport) zijn weergegeven in **Bijlage 2**.

Het integrale rapport zal t.b.v. de publicatie op ruimtelijkeplannen.nl in het GML-bestand worden opgenomen (separate **Bijlage B**) en zal tevens bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan de bescheiden worden toegevoegd (ook reeds bij de gemeente beschikbaar).

5.1.2 Watertoets

De volgende aspecten zijn daarbij aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie tot de riolering.
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer

Ad. **a**:

De nieuwbouw heeft beperkte gevolgen voor het verhardingspercentage op de locatie: de woning met paden en terras omvat een verhard oppervlak van ca. 175 m²

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert een grens van 800 m², waarboven het noodzakelijk is te zorgen voor compenseren wateroppervlak.

Compensatie van wateroppervlak is bij dit project derhalve niet nodig.

Ad. **c**:

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

Ad. **d**:

De afvoer van hemelwater kan op deze locatie worden gescheiden van die van de riolering.

Met betrekking tot de punten **b**. en **e**. kan worden opgemerkt, dat deze met het voorliggende initiatief niet aan de orde zijn.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

De realisering van het onderhavige woonhuis geschiedt in een gebied met overwegend wonen; er zijn in de directe omgeving enkele bedrijven aanwezig, maar er is daarbij geen sprake van hinder voor de woonomgeving.

Ten noordwesten van de planlocatie ligt op de locatie Pastoor Suidgeeststraat 38 een bedrijf in categorie 1 en 2; de afstand tot de nieuwe woning is ca. 40 meter. De richtafstand van de VNG is 30 meter.

Aan de Pastoor Suidgeeststraat 18 is een paramedisch centrum gevestigd met een richtafstand van 10 meter. Daaraan wordt ruimschoots voldaan.

Het bedrijf aan de Westerkerkweg 77a (richtafstand 30 meter) en het agrarische bedrijf Westerkerkweg 54 (richtafstand 100 meter) liggen beide ten opzichte van de planlocatie op ruim voldoende afstand.

In omgekeerde zin kan ook worden vastgesteld dat de nieuwe woning ook geen beperkingen zal opleveren voor de bedrijfsvoering van genoemde bedrijven.

Conclusie

Met betrekking tot het aspect 'bedrijven en milieuzonering' bestaat er geen belemmering voor het realiseren van een vrijstaande woning op de locatie Nieuwstraat 19.

5.1.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwd een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de wet geluidhinder dient plaats te vinden.

wegverkeerslawaai

Voor de betreffende woonstraten in de omgeving van de planlocatie (Nieuwstraat, J.W. Heijmanszstraat e.a.) geldt een regime van 30 km. Het geraadpleegde Akoestisch bureau Peutz heeft aangegeven, dat het aantal verkeersbewegingen dermate gering is, dat er van mag worden uitgegaan, dat er geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Zowel vanuit sectorale wetgeving, als ook vanuit het bereiken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat - ook in de volgens de sectorale wetgeving niet-geluidsgevoelige objecten (de tuin) - niet blijkt dat de noodzaak aanwezig is tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

industrielawaai

Er zijn in de wijk geen bedrijven aanwezig, die door de omvang en aard van de inrichting een negatieve invloed hebben op de nieuwe gevoelige objecten (woningen).

5.2 Verkeersaspecten

De realisering van één vrijstaande woning leidt niet tot een structurele (onaanvaardbare) toename van het aantal verkeersbewegingen in de Nieuwstraat en overige woonstraten in de omgeving.

Met betrekking tot het parkeren kan worden vastgesteld dat er tenminste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein zullen worden gerealiseerd.

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de 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.

Met de realisering van één vrijstaande woning wijzigt de situatie ter plaatse zich - in het kader van de luchtkwaliteit – niet structureel; een en ander heeft geen (nadelige) invloed op de luchtkwaliteit.

Het betreft derhalve een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit

5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit betreft opslag, transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

□ *Risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied*

Op de 'Risicokaart' van Noord-Holland zijn voor de planlocatie en directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aangegeven, met uitzondering van een benzineverkooppunt met LPG aan de Twijver 24 (zie **afb. 10**). Van toepassing is de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' (vanaf 29 juni 2016 geldend).

Het plangebied bevindt zich buiten het wettelijke bepaalde invloedsgebied zoals aangegeven in het Revi van 150 meter rondom het LPG vulpunt (de afstand bedraagt 225 meter) en 150 meter rondom bovengrondse delen van het LPG reservoir (de afstand bedraagt 164 meter). Verder is het plangebied gelegen buiten de effectafstand (op grond van de Circulaire effectafstanden LPG) van 160 meter rondom het LPG-vulpunt.

De normen voor het plaatsgebonden risico, het groepsrisico in het Bevi/Revi en de effectafstanden van de Circulaire effectafstanden LPG vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied

□ *Transport van gevaarlijke stoffen over de weg*

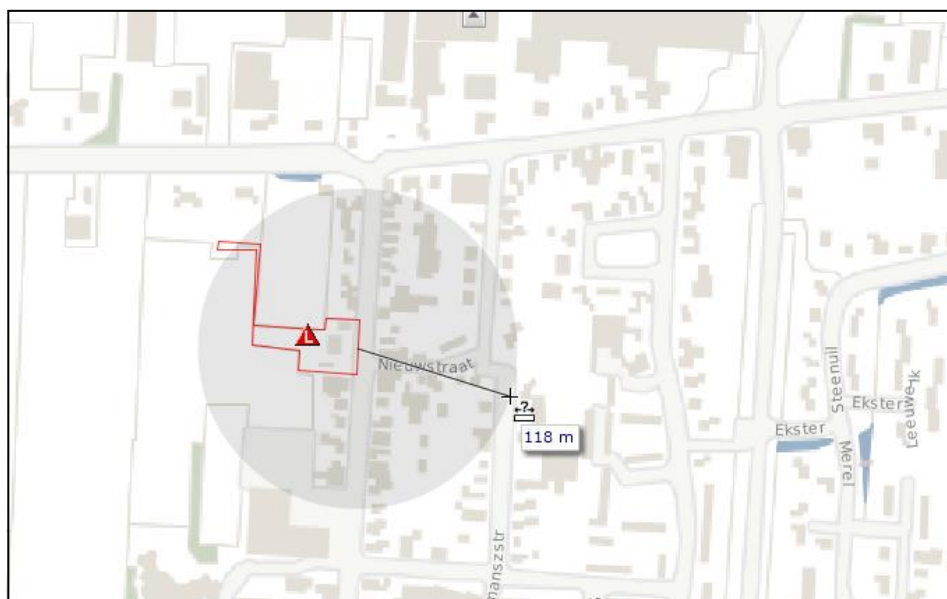
Nabij de planlocatie en in de ruimere omgeving vinden geen transporten van gevaarlijke stoffen over de weg plaats.

□ *Overige*

De planlocatie bevindt zich niet in de nabijheid van:

- een transportroute van gevaarlijke stoffen over een vaarweg
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding
- bovengrondse hoogspanningsmasten en -leidingen
- windturbines
- een luchthaven

Derhalve vormen deze aspecten geen belemmering voor het realiseren van de onderhavige uitbreiding.



afb. 10

Uitsnede uit de risicokaart Noord-Holland met de planlocatie

5.5 Leidingen

Voor de planlocatie is een Clic-melding gedaan. Relevante gegevens zijn weergegeven in **Bijlage 3**.

5.6 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 waarden*

De planlocatie ligt in een uitbreidingswijk van Venhuizen. Er zijn op de planlocatie en wijdere omgeving geen objecten aanwezig met een bijzondere culturele of monumentale waarde.

- *Archeologie*

Quick-scan Archeologie

De dubbelbestemming van de gronden op de planlocatie is 'Waarde Archeologie 3' (art. 45 van het bestemmingsplan "Drechterland-Zuid"). In de bestemmingsomschrijving staat in lid. 45.2.1:

"Omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van de bestemming of ten behoeve van andere bestemmingen":

"In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, een archeologisch rapport dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland te overleggen indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bodemroering dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaatsvinden".

Het voorliggende plan betreft één woonhuis met een maximaal oppervlak van ca. 160 m².

Gelet hierop is een quick-scan niet nodig.

5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

Natuurgebieden (EHS of Nationaal Landschap) zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van te bebouwen locatie.

De planlocatie en wijdere omgeving behoren niet tot een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn, noch op grond van de Vogelrichtlijn.

De precieze planlocatie is onderdeel geweest van een tuinderij met diverse beplanting (zie **afb. 2**).

Gezien de aard van de locatie en de voorgenomen bouwactiviteiten is verondersteld, dat er geen quick-scan flora en fauna behoeft plaats te vinden.

Geraadpleegd is hieromtrent het ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot, die het volgende heeft opgemerkt:

"Het te ontwikkelen perceel aan de Nieuwstraat 19 betreft een locatie zonder bebouwing en zonder oude, dikke bomen. De locatie ligt midden in de dorpse bebouwing van Venhuizen.

Op de ontwikkellocatie wordt niet gesloopt en worden geen dikke bomen gekapt. Negatieve gevolgen voor beschermde soorten zijn uitgesloten. Er is geen aanleiding om dat nader te onderzoeken.

Voor ontwikkeling van de locatie geldt wel de wettelijke zorgplicht:

"een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor in het wild levende dieren en planten kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voor zover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd ten einde die gevolgen te voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken."

Op het betreffende grondstuk is geen bebouwing aanwezig en is het - gezien de omstandigheden - niet aannemelijk dat er vleermuizen kunnen verblijven.

5.8 Duurzaamheidsaspecten

Algemeen

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking.

Regionaal beleid

De gemeenten in Noord-Holland Noord streven in toenemende mate naar energieneutrale nieuwbouwwoningen, die het eigen gebouwgebonden energieverbruik zelf opwekken of zelfs nul-op-de-meter woningen waarbij ook het gebruikers gebonden energieverbruik zelf wordt opgewekt.

Op 8 maart 2018 hebben alle gemeenten in Noord-Holland Noord daartoe het statement 'Aardgasloze nieuwbouw Noord-Holland Noord' ondertekend waarmee zij aangeven om alle nieuwbouwprojecten te realiseren zonder aardgasaansluiting. In het Bouwbesluit is onlangs opgenomen dat per 1 juli 2018 nieuwbouwwoningen geen aardgasaansluiting meer mogen krijgen.

Het is met de huidige technieken goed mogelijk om een woning energieneutraal te bouwen, waarmee de bewoner over het jaar gemiddeld geen CO₂ uitstoot. In het jaar 2020 moet een nieuwbouwwoning al bijna-energie neutraal zijn. Het is verstandiger (goedkoper) om direct naar energieneutraal of beter, nul-op-de-meter te gaan dan dat men later maatregelen moet treffen aan de woning om dat niveau te halen. Het lage, eigen energieverbruik wordt gecompenseerd met productie van duurzame energie. Om te komen tot een (bijna) energieneutrale woning heeft de RUD [een brochure](#) gemaakt. In deze brochure worden verschillende varianten beschreven om energieneutrale woningen te bouwen. Verschillende technieken worden uitgelegd en maatregelen zijn doorgerekend zodat inzicht wordt verkregen in de (meer)kosten hiervan.

Naast de brochure kunnen alle inwoners uit Noord-Holland-Noord voor vragen en onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken, maar ook over het nieuwe energielabel voor woningen, terecht bij het [Duurzaam Bouwloket](#). De gemeenten zijn hiervoor een samenwerking aangegaan met het loket. Ook heeft het Duurzaam Bouwloket op hun website [een stappenplan](#) om een nieuwbouwwoning naar Nul-op-de-meter kan krijgen.

Op de website van de RUD is een overzicht gepubliceerd waar per gemeente wordt aangegeven of en welke [financiële regelingen](#) (subsidies en leningen) er zijn voor het treffen van duurzame maatregelen in een bestaande of nieuwbouwwoning.

Uitgangspunten initiatiefnemer

Van de zijde van de initiatiefnemer is daarover opgemerkt, dat overwogen wordt zonnepanelen toe te passen en dat gestreefd wordt naar hogere Rc-waarden en een douche WTW.

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 de realisering van vrijstaande woning op een vrijgekomen terrein van een voormalige tuinderij op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Overeenkomstig de inspraakverordening heeft het bouwplan van..... tot en met ter inzage gelegen voor inspraak. Gedurende deze termijn zijnreacties binnen gekomen.

Omdat het bouwplan geen rijks- en/of provinciaal belang raakt, is ten behoeve van het bouwplan geen overleg gevoerd.

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.

6.2. Economische / financiële uitvoerbaarheid

Het bouwplan betreft een initiatief van de familie Obdam, De Zeeridder 8, 1606 DG Venhuizen. De kosten van de bouw zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met betrekking tot het planschade-risico zal tussen gemeente en initiatiefnemers een overeenkomst worden gesloten.

6.3. Overleg met de buurt

Het plan is besproken met de burens J.W. Heijmanszstraat 3 en Nieuwstraat 17. Er zijn geen bezwaren tegen het plan geuit.