

Wijzigingsplan

Dr. Nuijensstraat 110 Westwoud

Gemeente Drechterland



Datum: Vastgesteld 27 juni 2018
ID: NL.IMRO.0498.WPdrNuijensstrt110-VA01

Versie 27 juni 2018, gemaakt door:



HzA stedenbouw & landschap

Achterstraat 26A

1621 GH Hoorn

T: +31 (0)229 216757

info@hzabv.nl

Toelichting

Wijzigingsplan Dr. Nuijensstraat 110 Westwoud

Vastgesteld 27 juni 2018

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING -----	7
1.1	Aanleiding voor de bestemmingswijziging -----	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied -----	7
1.3	Planologische regeling -----	7
1.4	Leeswijzer -----	9
2.	PLANBESCHRIJVING -----	11
2.1	Huidige situatie -----	11
2.2	Beoogde ontwikkeling -----	12
3.	AFWEGING RELEVANT BELEIDSKADER -----	13
3.1	Algemeen -----	13
3.2	Rijksbeleid -----	13
3.3	Beleid provincie Noord-Holland -----	14
3.4	Regionaal beleid -----	16
3.5	Beleid gemeente Drechterland -----	17
3.6	Conclusie afweging relevant beleidskader -----	19
4.	AFWEGING RUIMTELIJKE INPASSING IN DE OMGEVING -----	20
4.1	Context: landschap en cultuurhistorie -----	20
4.2	Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit -----	22
4.3	Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving -----	22
5.	AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN -----	23
5.1	Algemeen -----	23
5.2	Duurzaamheid en energie -----	23
5.3	Watertoets -----	24
5.4	Bodemkwaliteit -----	24
5.5	Archeologische en cultuurhistorie -----	25
5.6	Natuurwaarden -----	26
5.7	Geluid -----	28
5.8	Verkeer en parkeren -----	29
5.9	Bedrijven en milieuzonering -----	29
5.10	Luchtkwaliteit -----	29
5.11	Externe veiligheid -----	30
5.12	Kabels en Leidingen -----	30
5.13	M.e.r.-beoordeling -----	31
5.14	Conclusie toets van de omgevingsaspecten -----	31
6.	JURIDISCHE PLANOPZET -----	32
6.1	Algemeen -----	32
6.2	Relatie met het geldende bestemmingsplan -----	32
7.	AFWEGING MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID --	33
7.1	Algemeen -----	33
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid -----	33
7.3	Economische en financiële haalbaarheid -----	33

Bijlagen

- Bijlage 1. Advies omgevingsvergunning bouwen, RUDNHN, 22 januari 2018
- Bijlage 2. De Watertoets, HZA stedenbouw & landschap, 23 april 2018
- Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek (NEN 5740), 750422, Van Dijk geo- en milieutechniek b.v., augustus 2017
- Bijlage 4. Archeologische Quickscan, 17115, Archeologie West-Friesland, 14 juni 2017
- Bijlage 5. Quickscan Wet natuurbescherming, Van Dijk geo- en milieutechniek b.v., 10 augustus 2017
- Bijlage 6. Rapport geluidwering gevel, Integraal OmgevingsAdvies, 3 april 2018
- Bijlage 7. Akoestisch onderzoek wegverkeer, 11089173, Roelofs Advies en Ontwerp, 14 maart 2018

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding voor de bestemmingswijziging

De eigenaar van het perceel Dr. Nuijensstraat 10 in Westwoud wil op deze locatie een nieuwe woning met berging/carport bouwen. Omdat de nieuw te bouwen woning buiten de twee op het perceel aangegeven bouwvlakken zal worden gebouwd is de aanvraag in strijd met het geldende bestemmingsplan Drechterland Noord 2011. De gemeente Drechterland wil meewerken aan een wijziging van het bestemmingsplan, waardoor het bouwplan gerealiseerd kan worden.

Voorliggende toelichting bij het wijzigingsplan motiveert dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieu- en omgevingsaspecten, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking verleend kan worden aan de ontwikkeling van dit bouwplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bouwplan ligt aan de zuidzijde van de Dr. Nuijensstraat. De planlocatie voegt zich binnen de bestaande lintbebouwing. Het perceel grenst aan het agrarisch buitengebied en wordt geflankeerd door woningen en een agrarisch bedrijf (zie afb.1).

Kadastrale gegevens: Drechterland, sectie L, nummer 308 en 339.



afb.1 Ligging van het plangebied (plangrens indicatief, terreinsituatie 2017)

1.3 Planologische regeling

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011' van de gemeente Drechterland (onherroepelijk 18 september 2013). In 2014 hebben wijzigingen op dit plan plaatsgevonden (correcties verbeelding en gebruiksregels, voor deze locatie alleen gebruiksregels).

Bestemmingsplan Drechterland Noord 2011

In het vigerende bestemmingsplan heeft de planlocatie gedeeltelijk de enkelbestemming 'Wonen – Lint 2' en gedeeltelijk 'Tuin', terwijl de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' voor de hele planlocatie van toepassing is.



afb.3 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan Drechterland Noord 2011

De bestemming 'Wonen – Lint 2' regelt de bestaande woning en het daarbij behorende erf. De gedetailleerde woonbestemming heeft een bouwvlak, waarin het hoofdgebouw is toegestaan. Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn ondergebracht onder het begrip 'bijbehorende bouwwerken' en mogen worden gebouwd zowel binnen als buiten het bouwvlak. Het bouwvlak vormt aan de voor-, west- en oostzijde tevens de bestemmingsgrens. In deze bestemming zijn woningen toegestaan, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep.

De bestemming 'Tuin' is op de grond aan de voorzijde van de woning gelegd. Op deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vlaggenmasten.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is bedoeld ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Het bijgebouw op het perceel heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan abusievelijk een bouwvlak toegekend gekregen, met de bestemming 'Wonen – Lint 1'. Hierdoor is op de kavel een bouwrecht aanwezig voor twee woningen.

Planologische strijdigheid

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van het beoogde bouwplan voor de nieuwe woning op de beoogde locatie niet mogelijk. Het plan is strijdig op een aantal onderdelen:

- het bouwen van de woning buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak;
- het bouwen van (delen van) gebouwen in de bestemming tuin;
- het samenvoegen van twee bouwvlakken;
- de nokhoogte van 10.30 m.

Wijzigingsplan

Het bestemmingsplan Drechterland Noord 2011 geeft een wijzigingsbevoegdheid waarbij met een binnenplanse wijzigingsprocedure (artikel 3.6 eerste lid onder a Wro) de omvang van een bouwvlak gewijzigd kan worden. Het bijgebouw op het perceel heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan abusievelijk een bouwvlak toegekend gekregen. Deze komt met dit wijzigingsplan te vervallen, waardoor er in de nieuwe situatie bouwrecht ontstaat voor de bouw van één woning.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat bij vervanging van het bestaande woonhuis de omvang van het bouwvlak wordt gewijzigd, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast ten behoeve van woonhuizen op percelen met een perceelsbreedte van minder dan 13,00 m;
- b. de maatvoering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel 'Maatvoering percelen', zoals opgenomen in paragraaf 6.8. van de toelichting bij het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 20011';
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Omdat aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Het voorliggende wijzigingsplan 'Dr. Nuijensstraat 110 Westwoud' voorziet in de wijziging in omvang van het bouwvlak van de woning op het perceel Dr. Nuijensstraat 110. Het abusievelijk ingetekende bouwvlak van het bijgebouw ten westen van de huidige woning komt hierbij te vervallen.

Omgevingsvergunning met afwijkingsbesluit

Het bouwplan kan worden vergund met een omgevingsvergunning in combinatie met een afwijkingsbesluit artikel 2.12 lid 1 sub b onder 1 Wabo.

Het realiseren van een nieuwe stolpboerderij met een nokhoogte van 10,30m is in strijd met de bepalingen binnen voorliggend wijzigingsplan. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) kan voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend mits dat gebruik niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggende toelichting bij het wijzigingsplan kan worden beschouwd als deze goede ruimtelijke onderbouwing. De hogere hoogte komt overeen met de omliggende stolpboerderijen.

Gelezen in samenhang met artikel 4, onder 1, van bijlage II Besluit Omgevingsrecht (verder: Bor), kan worden volstaan met een omgevingvergunning met een reguliere voorbereidingsprocedure¹.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting. De verbeelding en de toelichting vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan.

De toelichting onderbouwt waarom er bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening en toont de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aan.

¹ In de definitie van bijbehorend bouwwerk wordt gesproken over de uitbreiding van een hoofdgebouw en het feit dat het hoofdgebouw en de uitbreiding gelijktijdig mogen worden gebouwd, heeft tot gevolg dat de uitbreiding van het hoofdgebouw wel degelijk onder artikel 4, onderdeel 1, van bijlage II bij het Bor, kan worden geschaard.

De toelichting van dit wijzigingsplan is opgebouwd uit 7 hoofdstukken:

1. Inleiding en aanleiding.
2. Planbeschrijving aan de hand van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling.
3. De hoofdlijnen van de voor de planlocatie relevante beleidskaders van hogere overheden, de provincie Noord-Holland, de metropoolregio Amsterdam en de gemeente Haarlemmermeer.
4. Het ruimtelijk kader waarbinnen ontwikkelingen in dit gebied plaats kunnen vinden.
5. Afweging van de verschillende omgevingsaspecten, beoordeling uitvoerbaarheid plan en toets aan wet- regelgeving op het gebied van o.a. geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijfszonering, water, flora en fauna, archeologie, duurzaamheid.
6. Juridische vormgeving van het plan. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de bestemmingsplanprocedure omschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Dr. Nuijensstraat ten oosten van de kern Westwoud. Deze weg loopt van Westwoud naar Hoogkarspel in en loopt bijna evenwijdig aan het spoor Zaandam-Hoorn-Enkhuizen. De Dr. Nuijensstraat is een noord-zuid georiënteerde weg en vormt een lint met aan weerszijden verspreide bebouwing in de vorm van woningen, (agrarische) bedrijven en enkele voorzieningen. De bebouwing is naar aard en schaal zeer divers.

Op het perceel Dr. Nuijensstraat 110 stond een woning uit de jaren zestig en een voormalige werkplaats van oudere datum. Deze bebouwing is ondertussen gesloopt. De historische werkplaats had een deur direct op de weg, gedeeltelijk op het huidige trottoir. De woning wat iets naar achteren gelegen.



afb.4 en 5 Historische situatie met nieuwe woning en werkplaats



afb.6 Plattegrond oud bebouwingsbeeld



afb.7 Huidige situatie, opstallen gesloopt

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe, grotere woning met een zelfstandig bijgebouw. Er vindt een herplaatsing van de woning op de kavel plaats.

De woning wordt vormgegeven als een eigentijdse interpretatie van een stolpboerderij met een flinke rieten kap. De woning voegt zich daarmee binnen de karakteristieke structuur van beeldbepalende stolpen als 'bakens' langs de Dr. Nuijensstraat en Streekweg.

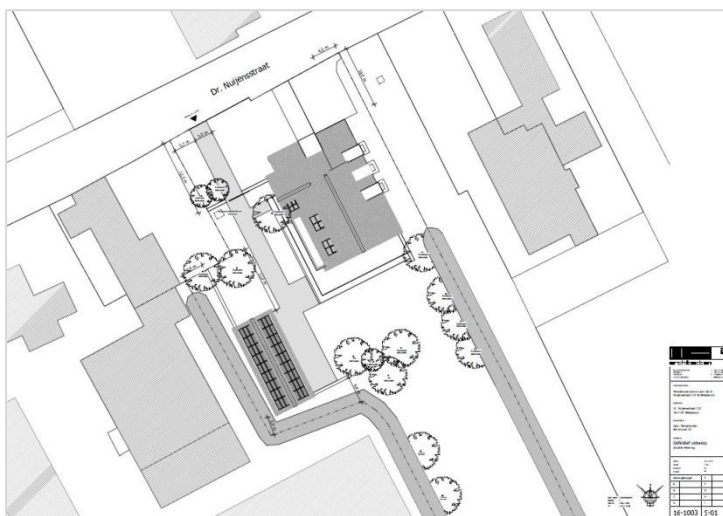
Er vinden geen veranderingen in de verkeerssituatie, brandweervoorzieningen of afvalvoorzieningen plaats omdat het aantal woningen gelijk blijft, en ook het gebruik van de kavel niet verandert.

Met de ontwikkeling van woningen worden de gebruiksmogelijkheden van de omliggende panden niet geschaad. Door de herschikking van het bouwvlak wordt de ruimtelijke aansluiting op kavel nr. 108 verbeterd (zie 4.2).

Beleidsmatige uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.

De stedenbouwkundige inpassing is nader uitgewerkt in paragraaf 4.2.

Milieukundige aspecten zijn eerder uitgewerkt in hoofdstuk 5.



afb.8 Plattegrond gewijzigde situatie (bron: ME2 architecten)



afb.9 Voorstel nieuwe voorgevel en linker zijgevel
(bron: ME-2 Architecten)



afb.10 Voorstel nieuwe achtergevel en rechter zijgevel

3. AFWEGING RELEVANT BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vormt het nieuwe integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit bouwplan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

3.2.3 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het wordt gebruikt om ervoor te zorgen dat de ruimte in het stedelijk gebied zo goed mogelijk benut wordt. Hiermee wordt voorkomen dat het buitengebied in Nederland wordt volgebouwd.

Per 1 juli 2017 geldt de volgende, nieuwe, Laddersystematiek:

"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."

uit rechtspraak [ABRvS 8 april 2015, nr. 201401119/1/R1 (Tubbergen)] blijkt dat niet iedere ontwikkeling van onder meer woningbouw als stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Zo is geoordeeld dat kleinschalige woningbouw (tot ongeveer negen woningen) geen stedelijke

ontwikkeling betreft. Ook neemt het ruimtebeslag met het bouwplan niet toe. In dat kader is met voorliggend planvoornemen voor de realisatie van 1 woning ter vervanging van een bestaande woning dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

3.3.1 Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte

Op 28 september 2015 is de actualisatie van de “Structuurvisie 2040 Duurzaam met ruimte” uit 2010 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen (zie *afb.11*). Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

Ruimtelijke kwaliteit	Duurzaam ruimtegebruik	Klimaat-bestendigheid
Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen	Milieukwaliteiten	Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden	Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken	Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater
Behoud en ontwikkeling van groen om de stad	Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting	Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten	
	Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen	

afb. 11 Provinciale belangen (bron: provincie Noord-Holland)

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland heeft hiervoor een provinciale woonvisie opgesteld die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied. (*tegenwoordig: Bestaand Stedelijk Gebied*)

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is op 1 maart 2017 in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied en regels en regels voor het landelijke gebied, water, groene ruimte e.d. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRV al dan niet van toepassing.

De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Artikel 5a uit de PRV is van toepassing: 'Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.' Regionale afstemming vindt plaats in aanvulling op de regels die de Barro stelt over 1) aantonen nut en noodzaak en 2) onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden.

Voor het borgen van het provinciale hoofdbelang van duurzaam ruimtegebruik worden aan de regionale afspraken via nadere regels inhoudelijke en procedurele voorwaarden gesteld. Dit betreft alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen met gemeentegrensoverschrijdende consequenties. Voor woningbouw gaat het bijvoorbeeld om de regels voor het opstellen van een Regionaal Actie Programma (RAP) Woningbouw.

In artikel 33 van de PRV (energie en duurzaam bouwen) staat dat in een bestemmingplan² beschreven moet worden op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie.

In hoofdstuk 5.2 wordt nader ingegaan op het regionale afsprakenkader woningbouw en op welke wijze er sprake is van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

3.3.3 Provinciale woonvisie

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland een woonvisie vastgesteld voor de periode 2010-2020. In deze visie verschuift de nadruk van kwantitatieve woningvraag naar kwalitatieve woningvraag. Speerpunten in het beleid zijn:

- verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
- verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
- verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

De realisatie van een nieuwe woning op een oude bouwlocatie past binnen de provinciale duurzaamheidsambitie van herstructurering en transformatie. Het plan sluit aan op een concrete behoefte (de wens van opdrachtgever) en past daarmee binnen het speerpunt 'ruimte bieden aan specifieke woonwensen'.

3.3.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en de diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en verder ontwikkelen en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010) is een van de instrumenten om de ruimtelijke kwaliteit in Noord-Holland te stimuleren. De leidraad geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken van het Noord-Hollands landschap. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: behoud door ontwikkeling. De leidraad geeft daarbij richting op basis van de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen, het dorps DNA, de openheid van het landschap, de historische structuurlijnen

² Bestemmingsplan kan in deze zin worden gelezen als 'een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, van de West algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht'

en de cultuurhistorische objecten. Via de website <http://maps.noord-holland.nl/extern/gisviewers/ilc/> zijn deze kernkwaliteiten te raadplegen.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 19 december 2017 de ontwerpwijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) in verband met de actualisatie Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en andere aanpassingen vastgesteld. Via de website <https://leidraadlc.noord-holland.nl/> is deze actualisatie te raadplegen.

Het initiatief doet geen afbreuk aan de genoemde kernkwaliteiten (zie hoofdstuk 2.4).

De realisatie van dit project is niet in strijd met het provinciaal beleid. De wijze waarop het project past binnen het regionale afsprakenkader woningbouw en voldoet aan de eisen van duurzaam bouwen zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 5.1.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Keur en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. De Keur geeft vorm aan de inhoud van de Waterwet met concrete doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met (a) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en (b) vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

In de Keur 2016 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het hoogheemraadschap te vinden zijn (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

De aansluiting van het voorliggend plan op de keur (de watertoets) is nader uitgewerkt in 4.3.

3.4.2 Regio West-Friesland

De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec vormen samen de bestuurlijke regio Westfriesland. De regio heeft de ambitie binnen enkele jaren tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland te behoren. Het gezamenlijk 'zorgen voor woonruimte voor de Westfriese bevolking en vraaggericht bouwen

voor mensen van buiten de regio. Waaronder nieuwe woon-zorgconcepten die de regio versterken' vormt één van de speerpunten.

De ambities van het plan, prettige woonomgeving in een aantrekkelijke omgeving, sluiten aan op regionale ambities uit de structuurschets Westfriesland en de regionale woonvisie Westfriesland.

Structuurschets Westfriesland

Westfriesland wil een vitale regio blijven met een sterke economische structuur, een goed bereikbaar voorzieningenniveau en leefbare kernen. Demografische stabilisatie, de veranderende bevolkingssamenstelling en het samenvoegen en/of afbouwen van (publieke) voorzieningen kunnen ertoe leiden dat het voorzieningenniveau en de leefbaarheid onder druk komen te staan. Daarom willen de zeven regiogemeenten gezamenlijke keuzes maken die de kwaliteiten en potentie van de regio volop benutten. Drie belangrijke ambities zijn in de **structuurschets Westfriesland (2017)** benoemd: economische, sociale en ruimtelijke structuurversterking. De structuurschets is een ruimtelijke vertaling van de Westfriese ambities. Het is de bouwsteen voor het regionaal ruimtelijk beleid en de inbreng vanuit Westfriesland voor de provinciale omgevingsvisie.

De kernpunten van de structuurschets zijn:

- een planologisch kader dat uitgaat van economische, sociale en ruimtelijke structuurversterking;
- een uitvoeringsagenda met hierin projecten van regionaal belang;
- een uitnodiging naar initiatiefnemers om de regio verder te ontwikkelen.

De **regionale woonvisie Westfriesland 2017** is een strategisch en overkoepelend kader voor de gewenste ontwikkelingen op regionaal niveau. Speerpunten vormen het verbeteren van de aantrekkelijkheid en de kwaliteit van de woningvoorraad. Ook ligt er een grote opgave voor het verduurzamen van de bestaande voorraad. De regionale woonvisie kijkt verder naar huisvesting van bijzondere doelgroepen en het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Iedereen, ongeacht de grootte van de portemonnee, moet in Westfriesland aan passende huisvesting kunnen komen.

De uitvoering van de regionale woonvisie vindt plaats door middel van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2021 (RAP). Hierin is aangegeven hoe de uitvoering van de kaders uit de regionale woonvisie plaatsvindt. Op grond van afspraken met de provincie hebben de regiogemeenten een woningbouwprogrammering vastgesteld.

De aansluiting van het voorliggend plan op de regionale woningbouwambities (toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) is nader uitgewerkt in 4.2.

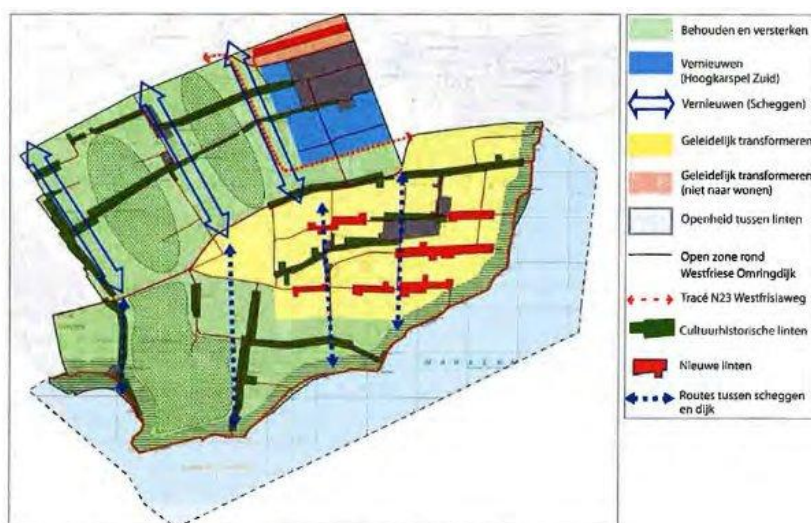
3.5 Beleid gemeente Drechterland

3.5.1 Structuurvisie landschap gemeente Drechterland

Het landschap is belangrijk in de ruimtelijke dragers in Drechterland: *"Het landschap zorgt voor een rustig en veilig woonmilieu voor de bestaande en nieuwe inwoners van de gemeente"* (bron: Toekomstvisie Drechterland 2009)

De gemeente heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. Hierin heeft de gemeente in hoofdlijnen haar beleid voor het landschap uiteengezet. Hiermee biedt de visie voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkeling in het landschap. Het plangebied is aangewezen voor gronden waar de landschappelijke waarden behouden en versterkt moeten worden. Daarnaast valt het plangebied in een gebied waar zich cultuurhistorische linten bevinden. Hiervoor geldt dat structurele doorzichten in linten behouden dienen te worden.

Het planvoornemen vervangt twee bestaande bouwvlakken en erfmogelijkheden met één bouwvlak en erfmogelijkheden. Het doel hiervan is om de openheid in het lint meer tot zijn recht te laten komen. Hiermee sluit het planvoornemen aan bij het geldend gemeentelijk beleid.



afb.12 Kaartbeeld structuurvisie landschap

3.5.2 Concept-Beleidskaart Archeologie

Archeologie West-Friesland ontwikkelt voor de gemeente Drechterland een archeologische beleidskaart. Deze Concept-Beleidskaart Archeologie is nog niet aangeleverd aan de gemeente en nog in ontwikkeling. Op basis van deze kaart (zie a13) ligt het plangebied binnen een terrein van hoge archeologische waarde (donkeroranje). Hierbij dient rekening te worden gehouden met archeologie bij bodemingrepen vanaf 100 m² en dieper dan 40 cm. Het betreft hier het historisch dorpslint van Westwoud, waarvan de begrenzing is vastgesteld aan de hand van historisch kaartmateriaal en bodemkaarten. De geplande ingrepen overschrijden de vrijstellingsgrens.

Op basis van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 is archeologisch vooronderzoek verplicht bij plannen groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

De archeologische situatie van de planlocatie is beoordeeld in hoofdstuk 5.



afb.13 Ligging beoogde bebouwing op Concept-Beleidskaart Archeologie (bron: Archeologie West-Friesland)

3.5.3 Welstandsnota Drechterland

De Welstandsnota van de gemeente Drechterland is in 2011 geheel herzien. Het doel van de welstandsnota is om in alle openheid een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Drechterland. Uitgangspunt daarbij is dat met het opstellen van welstandsbeleid de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht levert. Burgers, ondernemers en ontwerpers zijn in een vroeg stadium betrokken bij het opstellen van de welstandsnota. De welstandsnota biedt welstandsrichtlijnen voor bepaalde gebieden (gebiedsgerichte criteria) en voor bepaalde objecten (objectgerichte criteria) en welstandscriteria voor kleine bouwwerken.

“Het (welstands-)beleid 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. In algemene zin geldt dat het bestemmingsplan allereerst bepaald of iets wel of niet gebouwd mag worden. Daarbij wordt in veelal gekeken naar ligging en de maatvoering. De advisering op grond van de welstandsnota mag deze mogelijkheden niet in ernstige mate belemmeren. Voor het gebied geldt een aanduiding als bijzonder welstandsgebied, waarbij de nadruk zal liggen op het respecteren en handhaven, en waar nodig versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten.”

Het bouwplan sluit aan op deze karakteristiek.

Dit wijzigingsplan hoort bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen. Voor het ontwerp wordt verwezen naar de bij de aanvraag behorende bouwtekeningen.

3.6 Conclusie afweging relevant beleidskader

Het project is in overeenstemming met de relevante beleidsuitgangspunten en veroorzaakt geen conflicten met sectorale wet- en regelgeving.

Het initiatief is op basis van het nationaal-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid nader onderzocht op de aspecten water, bodem, archeologie, flora- en fauna en geluid (*resultaten zie hoofdstuk 5 en bijlagen*).

4. AFWEGING RUIMTELIJKE INPASSING IN DE OMGEVING

4.1 Context: landschap en cultuurhistorie

Landschappelijke hoofdstructuur

Drechterland is een van de oostelijke 7 Westfriese gemeenten. West-Friesland is een drooggemaakt zeeleipolder die zich uitstrekt tussen de steden Hoorn, Enkhuizen, Medemblik, Schagen en Alkmaar. In de ruimtelijke opbouw van het landschap en de structuur van de lintdorpen en kernen is een rijke historie herkenbaar die terug gaat tot de Late Steentijd.

Het ontstaan van het huidige landschap is niet los te zien van de maatregelen tegen wateroverlast in dit gebied. In een tiental eeuwen is dit gebied gegroeid van een getijdenstroomgebied tot een goed ontwaterd agrarisch cultuurlandschap.

De afwatering van het gebied vond historisch plaats via een systeem van kreken en geulen.

De eerste ontginning zijn meestal vanaf waterlopen, zoals de Oude Gouw, uitgevoerd.

Door overstroming en klink ontstonden hoger gelegen zandruggen in het landschap, voornamelijk in oost-west richting, waarop later gewoond werd. Nog steeds is het stelsel van lintdorpen in oost-westrichting beeldbepalend in dit gebied.

De Westfriese Omringdijk is een middeleeuwse ringdijk rond West-Friesland en is als contour bepalend voor de identiteit van de regio. Met de aanleg van de Westfriese Omringdijk werd het oorspronkelijke getijdenlandschap definitief ingepolderd en het cultuurlandschap beschermd.

Aan de zuidkant van de Oude Gouw lag de nederzettingen de Streek, een opgehoogde dijkweg waarlangs de woningen en opstallen stonden. De Streek is een historische route tussen Hoorn en Enkhuizen, waarlangs Oosterblokker ligt en de zes steden langs de voormalige Zesstedenweg (Westwoud, Hoogkarspel, Lutjebroek, Grootebroek, Bovenkarspel en Enkhuizen).

Het landschap heeft door de latere ruilverkavelingen een kwaliteitsverarming doorgemaakt. Het vroegere contrast tussen openheid en verdichte lintbebouwing is voor een deel verdwenen. Met name de open doorzichten in noord-zuidrichting zijn aangetast. Overgebleven noord-zuidsloten zijn belangrijke structuurlijnen geworden.

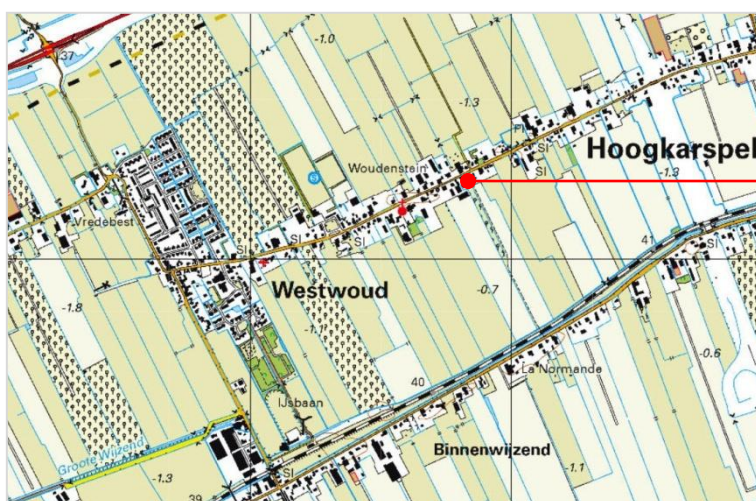


afb.14 Historische kaart begin 19^e eeuw

DNA van de plek

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Westwoud, maar grenst wel direct aan het agrarisch gebied. Naast de locatie loopt het landpad naar de Binnenwijzend.

De linten zijn lineaire structuren, welke zich kenmerken door aaneengesloten meer open reeksen individuele hoofdgebouwen. In de linten is sprake van een zeer afwisselend bebouwingsbeeld met individuele gebouwen. Er zijn grotere panden en kleine arbeiderswoningen, historische panden, recente woonhuizen en stolpen. Naast zeer fraaie, karakteristieke panden, komen ook indifferente en zelfs beeldverstorend panden voor. De detaillering is zowel rijk als sober en het kleur- en materiaalgebruik is gevarieerd. De bebouwing heeft een duidelijke relatie met de weg en is gesitueerd in wisselende rooilijnen. Soms zijn er voortuinen en soms ontbreken deze geheel. De bijgebouwen en/of bedrijfsgebouwen zijn overwegend achter het hoofdgebouw gesitueerd. Binnen de kommen is de relatie met achterliggende gebieden beperkt; buiten de kommen geven grotere onbebouwde ruimten op zeer kenmerkende wijze zicht op het achterliggende open agrarische gebied.



planlocatie

afb.15 Topografische kaart 2016 (bron: Topotijdreis.nl)



afb.16 Overzichtsituatie planlocatie: lintbebouwing Westwoud en Binnenwijzend, en uitbreidingswijken Westwoud

4.2 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

Zowel de ruimtelijke opzet als het uiterlijk van de herontwikkeling is beoordeeld op “passendheid”.

Landschappelijke inpassing

Het karakter van de Dr. Nuijensstraat wordt bepaald door de oorspronkelijke lineaire structuur met lintbebouwing daarlangs. Ook is de ritmiek van de lintbebouwing bepalend, in een individuele dan wel geschakelde vorm. De zichtlijnen naar het achterliggende landschap zijn van waarde. Langs het lint staan grotere stolpboerderijen die functioneren als ‘bakens”.

De nieuwe bebouwing voegt zich in de bestaande hoofdstructuur, er vindt geen verdichting plaats. Met de herplaatsing op de kavel gaat het doorzicht naar de achterliggende polder niet verloren. De nieuwe woning functioneert door zijn uiterlijke verschijningsvorm als nieuw baken in het lint.

Beeldkwaliteit

De nieuwe woning kijkt naar achteren ten opzichte van de huidige rooilijn en wordt centraler op de kavel geplaatst. Ook de massa, kapvorm, hoogtematen gevel- en raamindeling en gevelafwerking met kleur en materiaalgebruik, detaillering wijken af ten opzichte van de oorspronkelijke situatie.

Het plan is een hedendaagse vertaling van historische vormtaal. Het initiatief past binnen de eisen zoals opgenomen in de Welstandsnota Drechterland.

Mooi N-H adviseurs omgevingskwaliteit (v/h Welstands- en Monumentencommissie) toetst een concreet plan aan de criteria zoals opgenomen onder het deelgebied ‘karakteristiek lint’ in de Welstandsnota van de gemeente Drechterland.

4.3 Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving

Het plan voegt zich in de historische structuur van de lintbebouwing langs de Dr. Nuijensstraat. De nieuwe situering wordt herkenbaar vormgegeven als ‘bakens’ en vormt zo een verhaal met historische stolpen langs de weg.

Het initiatief past binnen de eisen zoals opgenomen in de Welstandsnota Drechterland.

5. AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

5.1 Algemeen

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening. Omgevingsaspecten (duurzaamheid, geluidhinder, bodemkwaliteit etc.) voor mens en natuur spelen bij deze toets een belangrijkere rol. Uit de toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of het afwijken van het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUDNHN) is om advies gevraagd over de milieuaspecten (zie *bijlage 1*). Het advies van de RUDNHN is in dit hoofdstuk verwerkt.

5.2 Duurzaamheid en energie

5.2.1 Duurzaam ruimtegebruik

Het initiatief betreft de realisatie van 1 woning met bijgebouw, ter vervanging van een bestaande woning en een bijgebouw, waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied, er is sprake van een herstructureringslocatie.

In het kader van de geactualiseerde Woonvisie en de nieuwe RAP heeft de regio Westfriesland ook een Afwegingskader vastgesteld op basis waarvan nieuwe woningbouwplannen (kunnen) worden beoordeeld. Getoetst aan dit Afwegingskader voldoet het plan aan de gestelde eisen. Formeel hoeft toetsing niet plaats te vinden omdat minder dan 10 woningen worden toegevoegd, en het plan in regionaal opzicht dus een beperkte ontwikkeling is.

In het rapport Onderzoek vraaggestuurd bouwen 19 september 2012 van de provincie (pag. 17 van de bijlage bij het rapport) staat dat aan kwalitatieve woningen in het landelijk bereikbare woonmilieu een gebrek is. Hierin voorziet het plan. Ook in kwalitatieve zin is er dus behoefte.

5.2.2 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening). Het is van belang om duurzaamheid in een zo vroeg mogelijk stadium van het ontwerpproces mee te nemen.

Uitgangspunt is het bouwen van een energiezuinige woning met het gebruik van duurzame materialen. Zo zal er een bodemenergiesysteem worden aangelegd.

De gemeente Drechterland stelt geen extra eisen/ extra inspanning aan duurzaam bouwen anders dan in het bouwbesluit zijn opgenomen. Voorliggend plan voldoet aan de EPC-norm. In de opties zijn extra duurzaamheidsmaatregelen mogelijk.

In het vervolgtraject is er wel aandacht voor verduurzaming. De gemeente Drechterland vindt het belangrijk dat inwoners zich bewust worden van de verschillende besparingsmogelijkheden die er liggen in en rondom de woning. Om hierin te helpen, is de gemeente een samenwerking aangegaan met het Duurzaam Bouwloket. De onafhankelijke website www.duurzaambouwloket.nl informeert en adviseert over alle mogelijke maatregelen op het gebied van duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing en energie opwekken. Met behulp van de helpdesk heeft men daarnaast de mogelijkheid om vrijblijvend vragen te stellen en direct advies in te winnen. Via de checklist Groen Bouwen (www.checklistgroenbouwen.nl) kunnen, door

middel van het beantwoorden van enkele ja/nee-vragen, eenvoudig toepasbare maatregelen worden gekozen, die goed zijn voor de stadsnatuur en speciaal voor vogels.

Betekenis voor dit project:

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het voornemen pas binnen de regionale woningbouwafspraken. Verdere afstemming is niet noodzakelijk gezien de beperkte omvang van het plan en het feit dat het hier geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

5.3 Watertoets

Voor elk plan wordt in het kader van de watertoets bepaald wat het effect is op de waterhuishouding. Het resultaat van deze watertoets is als bijlage 2 aan deze toelichting toegevoegd.

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het waterbeleid van HHNK is beschreven in hoofdstuk 3.3.

Resultaten watertoets

Uit deze watertoets komt naar voren dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en dat hiermee de korte procedure gevolgd kan worden. In het plan dient rekening te worden gehouden met de standaardmaatregelen die het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert.

Betekenis voor dit project:

- Met inachtneming van de adviezen van het waterschap vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor de ontwikkeling van dit project.

5.4 Bodemkwaliteit

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij de verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik.

Naar aanleiding van de beoogde ontwikkeling is door Van Dijk geo en milieutechniek b.v. een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd (zie bijlage 3).

De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

Grondonderzoek

Uit de analyseresultaten blijkt dat de toplaag alsmede de onderlaag (tot 2,0 m –mv) van de bodem licht is verontreinigd met een of meerdere zware metalen en/of PAK. Een dergelijke verontreiniging wordt vaker vastgesteld in van oudsher bewoonde gebieden en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping.

De ondergrond van 2,0 m –mv tot 4,0 m –mv (ter plaatse van de voorziene kelder) van de bodem is niet verontreinigd met de onderzochte parameter.

Grondwaterbemonstering

Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met zink. Een licht verhoogd gehalte van een of meerdere zware metalen wordt vaker in het grondwater vastgesteld en wordt doorgaans veroorzaakt door natuurlijke ophoping. Daarnaast is het grondwater als gevolg van de AS3000-correctie licht verontreinigd met som xylenen en som dichlooretheen.

Het onderzoeksbureau concludeert dat op basis van de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse en gezien de geringe mate aan verontreiniging er geen bezwaar is voor de toekomstige nieuwbouw.

De tijdens de aanleg van de kelder vrijkomende grond (klei; tot 2,0 m –mv) komt op basis van de indicatieve gegevens uit het bodemonderzoek mogelijk in aanmerking voor hergebruik als woongrond; het onderliggende zand (tot 4,0 m –mv) als achtergrondwaarde grond (vrij toepasbaar).

Asbest

Uit asbestinventarisatie bleek dat de schuur was bedekt met 125 m² asbesthoudende golfplaat. Deze stukken zijn door een hiervoor gespecialiseerd bedrijf verwijderd, met afdekking van de ondergrond. Er zijn dan ook geen aanwijzingen dat de grond tijdens de sloop is verontreinigd met asbest. Ook tijdens een visuele inspectie is geen asbest aangetroffen.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aanleg van een gesloten bodemenergiesysteem.

Betekenis voor dit project:

- Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit zijn er vooralsnog geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.
- In overleg met het bevoegd gezag kan de grond mogelijk worden hergebruikt op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is kan de grond worden aangeboden aan bijvoorbeeld een grondbank of een hergebruiksproject; voordat de grond daadwerkelijk kan worden hergebruikt dient deze echter specifiek volgens het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring) te worden onderzocht.

5.5 Archeologische en cultuurhistorie

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. Archeologie is sinds 1 juli 2016 geregeld in de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die op termijn naar de Omgevingswet over gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

5.5.1 Archeologische waarden

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (Valletta, 1992) heeft Nederland zich verplicht tot het beschermen van het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Samen met de toekomstige Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van het cultureel erfgoed mogelijk.

Sommige onderdelen van de Monumentenwet 1988 gaan in 2021 over naar de Omgevingswet. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijven deze onderdelen van kracht binnen het overgangsrecht van de Erfgoedwet. Voor archeologie gaat het onder meer om het meewegen van het archeologische belang bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan Drechterland Noord 2011. Volgens dit bestemmingsplan geldt voor het hele plangebied een dubbelbestemming Waarde Archeologie 1. Hier geldt dat bij plannen groter dan 50 m² en dieper dan 40 cm beneden maaiveld rekening dient te worden gehouden met het aspect archeologie. Op basis van de Concept-Beleidskaart Archeologie ligt het plangebied binnen een terrein van hoge archeologische waarde (donkeroranje). Hierbij dient rekening te worden gehouden met archeologie bij bodemingrepen vanaf 100 m² en dieper dan 40 cm. De geplande ingrepen overschrijden in beide gevallen de vrijstellingsgrens.

Resultaten archeologische quickscan

Op verzoek van de gemeente Drechterland is door Archeologie West-Friesland gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot de sloop van de huidige bebouwing en nieuwbouw van een woning met schuur op de planlocatie (*zie bijlage 4*). Dit betrof archeologisch bureauonderzoek en een veldtoets.

Op basis van historisch kaartmateriaal geldt binnen het plangebied een lage verwachting voor vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd. Op basis van de historische ontwikkeling van Westwoud en vondstmeldingen uit de nabije omgeving van het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen. Op basis van de veldtoets kan binnen het plangebied deze verwachting worden bijgesteld naar laag gezien de afwezigheid van een middeleeuwse ophogingslaag en de verstoorde bodem.

5.5.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen bij het vaststellen van een bestemmingsplan in het kader van de Wro.

De omgeving van het plangebied kent een rijke ontwikkelingsgeschiedenis. Het plangebied is historisch gezien een oude bewoningsplek. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden komen uitgebreid aan bod in hoofdstuk 4 en zijn als uitgangspunt gehanteerd bij de planvorming. Op deze manier wordt op een verantwoorde manier met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de omgeving omgegaan.

Betekenis voor dit project:

- Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.
- De voorgenomen ingreep is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige sloop- en graafwerkzaamheden wil monitoren.
- Met het voorliggende plan worden geen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden gesloopt en/of aangetast.

5.6 Natuurwaarden

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet. Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden worden als volgt beoordeeld (*zie bijlage 5*):

5.6.1 Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de sloop- en bouwwerkzaamheden geen negatieve effecten hebben op beschermde plantensoorten.

Op basis van verspreidingsgegevens komen de streng beschermde soorten hermelijn, wezel, bunzing en waterspitsmuis voor in de omgeving van het plangebied. Sporen van deze soorten zijn tijdens het veldbezoek niet geconstateerd en aanwezigheid wordt uitgesloten.

In de gebouwen en bomen op het terrein zijn geen verblijfsmogelijkheden geconstateerd voor zwaar beschermde vleermuizen. Wel is de locatie mogelijk geschikt als fourageergebied en maken de bomen en bebouwing tevens onmogelijk onderdeel uit van vliegroutes. Gezien gelijkwaardige alternatieven in de omgeving en de omvang van het bouwproject wordt niet verwacht dat voorgenomen ontwikkeling van invloed is op fourageergebied of vliegroutes. Wel dient er tijdens de sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (van april/mei tot oktober/november) rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen.

Op dit moment zijn geen beschermde amfibieën op de planlocatie geconstateerd. Om kolonisatie van de rugstreeppad te voorkomen dient gedurende het voortplantingsseizoen (globaal van april tot en met juli) het ontstaan van ondiepe plassen en poelen (in bijv. de bandensporen) te worden voorkomen.

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de gebouwen en beplanting mogelijk potenties herbergen voor jaarrond beschermde broedvogels. Tijdens het veldbezoek zijn geen algemene vogelsoorten waargenomen in het plangebied. Mogelijk broeden binnen of nabij het plangebied algemene vogelsoorten en vogelsoorten uit de categorie 5. Na herinrichting blijven nog voldoende alternatieven voor genoemde soorten over in de directe omgeving van het plangebied. Er is dan ook geen sprake van zwaarwegende feiten of ecologische omstandigheden voor vogelsoorten uit categorie 5.

Nesten van huismus kunnen in de opstallen niet worden uitgesloten. Bij de geplande totaalsloop zullen (mogelijk) nesten vernietigd worden. Daarom is voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden een nader onderzoek naar huismus (in de periode 1 april t/m 15 mei) te worden uitgevoerd conform het hiervoor geldende inventarisatieprotocol. Aangezien de onderzoeksperiode voor 2017 bij het ecologisch onderzoek reeds was afgesloten, is in de quickscan voorgesteld dit onderzoek te vervangen door het stelselmatig liften van pannen om eventuele nesten te kunnen constateren. *Dit is voorafgaand aan de sloop van de opstallen in de winter dan ook gebeurd.*

5.6.2 Gebiedsbescherming

Vanwege de geringe aard en omvang van het plan en de ruime afstanden zijn geen negatieve effecten te verwachten op gebieden die onder de gebiedsbescherming van Natura 2000, NNN en weidevogelleefgebied vallen.

Betekenis voor dit project:

- Omdat de bestaande opstallen reeds zijn gesloopt is nader ecologisch onderzoek en een ontheffing niet nodig.
- Ten aanzien van de gebiedsbescherming worden effecten op de instandhoudingsdoelen uitgesloten.
- Bij de realisatie van de nieuwbouw wordt rekening gehouden met de gestelde zorgplicht. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen dienen, in overleg met de gemeente, de voor de soort geschikte compenserende maatregelen te worden getroffen.

5.7 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Ook is geluid van invloed op het welbevinden van mensen. Hierdoor komt het aspect geluid in veel verschillende wetten (met elk hun eigen reikwijdte) voor. Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Hierin staat dat inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen.

Bij het bouwkundig ontwerp dient rekening gehouden te worden met voldoende geluidsisolatie om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen (maximaal 33 dB). In het kader van het Bouwbesluit is de akoestische situatie van het plan nader onderzocht door Integraal OmgevingsAdvies (zie *bijlage 6*). Uitgangspunt hiervoor vormt het akoestisch onderzoek van Roelofs Advies en Ontwerp (zie *bijlage 7*). naar de te verwachten geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning als gevolg van het verkeer op de Dr. Nuijensstraat.

De beide onderzoeken leiden tot de volgende conclusies:

5.7.1 Wegverkeerslawaaï Dr. Nuijensstraat

De locatie ligt op een afstand van ca. 14 meter van het hart van de Dr. Nuijensstraat. De weg ligt binnen de bebouwde kom. Het wegdek is voorzien van asfalt DAB. De maximum verkeerssnelheid is 50 km/h.

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Dr. Nuijensstraat bedraagt ten hoogste $L_{den} = 56$ dB incl. 5 dB aftrek. De geluidsbelasting vanwege het verkeer op de weg komt ruim boven de voorkeurswaarde van 48 dB uit. Om het plan mogelijk te maken dient een hogere grenswaarde geluid te worden vastgesteld door de gemeente. De geluidsbelasting blijft ruim onder de maximale waarde van 63 dB.

5.7.2 Geluidwering gevels

De berekende geluidbelasting ten gevolge van de Dr. Nuyensstraat bedraagt ten hoogste $L_{den} = 56$ dB. De karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ vanwege DE Dr. Nuyensstraat dient minimaal 23 dB te bedragen (zie *bijlage 6*).

Uit de beoordeling van maatgevende situaties blijkt dat overal in de woning wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit.

Betekenis voor dit project:

- Het plan mag wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï uitvoerbaar worden geacht.
- Voor de geluidsbelasting aan de gevel dient de gemeente een hogere grenswaarde geluid van 56 dB vast te stellen.
- Er is een geluidwerende gevel nodig van minimaal 23 dB om aan het toelaatbare binnenniveau te kunnen voldoen. Het plan van ME-2 Architecten voldoet hieraan.

5.8 Verkeer en parkeren

De locatie is bereikbaar via de Dr. Nuijensstraat, en is bereikbaar vanuit de richting van Westwoud of de richting van Hoogkarspel. Tijdens de aanlegfase zal er extra verkeer op deze wegen aanwezig zijn, daarna is de extra verkeer aantrekkende werking gering.

Het parkeren zal op eigen erf worden gerealiseerd. De woning heeft een eigen (vrijstaande) berging/carport en voldoende opstelplek op eigen erf.

Betekenis voor dit project:

Omdat er geen extra verkeersaantrekkende werking van het project gering is, en het parkeren op eigen erf wordt geregeld, is er geen negatief effect op de doorstroming op de Dr. Nuijensstraat.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Van oudsher waren langs de Dr. Nuijensstraat veel (agrarische) bedrijven gevestigd, afgewisseld met woningen in uitsluitend zgn. 'eerste lijnsbebouwing'. De afgelopen jaren zijn veel bedrijven beëindigd en is er woningbouw voor in de plaats gekomen, waardoor meer een woonlint is ontstaan.

In de directe omgeving ligt het agrarische bedrijf Dr. Nuijensstraat 106. Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn onder andere algemene geluidsvoorschriften opgenomen, waaraan het bedrijf moet voldoen.

De woning past in het bestemmingsplan. De maatgevende woning voor geluid bevindt zich dichterbij het bedrijf dan de nieuw te bouwen woning. Hierdoor wordt het bedrijf niet beperkt in zijn bedrijfsvoering.

Betekenis voor dit project:

Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Het agrarische bedrijf op nr. 106 wordt door voorgenomen ontwikkeling niet beperkt in zijn bedrijfsvoering.

5.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die 'in betekende mate' (IBM) en 'niet in betekende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten 'niet in betekende mate' van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

De huidige luchtkwaliteit ter plaatste / in de omgeving van het plangebied is op basis van de meeste recente lokale gegevens zoals te vinden op de site www.nsl-monitoring.nl goed. De toetspunten in de omgeving blijven onder de $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit ligt ruim onder de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Samengevat kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling niet in betekende mate

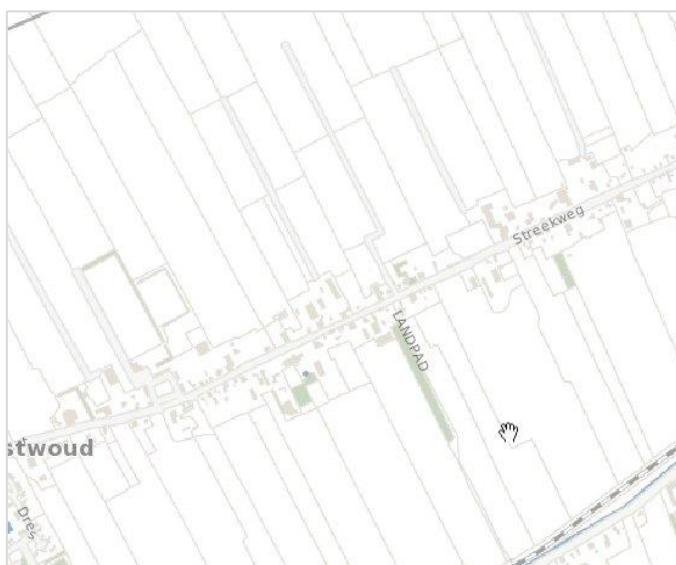
bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. In het beoogde plan is geen sprake van extra woningbouw. Er vinden enkel extra verkeersbewegingen plaats in de aanlegfase. Het voorgenomen plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Betekenis voor dit project:

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

5.11 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven. Om in beeld te brengen of er in het plangebied of in de nabijheid daarvan risicobronnen aanwezig zijn, is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede daarvan is weergegeven in afb.17.



afb.17 Uitsnede uit de Risicokaart Noord-Holland

Volgens de risicokaart Noord-Holland zijn in de directe omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. Er vindt in of nabij het gebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Daarnaast zijn woningen geen gevoelig objecten of inrichtingen die een veiligheidscontour kennen.

Betekenis voor dit project:

De planlocatie ligt niet in het invloedsgebied/toetsingszone van een EV relevante risicobron, of is zelf een dergelijke risicobron. Met betrekking tot het aspect externe veiligheid is het plan dan ook uitvoerbaar.

5.12 Kabels en Leidingen

Ten behoeve van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Betekenis voor dit project:

In en rondom de planlocatie zijn bestaande kabels en leidingen in kaart gebracht. Het huidige plan wordt aangesloten op de bestaande kabels en leidingen. Er zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.13 M.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.- beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit “*aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*”. De beoogde ontwikkeling ligt binnen bestaand stedelijk gebied, het gebruik wonen was en blijft en er vindt geen uitbreiding van het bebouwde oppervlakte plaats. Er is daarom géén sprake van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ zoals bedoeld in het Besluit m.e.r..

Gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Betekenis voor dit project

De beoogde activiteit komt op géén van beide lijsten voor. Er is geen sprake van een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Op basis van de resultaten van het milieuonderzoek kan de conclusie getrokken worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk.

5.14 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Gelet op de onderzoeksresultaten in dit hoofdstuk blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van duurzaamheid, water, bodem, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer, milieuhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, lichthinder om medewerking te verlenen aan de voorgenomen verplaatsing van het bouwvlak op de kavel en nieuwbouw van een woning, met dien verstande dat:

- bij afvoer van eventueel overtollige grond vanaf de locatie en voordat de grond daadwerkelijk kan worden hergebruikt deze specifiek volgens het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring) onderzocht dient te worden;
- uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is. In overleg met de gemeentelijk archeoloog zal dit worden uitgevoerd voor start bouw;
- uit de quickscan Wet natuurbescherming blijkt dat bij de realisatie van de nieuwbouw rekening moet worden gehouden met de gestelde zorgplicht;
- uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er een Procedure hogere waarde wegverkeerslawaaï moet worden gevoerd.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten. Een m.e.r.(beoordelings)-procedure is niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Voorliggend wijzigingsplan is gericht op de realisatie van een nieuwe woning ter vervanging van twee bouwvlakken aan de Dr. Nuijensstraat 110. In het voor de planlocatie geldende bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat bij vervanging van het bestaande woonhuis de omvang van het bouwvlak wordt gewijzigd.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan "Drechterland Noord 2011" is als uitgangspunt genomen dat de bestaande situatie op de percelen wordt bestemd, dit is echter niet gebeurd en heeft geresulteerd in twee bouwvlakken terwijl er feitelijk slechts sprake is van 1 woning. Deze situatie wordt met dit plan gecorrigeerd. Hiervoor wordt op de verbeelding een bouwvlak opgenomen voor de gewenste locatie van de nieuwe woning. Daarbij wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met de gewenste inpassing zoals die in hoofdstuk 4 wordt behandeld.

6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen onder andere de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is.

Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is gebaseerd op de regels van het moederplan 'Drechterland Noord 2011'.

De verbeelding behorende bij het wijzigingsplan vervangt op deze locatie de verbeelding van het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011'. Op dit wijzigingsplan zijn de relevante regels van het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011', inclusief de herziening 2014, van toepassing; dit betreft de inleidende regels, de regels voor de enkelbestemming 'Tuin', de enkelbestemming 'Wonen - Lint 2', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' en de algemene regels.

De begripsbepaling in artikel 1 is noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de regels van het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011'. In artikel 2 verklaart de bestemmingsregels van het moederplan onverminderd van toepassing op het wijzigingsplan met dien verstande dat indien in het moederplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld. De regels kunnen worden aangehaald als: het wijzigingsplan Dr. Nuijensstraat 110 Westwoud van de gemeente Drechterland.

Het aanpassen van het bouwvlak voldoet op de volgende wijze aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan 'Drechterland Noord 2011':

- a. de perceelsbreedte is ca. 35 m. Voor het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid is een minimale perceelsbreedte van 13,00 m vereist;
- b. de maatvoering van het bouwvlak sluit aan op de in het bestemmingsplan opgenomen tabel "Maatvoering percelen": de woning is maximaal 15 meter bij 20 meter (frontbreedte 20 m aan zichtzijde landpad, 15 m aan de weg), de zijdelingse afstand is minimaal 4 meter, waarbij de som van de zijdelingse afstanden minimaal 13 m is; ,
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. uit hoofdstuk 4 en 5 blijkt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7. AFWEGING MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID

7.1 Algemeen

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Procedure

Op het ontwerp van dit bestemmingsplan is, in overeenstemming met de gemeentelijke inspraak-verordening, gelegenheid tot inspraak geboden. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De resultaten van zowel de inspraak als het overleg hebben niet geleid tot aanpassingen in het plan.

7.3 Economische en financiële haalbaarheid

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur.

Het voorliggende plan is een initiatief van de eigenaren van het perceel Dr. Nuijensstraat 110 te Westwoud. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Drechterland wordt vooraf een planschadeovereenkomst (en indien van toepassing een kostenverhaalovereenkomst) ondertekend.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.