

From: [redacted]@rho.nl>
Sent: woensdag 4 oktober 2023 10:37
To: "[redacted]" <[redacted]@sed-wf.nl>; "[redacted]@sed-wf.nl" <[redacted]@sed-wf.nl>
Subject: beoordeling bestemmingsplan Venhuizen-Centrum West
Attachments: 0498-05-Totaal versie 19 september 2023+opmerkingen Rho.pdf
Importance: High

Beste [redacted]

Bijgaand onze opmerkingen, aanvullingen e.d. op het concept-voorontwerpbestemmingsplan Venhuizen-Centrum West. [redacted] stelde voor dit eventueel rechtstreeks terug te koppelen met de planmaker, maar er zitten een aantal zaken in waarvan ik van mening ben dat jullie dat ook even moeten bekijken. Ook de voorstellen in de regels voor de veiligheidszone lpg, de school en de zorgcomponent moeten jullie even kritisch bekijken en daar waar nodig aanvullen. Mogelijkheden voor de bouw / uitbreiding van de school en het toevoegen van zorgwonen moeten ook nog in de plantoelichting worden benoemd. De ideeën hierover zijn beter bij jullie bekend dan bij mij, ik heb wel een voorstel voor de juridische regeling opgenomen.

Verder zitten er nog een aantal rode aandachtspunten in met vragen van de planmaker richting gemeente die ik niet kan beantwoorden.

Als jullie in kunnen stemmen met de voorgestelde aanpassingen of nog opmerkingen hebben dan hoor ik het graag. Omwille van de voortgang lijkt het me handig dat als er vragen zijn, mij even te bellen. Ik ben vandaag en morgen wel redelijk bereikbaar: Vandaag van half 2 tot half 5 en morgen van 8 tot half 3.

Als alles duidelijk is kan [redacted] wat mij betreft het pdf-bestand met de opmerkingen richting planmaker sturen, dan zijn de opmerkingen in ieder geval via de gemeente daar terecht gekomen.

Met vriendelijke [redacted]

T: [redacted]
[redacted]@rho.nl
W: rho.nl

Druifstreek 72-C
8911 LH LEEUWARDEN
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM



* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan [hier](#)

Verzonden: maandag 25 september 2023 08:24

Aan: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>

Onderwerp: RE: vraag school Centrum West

Beste [redacted]

Ik heb het plan nog niet ontvangen om te beoordelen, maar ik neem aan dat onderstaande vragen betrekking hebben op dat plan wat ik moet beoordelen. Het tijdspad wordt wel nu wel erg krap als er ook nog vooroverleg moet plaatsvinden.

In rood heb ik hieronder even (zonder verder de voorlopige inhoud van het concept-voorontwerp te kennen) een korte reactie gegeven.

Met vriendelijke [redacted]

T: [redacted]
[redacted]@rho.nl
W: rho.nl

Druifstreek 72-C
8911 LH LEEUWARDEN



* aanmelden voor onze nieuwsbrief? - klik dan [hier](#)

Van: [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>

Verzonden: donderdag 21 september [redacted]

[redacted] <[redacted]@rho.nl>; [redacted] <[redacted]@sed-wf.nl>

Onderwerp: vraag school Centrum West

[redacted] en [redacted],

Even twee vragen mbt het bestemmingsplan Centrum West Venhuizen

School

Onderwijs is bezig met het opstellen van een afwegingskader en scenario's voor de huisvesting onderwijs.

Een mogelijk scenario zou kunnen zijn dat er een nieuwe school wordt gebouwd in Centrum West

Deze keus is echter nog niet gemaakt.

We weten echter nog niet op welke plek en hoe de school (en omgeving) eruit moet gaan zien (PvE).

Vraag

Is er een mogelijkheid dat we in het (globale) bestemmingsplan iets opnemen wat realisatie van een school in de toekomst mogelijk zou kunnen maken?

In principe kun je in een globaal eindplan planologische ruimte reserveren voor maatschappelijke voorzieningen of uitsluitend onderwijsvoorzieningen, ook al weet je nog niet of dat gerealiseerd wordt. De uitvoerbaarheid hoeft eigenlijk niet te worden aangetoond, omdat als je de school niet realiseert de gronden aanwendt voor andere doeleinden uit het plan die wel uitvoerbaar zijn. Je kunt eventueel ook uitgangspunten voor bouwen in de bouwregels opnemen (oppervlaktes, hoogte e.d.).

Woonzorgcomplex

Daarnaast is er een wens voor de realisatie van een woonzorgconcept.

De ontwikkelaars moeten nog een participatie traject doorlopen met gemeente, zorgaanbieders en woningbouwcorporatie om te kijken wat de wensen hiervoor zijn.

Vraag

Wat hebben we minimaal nodig om de realisatie van een dergelijk woonzorgconcept toch mogelijk te maken binnen de regels?

Zoals gezegd, ik ken het plan (nog) niet maar neem aan dat het hoofdzakelijk om wonen gaat. Je zou de zorgcomponent planologisch mogelijk kunnen maken, maar met een voorwaardelijke verplichting voor het bouwen en/of in gebruik nemen van gebouwen voor zorg onder de voorwaarde van een verplicht participatietraject o.i.d. Aan de andere kant heb je, zoals je hieronder stelt, de uitvoering ook al privaatrechtelijk vastgesteld, dus een planologische mogelijkheid opnemen met eventueel beperkingen (locatie, oppervlakte e.d.) lijkt mij dan ook voldoende.

De mogelijke ontwikkeling van een school en woonzorgconcept wordt in de af te sluiten anterieure overeenkomst met de ontwikkelaars opgenomen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
0228 [redacted]



Postadres
Postbus 20
1610 AA Bovenkarspel
(0228) 534 100

De SED organisatie is ontstaan na een ambtelijke fusie tussen de gemeenten:



Gemeente
Stede Broec

Locatie De Middend 2, Bovenkarspel



Gemeente
Enkhuizen

Locatie Hoogstraat 11, Enkhuizen



Gemeente
Drechterland

Locatie Raadhuisplein 1, Hoogkarspel

Gemeente Drechterland

Bestemmingsplan

Venhuizen-Centrum West

Toelichting, regels en analoge verbeelding

September 2023

Kenmerk 0498-05-T01

Projectnummer 0498-05

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldend bestemmingsplan	2
1.4.	Leeswijzer	2
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid'	4
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
2.2.	Provinciaal beleid	6
2.2.1.	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	6
2.2.2.	Omgevingsverordening Noord-Holland 2020	7
2.2.3.	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	8
2.3.	Gemeentelijk beleid	9
2.3.1.	Structuurvisie landschap	9
2.3.2.	Woonprogramma 2021 - 2025	11
2.3.3.	Welstandsnota Drechterland	12
2.3.4.	Landschapsvisie Polder Drieban	13
2.3.5.	Visie op Drechterland en haar kernen	13
2.3.6.	Bouwstenen Omgevingsvisie	14
3.	Planbeschrijving	17
3.1.	Geschiedenis	17
3.2.	Bestaande situatie	17
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	18
3.3.1.	Algemeen	18
3.3.2.	Bebouwingsstructuur	19
3.3.3.	Verkeer en parkeren	20
3.3.4.	Groen- en water	22
3.3.5.	Beeldkwaliteit	24
3.3.6.	Duurzaamheid - Klimaatadaptatie	24
3.4.	Programmatistische beschrijving van het plan	24
4.	Randvoorwaarden	26
4.1.	Waterhuishouding	26
4.1.1.	Inleiding	26
4.1.2.	Beleidskader	26
4.1.3.	Watertoets	28
4.2.	Milieuaspecten	31
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	31

4.2.2. Geluid	34
4.2.3. Bodem	35
4.2.4. Externe veiligheid	39
4.2.5. Luchtkwaliteit	40
4.3. Ecologie	41
4.4. Archeologie en monumenten	43
4.4.1. Archeologie	43
4.4.2. Monumenten	44
4.5. Vormvrije mer-beoordeling	45
5. Verklaring van de regels	47
5.1. Algemeen	47
5.2. Bestemmingsplan	47
5.3. Plansystematiek	47
5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	47
6. Uitvoerbaarheid	51
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	51
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51

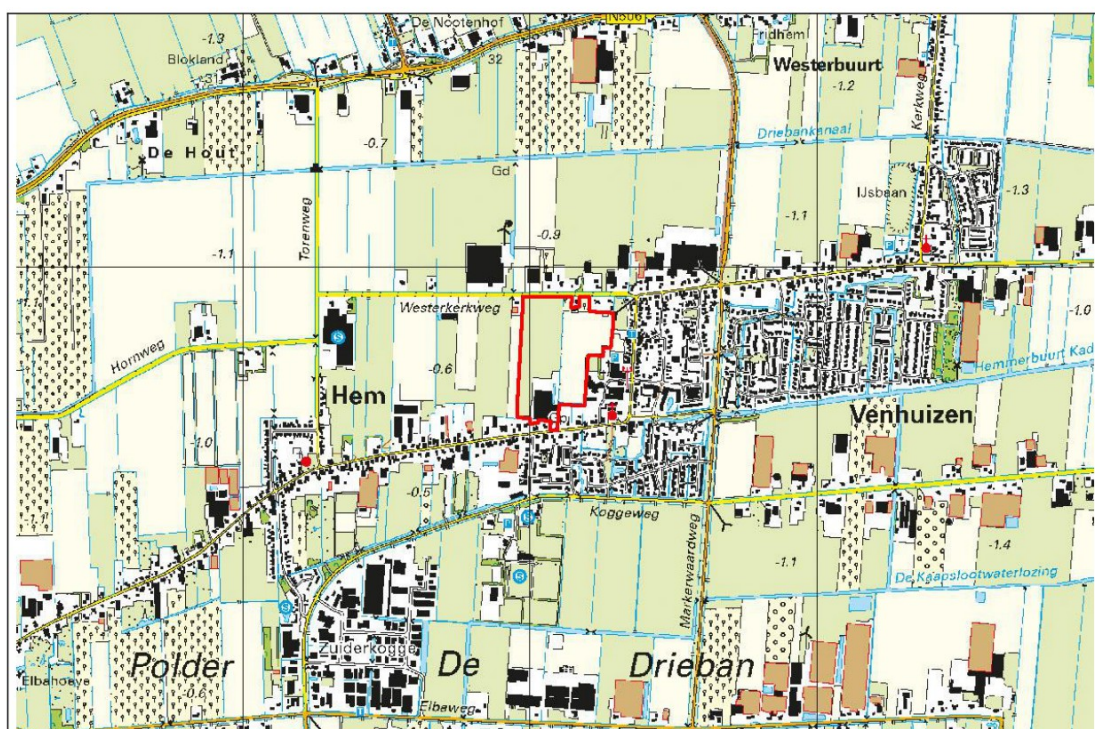
1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Twee marktpartijen hebben een bouwplan ontwikkeld om aan de westkant van de bebouwde kom van Venhuizen een woningbouwplan met ongeveer 280 woningen te realiseren.

In 2017 is samen met dorpsbewoners van Venhuizen een toekomstvisie opgesteld, het Centrumplan 2017. Hierin staat een ruimtelijk en programmatisch wensbeeld beschreven. De locatie Venhuizen Centrum-West is in juni 2021 door de gemeenteraad van de gemeente Drechterland aangewezen als de eerstvolgende grootschalige uitbreidingswijk voor woningbouw in Venhuizen. Het College van burgemeester en wethouders van Drechterland heeft in navolging hiervan in april 2022 een Ambitiedocument vastgesteld waarin ambities zijn geformuleerd voor deze ontwikkeling. In het Programma van Uitgangspunten Venhuizen Centrum West, dat op 3 juli 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld, zijn de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de gebiedsontwikkeling benoemd. Deze randvoorwaarden en uitgangspunten vormen de basis en het toetsingskader voor de verdere uitwerkingen van Venhuizen Centrum-West. Dit Programma van Uitgangspunten is in overleg met de initiatiefnemers opgesteld.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



Dit Bestemmingsplan Venhuizen-Centrum West biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling en realisatie van dit woningbouwplan. Het is een flexibel bestemmingsplan, dat een rechtstreekse bouwtitel biedt voor de realisatie van het plangebied.

1.2. Ligging plangebied

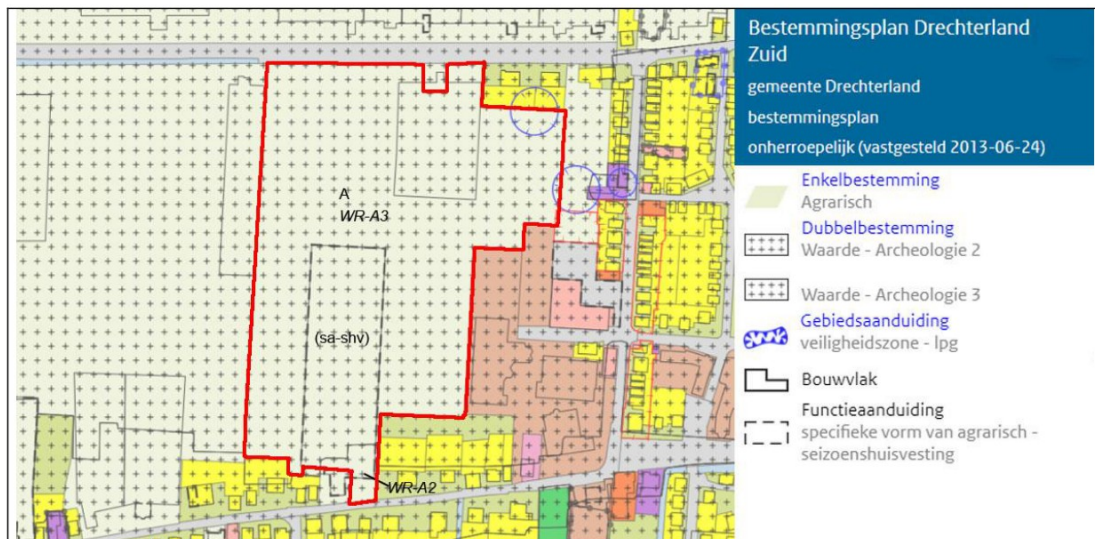
Het plangebied ligt ten westen van de dorpskern van Venhuizen. Het plangebied wordt begrensd door de Westerkerkweg aan de noordkant, de bestaande bebouwing langs de Twijver en de Sint Lucasstraat aan de oostkant en de bestaande bebouwing langs het Westeinde en de Hemmerbuurt aan de zuidkant.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Drechterland-Zuid" dat op 24 juni 2013 door de gemeenteraad van de gemeente Drechterland is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemming "Agrarisch". In het plangebied is een aantal bouwvlakken gesitueerd waar agrarische bedrijven zijn gevestigd. In één bouwvlak staat een aanduiding die huisvesting van tijdelijke werknemers mogelijk maakt. Aan de noordoostzijde ligt het plangebied op twee plekken gedeeltelijk in een 'veiligheidszone – lpg'. Woningbouw past niet binnen de agrarische bestemming.

De gronden hebben grotendeels de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 3" en voor een klein deel aan de Hemmerbuurt de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". Op grond van die dubbelbestemmingen is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 500 m² respectievelijk 100 m² en dieper dan 0,4 meter.

Afbeelding 2: Fragment verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).



1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het gebied gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitge-

voerde onderzoeken en de randvoorwaarden van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens ingegaan op de opzet van het plan en de wijze van bestemmen. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en vooroverleg zijn samengevat.

2. Beleidskader

2.1. Rijksbeleid'

2.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda. De combinatie van deze drie documenten zorgt voor een toetsing, die leidt tot nationale strategische keuzes en gebiedsgericht maatwerk.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke prioriteiten de Rijksoverheid stelt bij de inrichting van Nederland en hoe het Rijk keuzes maakt in de uitvoering daarvan. Keuzes die samenhangen met toekomstbeelden over de fysieke leefomgeving, maatschappelijke opgaven en bijbehorende economische perspectieven. Steeds duidelijker wordt dat de opgaven alleen goed aangepakt kunnen worden als dat in samenhang gebeurt, het ontwikkelpotentieel van heel Nederland optimaal wordt benut en gezorgd wordt voor een duurzame verbinding van alle delen van Nederland en met de landen om ons heen.

Het beleid in de leefomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de betrokken overheden. De NOVI geeft aan waar het Rijk zich op nationale schaal aan bindt, waar het regie voert richting medeoverheden of waar het juist aan de medeoverheden is om keuzes te maken. Provincies en (samenwerkende) gemeenten zullen in hun omgevingsvisies uiting geven aan hun eigen verantwoordelijkheid en keuzes in de fysieke leefomgeving.

Met de NOVI wordt in beeld gebracht waar kansen liggen. Kansen om de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken. Daartoe zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Prioriteit 1 gaat over de ambitie van Nederland om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust te zijn. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, bijvoorbeeld voldoende groen en ruimte voor wateropslag in onze steden. Daarnaast gaat het ook over de ambitie van Nederland om in 2050 een duurzame energievoorziening te hebben. Dit vraagt ruimte, onder meer voor windmolens en zonnepanelen en de bijbehorende energie infrastructuur voor opslag en transport van duurzame energie.

Bij prioriteit 2 wordt aangegeven dat de ambitie voor de lange termijn is: het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt ingezet op een aantrekkelijke, gezonde en veilige omgeving en een goed vestigingsklimaat, inclusief een goede bereikbaarheid en duurzame mobiliteit. Locaties van nieuwe kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra moeten passen bij het verkeers- en vervoersnetwerk, goed afgestemd zijn op de vraag van bedrijven én de economische vitaliteit en de kwaliteit en aantrekkelijkheid van stad en land versterken. Er wordt daarbij ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors. Nieuwvestiging van toerisme vindt bij voorkeur plaats buiten de huidige toplocaties en in de nabijheid van OV of bestaande aansluitingen op het hoofdwegennet.

Bij prioriteit 3 wordt beschreven dat er wordt ingezet op het bouwen aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. De ambitie is om een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren door te werken aan de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De grote actuele woningbehoefte vraagt tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Hieraan wordt een stevige impuls gegeven. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter. Het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad worden versterkt en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad wordt verbeterd.

Bij prioriteit 4 wordt ingegaan op het belang van natuurlijke systemen en het landschap. In sommige regio's staan de natuurlijke systemen en het landschap onder druk. Soms is daar sprake van een verzakkende bodem, onder meer door een te laag waterpeil. Als het waterpeil omhooggaat, kan dat gevolgen hebben voor de landbouw en de veeteelt. In sommige gebieden wordt het dan misschien logischer om duurzame energie te produceren in plaats van voedsel. Tegelijkertijd dienen de kwaliteiten van het landschap te worden behouden om te kunnen recreëren en vanwege het cultureel erfgoed.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatie-mogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Vanuit de vier prioriteiten is een duurzame ontwikkeling (met name energievoorziening en natuurinclusief bouwen) het belangrijkste uitgangspunt. De woningbouw in het plangebied zal aan de hedendaagse duurzaamheidseisen voldoen. Een van de 21 nationale belangen is het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften voor de onderhavige ontwikkeling het meest significant. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad en een goede kwaliteit van de woningvoorraad in regio's met bevolkingsdaling te behouden. Daarnaast is er een opgave de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. Geen van de overige 21 nationale belangen heeft specifiek betrekking op de ontwikkeling van een woonwijk aansluitend aan de bebouwde kom van Venhuizen. De planontwikkeling is niet in strijd met de uitgangspunten van de NOVI.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is eind december 2011 met uitzondering van enkele onderdelen in werking getreden. Het Barro omvat regels waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen voor alle ruimtelijke rijksbelangen die een juridische vertaling dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

In het Barro zijn geen rijksbelangen genoemd die betrekking hebben op het onderhavige plan-gebied.

2.2. Provinciaal beleid

2.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. Ook werkt de provincie Noord-Holland aan de borging van de Omgevingsvisie in programma's voor de kortere termijn.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk 'natuurinclusief' en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

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

Voor de onderhavige planontwikkeling zijn met name de bewegingen 'Sterke kernen' en 'Nieuwe energie' relevant. 'Sterke kernen' is van belang voor de leefbaarheid en vitaliteit in de dorpen. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarbij klimaatbestendig en waterrobuust zijn. Dat betekent dat de gebouwen zo moeten worden uitgevoerd dat ze een periode met wateroverlast kunnen doorstaan. Verder stuurt de provincie Noord-Holland aan op maximale opwekking van duurzame energie. Om dit te bereiken is een optimale mix nodig van energiebesparing en allerlei vormen van duurzame energie. Door middel van zonnepanelen en de toepassing van warmtepompen zal hierin worden voorzien. De woningen voldoen daarmee tevens aan de beweging 'Nieuwe energie'.

2.2.2. Omgevingsverordening Noord-Holland 2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie zijn verankerd in de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020, die op 16 november 2020 door Provinciale Staten van Noord-Holland is vastgesteld. De Omgevingsverordening vervangt alle verordeningen die betrekking hadden op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. Door deze integratie loopt de provincie Noord-Holland vooruit op de invoering van de omgevingsverordening als een van de kerninstrumenten van de Omgevingswet, voor zover dat al mogelijk is op basis van de bestaande wetgeving.

Eén van de ontwikkelprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 is dat wonen en werken zoveel mogelijk binnenstedelijk worden gerealiseerd en geconcentreerd. Veel van de instructieregels aan gemeenten hebben betrekking op het landelijk gebied. Daarom is in het werkingsgebied landelijk gebied duidelijk gemaakt waar volgens de provincie de grens ligt tussen stedelijk en landelijk gebied.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied en is aangeduid als werkingsgebied 'Noord-Holland Noord landelijk gebied'. Op grond van artikel 6.10, lid 1 kan een ruimtelijk plan ter plaatse van het werkingsgebied 'Noord-Holland Noord landelijk gebied' uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Deze bepaling geldt uitsluitend voor locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten. In de Monitor Plan capaciteit is de locatie Venhuizen Centrum-West al geruime tijd vastgelegd.

Op grond van artikel 6.59 kan een bestemmingsplan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied. Daarbij wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

- rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
- bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
- bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

In paragraaf 2.2.3 wordt nader op de Leidraad ingegaan

Voor het overige omvat de Omgevingsverordening geen bepalingen die de herontwikkeling van het woongebied in de weg staan.

Conclusie

De bouw van woningen in onderhavig plangebied past daarmee binnen de uitgangspunten van de omgevingsverordening.

2.2.3. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

Ruimtelijke kwaliteit ontstaat als nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aansluiten op de huidige kwaliteiten van het landschap. Zodat, waar mogelijk, eenieder het landschap in kan, het kan beleven en ervan kan genieten – ook in de toekomst. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 geeft gebiedsgerichte én ontwikkelingsgerichte beschrijvingen en biedt zo toepasbare informatie over de manier waarop ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. De provincie beoogt met deze Leidraad om samen met bijvoorbeeld gemeenten, ontwikkelaars en initiatiefnemers te werken aan het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de cultuurhistorie.

De Leidraad sluit nieuwe ontwikkelingen niet uit. Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied dient rekening gehouden te worden met de onder de ensembles en structuren beschreven ambities en ontwikkelprincipes. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, van worden afgeweken. Bij afwijking van de ontwikkelprincipes en bij plannen met grote impact kunnen Gedeputeerde Staten de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om een (vroegtijdige) adviesrol vragen.

Het plangebied behoort in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 tot het gebied West-Friesland Oost'. De algemene ambitie voor West-Friesland Oost' is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek;
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid en
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

De ruimtelijke kwaliteit van de zuidelijke kustzone Hoorn-Enkhuizen is gebaat bij het behoud van het kleinschalig en romantisch karakter van het binnendijkse landschap. De ambities en ontwikkelprincipes voor deze kustzone zijn er op gericht om ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig in te passen in het kleinschalige landschap en in de linten en om de bijzondere elementen zoals boomgaarden te behouden. De vrije ligging van de linten in het open landschap, zoals bij Schellinkhout, dient te worden behouden en het landschap langs de linten niet te worden verdicht. Het regelmatig het zicht op het open en kleinschalige polderlandschap vanaf de (niet geheel dichtbebouwde) linten dient daarbij te worden behouden.

De planontwikkeling is op 29 november 2022 en op 16 mei 2023 gepresenteerd aan de ARO. De ARO heeft bij de laatste presentatie ingestemd met de voorgestelde indicatieve verkavelingsopzet en nog een aantal suggesties gedaan voor de nadere uitwerking daarvan. De planontwikkeling past daarmee binnen de in artikel 6.59 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2020 geformuleerde uitgangspunten.



2.3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Structuurvisie landschap

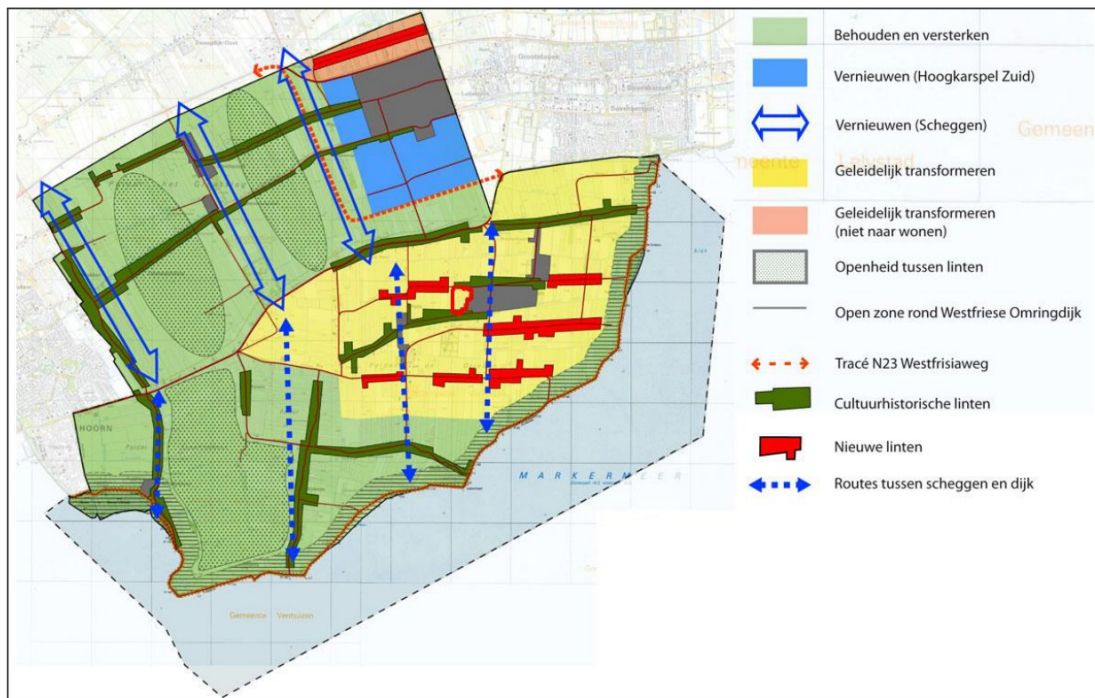
De gemeenteraad van Drechterland heeft op 23 mei 2011 de Structuurvisie Landschap vastgesteld. De structuurvisie biedt op hoofdlijnen de beleidskaders ten aanzien van het landschap in de gemeente Drechterland. De visie dient als kapstok voor uitwerkingen en bestemmingsplannen en dient als basis voor de afweging van initiatieven uit de markt.

De structuurvisie omschrijft de ontstaansgeschiedenis, de huidige ruimtelijke situatie en de kwaliteiten en knelpunten van het buitengebied. Op basis daarvan is het buitengebied onderverdeeld in drie deelgebieden/ambitieniveaus: behouden en versterken, geleidelijk transformeren en vernieuwen.

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied met het ambitieniveau 'behouden en versterken'. Deze ambitie is toegekend aan dit gebied omdat de hoofdstructuur in dit gebied bestaande uit wegen, wegbepanting en vaarten een sterk kader biedt, maar dat de in dit gebied voorkomende bebouwing hier niet goed is ingepast. In deze zone ligt grootschalige bebouwing 'kaal' in het landschap en is weinig verwantschap aanwezig met de rest van het buitengebied. Daarnaast zijn in dit gebied nog enkele randen van het dorp Venhuizen die om verbetering vragen. De Hemmerbuurt en het Westeinde zijn aangeduid als cultuurhistorisch lint. De cultuurhistori-

sche linten met de daarmee samenhangende en nog goed herkenbare verkavelingsstructuur en openheid vormen de kwaliteiten van het landschap.

Afbeelding 3: Visie Landschap.



Voor het deelgebied 'geleidelijke transformatie' zijn uitgangspunten geformuleerd (zie afbeelding 4). Deze uitgangspunten zijn in het algemeen gericht op kleinschaliger ingrepen dan een nieuwe woonwijk. Bij het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe ontwikkeling is de opgestrekte noord-zuid gerichte verkaveling als belangrijk uitgangspunt gehanteerd. Dit is onder meer afleesbaar uit de water- en groenstructuur in de nieuwe woonwijk en door de oriëntatie van de bebouwing op de verkavelingsstructuur.

Voor de waterhuishouding geldt als algemeen uitgangspunt dat bij het creëren van waterberging wordt aangesloten bij bestaande kenmerkende waterpatronen van vaarten loodrecht op linten en verzamelvaarten die min of meer parallel aan de linten lopen. Nieuwe vaarten dienen in verbinding te staan met de hoofdvaarten. Ook door het aanleggen van een verlaagde oever die als overloopgebied kan functioneren kan eventueel worden voorzien in waterberging. Ook dit uitgangspunt is gehanteerd bij de vervaardiging van het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe woonwijk.

Door aan te sluiten bij de karakteristieken van het landschap wordt een woonwijk gerealiseerd die passend is in dit gebied.

Afbeelding 4: Uitgangspunten deelgebied geleidelijk transformeren.

Landschappelijke karakteristiek	▪ halfopen gebied met door wegbeplanting ondersteunde nieuwe linten en opstrekend verkavelingspatroon
Openheid	▪ de zichtbaarheid van de opstrekende verkaveling vanaf de openbare wegen behouden en versterken
Water	▪ bestaande krachtige hoofdvaarten behouden ▪ opstrekend verkavelingspatroon behouden en zo mogelijk versterken. ▪ nieuw water realiseren door brede kavelsloten in de opstrek vanaf de hoofdvaarten tot de nieuwe linten in de omgeving van Venhuizen en de Gouw
Wegen en dijken	▪ Westfriesedijk met bijbehorende open zone behouden. Aandacht voor het zicht vanaf de dijk: zie beplanting ▪ behoud relatief rechtlijnige ruilverkavelingswegen met royale profielen en waterlopen aan weerskanten
Beplanting	▪ behoud stevige wegbeplantingen ▪ stimuleren beplantingen op erven woningen (solitaire bomen) ▪ uitgaan van erfbeplanting bij (agrarische) bedrijfsbebouwing langs zij- en achtergrens.
Bebouwing in linten	▪ behoud bebouwingpatroon met woningen op door sloten omgeven percelen op afstand van de weg ▪ bij invulplekken rooilijnen omgeving respecteren (in rooilijn of erachter bouwen) ▪ gerichtheid van bebouwing neutraal of transformeren naar de kavelrichting. Bebouwing in één bouwlaag met kap ▪ structurele doorzichten naar achterliggend gebied respecteren ▪ voor zover dit door realisering van landschapversterkende groen- en water-elementen een duidelijke meerwaarde heeft voor de omgeving is toevoeging van linten in dit deelgebied mogelijk. Dergelijke linten moeten geënt zijn op de nu aanwezige waterstructuur
Bebouwing op agrarische/bedrijfserven	▪ verdere schaalvergroting alleen onder voorwaarden van structurele ingrepen in water en groen (opvaarten naar hoofdvaarten in kavelrichting, erfbeplanting langs zij- en achtergrens) ▪ nokrichting in de richting van de opstrek
Bebouwing algemeen	▪ materialen in gedekte aardse kleuren die zich voegen in het landschap

2.3.2. Woonprogramma 2021 - 2025

Op 27 september 2021 heeft de gemeenteraad het Woonprogramma 2021-2025 Drechterland 'Prettig wonen in vitale dorpen' vastgesteld. Het woonprogramma beschrijft op hoofdlijnen het woonbeleid voor de periode 2021-2025 van de gemeente Drechterland. Doelstelling van het woonbeleid is het behouden van vitale dorpen, waar mensen prettig kunnen leven, wonen en werken. Daarvoor zijn woningen een belangrijke voorwaarde. Dit woonprogramma start met een analyse van de gemeente en beschrijft vervolgens de belangrijkste zes thema's. Per dorp staat het woonbeleid voor de komende vijf jaar kort samengevat.

Per thema zijn de belangrijkste doelstellingen benoemd:

- Thema 1: kwalitatieve woningbouwopgave:
 - meer variatie in de woningbouw, complementair aan het huidige bezit;
 - meer kleinere (60-70 m²), toegankelijke woningen, levensloop bestendig en doelgroep neutraal;
 - stimuleren doorstroming in koop- en huurwoningen zodat meer woningen voor starters beschikbaar komen;
 - behoefte gestuurd bouwen. Extra aandacht voor betaalbare woningen, doelgroepen en de bijhorende woonwensen;
 - een passende starterslening.
- Thema 2: wonen en zorg:
 - meer passende woningen voor senioren, huur- en koop en meer ruimte voor kleinschalige woon-, zorginitiatieven;
 - maatwerk en differentiatie per dorp of kern;
 - duidelijke uitgangspunten om voldoende passende woningen te realiseren die geschikt zijn om zorg te ontvangen;
 - woningen voor senioren en mensen met een zorgbehoefte vooral in de omgeving van voorzieningen, of met onderlinge ondersteuning in de buurt als deze woningen buiten de kern staan.
- Thema 3: evenwichtige wijken en dorpen:
 - gedifferentieerde wijken met een mix en spreiding van koop- en huurwoningen;
 - problemen in wijken opvangen, zoeken naar alternatieven (koop voor huur en andersom), en afspraken over leefomgeving met corporaties en handhaving;
 - plan van aanpak met een wijkaanpak voor wijken die extra aandacht behoeven;
 - een regionaal beleid op de huisvesting van arbeidsmigranten.
- Thema 4: voldoende aanbod aan sociale huurwoningen:
 - streven naar een actieve zoekduur van gemiddeld 3 jaar;
 - meer kansen voor starters (jongeren die het huis uit willen);
 - jaarlijks actualiseren van de prestatieafspraken via jaarschijven.
- Thema 5: kwantitatieve woningbouwopgave:
 - versnellen van de woningbouw;
 - gerealiseerde nieuwbouw leidt tot meer doorstroming;
 - starters maken meer kans op een huur- of koopwoning.
- Thema 6: duurzaamheid:
 - nieuwbouwwoningen in Drechterland worden klimaat adaptief en circulair gebouwd;
 - bestaande woningen worden zo veel, en zo snel als haalbaar is verduurzaamd;
 - corporatiewoningen zijn gemiddeld label A in 2025.

Op de programmering wordt ingegaan in paragraaf 3.6 van deze toelichting.

2.3.3. Welstandsnota Drechterland

De Welstandsnota Drechterland is op 27 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn te benoemen en een rol

te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door deze gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. De gebiedsgerichte aanpak zal eveneens een bijdrage kunnen leveren aan een bewustere omgang met de gebouwde omgeving.

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Dergelijke welstandscriteria kunnen namelijk niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Zodra een dergelijk (her)ontwikkelingsproject aan de orde is, zal de gemeente de welstandscriteria daarvoor, als aanvulling op de welstandsnota, vaststellen.

Voor de ontwikkeling van het plangebied Venhuizen-Centrum West zal daarom een beeldkwaliteitplan worden vervaardigd dat als aanvulling op de welstandsnota zal worden vastgesteld.

2.3.4. Landschapsvisie Polder Drieban

De Landschapsvisie Polder Drieban is vastgesteld op 29 juni 2020. Deze visie heeft met name betrekking op het zorgvuldig landschappelijk inpassen van groeiende (agrarische) bedrijven en niet op het inpassen van nieuwe woningbouwlocaties.

Uit de landschappelijke analyse blijkt dat er sprake is van een diversiteit aan linten (oud, nieuw, spoorlijn, oost-west en noord-zuid). Met name de Omringdijk en de zone daarlangs worden hoog gewaardeerd. Ook zichtlijnen door de linten naar het achterliggende landschap zijn van belang. Onder meer hierdoor heeft het landschap een heldere structuur. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden is het van belang die sterke linten met groene beleving (voorerven, bomen, groene bermen, watergangen) te bewaren en ook om zichtlijnen te behouden vanaf de wegen het land in.

2.3.5. Visie op Drechterland en haar kernen

Op 31 mei 2021 heeft de gemeenteraad de Visie op Drechterland en haar kernen vastgesteld. In de visie wordt omschreven hoe het gemeentebestuur de gemeente Drechterland en haar afzonderlijke kernen voor de langere termijn leefbaar en vitaal wil maken en houden. De centrale visie op Drechterland richting 2030 als volgt worden omschreven: "Drechterland, een vitale, aantrekkelijke en duurzame gemeente om in te leven, te wonen en te werken."

Voor wat betreft het thema 'Wonen en huisvesten' ontwikkelt Drechterland zich richting 2030 een compleet en divers woonaanbod, met bijzondere aandacht voor starters en senioren, behoud van groene buffers en woonkwaliteit. De bijdrage aan de regionale woningbouwopgave wordt in de (groei)kernen Hoogkarspel en Venhuizen gerealiseerd. In de overige kernen wordt, om bij te dragen aan de leefbaarheid in een kern, hoofdzakelijk voor 'eigen behoefte' gebouwd, waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat.

Een kwalitatief en kwantitatief woningbouwbeleid draagt ertoe bij dat de lokale en regionale woningbehoefte zo goed mogelijk wordt geacommodeerd. De woningmarkt laat voor Drechterland een stijgende woonbehoefte zien tot 2030. De prognose van de provincie Noord-Holland houdt, tot 2030, rekening met een netto uitbreiding van circa 700 woningen in Drechterland voor de eigen woningbouwbehoefte. Daarnaast zijn er regionale afspraken met de provincie gemaakt in het Woonakkoord om te streven naar 16.000 woningen in zachte plancapaciteit tot 2030 op Westfries niveau. Ook Drechterland zal hiervan een deel voor haar rekening moeten nemen. Het woningbouwbeleid is gebaseerd op kwaliteit, flexibiliteit en onderscheidenheid. Kwaliteit geldt zowel voor betaalbare (sociale) woningbouw als voor het duurdere segmenten. Bij de schaal van woningbouw wordt rekening gehouden met de menselijke maat en het dorps karakter van een kern. De gemeente Drechterland durft ruimte te bieden om met vernieuwende en onderscheidende concepten te komen. Drechterland groeit op die manier uit tot een plek waar elke Drechterlander kan wonen, en elke Nederlander wil wonen.

Drechterland stimuleert en faciliteert woningbouw om tegemoet te komen aan de woonwensen van de inwoners. Woningbouw doen we zoveel mogelijk vraaggericht en toekomstgericht. Dit betekent dat er gekeken wordt naar de opbouw van de bevolking en de daarbij behorende behoefte. Een gedifferentieerd woningaanbod passend bij de diverse doelgroepen is van belang. Met name levensloopbestendige en duurzame woningen krijgen prioriteit. Flexibel en nabij voorzieningen zijn het uitgangspunt. Hiermee wordt voorzien in de vraag van met name starters en senioren. Daarnaast wordt, gelet op de bevolkingsontwikkeling, een woonaanbod in combinatie met zorg, zodat mensen zo veel mogelijk zelfstandig kunnen (blijven) wonen met de noodzakelijke voorzieningen in de buurt, gestimuleerd. De gemeente vervult een kaderstellende rol en de invulling is aan de markt.

Duurzaam bouwen en verbetering van het woonklimaat zijn uitgangspunten. In 2030 blijft het onderwerp duurzaamheid daarbij een prominente rol op de gemeenschappelijke agenda innemen. Het gemeentebestuur zet in op circulariteit en stimuleren de verduurzaming van mobiliteit. De biodiversiteit wordt op een doordachte manier verbeterd. Inwoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers worden gestimuleerd en gefaciliteerd om een zo groot mogelijke gedragsverandering te creëren.

De realisatie van ongeveer 280 woningen in het plangebied Venhuizen-Centrum West draagt bij aan de het invullen van zowel de lokale als de regionale woningbehoefte. Het programma wordt zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht afgestemd op de vraag, waarbij een duurzame ontwikkeling voorop staat. De planontwikkeling draagt daardoor bij aan de realisatie van de doelstellingen van de visie.

2.3.6. Bouwstenen Omgevingsvisie

Als voorbereiding op de Omgevingsvisie is de nota Bouwstenen Omgevingsvisie op 25 oktober 2021 door de gemeenteraad van Drechterland vastgesteld. In die nota zijn de resultaten van het participatietraject opgenomen, dat de gemeente Drechterland in 2021 heeft gehouden met betrekking tot die te vervaardigen Omgevingsvisie.

De antwoorden hebben opvallend veel overeenkomsten. In één zin samengevat: aantrekkelijk wonen in een vitale en duurzame omgeving met rust en ruimte.

De omgevingsvisie gaat over de gehele leefomgeving van Drechterland. Vanwege het diverse karakter van het grondgebied en het gebruik daarvan, hebben is dit in de nota onderverdeeld in vijf deelgebieden. Per deelgebied wordt een toekomstbeeld, een 'verhaal' geschetst. De opgaven ('deelaspecten van de kernopgaven, zoals woningbouw en het stimuleren van sport en recreatie') en aanwezige kernkwaliteiten vormen de basis van de ontwikkelrichtingen en kansen waarop wordt ingezet. Elk verhaal bevat ook een aantal handreikingen voor de uitwerking.

Met het verhaal 'Dorps leven' wordt ingezet op het versterken van de aanwezige kwaliteit van wonen en leven in de dorpskernen van Drechterland. Toekomstbestendig, met behoud van ruimtelijke kwaliteit ('indeling') en erfgoed. Met het verhaal over 'Vitale wijken in Drechterland' wordt ingezet op toekomstbestendige woonwijken van de groeikernen Hoogkarspel en Venhuizen. Dit verhaal heeft betrekking op een leefbaar, duurzaam en met een passend woningaanbod. Dit gebeurt door het vitaliseren (upgraden, bijvoorbeeld door vernieuwen, verbeteren of verlevendigen) en transformeren (duurzaam maken) van de bestaande woningen, maar ook door het realiseren van nieuwe woningen. Daarbij wordt ook ingezet op levensloopbestendige woningen.

De gemeente Drechterland heeft een eigen toekomstverhaal, en verdient als lokaal gebied maatwerk. Tegelijk kan er veel voordeel worden behaald als we overeenkomsten zoeken met de burens binnen SED (Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland). Samenwerking met buurgemeenten en in regionaal verband biedt kansen om de gemeentelijke doelstellingen beter, sneller, soepeler en goedkoper te bereiken.

De locatie Venhuizen Centrum-West is één van de locaties die wordt genoemd om de woningbouwopgave te realiseren. Daarbij wordt gerefereerd aan de Visie op Drechterland en haar kernen (zie paragraaf 2.3.5) waarin Hoogkarspel en Venhuizen worden aangewezen als locaties die het meest geschikt zijn voor extra woningbouw.

Abbeelding 5: Historische topografie.



3. Planbeschrijving

3.1. Geschiedenis

De gemeente Drechterland is onderdeel van West-Friesland. Door het verbinden van lokale dijken ontstond de enorme dijenring die we tegenwoordig kennen als de Westfriese Omringdijk. Op een kaart van het Hollands Noorderkwartier uit 1288 komt wordt Venhuizen genoemd als Veenhusen. Samen met Hem kreeg Venhuizen in 1414 een gezamenlijk stadsrecht en een rechtbank voor strafzaken en civiele zaken. Tot in de 20e eeuw was Venhuizen een lintdorp. Het lint Venhuizen-Hem slingert met drie haakse hoeken door de noord-zuid verkavelde polder. De bebouwing staat dan nog overwegend langs de linten. Bij kruisingen dijken / bebouwingslinten en watergangen (die als een raster over de polder liggen) ontstaan bebouwingskernen met centrumfuncties, zoals bij de kruising van de wegen Twijver-Hemmerbuurt/Westeinde en de watergang Hemmerbuurtkadijk waar de huidige dorpskern rondom de katholieke kerk is ontstaan. Noordelijker vormt zich bij de kruising Westerkerkweg-Kerkweg en het kerkwater een tweede kern rondom de protestantse kerk.

Het merendeel van het transport van personen en (landbouw) goederen werd tot 1900 via het water georganiseerd. Het oude lint wordt gekenmerkt door monumentale stolpen. In Venhuizen, in de bocht van het Westeinde en de Twijver, staat het Koggehuis. Dit is het oude raadhuis gebouwd medio 18e eeuw. Hier schuin tegenover staat de St. Lucaskerk. Deze stamt uit 1956 en is in traditionalistische stijl gebouwd.

In 1913 werd Venhuizen op de spoorverbinding tussen Hoorn en Bovenkarspel-Grootebroek aangesloten. Er waren drie haltes in het dorp. In 1935 werd de lijn opgeheven vanwege de opkomst van privé autobezit. Vanaf 1950 zijn er kleine buurtjes ten oosten van fr Twijver en aan de Kadijk gebouwd. Deze groeiden in de loop der jaren aan elkaar waarmee een dorpskern ontstond.

De Westerkerkweg is voor het eerst op de topografische kaart van 1974 aangegeven. Na de aanleg van die weg zijn aan weerszijden van de weg agrarische bedrijven gevestigd.

3.2. Bestaande situatie

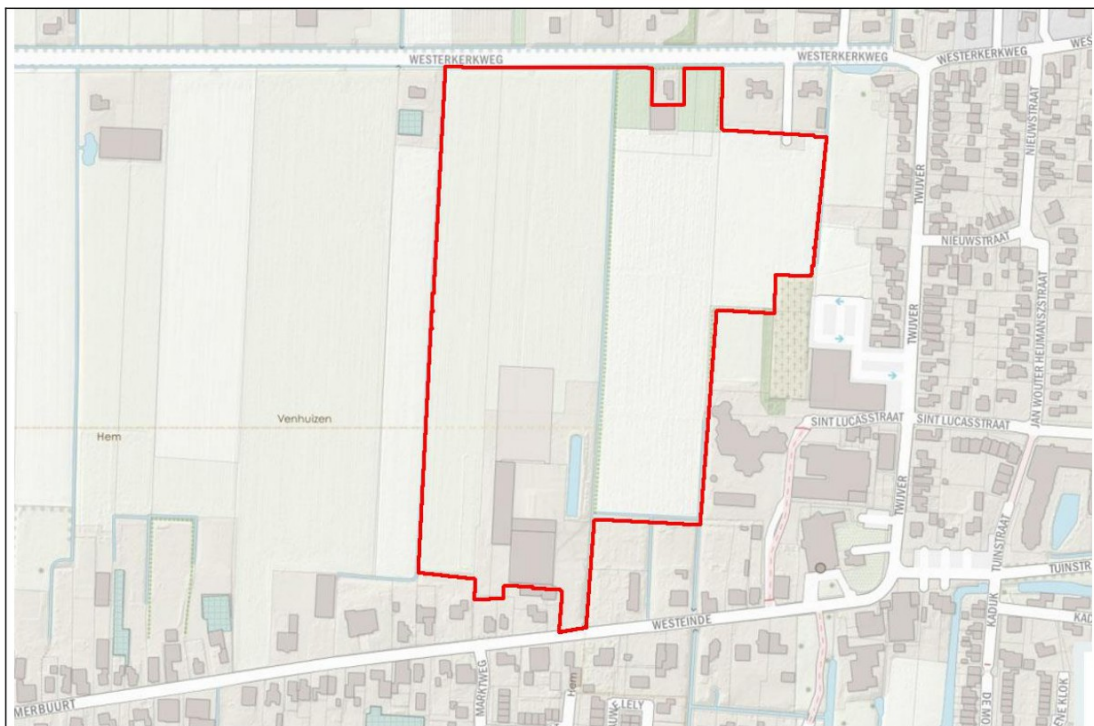
Het plangebied ligt ten westen van de bebouwde kom van Venhuizen. Veel voorzieningen (Jozefschool, een dorps huis, de supermarkt en andere winkels, een bankgebouw, de begraafplaats, een tankstation, enzovoort) van Venhuizen liggen aan de Twijver, de weg tussen de Westerkerkweg en het Westeinde.

Het plangebied heeft een omvang van circa 10,5 hectare en bestaat uit een aantal kavels die in agrarisch gebruik zijn. In het plangebied staat vrijwel geen bebouwing. Alleen aan de Hemmerbuurt 2a is een bloembollenselectiebedrijf gevestigd en aan de Westerkerkweg staat de bebouwing van een agrarisch bedrijf. Het plangebied is via de Hemmerbuurt (zuidzijde) en de Westerkerkweg (noordzijde) te bereiken. Aan de westzijde grenst het plangebied aan agrarische (tuinbouw) kavels. Vanaf de Westerkerkweg is het plangebied goed zichtbaar. Met name vanaf het

noordelijk deel vanaf de Twijver zijn er ook nog enkele doorzichten naar het plangebied. Door de bestaande bebouwing en beplantingsstructuren is daarvan in het zuidelijk deel van de Twijver en vanaf het Westeinde/de Hemmerbuurt geen sprake van. Ook ter plaatse van het perceel Hemmerbuurt 2, de enige plek waar het plangebied aan de Hemmerbuurt grenst, is het open agrarisch gebied niet zichtbaar.

Het centrum van Venhuizen ligt, vanuit het overgrote deel van de woningen in het dorp gezien, aan de rand van het dorp. Door de centrale ligging in de nabijheid van de voorzieningen is het plangebied geschikt voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk. Ondanks de korte afstand tussen het ontwikkelgebied en het centrum van het dorp is de bereikbaarheid van deze voorzieningen nu nog niet vanzelfsprekend. Er zijn nog geen plekken waar met nieuwe paden op aan kan worden gesloten. Er wordt onder meer onderzocht hoe er voor langzaam verkeer aangesloten kan worden op het parkeerterrein van de Vomar en op de Sint Lucasstraat.

Afbeelding 6: Bestaande situatie.



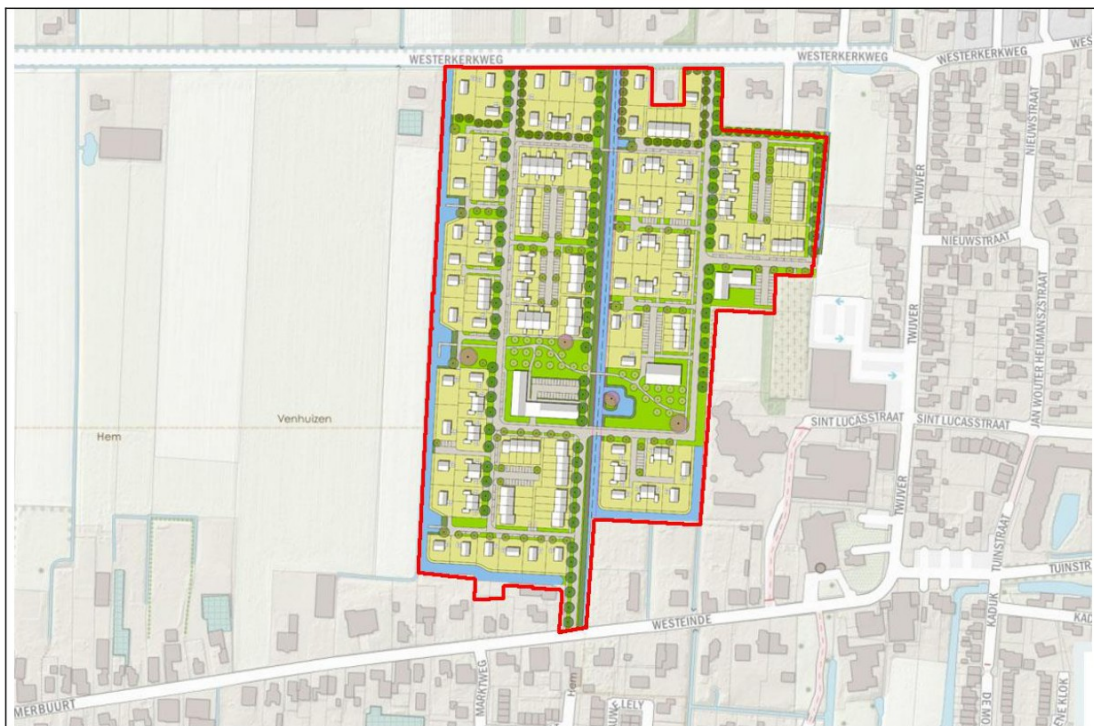
3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

3.3.1. Algemeen

Alle bebouwing in het plangebied zal worden gesloopt. In plaats daarvan worden een nieuwe woonwijk gerealiseerd. De ontwikkeling van het plangebied aan de westkant van het centrum zorgt ervoor dat de dorpskern centraler in het dorp komt te liggen. Het is wenselijk om de nieuwe woonwijk op de dorpskern aan te laten sluiten. Ondanks de korte afstand tussen het plangebied en de dorpskern, is de bereikbaarheid van deze voorzieningen nu nog niet vanzelfsprekend.

kend. Er zijn nog geen plekken waar met een nieuwe paden op aan kan worden gesloten. Een potentieel punt om de gebieden te koppelen is de Sint Lucasstraat. Via deze straat is een koppeling voor voetgangers en fietsers tussen het toekomstige woongebied en de winkels, buurthuis, kerk en horeca voorstelbaar. Momenteel wordt de westzijde van de Sint Lucasstraat afgesloten door de Jozefschool met schoolpleinen en een trapveld. Hier zijn twee scenario's denkbaar die de bereikbaarheid van de voorzieningen mogelijk maakt. Ten eerste kan de school, vanwege behoefte om uit te breiden (en dit zal toenemen met de nieuwe inwoners), uitkijken naar een andere locatie waarmee er ruimte voor een doorsteek ontstaat. Een ander scenario is dat de school blijft maar er met een herschikking van buitenruimtes een mogelijkheid ontstaat voor (langzaam) verkeer om van oost naar west te bewegen. De plannen hiervoor dienen nog te worden uitgewerkt. Hiervoor is overleg noodzakelijk met de betrokken grondeigenaren rond het plangebied. Omdat die gesprekken nog niet zijn afgerond, maakt de verbinding tussen de nieuwe woonwijk en de dorpskern, geen onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.

Afbeelding 7: Toekomstige situatie: proefverkeveling.



3.3.2. Bebouwingsstructuur

In de proefverkeveling die voor het plangebied gemaakt is, is de bestaande landschappelijke structuur met sloten min of meer haaks op de linten aan de noord- en zuidzijde van het plangebied, als structurerend element voor de verkeveling van de nieuwe woonwijk gebruikt. Om die noord-zuid structuur ruimtelijk te versterken worden de waterlopen in het openbaar gebied begeleid door boomstructuren. Ten slotte benadrukt de verkeersstructuur het orthogonale karakter van de polder.

De linten in dit deel van West-Friesland zijn kenmerkend in opzet met hoofdbebouwing en nevengebouwen, kavelbeplanting en doorzichten naar achtergelegen gebieden. Hieraan wordt gerefereerd door de lintbebouwing langs de Westerkerkweg met (half)vrijstaande woningen aan te vullen. Achter het lint is binnen het stramien van noord-zuidlopende wegen, waterlopen en bomenrijen ook ruimte voor andere woningtypologieën.

De westrand van het plangebied krijgt een relatief groene invulling. Zodoende ontstaat een geleidelijke overgang naar het agrarische gebied. Die groene overgang bestaat zowel uit tuinen van de woning langs die westelijke rand, als uit openbare plekken, zodat niet alleen de bewoners van die woningen, maar alle bewoners hiervan kunnen profiteren. Op een aantal van die plekken wordt de watergang ook verbreed.

In de zuidoosthoek van het plangebied, nabij de voorzieningen is de bebouwingsdichtheid het hoogst. Hier kunnen ook gestapelde woningen in maximaal 4 bouwlagen worden gebouwd. Dit worden woningen die niet alleen geschikt zijn voor senioren, maar ook voor jongeren.

De bebouwing zal aansluiten bij de dorpskarakteristiek. Eengezinswoningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap. Door de diversiteit in kaprichtingen, oriëntatie van woningen, verspringingen in voorgevelrooilijnen krijgt de bebouwing een dorps karakter. In het beeldkwaliteitplan zal dit, door het kleur- en materiaalgebruik en de architectuur, verder worden versterkt.

3.3.3. Verkeer en parkeren

Het plangebied zal voor autoverkeer worden ontsloten via de Hemmerbuurt en de Westerkerkweg. Er is een verkeerskundig onderzoek¹ uitgevoerd om te bepalen hoeveel verkeer op het omliggende wegennet erbij komt als gevolg van de realisatie van de nieuwbouwwijk Venhuizen-Centrum West en wat de gevolgen zijn voor de doorstroming als gevolg van de beoogde verkeersstructuur in de nieuwe woonwijk.

De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling bedraagt circa 1.100 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Een vertaling naar de spitsperiode leidt tot circa 87 mvt/uur in het drukste ochtendspitsuur en 98 mvt/uur in het drukste avondspitsuur. Indien een deel van het verkeer van/naar bestaande functies wordt afgewikkeld via de aansluiting van de toekomstige woningen zullen de verkeersintensiteiten in de spitsperiodes hoger zijn. Uit het onderzoek blijkt dat het omliggende wegennet voldoende capaciteit heeft om deze verkeerstoename te verwerken.

¹ Goudappel, Verkeersonderzoek Ontwikkeling Venhuizen Centrum West, 014274.20230523.R1.02, Deventer, 1 juni 2023

Het primaat bij de inrichting van het verkeerssysteem ligt bij de kwetsbare groepen: wandelaars en fietsers. De inrichting is gericht op een veilige en aantrekkelijke openbare ruimte (30-kilometer/uur zone).

Voor autoverkeer wordt het verkeerssysteem van de nieuwe woonwijk aangesloten op de bestaande wegen in het dorp en wordt de woonwijk op één plek ontsloten via de Hemmerbuurt. Aan de zuidkant vertakt die ontsluiting zich naar twee aansluitingen op de Westerkerkweg. Ook het langzaam verkeer kan van deze wegen gebruik maken. Deze doorgaande weg krijgt een ruimtelijk profiel van minimaal 15 meter. Hierin is ruimte voor een rijloper in twee richtingen en minimaal één vrijliggend wandelpad en groen. Op enkele plekken kunnen langspaarkeervakken worden vrijgehouden, het is echter de wens om zo min mogelijk parkeren langs de hoofdroutes aan te leggen.

De belangrijkste functie van deze weg is de ontsluiting van het nieuwe woongebied. Daarnaast kan deze weg bijdragen aan het verminderen van de verkeersdruk op de Twijver. Overeenkomstig de Dorpsvisie 2017 kan bij de kerk te zijner tijd een autoluw dorpsplein worden ingericht en kan de verkeersveiligheid op de Twijver worden bevorderd.

Voor het autoverkeer is het niet mogelijk om vanuit het ontwikkelgebied direct naar de Twijver te rijden. Nader onderzoek zal uitwijzen of een directe auto ontsluiting op de parkeerplaats van de supermarkt mogelijk is.

Ook wordt onderzocht hoe de nieuwe woonwijk nabij de Jozefschool optimaal verbonden kan worden met omliggende wegen en paden zodat het bestaande dorp en de nieuwe uitleg naadloos met elkaar worden verweven. Bewoners en bezoekers moeten zich eenvoudig door het dorp kunnen bewegen en de aanwezige voorzieningen zijn daarbij optimaal bereikbaar. Het gaat daarbij niet alleen om de winkels en het dorpshuis, maar ook om opstappunten voor het openbaar vervoer. De bereikbaarheid van de voorzieningen zal voor wandelaars en fietsers optimaal en aantrekkelijk worden vormgegeven. Met de auto zal af en toe iets om moeten worden gereden. Dat heeft met name te maken met de gemeentelijke ambitie om nabij de kerk (kruising de Twijver, Tuinstraat, Westeinde) een autoluw dorpsplein vorm te geven.

Door Venhuizen loopt via Westeinde en de Twijver een route van het provinciale wandelnetwerk. Door de aanleg van de Ommetjesroute door het plangebied wordt dit netwerk uitgebreid en aangetakt op wandelroutes door het gebied.

Het parkeren wordt primair op eigen terrein opgelost. Parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden door middel van groene omzooming uit het zicht van de doorgaande routes geplaatst. De te hanteren parkeernormen in het plangebied uit het verkeersonderszoek (Goudappel, 1 juni 2023) zijn gebaseerd op de gemiddelde CROW-kengetallen. Het plan dient minimaal aan deze normen te voldoen. De parkeernormen verschillen per woningtypologie.

Afbeelding 8: Parkeernormering.

functie	toegepaste functie conform CROW 381	kencijfer	eenheid
appartementen	huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,1	per woning
rug-aan-rug woningen	huur, huis, sociale huur	1,3	per woning
rijwoningen	koop, huis, tussen/hoek	1,7	per woning
2-onder-1-kapwoningen	koop, huis, twee-onder-een-kap	1,9	per woning
vrijstaande woningen	koop, huis, vrijstaand	2,0	per woning
bezoekers woningen	bezoekers woningen	0,3	per woning

Afbeelding 9: Schema berekeningsaantal parkeerplaatsen.

Parkeervoorziening	Berekeningsaantal
Enkele oprit zonder garage	1 (oprit minimaal 5,00 diep en 2,50 breed)
Lange oprit zonder garage of carport	1 (oprit minimaal 10,00 diep en 2,50 breed)
Dubbele oprit zonder garage of carport	2 (auto's moeten onafhankelijk van elkaar van het terrein af kunnen)
Garage zonder oprit	0 (garage minimaal 5,00 diep en 2,50 breed)
Garagebox (niet bij woning)	0 (garage minimaal 5,00 diep en 2,50 breed)
Garage met enkele oprit	1 (oprit minimaal 5,00 diep en 2,50 breed)
Garage met lange oprit	1 (oprit minimaal 10,00 diep en 2,50 breed)
Garage met dubbele oprit	2 (oprit minimaal 5,00 breed)

3.3.4. Groen- en water

Het landschappelijk raamwerk zorgt ervoor dat in de toekomst groen en water nabij de woningen ligt. Dit zal een bijdrage leveren aan een gezonde leefomgeving. De openbare ruimte krijgt daarom een groen karakter. Dit wordt gerealiseerd door middel van minimaal verharderen, natuurlijke oevers, plantvakken, bomen, grasperkjies en dergelijke. Deze groene buitenruimte is van belang voor het voortbestaan van de huidige flora en fauna. Ook in het openbaar groen is het nodig ruimte te bieden voor het versterken van de biodiversiteit. Met soortkeuze en beheermethoden wordt bijdragen aan het versterken van de insectenpopulaties van bijvoorbeeld bijen, libellen en vlinders, want deze insecten zijn belangrijke indicatoren voor de kwaliteit van het gehele ecosysteem.

Nabijheid van speelruimte en groen kan kinderen verleiden naar buiten te gaan om te spelen en te sporten. Daarom wordt 3% van de beschikbare openbare ruimte gereserveerd worden voor een formele speelruimte. De inrichting van de speelplekken wordt onder meer in samenspraak met de toekomstige bewoners uitgewerkt.

De openbare ruimte zal een bijdrage aan de sociale cohesie in de buurt leveren. Water kan een dubbelfunctie krijgen. Naast de opvang en afvoer van regenwater kan het ook worden gebruikt voor bootje varen en vissen.

Voor de uitwerking van het groenontwerp zullen het Omgevingsplan Bomen, de Beheerparagraaf biodiversiteit en het Uitvoeringsplan Speelruimte worden toegepast. Met de opzet van het groenontwerp wordt optimaal gezocht naar koppelingen in de directe omgeving. Een concreet voorbeeld is het koppelen met de Vliegende Faam en de Ommetjesroute.

Belangrijkste eisen uit Omgevingsplan Bomen:

- Handboek bomen van Norminstituut bomen is van toepassing voor zowel ontwerp als voorbereiding en uitvoering van werkzaamheden;
- kroonbedekking van 30% van de openbare buitenruimte;
- 10% van de bomen krijgt een ambitieleeftijd van 80 jaar (vereist voldoende ondergrondse en bovengrondse ruimte);
- zorg voor voldoende (bio)diversiteit in beplanting;
- boomeffectrapportage voor eventueel aanwezige bomen;
- een goede groeiplaats voldoet aan voldoende boven- en ondergrondse groeiruimte, voldoende voedingsstoffen en is niet te nat of te droog. Groeiplaatsen worden ingericht conform de normen van Handboek Bomen, waarbij de boom zijn ambitieleeftijd met gemak in goede conditie kan bereiken;
- afstand van de boom tot de woning moet minimaal 1,5x de straal van de kroon zijn;
- onderlinge afstand tussen bomen in woonstraten is minimaal 3x de straal van de kronen.

In het landschappelijk raamwerk (water-groenstructuur) wordt expliciet ruimte voor wateropvang, geleidelijke waterafvoer en verkoeling opgenomen. Naast de bijdrage aan het verminderen van hittestress en wateroverlast zal dit ook een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit leveren.

Het nieuwe water wordt een doorgaand watersysteem. Dit bevordert de waterkwaliteit en maakt het onderhoud vanaf het water mogelijk. Water langs oevers wordt conform de keur van HHNK ingericht met een minimale breedte van 6 meter en een keermogelijkheid voor een maaiboot, van 8 meter. Openbare oevers worden flauw ingericht met een minimale hellingshoek van 1:3 met een voorkeur voor 1:5. Oevers langs particuliere kavels mogen onder een hellingshoek van 1:3 worden aangelegd. Daar waar het plangebied grenst aan bestaande particuliere achtertuinen, zij hoge beschoeiingen mogelijk.

Het robuuste en duurzame watersysteem draagt bij aan een duurzame leefomgeving. De ontwikkeling mag geen nadelige gevolgen hebben voor het (bestaande) watersysteem. Er mag geen verslechtering van de huidige situatie plaatsvinden en er moet rekening worden gehouden met de toekomst. Een concreet uitgangspunt is het voorkomen van hoge beschoeiingen langs de waterzijde.

Uit een watersysteemanalyse is gebleken dat bij een flinke regenbui er in de huidige situatie, door de slecht waterdoorlatende laag van circa 3 meter klei, binnen het plangebied regenwater op het maaiveld blijft staan. Het terrein heeft daardoor in de huidige situatie een waterbergende functie. Om achteruitgang in het watersysteem te voorkomen dient hiermee in de planontwikkeling rekening te worden gehouden. Daarnaast dient gedempt water 1-op-1 gecompenseerd te worden en geldt er een compensatie-eis voor een toename van verhard oppervlak. De daadwerkelijke omvang van het oppervlakte water is maatwerk. Dit is mede afhankelijk van de inrichting en (technische) voorzieningen (opvangen, vasthouden, vertraagd afvoeren) zowel op de kavels als in de openbare ruimte.

De huidige waterkwaliteit in het plangebied is niet zo goed, hieraan is met de nieuwe ontwikkeling weinig aan te doen. Uitgangspunt is dat de waterkwaliteit niet mag verslechteren en waar

mogelijk kan verbeteren. Bij de planontwikkeling dient aandacht te zijn op het voorkomen van doodlopende sloten. Daarom is een watersysteem ontworpen waarbij het water in de nieuwe situatie binnen het plangebied kan rondstromen.

3.4. Beeldkwaliteit

Er zal een beeldkwaliteitplan worden vervaardigd. Dit beeldkwaliteitplan zal voor het gehele plan een duidelijk beeld scheppen van de relatie tussen de nieuwe ontwikkeling en het bestaande dorp, de gehele identiteit van het plan, de sferen die daarbinnen mogelijk zijn en de architectuurstijlen die daarbij passen. In het beeldkwaliteitplan zullen in ieder geval de eerdergenoemde proefverkaveling en de bebouwingskenmerken worden toegelicht. Daarnaast bevat het beeldkwaliteitplan richtlijnen voor de openbare ruimte. Bij de materialisatie van de openbare ruimte wordt uitgegaan van elementenverharding en verlichtingsarmaturen die aansluiten bij het karakter van het dorp. Het beeldkwaliteitplan zal als onderdeel van de Welstandsnota worden vastgesteld.

3.5. Duurzaamheid - Klimaatadaptatie

De gemeente Drechterland ambieert om samen met de Westfriese gemeentes in 2040 energie- en klimaatneutraal en aardgasvrij te zijn en in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om investeringen, ruimtelijke ingrepen, en draagvlak en eigenaarschap onder inwoners en ondernemers (Uit het pact van WF). De gemeente Drechterland hanteert daarbij als uitgangspunt dat de ontwikkelaar bij nieuwbouwplannen de mogelijkheden verkent om verdergaande duurzaamheidsambities te realiseren dan wettelijk vereist. In dat kader wordt bij de totstandkoming van nieuwbouwplannen (door de ontwikkelaars) een duurzaamheidsadvies opgesteld waarin een inventarisatie wordt gedaan naar de meest geschikte duurzame energievoorzieningen voor het gebied. Collectieve energievoorzieningen genieten hierbij de voorkeur. Ook wordt in het advies gekeken welke duurzaamheidsthema's meer aandacht verdienen in de verdere ontwikkeling.

In het plangebied worden openbare laadpalen geplaatst. Hoeveelheid en exacte positie wordt in de uitwerkingsfase, na overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemers, vastgelegd. Om hierop voor te sorteren moet er voldoende ruimte worden gereserveerd voor de benodigde kabels.

In het gebied wordt uitgegaan van een minimale verharding als bijdrage aan optimale mogelijkheden voor wateropvang, -afvoer, verdamping en vergroening.

3.6. Programmatische beschrijving van het plan

In het plangebied worden in totaal ongeveer 280 woningen gebouwd, waarbij het Woonprogramma 2021-2025 (zie paragraaf 2.3.2) als uitgangspunt is gehanteerd. De bouw van nieuwe woningen zal zodoende aansluiten op de vraag vanuit de markt. Er wordt uitgegaan van een gedifferentieerd plan met verschillende woningtypen in verschillende prijsklassen. Om een gevarieerde opbouw van de wijk te kunnen realiseren wordt door de ontwikkelaar per fase aanvul-

lend onderzocht welke vraag er vanuit de verschillende doelgroepen actueel aanwezig is. Daar zal het programma en de woningen op worden afgestemd.

Het uitgangspunt is minimaal 25% sociale huur te realiseren. De wens is om meer betaalbare koop te realiseren. Dit kan worden ingepast door verschuivingen in onderstaande streefpercentages:

- middeldure huur 10% (prijspeil 2023: € 808,06 - € 1.000);
- betaalbare koop 10% tot 0,85* NHG (€ 344.250, prijspeil 2023)
- middeldure koop 20% tot 1,2* NHG grens (€ 486.000, prijspeil 2023);
- dure koop 35% vanaf 1,2* NHG grens (486.000, prijspeil 2023).

Deze bedragen zijn gebaseerd op NHG peil 2023: € 405.000.

Senioren zijn samen met starters benoemd als belangrijkste doelgroep voor het project Venhuizen Centrum West. De gemeente wil gezien de demografische ontwikkelingen en het beleid ten aanzien van het langer zelfstandig thuis blijven wonen inzetten op passende woonvormen voor senioren en woonzorgconcepten. De ligging van de nieuw te bouwen wijk Venhuizen Centrum West ten opzichte van de bestaande voorzieningen geeft hier kansen voor. De initiatiefnemers gaan in gesprek met stakeholders (inwoners, senioren: 65 jaar en ouder uit Venhuizen en omgeving, zorgaanbieders, woningcorporaties) welzijnsorganisaties en bijvoorbeeld (para)medici. Hiermee krijgen de stakeholders invloed op het woon(zorg)programma en invulling van de openbare ruimte van de nieuwe wijk.

4. Randvoorwaarden

4.1. Waterhuishouding

4.1.1. Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.1.2. Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor onderhavige ontwikkeling relevante nota's.

Europa - Europese Kaderrichtlijn Water (KRW)

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk - Nationaal Waterprogramma 2022-2027

De minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken hebben op 18 maart 2022 het Nationaal Water programma (NWP) 2022 – 2027 vastgesteld. Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016-2021 en vervangt dit plan én de partiële herzieningen hiervan.

Het NWP beschrijft de hoofdlijnen en ambities van het nationale waterbeleid en het beheer van de rijkswateren en rijkswaarswegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Klimaatverandering, milieuverontreiniging en ruimtedruk vormen de komende jaren grote uitdagingen. Ook moet infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand worden gehouden en waar nodig vervangen of gerenoveerd. De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving zoals de energietransitie, woningbouw en de landbouw is noodzakelijk. Het NWP beschrijft hoe we hiermee omgaan en hoe we zorgen dat water een leidend principe is in de ruimtelijke inrichting van Nederland.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier - Algemeen

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK 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 HHNK 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.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier - Keur

Als er werkzaamheden in, op, onder of naast oppervlaktewater en waterkeringen (dijken) worden uitgevoerd, is er een watervergunning nodig. Door het stellen van regels wordt wateroverlast en watervervuiling voorkomen. In de Keur staan de regels die het HHNK hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Samen met de Waterwet, nationale en Europese wetgeving en beleidsregels van HHNK vormt dit de basis voor de watervergunning. De regels in de Keur zijn onderverdeeld in:

- gebodsbepalingen, waarin staat wie welk onderhoud aan waterstaatswerken, zoals sloten of dijken, moet uitvoeren. Bijvoorbeeld sloten schoonhouden of walkanten onderhouden;
- verbodsbepalingen, die moeten voorkomen dat iedereen wijzigingen aanbrengt in de waterstaatswerken, waardoor ze niet (goed) meer functioneren. Zo is het verboden om zonder toestemming een steiger aan te leggen;
- gedoogplichten, die beschrijven dat eigenaren van land met of in de buurt van een waterstaatswerk HHNK medewerkers en machines moeten toelaten voor onderhoudswerkzaamheden. Soms zijn landeigenaren ook verplicht om tijdelijk water op hun land te bergen.

4.1.3. Watertoets

Algemeen

Ten behoeve van de planontwikkeling is een waterstructuurplan² vervaardigd. **[N.B. Op 22 september 2023 verschijnt een nieuwe versie van het waterstructuurplan. De waterparagraaf zal daarna worden aangepast.]** Dit plan is gebruikt als onderlegger voor deze watertoets.

Grondwater

Het deel van het plangebied dat in agrarisch gebruik is ligt gemiddeld op ongeveer 1,15 m -NAP. De Westerkerkweg ligt aan de westkant op circa 0,75 m -NAP en aan de oostkant op 0,95 m -NAP. Ter hoogte van de aansluiting van het plangebied op de Hemmerbuurt, ligt het maaiveld op circa 0,60 m -NAP m. Op basis van de beschikbare historische grondwaterstanden wordt er een grondwaterstand tussen de 2,35 m -NAP (GLG) en 2,16 m -NAP (GHG) verwacht.

Oppervlaktewater

In of aan de randen van het plangebied liggen verschillende watergangen. Het overgrote deel van de plangebieden voert af naar de watergang aan de noordzijde van het plangebied, parallel aan de Westerkerkweg. Ten westen van de Jozefschool ligt een watergang die via een duiker Ø 600 mm afvoert naar de zuidzijde van het Westeinde.

Straat- en vloerpeilen

Voor het bepalen van de straat- en vloerpeilen zijn de volgende eisen uit de LIOR van de SED organisatie van toepassing:

- een ontwateringsdiepte voor de wegen van minimaal 0,70 meter;
- een ontwateringsdiepte voor woningen met kruipruimte van 1,10 meter. Grondwater mag niet hoger stijgen dan 0,20 meter onder het afwerkniveau van de kruipruimte. Het afwerkniveau van de kruipruimte in dit plan ligt op circa 1,00 meter beneden vloerpeil. Dat betekent dat het grondwater niet hoger mag stijgen dan 1,20 m beneden vloerpeil.
- een drooglegging van minimaal 1,40 m en maximaal 1,60 m. Indien bij drains de uitmonding van de drain onder water plaatsvindt, kan worden volstaan met een drooglegging van 1,20 meter.

De ontwateringsdiepte is het verschil tussen het maaiveld en het grondwater. De drooglegging is het verschil tussen het maaiveld en het peil in het waterlichaam.

Het plangebied ligt in een peilgebied met een vast peil van 2,10 m -NAP jaarrond. De grondwaterstanden worden beïnvloed door het peil in de waterlichamen. De neerslag die op maaiveld valt, infiltreert slecht. De hoogste grondwaterstanden liggen in oktober en november op 0,10 tot 0,20 m-mv (circa 1,30 m -NAP). Geadviseerd wordt in plaats van de GHG de gemetengrondwaterstanden te hanteren voor het bepalen van de ontwateringsdiepte.

² Roelofs Groep B.V., Waterstructuurplan Venhuizen Centrum-West, NO01-D01-21070223-REK, Den Ham, 21 februari 2023

Geadviseerd wordt om een drooglegging van 1,20 m te hanteren (minimum eis LIOR) en drainage toe te passen. Dit resulteert in een minimaal straatpeil van 0,90 m -NAP. Dat betekent dat ter plaatse van de wegen 0,20 tot 0,30 m opgehoogd moet worden. De vloerpeilen dienen minimaal 0,20 meter (minimum eis MRA) boven de straatpeilen aan te leggen op 0,70 m -NAP. Het afwerkniveau van de kruipruimte ligt in dat geval op NAP -1,70 m. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die gesteld zijn met betrekking tot drooglegging. Door drainage toe te passen rond de woningen en in de straten wordt voldaan aan de eisen die gesteld zijn met betrekking tot ontwatering. De drainage voert af naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater met een streefpeil van 2,10 m -NAP. Tijdens de civieltechnische uitwerking van het plan dienen de maatvoering, de afstand tussen de drains en de diepteligging bepaald te worden. Aangezien de ontwateringsdiepte bij de voorgenomen straat- en vloerpeilen kleiner is dan 0,80 meter, is permanente drainage volgens de LIOR een vereiste. Ook gelet op de te overbruggen hoogteverschillen bij de bestaande woningen langs de Westerkerkweg en de Hemmerbuurt, wordt het niet toepassen van drainage afgeraden.

Indien ervoor gekozen wordt om geen drainage toe te passen in het plan, neemt de te overbruggen hoogte toe met 0,60 meter. Dat betekent dat er een hoogteverschil van 0,80 tot 0,90 meter overbrugd dient te worden.

Compensatie

Er geldt beleid van HHNK om watercompensatie te realiseren bij toename verharding. In de huidige situatie is er sprake van 0,69 hectare verhard oppervlak. HHNK heeft aangegeven dat 17,6% van de verhardingstoename dient te worden gecompenseerd. Op basis van de proefverkeveling neemt het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met 4,79 hectare toe. Op basis van deze verhardingstoename van 4,79 hectare bedraagt de compensatie 8.406 m² (17,6%). Daarnaast dienen te dempen watergangen voor 100% gecompenseerd te worden door de aanleg van oppervlaktewater. Ten westen van de Jozefschool wordt een deel van de watergang met een oppervlak van 286 m² op waterpeil gedempt. Er is in dit geval dus sprake van een compensatie van 8.692 m² over het totale plangebied.

De vereiste berging hoeft niet geheel gecompenseerd te worden door middel van oppervlaktewater. Er kan voor gekozen worden om bovengrondse of ondergrondse waterberging binnen het plan te realiseren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan wadi's (bovengronds) of een waterbergende wegfundering (ondergronds). Daarmee neemt de compensatie van 17,6% over de verhardingstoename af. Door de slechte waterdoorlatendheid van de bovengrond in de huidige situatie, is deze echter niet toereikend voor het toepassen van infiltratievoorzieningen. Indien dit overwogen wordt, dient grondverbetering eventueel in combinatie met drainage toegepast te worden om infiltratievoorzieningen te laten functioneren.

Oppervlaktewater

Het nieuw te graven water, voor zowel de demping als de verhardingstoename, moet aan de volgende randvoorwaarden van HHNK voldoen bij varend onderhoud:

- de watergangen worden tenminste zes meter breed op de waterlijn. Ook bestaande, te handhaven watergangen binnen of langs het plangebied krijgen een breedte van ten minst zes meter op de waterlijn;
- de watergangen krijgen een waterdiepte van tenminste één meter;
- bruggen of dammen met duikers krijgen tenminste 1,10 meter doorvaarthoogte, 0,9 meter waterdiepte en hebben een doorvaartbreedte van 2,5 meter; bij scherpe bochten van watergangen moeten deze draaicirkels krijgen van ten minste acht meter;
- per doorvaarbaar tracé moet tenminste één maaiboottewaterlaatplaats worden gerealiseerd. Ter plaatse van maaiboottewaterlaatplaatsen moet de watergang ten minste acht meter breed zijn;
- om de +/- 200 meter zal een laad-/losplaats voor uitkomend slootvuil en maaisel gerealiseerd moeten worden;
- er worden geen doodlopende watergangen gegraven of gehandhaafd;
- watergangen worden waar mogelijk natuurvriendelijk ingericht, in samenspraak met het hoogheemraadschap.

Richtlijnen onderhoud oppervlaktewater met kraan:

- bij een waterbreedte van 0 tot 4 meter is aan één zijde een strook van minimaal 5 meter vrij van obstakels;
- bij waterbreedte van 4 tot 6 meter is aan beide zijden een strook van minimaal 5 meter vrij van obstakels;
- bij T-splitsingen/haakse hoeken in watergangen is een afronding van de onderhoudszone/-pad met een draaicirkel van 21 meter nodig voor de doorgang van het onderhoudsvoertuig;
- bij werken (bouw- en kunstwerken) is minimaal 5 meter ruimte tussen de werken aanwezig voor het onderhoud met de maaikorf of nieuwe werken sluiten direct aan op bestaande werken, waarbij het oppervlaktewater wel te onderhouden is.

De voorschriften voor de maaiboot te waterlaatplaats zijn als volgt:

- ter plaatse dient (open) verharding aangebracht te worden met een breedte van minimaal 5 meter, die aansluit op de verharde weg;
- de afstand tussen het laagste peil en de bovenkant van de verharding naast de waterloop is maximaal 1,00 m. Wanneer de afstand groter is, moet de tewaterlaatplaats worden verlaagd (schuin taludaanbrengen);
- de toezichthouder bepaalt de exacte plaats en uitvoering van de tewaterlaatplaats.

Het onderhoud van de watergangen gebeurt bij voorkeur door middel van een maaiboot. Daar waar het niet mogelijk is om een tewaterlaatplaats voor de maaiboot te realiseren, zal het onderhoud van de kant plaatsvinden. In dat geval dient er een onderhoudspad aangelegd te worden aan één of beide kanten van de watergang. Onderhoud vanaf de kant zal waarschijnlijk nodig zijn aan de noordoostkant van het plangebied, waar een watergang ligt die afvoert richting de Westerkerkweg 99. De watergang aan de zuidkant die west-oost georiënteerd is en binnen het peilgebied met een streefpeil van 1,95 m -NAP ligt, zal ook onderhouden moeten worden vanaf de kant.

Afvalwater

In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Voor de ontwikkeling van het plangebied en een eventuele uitbreiding op dit plan is het uitgangspunt dat de afvoer van het vuilwatersysteem via een persleiding rechtstreeks op het gemaal van HHNK ter hoogte van de Markerwaardweg 73-87 plaatsvindt.

4.2. Milieuaspecten

4.2.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer dient in nieuwe situaties rekening te worden gehouden met (wenselijke) afstanden tussen bepaalde milieubelastende functies en milieugevoelige functies. In de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een richtafstandenlijst opgenomen. In de lijst is voor allerlei soorten 'milieubelastende activiteiten' aangegeven welke richtafstanden vanwege geur, stof, geluid en gevaar bij voorkeur aangehouden moeten worden ten opzichte van 'milieugevoelige activiteiten'. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Benadrukt moet worden dat de richtafstanden zijn afgestemd op het omgevingstype rustige woonwijk (of een vergelijkbaar omgevingstype) en dat de richtafstanden bij een omgevingstype gemengd gebied (een gebied met een matige tot sterke functiemenging) met 1 stap kunnen worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het waar nodig scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige gebieden en functies bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Afbeelding 10: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter

Het bestemmingsplan en de milieuregelgeving vormen elkaars complement. Voor zover met behulp van een zonering eventuele overlast voor de omgeving niet voldoende kan worden beperkt, kan de toepassing van milieuregelgeving uitkomst bieden.

Situatie plangebied

Het plangebied grenst aan de bebouwde kom van Venhuizen. Aan de (zuid)oostkant ligt het plangebied tegen het dorpscentrum en is de rand van het plangebied te kenschetsen als 'gemengd gebied'. Voor het overige deel kan het plangebied gekarakteriseerd worden als rustige woonwijk.

Het dorpscentrum heeft de bestemming "Maatschappelijk". De activiteiten die hier mogen worden uitgevoerd behoren in het algemeen tot milieucategorie 1 en 2 en hebben in 'gemengd gebied' een richtafstand van om 0 of 10 meter. Gelet op de afstand tussen de geprojecteerde woningen en de bestemmingsgrens van de bestemming "Maatschappelijk" vormen deze activiteiten vormen geen belemmering voor de planontwikkeling

Op het perceel Twijver 24 is een benzineservicestation aanwezig. Dit is een bedrijfsactiviteit die behoort tot milieucategorie 4.1 en een richtafstand heeft van 200 meter. De grootte van deze richtafstand is uitsluitend gebaseerd op het aspect gevaar. Voor de overige aspecten geldt een richtafstand van 30 meter. In paragraaf 4.2.4 is aangetoond dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de functiewijziging. **Het benzineservicepunt vormt daarmee geen belemmering voor de functiewijziging.** Daarnaast zijn bedrijven toegestaan die behoren tot de categorieën 1 en 2 van Staat van bedrijfsactiviteiten. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand vanaf de rand van de bedrijfsbestemming tot de woning bedraagt ruim 30 meter. Gelet hierop vormen de andere toegelaten bedrijfsactiviteiten geen belemmering voor de realisatie van de nieuwe woonwijk in het plangebied. **Ook aan de noordkant van het plangebied, op het perceel Westerkerkweg 101, ligt nog een 'veiligheidszone LPG'. Deze komt te vervallen, omdat het LPG vulpunt komt te vervallen in verband met de ontwikkelingen van de nieuwe woonwijk.**

De gronden aan de westzijde van het plangebied behouden hun agrarische bestemming. Bij de bepaling van het risico op milieuhinder te worden uitgegaan van een representatieve invulling van de maximale planologische situatie. Op basis van dat uitgangspunt zouden gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. Uit jurisprudentie blijkt verder dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Indien een kortere afstand wordt aangehouden tussen een gevoelige functie en gronden waar sprake kan zijn van toepassing van gewasbeschermingsmiddelen, dan dient een planologisch besluit te voorzien in een deugdelijke motivering door middel van een zogenaamd 'locatiespecifiek onderzoek'. De afstand tussen het nieuwe woongebied en

de aangrenzende agrarisch bestemming is kleiner. Gelet hierop is een spuithinderonderzoek³ uitgevoerd.

Voor een indicatie van de blootstelling die zou kunnen optreden is gebruik gemaakt van het Efsa-model. Het Efsa-model kan worden beschouwd als de stand der wetenschap. Het model is robuust in die zin dat eerder een overschatting (worst case) dan een onderschatting van de driftblootstelling wordt geprognosticeerd. Rekening houdend met de bestemde situatie is uitgegaan van boomgaarden of boomteelt als representatief in die zin dat dit teelten zijn waarbij het risico op driftblootstelling het hoogste zal zijn. Voor een indruk van blootstelling bij de teelt van lagere gewassen is ook een doorrekening gemaakt voor neerwaarts spuiten.

Op deze grondslag wordt blijkens het EFSA-model geen te hoge blootstelling verwacht op een afstand vanaf 3 meter in geval van neerwaarts spuiten en vanaf 5 meter in geval van zijwaarts of opwaarts spuiten. Echter uit voorzorg wordt geadviseerd om aanvullende maatregelen te treffen.

Aan de noordzijde wordt vooralsnog gelet op de onderlinge afstand van 23 meter (opwaarts / zijwaarts spuiten) danwel 21 meter (neerwaarts spuiten) het treffen van aanvullende maatregelen niet noodzakelijk geacht.

Aan de westzijde is sprake van een minimale onderlinge afstand van 5,26 meter (opwaarts / zijwaarts) respectievelijk 3,26 meter (neerwaarts spuiten). Aan deze zijde kan worden gedacht aan het treffen van maatregelen in de vorm van een afschermende haag op het moment dat de percelen 2801 (inmiddels 5445) en 1374 regulier agrarisch in gebruik zouden blijven. Een dergelijke haag dient een overhoogte te hebben ten opzichte van het gewas van minimaal 1 meter in geval van opwaarts of zijwaarts spuiten en 0,5 meter in geval van neerwaarts spuiten. Verder dient te worden gekozen voor een niet-bladverliezende soort op het moment dat bij fruitteelt en boomteelt sprake zal zijn van gewasbehandeling buiten het teeltseizoen.

Aangezien deze beide percelen in de ontwikkeling kunnen worden betrokken, is bij wijze van alternatief ook mogelijk dat in de bestemmingsregeling voor deze percelen wordt bepaald dat hier hoogstens teelt mag plaatsvinden met gebruikmaking van gewasbescherming op basis van laagrisico stoffen (biologische teelt), dan wel dat deze percelen volledig aan het agrarische gebruik worden onttrokken. Op die manier kan aan deze zijde worden voorzien in een bufferstrook van circa 42 meter tot aan percelen waar regulier agrarisch gebruik blijft toegelaten. Deze breedte van 42 meter is opgebouwd uit de breedte van deze percelen (circa 34 meter) en de verbreding van de aanwezige watergang. [Wat voor oplossing heeft de voorkeur?]

³ Adromi BV, Spuitzone onderzoek Twijver Venhuizen, wil/R202309/2302b, Hendrik-Ido-Ambacht, 26 april 2023

Conclusie

De conclusie zal worden geformuleerd nadat de Omgevingsdienst het spuihinderonderzoek heeft beoordeeld.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er bij de nieuw te bouwen woningen sprake van een aanvaardbaar/goed woon- en leefklimaat.

4.2.2. Geluid

Algemeen

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai en weg- en railverkeerslawaaï. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. In de nabijheid van het plangebied is er geen spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein aanwezig. Om te bepalen of er voldaan kan worden aan de eisen voor wat betreft wegverkeerslawaaï is akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

Wegverkeerslawaaï

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk).

Voor de Westerkerkweg geldt 50 kilometer/uur. Voor deze weg zal een verkeersbesluit worden genomen, zodat deze bij realisatie van het plan eveneens 30 kilometer/uur wordt en geen geluidszone meer heeft. De overige wegen rondom het plangebied behoren tot een 30 kilometer/uurgebied en hebben nu al geen geluidszone. De akoestische situatie van alle wegen is in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel in het onderzoek beoordeeld.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de Westerkerkweg, Twijver en Tuinstraat – Westeinde – Hemmerbuurt op de woningen maximaal $L_{den} = 52$ dB bedraagt. Deze waarde voldoet aan de standaardwaarde op de gevels van de woningen en wordt daarmee aan een 'goede ruimtelijke ordening' beschouwd.

⁴ M+P raadgevende ingenieurs BV, BP Venhuizen Centrum West te Drechterland, M+P.VBM.23.01.1, Aalsmeer, 6 september 2023

Conclusie

Uit het oogpunt van geluidhinder zijn **er geen** belemmeringen voor woningbouw in het plangebied.

4.2.3. Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Derhalve is milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd voor het oostelijk deel van het plangebied⁵ en voor het westelijk deel van het plangebied⁶.

Oostelijk deel plangebied

In het oostelijk deel van het plangebied is het onderzoek onderverdeeld in een onderzoek van de gehele locatie en er is een viertal deellocaties onderzocht.

Bij het onderzoek van de gehele locatie zijn visueel zijn bijmengingen met puin waargenomen. Daarnaast zijn in enkele boringen mogelijke oude slootbodems aangeboord, met daarin onder andere plantenresten. Van de boven- en ondergrond zijn representatieve mengmonsters samengesteld. In deze mengmonsters zijn (behoudens één mengmonster) lokaal geen of licht verhoogde gehalten OCB's en/of zware metalen gemeten. Deze grond is indicatief geclassificeerd als 'altijd toepasbaar' of 'klasse industrie'. In één ondergrondmonster zijn een licht verhoogd gehalte molybdeen en een matig verhoogd gehalte nikkel gemeten. Gezien er geen aanwijzingen zijn van antropogene invloed (bodemvreemde bijmengingen) en sprake is van een niet humeuze zandlaag met een sterke bijmenging met klei wordt gesteld dat het hier sprake is van een van nature verhoogd gehalte. Er zijn gehalten PFAS gemeten boven de detectiegrens, maar niet in dermate gehalten dat deze leiden tot toepassingsbeperkingen behoudens binnen grondwaterbeschermingsgebieden. In de peilbuizen in het freatisch grondwater zijn lokaal licht verhoogde concentraties naftaleen en molybdeen gemeten. De analyseresultaten zijn indicatief getoetst aan de CROW 400 en op basis hiervan is de indicatieve veiligheidsklasse 'basishygiene' van toepassing.

Op drie locaties werd asbesthoudend materiaal op het maaiveld aangetroffen. In de onderliggende bodem is geen asbest aangetroffen. In alle gevallen waarbij asbesthoudend materiaal op het maaiveld is aangetroffen, is in de onderliggende bodem geen asbest aangetoond. Zodoende wordt geconcludeerd dat op locatie mogelijk asbestverdacht materiaal aanwezig kan zijn, maar dat geen sprake is van een bodemverontreiniging met asbest. Wel dient er aandacht te zijn voor het aangetroffen asbest op het maaiveld. Officieel is er een asbestinventarisatie nodig om hiervoor een risicoklasse te kunnen vaststellen. Naar verwachting is er sprake van risico-

⁵ Ortago Noordoost B.V., Verkennend (water)bodemonderzoek NEN 5740, NEN 5707 en NEN 5720 Plangebied centrum west in Venhuizen, 217443/R01, Rolde, 30 november 2022

⁶ Milieu Advies Noord-Nederland, Verkennend bodemonderzoek [redacted] te [redacted], 2021.228, Menaam, 25 november 2021

klasse 1 en dient het asbesthoudende materiaal middels handpicking te worden verwijderd. Alhoewel hiertoe geen verplichting bestaat bij risicoklasse 1 wordt aanbevolen om de handpicking door een erkend bedrijf te laten uitvoeren zodat de locatie nadien kan worden vrijgegeven in het landelijke asbestregistratiesysteem.

Op de onderzochte deellocaties zijn onder meer nikkel, PCB's en bijmengingen met puin aangetroffen. Verder is in één monster asbesthoudend materiaal boven de halve interventiewaarde aangetroffen.

In twee mengmonsters van de onderzochte waterbodem is een matig tot sterke verontreiniging aangetroffen. Er zijn gehalten PFAS aangetoond in de waterbodem boven de detectiegrens, maar niet in dermate gehalten dat dit tot beperkingen leidt voor toepassing op land- en waterbodems, behoudens toepassing in grondwaterbeschermingsgebieden.

Conclusie oostelijk deel plangebied

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien belemmeringen op voor de beoogde herinrichtingswerkzaamheden.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'. In het kader van kostenefficiëntie adviseren wij om vrijkomende grond zoveel mogelijk binnen de onderzoekslocatie te hergebruiken. Aanbevolen wordt om bij graafwerkzaamheden in het kader van de voorgenomen herinrichting, de lokaal aanwezige puinlaag/puinhoudende grond en licht tot matig verontreinigde grond gescheiden te ontgraven. Vermenging met schone(re) grond moet worden vermeden. De aangetoonde (lichte) bodemverontreiniging kan (op termijn) consequenties hebben voor de geplande eigendomsoverdracht vanwege mogelijke verwerkingskosten conform het Besluit bodemkwaliteit bij de afvoer van de grond naar elders. Geadviseerd wordt om hier aandacht aan te besteden.

Omdat bij baggerwerkzaamheden altijd water vrijkomt, dient een melding Besluit lozen buiten inrichtingen gedaan te worden voor de werkzaamheden. De melding kan gedaan worden via www.omgevingsloket.nl.

Westelijk deel plangebied

Voor het westelijk deel van het plangebied is onderscheid gemaakt tussen het agrarisch bouwland, een deel van het agrarisch bouwland dat verdacht is op bodemverontreiniging en de bebouwing. Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt het volgende:

- Deellocatie 1:

Uit de analyseresultaten blijkt dat hoofdzakelijk hooguit licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen van zware metalen en OCB's. Conform de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de bovengrond aan de bodemkwaliteitsklasse 'Industrie', de ondergrond voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'Altijd toepasbaar'. Uit de toetsing van de analyse-

sultaten blijkt dat in het grondwater, na herbemonstering van het grondwater in één peilbuis, hooguit licht verhoogd gehalten zijn aangetroffen van zware metalen, som xylenen en naftaleen.

- Deellocatie 2:

Uit de analyseresultaten blijkt dat hoofdzakelijk hooguit licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen van zware metalen en OCB's. Conform de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de grond afwisselend aan de bodemkwaliteitsklasse 'altijd toepasbaar' tot 'Industrie'. Uit de analyseresultaten van de meer recent gebruikte bestrijdingsmiddelen die niet zijn opgenomen in het OCB-analysepakket blijkt in de onderzochte bodem het gehalte van de niet-genormeerde parameter Tebucanozool boven de bepalingsgrens van het laboratorium is aangetroffen.

Uit de analyseresultaten van de meer recent gebruikte bestrijdingsmiddelen blijkt dat in het grondwater in één peilbuis gehalten boven de normwaarde c.q. bepalingsgrens zijn aangetroffen van de parameters Carbendazim en Pyraclostrobin en in een andere PB2-2 gehalten boven de normwaarde c.q. bepalingsgrens van de parameters Tebucanozool, Carbendazim en Pyraclostrobin. Van alle overige geanalyseerde parameters zijn geen gehalten aangetroffen boven de betreffende bepalingsgrenzen.

- Deellocatie 3:

Uit de analyseresultaten blijkt dat hoofdzakelijk hooguit licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen van zware metalen en OCB's. Binnen één mengmonster van de bovengrond, is in eerste instantie echter een interventiewaarde-overschrijding aangetroffen voor de parameter koper. Bij de boorwerkzaamheden bleek echter in het beton door een oude koperen waterleiding te zijn geboord, waarbij mogelijk slijpsel terecht is gekomen in een deelmonster. Om dit uit te sluiten zijn aanvullend twee boringen direct naast de eerder verrichte boring verricht. De eerder aangetroffen interventiewaarde-overschrijding is niet reproduceerbaar waardoor wordt aangenomen dat deze is veroorzaakt door het meegenomen boorslijpsel binnen het deelmonster van de bodem.

Ter plaatse van één boring is een zwakke olie-water reactie aangetroffen in de bovengrond, uit de afzonderlijke analyses blijkt dat sprake is van een matig verhoogd gehalte aan minerale olie van 0,12 tot 0,50 meter beneden maaiveld. Conform de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de bovengrond aan de bodemkwaliteitsklasse 'Industrie', de ondergrond voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse 'Altijd toepasbaar'.

Grondwater

Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater, na herbemonstering van het grondwater in één peilbuis, hooguit licht verhoogd gehalten zijn aangetroffen van zware metalen, som xylenen en naftaleen.

Conclusie westelijk deel plangebied

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de deellocaties 2 en 3 opgestelde hypothese 'verdachte locatie', formeel juist is en de hypothese 'grootschalig onverdacht' voor deellocatie 1 formeel onjuist is. Echter gezien de hooguit licht verhoogde gehalten is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek. Enkel ter plaatse van één

boring in deellocatie 3 is in de bovengrond, tot 0,5 meter beneden maaiveld, sprake van een matig verhoogd gehalte aan minerale olie. Tijdens de vervolgstappen en eventuele graafwerkzaamheden dient hiermee rekening te worden gehouden.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek, met name vanwege het aantreffen van gehalten van de niet-genormeerde aanvullend onderzochte bestrijdingsmiddelen, dient in overleg met bevoegd gezag te worden besproken of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt beperkingen dienen te worden gesteld aan de inrichting of het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie of delen ervan.

Second opinion westelijk deel plangebied

Omdat in het onderzoek voor het westelijk deel van het plangebied de (boven)grond is gekwalificeerd als bodemkwaliteitsklasse 'industrie', is een second opinion⁷ uitgevoerd. Daarin is nader onderzocht de aanwezige grond, zonder afgraven, geschikt is voor de bestemming wonen en indien dat niet zo is, welke maatregelen dienen dan genomen te worden om de grond geschikt te maken voor wonen.

Uit de second opinion blijkt dat de aangetroffen verhogingen dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren zijn, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. De gehalten van PFOS en PFAS zijn dermate gering, dat de locatie als niet verontreinigd ten aanzien van PFAS kan worden beschouwd. Op deze deellocatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen.

Ter plaatse van deellocatie 2 zijn in de grond maximaal lichte verhogingen van de onderzochte standaardstoffen aangetroffen. De gehalten van PFOS en PFAS zijn dermate gering, dat de locatie als niet verontreinigd ten aanzien van PFAS kan worden beschouwd. Wel blijkt in één mengmonster het recent gebruikte bestrijdingsmiddel Tebucanozool boven detectielimiet van het laboratorium aanwezig te zijn. Ook in het grondwater zijn maximaal lichte verhogingen van de onderzochte standaardstoffen aangetroffen. Wel blijken de recent gebruikte bestrijdingsmiddelen Tebucanozool, Carbendazim en of Pyraclostrobin boven de detectielimieten van het laboratorium of bekende normwaarden gemeten te zijn in beide peilbuizen. Wegens de gemeten verhoogde gehalten van enkele recent gebruikte bestrijdingsmiddelen, die van nature niet in de bodem aanwezig zijn, is de bodem ten (noord)oosten van het pand op deze deellocatie niet direct geschikt voor het beoogde gebruik, wonen. In overleg met het bevoegd gezag zal besproken moeten worden of hier vervolgonderzoek naar ingesteld dient te worden of dat er eventueel beperkingen aan toekomstige gebruik gesteld dienen te worden. Verontreinigingen die geheel of grotendeels na 1 januari 1987 zijn ontstaan, vallen namelijk onder de zorgplicht in de

⁷ Landview Bodemonderzoek, Second Opinion bodemonderzoek door Mann op [REDACTED] te [REDACTED], 2021668-PP, Hoorn, 14 december 2021

Wbb en dienen in principe zo spoedig mogelijk, ongeacht de ernst van de verontreiniging, te worden verwijderd.

Ter plaatse van deellocatie 3 zijn in de grond overwegend maximaal lichte verhogingen van de onderzochte standaardstoffen aangetroffen. De gehalten van PFOS en PFAS zijn dermate gering, dat de locatie als niet verontreinigd ten aanzien van PFAS kan worden beschouwd. De in deellocatie 3 aangetroffen verhogingen zijn overwegend dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op deze deellocatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen. Gezien de geconstateerde verontreiniging met minerale olie in de bovengrond ter plaatse van één boring zullen graafwerkzaamheden aldaar op last van de ARBO moeten gebeuren onder extra veiligheidsmaatregelen. Conform de CROW400 wordt werk alhier voorlopig ingedeeld in klasse 'oranje vluchtig'. De uiteindelijke klasse dient bepaald te worden door een veiligheidsdeskundige.

4.2.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

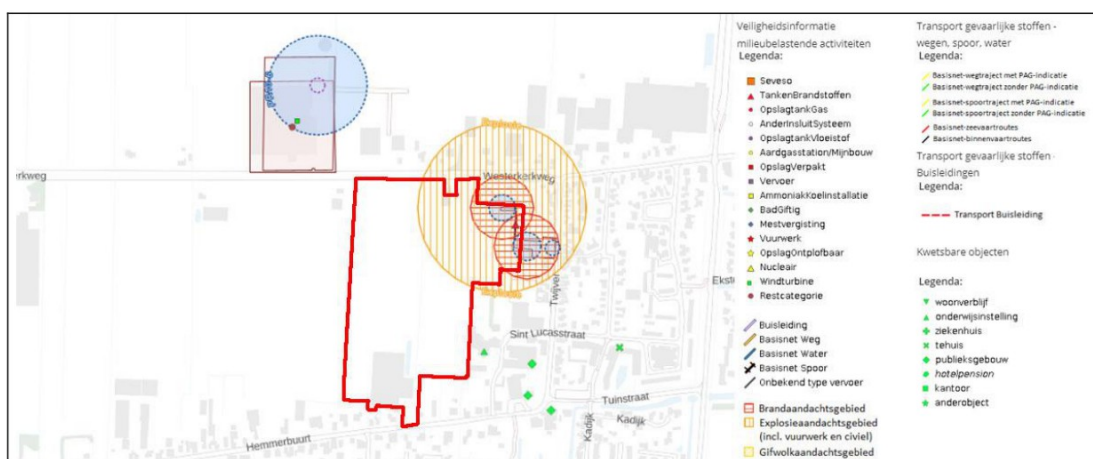
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een in-

richting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden. Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Derhalve is de risicokaart geraadpleegd.

Abbeelding 11: Fragment risicokaart.



Volgens de risicokaart is aan de Twijver 24 een benzineservicestation aanwezig, waar LPG wordt verkocht. Hier vindt onder andere de opslag van LPG plaats (de zogenoemde doorzet van LPG is ten hoogste 500 m³ per jaar). De risicovolle onderdelen van dit bedrijf zijn het LPG-vulpunt, -reservoir en de afleverinstallatie. Ook is hierbij een risicozone voor het groepsrisico (het zogenoemde invloedsgebied) van 150 meter aanwezig. **Gelet hierop is onderzoek externe veiligheid noodzakelijk. [Hiervoor is inmiddels opdracht verstrekt.]**

Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er wel/geen belemmeringen voor de planontwikkeling van Venhuizen-Centrum West.

4.2.5. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de

grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met lager is dan 1.500, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.



4.3. Ecologie

De natuur in Nederland wordt door de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. Om te bepalen of aan de Wnb kan worden voldaan is een natuurtoets⁸ uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) opgenomen.

Het Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied". Het NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

Het NNN bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;
- landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden); grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied dat valt onder de werkingssfeer van de Wet natuurbescherming is het Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer op 2,5 kilometer afstand van het plangebied. Gezien de grote afstand, afscherming door groengebieden en de aard van de uit te voeren werkzaamheden, worden op voorhand geen directe negatieve gevolgen verwacht van

⁸ Van der Goes en Groot ecologisch onderzoeks- en adviesbureau, Toetsing in het kader van de natuurwetgeving Centrum West te Venhuizen, G&G-advies QS2023-226, 4 augustus 2023 Alkmaar, 4 augustus 2023

de plannen zoals licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft hiernaar geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Het dichtst bij het plangebied voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebied Eilandspolder ligt op ongeveer 24,4 kilometer afstand van het plangebied. Uit een Aeriusberekening⁹, waarbij tevens een berekening is gemaakt voor een worstcasevariant met 1.000 woningen, blijkt dat er in de aanleg- en de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdeposities hoger dan 0,00 mol/hectare/jaar. Significant negatieve effecten op de stikstofgevoelige habitats als gevolg van dit plan zijn daarmee uitgesloten. Voor dit project geldt geen vergunningsplicht voor het onderdeel stikstof vanwege de Wet natuurbescherming.

De afstand tot het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), bedraagt ongeveer 1,5 kilometer. Bij het NNN is er geen sprake van externe werking.

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied is in potentie mogelijk geschikt voor beschermde soorten vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, kunnen van de amfibieën alleen 'vrijgestelde' soorten verblijvend aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt grofweg van half maart tot half juli.

In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van de huismus voorkomen. Dit geldt eveneens voor beschermde grondgebonden zoogdieren die zijn beschermd onder de Habitatrichtlijn of als 'andere soort', zoals kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel) en voor voortplantingsplaatsen en rustplaatsen vleermuizen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar deze soorten noodzakelijk. Worden tijdens vervolgonderzoek volgens geldende richtlijnen dergelijke verblijfplaatsen enzovoort gevonden, dan dient voor de desbetreffende soort een ontheffingsaanvraag te worden ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door overige vogels met jaarrond beschermde nesten (sperwer, ransuil en steenuil), wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. Het plangebied biedt geen essentieel leefgebied voor deze soorten en ze kunnen gemakkelijk uitwijken. Ook voor de

⁹ Soundforceone B.V., Stikstofdepositieonderzoek Realisatie 250 woningen Venhuizen centrum Westerkerkweg, Venhuizen, Venh202375 v 1.0, Deventer, 30 augustus 2023

mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk tijdelijk uitwijken.

Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht). Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Conclusie

Er is nader onderzoek nodig naar huismussen, kleine marterachtigen en naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen vleermuizen. Indien voor deze soorten een Wnb-ontheffing noodzakelijk is, dan kan deze naar verwachting worden verleend. Voor overig soorten zijn er vanuit het oogpunt van de soortenbescherming geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Ook vanuit de gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling. Daarmee zijn er vanuit de Wnb geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4. Archeologie en monumenten

4.4.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Derhalve is archeologisch onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied in het Pleistoceen vermoedelijk lange tijd op de overgang van een dekzandgebied naar het vlechtende rivierdal van de Rijn lag. In het Laat-Glaciaal heeft de Rijn deze loop verlaten, waarna alleen nog kleinere beken en riviertjes via deze route naar zee afwaterden. Deze afzettingen bevinden zich tegenwoordig op grote diepte (circa 15 à 16 m -NAP oftewel circa 13,7 à 15,5 m -mv). Het is niet duidelijk of deze afzettingen ter hoogte van het plangebied later geërodeerd zijn.

¹⁰ BAAC, Gemeente Drechterland Plangebied Centrum West te Venhuizen, Archeologisch bureauonderzoek, BAAC-rapport V-23.0503, 's-Hertogenbosch, 8 september 2023

Aan het einde van het Pleistoceen en in het Holoceen werd het klimaat een stuk milder en steeg onder invloed van de zeespiegelstijging de grondwaterstand, waardoor veenvorming plaatsvond. Vanwege de doorgaande zeespiegelstijging kon de zee zich vanaf het Atlanticum tot het Vroeg-Subboreaals steeds verder in oostelijke richting uitbreiden. Het veen werd hierbij op veel plaatsen door getijdenkreeken geërodeerd en/of afgedekt door mariene kleien. Het plangebied ligt op de rand van een groot krekensysteem en werd vermoedelijk doorsneden door kleinere kreeken. Bekend is dat West-Friesland en meer specifiek de omgeving van het plangebied bewoning aanwezig was in de bronstijd en vermoedelijk ook het laat-neolithicum. In dit dynamische landschap kunnen op verschillende stratigrafische niveaus resten van bewoning aanwezig zijn.

Met de sluiting van het Zeegat van Bergen omstreeks 1100 voor Chr. (late bronstijd) vernatte het gebied, raakte het overdekt met veen en werd het geleidelijk niet of minder geschikt voor bewoning. Pas in de middeleeuwen is het gebied opnieuw ontgonnen. Hierbij is het gebied in smalle, langgerekte percelen opgedeeld en is langs de zuidgrens van het plangebied een kade aangelegd, waarlangs een bewoningslint is ontstaan. Voor zover bekend is het plangebied zelf niet bebouwd geweest, maar grenst het gebied wel aan een erf dat in ieder geval in het midden van de 17e eeuw, maar mogelijk al veel eerder, in gebruik is geweest. In de zone langs de Hemmerbuurt en de Twijver zijn archeologische vondsten bekend uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Als gevolg van de ontginning is het veen verdwenen (oxidatie) en kwamen de mariene afzettingen weer aan het oppervlak te liggen.

De top van de mariene afzettingen zal door het agrarische gebruik zijn verploegd. In de jaren '60 van de vorige eeuw heeft bovendien een ruilverkaveling plaatsgevonden in het gebied, waarbij de oude sloten zijn gedempt en het terrein is geëgaliseerd. Mogelijk is de bodem hierdoor in (een deel van) het plangebied verstoord geraakt. De aanleg van een hoogspanningsmast, de bouw van bedrijfspanden en het gebruik als boomkwekerij zal de bodem lokaal verstoord hebben. Het is onbekend in welke mate de bodem verstoord is.

Voor het plangebied geldt een onbekende verwachting voor het laat-paleolithicum -vroeg bronstijd, een (middel)hoge verwachting voor de midden-/late bronstijd, geen verwachting voor de Romeinse tijd - vroeg middeleeuwen en een lage tot hoge verwachting voor de volle middeleeuwen - nieuwe tijd. Op basis van het bureauonderzoek wordt geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek (dekkingsgraad circa 6-8%) uit te voeren om de archeologische verwachting te toetsen en zo nodig aan te vullen.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. **De bestaande archeologische dubbelbestemming is daarom vooralsnog gehandhaafd.**

4.4.2. Monumenten

In het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

4.5. Vormvrije mer-beoordeling

Het Besluit ruimtelijke ordening stelt in artikel 3.1.1, onder f dat inzicht dient te worden gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Bovendien dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit (tot vaststelling van het bestemmingsplan) de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen (artikel 3.2 Algemene Wet Bestuursrecht).

Het Besluit m.e.r. maakt onderscheid in verschillende lijsten voor verschillende categorieën van activiteiten. Op de C-lijst staan activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is. In de D-lijst staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt: er moet beoordeeld worden of sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht. Deze regeling houdt in dat *elk besluit of plan* dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst aandacht moet worden besteed aan m.e.r. Het komt erop neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die beneden de drempelwaarden vallen uit de D-lijst, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze toets wordt de *vormvrije m.e.r.-beoordeling* genoemd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

Indien er daarnaast vanuit de Wet natuurbescherming een passende beoordeling opgesteld dient te worden (omdat significante effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten), geldt ook de verplichting tot het opstellen van een MER. Uit de ecologische QuickScan (zie paragraaf 4.3) blijkt dat hier binnen dit project geen sprake van is.

De realisatie van woningen betreft een activiteit die genoemd staat in onderdeel D van het Besluit-m.e.r.: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (categorie D12). Conform het Besluit-m.e.r. is de activiteit m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen:

- 1) een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2) een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De voorgenomen activiteit omvat geen activiteiten die uitkomen boven voornoemde drempelwaarden. Met circa 280 woningen en een oppervlak van circa 10,4 hectare valt de voorgenomen activiteit onder de genoemde drempelwaarde voor de m.e.r.-beoordelingsplicht, maar geldt wel de verplichting tot een vormvrije-m.e.r.-beoordeling.

Effect op gevoelige gebieden

De realisatie van de nieuwe woningen leidt niet tot wezenlijk negatieve effecten op beschermde natuurgebieden (Natura2000, NNN) en/of beschermde soorten. Er is geen sprake van aantasting van de archeologische, landschappelijke, cultuurhistorische of aardkundige waarden.

Relatie met bestaande of autonome ontwikkelingen

Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten in de omgeving.

Conclusie: geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu

De herontwikkeling van het plangebied Venhuizen-Centrum West leidt, onder genoemde voorwaarden, niet tot 'belangrijk negatieve milieueffecten'. Er bestaat daarom geen noodzaak tot het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

5. Verklaring van de regels

5.1. Algemeen

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is ervoor gekozen de planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aan te sluiten (met inachtneming van de Wro) bij recente bestemmingsplannen van de gemeente Drechterland. Het onderhavig bestemmingsplan gaat uit van de meest recente versie van het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012-v1.3.1).

5.2. Bestemmingsplan

Het digitale Bestemmingsplan Venhuizen-Centrum West is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0498.BPVenhCentrumWest-ON01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De verbeelding omvat één kaartblad (genummerd 0498-05-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen ~~op de kaart~~ opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

5.3. Plansystematiek

Het nieuwe woongebied krijgt een plansystematiek met een rechtstreekse bouwtitel. Na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is het mogelijk een omgevingsvergunning te verlenen, zonder dat een aanvullende planologische procedure doorlopen dient te worden.

In de regels zijn bouw- en gebruiksregels opgenomen die de bebouwings-, gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden van het plangebied inkaderen. In het plan is zodoende niet meer geregeld dan noodzakelijk is voor het functioneren van het gebied. Dit betekent een flexibele regeling die enerzijds de individuele vrijheid van burgers waarborgt en er anderzijds voor zorgt dat algemene belangen, als de ruimtelijke kwaliteit, niet worden aangetast. Hierdoor wordt het aantal afwijkingen beperkt en wordt het ambtelijk apparaat in de toekomst ontlast.

5.4. Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

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

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1) en worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden (artikel 2).

Bestemmingsregels

De Bestemmingsregels bevatten twee enkelbestemmingen en twee dubbelbestemmingen: "Water" (artikel 3), "Wonen" (artikel 4) en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2" (artikel 5) en "Waarde – Archeologie 3" (artikel 6).

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. Voor ieder bestemmingsvlak op de verbeelding, bevat hoofdstuk 2 een regeling. Bij de indeling van de bestemmingsregels is conform de SVBP 2012 een vaste volgorde aangehouden. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving (omschrijving van de toegestane functies en gebruiksdoelen);
- bouwregels (regels waaraan de bebouwing dient te voldoen);
- eventuele nadere eisen die het college van burgemeester en wethouders aan de bebouwing kan stellen;
- eventuele afwijking van de bouwregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de bouwregels);
- eventuele specifieke gebruiksregels (regels die aangeven welk specifiek gebruik verboden is);
- eventuele afwijking van de gebruiksregels (regels op grond waarvan in concrete situaties onder bepaalde voorwaarden kan worden afgeweken van de gebruiksregels);

De sloten langs de rand van het plangebied hebben de bestemming "Water". De overige gronden zijn bestemd voor "Wonen". De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de woonfunctie. Naast het eigenlijke wonen is ook de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf toegestaan. Ook de functies parkeren, tuin, erf, wegen, fiets- en voetpaden, groen, nutsvoorzieningen en water zijn op de gronden toegestaan.

In de bestemming "Wonen" is bepaald dat de woningdichtheid gemiddeld maximaal 30 woningen per hectare mag bedragen. Met 'gemiddeld' wordt beoogd dat er in delen van het plangebied een hogere dichtheid is toegestaan, maar dat er in dat geval ook plandelen zijn met een lagere dichtheid. In de proefverkaveling en in deze toelichting wordt uitgegaan van 280 woningen. Dit aantal is niet echter niet vastgelegd omdat dan bij een geringe herontwikkeling er geen flexibiliteit zou bestaan in het maximum woningaantal.

[Op de verbeelding worden langs de bestaande bebouwing aan de Westerkerkweg en de Hemmerbuurt zones aangegeven waar gestapelde bebouwing is uitgesloten. Deze aanduiding zal worden aangebracht nadat de verkaveling is aangepast naar aanleiding van de verdichting die tussen de gemeente Drechterland en de ontwikkelaars op 18 september 2023 is afgesproken]

In de bouwregels is bepaald dat op de gevel van een woning dient te worden voldaan aan de maximale geluidbelasting conform de Wet geluidhinder of aan het genomen hogere waardenbesluit.

In deze bestemming is ten aanzien van de bouwregels een onderscheid gemaakt in 'hoofdgebouwen' (woningen in niet gestapelde vorm en woningen in gestapelde vorm), 'bijbehorende bouwwerken' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde'. Voor de verschillende woningtypologieën zijn de bouwdiepte en het oppervlak per woning gemaximeerd, zodat de toekomstige bewoners hun woningen niet ongebreideld kunnen uitbreiden.

Voor de hoofdgebouwen is de maximale goot- en bouwhoogte opgenomen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een gebouw voor gestapelde- en voor niet-gestapelde woningen. Tevens is de maximum oppervlakte voor grondgebonden woningen per hoofdgebouw opgenomen. Het type woning is niet vastgelegd, dit kunnen rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen, gestapelde of vrijstaande woningen worden. Binnen 1 meter vanaf de waterkant mogen geen hoofdgebouwen worden gebouwd. Ten opzichte van de voorste perceelsgrens geldt een afstand tussen 1 en 5 meter voor de voorgevel van een hoofdgebouw.

De bouw van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen, aan- en uitbouwen) in het achtererfgebied zijn vergunningvrij voor zo ver dit is geregeld in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Wel is opgenomen dat binnen 1 meter vanaf de waterkant niet gebouwd mag worden. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in achtererfgebied mag ten hoogste 60 m² bedragen. Bijbehorende bouwwerken kennen een hoogtebeperking voor zowel de goothoogte (3,5 meter) als de bouwhoogte (7 meter).

Ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen niet binnen 1 meter vanaf de waterkant worden gebouwd. Tevens is voor de onderdoorgang van bruggen een minimum hoogte opgenomen.

In de gebruiksregels binnen de bestemming wonen is opgenomen wat strijdig gebruik is in het kader van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Tevens is opgenomen dat huisvesting van buitenlandse werknemers die samen geen huishouden vormen strijdig gebruik van de gronden oplevert.

Ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied zijn de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 3" opgenomen. Deze zijn gebaseerd op de gemeentelijke archeologische waardenkaart. Bouwen ten behoeve van samenvallende bestemmingen is slechts onder voorwaarden toegestaan. Voor diverse werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig.

Algemene regels

In artikel 7 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden.

Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 8 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebruiken die niet wenselijk zijn in een woongebied. Daarnaast zijn op grond van dit artikel alleen woningen toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

In de Algemene aanduidingsregels in artikel 9 zijn regels opgenomen voor een aantal structurende stedenbouwkundige elementen. Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - zoekgebied water-as' dient een water-as van minimaal 6 meter breed te worden gerealiseerd. Deze water-as vormt de centrale watergang met een minimale breedte van 6 meter met als oriëntatierichting noord-zuid. De watergang vormt een verbinding tussen het water aan de noordzijde en het water aan de zuidzijde van het plangebied. De plaatsen waar het plangebied voor autoverkeer wordt ontsloten op het bestaande wegennet zijn aangegeven met de aanduiding 'Overige zone - zoekgebied - ontsluiting'. Per aanduidingsvlak dient 1 ontsluiting te worden gerealiseerd. Deze beide aanduidingen voor de water-as en de ontsluitingen zijn opgenomen omdat de exacte locatie van zowel de ontsluitingen als de water-as nog niet vast staat.

~~In de overige regels is in artikel 10 een koppeling gelegd met het beeldkwaliteitsplan.~~

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan aangetoond te worden. Het plangebied is niet in eigendom van de gemeente. De beoogde herontwikkeling komt voor rekening en risico van de initiatiefnemers, waarbij de gemeente ambtelijke kosten en bijdragen zal verhalen op de initiatiefnemers. In het kader van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Venhuizen Centrum-West sluiten de grondeigenaren en de gemeente Drechterland een anterieure overeenkomst af. Op basis van deze overeenstemming is het kostenverhaal verzekerd en de financiële uitvoering van het plan geborgd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de planvorming is een participatietraject doorlopen. Inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden konden hun ideeën en reacties inbrengen tijdens een informatiebijeenkomst op 8 maart 2022 en op de website Samen Drechterland. Daarna is het definitieve ambitiedocument vastgesteld. Na de informatiebijeenkomst konden inwoners zich aanmelden voor een klankbordgroep. Uit de aanmeldingen zijn 11 personen gekozen voor de klankbordgroep Centrum-West Venhuizen. Op 12 december 2022 was er vervolgens een informatiebijeenkomst over de globale ruimtelijk schets voor het plan. Ook werd er een toelichting gegeven op het uitgevoerde verkeersonderzoek voor Venhuizen. **Resultaat laatste bijeenkomst?**

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel is overleg gevoerd met de provincie Noord-Holland, het waterschap HHNK, enzovoort.

Het ontwerpbestemmingsplan "Venhuizen-Centrum West" inclusief bijbehorende stukken wordt gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Van het ter inzage leggen wordt vooraf een openbare kennisgeving gedaan. ~~De ontvangen zienswijzen zullen in deze paragraaf worden samengevat en beantwoord.~~

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepsschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Water	10
Artikel 4	Wonen	11
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	14
Artikel 6	Waarde - Archeologie 3	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	20
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	20
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 10	Overige regels	24
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 11	Overgangsrecht	25
Artikel 12	Slotregel	26

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Venhuizen-Centrum West met identificatienummer NL.IMRO.0498.BPVenhCentrumWest-ON01 van de gemeente Drechterland;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden beroep

een beroep dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de beroepsuitoefening een ruimtelijke uitwerking en uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf

het door een (mede)bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in de woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel, behoudens beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten;

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 archeologisch deskundige

de regio-archeoloog of een ander door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.9 archeologisch onderzoek

onderzoek in het kader van de archeologische monumentenzorg verricht door een gecertificeerde dienst, bedrijf of instelling en werkend volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 beschoeiing

constructie die een oever of waterkant beschermt tegen afkalven, golfkrachten en andere invloeden die de stabiliteit van de waterkant of oever in gevaar brengen;

1.13 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.14 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.15 bestaand

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.18 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 ~~eiland~~

~~land dat aan alle zijden door water is omringd;~~

1.24 erf

onbebouwd gedeelte van een bouwperceel;

1.25 erker

een erker is een ruimte, in plattegrond trapeziumvormig, rechthoekig of halfronnd, als uitbreiding van een ruimte of ander vertrek in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met het bedoelde vertrek;

1.26 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.27 geluidgevoelig object

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.28 geschakelde woningen

woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijbehorende bouwwerken met elkaar verbonden zijn;

1.29 hogere grenswaarde

de bij het bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.30 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, zowel in ruimtelijk als in functioneel opzicht als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.31 huishouden:

- a. eenpersoonshuishouden: het huishouden van een persoon die als enige een woning bewoont of wil gaan bewonen;
- b. meerpersoonshuishouden: het huishouden van twee of meer personen die gezamenlijk een woning bewonen of willen gaan bewonen, waarbij sprake is van duurzame onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daar niet onder verstaan.

1.32 kunstwerken

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;

1.33 nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van het telecommunicatieverkeer en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse afvalcontainers, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, en zendmasten;

1.34 oever

waar het water aan het land grenst;

1.35 oorspronkelijk hoofdgebouw

het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd;

1.36 openbare weg

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.37 peil

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg of langzaam verkeersroute: de hoogte van die weg, respectievelijk langzaam verkeersroute, ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

tenzij in de regels anders is bepaald;

1.38 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een andere tegen vergoeding;

1.39 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

- a. onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:
 1. een seksinrichting, waaronder begrepen een erotische massagesalon;

- 2. een seksbioscoop of sekstheater;
- 3. een seksautomatenhal;
- 4. een seksclub of parenclub;
- 5. al dan niet in combinatie met elkaar;
- b. onder een seksinrichting wordt niet verstaan:
 - 1. een escortbedrijf;
 - 2. een sekswinkel;

1.40 speelvoorziening

een in de openbare ruimte - buiten - gelegen gelegenheid om te kunnen spelen;

1.41 steiger

constructie langs een oever die tot aanlegplaats dient voor vaartuigen;

1.42 twee-onder-een-kapwoning

één van twee woningen die aan één zijde via een gemeenschappelijke tussen- of scheidingsmuur aan elkaar zijn gebouwd, waarvan de andere zijde vrij staat, en waarvan het dak wordt gedeeld;

1.43 voorgevel

een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw;

1.44 voorkeursgrenswaarde

de bij het bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.45 water

al het open water: meren, rivieren, sloten, kanalen;

1.46 water-as

een centrale watergang met als oriëntatierichting noord-zuid. De watergang vormt een verbinding tussen het water aan de noordzijde en het water aan de zuidzijde van het plangebied;

1.47 waterkant

de grenslijn tussen water en oever bij het laagste peil;

1.48 woning

een complex van ruimten, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.49 woning in gestapelde vorm

een woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan beneden en al dan niet tevens naast elkaar zijn gesitueerd en waarvan in ieder geval een gedeelte van de tot het gebouw behorende woningen niet direct toegankelijk is vanaf een weg of langzaam verkeersroute;

1.50 woning in niet gestapelde vorm

een woning, welke een zelfstandig gebouw vormt en direct toegankelijk is vanaf het aangrenzende maaiveld;

1.51 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.52 woonhuis

een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn;

2.2 de bouwdiepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Water

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen;
- b. bermen en beplanting;
- c. kades en oevers;
- d. waterbouwkundige voorzieningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - zoekgebied ontsluiting' wegen en paden, conform het bepaalde in artikel 9.2, met daaraan ondergeschikt:
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen,
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en andere kunstwerken ten behoeve van het kruisen van water.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en kunstwerken mag ten hoogste 10 meter bedragen met dien verstande dat de onderdoorgang van een doorvaarbare brug of duiker tenminste 1,1 meter gemeten van het gemiddelde waterpeil bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de waarborging van een vrije doorvaartbreedte.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ~~woningen in gestapelde of niet-gestapelde vorm, al dan niet met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf;~~
- b. ~~bijbehorende bouwwerken;~~
- c. tuinen en erven;
- d. wegen, straten en paden;
- e. fiets- en voetpaden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - zoekgebied water-as' een water-as, conform het bepaalde in artikel 9.1;
- g. waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. waterlopen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. ~~pakeervoorzieningen;~~
- l. nutsvoorzieningen, met de daarbij behorende:
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en andere kunstwerken ten behoeve van het kruisen van water.



4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. ~~per bestemmingsvlak gemiddeld maximaal 30 woningen per hectare zijn toegestaan;~~
- b. de afstand van bouwwerken tot de achterste perceelsgrens, indien deze grenst aan water, bedraagt tenminste 1 meter, met uitzondering van walbeschoeiingen met een hoogte van ten hoogste 0,3 meter gemeten vanaf de waterlijn;
- c. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 1 en maximaal 5 meter.

4.2.2 Woningen in niet gestapelde vorm

Voor het bouwen van hoofdgebouwen in de vorm van woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de bouwdiepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 - 1. 12 meter voor (twee)aaneengebouwde woningen;
 - 2. 15 meter voor vrijstaande woningen;
- b. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 - 1. 100 m² voor aaneengebouwde woningen;
 - 2. 120 m² voor twee-aaneengebouwde woningen;
 - 3. 150 m² voor vrijstaande woningen;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 6 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag ten hoogste 11 meter bedragen;

- e. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- f. vóór de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw mogen geen gebouwen worden gebouwd; 
- g. in afwijking van het bepaalde sub f mag voor de voorgevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw een erker worden gebouwd met een bouwdiepte van ten hoogste 1,5 meter, mits:
 - 1. naar de zijde van de
 - 2. are weg een onbebouwd erf resteert met een diepte van tenminste 1,5 meter;
 - 3. de breedte maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt voor zover de erker wordt gebouwd tegen die gevel;
 - 4. de goothoogte maximaal 3,5 meter bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- h. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 1 meter bij een vrijstaande woning en bij één zijde van een twee-aaneengebouwde woning;
- i. kelders zijn alleen toegestaan onder het hoofdgebouw.

4.2.3 Woningen in gestapelde vorm

Voor het bouwen van een woongebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een woongebouw mag ten hoogste 15 meter bedragen;
- b. de geluidsbelasting vanwege werkverkeer op de gevel van geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld - uitgesloten' zijn geen woongebouwen toegestaan. 

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij woningen in niet gestapelde vorm

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag ten hoogste 60 m² bedragen met dien verstande dat het achtererfgebied voor ten hoogste 50% mag worden bebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen tenminste 1 meter achter de voorgevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan te worden gebouwd, met uitzondering van inpandige bijbehorende bouwwerken;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 3,5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste 7 meter bedragen.

4.2.5 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van nutsgebouwen mag niet meer dan 30 m² bedragen
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;

4.2.6 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan tot een bouwhoogte van:

1. maximaal 10 meter voor vlaggenmasten, lichtmasten en kunstwerken met dien verstande dat de onderdoorgang van doorvaarbare bruggen of duikers tenminste 1,1 meter gemeten van het gemiddelde waterpeil bedraagt;
 2. maximaal 7 meter voor een ballenvanger;
 3. maximaal 5 meter voor speelvoorzieningen;
 4. maximaal 1 meter voor erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van een woning;
 5. maximaal 2 meter voor overige erfafscheidingen;
 6. maximaal 3,5 meter voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde .
- b. voor zover het overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bij een woning betreft, zijn deze enkel toegestaan in achtererfgebied, ~~met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'.~~

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de bereikbaarheid van hulpdiensten;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze **bes** emming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw of vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf als niet wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. maximaal 30% van de oppervlakte van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken wordt gebruikt, met dien verstande dat een maximum geldt van:
 - 45 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 - 60 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1.500 m²;
 - 75 m² bij bouwpercelen groter dan 1.500 m²;
 2. er zijn maximaal 50 verkeersbewegingen per etmaal toegestaan;
 3. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
 4. er mag geen bedrijvigheid worden uitgeoefend die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de **Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Wet milieubeheer**;
 5. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd;
 6. de oppervlakte van reclameborden mag niet meer dan 0,5 m² bedragen, en de langste zijde van het reclamebord mag niet meer dan 1 meter bedragen;
 7. er mogen geen verlichte reclameborden worden gebruikt;
- b. een woning en/of een vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruiken voor de huisvesting personen die geen huishouden vormen;
- c. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het opslaan van goederen anders dan in gebouwen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 2' en de oppervlakte van het project meer dan 100 m² betreft en de bodemroering dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld plaatsvinden.

5.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwen ten behoeve van andere bestemmingen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

5.2.3 Uitzonderingen voor het bouwen van een bouwwerk

Het bepaalde in lid 5.2.1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op:

- a. vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut. Dit dient wel van tevoren worden voorgelegd ter toetsing aan het bevoegd gezag;
- b. regulier onderhoud en beheer van een terrein.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

5.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
- b. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 1. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van Archeologie West-Friesland, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 2. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

5.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Voor de volgende werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. diepploegen;
- h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

5.5.2 Uitzondering

De in lid 5.5.1 genoemde vergunning is niet nodig voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. een oppervlakte van minder dan 100 m² betreffen;
- b. een oppervlakte van meer dan 100 m² betreffen maar waarvan de bodemroering minder diep is dan 0,4 meter;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- d. in het kader van het normale beheer en onderhoud (incl. sleufloos draineren);
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- f. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 5.4 bedoeld, is verleend;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:

- a. de aanvrager een rapport, dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland, heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
 - 1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd; of
 - 2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of
 - 3. kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van de bevoegde overheid in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch bedrijf.

5.6 ~~Wijzigingsbevoegdheid~~

~~Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze te wijzigen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.~~

Artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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.

6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwen ten behoeve van andere bestemmingen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

6.2.3 Uitzonderingen voor het bouwen van een bouwwerk

Het bepaalde in lid 6.2.1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op:

- a. vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut. Dit dient wel van tevoren worden voorgelegd ter toetsing aan het bevoegd gezag;
- b. regulier onderhoud en beheer van een terrein.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

6.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
- b. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 1. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van Archeologie West-Friesland, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 2. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

6.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Voor de volgende werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. diepploegen;
- h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

6.5.2 Uitzondering

De in lid 6.5.1 genoemde vergunning is niet nodig voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. een oppervlakte van minder dan 500 m² betreffen;
- b. een oppervlakte van meer dan 500 m² betreffen maar waarvan de bodemroering minder diep is dan 0,4 meter;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- d. in het kader van het normale beheer en onderhoud (incl. sleufloos draineren);
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- f. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 6.4 bedoeld, is verleend;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:

- a. de aanvrager een rapport, dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland, heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
 - 1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd; of
 - 2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of
 - 3. kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van de bevoegde overheid in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch bedrijf.

6.6 ~~Wijzigingsbevoegdheid~~

~~Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze te wijzigen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.~~

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 **Parkeren**

- a. Indien bij het gebruik van gronden als bedoeld in 'Wonen' sprake is van een parkeerbehoefte, dan moet in voldoende mate zijn voorzien in parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.
- b. Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de parkeernorm zoals hieronder weergegeven gebaseerd op het gemiddelde van de CROW-categorie 'matig stedelijk gebied en rest bebouwde kom':

Type	Gemiddelde parkeernorm CROW 'matig stedelijk en rest bebouwde kom'
Appartementen (huur, midden/goedkoop (incl. sociale huur))	1,4
Rug-aan-rug woningen (huur, sociale huur)	1,6
Rijwoningen (koop, tussen en hoek)	2,0
Twee-aaneengebouwd	2,2
Vrijstaand	2,3

- c. Aanvullend op lid 8.1, sub b geldt het volgende voor de toe te rekenen parkeeraantallen op eigen terrein:

Parkeerruimte	Te rekenen aantal	Afmeting en voorwaarden
Enkele oprit zonder garage	1	Oprit minimaal 5 meter diep en 2,5 meter breed
Lange oprit zonder garage of carport	1	Oprit minimaal 10 meter diep en 2,5 meter breed
Dubbele oprit zonder garage of carport	2	Auto's moeten onafhankelijk van elkaar van het terrein af kunnen.
Garage zonder oprit (bij woning)	0	Garage minimaal 5 meter diep en 2,5 meter breed
Garagebox (niet bij woning)	0	Garage minimaal 5 meter diep en 2,5 meter breed
Garage met enkele oprit	1	Oprit minimaal 5 meter diep en 2,5 meter breed
Garage met lange oprit	1	Oprit minimaal 10 meter diep en 2,5 meter breed
Garage met dubbele oprit	2	Oprit minimaal 5 meter breed

8.2 **Strijdig gebruik**

Tot strijdig gebruik met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar of vliegtuigen;

- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en/of (straat-)prostitutie;
- c. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- d. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten.



Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Overige zone - zoekgebied water-as

Uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied water-as' kan een water-as van minimaal 6 meter breed worden gerealiseerd en op minimaal 1 meter afstand van bebouwing en met dien verstande dat een geringere breedte nabij de aansluiting op de Hemmerbuurt is toegestaan.

9.2 Overige zone - zoekgebied ontsluiting

Uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied ontsluiting' dient een ontsluiting worden gerealiseerd met dien verstande dat per aanduidingsvlak maximaal 1 ontsluiting mag worden gerealiseerd.

9.3 Veiligheidszone - lpg

9.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

9.3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geldt voor het bouwen van bouwwerken dat anders dan in de basisbestemming is bepaald, op de in lid 9.3.1 bedoelde gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

9.3.3 Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding veiligheidszone - lpg' wordt als strijdig gebruik in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object (met uitzondering van het bestaande gebruik, voor zover het gebruik betreft dat niet reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan).



Artikel 10 Overige regels

10.1 ~~Afstemmingsregel~~

~~Naast de in het plan opgenomen regels gelden ten aanzien van de inrichting van het gebied, de integrale ontwerpprincipes met betrekking tot landschap, stedenbouw en architectuur van het Beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan, voor zover dit niet betreft vergunningvrij bouwen.~~

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan

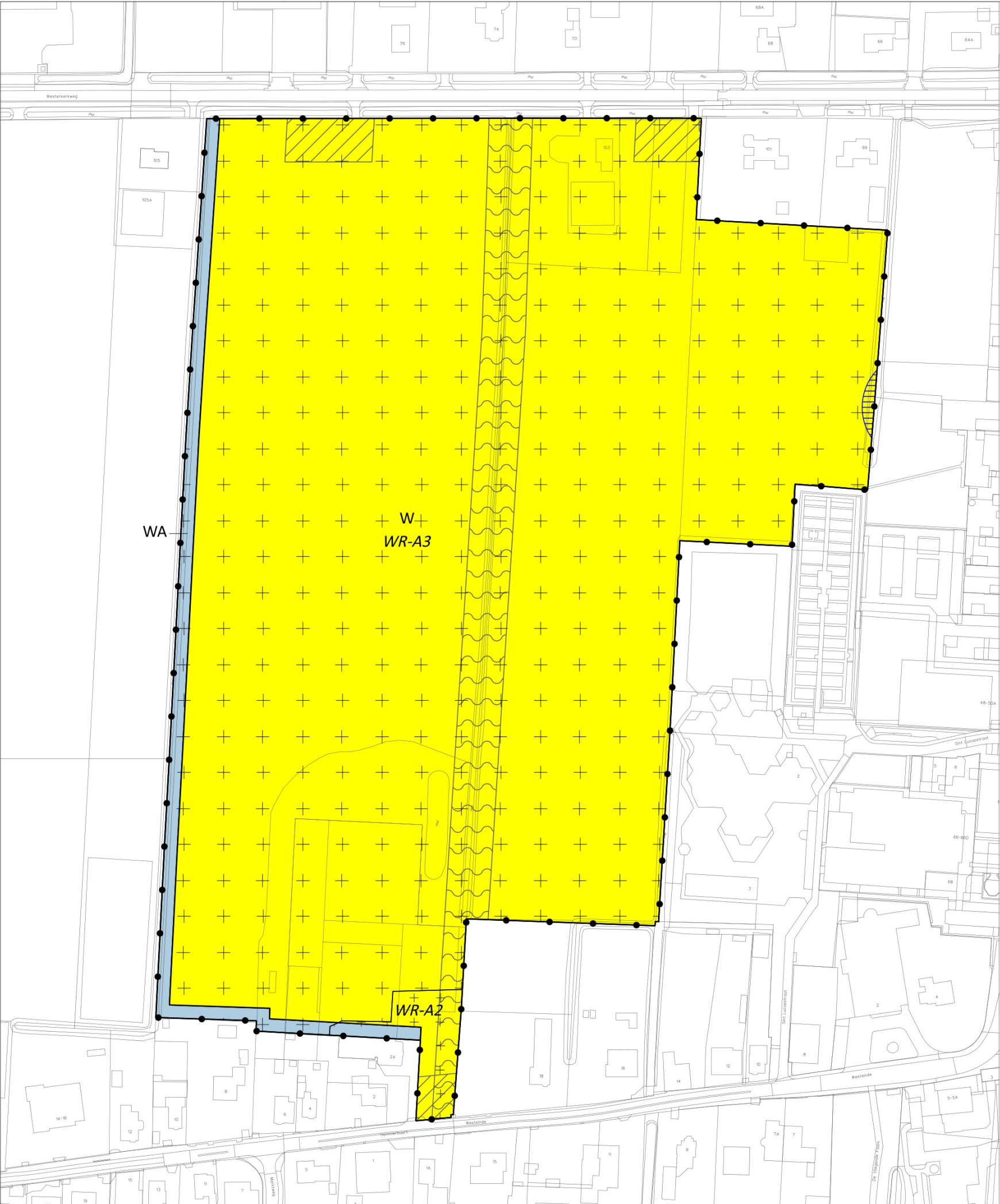
11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

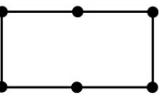
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Venhuizen-Centrum West.

Analoge verbeelding



Plangebied

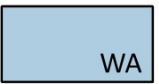
- artikelnummer

3
- 

Plangebiedsgrens

Bestemmingen

- 3



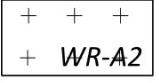
WA

Water
- 4



W

Wonen
- 5



WR-A2

Waarde - Archeologie 2
- 6

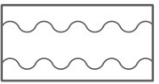


WR-A3

Waarde - Archeologie 3

Aanduidingen

- 

overige zone - zoekgebied ontsluiting
- 

overige zone - zoekgebied water-as
- 

veiligheidszone - lpg

Verklaringen

- 

BGT en kadastrale gegevens

Gemeente Drechterland
Bestemmingsplan Venhuizen-Centrum West
analoge verbeelding



buRO
bureau voor ruimtelijke ordening en advies
Brabantsestraat 17
3812 PJ Amersfoort
telefoon 033 465 45 31
e-mail info@bu-ro.nl

projectnummer:	0498-05
tekeningnummer:	0498-05-P01
IDN:	NL.IMRO.0498.BPVenhCentrumWest-ON01
datum:	augustus 2023
status:	ontwerp
schaal:	1:2000
formaat:	A3

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen