

Van: " " <@rho.nl>
Verzonden: woensdag 3 juli 2024 13:41
Aan: " " <@sed-wf.nl>
Onderwerp: stukken BP Venhuizen Centrum-West
Bijlage(n): Stukken BP Venhuizen Centrum-West.zip

,

Bijgaand de stukken zoals bestaand. Het is van belang ook deze toelichting te gebruiken. DE vorige die ik gestuurd had is van november 2023, de versie die gepubliceerd is als ontwerp is van december.

Met vriendelijke groet,

T: 058-
E: @rho.nl
W: rho.nl

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



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

Gemeente Drechterland

Bestemmingsplan

Venhuizen Centrum-West

Toelichting, regels en analoge verbeelding

December 2023

Kenmerk 0498-05-T01

Projectnummer 0498-05

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging plangebied	2
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	2
1.4.	Leeswijzer	3
2.	Beleidskader	4
2.1.	Rijksbeleid	4
2.1.1.	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	4
2.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	6
2.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking	6
2.2.	Provinciaal beleid	7
2.2.1.	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	7
2.2.2.	Omgevingsverordening Noord-Holland 2020	8
2.2.3.	Leidraad Landschap en Cultuurhistorie	9
2.3.	Regionaal beleid	10
2.3.1.	Regionale Woonvisie West-Friesland	10
2.3.2.	Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland	11
2.3.3.	Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021	12
2.4.	Gemeentelijk beleid	14
2.4.1.	Structuurvisie landschap	14
2.4.2.	Woonprogramma 2021 - 2025	16
2.4.3.	Welstandsnota Drechterland	17
2.4.4.	Landschapsvisie Polder Drieban	18
2.4.5.	Visie op Drechterland en haar kernen	18
2.4.6.	Bouwstenen Omgevingsvisie	19
3.	Planbeschrijving	22
3.1.	Geschiedenis	22
3.2.	Bestaande situatie	22
3.3.	Ruimtelijke beschrijving van het plan	23
3.3.1.	Algemeen	23
3.3.2.	Bebouwingsstructuur	24
3.3.3.	Verkeer en parkeren	25
3.3.4.	Groen- en water	28
3.4.	Beeldkwaliteit	29
3.5.	Duurzaamheid - Klimaatadaptatie	30
3.6.	Programmatische beschrijving van het plan	30
4.	Randvoorwaarden	32
4.1.	Waterhuishouding	32

4.1.1.	Inleiding	32
4.1.2.	Beleidskader	32
4.1.3.	Watertoets	34
4.2.	Milieuaspecten	37
4.2.1.	Bedrijven en milieuzonering	37
4.2.2.	Geluid	40
4.2.3.	Bodem	41
4.2.4.	Externe veiligheid	45
4.2.5.	Luchtkwaliteit	47
4.3.	Ecologie	47
4.4.	Archeologie en monumenten	50
4.4.1.	Archeologie	50
4.4.2.	Monumenten	51
4.5.	Kabels en leidingen	51
4.6.	Vormvrije mer-beoordeling	51
5.	Verklaring van de regels	54
5.1.	Algemeen	54
5.2.	Bestemmingsplan	54
5.3.	Plansystematiek	54
5.4.	Specifieke verklaring van dit bestemmingsplan	54
6.	Uitvoerbaarheid	58
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	58
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6.2.1.	Participatie	58
6.2.2.	Vooroverleg.	58
6.3.	Ontwerp bestemmingsplan	59

Bijlagen

1. Goudappel, Verkeersonderzoek Ontwikkeling Venhuizen Centrum West, 014274.20230523.R1.03, Deventer, 22 juni 2023
2. Roelofs Groep B.V., Waterstructuurplan Venhuizen Centrum-West, R01-D03-21070223-lwf Definitief/03, Den Ham, 26 september 2023
3. Adromi BV, Spuitzone onderzoek Twijver Venhuizen, wil/R202309/2302b, Hendrik-Ido-Ambacht, 26 april 2023
4. M+P raadgevende ingenieurs BV, BP Venhuizen Centrum West te Drechterland, M+P.VBM.23.01.1, revisie 1, Aalsmeer, 7 december 2023
5. Ortageo 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 Hemmerbuurt 2A te Hem, 2021.228, Menaam, 25 november 2021

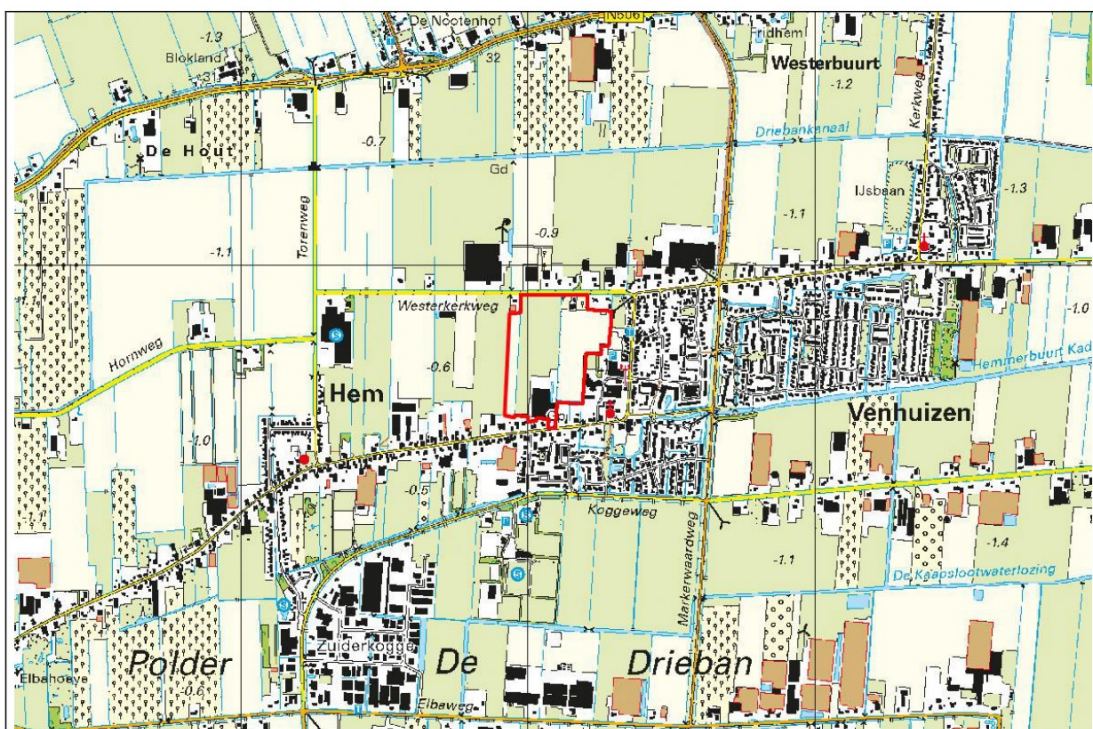
7. Landview Bodemonderzoek, Second Opinion bodemonderzoek door Mann op Hemmerbuurt 2a te Hem, 2021668-PP, Hoorn, 14 december 2021
8. Van der Goes en Groot ecologisch onderzoeks- en adviesbureau, Toetsing in het kader van de natuurwetgeving Centrum West te Venhuizen, G&G-advies QS2023-226, 4 augustus 2023Alkmaar, 4 augustus 2023
9. Soundforceone B.V., Stikstofdepositieonderzoek Realisatie 250 woningen Venhuizen centrum Westerkerkweg, Venhuizen, Venh202375 v3.0, Deventer, 23 november 2023
10. BAAC, Gemeente Drechterland Plangebied Centrum West te Venhuizen, Archeologisch bureauonderzoek, BAAC-rapport V-23.0503, 's-Hertogenbosch, 8 september 2023

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 250 woningen te realiseren. Bij de nadere planuitwerking is de wens geuit om meer betaalbare kopwoningen te realiseren. Dit lijkt ruimtelijk en financieel haalbaar, mits het aantal te realiseren woningen wordt verhoogd met circa 10%. In de uitwerking van de plannen wordt hier door ontwikkelaars, in overleg met de gemeente nader invulling aan gegeven. Het bestemmingsplan biedt ruimte om in overleg met de gemeente het maximaal aantal te realiseren woningen te verhogen van 250 naar maximaal 280 woningen.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



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.

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.

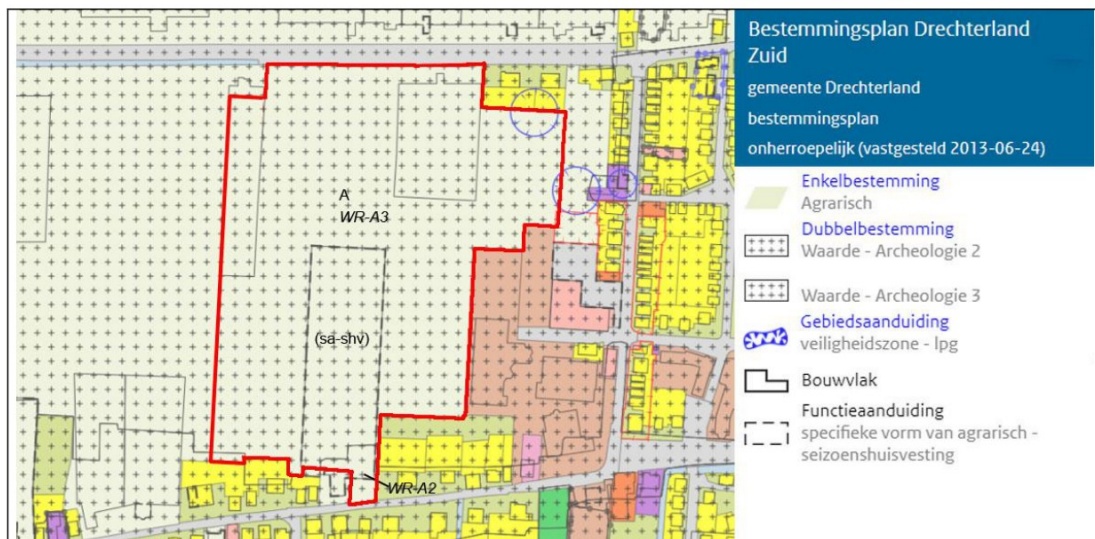
1.2. Ligging plangebied

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. Geldende bestemmingsplannen

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.

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



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.

De gemeenteraad van de gemeente Drechterland heeft op 26 oktober 2015 het bestemmingsplan "Eerste herziening bestemmingsplan Drechterland Zuid" vastgesteld. In dit bestemmingsplan is onder meer een aantal onvolkomenheden in het bestemmingsplan "Drechterland-Zuid" hersteld en is nieuw beleid verwerkt.

Voor het perceel Westerkerkweg 105 is met ingang van vrijdag 22 september 2023 gedurende zes weken het wijzigingsplan "Westerkerkweg 105 te Venhuizen" ter visie gelegd. Dit wijzigingsplan wijzigt de bestemming van de agrarische bedrijfswoning naar een reguliere woning omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel inmiddels zijn beëindigd. Daarnaast wordt het agrarisch bouwvlak van de verbeelding verwijderd.

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 uitgevoerde 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 voor onder meer windmolens en zonnepanelen en voor 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 plangebied.

2.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De juridische basis voor de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt moet in de toelichting van het plan een verantwoording daarvan plaatsvinden. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat daartoe een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling (trede 1), en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in

die behoefte kan worden voorzien (trede 2). In dit geval is sprake van de realisatie van ongeveer 280 woningen. Daarom is de ontwikkeling getoetst aan de ladder.

In paragraaf 2.3 is aangetoond dat er behoefte is aan de realisatie van woningen in het plangebied. Gelet op de omvang van het woningbouwprogramma en de compacte opzet van het dorp is het onmogelijk om 280 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied te accommoderen. Ook de tweede trede van de ladder is hiermee doorlopen.

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

In artikel 6.62 van de verordening is opgenomen dat de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt beschrijving moet bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. In die beschrijving wordt in ieder geval betrokken het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte. Uit de waterparagraaf (zie paragraaf 4.1.1) blijkt dat geen wateroverlast ontstaat en dat er geen risico is op overstroming. Ter voorkoming van hittestress wordt ernaar gestreefd de verharding in het plangebied zoveel mogelijk te beperken. In paragraaf 3.3.4 wordt ingegaan op de groen-

en waterstructuur in het plangebied. Doordat de maatregelen uit het Omgevingsplan Bomen als leidraad worden gebruikt voor de planontwikkeling en door in het landschappelijk raamwerk expliciet ruimte voor wateropvang, geleidelijke waterafvoer en verkoeling op te nemen, wordt een bijdrage geleverd aan het verminderen van hittestress en wateroverlast. De waterstructuur en de beplanting die wordt aangeplant dragen tevens bij aan het vasthouden van water in het plangebied, zodat verdroging wordt voorkomen.

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 Ge-deputeerde 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 erop 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. Regionaal beleid

2.3.1. Regionale Woonvisie West-Friesland

Drechterland maakt onderdeel uit van de regio West-Friesland. De regio heeft in 2017 een Regionale Woonvisie West-Friesland vervaardigd, die door de gemeenteraad van Drechterland is vastgesteld. Deze Woonvisie voor West-Friesland brengt de actuele situatie van de woningmarkt in beeld en geeft het beleid voor de korte termijn (tot 2020) en de middellange termijn (tot 2030) op hoofdlijnen aan. De Woonvisie benoemt welke richting de Westfriesse gemeenten met de woningmarkt op willen en waar rekening mee gehouden moet worden. Doel van deze Woonvisie is om de Westfriesse bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen en zoveel mogelijk een breed scala aan woonwensen en woningbehoefte van de inwoners binnen de regio te realiseren. West-Friesland wil behoren tot de 10 beste woonregio's van Nederland en wil door deze aantrekkelijkheid ook huishoudens uit andere regio's aantrekken. Dit doen we door vraaggericht complementaire woningen en woonmilieus aan te bieden.

De Woonvisie zet in op de volgende speerpunten:

- bestaande voorraad
kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen. Hieronder valt ook het verbeteren van de kwaliteit van het openbaar gebied, omdat dit een positief effect heeft op de leefbaarheid;
- vitale kernen
richten op kansrijke producten en locaties;
- nieuwbouw
vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten. Transformatie van vrijkomend vastgoed wordt gefaciliteerd;
- scheiden wonen en zorg:
langer zelfstandig wonen bevorderen;
- flexibel kader
houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

De realisatie van woningen in het onderhavige plangebied draagt bij aan de vitaliteit van Venhuizen. Door het gevarieerde woningaanbod wordt een woonwijk gemaakt voor een diverse groep woningzoekenden.

2.3.2. Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland

Het Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland is een akkoord dat is gesloten tussen de 7 gemeenten in de regio West-Friesland.

In dit eerste deel van het Woonakkoord zijn de opgaven voor wonen en bouwen geformuleerd. De opgaven zijn in samenhang met andere opgaven bekeken, zoals mobiliteit en klimaat.

Uitgangspunt bij het invullen van de woningbouwopgave is binnenstedelijk en rond OV-locaties bouwen. Voor een gevarieerd woonmilieu en het aanbieden van een complementair woningbouwprogramma maken buitenstedelijke plannen, conform de woonagenda van de provincie, ook onderdeel uit van dit woonakkoord. Ook in aanmerking genomen dat de provincie in haar woonagenda heeft opgenomen dat ze de woningbouw wil versnellen en aanjagen. Conform de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 wordt de woningbouw vooral in of aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland. Ook de voorzieningen en leefbaarheid in kleine(re) kernen verdienen aandacht, evenals de bescherming en ontwikkeling van het landschap. De nieuwbouw moet toekomstbestendig worden gebouwd.

Ook voor het woonakkoord geldt de doelstelling dat de regio tot doel heeft om de inwoners van Westfriesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. Zo kan Westfriesland tot de 10 beste woonregio's van Nederland behoren en ook huishoudens uit andere regio's aantrekken. De regio zet hiertoe in op:

- versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep;
- het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad;
- leefbaar en bereikbaar Westfriesland tot in de kern;
- onderscheidende en complementaire nieuwbouw producten;
- langer zelfstandig wonen bevorderen;
- werken met een flexibel kader dat de regio houvast biedt en ruimte laat voor marktinitiatieven.

Het doel van Westfriesland sluit ook aan bij de ambities in Noord-Holland Noord (NHN). NHN wil zich verder ontwikkelen als krachtige regio met aantrekkelijke steden, hoogwaardige ov-knooppunten, goede verbindingen, unieke landschappen, fijne woondorpen en een sterke economische structuur. De ambitie, zoals onder andere verwoord in de propositie "Wonen in Noord-Holland Noord" en in de Woondeal Noord-Holland Noord, is mede gericht op het vasthouden van huidige bewoners en het verleiden van huidige inwoners van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) om naar de regio NHN te gaan verhuizen. De kwalitatieve aanpak waar Westfriesland aan werkt, sluit hier goed op aan.

De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030. Hiervoor dienen de komende jaren jaarlijks 800-900 woningen te worden

gebouwd. De regio gaat jaarlijks minimaal 900 woningen opleveren. De regio heeft 8.000 woningen (hard en zacht) aan plannen tot 2030. Op papier is voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de woningbehoefte van 7.150 woningen en de jaarlijkse doelstelling van 900 woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met vertraging en mogelijk planuitval. Onduidelijk is wanneer zachte plannen hard gemaakt kunnen worden. Het is daarom belangrijk om een relatief grote hoeveelheid zachte plannen in de voorraad te hebben, voldoende zachte plannen op korte termijn tijd hard te maken en de plannen voortvarend tot uitvoer te brengen.

In het Woonakkoord wordt onderscheid gemaakt tussen drie type locaties:

- buitenstedelijk klein (tot en met 11 woningen);
- buitenstedelijk groot (vanaf 12 woningen);
- binnenstedelijk.

Het plangebied Venhuizen Centrum-West behoort met maximaal 280 woningen tot buitenstedelijk groot (vanaf 12 woningen). Grootschalige woningbouw in het landelijk gebied volgt de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. De provincie zet in op voorkantsamenwerking en denkt vroegtijdig mee over nieuwe woningbouwlocaties. Voor deze plannen is ook regionale afstemming nodig. De regio werkt hiervoor met hun afwegingskader woningbouw (2019) of diens opvolger. Ook voor deze locaties geldt dat ze landschappelijk goed onderbouwd en ingepast moeten worden, bijvoorbeeld met advies van de ARO of PARK. De provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft hier richtlijnen voor. De regio past voor de plattelandsgemeenten het vitale kernenbeleid toe. Zo beschermt de regio het landschap en de biodiversiteit. De opgave in het buitenstedelijk gebied is deels voor de eigen bevolkingsgroei en deels voor de groeiambitie.

De Monitor Plancapaciteit heeft als doel actueel in beeld te hebben wat de capaciteit in woningbouwplannen is binnen de provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam. In de Monitor Plancapaciteit zijn voor het onderhavige plangebied 250 woningen opgenomen. De locatie is daarmee regionaal afgestemd. De planontwikkeling voldoet derhalve aan het regionaal Woonakkoord.

2.3.3. Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021

Het afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 is de basis voor de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. Alle uit te werken harde en zachte woningbouwplannen onderbouwen, beoordelen en stemmen de gemeenten regionaal af aan de hand van de criteria in dit afwegingskader. De regio Westfriesland geeft met dit Afwegingskader en met de regionale woningbouwprogrammering invulling aan de regionale ambitie (woonvisie en woonakkoord) en maakt hierbij een zorgvuldige afweging van woningbouwplannen (op basis van de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking). Daarnaast geeft de regio invulling aan provinciaal beleid van regionale afstemming, conform de provinciale omgevingsverordening. In het kader van laddermotivaties wordt verwezen naar de onderbouwing van de criteria uit dit afwegingskader, de regionale woningbouwprogrammering en het bestuurlijk akkoord van de regio (in de VVRE) om aan te geven dat er regionaal is afgestemd.

Uitgangspunt is dat woningbouw primair binnenstedelijk plaatsvindt, tenzij dit om uiteenlopende redenen niet mogelijk is. De provinciale Omgevingsverordening bevat een kaart met daarop aangegeven het landelijk gebied. In paragraaf 2.2.2 is erop ingegaan waarom het woningbouwprogramma in dit geval niet binnenstedelijk kan worden gerealiseerd.

De Westfriesse basis

De kwantitatieve behoefte zoals genoemd in de basis wordt bepaald door de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit. Alle gemeenten dragen bij aan het ontwikkelen en uitvoeren van voldoende plannen. Aansluitend op de regionale structuurschetsen zetten de gemeenten in op krachtige kernen in de regio. Inzetten op krachtige kernen in de regio betekent dat de gemeenten haar bestaande sterke kernen sterk willen houden. Daarvoor hebben deze kernen een bepaalde massa nodig die een bepaald niveau aan voorzieningen kan garanderen. Daar profiteren omliggende (kleinere) kernen weer van. Het inzetten op krachtige kernen houdt overigens niet in dat er in kleinere kernen niet meer gebouwd mag worden. De gemeenten spreken af dat minimaal 70% van de woningbouwplannen in onderstaande krachtige kernen gebouwd worden. Alleen Venhuizen en Hoogkarspel zijn in Drechterland aangewezen als krachtige kernen.

Het Westfriesse vooruitdenken

Met dit onderdeel van het kader geeft de regio invulling aan haar gezamenlijke ambities uit de regionale woonvisie, het woonakkoord dat we met de provincie zijn overeengekomen en het Pact 7.1 van Westfriesland. De regio wil een kwaliteitsimpuls geven en hebben afgesproken dat een inspanningsverplichting geldt om minimaal 4 van de 8 ambities te realiseren. Die ambities zijn aangegeven in afbeelding 3.

Afbeelding 3 Westfriesse vooruitdenken.

1	Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.	√	Toelichting, verwijzen naar sociale huur/betaalbare koop (< 85% NHG-grens), score bij minimaal 30% van totale plan
2	Het plan voorziet in woningen in de vrijhuursector voor middeninkomens.		Toelichting, verwijzen naar vrije sector huur, score bij minimaal 10% van totale plan
3	Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.	√	Toelichting, score bij minimaal 30% rollatorgeschikte woningen
4	Het plan is circulair en energieneutraal.		Toelichting, score indien het woningbouwplan voldoet aan elk van de benoemde elementen
5	Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.	√	Toelichting, score bij minimaal 2 maatregelen die aansluiten bij de klimaatstresstest en de locatie qua landschap en (potentiële) natuurwaarden en bijdragen aan de gezondheid van de bewoners
6	Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.		Toelichting, score bij binnen een straal van 1,2 km rondom ov-knooppunt of maximaal 10 minuten fietsafstand van OV-knooppunt
7	Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.	√	Toelichting, score bij contractuele afspraken over start bouw binnen 3 jaar na initiatief
8	Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.	√	Toelichting, score bij minimaal 30% innovatieve woonmilieus

Uit het bouwprogramma (zie paragraaf 3.6) blijkt dat aan de ambities 1 en 3 wordt voldaan. Ook aan ambitie 5 wordt voldaan, zoals blijkt de paragrafen 3.3.4 en 4.1. De initiatiefnemers hebben het voornemen om te starten met de bouwwerkzaamheden zodra onderhavig bestemmingsplan onherroepelijk is. Daarmee wordt ook aan ambitie 7 voldaan. Ten slotte wordt ingezet op passende woonvormen voor senioren en woonzorgconcepten. Daardoor wordt er voldaan aan ambitie 8.

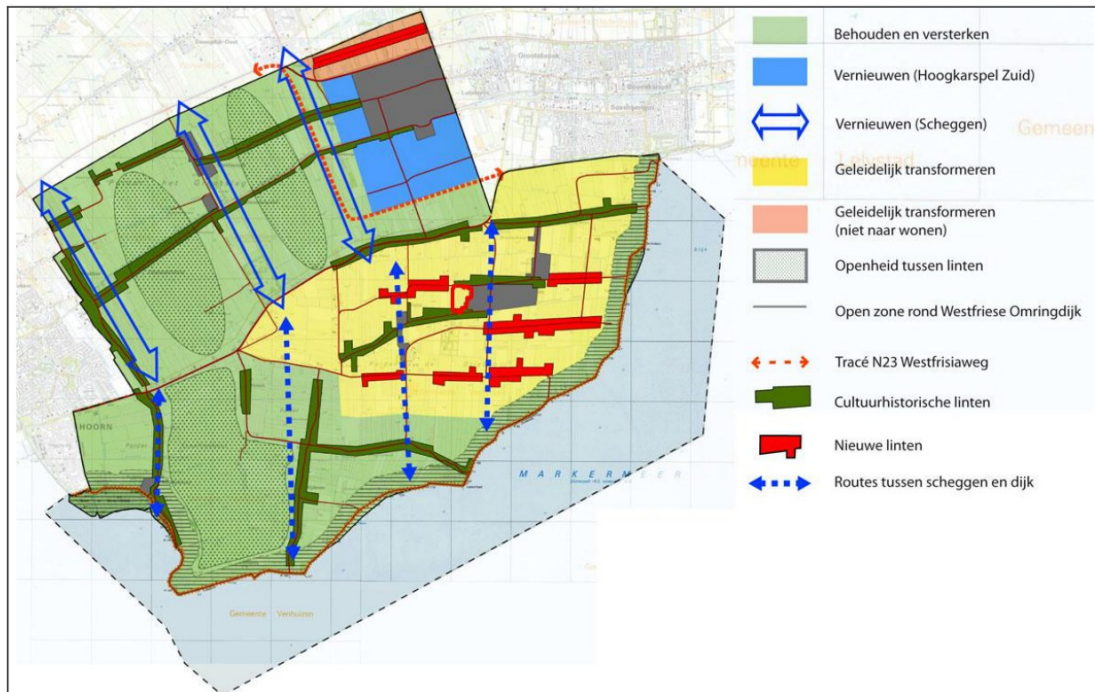
2.4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. 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.

Afbeelding 4: Visie Landschap.



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

Voor het deelgebied 'geleidelijke transformatie' zijn uitgangspunten geformuleerd (zie afbeelding 5). 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.

Afbeelding 5: Uitgangspunten deelgebied geleidelijk transformeren.

Landschappelijke karakteristiek	▪ halfopen gebied met door wegbeplanting ondersteunde nieuwe linten en opstrekkend verkavelingspatroon
Openheid	▪ de zichtbaarheid van de opstrekkende verkaveling vanaf de openbare wegen behouden en versterken
Water	▪ bestaande krachtige hoofdvaarten behouden ▪ opstrekkend 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

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.

2.4.2. 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, levensloopbestendig 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.

2.4.3. 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 beeldkwaliteitsplan worden vervaardigd dat als aanvulling op de welstandsnota zal worden vastgesteld.

2.4.4. 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.

2.4.5. 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 dorpse 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.

2.4.6. 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 opga-

ven ('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 2.4.5) waarin Hoogkarspel en Venhuizen worden aangewezen als locaties die het meest geschikt zijn voor extra woningbouw.

Abbeelding 6: 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 de 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

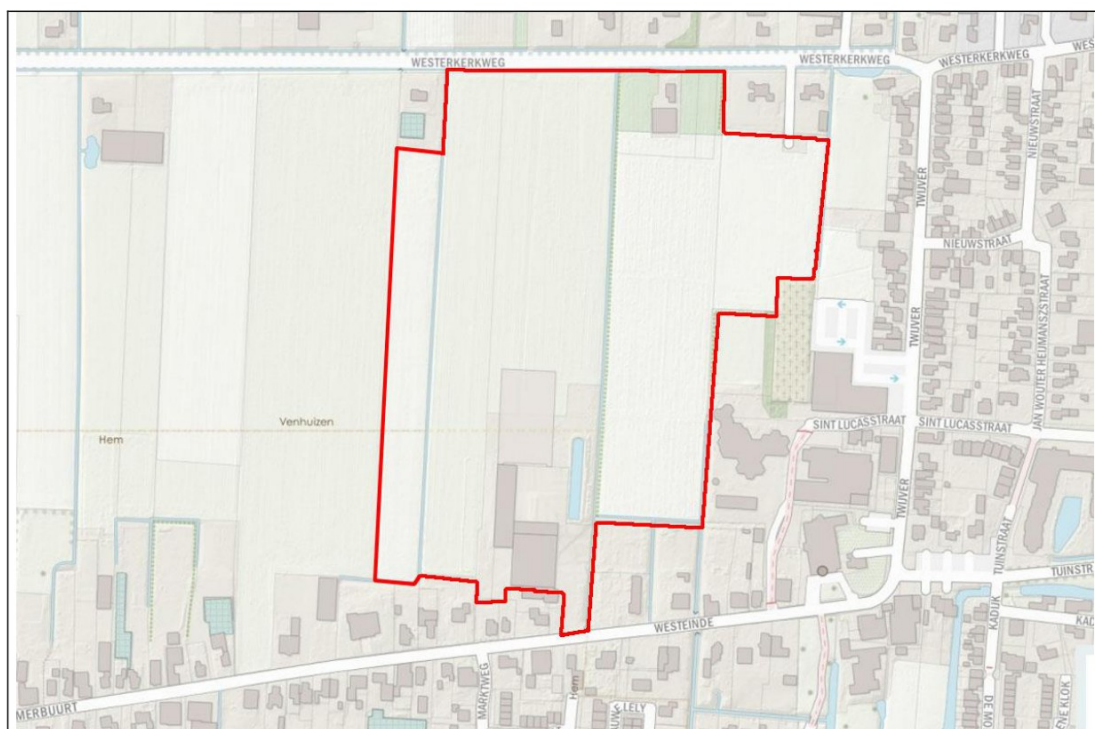
Het plangebied ligt ten westen van de bebouwde kom van Venhuizen. Veel voorzieningen (Jozefschool, een dorps huis, de supermarkt en andere winkels, een bankgebouw, de begraafplaats, een tankstation, enzovoort) van Venhuizen liggen aan de Twijver, de weg tussen de Westerkerkweg en het Westeinde.

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 7: Bestaande situatie.



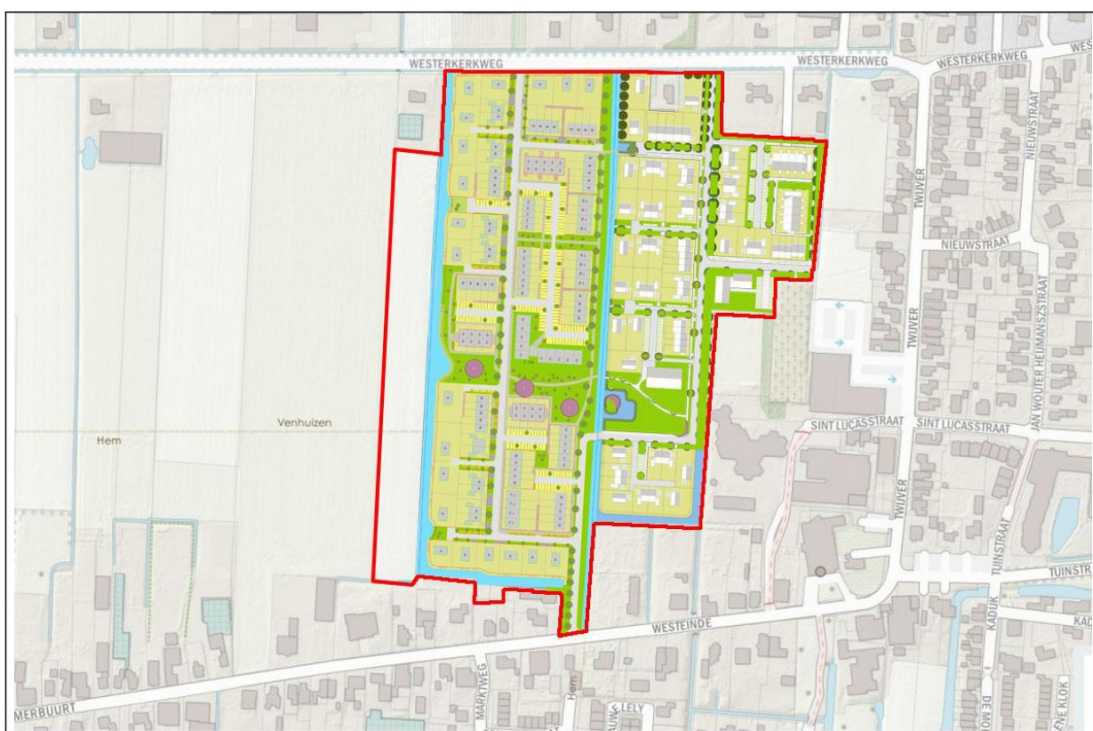
3.3. Ruimtelijke beschrijving van het plan

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, via een directe verbinding,

ding naar de Twijver, nu nog niet vanzelfsprekend. 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 8: Toekomstige situatie: indicatieve proefverkaveling.



3.3.2. Bebouwingsstructuur

In de proefverkaveling 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 verkaveling van de nieuwe woonwijk gebruikt. Om die noord-zuid structuur ruimtelijk te versterken worden de waterlopen in het openbaar gebied be-

geleid 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 hoofdbebouwings- 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 er wordt gegenereerd door de realisatie van de nieuwbouwwijk Venhuizen Centrum-West en wat de gevolgen zijn voor de doorstroming op het omliggende wegennet.

De verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling bedraagt circa 1.800 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Een vertaling naar de spitsperiode leidt tot circa 150 mvt/uur in het drukste ochtendspitsuur en 169 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.R1.03, Deventer, 22 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. De woonwijk op wordt één plek ontsloten via de Hemmerbuurt. Aan de zuidkant van de woonwijk, achter de Hemmerbuurt, 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 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 dorps huis, 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) te zijner tijd 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 9: 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 10: 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)

Afbeelding 11: Te hanteren aanwezigheidspercentages conform CROW-publicatie 381.

doelgroep	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop avond	werkdag nacht	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%

Bij de berekening van de parkeerplaatsverplichting wordt uitsluitend voor het openbaar gebied gebruik gemaakt van aanwezigheidspercentages. Parkeerplaatsen op een eigen oprit zijn uitsluitend te gebruiken door de bewoners van de bijbehorende woning en zijn niet vrij beschikbaar voor bezoekers van andere omwonenden. Voor het openbaar gebied geldt wel dat bij meerdere functies er namelijk sprake kan zijn van een verschillend patroon van tijden waarop bewoners en bezoekers aanwezig zijn. Bewoners en bezoekers zijn als van elkaar te onderscheiden functies aangemerkt conform de CROW. Zo is de parkeerdruk bij woningen bijvoorbeeld 's nachts groot, terwijl er dan geen bezoek is. Op zaterdagavond is er het meeste bezoek, terwijl dan een deel van de bewoners niet thuis is. Dit biedt mogelijkheden om op dat moment het bezoek deze ruimte te laten benutten. Zo kan dubbelgebruik van parkeerplaatsen plaatsvinden. De aanwezigheidspercentages zijn ontleend aan de CROW-publicatie 381. De parkeereis wordt in dergelijke gevallen gebaseerd op de berekende parkeerbehoefte van verschillende functies op het geldende maatgevende (drukste) moment zoals deze gedurende een dagdeel in de week optreedt.

Voor het berekenen van het benodigd aantal parkeerplaatsen is de behoefte aan parkeerplaatsen zonder dubbelgebruik berekend. Daarop is het aantal op eigen erf te realiseren parkeerplaatsen overeenkomstig afbeelding 9 in mindering gebracht en resteert het benodigd aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied zonder dubbelgebruik. Omdat uit het onderzoek blijkt

dat werkdagavond maatgevend is, mag voor het benodigde aantal parkeerplaatsen worden uitgegaan van een factor van 90% voor bewoners en 80% voor bezoekers.

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 verhardten, natuurlijke oevers, plantvakken, bomen, grasperkjes 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 stimuleren 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 en oevers langs particuliere kavels worden onder een hellingshoek van 1:2 aangelegd. Daar waar het plangebied grenst aan bestaande particuliere achtertuinen, zijn 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 oppervlaktewater 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 van de gemeente. Er wordt onderzoek uitgevoerd in hoeverre in het onderhavige plangebied die collectieve energievoorzieningen technisch realiseerbaar en financieel-economisch haalbaar zijn. 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. Programmatistische beschrijving van het plan

In het plangebied worden in totaal ongeveer 200-250 woningen gebouwd, waarbij het Woonprogramma 2021-2025 (zie paragraaf 2.4.2) 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 aanvullend 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.

Het realiseren van meer betaalbare koopwoningen lijkt ruimtelijk en financieel haalbaar lijkt, mits het aantal te realiseren woningen wordt verhoogd (circa 10%). In de uitwerking van de plannen wordt hier door ontwikkelaars, in overleg met de gemeente nader invulling aan gegeven. Het bestemmingsplan biedt ruimte om in overleg met de gemeente het maximaal aantal te realiseren woningen te verhogen van 250 naar maximaal 280 woningen.

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. 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. Op basis van de uitgevoerde grondwatermonitoring om een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van 2,10 m -NAP te hanteren en een gemiddelde laagste grondwaterstand van 2,40 m -NAP. De grondwaterfluctuatie bedraagt in dit geval 0,30 m.

Oppervlaktewater

In of aan de randen van het plangebied liggen verschillende watergangen. Het overgrote deel van de plangebieden voert water 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;
- 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 overgrote deel van 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. Geadviseerd wordt om een GHG van 2,10 m -NAP te hanteren. Omdat de GHG en het oppervlaktewaterpeil gelijk zijn aan elkaar is de minimale drooglegging volgens de gemeente 1,20 meter bij de aanleg van drainage doorslaggevend.

Indien er geen drainage wordt toegepast geldt een minimale drooglegging van 1,40 meter. Omdat het plangebied in dat geval verder opgehoogd dient te worden en de bodemopbouw bestaat

² Roelofs Groep B.V., Waterstructuurplan Venhuizen Centrum-West, R01-D03-21070223-lwf Definitief/03, Den Ham, 26 september 2023

uit slecht waterdoorlatende lagen, wordt geadviseerd om op deze locatie drainage toe te passen.

Bij een drooglegging van 1,20 m bedraagt het straatpeil minimaal 0,90 m -NAP. Dat betekent dat ter plaatse van de wegen, het plangebied 0,20 tot 0,30 meter opgehoogd moet worden. Geadviseerd wordt om de vloerpeilen minimaal 0,20 meter (minimale eis MRA) boven de straatpeilen (as weg) aan te leggen op 0,70 m -NAP. Het afwerkniveau van de kruipruimte ligt in dat geval op 1,70 m -NAP. Hiermee wordt voldaan aan de richtlijnen die gesteld zijn met betrekking tot drooglegging.

Kavels die grenzen aan oppervlaktewater lozen het regenwater rechtstreeks in de watergang en sluiten niet aan op het riool. Wegen langs oppervlaktewater worden op één oor gelegd richting de berm, zodat regenwater via de berm naar het oppervlaktewater kan stromen.

Geadviseerd wordt om in het wegcunet drainage-transport-riolen (DIT-riolen) aan te leggen die een drainerende functie hebben. Deze DIT-riolen liggen volledig onder het streefpeil in de watergangen en de GHG. De DIT-riolen voeren af naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater met een streefpeil van 2,10 m -NAP. Tijdens de civieltechnische uitwerking van het plan dienen de maatvoering en de diepteligging van deze DIT-riolen bepaald te worden.

Geadviseerd wordt om op de kavelgrens een erfscheidingsput te plaatsen waar het hemelwater en eventueel de drainage afkomstig van de kavel op aangesloten kunnen worden. Indien de ontwikkelaar ervoor kiest om geen drainage toe te passen op de kavel dan biedt de erfscheidingsput in ieder geval de mogelijkheid om dit in de toekomst alsnog te kunnen doen.

Indien ervoor gekozen wordt om geen DIT-riolen (of drainage) toe te passen, dient het straatpeil conform de uitgangspunten op minimaal 0,70 m -NAP te liggen. De vloerpeilen liggen hier minimaal 0,20 meter boven op 0,50 m -NAP.

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 eerdergenoemde proefverkaveling 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.

In het Waterstructuurplan is op basis van de proefverkaveling bepaald hoeveel extra wateroppervlak en hoeveel waterberging gerealiseerd kan worden. Hieruit blijkt dat de berekende compensatie ruimschoots gehaald kan worden binnen het plangebied, namelijk 8.800 m² extra op-

pervlaktewater en 13.500 m³ waterberging. Hierbij wordt opgemerkt dat de waterberging ook al zonder berging in groen en op de rijbaan gehaald wordt.

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 minste 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.

Daarnaast zijn in het Waterstructuurplan richtlijnen voor het onderhoud van oppervlaktewater met een kraan en voor maaiboottewaterlaatplaats opgenomen. 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 vanaf 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.

Klimaatmaatregelen

Naast het waterrobuust ontwerpen van hemelwatersystemen, van waterberging, het zorgen voor voldoende drooglegging en ontwatering en het zorgen voor voldoende hoogteverschil tussen het straatpeil en het vloerpeil van de woningen kunnen nog verdergaande klimaatmaatregelen worden genomen voor het verkleinen van de kans op wateroverlast, het vasthouden van

hemelwater in het gebied en het tegengaan van hittestress. De kans op hittestress kan vermindert worden door het toepassen van de volgende ontwerprichtlijnen:

- afstand tot koelte (m);
- beschaduwingsloopgebied (%);
- groen per wijk (%).

Bomen zorgen voor schaduw en zorgen aantoonbaar voor verkoeling. Groen- en grasvakken resulteren in minder verharding en daardoor in meer verdamping. Dit resulteert lokaal in een verlaging van de gevoels temperatuur. Daarnaast kunnen verkoelende principes zoals ventilatie (oriëntering van panden) en reflectie (materieelkeuze) gehanteerd worden.

Het Waterstructuurplan bevat een aantal voorstellen met betrekking tot waterberging waardoor de kans op wateroverlast wordt verkleind. Er worden suggesties gedaan voor de aanleg van waterweides, het tijdelijk bergen van water op straat, het inrichten van plantvakken als raingarden en de aanleg van wadi's. Gezien de slechte doorlatendheid van de bodem in het plangebied dient onder raingarden of wadi's grondverbetering te worden toegepast en een drain te worden aangelegd richting oppervlaktewater. In hoeverre deze suggesties worden geïmplementeerd, zal bij de civieltechnische uitwerking van de planontwikkeling in overleg met medewerkers van de gemeente Drechterland worden bepaald.

De initiatiefnemers hebben met HHNK overleg gevoerd over de uitgangspunten van de uitgangspunten van het waterstructuurplan. In een e-mail van 5 oktober 2023 heeft HHNK bevestigd akkoord te gaan met deze uitgangspunten.

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 12: 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. Het dorpscentrum is te kenschetsen als 'gemengd gebied'. Doordat het plangebied hier grenst aan gemengd gebied zijn hier richtafstanden van 10 tot 30 meter acceptabel. 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. Ter hoogte van de Jozefschool is een watergang geprojecteerd, die tezamen met de taluds een breedte heeft van 11 meter. Ten noorden daarvan is langs het speelveld achter de school een groenstrook met de ontsluitingsweg geprojecteerd van ruim 12 meter. Voor basisschool is geluid het bepalende hinderaspect. De bijdrage hieraan van het schoolgebouw zelf is marginaal. Eventuele overlast zal ontstaan door spelende kinderen en als gevolg van autoverkeer dat verband houdt met halen en brengen. Zowel het schoolplein als de parkeervoorzieningen liggen aan de andere kant van het schoolgebouw op meer dan 30 meter afstand van de dichtstbijzijnde woningen in de nieuwe woonwijk. Bovendien vormt het schoolgebouw een buffer tussen die woningen en de geluidveroorzakende activiteiten. Gelet hierop is de afstand tussen de school en de nieuwe woonwijk aanvaardbaar.

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'. De initiatiefnemer heeft met de eigenaar van het benzineservicestation een overeenkomst afgesloten om de verkoop van LPG per 1 juni 2024 te beëindigen. De aanduidingen 'veiligheidszone LPG' op- de verbeelding zijn (vooralsnog) gehandhaafd. In de planregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waardoor ter plaatse toch kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd, mits de betreffende risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd.

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 spuihinderonderzoek³ 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.

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

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). De percelen 2801 (inmiddels 5445) en 1374 zijn daarom in het onderhavig plangebied opgenomen. In de bestemmingsregeling voor deze percelen is bepaald dat hier hoogstens teelt mag plaatsvinden met gebruikmaking van gewasbescherming op basis van laagrisico stoffen (biologische teelt).

Ook aan de noordzijde van het plangebied (ten noorden van de Westerkerkweg) blijven de gronden in agrarisch gebruik. Op deze gronden worden geen gewassen geteeld, waarvoor gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt door middel van spuiten. Voor deze bedrijven zijn de bestaande woningen aan de Westerkerkweg bepalend als daar een teelt zou plaatsvinden waarvoor wel gewasbeschermingsmiddelen door middel van spuiten zouden worden toegepast. Deze agrarische bedrijven worden daarom door de realisatie van de nieuwe woonwijk niet in hun uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

Conclusie

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 railverkeerslawaai. 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 wegverkeerslawaai is akoestisch onderzoek⁴ uitgevoerd.

⁴ M+P raadgevende ingenieurs BV, BP Venhuizen Centrum West te Drechterland, M+P.VBM.23.01.1, revisie 1, Aalsmeer, 7 december 2023

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. Ook in het plangebied zal een 30 kilometer/uur regime gaan gelden. Voor wegen die geen geluidszone hebben, kan geen hogere waarde worden verleend. 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 is lager dan de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de woningen van 53 dB (zonder aftrek) en wordt daarmee als een 'goede ruimtelijke ordening' beschouwd.

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.

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 Hemmerbuurt 2A te Hem, 2021.228, Menaam, 25 november 2021

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 (bodenvreemde 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 'basishygiëne' 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 risicoklasse 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 ervan uit 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 toepas-

sing. 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 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.
- 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 ervan uit 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

⁷ Landview Bodemonderzoek, Second Opinion bodemonderzoek door Mann op Hemmerbuurt 2a te Hem, 2021668-PP, Hoorn, 14 december 2021

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 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 voldoen-

de 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.

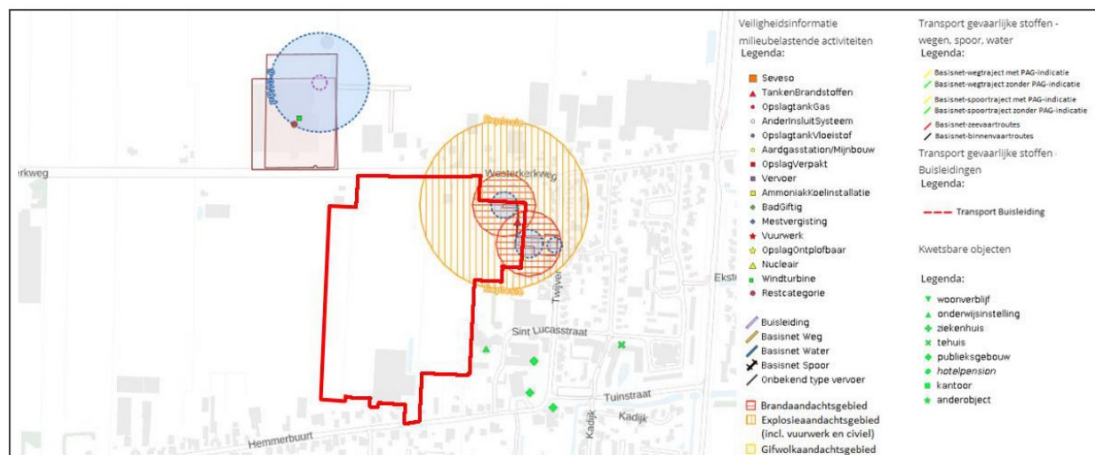
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke 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 ongevoen 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 inrichting en een ongevoen 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.

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 initiatiefnemers hebben een overeenkomst met de eigenaar van het benzineservicestation, waarin is vastgelegd dat de verkoop van LPG per 1 juni 2024 zal worden beëindigd voorafgaand aan het moment dat de eerste nieuwe bewoners zich in het zogenoemde invloedsgebied van 150 meter vestigen. De veiligheidszones rondom het LPG-vulpunt zijn - na het beëindigen van de verkoop van LPG - niet meer relevant voor de planontwikkeling.

Afbeelding 13: Fragment risicokaart.



Conclusie

Uit het oogpunt van externe veiligheid zijn er 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 betekende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekende 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.

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

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 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. Significante 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.

⁹ Soundforceone B.V., Stikstofdepositieonderzoek Realisatie 250 woningen Venhuizen centrum Westerkerkweg, Venhuizen, Venh202375 v3.0, Deventer, 23 november 2023

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 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.

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 getijdenkreken geërodeerd en/of afgedekt door mariene kleien. Het plangebied ligt op de rand van een groot krekensysteem en werd vermoedelijk doorsneden door kleinere kreken. 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

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

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 - vroege 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 bestemmingen zijn daarom gehandhaafd en borgen de bij uitvoering van de plannen het vervolgonderzoek. De uitkomsten van dit onderzoek en eventuele aanbevelingen of verplichtingen die dit met zich meebrengt staan de uitvoerbaarheid van het plan overigens niet in de weg.

4.4.2. Monumenten

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

4.5. Kabels en leidingen

Uit het vigerende bestemmingsplan blijkt dat in/nabij het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn.

4.6. 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 dien 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 ma-

ken 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 verbeelding 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: "Agrarisch" (artikel 3), "Water" (artikel 4), "Wonen" (artikel 5) en de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 2" (artikel 6) en "Waarde – Archeologie 3" (artikel 7).

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 bestemming 'Agrarisch' is overgenomen uit het wijzigingsplan Westerkerweg 105 te Venhuizen. Hieraan is alleen een gebruiksregel toegevoegd, die het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen verbiedt. Gelet op de situering tegen een woongebied zijn de afwijkingen mogelijk

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. Náást het eigenlijke wonen is ook de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Verder is het mogelijk om een woonzorgcomplex/zorgwoningen in het plangebied te realiseren. 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 circa 280 woningen. Dit aantal is echter niet vastgelegd omdat dan bij een geringe herontwikkeling er geen flexibiliteit zou bestaan in het maximum woningaantal.

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 woningtypologie-

en 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. Op de verbeelding is centraal in het plangebied aangegeven waar gestapelde woningen mogen worden gerealiseerd. 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 7 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 minimumhoogte 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 8 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 9 omvatten een aantal verboden om gronden en bouwwerken voor diverse activiteiten te gebrui-

ken 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 10 zijn regels opgenomen voor een aantal structurerende 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 vaststaat.

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

6.2.1. Participatie

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. Op basis van deze informatie, de reacties van de klankbordgroep en de reacties op de website [samen.drechterland.nl](https://www.samen.drechterland.nl) en het op 3 juli 2023 vastgestelde Programma van Uitgangspunten Venhuizen Centrum West hebben de ontwikkelaars daarna het ruimtelijk concept verder uitgewerkt.

6.2.2. Vooroverleg.

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 het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

- provincie Noord-Holland;
- gemeente Hoorn,
- gemeente Stede Broec;
- gemeente Medemblik;
- Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (ODNHN);
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VRNHN);
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK);
- Liander;
- Gasunie;
- N.V. PWN Waterleidingbedrijf.

Liander heeft te kennen gegeven geen opmerkingen te hebben.

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord reageert dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het planvoornemen. De Veiligheidsregio wil daarom graag betrokken worden bij de verdere uitwerking van de inrichting van het plangebied. Hiervan zal bij de planuitwerking gebruik worden gemaakt.

HHNK reageert dat dat dit plan extensief is besproken vanwege de klimaateisen. De verkaveling van het plan dient besproken te worden voordat er een watervergunning kan worden verleend. De uitgangspunten in de waterparagraaf zoals benoemd zijn akkoord voor HHNK.

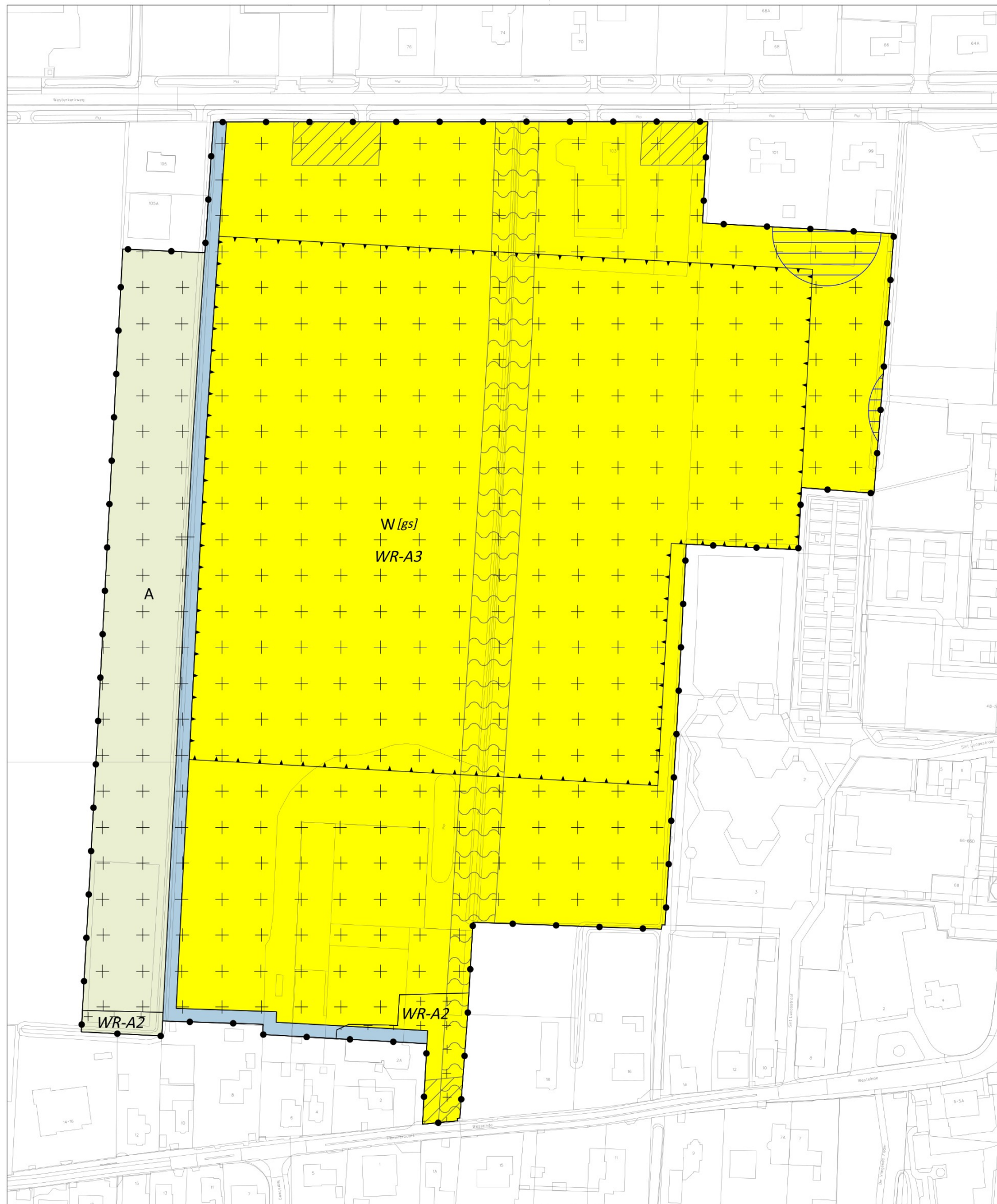
ODNHN heeft aangegeven dat er nader/aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is. Dit onderzoek zal voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

De overige instanties hebben niet gereageerd.

6.3. Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Venhuizen Centrum-West" inclusief bijbehorende stukken wordt gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd. Van het ter inzage leggen wordt vooraf een openbare kennisgeving gedaan.

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 beroepschrift 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.



Plangebied



Bestemmingen

- 3 Agrarisch
- 4 Water
- 5 Wonen
- 6 Waarde - Archeologie 2
- 7 Waarde - Archeologie 3

Aanduidingen

- overige zone - zoekgebied ontsluiting
- overige zone - zoekgebied water-as
- veiligheidszone - lpg
- gestapeld

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: november 2023

schaal: 1:2000

status: ontwerp

formaat: A3

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Agrarisch	10
Artikel 4	Water	12
Artikel 5	Wonen	13
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	17
Artikel 7	Waarde - Archeologie 3	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	25
Artikel 11	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 12	Overgangsrecht	27
Artikel 13	Slotregel	28

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 **Lijst van toegelaten aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

Bijlage 2 **Beeldkwaliteitsplan**

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 of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

1.6 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;

1.7 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;

1.8 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;

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 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;

1.12 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;

1.13 bebouwing

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

1.14 bestaand

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.15 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;

1.16 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;

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

1.21 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;

1.22 erf

onbebouwd gedeelte van een bouwperceel;

1.23 erker

een erker is een ruimte, in plattegrond trapeziumvormig, rechthoekig of halfrond, 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;

1.24 gebouw

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

1.25 geluidgevoelig object

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

1.26 geschakelde woningen

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

1.27 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;

1.28 hoofdgebouw

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

1.29 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.

1.30 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

de in de regels behorende Bijlage 1 genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.31 kunstwerken

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

1.32 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;

1.33 oever

waar het water aan het land grenst;

1.34 oorspronkelijk hoofdgebouw

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

1.35 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;

1.36 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

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;

1.53 woonzorgvoorziening

een voorziening met (on)zelfstandige woonruimten met daarbij behorende zorgvoorzieningen, afgestemd op een specifieke doelgroep die gelet op hun fysieke of psychische gesteldheid zonder deze 24 uren zorg niet zelfstandig kunnen wonen. Algemene ruimten ten behoeve van de onzelfstandige bewoning, zorg en/of bedrijfsvoering worden hieronder begrepen, met uitzondering van een bedrijfswoning.

1.54 zorgwoning

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven; verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan afzonderlijke ruimte ten behoeve van de verzorging aanwezig zijn.

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 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van houtteelt en bosbouw;
 - b. cultuurgrond;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de gronden;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. extensief dagrecreatief medegebruik;
 - f. wegen en paden;
 - g. sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen,
- met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

3.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de agrarische functie zijn toegevoegd.

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. er mogen geen silo's, mestplaten en mestbassins worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de plaatsing van een mestvergistingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid;
- c. het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten, met uitzondering van:
 - 1. tijdelijke opslag (oogstperiode) van akkerbouwproducten en/of tuinbouwproducten, met dien verstande dat de hoogte van de tijdelijke opslag niet meer dan 5 meter mag bedragen;

- 2. opslag van voorraadbakken gedurende 12 weken voorafgaand aan de oogstperiode;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een niet-grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering;
- e. het opslaan van agrarische producten;
- f. het gebruik van de gronden voor de permanente teelt van bloembollen, met uitzondering van de bestaande permanente bloembollenteelt;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- i. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- j. het gebruik van gronden ten behoeve van het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor van laagrisico stoffen (biologische teelt).

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

3.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verharden van agrarische perceel- en/of kavelontsluitingswegen met een grotere breedte dan 4 meter;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik;
- d. het ophogen, afgraven en/of egaliseren van gronden;
- e. het graven en/of dempen, verdiepen en/of verbreden met een minimale breedte van 1 meter van sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

3.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

3.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap.

Artikel 4 Water

4.1 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 10.2, met daaraan ondergeschikt:
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen,
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en andere kunstwerken ten behoeve van het kruisen van water.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de bouw van overkappingen niet is toegestaan.

4.2.2 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.

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

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen in gestapelde of niet-gestapelde vorm, al dan niet met ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten genoemd in Bijlage 1;
- b. een woonzorgvoorziening met zorgwoningen;
- c. bijbehorende bouwwerken bij woningen;
- d. tuinen en erven;
- e. wegen, straten en paden;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - zoekgebied water-as' een water-as, conform het bepaalde in artikel 10.1;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden;
- i. waterlopen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen
- l. parkeervoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen,
met de daarbij behorende:
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen en andere kunstwerken ten behoeve van het kruisen van water.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. er zijn gemiddeld 30 woningen per hectare 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 7 meter;
- d. bij de toetsing van bouwplannen dient het Beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 in acht te worden genomen.

5.2.2 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. 12,5 meter voor (twee)aaneengebouwde woningen;
 - 2. 15 meter voor vrijstaande woningen;
- b. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 - 1. 100 m² per woning voor aaneengebouwde woningen;
 - 2. 120 m² per woning voor twee-aaneengebouwde woningen;
 - 3. 150 m² per woning 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. vóór de voorgevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 1 meter bij een vrijstaande woning en bij één zijde van een twee-aaneengebouwde woning;
- g. kelders zijn alleen toegestaan onder het hoofdgebouw.

5.2.3 Woningen in gestapelde vorm en woonzorgvoorzieningen

Voor het bouwen van een woongebouw en woonzorgvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van een woongebouw en woonzorgvoorzieningen mag ten hoogste 15 meter bedragen;
- b. woongebouwen en woonzorgvoorzieningen zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' toegestaan.

5.2.4 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;
- e. in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.2, 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 openbare weg een onbebouwd erf resteert met een diepte van tenminste 1,5 meter;
 - 2. de breedte maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt voor zover de erker wordt gebouwd tegen die gevel;
 - 3. de goothoogte maximaal 3,5 meter bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

5.2.5 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.

5.2.6 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. met uitzondering van erfafscheidingen zijn, voor zover het overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bij een woning betreft, deze enkel toegestaan in achtererfgebied.

5.3 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.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Gebruik van de woning

Ten aanzien van de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten geldt dat een hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten genoemd in Bijlage 1, mits:

- a. de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte op de begane grond van de aanwezige bebouwing op het perceel, met een maximum van 50 m²;
- b. uitsluitend reclame-uitingen zijn toegestaan in overeenstemming met het gemeentelijk reclamebeleid;
- c. het niet gaat om vormen van horeca en/of detailhandel, anders dan ondergeschikte en/of productiegebonden detailhandel;
- d. het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;
- e. het parkeren op eigen erf plaatsvindt, dan wel in overeenstemming is met het gemeentelijk parkeerbeleid;
- f. de verkeersdruk in de naaste omgeving niet onevenredig toeneemt als gevolg van de voorgenomen activiteit;
- g. op de bij de betreffende woning of bedrijf behorende gronden geen buitenopslag van goederen plaatsvindt.

5.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. een woning en/of een vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruiken voor de huisvesting personen die geen huishouden vormen;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het opslaan van goederen anders dan in gebouwen.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.2, sub a in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet het woonhuis opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 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.

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 2' en de oppervlakte van het project meer dan 100 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 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.

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 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.

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 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 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.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 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.

7.2 Bouwregels

7.2.1 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.

7.2.2 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.

7.2.3 Uitzonderingen voor het bouwen van een bouwwerk

Het bepaalde in lid 7.2.1 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.

7.3 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.

7.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1, 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.

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

7.5.1 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.

7.5.2 Uitzondering

De in lid 7.5.1 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 7.4 bedoeld, is verleend;
- g. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

7.5.3 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene gebruiksregels

9.1 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 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Overige zone - zoekgebied water-as

Uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied water-as' dient een water-as van minimaal 6 meter breed te 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.

10.2 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.

10.3 Veiligheidszone - lpg

10.3.1 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.

10.3.2 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 10.3.1 bedoelde gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

10.3.3 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).

10.3.4 Afwijken van de bouwregels

Er kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.3.2 in die zin dat kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits de betreffende risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd.

10.3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Er kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.3.3 in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, mits de betreffende risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd.

Artikel 11 Overige regels

11.1 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))	1,1
Rug-aan-rug woningen (huur, sociale huur)	1,3
Rijwoningen (koop, tussen en hoek)	1,7
Twee-aaneengebouwd	1,9
Vrijstaand	2,0
*De gemiddelde parkeernorm is exclusief 0,3 parkeerplaats per woning voor bezoek	

- c. Bij de berekening van het benodigd aantal openbare parkeerplaatsen voor het als bedoeld in lid 11.1, sub b is het toegestaan uit te gaan van onderstaande aanwezigheidspercentages:
 1. 90% voor bewoners;
 2. 80% voor bezoekers;
- d. Aanvullend op lid 11.1, 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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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

12.2 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 13 Slotregel

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

Bijlagen bij regels

Bijlage 1

**Lijst van toegelaten aan-huis-verbonden
beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige
activiteiten**

Bijlage 2

Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 1

**Lijst van toegelaten aan-huis-verbonden
beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige
activiteiten**

Lijst van toegelaten aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.
individuele praktijk dierenarts

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstofferderij

Kantoor- en opslagfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, glazenwasserij, waarbij de opslag van enige materialen, gereedschappen en een voertuig op het perceel is toegestaan, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatie-/verhuurbedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder individuele praktijk voor:

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

notaris
advocaat
accountant
assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening

kappersbedrijf
schoonheidssalon

Onderwijs

autorijsschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

Voorzieningen ten behoeve van de kunstnijverheid, zoals:
galerie/expositieruimte, ruimte voor toegepaste kunst, atelier, beeldentuin, ruimte voor workshops

dan wel met voorgenoemde bedrijven en voorzieningen naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid.

Webwinkels



Gemeente Drechterland

Venhuizen-Centrum West

Beeldkwaliteitsplan

15-04-2024

Inleiding	3	Markant, beeldbepalend en gestapeld	13	Tuinscheidingen en begrenzingen	25-26
• Opgave • Eerdere plandocumenten • Participatie en inspraak • Doel van het beeldkwaliteitplan • Leeswijzer		• Markante bepaling • Beeldbepalende locaties lage goot en groot dakvlak • Gestapelde bebouwing		• Voortuinen • Zij- en achtertuinen • Oevers langs tuinen • Beschoeiingen • Criteria beeldkwaliteit	
Deel I - Een dorpse uitbreiding		Deel III - Dorpse beeldkwaliteit		Detaillering	27-28
Ruimtelijk ontwerp Venhuizen	4-5	Verkavelingsprincipes	14-15	• Metselwerk • Timmerwerk • Karakteristieke details • Installaties	
• Landschap en occupatiepatroon • Boerderijlinten en dorpslinten • Nieuwe woonwijken • Dorps woongebied		• Samenhang en variaties • Menging van woningtypen • Verschillende woningoriëntaties • Variatie in goothoogten • Diversiteit aan kapvormen • Reductie van bloklengten • Incidenteel groot gebouw • Uitbreiding kleurenpalet • Verkavelingscriteria		Openbare ruimte	29-34
Een dorps ruimtelijk beeld	6-7	Beeldkwaliteit bebouwing	16-22	• Groene structuur • Diagonaal • Verhardingen • Parkeervoorzieningen • Openbare oevers • Bruggen • Speelplekken • Verlichting • Straatmeubilair	
• Begrenzing van het plangebied • Identiteit van het plan • Sferen en architectuurstijlen • Traditionele materialen • Westfriese kleuren • Karakteristiek van de bebouwing		• Wisselende rooilijnen • Onderlinge afstanden • Tweezijdige oriëntatie • Goothoogten • Materiaalgebruik • Kleurtoepassing • Criteria beeldkwaliteit		Duurzaamheid	35-36
Deel II - Stuctuur en sferen		Aan- en uitbouwen	23-24	• Klimaatadaptatie • Waterberging • Uitgeefbaar gebied • Particuliere oevers • Bebouwing • Energiebesparing • Natuurinclusief bouwen	
Ruimtelijke hoofdstructuur	8-9			Colofon	37
• Ontsluiting autoverkeer • Ontsluiting langzaam verkeer • Water • Groen • Diagonaal		• Erkers en veranda's • Carports en garages • Bergingen en tuinhuizen • Dakopbouwen • Dakkapellen • Criteria beeldkwaliteit			
Eén dorpsgebied met daarbinnen enkele sferen	10-12				
• Westelijke rand • Centrale watergang en Diagonaal • Lint Westerkerkweg • Van dorp naar landschap					

Opgave

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor de locatie Venhuizen Centrum West. Het luidt de volgende fase in van de planvorming van deze ontwikkeling. De opdracht is verstrekt door VBM Ontwikkeling en Blauwhoed die samen de realisatie ter hand zullen nemen. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld door Boparai Associates Architecten in samenwerking met Johan Galjaard Stede(n)bouw.

Plandocumenten

Voor de locatie Venhuizen Centrum West is na het eerder vastgestelde Ambitiedocument samen met BREEN stedenbouw een Programma van Uitgangspunten opgesteld. Daarna is door Buro Ontwerp & Omgeving het Ruimtelijk Concept Centrum West vervaardigd, vastgesteld op 27 november 2023, dat nu de basis vormt voor dit beeldkwaliteitsplan. Het Ruimtelijk Concept is als bijlage toegevoegd. De plankaarten, thematische kaarten en perspectieven zijn deels ontleend aan het Ruimtelijk Concept allen gemaakt door Buro Ontwerp & Omgeving.

Participatie en inspraak

In het voorgaande deel van de planvorming heeft een uitgebreid traject met participatie plaatsgevonden, waarbij de klankbordgroep van omwonenden heeft kunnen meedenken namens de inwoners bij het opstellen van het Ambitiedocument, Programma van Uitgangspunten en het Ruimtelijke Concept. De bewoners zijn geïnformeerd en om terugkoppeling gevraagd middels informatieavonden. Voor zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan is de klankbordgroep geïnformeerd en om feedback gevraagd. Bij de verdere uitwerking van de planvorming naar een stedenbouwkundig ontwerp en woningtypologieën worden sessies georganiseerd met specifieke doelgroepen.

Inhoud van het BKP

Het beeldkwaliteitplan gaat over ruimtelijke kwaliteit van zowel de woning, de kavel, de openbare ruimte als de samenhang hiertussen. Het document is niet alleen bedoeld als raamwerk en toetsingsinstrument voor het supervisieteam en de welstandscommissie maar ook om inspirerende voorbeelden aan te reiken voor de opgave in Venhuizen. Die bestaat uit een dorpse uitbreiding die harmonisch aansluit op de bestaande bebouwing met een nieuw vormgegeven overgang naar het open landschap.

Leeswijzer

Het beeldkwaliteitsplan is opgebouwd uit drie delen:

- Deel I Een dorpse uitbreiding: hierin wordt ingegaan op de ruimtelijk ontwikkeling van Venhuizen en het dorpse ruimtelijk beeld met haar 'couleur locale';
- Deel II Structuur en sferen: hierin wordt ingegaan op die delen van het Ruimtelijk Concept waar het beeldkwaliteitsplan rechtstreeks op aansluit;
- Deel III Dorpse beeldkwaliteit: dit is het eigenlijke beeldkwaliteitsplan, waarin wordt aangegeven waaraan de verkaveling, de woningen, de kavel en de openbare ruimte moeten voldoen.

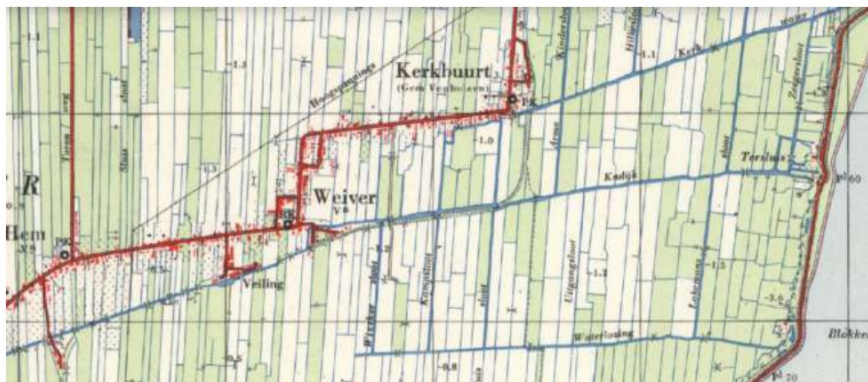
Aan de referentiebeelden die in dit beeldkwaliteitsplan zijn gebruikt kunnen geen rechten worden ontleend. De afbeeldingen zijn bedoeld als toelichting op bepaalde aspecten van het ontwerp of de sfeer van de woonomgeving. Het kan voorkomen dat de beelden niet in alle opzichten voldoen aan de gehanteerde beeldkwaliteitseisen.

DEEL I - Een dorpse uitbreiding

Ruimtelijke ontwikkeling Venhuizen



Topografische kaart 1940



Topografische kaart 1960



Topografische kaart 2020

Landschap en occupatiepatroon

Venhuizen ligt in de Venhuizer en Hemmer Polder. Deze wordt doorsneden door een getrapte ontginningsas, die loopt van het zuidwesten naar het noordoosten, tot vlak bij de kust van het Markermeer. De ontginningsas ligt op enkele parallelle kreekruigten, voormalige zandige kreekbodems die door inklinking van het veen hoger kwamen te liggen en daardoor geschikt waren voor bewoning.

De knikken in de ontginningsas vormden een goede aanleiding voor de stichting van dorpen. Zowel Weiver als Venhuizen liggen in een dergelijke knik en die was in beide gevallen ook de plek waar een kerk werd gebouwd en een dorpscentrum ontstond. Nu vallen beide knikken onder de dorpsnaam Venhuizen. De uitbreiding Venhuizen Centrum West ligt ook in de oksel van zo'n historische knik en past dus in een bestaand occupatiepatroon.

Boerderijlinten en dorpslinten

De geschiedenis van Venhuizen gaat terug tot de middeleeuwen maar tot ver in de 20e eeuw bleef het een lintdorp. De bebouwingslinten lagen op de ontginningsassen die wat hoger lagen dan de omgeving en van waaruit het veen werd ontgonnen. Dat gebeurde in lange slagen in noordzuid richting. Het is dan ook begrijpelijk dat de lintbebouwing op de oostwest gerichte delen van de ontginningsassen verrees, op de koppen van de smalle kavels die diep het veen instaken. De noordzuid gerichte delen van de ontginningsas lagen tussen de kavels in en bleven lange tijd onbebouwd. Pas in de eerste helft van de 20e eeuw werden ook de noordzuid gerichte delen bebouwd en ontstond een langgerekt, door het landschap knikkend lint van dorpsbebouwing. Achter deze betrekkelijk laat bebouwde delen van de ontginningsas werden ook de eerste uitbreidingen gerealiseerd en met lusvormige ontsluitingen aan de bestaande wegen gekoppeld.

Nieuwe woonwijken

De eerste uitbreidingen waren een soort gebouwde invullingen van de landschappelijke structuur, zoals de nieuwe afzonderlijk woonbuurten aan de oostkant van het Twijver en aan de Kadijk. Tussen 1950 en 1970 werden deze woonbuurten onderdeel van een verdere uitbreiding in oostelijke richting, waardoor Weiver en Venhuizen uiteindelijk aan elkaar zouden groeien. Ook werd er een nieuwe woonwijk gebouwd achter de Nederlands Hervormde kerk. Andere woonwijken zoals 't Wierker en 't Padland regen zich aaneen tot een langgerekt, aaneengesloten bebouwd gebied. De laatste uitbreiding Suyder Coghe was de eerste grotere woonbuurt aan de zuidkant het dorp en liep door tot aan de Koggeweg.

Dorps woongebied

De volgende stap in de ontwikkeling van Venhuizen ligt aan de westkant van het historische centrum van het oorspronkelijke dorp Weiver. Als er één plek is om op zoek te gaan naar een karakteristieke dorpse uitbreiding is dat hier, achter de aansluiting van het Westeinde op het Twijver. Bij de ontwikkeling van deze locatie is aangesloten op het landschappelijke patroon met haar noordzuid gerichte sloten en de stedenbouwkundige structuur van rechte ontginningsassen en op de kwaliteiten van de oorspronkelijke dorpsarchitectuur.

Een dorps ruimtelijk beeld

Begrenzing van het plangebied

De locatie ligt aan de westkant van het Twijver, achter het bestaande bebouwingslint. Het wordt aan de noordkant begrensd door de Westerkerkweg met incidentele bebouwing en aan de zuidzijde door de achtererven van de bebouwing aan de Westeinde/Hemmerbuurt. De westgrens wordt gevormd door een noordzuid lopende kavelsloot in het agrarisch gebied. Ten zuidoosten van het plangebied bevinden zich enkele belangrijke gebouwen, zoals de monumentale kerk van de Sint Lucasparochie, het dorps huis, een winkelcentrum met supermarkt en achter het lint de Jozefschool, ontsloten via de doodlopende Sint Lucasstraat.

Identiteit van het dorp

Het plangebied grenst aan drie zijden aan de achtererven van bestaande bebouwing. Deze erven zijn dus altijd dichtbij en het stedenbouwkundig plan voorziet in subtiele aansluitingen op de huidige achterzijden van het dorp. Grensden deze achtererven tot nu toe aan het landschap, met Centrum West ontstaat in westelijke richting een nieuwe dorpsrand. Vanuit het landschap gezien schuift het dorp enkele kavels op en krijgt het nu een voorkant aan het landschap.

Sferen en architectuurstijlen

De oorspronkelijke bebouwing van Venhuizen is kleinschalig en zeer divers. Veel dorpswoningen bestaan uit één bouwlaag met kap en juist in de afdekking van de woning is de variatie groot: van eenvoudig zadeldak via mansardekap en schilddak tot samengestelde kap. Er is natuurlijk een verschil tussen de gegroeide variatie uit het verleden en de bedachte variatie in een woonwijk die in relatief korte tijd wordt gerealiseerd. De nabijgelegen historische bebouwing is echter een mooi voorbeeld van individualiteit en samenhang binnen de bandbreedte van een eenvoudige vormtaal.

Traditionele materialen

Kleuren en bouwmaterialen hangen nauw met elkaar samen en zo bepalen baksteen, dakpannen en hout het beeld in Venhuizen. De traditionele lokale baksteen heeft zachte tinten rood of geel maar ook wit gekeimde en gestucte gevels komen af en toe voor. De dakpannen komen eveneens in twee tinten voor, oranje-rood en antraciet. Geheel uit hout opgetrokken bouwwerken zijn zeldzaam in Venhuizen maar vaak zijn delen van woningen en schuren in hout uitgevoerd, zoals een topgevel voor een stolpboerderij.



Historische beelden uit Venhuizen: karakteristieke lokale ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingslinten

Westfriesse kleuren

In West-Friesland bestaan de toegepaste verfkleuren voor hout uit vele variaties groen, zoals donker (stand)groen, middelgroen, zeer lichtgroen en Westfries groen, afgewisseld met de accentkleur wit. Schuren en bedrijfsgebouw waren vaak opgebouwd uit donker gebeitste, gepotdekselde wanden. Bij woonhuizen werden bij horizontale betimmering vaker rabatdelen toegepast en bij verticale betimmering schroten of rechte houten delen.

Karakteristiek van de bebouwing

De bestaande dorpsbebouwing vormt het referentiepunt voor de nieuwbouw. Deze hoeft beslist niet gekopieerd te worden en variatie hierop is juist goed maar haar kenmerken blijven wel de basis van waaruit ontworpen wordt, het DNA van Venhuizen:

- bebouwing met uiteenlopende kapvormen
- individualiteit in de onderdelen en samenhang in het geheel
- bouwmaterialen baksteen, dakpannen en hout
- kleurenpalet met zachte tinten.



Karakteristieke bebouwing met accentkleuren in Westfries groen



Karakteristieke bebouwing / DNA van Venhuizen

Ruimtelijke hoofdstructuur

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste onderdelen van het Ruimtelijk Concept beschreven: het raamwerk van ontsluitingen, water en groen. Deze rode, blauwe en groene lange lijnen vormen het landschappelijk en stedenbouwkundig kader van de dorpsuitbreiding.



Plankaart ruimtelijk concept uit het Ruimtelijk Concept,
10 oktober 2023 (Buro Ontwerp & Omgeving)

Ontsluiting autoverkeer

De hoofdontsluiting voor autoverkeer bestaat uit een ongelijke lus met de Westerkerkweg ter weerszijden van de centrale as en langs deze as een rechte doorsteek naar de Hemmerbuurt/Westeinde. Deze vorkachtige ontsluiting wordt aan bijna alle zijden begrensd door bouwblokken en vrijwel alle aanliggende woningen zijn op deze weg gericht. Vanaf de hoofdontsluiting wordt een verbinding gelegd met het parkeerterrein van de supermarkt aan de Twijver en met een eventuele kiss+ride voorziening bij de basisschool. De overige straten bestaan uit korte insteken, de zogenoemde 'inprikkers'.

Ontsluiting langzaam verkeer

De ontsluiting voor langzaam verkeer bestaat uit een uitgebreid padennetwerk dat deels samenvalt met de hoofdontsluiting. Daarnaast loopt in noordzuid richting een doorgaand voetpad langs de centrale watergang, die de verbinding vormt tussen de Westerkerkweg en de Hemmerbuurt/Westeinde. Deze route wordt gekruist door het voetpad door de diagonaal, dat geheel door het groen loopt en meerdere speel- en zitplekken met elkaar verbindt. Dit wandelpad eindigt in een klein rondje langs de westelijke watergang, met uitzicht over de landerijen.

Groen

De hoofdgroenstructuur bestaat uit de doorgaande laanbeplanting langs de centrale watergang en de drie overige noordzuid lopende ontsluitingen. Hierdoor ontstaat een groen raamwerk waardoor vrijwel alle woningen op beplanting uitkijken. In alle gevallen staat de rij bomen in een grasberm met een voetpad als overgang naar de woonhuiskavels. Een tweede groenstructuur bestaat uit de opgaande beplanting rond de vier clusters aan de Westerkerkweg. Deze bomen omsluiten vier kamers van een nieuw bebouwingslint, waarin de bestaande woningen worden opgenomen. Ook hier staan de bomen in doorgaande grasbermen.

Diagonaal

De diagonaal is een buurtpark dat van oost naar west door de locatie loopt. Het groen maakt een slingerende beweging, als verwijzing naar de krekens die hier vroeger voorkwamen en verbindt het centrum van Venhuizen en de schoollocatie met de westelijke rand van het plangebied. Dankzij de omvang van het groen is er ruimte voor een verbreding van de centrale watergang, meerdere speelplekken en extra waterberging, deels door middel van een verlaagd maaiveld. Dankzij de afmetingen van de diagonaal is het ook de locatie bij uitstek om in de randen gestapeld te bouwen, met de voorzijden naar het groen.

Water

De watergangen vallen grotendeels samen met de bestaande sloten in het plangebied. Daardoor is de ruimtelijke structuur van de uitbreiding een afspiegeling van het landschappelijke verkavelingspatroon. Ook de fasering wordt door voormalige sloten bepaald, de centrale watergang vormt de overgang tussen de eerste en tweede fase. Deze watergang wordt op drie plaatsen gekruist door een oeververbinding. Aan de noordkant sluiten de watergangen aan op de wegsloot langs de Westerkerkweg, aan de zuidkant worden de watergangen verbonden door dwarssloten die de overgang vormen naar het bebouwingslint langs de Hemmerbuurt/Westeinde. Een kleine stuw vormt de overgang naar het waterpeil langs het Westeinde.

Eén dorpsgebied met daarbinnen enkele sferen

Venhuizen Centrum West vormt één samenhangend gebied, een uitbreiding waarin kenmerkende dorpse karakteristieken worden voortgezet. Het plan heeft daarnaast twee landschappelijke randen, aan de noord- en westkant en het wordt doorsneden door een watergang in noordzuid richting en een groenelement in oostwest richting. Hieraan is in het Ruimtelijk Concept extra aandacht geschonken: de Westelijke rand, de Centrale watergang, Diagonaal en het Lint Westerkerkweg vormen met elkaar het groenblauwe raamwerk van het plan waarin zowel gestapelde bebouwing in het groen als woningen aan het water een plek krijgen.



Themakaart: Zonering (Buro Ontwerp & Omgeving)

Westelijke rand

De Westelijke rand bestaat uit een afwisseling van compacte woningclusters en kleine groenplekken aan het water. Deze plekken liggen aan het einde van korte woonstraten, de 'inprikkers'. Zo blijft de rand van de locatie zichtbaar vanuit het openbaar gebied en is een toekomstige uitbreiding mogelijk. Op drie plekken steekt het water naar binnen, bij de diagonaal ontstaat daardoor een kleine vijver die aansluit op een zone met een lager maaiveld ten behoeve van extra waterberging. Langs de Westelijke rand staan bijvoorbeeld woningen met verschillende bouwvolumes en wisselende goot- en nokhoogten. De overgangen tussen tuinen en water vragen om een zorgvuldige inrichting van de particuliere oevers met geleidelijk aflopende tuinen en natuurlijke oevers.



Westelijke rand (Buro Ontwerp & Omgeving)

Lint Westerkerkweg

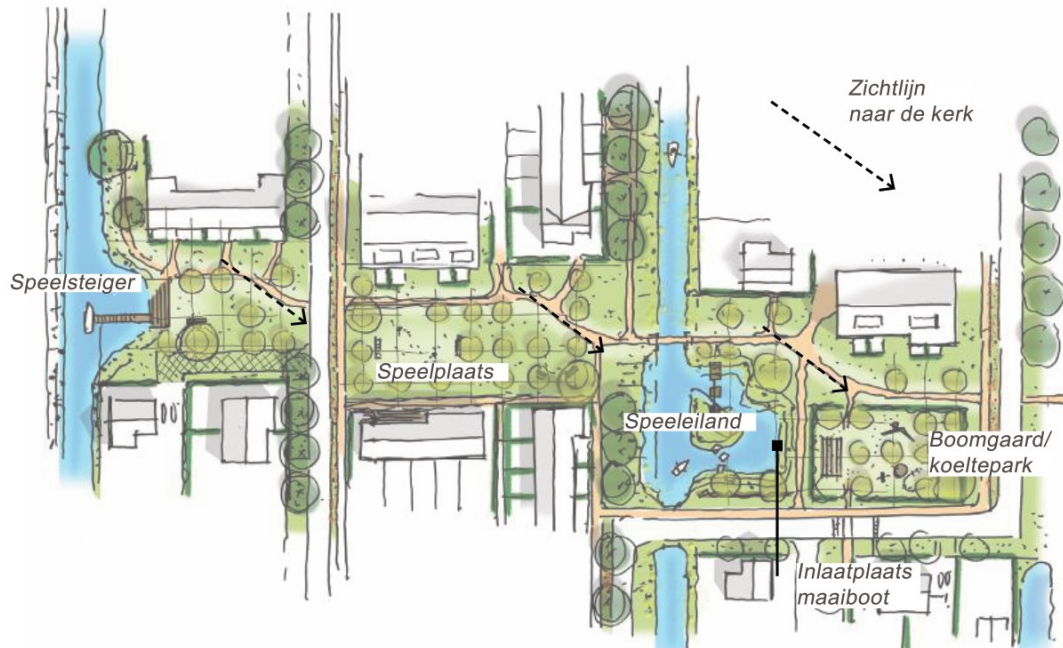
De Westerkerkweg dateert uit de jaren 60 van de vorige eeuw en kent nog geen aaneengesloten bebouwing. Dankzij de nieuwbouw ontstaat ook hier een echt bebouwingslint. Dat bestaat uit drie clusters, van elkaar gescheiden door twee doorsteken van de hoofdontsluiting en de centrale watergang. Elk van de clusters wordt omzoomd door bomen in de vorm van erfbeplanting. Het Lint Westerkerkweg is gericht op het bebouwingslint maar de meeste woningen worden ontsloten vanaf de aanliggende straten. Per cluster wordt slechts één toegang vanaf de Westerkerkweg voorzien om het aantal oversteken van de wegsloot te beperken. Langs het lint staan vrijstaande woningen, aan de zuidkant zijn ook rijwoningen mogelijk. Dankzij de groene kamers van de erfbeplanting krijgt het bebouwingslint diepte en een duidelijke afbakening.



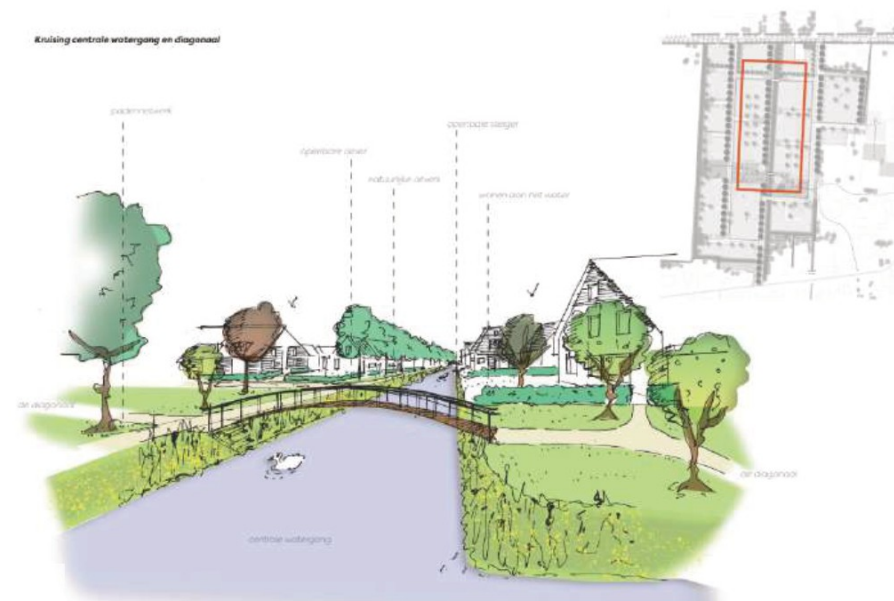
Lint Westerkerkweg (Buro Ontwerp & Omgeving)

Centrale watergang en Diagonaal

Halverwege het plangebied ligt de Centrale watergang met aan beide zijden natuurlijke oevers. De oostoever bestaat uit zij- en achtertuinen van twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen aan het water en wordt uitgegeven. De gehele westoever wordt openbaar en extra aantrekkelijk dankzij een wandelpad dat van de Westerkerkweg tot aan de Hemmerbuurt loopt. De voortuinen van de woningen langs het wandelpad hebben een bijzondere verblijfskwaliteit. Op de kruising met de diagonaal wordt de watergang verbreed tot een vijver met een natuurlijke speelvoorziening. Ook door de diagonaal loopt een wandelpad, dat tussen de verschillende groenelementen slingert. Langs de Diagonaal staan aan de noordkant twee gestapelde blokken in het groen en aan de zuidkant rug-aan-rug woningen aan een voetpad. Deze bebouwing grenst direct aan de parkruimte zodat de buitenruimten van deze woningen bijna in het groen liggen. Ook loopt een deel van de hoofdontsluiting langs de Diagonaal.



Mogelijke uitwerking Diagonaal (Buro Ontwerp & Omgeving)



Centrale watergang en Diagonaal (Buro Ontwerp & Omgeving)

Markant, beeldbepalend en gestapeld

Markante bebouwing

Op bijzondere plekken in het plangebied is markante bebouwing voorgeschreven. Dit betreft verschillende typen grondgebonden woningen en beide appartementenblokken aan de Diagonaal. Alle markante bebouwing vormt een herkenningspunt binnen het plangebied en zijn geïnspireerd op de (historische en landelijke) bouwstijl van het bestaande dorp, maar altijd eigentijds en/of met een vrije verwijzende vertaling. Ze markeren entrees, een richtingverandering in het stratenpatroon en bijzondere punten langs groen en water. Ook is de markante bebouwing vanaf meerdere standpunten zichtbaar.

Beeldbepalende locaties met lage goot en groot dakvlak

In het plangebied zijn veertien beeldbepalende locaties aangegeven, alle langs de hoofdroute of de centrale as. Om de bebouwing op deze locaties te laten verschillen van de gemiddelde bouwvolumes zijn voor deze plekken lage goten voorgeschreven met een hoogte van overwegend 3,0 meter, met de mogelijkheid om een lage goot vanaf 2,60 meter toe te passen (maximaal 4,50 meter), passend bij een dorps bebouwingsbeeld.

Gestapelde bebouwing

Voor appartementenblokken is in het plangebied uitgegaan van locaties met voldoende ruimte eromheen. Zo wordt gestapelde bebouwing in een dorpsachtige omgeving het best ingepast en de bewoners een aantrekkelijk uitzicht geboden. De beide plekken aan de noordkant van de diagonaal zijn vanwege de groene omgeving bijzonder geschikt voor stapeling. Ook is het belangrijk dat er aan het groen wordt gewoond en er informeel toezicht is vanuit de bebouwing. De derde plek markeert de verbinding met het parkeerterrein van de supermarkt aan het Twijver.



Themakaart: Herkenningspunten (Buro Ontwerp & Omgeving)

DEEL III - Dorpse beeldkwaliteit

Verkavelingsprincipes

Het ruimtelijke raamwerk van het plan, de verschillende sferen en de bijzondere bebouwing bepalen de inrichting van het verkavelingsplan. Hoe hier op een dorpse manier handen en voeten aan wordt gegeven is in het beeldkwaliteitsplan uitgewerkt. Belangrijk is dat er aangesloten wordt bij het DNA van Venhuizen.

Samenhang en variatie

De lange groene, blauwe en rode lijnen geven het plangebied een sterke, interne samenhang met zowel dorpse als landschappelijke kwaliteiten. De openbare ruimte is het verbindende element en zorgt voor de continuïteit van het ruimtelijk beeld. Daarnaast wordt binnen een dorpse bandbreedte gevarieerd met de bebouwing zonder dat de samenhang verloren gaat. Menging van woningtypen, verschillende woningoriëntaties, variatie in goothoogten en diversiteit aan kapvormen en een deels traditioneel en deels nieuw kleurenpalet zijn de ingrediënten van een dorpse invulling. Door afwijkingen in het materiaal en kleurgebruik te stimuleren krijgt individualiteit een echte kans.

Menging van woningtypen

Dorps bouwen is een ruim begrip maar karakteristiek is de variatie in de bebouwing. Dorpen kennen door hun meestal geleidelijke groei een afwisselende bebouwing. Bij projectgewijze nieuwbouw moet variatie doelbewust worden ontworpen. Dat gebeurt door verschillende woningtypen te mengen, zowel rijen, tweekappers als geschakelde en vrijstaande woningen, alle voorzien van kappen. Vervolgens zal door middel van opties verder individueel onderscheid worden gemaakt.

Verschiedende woningoriëntaties

In dorpen staan woningen zowel haaks op als evenwijdig aan de weg-as. De smalle vrijstaande woning stond met haar nok van oudsher haaks op de weg met tuinen rondom, het korte rijtje meestal evenwijdig aan de weg met een langsgewel en daarboven een doorgetrokken, gemeenschappelijke kap. In de dorpsuitbreiding zullen deze karakteristieken worden overgenomen. Bredere vrijstaande woningen en tweekappers komen op beide manieren voor, zodat een wisseling aan oriëntaties en nokrichtingen is ontstaan. Dergelijke verschillen worden ook nu weer toegepast.



Themakaart: Oriëntatie (Buro Ontwerp & Omgeving)

Diversiteit aan kapvormen

Dorpen zijn vaak langzaam gegroeid en zo lieten verschillende perioden niet alleen hun eigen bouwstijlen achter maar ook hun eigen kapvormen. Daarnaast stonden grotere en kleinere bouwwerken vaak door elkaar en dat maakt de verscheidenheid nog groter. In het verlengde van de kapvormen in Venhuizen zal overwegend een zadeldak toegepast worden met incidenteel afwijkende kapvormen, zoals bijvoorbeeld een dwarskap of een schildkap. De gebouwen zijn familie van elkaar waarbij de historische vorm een eigentijds jasje krijgen. Deze variatie in kapvormen zal in het plan worden voortgezet.

Reductie van blok lengten

Rijenhuisen zijn niet typisch dorps maar er is zeker verwantschap met het langgerekte bouwvolume van de boerenschuur. Ook kennen veel dorpen sinds het begin van de vorige eeuw arbeiderswoningen en daarmee deed de rijwoning ook hier haar intrede. Langere bouwblokken krijgen een dorpse uitstraling door deze visueel in stukken op te delen. In het plan zal de lengte van bouwblokken bijvoorbeeld 'geknijpt' worden door verbijzonderingen in de vorm van een geleding in de gevel, een kleine sprong in de rooilijn, een dakkapel of tuitgevel op het gevelvlak, een topgevel als eindwoning of een andere ontwerpkeuze.

Variatie in goothoogten

Een lage goot draagt bij aan een traditionele dorpse uitstraling. Door op verschillende beeldbepalende locaties lage goten toe te passen wordt een dorpse uitstraling gecreëerd. Vooral bij de hoekwoningen van deze locaties dient aandacht te zijn bij de detaillering van deze lage goot. Zo draagt ook een optisch lage goot, zoals bijvoorbeeld bij een eigentijdse variant van de mansarde in de vorm van een met dakpannen beklede gevel, bij aan de gewenste uitstraling. Een andere oplossing is de keuze van een ander materiaal voor de verdieping of een deel daarvan.

Incidenteel groot gebouw

Een dorp kent van oudsher ook hogere bebouwing en daarbij wordt niet alleen aan een kerk gedacht. Zo kwam in dorpen regelmatig bedrijvigheid voor en bijvoorbeeld de graanschuur, wagenwerkplaats of zuivelfabriek was een bekend fenomeen. Dergelijke bedrijfsgebouwen staan soms in het bebouwingslint, niet op een bijzondere plek maar wel wat verder van de weg af om te kunnen laden en lossen. Kerken kregen vaak wel een bijzondere locatie, bijvoorbeeld aan een plein of park, zodat de afmetingen van het bouwwerk indruk konden maken. Dat is ook de manier om het verschil tussen

groot- en kleinschalige bebouwing goed op te vangen. In het plan worden enkele grote gebouwen in de vorm van appartementenblokken opgenomen.

Uitbreiding kleurenpalet

Wanneer gebruik wordt gemaakt van lokaal toegepaste kleuren en materialen is het eenvoudiger om samenhang tussen bestaande en nieuwe bebouwing te bereiken. Verschillen in vormgeving en afmetingen worden verzacht door overeenkomsten in kleuren en materialen, terwijl deze ook bijdragen aan de herkenbaarheid van de streek. Aan de andere kant is er ook ruimte voor enkele nieuwe kleuren en materialen. Het uitgangspunt voor het nog te bepalen kleurenpalet is in ieder geval om aan te sluiten bij de kleuren van West-Friesland, waarbij de introductie van nieuwe kleuren passend en ondergeschikt van aard moet zijn.

Verkavelingscriteria

De verkaveling moet aan de volgende criteria voldoen:

- Menging van woningtypen
- Oriëntatie op de straat
- Inpassing van een gestapelde bebouwing op de overgangen van de hoofdontsluiting en de Diagonaal en langs de hoofdontsluiting en de weg richting het parkeerterrein van de supermarkt
- Wisselende rooilijnen (minimale verspringing 1,00 meter)
- Variatie in goothoogten van grondgebonden woningen door goten overwegend op 3,00 meter (maximaal 4,50 meter) op de beeldbepalende locaties, standaard goothoogten op 6,00 meter en variatie in goothoogten via doorgestoken kappen, aangekapte aanbouwen. Lage goten vanaf 2,60 meter in het gevelvlak met dakafwerking doorgezet als gevelmateriaal (zoals dakpannen of metaal) zijn ook toegestaan.
- Kapvormen koppelen aan de verschillende woningtypen, woningoriëntaties en goothoogten voor een dorpse variatie
- Rijenhuisen met nok evenwijdig aan de rooilijn, tweekappers en vrijstaande woningen met een variatie aan nokken haaks op de rooilijn en in de langsrichting
- Blok lengten van maximaal 35 meter, daarna is een knip, accent of optische geleding vereist
- Uitbreiding van het traditionele kleurenpalet met daarbij passende nieuwe kleuren conform omschreven kleurenpalet, welke toegepast wordt bij de markante bebouwing. (zie: kleuren pagina 19)

Beeldkwaliteit bebouwing

Wisselende rooilijnen

De bebouwing staat met haar bouwmuren haaks op de weg-as maar niet op een strakke rooilijn. Met een minimale verspringing van 1,00 meter staan woningblokken wat dichters op of verder af van de voorerfgrens. Daardoor worden delen van de zijgevels zichtbaar en wordt het straatbeeld levendiger. Ook binnen huizenblokken kunnen woningen naar voren of achteren worden geplaatst om de lengte van de rij visueel te reduceren.

Onderlinge afstanden

Bij losse woningen of woningblokken in een rij staan de beide zijgevels van het hoofdgebouw minimaal 1,50 meter van de zijerfgrens of tot het hart van het tussenpad.

Tweezijdige oriëntatie

Bij een eindwoning van een rij of een tweekapper met een tweezijdige oriëntatie mag het hoofdvolume geen blinde gevels krijgen. Op deze plekken wordt gekozen voor een verbijzondering in de gevel. Dit gebeurt in de vorm van een entree of kozijn of in de vorm van een doorgestoken kap of aankapping, mede afhankelijk van de noodzaak tot plaatsing van zonnepanelen. Een vergelijkbare samenvoeging van hoofd- en bijgebouw wordt toegepast bij vrijstaande woningen, die op de daarvoor aangewezen plaats op een hoek altijd twee voorgevels krijgen. Ook wanneer de hoek wordt gevormd door een straat en een groenelement of openbare oever met voetpad wordt een tweezijdige oriëntatie toegepast.



Wisselende rooilijnen



Eindwoning met tweezijdige oriëntatie



Goothoogten

De goothoogte van een rijwoning bedraagt in de regel 6,00 meter, lagere goothoogten zijn mogelijk bij rug-aan-rug woningen en seniorenwoningen en bij vrijstaande woningen op grotere kavels. Lagere goten kunnen ook bereikt worden door de kap (optisch) door te laten lopen of bijgebouwen aan te kappen. Lagere goten op circa 3,0 meter (maximaal 4,50 meter) hoogte komen voor langs de noord- en westrand van het plangebied en op beeldbepalende locaties. Minimaal 60% van de nieuwbouw langs de zone Westerkerkweg krijgt een lagere goot en minimaal 40% van de woningen in de zone waterkanten. Van de aangewezen beeldbepalende locaties krijgt 100% een lagere goot op 3,0 meter (maximaal 4,50 meter) hoog aan minimaal één zijde van de woning. Waarbij het mogelijk is om eventueel de goot aan te vangen vanaf 2,60 meter.



Rijwoningen met verschillende goothoogten



Lage goot bij rug-aan-rug woningen



Lage goot bij tweekapper



Themapkaart: Goothoogten (Buro Ontwerp & Omgeving)

Materiaalgebruik

De gebruikte materialen zijn afgeleid van die uit de aangrenzende bebouwingslinten: baksteen en hout (of houtachtig) voor de gevels en pannen als dakbedekking. Geheel uit baksteen opgetrokken bouwwerken komen in Venhuizen meer voor dan geheel houten gebouwen maar vaak is er sprake van een combinatie van materialen, zoals een houten topgevel voor een stolpboerdedij. Het mengen van materialen of toepassen van verschillende kleuren zal in het plan ook worden toegepast om gelijksoortige bouwvolumes een verschillende uitstraling te geven. Ook zullen combinaties van materialen worden toegepast om de schaal van een bouwwerk te reduceren. Denk aan een houten verdieping op een gemetselde begane grond of een bakstenen topgevel. Het gebruik van dakpannen in het gevelvlak als verlenging van de kap is eveneens een goed middel om een dorpse uitstraling te bereiken.

Kleurtoepassing

Bij bakstenen wordt uitgegaan van traditionele tinten rood en oker, al of niet genuanceerd. Als contrast kan voor naast elkaar gelegen bebouwing een donkere bruinpaarse en zachtgele baksteen worden gebruikt. Voor de dakafwerking wordt uitgegaan van oranjerood, antraciet of donkergrijs. Door de dakafwerking verticale op het gevelvlak toe te passen lijkt niet alleen het dak hoger en de gevel lager maar de contrasten in kleur en textuur dragen ook bij aan een levendig gevelbeeld. Daarbij kan nog gekozen worden tussen een verholten goot in het schuine dakvlak of een lage op de gevel aangebrachte niet getimmerde bakgoot. Het kleurenpalet geef de combinatiemogelijkheden van kleuren en materialen aan.

Criteria beeldkwaliteit

De grondgebonden woningen bestaan uit rijwoningen, rug-aan-rugwoningen, levensloopbestendige woningen, twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen. De afzonderlijke woning dient in alle gevallen goed herkenbaar te zijn. Robuuste hoofdvormen gaan samen met een sfeervolle architectuur. Grondgebonden woningen komen ook voor als markante bebouwing en op beeldbepalende locaties.

Situering

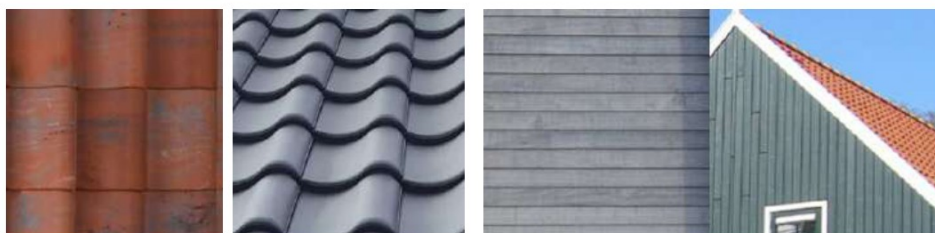
- op de straat gericht op wisselende rooilijnen voor een dorpse variatie
- wisseling rooilijnen minimaal 1,00 en maximaal 5,00 meter ten opzichte van de perceelsgrens aan de voorzijde van de woning
- voortuinen minimaal 1,50 meter diep, bij minder dan 1,50 meter een Delftse stoep.
- bij een aanbouw zoals een erker of veranda minimaal 1,50 meter diep
- zijtuin hoekwoningen minimaal 1,00 meter breed
- kopgevel binnen bouwblok op zijerfgrens of op minimaal 1,50 meter van zijerfgrens of hart tussenpad
- bij garage of carport kopgevel hoofdgebouw op minimaal 3,00 meter van zijerfgrens
- eindwoning bouwblok heeft tweezijdige oriëntatie op de daarvoor aangewezen plaatsen en krijgt dan twee representatieve gevels.

Bouwvolume

- één tot twee bouwlagen met kap in langsrichting en haaks (afwisselend over het hele uitbreidingsgebied)
- goothoogte vanaf 2,60 (voorkeur) en maximaal 6,00 meter
- goothoogte zone Westerkerkweg minimaal 60% vanaf 2,60 meter (maximaal 4,50 meter) hoog
- goothoogte zone watergangen minimaal 40% vanaf 2,60 meter (maximaal 4,50 meter) hoog
- nokhoogte maximaal 11,00 meter
- rij-, rug-aan-rug en twee-onder-één kap woningen met zadeldak, dwarskap kap of mansardekap
- twee-onder-één kap en vrijstaande woningen met zadeldaken, doorgestoken kappen of mansardekappen in dwarsrichting
- samengestelde kappen als middel om bloklengtes te reduceren en afzonderlijke woningen herkenbaar te maken.

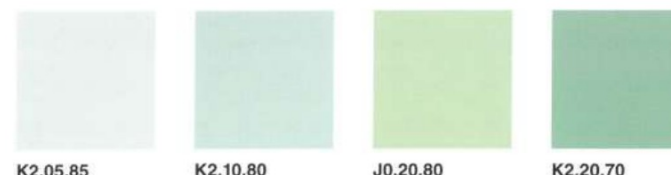
Materialen en kleuren

- zacht rode/bruinrode baksteen of zachtgele/okergele baksteen, al of niet genuanceerd, aangevuld met houten geveldelen of ander duurzaam materiaal als verbijzondering
- antracietkleurige of oranje-rode dakpannen, niet verglaasd, leien, met als uitzondering metaal of ander duurzaam materiaal
- dakbedekking als gevelmateriaal toegestaan
- houten gevels verduurzaamd uitgevoerd
- (grijs)groen of blauw(grijs) behandelde houten of houtachtige geveldelen
- wit of (licht) grijs (geverfde) ramen en kozijnen.



Dakpannen oranje-rood of donkergrijs

Houten gevelbekleding, behandeld of geverfd



K2.05.85

K2.10.80

J0.20.80

K2.20.70

Geschikte kleur voor de kozijnen, goten, boeidelen, kappen en dergelijke. Bij beeldbepalende locaties.



Helder groen/
Welwas groen
L8.50.30

Middengroen/
Hoevegroen
L0.35.20

Geschikt voor
zijanten dakkapellen,
topgevelbetimmering en
gevelbekleding.

Streek- en accentkleuren West-Friesland toe te passen bij beeldbepalende locaties. Kleurnummers in kleurenwaaier van Sikkens.
Bron: Buitenschilderwerk in Westfriesland / Westfries genootschap



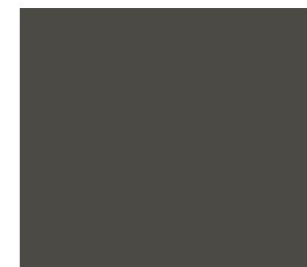
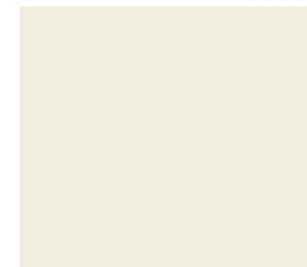
Metselwerk range licht/
natuur



Metselwerk range rood tot bruin



Metselwerk range bruin



Nieuwe kleuren:
gedekt wit en grijs

Markante bebouwing

De markante bebouwing bestaat uit zowel grondgebonden woningen als gestapelde bebouwing en daarvoor gelden dan ook de bijbehorende criteria beeldkwaliteit, deels bepaald door ligging in de locatie. Deze bebouwing is geïnspireerd op de bouwstijl van het bestaande dorp, maar altijd eigentijds en/of met een vrije verwijzende vertaling. Aanvullende criteria voor de beeldkwaliteit van markante grondgebonden woningen zijn:

- maximale bouwhoogte van 11,00 meter (m.u.v. gestapeld)
- hellingshoek dakvlakken tussen de 30 - 60 graden.
- Voor de gestapelde bebouwing zijn er geen aanvullende criteria.



Markante schuurwoning



Markante rug-aan-rug woning

Beeldbepalende locaties

Voor de beeldbepalende locaties geldt bij uitzondering een goothoogte vanaf circa 2,60 meter (maximaal 4,50 meter), aan één zijde van de woning, aansluitend op het dorpse bebouwingsbeeld. Deze zijde moet zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied.



levensloopbestendige woning met lage goot



vrijstaande woning met lage goot

Gestapelde bebouwing

De gestapelde bebouwing bestaat uit drie appartementenblokken van maximaal vier bouwlagen. Twee langs de Diagonaal en één langs de verbinding met het parkeerterrein van de supermarkt aan het Twijver.

Situering

- appartementencomplexen hebben een meerzijdige oriëntatie omdat (bijna) alle zijden in het zicht liggen
- de meest representatieve zijden van gestapelde bebouwing liggen aan het openbaar gebied, bestaande uit de (hoofd)ontsluiting en de Diagonaal
- bloklengthe van maximaal 35,00 meter, daarna is een accent, knip of geleiding vereist
- de overgang met de openbare ruimte bestaat uit een beperkt hoogteverschil tussen de terrassen en het maaiveld, afgezoomd met bijvoorbeeld een lage haag, muur of schanskorf.

Bouwvolume

- drie tot vier bouwlagen plat afgedekt of voorzien van (schijn)kap in de vorm van een zadeldak
- maximale bouwhoogte 15,00 meter
- bouwmassa via geleiding afstemmen op een dorpse architectuur door het visueel opknippen in meerdere bouwdelen en/of gebruikmakend van kleine hoogteverschillen
- differentiatie van een kap door middel van dakkapellen of topgevels met dwarskap mogelijk
- balkons zijn toegestaan buiten het gevelvlak als deze onderdeel uitmaken van de architectonische vormgeving. De balkons staan bij voorkeur op kolommen.

Materialen en kleuren

- zacht rode/bruinrode baksteen of zachtgele/okergele baksteen, al of niet genuanceerd, aangevuld met houten geveldelen of ander duurzaam materiaal als verbijzondering
- antracietkleurige dakpannen, niet verglaasd, leien, metaal of ander duurzaam materiaal
- dakbedekking als gevelmateriaal toegestaan
- houten gevels of verduurzaamd uitgevoerd
- (grijs)groen of blauw(grijs) behandelde houten of houtachtige geveldelen
- wit of licht grijs (geverfde) ramen en kozijnen.



Gestapelde bebouwing met accent door middel van geleiding



Historische referentie industriële bouw

Aan- en uitbouwen

Erkers en veranda's

Erkers vormen aan de straatzijde de ideale vergroting van de woonkamer. De erker biedt ook een meer panoramisch zicht op de omgeving en creëert de mogelijkheid om op de verdieping als terras te worden gebruikt, wanneer openslaande deuren zijn toegepast. Ook de gevel krijgt een ander aanzien, waardoor de erker een goed middel is om variatie in voorgevels aan te brengen.

Veranda's geven extra cachet aan de voorgevel en vormen een plezierige verblijfsruimte. Ze bestaan uit de stoep voor de entree en een deel waar stoelen of een bankje kunnen worden geplaatst. In dwarsrichting hebben ze een hekwerk op de erfscheiding. Wanneer ze van een hellend dakvlak zijn voorzien, verkleinen veranda's de schaal van de woning.

Aan de voorzijde worden erkers en veranda's gekoppeld tot een doorgaande reeks aanbouwen. Tussen deze aanbouwen en de erfgrans moet ruimte zijn voor een voortuin van minimaal 1,50 meter diep. Erkers en veranda's worden als optie aangeboden.

Carports en garages

Tweekappers en vrijstaande woningen kunnen een garage of carport krijgen die deel uitmaken van het architectonisch ontwerp. Een carport mag tot in het voorgevelvlak worden gebouwd, een garage tot op minimaal 6,00 meter vanaf de voorerfgrans, zodat de geparkeerde auto aan de zijkant van de woning zal staan. Bij behoefte aan extra ruimte zal de garage naar achteren worden vergroot. Carports kunnen zowel plat worden afgedekt als in de vorm van een aankapping. Door het schuine dak van een carport of garage aan te kappen aan de zijgevel of het dakvlak, krijgt het bouwvolume een lagere goot wat bijdraagt aan de dorpse schaal van de woning.

Bergingen en tuinhuisen

Rijwoningen die losse bergingen krijgen worden geplaatst langs een al of niet openbaar achterpad. Bergingen worden gesitueerd op zowel de zij- als achtererfgrans en maken deel uit van de erfscheiding in combinatie met een toegangsdeur tot de achtertuin. Langs het achterpad worden tussen de bergingen goed gedetailleerde houten schuttingen geplaatst, zodat de achtertuinen daar waar grenzend aan het openbaar gebied een veilige en eenduidige begrenzing krijgen. Bergingen kunnen ook worden vergroot tot de volledige breedte van het achtererf in de vorm van een buitenkamer.

Bergingen en tuinhuisen worden vanwege de privacy van omwonenden in principe plat afgedekt. Bij woningen met zij- en/of achtertuinen aan het water moet de afstand tussen losse berging of tuinhuis en oever minimaal 5,00 meter bedragen.

Voor de rug-aan-rug woningen gelden specifieke regels. Omdat een achtertuin ontbreekt wordt de berging inpandig opgelost, tegen de voorgevel geplaatst of als onderdeel van een bergingenblok tegen de kopgevel gesitueerd. De bergingen moeten onderdeel uitmaken van de architectonische vormgeving.



Zone met erkers

Dakopbouwen

Dakopbouwen in het gevelvlak maken altijd deel uit van het architectonisch ontwerp. Ze vormen een gedeeltelijke verhoging van de gevel en onderbreking van de goot. De dakopbouw is een goed middel om de gevel te geleiden en variatie aan te brengen in een rij woningen. Een bijzondere dakopbouw bestaat uit een element dat voor de gevel is geplaatst met op de begane grond een deur of raampartij. Een dakopbouw mag niet breder worden dan 30% van de woningbreedte, zodat deze niet kan worden gezien als een derde bouwlaag.

Dakkapellen

Dakkapellen op het dakvlak maken deel uit van het architectonisch ontwerp maar kunnen ook later eenvoudig worden aangebracht. Ze moeten altijd passen bij de architectuur van de woning en mogen niet breder worden dan 60% van de woningbreedte. De goot van dakkapellen worden niet gezien als de goot van de daken. Vaak worden woningen al met een dakkapel opgeleverd of wordt deze door de architect ontworpen en als optie aangeboden. Dat is de beste garantie dat de dakkapel past bij de uitstraling van de woning. Er mogen geen wit gekleurde standaard dakkapellen worden toegepast. Bij de plaatsing van een dakkapel moet ook rekening worden gehouden met eventuele zonnepanelen. Waar mogelijk wordt een dakkapel als optie aangeboden.

Criteria beeldkwaliteit

- erkers en veranda's in de voorgevel maken deel uit van het architectonisch ontwerp, ook als zij als optie worden aangeboden
- carports mogen tot in het voorgevelvlak gebouwd worden, garages tot minimaal 6,00 meter achter de voorerfgrens
- carports en garages mogen plat worden afgedekt maar ook worden voorzien van een kap of aankapping aan het hoofdgebouw
- bergingen worden geplaatst tegen de achtergevel of op de hoek van zij- en achtererfgrens, behalve bij de rug-aan-rugwoningen of vergroot tot de volledige breedte van het achtererf in de vorm van een buitenkamer
- bij rug-aan-rugwoningen wordt de berging inpandig opgelost, tegen de voorgevel geplaatst of als onderdeel van een bergingenblok tegen de kopgevel gesitueerd
- bij zij- en/of achtertuinen aan het water bedraagt de afstand tussen berging/tuinhuis en oever minimaal 3,00
- voor elk woningtype wordt een dakkapel ontworpen en als optie aangeboden



Doorlopende dakkapellen

Tuinscheidingen en begrenzingen

Voortuinen

De voortuinen bij de woningen kunnen door een groene inrichting een grote bijdrage leveren aan de klimaatadaptatie maar dat is een keuze van de bewoners. Het verdient de voorkeur dat verhardingen beperkt blijven tot het voetpad naar de voordeur, een (half)verharde zitstrook langs de voorgevel, garagepaden die ook als toegangspad naar de voordeur fungeren en parkeerplaatsen. Vanwege de gewenste groene karakteristiek wordt alleen naast de woning aan de voorzijde geparkeerd, zodat verstening van voortuinen zal worden voorkomen. Bij tussenwoningen wordt niet in de voortuin geparkeerd.

Voortuinen worden van het openbaar gebied afgeschermd door groene hagen. Hagen rond de voortuin zijn maximaal 1,00 meter hoog, minimaal twee rijen dik met een onderlinge plantafstand van 20 cm. Vanwege de biodiversiteit wordt gekozen voor verschillende haagsoorten of een gemengde haag, bestaande uit verschillende soorten. Ook een incidentele struik of boom in de haag of voortuin draagt bij aan het groene beeld. De overgang tussen openbaar en privéterrein wordt door de ontwikkelaar aangelegd.

Wanneer de voorgevel op een kortere afstand dan 1,50 meter vanaf de voorerfgrens staat, wordt gekozen voor een Delftse stoep, een verharde privéstrook voor de woning, waarop bijvoorbeeld een zitbank wordt geplaatst. De maximale breedte van deze Delftse stoep is 1,50 meter. Deze oplossing is te combineren met een groene berm met opgaande beplanting of wadi in het openbaar gebied.



hagen langs de voortuin

Zij- en achtertuinen

De zij- en achtertuinen grenzend aan het openbaar gebied worden evenals de voortuinen groen afgeschermd maar achter de voorgevel mogen de hagen 2,00 meter hoog worden. Van belang is dat vanuit het openbaar gebied en het mogelijk te bebouwen open gebied aan de westzijde van het plan zichtbare hekwerken, schuttingen en tuinmuren op de zijerfgrenzen niet zijn toegestaan. Wel mogen hekwerken of stalen rasters worden gebruikt als versteviging van groene hagen, een zogenaamde gewapende haag. Ook schermen van wilgentenen zijn een goede oplossing omdat deze al snel uitlopen en daardoor een groene tuinscheiding opleveren.

De achtererfgrenzen grenzend aan openbaar gebied bestaan eveneens uit hogere, groene hagen, alleen langs achterpaden niet grenzend aan openbaar gebied zijn schuttingen toegestaan maar het verdient aanbeveling om deze aan de buitenzijde op eigen terrein van hедера of hagen te voorzien. Bij de koopwoningen zullen deze erfscheidingen door de kopers worden aangebracht en deze attent gemaakt worden in de verkoopdocumentatie over de richting van het perceel. Een combinatie met een pergola als zelfstandig element of verbonden met een berging of tuinhuis is mogelijk.



Gesnoeide beukenhagen langs de zijtuinen



Delftse stoep



Stalen rasters met groen/hедера

Oevers langs tuinen

Bij woningen met de zij- of achtertuin grenzend aan het water geldt dat de tuinscheidingen niet tot aan de sloot of watergang doorlopen. Op 3,00 meter vanaf de waterlijn dient de haag te worden verlaagd tot 1,00 meter hoogte, meelopend met eventueel aanwezig talud, waardoor zicht over het water mogelijk blijft. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met de eventuele helling van de tuin of een terrasvormige aanleg met lage beschoeiing. De oever vormt ook een kavelgrens. Hier mogen alleen transparante tuinscheidingen worden aangelegd zoals een rasterhekwerk.

Beschoeiingen

Alle aan het water gelegen kavels worden groen en natuurlijk ingericht. Om hoge beschoeiingen te vermijden worden tuinen aan het water onder flauw (1:3) talud of terrasvormig aangelegd.

Het is niet toegestaan om tuinen op te hogen en hogere beschoeiingen of kadeplanken te plaatsen dan 1,00 m boven de waterlijn binnen een afstand van 3,00 meter vanaf de waterlijn. Een dergelijke oplossing is wel mogelijk bij woningen en bijgebouwen met een zijtuin evenwijdig aan het water die op korte afstand of op de waterlijn worden gesitueerd. Langs de zij- en/of achtertuinen grenzend aan het water zijn vlonders mogelijk over een lengte van maximaal 3,00 meter. Langs de waterlijn bestaat het groen uit rietkragen en andere waterplanten, die deel uitmaken van het openbaar gebied, in de vorm van vegetatiematten.

Criteria beeldkwaliteit

- voortuinen worden voorzien van groene, bloeiende hagen tot 1,00 meter hoog op de voor- en zijerfgrens, bij de zijgevel doorlopend tot aan de voorgevellijn
- vanwege de biodiversiteit wordt gekozen voor verschillende haagsoorten of een gemengde haag, bestaande uit verschillende soorten
- zij- en achtertuinen worden voorzien van hagen tot 2,00 meter
- evenwijdig aan het water zijn transparante tuinscheidingen toegestaan tot 1,00 meter hoog
- bij een zij- of achtertuin aan het water zijn binnen 3,00 meter van de waterlijn alleen hagen toegestaan tot 1,00 meter hoog
- langs de zij- en/of achtertuinen grenzend aan het water zijn vlonders mogelijk over een lengte van maximaal 3,00 meter
- hagen mogen eventueel versterkt worden met stalen rasters
- langs zij- en achtertuinen worden vegetatiematten aangebracht ten behoeve van waterplanten



Themakaart: Erfafscheiding (Buro Ontwerp & Omgeving)

Detaillering

Metselwerk

De gevels bestaan uit aaneengesloten vlakken maar met verschillende metselverbanden, rollagen, deur- en raamlijsten. Rollagen boven raamopeningen worden als doorlopende lijsten vormgegeven. Plinten worden met een donkere voeg en/of donkere kleur baksteen als spatrand uitgevoerd. Boerenvlechtingen komen van oudsher voor in traditionele bebouwing en zullen op beeldbepalende plekken een eigentijdse vertaling krijgen in de vorm van rechthoekige driehoekige vlakken onder de schuine dakrand.

Timmerwerk

Houten of houtachtige delen worden op tal van manieren verwerkt. Houten topgevels bij een stolpboerderij worden verticaal aangebracht maar een houten schuur is opgebouwd uit horizontale planken, zodat bij houtrot niet alle planken vervangen hoeven worden. Timmerwerk heeft altijd een duidelijke richting maar de textuur kan verschillend zijn. Voor verticaal timmerwerk worden schroten of overnaads getimmerde delen toegepast, voor horizontaal timmerwerk rabatdelen, gepotdekselde delen of schaaldelen. Hout of houtachtig materiaal zal de schaal van bebouwing dorpsachtiger te maken en de variatie te vergroten.



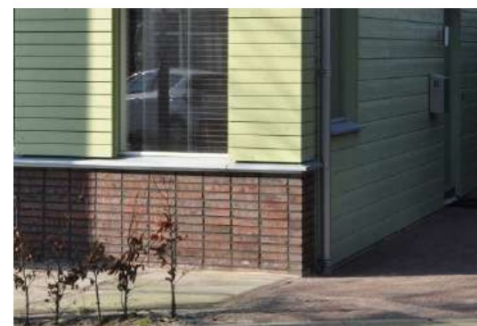
Lokaal kleurgebruik



Verbijzondering in het metselwerk



Verschillende tinten baksteen als middel tot variatie



Horizontaal en verticaal timmerwerk



Verticale pannen op het gevelvlak

Karakteristieke details

Kenmerkend voor de traditionele bebouwing in Venhuizen en West-Friesland is de eenvoudige, ongekunstelde vormgeving en daardoor de strakke contouren van gevels en bouwvolumes. Ook de toepassing van traditionele Westfriese kleuren en materialen die uit het DNA van Venhuizen voortkomen is kenmerkend (zie pagina 19). Voor de nieuwbouw wordt uitgegaan van een strakke, detaillering: langsgevels met zinken mast- of bakgoten of smalle uitgetimmerde goten passen goed in dit beeld, evenals windveren met waterborden, eindpannen of bescheiden overstekken, al of niet met klossen. Overstekken zijn maximaal 30 cm en incidenteel 50 cm afhankelijk van de woningtypologie. Gevels met kantpannen komen incidenteel voor.

Installaties

Met de komst van de buitenunits van warmtepomp en airconditioning moeten meer apparaten een plek krijgen in of bij de woning. Een voorstel voor de inpassing van buitenunits in de buitenberging, een omkasting in de tuin of een schoorsteenachtig element op het dak maakt deel uit van het ontwerp, met dien verstande dat buitenunits niet zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied. Op voorhand moet rekening worden gehouden met de inpassing van leidingen in de plattegrond. Leidingen aan gevels voor bijvoorbeeld airco's zijn niet toegestaan.



Traditionele detaillering met eigentijdse uitstraling



Vensterbanken en bloembakken



Openbare ruimte

Groene structuur

Venhuizen Centrum West is een voorbeeld van duurzame stedenbouw dankzij het behoud en versterken van bestaande waterlopen en nieuwe stevige groenstructuren. Erfbeplantingen zoals achter de Westerkerkweg worden waar mogelijk gehandhaafd en aangevuld tot doorlopende groenstructuren. De laanbeplanting langs de centrale watergang, flauwe taluds met groene oevers en/of lage beschoeiingen en de nieuwe hoofdontsluiting zijn de dragers van de groene sfeer van het openbaar gebied, de karakteristiek van de verbindingen en een nieuw microklimaat.

De noordzuid gerichte wegen worden begeleid door eenzijdige aaneengesloten laanbeplanting, zodat de ontsluiting een herkenbaar profiel krijgt. Tegenover de laanbeplanting ligt aan de overzijde van de weg een groenstrook met incidenteel langspaarplaatsen en een boom.

De grasbermen in de wegprofielen en de grastaluds langs de sloten worden gebruikt als doorgaande plantvakken voor de laanbeplanting langs wegen en voetpaden. Het overschaduwen van de verharding is bedoeld ter voorkoming van hittestress. Er wordt gekozen voor bomen die in de omgeving voorkomen en voor variatie in typen voor een afwisselend beeld en ter voorkoming van ziekten. De bomen in het openbaar gebied hebben een minimale beperking op de opbrengsten van zonnepanelen.

De insteekstraten, de zogeheten 'inprikkers', hebben een smaller profiel met aan één of beide zijden een groenstrook met bomen en incidenteel parkeervakken. Aan het einde van enkele inprikkers wordt een kleine speelse plek voor de allerkleinsten van 0 – 6 jaar aangelegd.



Een centrale as met natuurlijke oevers



Themakaart: Groen (Buro Ontwerp & Omgeving)

Het ontwerp van de openbare ruimte ligt in handen van Buro Ontwerp & Omgeving. De ambities van de gemeente zijn opgenomen in de "Bouwstenen voor de omgevingsvisie Drechterland".

...Over wie we nu zijn...

Dorps wonen waar het 'romantisch landschap' altijd dichtbij is, maakt Drechterland in de eenentwintigste eeuw een aantrekkelijke gemeente. Het behouden van de eigenheid van de kernen draagt bij aan de sociale samenhang, de levendigheid en veerkracht als geheel. De groene bindende factor binnen de gemeente is het landelijk karakter van de omgeving, de doorkijkjes en de rust. Kortom, een schat van kernkwaliteiten die ons uniek maakt als plattelandsgemeente in West-Friesland.



Laanbeplanting in grasberm naast voetpad

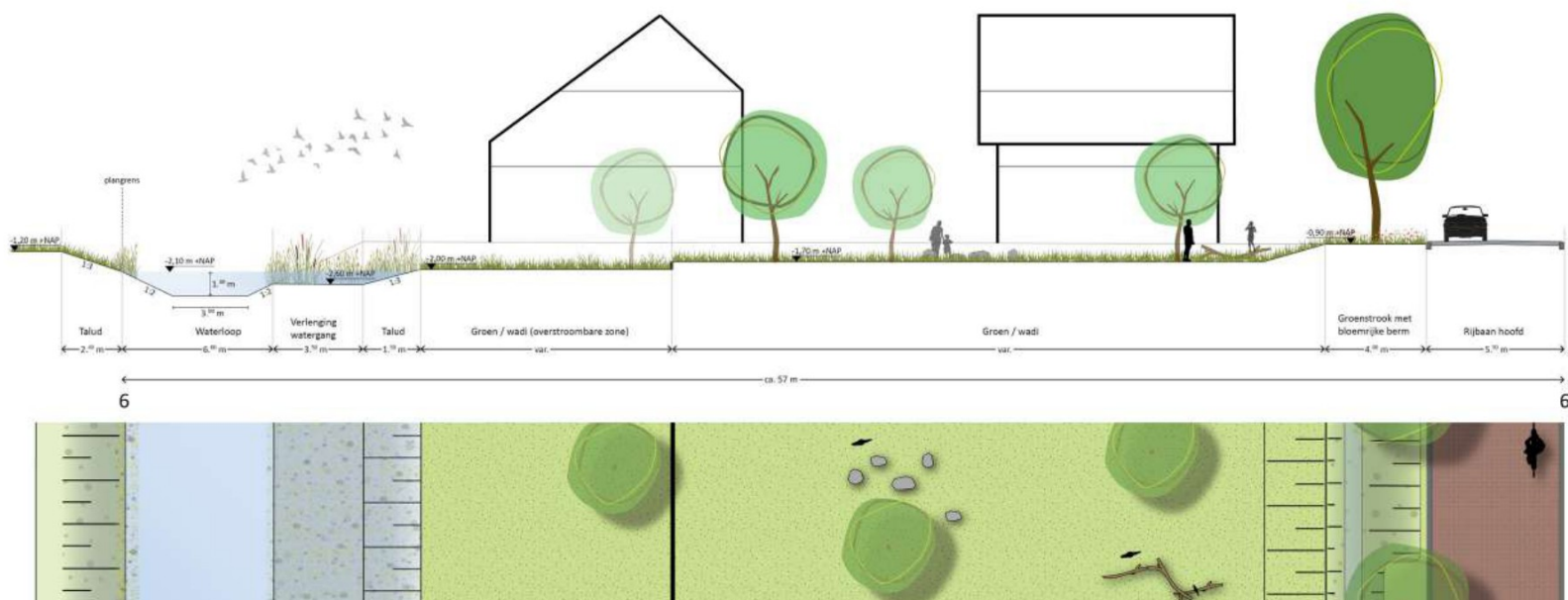


Diagonaal

De diagonaal is niet alleen een belangrijke groene verbinding tussen het oude dorp en de dorpsuitbreiding maar ook de voornaamste verblijfsplek voor het dorp en de uitbreiding. De Diagonaal bestaat uit een opeenvolging van groene ruimten, die trapsgewijs aan elkaar geschakeld zijn. De Diagonaal sluit aan op het speelplein van de basisschool met een boomgaard annex koelpark. Centraal bevindt zich een vijver, waarin ook een speeleiland is geprojecteerd. Bij de vijver is een inlaatplaats van de maaiboot, die via een verbreding van de Centrale watergang te water kan worden gelaten. Het volgende deel bestaat uit een speelplaats met bomen en boomgroepen op een rechthoekig raster. Het meest westelijke deel lijkt hier qua inrichting op maar heeft een lager maaiveld voor de waterberging en een speelsteiger aan de westelijke watergang. Het gehele gebied is ingezaaid met grassen en beplant met verschillende soorten inheemse bomen en wordt doorsneden door een stelsel van wandelpaden. Belangrijk is dat alle omliggend bebouwing op de Diagonaal is gericht, zodat niet alleen sprake is van een aantrekkelijke maar ook van een sociaal veilige omgeving.



Plankaart ruimtelijk concept uit het Ruimtelijk Concept,
10 oktober 2023 (Buro Ontwerp & Omgeving)



Profiel: Diagonaal (Buro Ontwerp & Omgeving)



Minimale verharding, maximale wateropvang



Met groen omzoomde parkeervakken



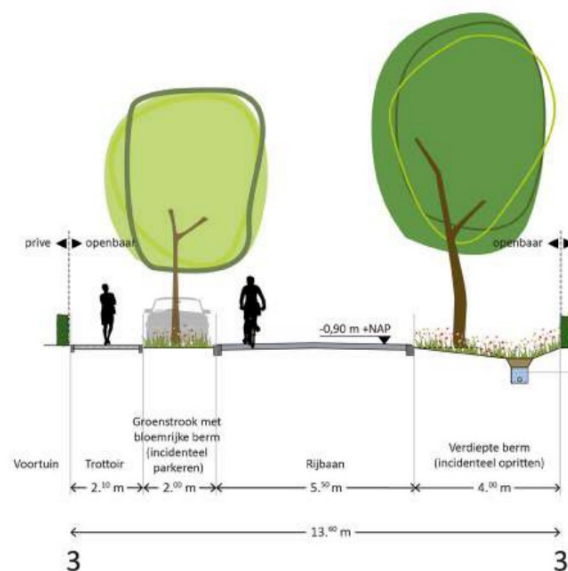
Langs parkeervak met half open verharding

Verhardingen

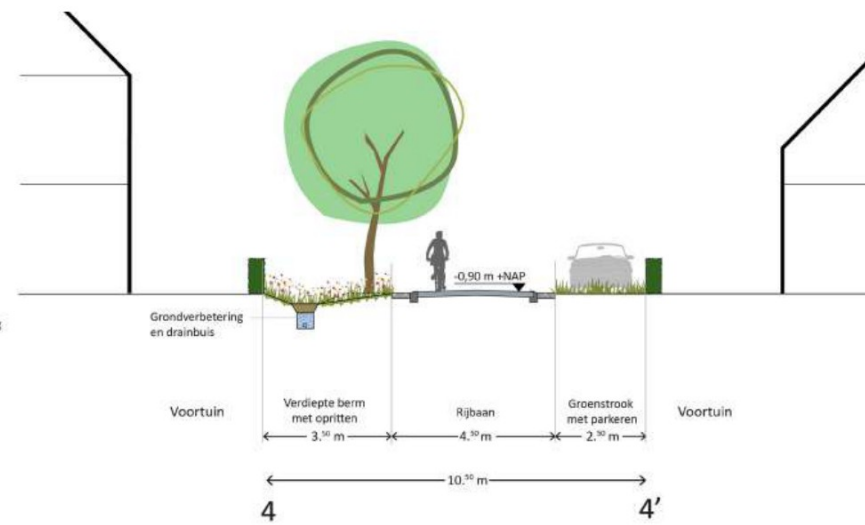
De rijstroken in de hoofdstructuur krijgen een breedte van 5,50 meter en 4,50 meter bij de 'inprikkers'. Voor de verharding wordt uitgegaan van duurzaam, klein bestratingsmateriaal. Haakse en langsparkeervakken worden in een open verharding aangelegd. Parkeervakken in het openbaar gebied worden met groen omzoomd om het zicht op geparkeerde voertuigen te verminderen.

Parkeervoorzieningen

Enkele inprikkers leiden naar de parkeervoorzieningen op de binnenterreinen van bouwblokken, waar het grootste deel van het parkeren geclusterd in parkeerkoffers uit het zicht wordt opgelost. Het parkeren op binnenterreinen betekent dat de binnenzijde van bouwblokken openbaar toegankelijk is. De erfscheidingen van de zij- en achtertuinen van de aangrenzende kavels komen daardoor deels in het zicht en verdienen daarom een goede vormgeving middels hagen, aangeplant door de ontwikkelaars. Voor de veiligheid worden de bergingen, schuttingen en poorten goed op elkaar afgestemd en vorm gegeven. Een smalle groenstrook met struiken en/of hедера langs de erfscheidingen en bergingen geeft het binnenterrein een groene uitstraling. Tussen de parkeervakken wordt een enkele boom geplant.



Profiel: Hoofdroute (Buro Ontwerp & Omgeving)



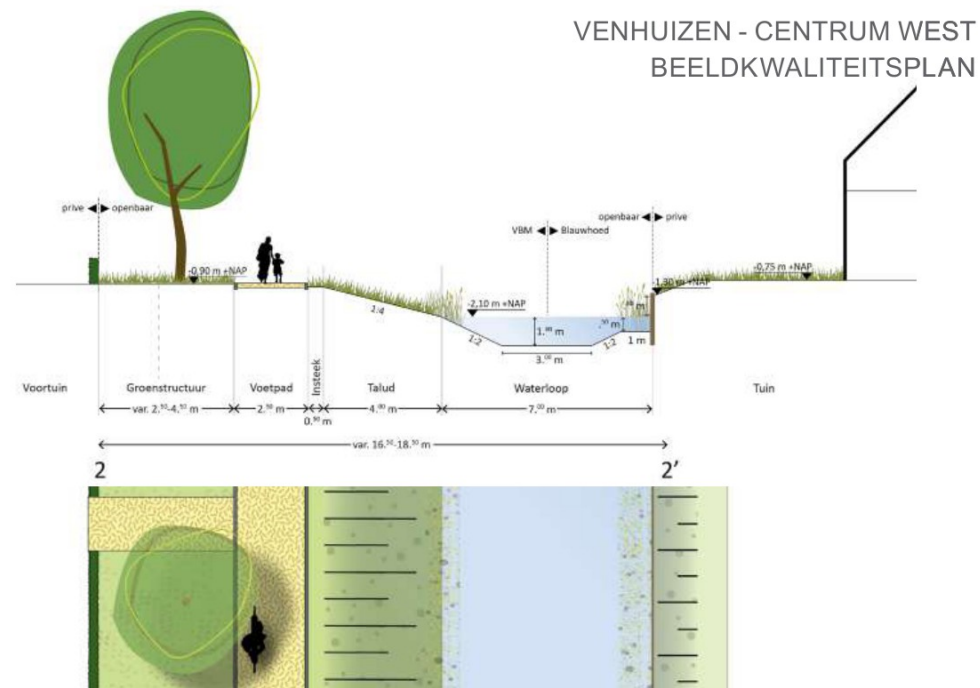
Profiel: Inprikkers (Buro Ontwerp & Omgeving)

Openbare oevers

De openbare oevers worden natuurlijk ingericht met een helling van minimaal 1:3. De groene natuurlijke oevers bepalen het karakter van de openbare ruimte. De oevers aan de westkant van de centrale watergang zijn openbaar, de oevers aan de oostkant van beide watergangen worden uitgegeven, maken deel uit van de aangrenzende woonhuiskavels, krijgen een helling van minimaal 1:2 en een lage beschoeiing. Voor de oeverbeplanting langs het uitgegeven gebied worden vegetatiematten toegepast.



Themakaart: Openbare oevers (Buro Ontwerp & Omgeving)



Profiel 2: de centrale watergang (Buro Ontwerp & Omgeving)



Natuurlijke openbare oevers, gemaaid en ongemaaid



Natuurlijke oevers met lage beschoeiing en florarollen op privaat terrein, openbare oevers worden voorzien van een natuurlijk talud

Bruggen

Langs de noord-, west- en een deel van de zuidzijde wordt de locatie door sloten begrensd en centraal door het gebied loopt een watergang met een vijverpartij. Deze centrale watergang wordt op drie plaatsen gekruist door een verbinding. Voor het langzaam verkeer worden twee voetgangersbruggen geplaatst, voor het autoverkeer een duikerbrug. Voor voetgangers is gekozen voor houten bruggen, voor de duikerbrug voor een duiker met natuurlijke groene taluds.



Doorvaarbare duikerbrug



Voetgangersbrug



Themakaart: Kunstwerken (Buro Ontwerp & Omgeving)

Speelplekken

Er zijn in de locatie meerdere speelplekken voorzien. Belangrijk is dat deze plekken goed zichtbaar zijn vanuit de omgeving. Waar mogelijk bestaat de bodem uit zand of gras. Speelplekken worden gecombineerd met wateropvang, waardoor meer spelaanleidingen ontstaan. Waar speelplekken voor de allerjongste dicht bij het water liggen wordt in de vormgeving nadrukkelijk op de veiligheid gelet (niet in water vallen).

Op de beide plekken die ook deel uitmaken van de Diagonaal worden ruigere, groene (water)speelplekken ingericht die geschikt zijn voor alle leeftijden. Die speelplaatsen maken deel uit van het lagere maaiveld, waardoor niet alleen extra waterberging ontstaat maar ook avontuurlijker spelaanleidingen.

De plekken langs de westelijke watergang liggen tussen de bebouwing maar deze is ruimer van opzet, ligt meer in het groen van grote tuinen en bovendien aan de rand van de locatie. Daardoor liggen deze plekken minder in de loop, wat ze zeer geschikt maakt om te zitten, te vissen of met een bootje te varen. Voor het te water laten kan gebruik worden gemaakt van de helling van de maaiboot.

De speelplekken worden met de toekomstige bewoners uitgewerkt als onderdeel van de participatie over de inrichting van het plan.

Verlichting

Voor de openbare straatverlichting wordt uitgegaan van eenvoudige paaltoparmaturen, zoals die ook elders in het dorp voorkomen. Voorgesteld wordt een konisch lichtarmatuur dat rondom licht uitstraalt en een onderhoudsvrije mast van geanodiseerd aluminium. Voor de Diagonaal wordt gekozen voor directe verlichting van de wandelpaden door middel van lage ronde palen met een geïntegreerd lichtarmatuur.

Straatmeubilair

Langs oostwest verbindingen zoals in de Diagonaal worden houten zitbanken geplaatst waarvan de vormgeving past bij de natuurlijke inrichting van de omgeving. Enkele openbare vlonders langs waterpartijen worden in hout uitgevoerd of een op hout gelijkende kunststof. Ook deze worden van enkele zitplaatsen voorzien. Bij alle zitplekken worden prullenbakken geplaatst. Het straatmeubilair sluit qua vormgeving en kleur aan op de aangrenzende buurten.



Onverharde speelplekken in het groen



Deels verharde speelplek in de straat

Duurzaamheid

Klimaatadaptatie

Bij de inrichting van de openbare ruimte is klimaatadaptatie het leidend thema. Waterberging, biodiversiteit en het voorkomen van hittestress zijn daarbij belangrijke aspecten. Het groen in de locatie is mede gericht op het vasthouden van hemelwater en het vertraagd afvoeren ervan naar het open water. Dit wordt ook bereikt door delen van de openbare ruimte aan te leggen met een verlaagd maaiveld waar water tijdelijk wordt opgevangen. In de Diagonaal is hiervoor al ruimte gereserveerd.

Waterberging

De waterberging is belangrijk, niet alleen omdat het verharde oppervlak toeneemt maar ook vanwege de nu al merkbare veranderingen in het klimaat. Bestaande en nieuwe sloten en eventuele wadi's worden daarom met elkaar verbonden tot een samenhangend watersysteem, bij voorkeur bovengronds. Ook de onverharde delen van het plangebied dragen bij aan de waterberging en de vertraagde afvoer van water. Daarbij moet goed worden gelet op de overgangen naar de nu al bebouwde kavels, vooral langs de randen, want eventuele hoogteverschillen in het maaiveld mogen niet leiden tot waterafvoer naar bestaande, lager gelegen gronden.

Uitgeefbaar gebied

Privétuinen hebben niet alleen een sier- en verblijfsfunctie maar zijn ook belangrijk voor het vermijden van hittestress rond de woning en de waterberging op het kavel. Bestratingen zijn uiteraard mogelijk maar liever niet te veel en bestaan uit kleine elementen, zodat hemelwater gemakkelijk kan inziigen. Voor de verkoop zal samen met de gemeente een flyer worden opgesteld hoe bewoners hun tuin klimaatadaptief kunnen inrichten.

Eventuele parkeerplaatsen in deze tuinstroken kunnen door toepassing van open verhardingen waterdoorlatend zijn. Garagepaden bij voorkeur uitvoeren in waterdoorlatende bestrating. Opgaande beplanting zorgt voor natuurlijke schaduwwerking, zoals in de vorm van leilinden. Een op de hemelwaterafvoer aangesloten regenton bij de woning is een goede manier om het waterverbruik te beperken.



Waterberging en vertraagde afvoer



Langsparkeervakken met half open verharding



Opgaande beplanting zorgt voor natuurlijke schaduwwerking

Bebouwing

Bouwafval vormt een belangrijk deel van onze afvalberg. Hout is een circulaire bouw materiaal dat goed past bij de dorpse architectuur en is goed te combineren met baksteen. Hoewel voor de woningen zelf wordt uitgegaan van hellende daken, worden bij platte daken van bijgebouwen opties aangeboden om deze uit te voeren als groene daken om extra bij te dragen aan de waterberging en de biodiversiteit.

Energiebesparing

Vanwege het dorpse ruimtelijk beeld is gekozen voor hellende daken die ook bijzonder geschikt zijn voor de plaatsing van zonnepanelen. Hoewel de oriëntatie een rol speelt, is de verwachting dat vrijwel elke woning wel een dakvlak op het zuiden, oosten of westen zal krijgen. Bij de plaatsing van zonnepanelen wordt uitgegaan van aaneengesloten, rechthoekige vlakken, dicht bij de nok dan bij de goot. Bij de situering van gebouwen en het rendement van de zonnepanelen wordt ook rekening gehouden met de opgaande beplanting. Beweegbare luiken en shutters zijn een goede manier om het interieur tegen koude of warmte te beschermen en passen goed in het dorpsbeeld. Deze elementen worden meegenomen in het ontwerp van de woningen.

Natuurinclusief bouwen

Woningen bieden van oudsher ook huisvesting aan dieren uit de directe omgeving. Welke dat zijn zal uit ecologisch onderzoek moeten blijken. Neststenen voor bijvoorbeeld de gierzwaluw, de vleermuis of bijen zijn beproefde oplossingen voor bakstenen gevels, evenals vogelvides onder de dakpannen. Voor elk van deze voorzieningen gelden verschillende eisen voor de juiste oriëntatie en plaatsing in het gevelvlak. Minimaal 50% van de woningen wordt voorzien van een natuurinclusieve maatregel zoals een neststeen, vogelvide of bereikbare spouw voor vleermuizen.



Zonnepanelen en zonnedaken



Nestkasten voor vogels



Vleermuis neststeen



Bijen baksteen

Vos Bouw- en Exploitatiemaatschappij

Edisonweg 3
1821 BN Alkmaar

E: info@vbmontwikkeling.nl
T: 072 – 511 8833

Blauwhoed

Lichtenauerlaan 80
3062 ME Rotterdam

T: 010 – 453 5311

Boparai Associates Architecten

Jacob Corneliszstraat 1
1511 BM Oostzaan

E: [\[redacted\]@boparai.nl](mailto:[redacted]@boparai.nl)
T: 075 – 655 5555

Johan Galjaard Stede(n)bouw

Diamantweg 44
3817 GK Amersfoort

E: [\[redacted\]@gmail.com](mailto:[redacted]@gmail.com)
T: 06 - 28448536

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