

Bestemmingsplan De Cuyp

Vastgesteld

Gemeente Enkhuizen

Sweco Nederland B.V.
Alkmaar, 24 september 2019

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan De Cuyp
Subtitel : Vastgesteld
Projectnummer : 345666
Referentienummer :
Revisie : D1.0
Datum : 24 september 2019

Auteur(s) : Eline Claessens, Ronald Dekker
E-mail adres : eline.claessens@sweco.nl
Gecontroleerd door : Fiona Sinoo
Goedgekeurd door : Bavius de Vries

Contact : Sweco Nederland B.V.
Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 88 811 66 00
F +31 30 310 04 14
www.sweco.nl

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3	
1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doelstelling	5
1.2	Vigerend plan	5
1.3	Leeswijzer	6
2	Huidige situatie	7
2.1	Situering en begrenzing	7
2.2	Ontstaansgeschiedenis.....	7
2.3	Huidige inrichting	8
3	Beleidskader	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Rijksbeleid.....	11
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	11
3.2.2	Besluit ruimtelijke ordening (Bro).....	11
3.2.3	Het Nationaal Waterplan 2016-2021	12
3.2.4	Conclusie Rijksbeleid	12
3.3	Provinciaal beleid	13
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Holland 2050	13
3.3.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	13
3.3.3	Provinciale woonvisie 2010-2020	13
3.3.4	Conclusie provinciaal beleid	14
3.4	Regionaal beleid	14
3.4.1	Waterprogramma 2016 – 2020	14
3.4.2	Regionale Woonvisie West-Friesland 2017-2027.....	14
3.4.3	Regionaal Actieprogramma regio West-Friesland 2017-2021.....	15
3.4.4	Kwaliteitshandboek Archeologie Hoorn	15
3.4.5	Conclusie regionaal beleid	16
3.5	Gemeentelijk beleid	16
3.5.1	Stadsvisie Enkhuizen 2030	16
3.5.2	Structuurvisie Enkhuizen 2020	16
3.5.3	Archeologische Beleidsnota.....	17
3.5.4	Welstandsnota Enkhuizen 2013	17
3.5.5	Beleidsnotitie Parkeernormen en parkeerfonds, gemeente Enkhuizen 2014	17
3.5.6	Conclusie gemeentelijk beleid	18
3.6	Conclusie beleidskader	18
4	Planbeschrijving	19
4.1	Algemeen	19
4.2	Beeldkwaliteitsplan	20
4.3	Wonen	20
4.4	Groen	20
4.5	Verkeer en parkeren	21
4.6	Infrastructuur	22

5	Milieu- en omgevingsaspecten	23
5.1	Algemeen	23
5.2	Water.....	23
5.2.1	Algemeen	23
5.2.2	Betekenis voor het plan	23
5.3	Natuur	24
5.3.1	Algemeen	24
5.3.2	Betekenis voor het plan	24
5.4	Bodem.....	26
5.4.1	Algemeen	26
5.4.2	Betekenis voor het plan	26
5.5	Archeologie	26
5.5.1	Algemeen	26
5.5.2	Betekenis voor het plan	26
5.6	Geluid	27
5.6.1	Algemeen	27
5.6.2	Wegverkeerslawaaï.....	28
5.6.3	Spoorweglawaaï.....	28
5.7	Luchtkwaliteit.....	28
5.7.1	Wet Milieubeheer	28
5.7.2	Niet in betekenende mate bijdragen	28
5.7.3	Betekenis voor het plan	29
5.8	Externe veiligheid.....	29
5.8.1	Algemeen	29
5.8.2	Betekenis voor het plan	29
5.9	Verkeer.....	29
5.10	Bedrijven en milieuzonering.....	30
5.11	Kabels en leidingen.....	31
5.12	Duurzaamheid.....	31
5.13	Vormvrije m.e.r.....	32
5.14	Conclusies.....	32
6	Juridische aspecten	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Verbeelding.....	33
6.3	Planregels	33
6.4	Handhaafbaarheid	35
7	Economische uitvoerbaarheid.....	36
7.1	Algemeen	36
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	36
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
8.1	Vooroverleg.....	37
8.2	Inspraak	38
8.3	Zienswijzen	39
8.4	Procedure.....	39

1 Inleiding

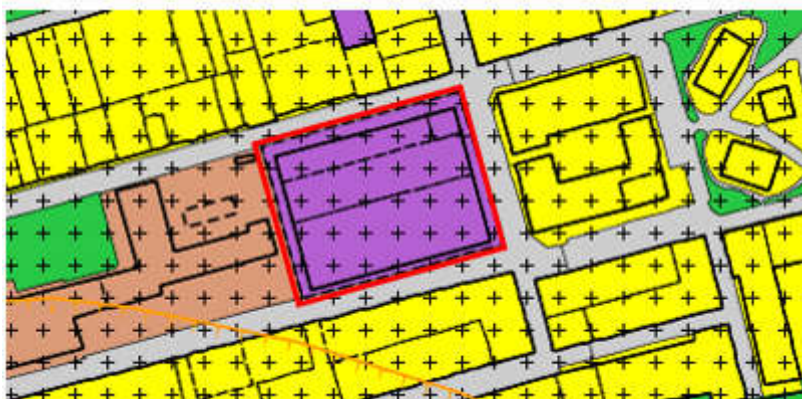
1.1 Aanleiding en doelstelling

De aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is de wens om in het plangebied 'De Cuyp' te Enkhuizen, woningbouw te ontwikkelen. Dit voornemen is in strijd met de huidige bestemming van het plangebied. Met dit bestemmingsplan wordt het ruimtelijk-planologisch kader vastgelegd.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is om het woningbouwplan De Cuyp juridisch mogelijk te maken en op zo'n manier in het bestemmingsplan te verankeren dat zowel flexibiliteit als rechtszekerheid in voldoende mate aanwezig zijn.

1.2 Vigerend plan

Het vigerend bestemmingsplan is 'Binnenstad en Havens', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Enkhuizen op 11 juni 2013.



Figuur 1.1: Bestemmingsplan 'Binnenstad en Havens' met plangebied rood omkaderd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Beschermd Stadszicht'. Verder maakt de functieaanduiding 'maatschappelijk' op de gronden van het plangebied ook maatschappelijke voorzieningen mogelijk. In het gebied gelden verschillende maximale bouwhoogtes. Aan de noordzijde bedraagt de maximale bouwhoogte 10 meter, aan de zuidzijde 5,5 meter. Voor de goothoogte is dit 7 meter respectievelijk 3,5 meter.

Ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van het terrein naar woningbouw is in 2008 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld dat als uitgangspunt dient voor deze ontwikkeling. Tevens is destijds een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld dat in 2010 is gepubliceerd. Daarna is het echter niet verder in procedure gebracht.

In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan uit 2013 is aangekondigd dat het plangebied in de toekomst wordt ontwikkeld. Een kwaliteitsverbetering van de locatie met woningbouw wordt door de gemeente Enkhuizen voorgestaan. Ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan was het voornemen voor de ontwikkeling echter nog niet voldoende concreet om juridisch te verankeren. Met dit bestemmingsplan wordt dat alsnog gedaan.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 6 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Huidige situatie

2.1 Situering en begrenzing

Het plangebied bevindt zich in een woongebied in het zuidwesten van het centrum van Enkhuizen, nabij het station en de haven. Het plangebied wordt ten oosten begrensd door de Cromhoutstraat, ten zuiden door de Admiraliteitstraat en ten noorden door de Kuipersdijk. Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich de Enkhuizer Zeevaartschool. De locatie van het plangebied is in figuur 2.1 weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto met het plangebied rood omkaderd (bron: Google Maps)

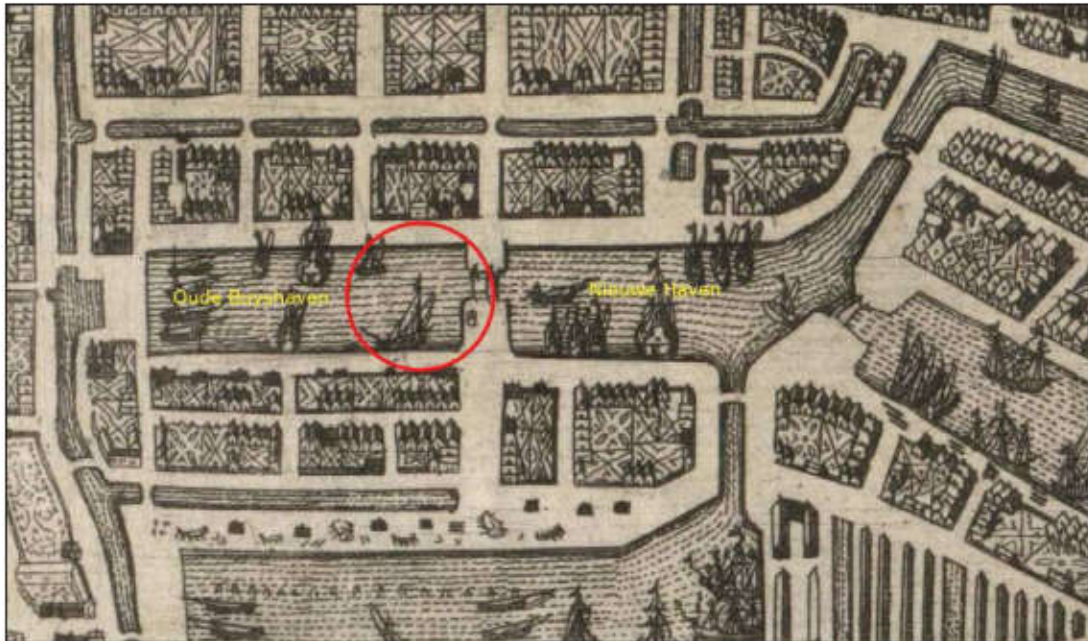
2.2 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied maakt deel uit van de historische binnenstad gelegen binnen de stadswallen van Enkhuizen. Dit deel van de binnenstad (de Nieuwe Haven) is na de Middeleeuwen tot ontwikkeling gekomen als havengebied ten behoeve van de snel groeiende handel op de Oostzee en Zuidoost-Azië, maar ook als woongebied voor de talrijker wordende bevolking.

Het plangebied bevindt zich op de plek van de gedempte Oude Buyshaven. Deze haven is aan het einde van de 16^e eeuw gegraven en rond het midden van de 19^e eeuw gedempt.

De Oude Buyshaven is in het verlengde van de voormalige Nieuwe Haven gegraven en bevond zich parallel aan de Westerstraat, de hoofdstraat van Enkhuizen.¹

¹ Archeologisch bureauonderzoek plangebied voormalige Technische School "De Cuyp" Enkhuizen, West-Friese Archeologische Rapporten, Hoorn 2015.



Figuur 2.2 Uitsnede uit de kaart van Guicciardini uit 1634. De rode cirkel geeft globaal de locatie van het plangebied weer. (bron: Archeologisch bureauonderzoek plangebied voormalige Technische School “De Cuyp” Enkhuizen, West-Friese Archeologische Rapporten, Hoorn 2015)

Als gevolg van de sterke daling van het inwonersaantal van Enkhuizen, veroorzaakt door de sterke economische achteruitgang van de stad, verdween in de 19^e eeuw vrijwel alle bebouwing in de omgeving van de haven en ook in de rest van de stad werden veel huizen gesloopt. De havens van Enkhuizen verloren grotendeels hun functie door het verdwijnen van een groot deel van de visserij en de zeehandel. Als gevolg hiervan werden verschillende havens in de stad in de 19^e eeuw gedempt, waaronder de voormalige Nieuwe Haven en de Oude Buyshaven. De grond die daardoor werd verkregen, kreeg in de meeste gevallen een functie als boomgaard of weiland. Ten oosten van het plangebied werd het Snouck van Loosenpark aangelegd. Het gedeelte van de Nieuwe Haven dat niet gedempt is heet nu de Buitenhaven. Een stuk stadswal werd geslecht ten behoeve van de aanleg van de spoorbaan en het station. Vanaf 1920 werden de randen van het gebied bebouwd. Het overige deel bleef als tuin in gebruik. In het verlengde van het Snouck van Loosenpark werd begin jaren 50 de ULO gebouwd op de locatie van de latere Zeevaartschool. Enkele jaren later, in 1954/1955, vond op de locatie van het plangebied de bouw van de Technische School “De Cuyp” plaats, toen nog aangeduid als de Ambachtsschool. In 1978 werd, direct ten oosten van het plangebied, de Enkhuizer Zeevaartschool opgericht.²

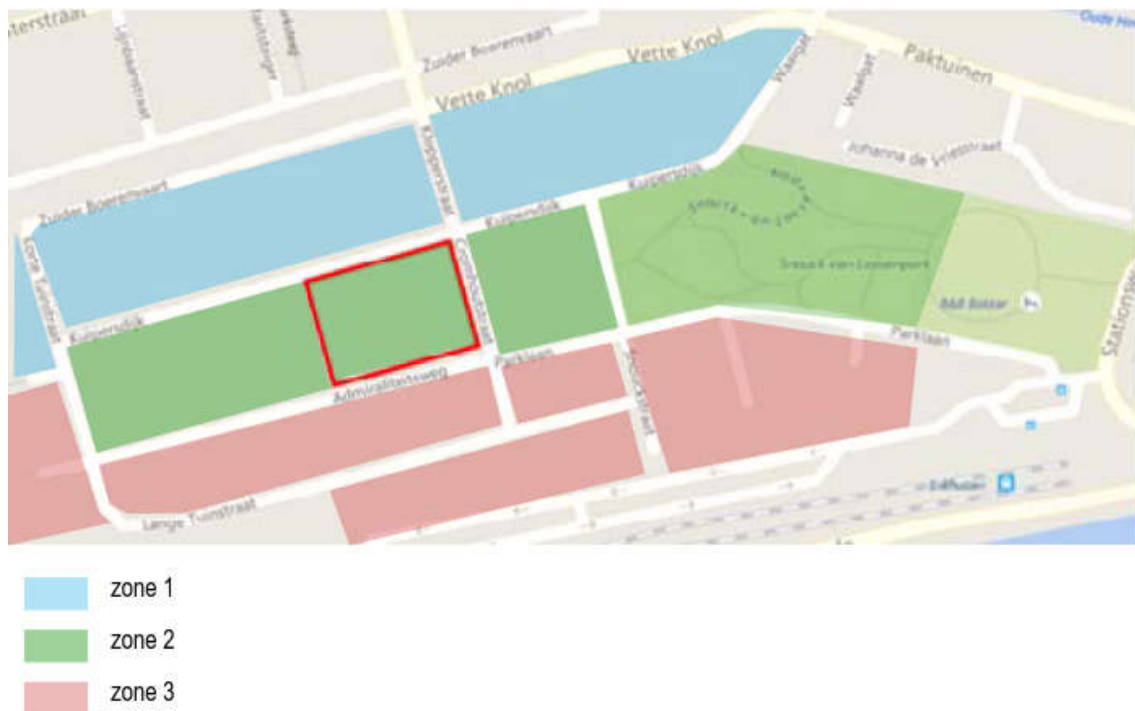
De contour van de Buyshaven is nog altijd aanwezig in het huidige stadsbeeld, doordat de straten rond de haven (de kaden) zijn blijven bestaan. Dit zijn de Kuipersdijk, Cromhoutstraat, Admiraliteitsweg en Korte Tuinstraat.³

2.3 Huidige inrichting

In de huidige stedenbouwkundige structuur is nog steeds de ontstaansgeschiedenis van het gebied te herkennen. Hoewel de havens en de historische bebouwing verdwenen zijn, is het stratenpatroon nagenoeg ongewijzigd gebleven. Ook het karakter van de tussen de straten gelegen stedenbouwkundige blokken is verschillend op plekken waar sprake is van voormalige dijken, kades of havenbekkens. De huidige stedenbouwkundige structuur is in drie zones op te delen.

² Archeologisch bureauonderzoek plangebied voormalige Technische School “De Cuyp” Enkhuizen, West-Friese Archeologische Rapporten, Hoorn 2015.

³ Idem.



Figuur 2.3: De drie stedenbouwkundige zones en het globale plangebied rood omkaderd.

Zone 1: bebouwing met individuele uitstraling langs de Kuipersdijk

Langs de Kuipersdijk zijn rond 1920 her en der huizen gebouwd voor de gegoede burgerij. In de loop der tijd is de bebouwing verdicht, zodat er een bijna gesloten bouwblok is ontstaan. Door het individuele karakter van de bebouwing varieert ook de ligging van de rooilijn. Over het algemeen is de bebouwingsafstand tot de weg klein, waardoor er sprake is van geen of slechts kleine voortuinen. Dit levert een stedelijke uitstraling op.

Zone 2: bebouwing in het groen in de voormalige haven

Deze zone, waar het plangebied zich ook in bevindt, wordt gekarakteriseerd door het voorkomen van bijzondere bebouwing in een groen gebied. Zowel schaal, richting als functie van de bebouwing in deze zone is variabel. De bebouwingsstructuur is redelijk open. In de gehele zone is er sprake van een teruggelegen rooilijn. De al dan niet beplante, groene voorgebieden zijn openbaar van karakter.

Aan de Cromhoutstraat/Kuipersdijk zijn woningen met parkeerkelder gerealiseerd, onder de naam Fruittuinen.

Zone 3: bebouwing met een aaneengesloten karakter langs de Admiraliteitsweg

De bebouwing in deze zone bestaat uit volkswoningbouw uit de jaren '20-'30 met een gemeenschappelijke architectuur in gesloten bouwblokken. De nokrichting van de bebouwing is evenwijdig met de weg. De rooilijn van de bebouwing ligt tegen het openbaar gebied aan waardoor er geen voortuinen voorkomen en de uitstraling stengig is.



Figuur 2.4: Impressie van de drie zones.

In de huidige situatie is in het plangebied een oud schoolgebouw aanwezig. Dit gebouw wordt grotendeels gebruikt als bedrijfsruimte waar onder andere een zeilmakerij is gevestigd. Daarnaast bevindt zich op het terrein een oud gymlokaal. Het schoolgebouw en gymlokaal zullen worden gesloopt ten gunste van de woningbouw.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het, voor dit bestemmingsplan relevante, vigerende beleid op de verschillende bestuursniveaus uiteengezet. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- rijksbeleid;
- provinciaal beleid;
- regionaal beleid;
- gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012) vormt het ruimtelijk beleid op rijksniveau. Hierin geeft het kabinet aan waar het naar streeft: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Om dat te bereiken laat het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De juridische borging van de nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Een aantal regelingen is 'getrapt' vastgelegd. Dit wil zeggen dat de provincies, gemeenten en hoogheemraadschappen verplicht zijn dit beleid nader uit te werken. Dit betreft bijvoorbeeld de uitbreidingsruimte van het IJsselmeergebied. Bestemmingsplannen mogen geen nieuwe bebouwing of landaanwinning mogelijk maken in dit gebied. Het plangebied valt echter buiten dit IJsselmeergebied waardoor de beperking niet van toepassing is op onderhavig bestemmingsplan.

Betekenis voor het project

De meeste van de nationale belangen zijn niet van betekenis voor dit plangebied. Eén van de nationale belangen is ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Uitgangspunt is dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

Het Rijk is onder meer verantwoordelijk voor kenmerkende stads- en dorpsgezichten. In 1984 is een deel van de gemeente Enkhuizen, waaronder het onderhavige plangebied, aangewezen als rijksbeschermd Stadsgezicht. Hier wordt in paragraaf 3.5 nader op ingegaan.

Voor het overige is de betekenis van de nationale structuurvisie voor het project beperkt. Het relevante beleidskader wordt gevormd door de provincie en vooral de gemeente.

3.2.2 *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording van de behoefte aan deze ontwikkeling moet plaatsvinden. Uitgangspunt is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. De motivering van de behoefte aan de ontwikkeling dient in het licht te worden geplaatst van een goede ruimtelijke ordening en dient zich te richten op het motiveren

van de behoefte aan die ontwikkeling met het oog op het tegengaan van ongewenste leegstand en het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik.

Betekenis voor het project

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw woongebied binnen bestaand stedelijk gebied met maximaal 21 woningen mogelijk. De regio Westfriesland heeft een regionale woonvisie opgesteld voor de periode tot 2026 (zie paragraaf 3.4.2). Ter uitvoering van de regionale woonvisie heeft de regio een Regionaal Actieprogramma (RAP) vastgesteld opgesteld voor de periode tot 2021 (zie paragraaf 3.4.3). Onderdeel van het RAP is een regionale woningbouw-programmering met een regionaal afwegingskader wonen. Het afwegingskader vormt de basis voor nieuwe woningbouwplannen en licht deze toe. Met de woningbouwontwikkeling 'De Cuyp' wordt de actuele regionale behoefteprognose niet overschreden. De kwantitatieve behoefte is daarmee aangetoond. Met betrekking tot de kwalitatieve behoefte is in de regionale woonvisie en het RAP aangegeven dat binnen de regio wordt ingezet op onderscheidende en complementaire producten. Met de realisatie van 21 hoogwaardige woningen nabij het centrum van Enkhuisen, wordt een bijdrage geleverd aan de kwalitatieve woningbehoefte binnen bestaand stedelijk gebied.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de voorwaarden uit de ladder voor duurzame verstedelijking en sprake is van een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

3.2.3 *Het Nationaal Waterplan 2016-2021*

Het Nationaal Waterplan (NWP) van december 2014 bevat de hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het ruimtelijk beleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Het waterbeleid is op een aantal terreinen geactualiseerd.

Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering, die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en een toonaangevend voorbeeld in de wereld.

Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Het kabinet streeft naar een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen.

De ambitie is dat overheden, bedrijven en burgers zich in 2021 meer bewust zijn van de kansen en bedreigingen van het water in hun omgeving. Iedereen neemt zijn eigen verantwoordelijkheid om samen te komen tot een waterrobuuste ruimtelijke inrichting, het beperken van overlast en rampen en verstandig handelen in extreme situaties.

Betekenis voor het project

Het onderhavige bestemmingsplan past binnen de ambities uit het Nationaal Waterplan. Daarbij geldt dat het plan bij de uitvoering voldoende rekening houdt met een waterrobuuste inrichting. Tevens vindt er overleg met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) plaats in het kader van de uitgevoerde watertoets.

3.2.4 *Conclusie Rijksbeleid*

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt voldaan aan de doelen en uitgangspunten zoals omschreven in het rijksbeleid. Bij de realisatie van De Cuyp zal sprake zijn van een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Daarnaast zal bij de ontwikkeling voldoende aandacht zijn voor landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten die van belang zijn voor de identiteit van het (plan)gebied.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Omgevingsvisie Noord-Holland 2050*

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofddambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Betekenis voor het project

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk. Binnen Enkhuizen wordt groei aan woningbehoefte verwacht. Met de ontwikkeling van het woongebied De Cuyp zal (deels) worden voorzien in deze behoefte.

3.3.2 *Provinciale Ruimtelijke Verordening*

Het beleid van de voormalige Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Sinds de vaststelling van de PRV in 2010 is deze verschillende keren op onderdelen gewijzigd. De laatste wijziging van de PRV is op 14 januari 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en op 1 februari 2019 in werking getreden.

In de verordening worden regels gegeven voor stedelijke functies zoals bedrijventerreinen, detailhandel en woningbouw in het landelijk gebied. Uitgangspunt is dat stedelijke ontwikkelingen in eerste instantie in het bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.

Betekenis voor het project

Artikel 5a geeft regels over nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Omdat het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) via de Ladder voor duurzame verstedelijking al regels stelt over het aantonen van de behoefte en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden, zijn deze regels niet meer in de PRV opgenomen. De regionale afstemming is centraal komen te staan in de PRV. Artikel 5a van de PRV bepaalt dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Het woningbouwplan De Cuyp met 21 woningen is passend binnen de regionale kwantitatieve behoefte. Met het plan wordt een positieve bijdrage gegeven aan de doelstelling om minimaal 70% van de woningbouwbehoefte in krachtige kernen te realiseren.

In het regionaal afwegingskader is vastgelegd dat gemeenten in principe binnen de eigen lokale behoefteprognose blijven. Omdat de in het regionale afwegingskader opgenomen plancapaciteit van het plan Gommerwijk – West – West niet in zijn geheel zal worden gerealiseerd, ontstaat binnen de kern Enkhuizen ruimte voor het plan De Cuyp en wordt ook aan deze regionale afspraak voldaan. Tevens wordt hiermee invulling gegeven aan het uitgangspunt dat in het RAP en het afwegingskader is opgenomen wat betreft het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het afwegingskader 'de Westfriese basis' en 'het Westfries vooruitdenken'.

Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan de regels gesteld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Van belang daarbij is dat de stedelijke ontwikkeling van De Cuyp gerealiseerd wordt in het bestaand stedelijk gebied.

3.3.3 *Provinciale woonvisie 2010-2020*

Het provinciale beleid inzake woningbouw is vastgelegd in de Provinciale Woonvisie 2010-

2020, vastgesteld door Provinciale Staten op 27 september 2010. Deze woonvisie sluit aan op de structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. Vooral het kwalitatieve aspect van wonen komt in deze visie aan de orde. Als doelstelling is opgenomen het streven naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020.

De speerpunten van dit beleid zijn:

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

Betekenis voor het project

De ontwikkeling van De Cuyp, waarbij kwalitatief hoogstaande woningen worden gerealiseerd, past goed binnen de doelstellingen van het provinciale woonbeleid. De herstructurering van het plangebied zal bijdragen aan het beter laten aansluiten van vraag en aanbod van woningen. De Cuyp is een gevarieerd woonmilieu met verschillende woningtypen, zodat het een plek biedt voor uiteenlopende doelgroepen. Er zullen binnen het plangebied vrijstaande, twee-onder-één-kap- en rijwoningen worden gerealiseerd. Tevens zal er bij de herstructurering van het plangebied bijgedragen worden aan de doelstelling om het woningaanbod steeds duurzamer te maken.

3.3.4 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het provinciaal beleid. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied van Enkhuizen. Dit betekent dat stedelijke ontwikkeling mogelijk is binnen het plangebied.

Hiernaast wordt met het voorliggende bestemmingsplan invulling gegeven aan de opgave om een groot deel van de benodigde woningbouw binnenstedelijk te realiseren en om vraag en aanbod van kwalitatief passende woningen te realiseren.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Waterprogramma 2016 – 2020

In het Waterprogramma 2016 – 2020 (vijfde Waterbeheersplan) staan het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) samen met alle partners gaat uitvoeren. Het Waterprogramma is op 3 november 2015 vastgesteld. De doelstellingen van het waterbeheer van HHNK zijn: de zorg voor schoon en gezond water, het garanderen van veilige dijken en het waarborgen van de waterveiligheid voor de toekomst. Het waterprogramma, waarin gebiedsgericht effectief samenwerken, efficiency en duurzaamheid centraal staan, verbindt onderwerpen aangaande de programma's en beheerstaken van HHNK die elkaar raken. Het Waterprogramma geeft richting aan het waterbeheer, waarbij klimaatverandering en de veranderende maatschappij zorgen voor aanscherping en heroverweging van eerdere waterprogramma's. Onderwerpen als wateroverlast, watertekort en crisisbeheersing zijn hierin meegenomen.

Betekenis voor het project

Bij de ontwikkeling van De Cuyp wordt rekening gehouden met de waterbeheeropgave van het HHNK. Er is een watertoets uitgevoerd waarbij rekening is gehouden met de eisen vanuit het Hoogheemraadschap, zie hiervoor paragraaf 5.2 van de toelichting.

3.4.2 Regionale Woonvisie West-Friesland 2017-2027

De 7 gemeenten in West-Friesland hebben een woonvisie opgesteld. Samen met (andere) belanghebbenden op de woningmarkt (zoals woningcorporaties, bewonersvereniging, zorgpartijen, provincie, bouwers en ontwikkelaars) zijn de speerpunten voor de Woonvisie bepaald. De Westfriese Woonvisie zet in op de volgende speerpunten:

1. Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
2. Vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties.
3. Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.

4. Scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.
5. Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

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

Betekenis voor het project

De voorgenomen ontwikkeling van 21 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Enkhuizen, draagt bij aan de kwaliteit van de woningvoorraad waarbij invulling wordt gegeven aan de aanwezige woningbehoefte.

3.4.3 Regionaal Actieprogramma regio West-Friesland 2017-2021

Ter uitvoering van de regionale woonvisie heeft de regio een Regionaal Actieprogramma (RAP) vastgesteld. Onderdeel van het RAP is een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen. Het afwegingskader vormt de basis voor nieuwe woningbouwplannen en licht deze toe.

Binnen dit afwegingskader is aangegeven dat er binnen de West-Friese gemeenten zogenaamde 'krachtige kernen' zijn waarbinnen minimaal 70% van de woningbouwbehoefte gerealiseerd moet worden.

Binnen de regio Westfriesland geldt de afspraak dat elke gemeente in principe binnen de eigen lokale behoefteprognose blijft. Op vrijwillige basis kunnen gemeenten plancapaciteit uitwisselen, mits passend in de uitgangspunten van het kader en mits het regionale randtotaal niet wordt overschreden. Omdat er bij de programmering geen sprake is van een nul situatie heeft de regio de beschikking over een buffer van 250 woningen naast de regionale indicatieve woningbehoefte. Gebruik van de buffer vindt enkel plaats na regionale afstemming en instemming. Nieuwe initiatieven worden voorgelegd aan het bestuurlijk overleg VVRE (Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Economie) waar aan de hand van het afwegingskader regionale afstemming plaats vindt. De actuele regionale behoefteprognose wordt momenteel niet overschreden door het aantal van harde en zachte plannen in de regio. Er is nog ruimte voor 782 extra woningen (exclusief buffer).

Betekenis voor het project

Het woningbouwplan De Cuyp met 21 woningen is passend binnen de regionale kwantitatieve behoefte. Met het plan wordt een positieve bijdrage gegeven aan de doelstelling om minimaal 70% van de woningbouwbehoefte in krachtige kernen te realiseren.

De harde plancapaciteit binnen Enkhuizen ligt hoger dan de lokale indicatieve woningbehoefte. Met het plan De Cuyp zal deze overschrijding toenemen. Echter, het plan Gommerwijk – West – West dat met 600 woningen in het woningbouwprogramma is opgenomen, zal niet in zijn geheel worden gerealiseerd. Het plan zal ruimer worden opgezet dan oorspronkelijk is bedacht. De VVRE heeft inmiddels ingestemd met het voornemen om het bestemmingsplan Gommerwijk-West West aan te passen en zo het bouwplan voor De Cuyp mogelijk te maken. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt invulling gegeven aan het uitgangspunt dat in het RAP en het afwegingskader is opgenomen wat betreft het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan De Cuyp betreft namelijk een binnenstedelijke locatie waarbij een voormalige schoollocatie wordt getransformeerd tot woningbouwlocatie. Tevens wordt voldaan aan de voorwaarden uit het afwegingskader 'de Westfrieese basis' en 'het Westfries vooruitdenken' (zie bijlage 1).

3.4.4 Kwaliteitshandboek Archeologie Hoorn

In het kader van het regionale samenwerkingsverband 'Archeologie West-Friesland' is het "Kwaliteitshandboek Archeologie Hoorn" (2014) opgesteld en vastgesteld door de aangesloten gemeenten. Ook de gemeente Enkhuizen heeft in aanvulling op de landelijke kwaliteitsrichtlijnen (KNA Landbodems 3.3) dit kwaliteitshandboek vastgesteld. Het Kwaliteitshandboek Archeologie Hoorn is gebaseerd op de genoemde landelijke kwaliteitsrichtlijnen, maar de eisen zijn

specifieker voor de regio West-Friesland. Het “Kwaliteitshandboek Archeologie Hoorn” is bestemd voor het opstellen van PvE’s, het opstellen van archeologisch bureauonderzoek, het uitvoeren van een inventariserend veldonderzoek (proefsleuven en booronderzoek), het uitvoeren van een archeologische opgraving, het uitvoeren van een archeologische begeleiding, het uitvoeren van specialistisch archeologisch onderzoek en archeologisch depotbeheer binnen de gemeente Hoorn.

De kwaliteitseisen waaraan de verschillende werkzaamheden moeten voldoen, zijn vastgelegd in een aantal protocollen. Deze gelden zowel voor de uitvoer van archeologische werkzaamheden door de daarvoor bevoegde medewerkers van de gemeente Hoorn als voor de uitvoer van archeologische werkzaamheden in opdracht van de gemeente door hiervoor bevoegde archeologische bedrijven.

Het “Kwaliteitshandboek Archeologie Hoorn” geldt tevens voor werkzaamheden die de daarvoor bevoegde medewerkers van de gemeente Hoorn uitvoeren ten behoeve van gemeenten die in het kader van het samenwerkingsverband ‘Archeologie West-Friesland’ samenwerken. Onder deze gemeenten valt ook de gemeente Enkhuizen.

Betekenis voor het project

Het kwaliteitshandboek zal van toepassing zijn op archeologisch onderzoek ten dienste van onderhavig bestemmingsplan. De opgestelde protocollen zullen worden gevolgd bij het uitvoeren van archeologische werkzaamheden ten behoeve van het project. In paragraaf 5.5 is nader ingegaan op de wijze hoe in dit project wordt omgegaan met archeologische waarden.

3.4.5 Conclusie regionaal beleid

Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de doelen en uitgangspunten zoals gesteld in het relevant regionaal beleid. De Cuyp past binnen de waterbeheeropgave van het HHNK, de ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied waarbij invulling wordt gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. Het woningbouwplan De Cuyp met 21 woningen is passend binnen de regionale kwantitatieve behoefte. Omdat de in het regionale afwegingskader opgenomen plancapaciteit van het plan Gommerwijk – West – West niet in zijn geheel zal worden gerealiseerd, ontstaat binnen de kern Enkhuizen ruimte voor het plan De Cuyp en wordt ook aan deze regionale afspraak voldaan.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Stadsvisie Enkhuizen 2030

De stadsvisie Enkhuizen is op 2 december 2009 vastgesteld door de gemeenteraad en heeft als doel het geven van een leidraad aan het gemeentebestuur bij het maken van toekomstig beleid. Richting wordt gegeven aan de sociale en ruimtelijke toekomst van Enkhuizen.

In de Stadsvisie is beschreven dat Enkhuizen in 2030 een gewilde woonplaats zal zijn door de combinatie van kleinschaligheid en levendigheid. Uniek is het wonen aan het water dat in Enkhuizen prijstechnisch aantrekkelijker is dan in de Randstad. De woonwijken zullen over het algemeen qua huishoudentype, leeftijd en economische klasse gemengd zijn. Een uitzondering zal het wonen in de oude binnenstad van Enkhuizen zijn. In de visie wordt voorzien dat dit de meest populaire plek zal zijn om te wonen, vooral bij kapitaalkrachtige senioren. Mede door herstructurering van sociale woningbouw ontstaat er meer koopaanbod voor deze doelgroep. Rondom de stadswal en de in de nieuwbouwwijken is de historische bouwstijl toegepast.

Met de realisatie van De Cuyp zal een gemengd woonmilieu worden gerealiseerd en wordt aangesloten bij een gemengde woonwijk. Daarmee wordt voorzien in de behoefte die de visie beschrijft.

3.5.2 Structuurvisie Enkhuizen 2020

De in 2009 vastgestelde structuurvisie Enkhuizen is een ruimtelijke vertaling van de Stadsvisie Enkhuizen. De link tussen gemeentelijk beleid en de ruimtelijke gevolgen worden in dit document aangegeven. Het beleid is opgesteld voor het gemeentelijk grondgebied om doelen te bereiken die zonder gemeentelijke inspanning niet bereikt worden.

Het cultuurhistorisch karakter, beschreven in de structuurvisie, is van belang voor de beoordeling van mogelijke bebouwing in de diverse wijken. Het plangebied valt binnen de historische binnenstad, aan de westzijde van het deelgebied Havens.

Ten aanzien van wonen in de binnenstad geldt dat daar de nadruk zal liggen op koopwoningen. Het beleid is gericht op het behouden van de woonfunctie en het respecteren van historisch erfgoed. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

3.5.3 *Archeologische Beleidsnota*

In de beleidsnota, die op 15 mei 2013 is vastgesteld, is beschreven hoe wordt omgegaan met (mogelijke) waardevolle archeologische en cultuurhistorische waarden binnen de gemeentegrenzen. De archeologische beleidskaart maakt onderdeel uit van de beleidsnota en geeft een overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. Deze kaart maakt inzichtelijk wanneer een verplichting tot onderzoek kan ontstaan bij ruimtelijke ingrepen. In het beleid wordt beschreven wanneer nader onderzoek naar waarden nodig is.

Tevens bepaalt de nota dat de gemeente Enkhuizen bij een vast te stellen bestemmingsplan rekening dient te houden met de in de grond aanwezige en te verwachten archeologische waarden. In paragraaf 5.5 van het onderhavige bestemmingsplan is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met archeologie.

3.5.4 *Welstandsnota Enkhuizen 2013*

De welstandsnota is door de gemeenteraad van de gemeente Enkhuizen vastgesteld op 1 oktober 2013. Als vertegenwoordiger van het algemeen belang regisseert de gemeente het uiterlijk aanzien van de stad.

In het Beeldkwaliteitsplan locatie De Cuyt Enkhuizen (27 november 2008) zijn welstandsregels opgenomen. De Welstandsnota werkt voor de onderhavige ontwikkeling daarom uitsluitend aanvullend. De locatie is gelegen in het deelgebied Groene Hoek. Het welstandsregime is 'beschermde stadsgezicht'. Dit betekent dat het ontwerp de hoogst mogelijke aandacht krijgt van de beoordelende instanties en dat de eisen met betrekking tot het ontwerp op zich en in relatie tot de context hoog worden gelegd. Het betreft daarbij zowel de voor- als de achtergevels. Het beleid is gericht op behoud en versterking van de historische karakteristieken van de stedenbouwkundige structuur, de bebouwing, het stadsbeeld en het dakenlandschap. Er is een uitgebreid pakket welstandscriteria van toepassing.

3.5.5 *Beleidsnotitie Parkeernormen en parkeerfonds, gemeente Enkhuizen 2014*

De gemeente Enkhuizen heeft parkeerbeleid opgesteld in de vorm van een beleidsnotitie "Parkeernormen en parkeerfonds, gemeente Enkhuizen 2014". Het beleid is verder verankerd in de "Parkeerfondsverordening gemeente Enkhuizen 2014". Deze verordening is van toepassing op de gehele binnenstad. Voor het bepalen van de te realiseren parkeercapaciteit worden de parkeernormen van de gemeente Enkhuizen toegepast. Volgens de "Parkeerfondsverordening gemeente Enkhuizen 2014" maakt de gemeente Enkhuizen voor de binnenstad gebruik van de gemiddelde parkeerkencijfers voor het matig stedelijk centrumgebied van de CROW-uitgave (CROW-publicatie 317). Bij nieuwbouw, verbouw of bij een toevoeging dan wel wijziging van een functie worden eisen gesteld aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Het belangrijkste uitgangspunt is hierbij dat parkeren op 'eigen erf' dient plaats te vinden. De (bouw)ontwikkeling moet zo zijn ingericht dat hieraan kan worden voldaan. Deze eis wordt gesteld om de parkeerdruk op openbare parkeerplaatsen niet verder dan strikt noodzakelijk toe te laten nemen. De regeling hieromtrent is opgenomen in het Parapluplan Enhuizen en geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Binnen de systematiek van de CROW is sprake van een categorie-indeling. Deze indeling is gebaseerd op de typering van de omgeving in 'zeer sterk stedelijk' tot 'niet stedelijk'. Binnen deze hoofdindeling wordt dan ook nog de afweging gemaakt wat voor type wijk of gebied het is binnen deze hoofdcategorie. Deze extra onderverdeling is te maken in 'centrum', 'schil centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'. Enkhuizen is een kleine stad en is te typeren als 'matig stedelijk'. De verschillende plangebieden betreffen hele diverse wijken en gebieden. Daarom is per bestemmingsplangebied bekeken binnen welke categorie moet worden gekeken naar de

bijbehorende parkeercijfers. Voor het bestemmingsplangebied 'Binnenstad en Havens' is de volgende indeling gekozen:

Gebied	Categorie CROW	Bandbreedte toepassing
Binnenstad en Havens	matig stedelijk centrum	gemiddelde

De volgende parkeernormen zijn voor het plan van toepassing:

- Vrijstaande woning (koop): 1,8
- Twee-onder-één-kap woning (koop): 1,7
- Tussen-/hoekwoning: 1,5

Betekenis voor het project

Op grond van de ter plaatse geldende parkeernormen moet worden uitgegaan van onderstaande parkeerbehoefte:

- Vrijstaande woningen: $6 \times 1,8 = 10,8$
- Twee-onder-één-kapwoningen: $8 \times 1,7 = 13,6$
- Tussen-/hoekwoningen: $7 \times 1,5 = 10,5$

TOTAAL 34,9

De te realiseren vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit betreft 28 parkeerplaatsen. Voor rijwoningen en aanvullend bezoekersparkeren worden 15 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Er wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernorm. De realisatie van voldoende parkeerplaatsen is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

3.5.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Het woningbouwplan De Cuyp is passend binnen het gemeentelijk beleid. Er wordt een ter plaatse passende woonfunctie gerealiseerd dat passend is binnen het beschermd stadsgezicht. Wat betreft parkeren wordt voldaan aan de ter plaatse geldende parkeernorm.

3.6 Conclusie beleidskader

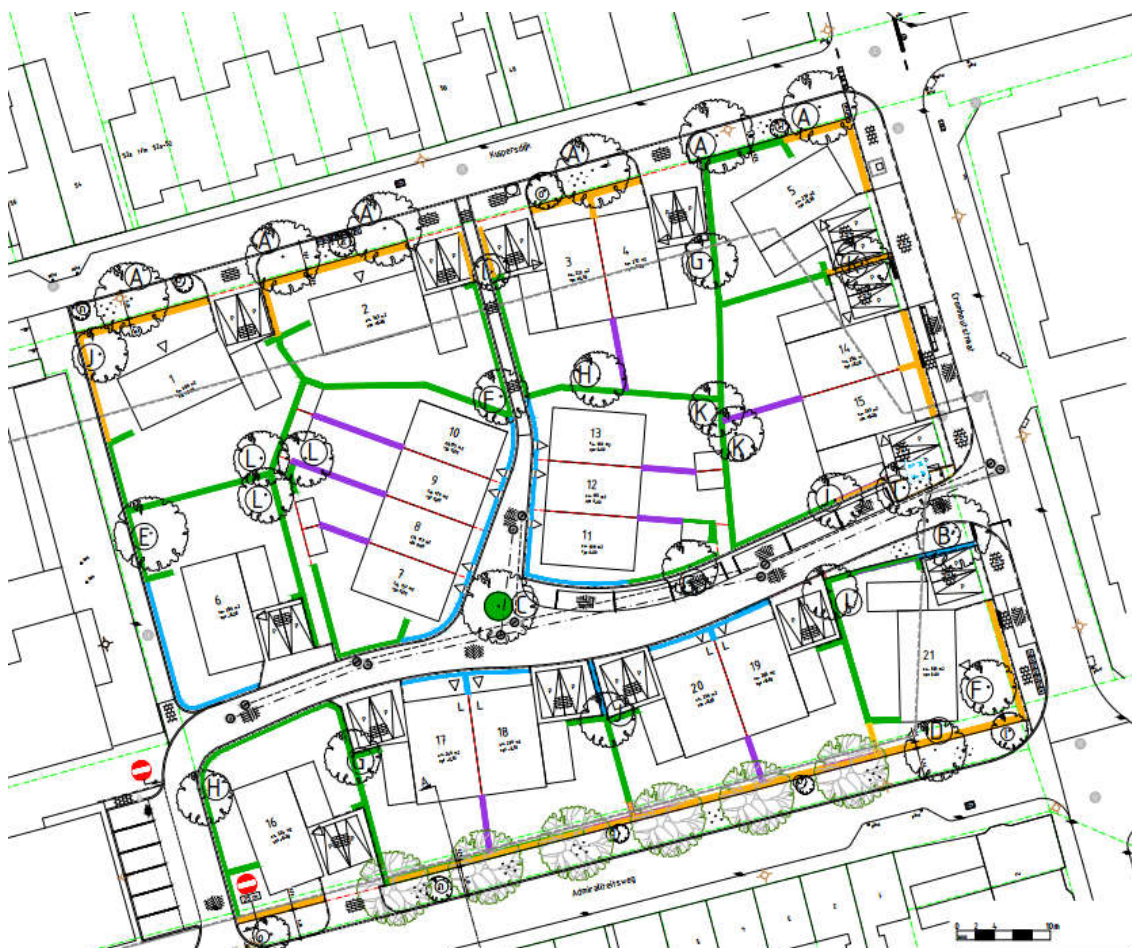
Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, passen binnen het beleid op rijks- provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

Er wordt met de ontwikkeling aangesloten bij een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Het plan past binnen de kaders nu de woningen worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied, het gaat om een aangewezen inbreidingslocatie met potentie en er kwalitatief passende woningen worden gerealiseerd. Met De Cuyp wordt aangesloten bij de aanwezige woningbehoefte. De realisatie van De Cuyp zal bijdragen aan de kwaliteit van wonen in Enkhuizen.

4 Planbeschrijving

4.1 Algemeen

Het plan ziet op de herontwikkeling van het plangebied naar een woonwijk met maximaal 21 grondgebonden woningen waaronder rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.



Figuur 4.1: Impressie van het plangebied

Voor het plangebied is gekozen voor een losse, ruime, groene en kleinschalige opzet. Doordat het gebied met zijn groene karakter en de losse verkavelingsstructuur tot op zekere hoogte aansluit op het Snouck van Loosenpark, blijft de vroegere haven als afzonderlijke eenheid in de stad herkenbaar. Tussen het plangebied en het park ligt de locatie Fruittuinen. Dit woningbouwcomplex is massiever vormgegeven.

Stedenbouwkundig gezien is het echter van belang om de herontwikkeling van dit deelgebied te bezien vanuit de stedenbouwkundige structuur van de vroegere Oude Buys Haven als geheel. Het ontwerp van dit deelgebied moet derhalve enerzijds als zelfstandig onderdeel kunnen functioneren, anderzijds moet het ook passen in een visie voor de Oude Buys Haven als geheel. De

rest van de voormalige havenbekken is in gebruik ten behoeve van onder andere onderwijsdoeleinden en als speelveld. Bij de Zeevaartschool bevindt zich het voormalige opleidingsschip "Kaatje", dat de status heeft van een rijksmonument. Het ruimtelijk stedenbouwkundig uitgangspunt voor de Oude Buys Haven als geheel, dus het gebied dat omsloten is tussen Admiraliteitsweg, Korte Tuinstraat, Kuipersdijk en Cromhoutstraat, is herontwikkeling van het gehele gebied waarvan de ontwikkeling van De Cuyp gezien wordt als een eerste fase.

4.2 Beeldkwaliteitsplan

Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling werd als voorwaarde gesteld in de stedenbouwkundige nota van uitgangspunten. Het Beeldkwaliteitsplan locatie De Cuyp Enkhuizen van 27 november 2008, bevat gemeenschappelijke uitgangspunten voor de stijl waarin wordt gebouwd, voor de vormgevingsprincipe en kleur- en materiaalgebruik. Dit is noodzakelijk om een bijzonder woon- en planconcept op deze historische locatie waar te kunnen maken en te kunnen handhaven. In het beeldkwaliteitsplan worden omschreven: beeldregie bebouwing, beeldregie buitenruimte en het juridisch kader.

Het beeldkwaliteitsplan biedt het kader voor onderhavig bestemmingsplan. In de regels worden de belangrijkste uitgangspunten gewaarborgd. Het gaat dan om de situering van de gevel, omvang van een erker, de dakhelling en de situering en hoogten van hagen rondom het perceel.

4.3 Wonen

Het onderhavige plan maakt woningbouw mogelijk in het plangebied. De woningbouw zal bestaan uit vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en enkele rijwoningen. Het gaat om grondgebonden woningen met maximaal twee lagen met kap. De maximale bouwhoogte verschilt per woning en bedraagt 9 tot 11 meter met een dakhelling van minimaal 30 en maximaal 65 graden. De inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 650 m³.

De woningen in het Snouck van Loosenpark zijn één laags met kappen, aangezet op verschillende hoogten ten opzichte van de eerste verdiepingvloer. Dit is een goed uitgangspunt voor De Cuyp. De verschillende woningen zullen net als in het Snouck van Loosenpark duidelijk een familie zijn.

Vanwege de situering zijn de woningen alzijdig, dat wil zeggen dat alle gevels even belangrijk zijn en is er geen sprake van een voor- of achtergevel. Rondom de woningen dient minimaal 2 meter tuin gelegen te zijn, behalve ter plaatse van eventuele erkers. Deze erkers mogen over een breedte van maximaal 2/3 van de breedte van de gevel worden gebouwd en 1,50 meter diep zijn.

4.4 Groen

Om de kwaliteit van het plan De Cuyp te kunnen garanderen en te handhaven zijn met name de groene kaders door middel van de te planten hagen op de erfgrans en de te planten bomen en groen in de buitenrand van groot belang.

In het beeldkwaliteitsplan locatie De Cuyp, Enkhuizen zijn uitgangspunten voor de buitenruimte bepaald. Op onderdelen zijn aanpassingen doorgevoerd ten opzichte van de versie uit 2008. In de stedenbouwkundige visie voor de voormalige Buyshaven wordt de autonomie van dit gebied ten opzichte van het omringende stedelijk weefsel al benadrukt door het als villapark te ontwikkelen. Voor het ontwerp van de buitenruimte van De Cuyp komen hier de volgende aspecten uit voort en zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan:

- een parkachtige inrichting van het terrein
- een sterk verband tussen openbare ruimte en privé buitenruimte
- nadrukkelijke vormgeving van de rand

Referentie voor de parkachtige inrichting is het nabijgelegen villapark Snouck van Loosenpark, dat eveneens op een voormalige haven is aangelegd. Kenmerkend voor dergelijke villaparken is dat ze zijn aangelegd in een variatie op de Engelse landschapsstijl die met groepen bloeiende heesters, vaste plantenbedden en solitaire bomen een dynamisch ruimte-effect teweeg brengen. Uitgangspunt is het manipuleren van het perspectief: door de coulissewerking van de

plantgroepen en bebouwing en door nooit een lange lijn (paden en vijvers) volledig zichtbaar te maken lijkt de ruimte dieper en wordt de nieuwsgierigheid gewekt.

Voor het plan De Cuyp wordt een hedendaagse vertaling hiervan voorgesteld met de volgende elementen.

- parkachtige materialisering: bestrating, heestergroepen en rijen bomen;
- Een robuuste groene rand die bestaat uit drie lagen; parkachtige beplanting, een strak bomenkader en een brede haag, versterkt het afwijkende karakter van dit kavel;
- In het binnengebied zorgt een variatie aan boomsoorten en -groottes voor een losse natuurlijke uitstraling en draagt bij aan de coulissenwerking. De bomen worden op strategische plekken geplaatst waardoor een groen en afwisselend beeld ontstaat. Van buitenaf wordt direct zichtbaar dat hier een bijzondere binnenwereld is, maar door de heesters en hagen krijg je die binnenwereld zelf niet te zien;
- Hagen omsluiten de privé kavels. Het verschil in rand en midden wordt ook uitgewerkt in de hagen;
- Dynamische lijnvoering: geen parallelle lijnen; het einde van een lijn laten wegvallen achter massa's (bebouwing, hagen of heestergroepen).

Bepanting randen

De rand wordt vormgegeven in drie lagen: een parkachtige beplanting, een bomenkader en een brede haag. De laanbeplanting langs de omringende straten versterkt de autonomie van het gebied. In de zone tussen straat en privé kavels komt de bomenrij in een groenstrook te staan, die de maximale breedte beslaat. Verspreide heestergroepen zorgen voor coulissewerking in samenhang met de woningen en de hagen. De achtergrond voor de weelderige heestergroepen wordt gevormd door een strakker, brede haag.

Bomen middengebied

Het beeld van het binnengebied wordt grotendeels bepaald door de beplanting in de privétuinen. Bij oplevering worden een aantal kavels voorzien van een boom. Een klein deel van de bomen wordt op de grens van of in de openbare ruimte aangeplant, zodat privé en openbaar versmelten.

Hagen

De erfscheidingen dienen aan de randen die grenzen aan openbaar gebied uit hagen te bestaan. Schuttingen en andere harde erfscheidingen worden hier niet toegestaan. Het verschil in rand en binnengebied wordt versterkt door verschil in sortiment en verschil in breedte van de haag. De hagen aan de buitenrand zijn breder en bestaan uit ligustur. Voor de erfafscheidingen aan de binnenzijde wordt gedacht aan klimhortensia geleid langs een hekwerk van gaas. De erfafscheidingen tussen twee kavels worden gemaakt door met klimop begroeide hekwerken.

4.5 Verkeer en parkeren

Volgens de "Parkeerfondsverordening gemeente Enkhuisen 2014" maakt de gemeente Enkhuisen voor de binnenstad gebruik van de gemiddelde parkeerkencijfers voor het matig stedelijk centrumgebied van de CROW-uitgave. Voor het plangebied, gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad en Havens', kan uitgegaan worden van de toepassing van het gemiddelde van de bandbreedte uit de CROW-uitgave. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte inzichtelijk gemaakt.

	Aantal	Norm	Totaal
Vrijstaande woning	8	1,7	13,6
Twee-onder-één-kapwoning	6	1,8	10,8
Rijwoning	7	1,5	10,5
Totaal	21		34,9

Bovenstaande tabel geeft een parkeerbehoefte van 34,9 parkeerplaatsen aan. Voor vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen worden twee parkeerplaatsen op eigen terrein, voor en/of

naast de garage gesitueerd. Voor de rijwoningen dienen 10,5 parkeerplaatsen in openbaar gebied te worden gerealiseerd. Daarnaast dienen voor de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen 4,2 parkeerplaatsen (8+6 x 0,3) in openbaar gebied te worden gerealiseerd ten behoeve van bezoekersparkeren.

Voor de rijwoningen worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd op de middenstrook van het plangebied en aan de oostzijde van het plangebied langs de Cromhoutstraat. Daarbij mogen de bestaande parkeerplaatsen aan de Cromhoutstraat meegerekend worden.

In het plangebied zijn in totaal 43 parkeerplaatsen opgenomen waarvan 28 op eigen terrein. Het aantal benodigde parkeerplaatsen is geborgd in de planregels van het onderhavige bestemmingsplan.

4.6 Infrastructuur

Ontsluitingen

- De woningen langs de Kuipersdijk, de Cromhoutstraat en de Admiraliteitsweg hebben hun ontsluiting richting deze wegen;
- De rijwoningen in het midden van het plangebied worden via een interne ontsluitingsroute gekoppeld aan de Cromhoutstraat. Aan de andere zijde van het plangebied komt tevens een nieuwe ontsluiting aan de Admiraliteitsweg.

Wegen en paden

De paden worden bestraat met gebakken materiaal. Ten behoeve van het parkachtige beeld worden binnen het binnengebied geen trottoirs aangelegd. Voetgangers, fietsers en autoverkeer delen dezelfde verkeersruimte. Parkeervlakken zullen wel als zodanig worden gemarkeerd. Dit om het verschil tussen het autonome villapark en de traditionele woningbouw aan weerszijden te benadrukken; grasvlakken duiden op het villapark, trottoirs horen bij de traditionele straatwand.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Algemeen

De gemeente dient bij het maken van ruimtelijke plannen rekening te houden met allerlei wetgeving gericht op de bescherming en waarborging van een goed woon- en leefklimaat (milieuwetgeving), alsmede ter bescherming van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en/of archeologische belangen in een plangebied. De belangrijkste aspecten die in het kader van een bestemmingsplan onderzocht moeten worden zijn:

- Water;
- Flora en fauna;
- Bodemkwaliteit;
- Archeologie;
- Geluid- en/of geurhinder;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Verkeer;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Kabels en leidingen;
- Duurzaamheid.

5.2 Water

5.2.1 Algemeen

Voor het plangebied en de nieuwe ontwikkeling is een watertoets uitgevoerd, die als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. De watertoets is ter beoordeling aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) voorgelegd. HHNK heeft op 7 december 2016 ingestemd met de inhoud van de watertoets. De reactie van het HHNK is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

5.2.2 Betekenis voor het plan

Waterhuishouding

Het oppervlak van het gehele plangebied bedraagt circa 6.300 m². In de huidige situatie is er binnen dit gebied circa 70% (4.400 m²) aan verhard oppervlak aanwezig. In de toekomstige situatie wordt er aan wegen, woningen, paden en parkeerplaatsen circa 3.460 m² verharding gerealiseerd. Het is realistisch dat het resterende oppervlak van de percelen (circa 2.840 m²) in de toekomstige situatie niet geheel onverhard zal zijn. Wanneer uitgegaan wordt van een verhardingspercentage van 50% binnen de om de woning liggende percelen, resulteert het realiseren van de nieuwbouw in een toename in verhard oppervlak van minder dan 800 m² (480 m²). Hierdoor zijn er binnen het plangebied geen compenserende maatregelen nodig. Hierbij moet ook opgemerkt worden dat verhard oppervlak in tuinen, zoals bijvoorbeeld terrassen of bijgebouwen, doorgaans niet op het riool aangesloten worden zodat deze verharding niet direct bijdraagt aan een versnelde afwatering.

Riolering

Momenteel is de bebouwing in het plangebied hoofdzakelijk in gebruik als bedrijfsruimte. Met de komst van woningen in het plangebied zullen er naar verwachting minder personen in het plangebied aanwezig zijn waardoor het aannemelijk is dat de druk op de riolering af zal nemen. De totale afvalwaterproductie vanuit het plangebied kan nog verder afnemen vanwege het vervallen van een deel van de oorspronkelijke pompovercapaciteit van het gemengde rioelstelsel, in-

dien verhard oppervlak verder afgekoppeld wordt. De geschatte toekomstige afvalwaterproductie bedraagt circa 0,8 m³/uur, rekening houdend met 3 inwoners per woning en een gemiddelde afvalwaterproductie van 12 l/uur/inwoner. Het aanwezige rioolstelsel heeft voldoende capaciteit voor de verwerking van de afvalwaterproductie van het plan.

Conclusie

Ten aanzien van de waterhuishouding binnen het gebied geldt dat er met de voorgenomen ontwikkeling, waarbij uitgegaan wordt van circa 40% verharding van de om de woning liggende percelen, geen extra verharding ontstaat ten opzichte van de huidige situatie. Derhalve is er sprake van minder dan de door het HHNK gestelde grens van 800m² aan verharding waardoor compensatie niet aan de orde is.

5.3 Natuur

5.3.1 Algemeen

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Wet natuurbescherming en het provinciaal natuurbeleid. Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied. De voorgenomen ruimtelijke ingreep is getoetst aan de wet- en regelgeving op het gebied van natuur.

5.3.2 Betekenis voor het plan

Sweco Nederland B.V. heeft een oriënterend en aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling van De Cuyp op beschermde soorten planten en dieren en/of natuurgebieden. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij de toelichting. Het onderzoek betreft in eerste instantie een verkennend onderzoek naar (mogelijke) effecten op beschermde natuurwaarden. Op basis van de verkenning is een aanvullend natuuronderzoek uitgevoerd.

5.3.2.1 Gebiedsbescherming

Gelet op de afstand tot nabijgelegen Natura 2000-gebieden, zijn directe effecten zoals verdroging, vernatting, optische verstoring, licht- en geluidsverstoring op voorhand uitgesloten. Er is geen noodzaak is tot een nader onderzoek naar deze effecten.

Gelet op de grote afstand tot stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden (meer dan 20 kilometer) en de beperkte schaal van het plan, is aannemelijk dat als gevolg van het plan zowel in de gebruiksfase als de aanlegfase geen sprake is van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

5.3.2.2 Soortenbescherming

De resultaten van het uitgevoerde onderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied, is hieronder weergegeven.

Vleermuizen

Er is een zomerverblijfplaats van de laatvlieger (2-4 dieren) aangetroffen in het gebouw 'De Cuyp'. Omdat dit gebouw gesloopt wordt, zal een zomerverblijfplaats van de laatvlieger aangetaast worden. Voor deze aantasting is een ontheffing van de Wnb noodzakelijk. Voor de ontheffingsaanvraag is een activiteitenplan opgesteld. Door de uitvoering van het project is de vaste rust- en verblijfplaats van de laatvlieger tijdelijk niet beschikbaar. In de directe omgeving worden enkele vleermuiskasten opgehangen die door de laatvlieger gebruikt kunnen worden. Na sloop van het gebouw zijn (weer) permanente functionele rust- en verblijfplaatsen aanwezig in de nieuwbouwwoningen. Verspreid over het plangebied worden inbouwkasten aangebracht. Er zijn op de langere termijn geen negatieve effecten op de populatie van de laatvlieger te verwachten. Om negatieve effecten te verzachten, worden de verschillende mitigerende maatregelen genomen. De ontheffing is verleenbaar bij het nemen van de in het activiteitenplan genoemde maatregelen.

Er is geen essentieel vleermuis foerageergebied aangetroffen binnen het plangebied. De gewone- en ruige dwergvleermuizen foerageerden met name langs de lanen naast het plangebied en boven de open ruimte boven en naast het plangebied.

Ten aanzien van de bomen en struiken in relatie tot vleermuizen is geen ontheffing noodzakelijk. Dit omdat er maar enkele gewone dwergvleermuizen gebruik maken van het groen op het plangebied terrein en er geen sprake is van essentieel leefgebied. Bovendien worden de lanen (waar de meeste gewone dwergvleermuizen foerageerden) om het plangebied niet aangetast. Verstoring van foeragerende en overvliegende vleermuizen kan worden voorkomen, door tijdens de uitvoering hier rekening gehouden. Dit betekent dat in de periode april tot en met oktober, geen directe uitstraling van bouwverlichting of strooilicht (met uitzondering van tijdelijke verlichting van voertuigen en huidige terreinverlichting) op gebouwen, bosjes en bomen in het plangebied tussen zonsondergang en zonsopkomst.

Het voorgaande betekent dat er geen sloopwerkzaamheden in de meest kwetsbare periode van de laatvlieger uitgevoerd mag worden. De meest kwetsbare periode van de laatvlieger op deze locatie is de zomerperiode van half april t/m juli. Maar omdat dit een soort is die gedurende het najaar zich kan verplaatsen, zal bij de sloop rekening gehouden moeten worden met zowel de zomer- als de winterperiode. Daarom wordt aanbevolen de sloop na ontheffing verlening uit te voeren in de maanden augustus t/m oktober.

Huismus en gierzwaluw

Ten aanzien van het essentieel leefgebied voor de huismus geldt, dat in de nieuwe situatie (maar ook gedurende het broedseizoen van de huismus, tijdens de aanlegfase) wederom beplanting (bessenstruiken en/of dichte hagen) terug moet komen. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan is hiervoor wel ontheffing noodzakelijk en zullen dezelfde maatregelen getroffen moeten worden. De tuinen achter de woningen vormen geen geschikt alternatief leefgebied, omdat de nesten zich aan de voorzijde van de woning bevinden. Het verdwijnen van de gebouwen en groen in het plangebied hebben geen effect op het leefgebied van de gierzwaluw.

Overige vogels

Omdat er geen jaarrond beschermde nesten en geen niet-jaarrond beschermde nesten binnen de effectafstand van de werkzaamheden aanwezig zijn, kan overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van vogels worden uitgesloten. Er hoeven geen vervolgpcedures (aanvragen van een ontheffing) in gang te worden gezet ten aanzien van vaste verblijfplaatsen van vogels.

Aanvullend onderzoek en een eventuele ontheffingsaanvraag ten aanzien categorie 5 soorten behorend tot de aangepaste lijst jaarrond beschermde nesten van de Wet natuurbescherming wordt niet noodzakelijk geacht.

Effecten op overige voorkomende broedvogels kunnen worden voorkomen door het kappen van bomen en rooien van struiken buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen worden voorzien is vooraf een controle door een ecologisch deskundige noodzakelijk om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen.

Vaatplanten, amfibieën, reptielen, vissen, ongewervelden en overige zoogdieren

Er is geen sprake van een negatief effect op beschermde vaatplanten, overige zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden door het ontbreken van geschikt leefgebied binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied.

Soorten zoals bosmuis, haas, egel en huisspitsmuis, bruine kikker en gewone pad behorend tot de beschermingscategorie 'andere soorten' (art. 3.10) van de Wet natuurbescherming kunnen voorkomen in het plangebied. Deze soorten zijn door de Provincie Noord-Holland vrijgesteld van ontheffingsplicht in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling. Nader onderzoek en een eventuele ontheffingsprocedure zijn niet aan de orde.

Conclusie soortenbescherming

Omdat beschermde soorten niet in het gebied of directe omgeving aanwezig zijn, dan wel er geen effecten te verwachten zijn, effecten kunnen worden voorkomen of dat een benodigde ontheffing verleendbaar is, is de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling in het kader van de Wet natuurbescherming met betrekking tot soortenbescherming niet in het geding.

5.4 Bodem

5.4.1 Algemeen

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is onderzoek nodig naar mogelijke bodemverontreiniging en wat de gevolgen van een eventuele bodemverontreiniging zijn op de uitvoerbaarheid. Een nieuwe bestemming mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plan verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het plan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar oud zijn. Uitzondering hierop zijn de plannen waar de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en/of bodemonderzoeken de bodemkwaliteit voldoende weergeven en er geen onoverkomelijke problemen te verwachten zijn bij de bestemmingswijziging. Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Deze bodemonderzoeken mogen wettelijk niet ouder zijn dan 5 jaar.

5.4.2 Betekenis voor het plan

Voor het plangebied van De Cuyp is een actualiserend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is al bijlage 5 bij de toelichting gevoegd. Uit het onderzoek volgt dat de slib-/puinhoudende grondlagen licht zijn verontreinigd met diverse parameters. In de zintuigelijk schone grond zijn geen verontreinigingen aangetoond met de geanalyseerde parameters. Indicatief getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit wordt de niet puinhoudende grond ingedeeld in de bodemkwaliteitsklasse Landbouw en natuur. De overige grond wordt ingedeeld in de klasse Wonen en/of Industrie. Het grondwater is licht verontreinigd met zink en naftaleen. Tijdens de visuele inspectie van het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ter plaatse van de gaten is zowel visueel als analytisch eveneens geen asbest aangetroffen.

Uit de resultaten van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen beperkingen aanwezig zijn voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie

5.5 Archeologie

5.5.1 Algemeen

Het plangebied is in de archeologische beleidsnota van de gemeente Enkhuizen aangewezen als terrein van hoge archeologische waarde (historische kern).

5.5.2 Betekenis voor het plan

Voor het plangebied is door Archeologie West-Friesland in 2015 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 bij de toelichting opgenomen.

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat het plangebied, gezien de ligging binnen de historische stadskern van Enkhuizen en de archeologische resten die hier worden verwacht, een hoge archeologische waarde heeft. Op planlocatie lag tot de 19^e eeuw een deel van de Oude Buyshaven. Deze haven is aan het einde van de 16^e eeuw gegraven als onderdeel van de grote stadsuitbreiding van Enkhuizen. Op de locatie van het plangebied wordt een deel van de noordelijke houten kadebeschoeiing verwacht (lengte circa 75 meter), evenals de westzijde van de aarden aanbruggen met ophaalbrug, de kade langs de haven en zeer veel vondsten in de vulling van de haven.

Het huidige schoolgebouw dat zich op de planlocatie bevindt heeft een fundering van heipalen. Op basis van het palenplan van de oudbouw en de ligging van dit gebouw ten opzichte van de houten kadebeschoeiing lijkt het erop dat slechts weinig heipalen door de beschoeiing heen zijn geslagen. De kelder zal wel een lokale verstoring van de beschoeiing hebben veroorzaakt.

De nieuwe woningen binnen het plangebied zullen worden gebouwd op heipalen, wat een verstoring van het bodemarchief tot gevolg heeft. De bouwwerkzaamheden dienen daarom vooraf te worden gegaan door een archeologisch onderzoek in de vorm van een opgraving. Doordat geen (parkeer)kelders onder de nieuwbouw worden gerealiseerd en de heipalen van de nieuwbouw de zuidelijke kadebeschoeiing niet zullen verstoren, wordt het niet noodzakelijk geacht dat het plangebied vlakdekkend tot op de natuurlijke bodem wordt onderzocht.

Voor het bepalen van de archeologische waarden binnen het plangebied is de noord- en oostzijde van het plangebied het meest relevant gezien. De zich hier bevindende kadebeschoeiingen en aarden aanbruggen zullen worden opgegraven. Het te onderzoeken deel heeft dan een oppervlakte van 2.300 m², zie figuur 5.1.



Figuur 5.1: De nieuwbouw geplot op de kadastrale kaart uit 1823. De blauwe stippellijn geeft de omvang van het plangebied weer. De doorgetrokken blauwe lijn is het op te graven gebied. (bron: Archeologisch bureauonderzoek, plangebied voormalige Technische School "De Cuyp", Enkhuizen, West-Friese Archeologische Rapporten, Hoorn 2015)

Als leidraad voor de opgraving dient een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen te worden opgesteld. Het archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd door een gecertificeerd archeologisch bedrijf of organisatie.

Om de archeologische waarden in het plangebied te borgen, is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Hiermee wordt geregeld dat, voordat werkzaamheden in de bodem plaatsvinden, archeologisch onderzoek wordt verricht of archeologische maatregelen worden genomen.

5.6 Geluid

5.6.1 Algemeen

Langs alle wegen bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones. Uitzondering hiervan zijn woonerven en 30 km/u-gebieden. Hiervoor geldt echter dat wel een afweging gemaakt moet worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidgevoelige functies binnen de geluidszone van een weg, dient de geluidbelasting aan de gevel van de te ontwikkelen functie aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. De zonebreedte van een weg is afhankelijk van een binnen of buitenstedelijke ligging en de hoeveelheid rijstroken van de weg en wordt gemeten uit de rand van de weg. Uit jurisprudentie volgt dat

in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een afweging moet worden gemaakt of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.6.2 *Wegverkeerslawaaï*

Langs het plangebied liggen de Admiraliteitsweg, de Cromhoutstraat en de Kuipersdijk. Op deze wegen geldt een 30 km/u regime, waardoor het plangebied niet binnen een wettelijk vastgestelde geluidszone ligt. Onderzoek in het kader van de wet geluidhinder naar de geluidbelasting als gevolg van deze wegen is daarom niet nodig. Bovendien worden deze wegen voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer waardoor de geluidbelasting beperkt is en sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.6.3 *Spoorweglawaaï*

Het plangebied ligt op circa 120 meter van de spoorlijn Hoorn-Enkhuizen. In het Geluidregister is aangegeven dat het geluidproductieplafond ter plaatse 52,0 dB bedraagt. Op basis hiervan geldt een geluidzone van 100 meter. Omdat het plangebied buiten de geluidzone valt, is akoestisch onderzoek naar spoorweglawaaï op grond van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. De geluidwaarde in 2017 bedraagt 44,6 dB. Ook al zou volledig gebruik gemaakt worden van het geluidproductieplafond, dan is gelet op de afstand tot het plangebied en het feit dat de aangesloten rijen woningen tussen het spoor en het plangebied zorgen voor afschermdende werking, voldoende aannemelijk dat wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. Railverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan en het verlenen van hogere waarden is niet aan de orde.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering zal vormen voor het voorliggende bestemmingsplan.

5.7 **Luchtkwaliteit**

5.7.1 *Wet Milieubeheer*

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waarin in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritieke stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Voor andere in de Wm genoemde stoffen, wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan aan de vereisten.

Op grond van artikel 5.16 Wm stelt de gemeenteraad alleen een bestemmingsplan vast wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- Het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of;
- De luchtkwaliteit als gevolg van het vergunde plan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of, bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbetert, of;
- Het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of;
- De ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

5.7.2 *Niet in betekenende mate bijdragen*

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekenende mate" als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. De categorieën van gevallen zijn:

- Woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- Woningbouwlocaties met niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen;
- Kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m² bij minimaal ontsluitingsweg;

- Kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m² bij minimaal twee ontsluitingswegen.

Verder is een bepaalde combinatie van woningen en kantoren zonder nader onderzoek mogelijk en is er voor sommige inrichtingen geen onderzoeksplicht.

5.7.3 *Betekenis voor het plan*

Voor ontwikkelingen met maximaal 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en maximaal 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen is geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De ontwikkeling van De Cuyp valt daar ruimschoots binnen.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 *Algemeen*

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria, zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen.

Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij de besluitvorming rondom ruimtelijke plannen de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

- Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon zich gedurende een jaar onafgebroken op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10⁻⁶ (één op 1.000.000) bedraagt;
- Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt, afhankelijk van de ontwikkeling, een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

5.8.2 *Betekenis voor het plan*

Op de Risicokaart zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle objecten aanwezig. Op meer dan 450 meter afstand is het bedrijf 'Alkor Draka' aanwezig. Deze is op de kaart als opslag aangemerkt en heeft een risicocontour van 20 meter. Een tweede risicovol object ligt op circa 800 meter van het plangebied. Ook dit is een opslagbedrijf (ROC Esso), waarvan geen risicocontour is aangegeven. Tevens ligt er op circa 580 meter een buisleiding van Gasunie.

Op basis van bovengenoemde gegevens hoeft niet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen te worden getoetst. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in een gebied waar wegen of spoorwegen met een PR-contour of GR-knelpunt voorkomen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor het voorgenomen plan.

5.9 Verkeer

Voor het plangebied is in 2006 een verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is al bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

Onderzocht is of de verkeersdruk als gevolg van de woningbouwontwikkeling De Cuyp voldoet aan de kenmerken van 'Duurzaam Veilig'. Hierbij is tevens rekening gehouden met het naastgelegen woningbouwproject 'De Fruittuinen'. Er hebben in de tussentijd geen ontwikkelingen plaatsgevonden die de uitkomsten van het onderzoek hebben kunnen beïnvloeden.

Uit het onderzoek blijkt dat de autobewegingen die door het appartementencomplex 'Fruittuinen' en de nieuwbouw De Cuyp worden gegenereerd binnen het bestaande wegennet op een verkeersveilige wijze verwerkt kunnen worden.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Heerhugowaard de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies: direct naast woningen komen andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Binnen gemengd gebied is het mogelijk om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dit milieuaspect wordt niet verlaagd.

Onderstaande figuur geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Figuur 1: Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering', kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwet- en regelgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische geurwetgeving en de veiligheids-

regelgeving. Deze regelgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van nieuwe ontwikkeling. Onderzocht worden zowel de feitelijke invloed van de ter plaatse gevestigde en te vestigen milieubelastende functies als de invloed die kan uitgaan van milieubelastende functies die op grond van de geldende bestemming kunnen worden gevestigd.

Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering", kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwet- en regelgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, agrarische geurwetgeving en de veiligheidsregelgeving. Onderzocht worden zowel de feitelijke invloed van de ter plaatse gevestigde en te vestigen milieubelastende functies als de invloed die kan uitgaan van milieubelastende functies die op grond van de geldende bestemming kunnen worden gevestigd.

Betekenis voor het plan

Voor dit bestemmingsplan is een verkenning naar milieubelastende functies in de omgeving uitgevoerd. Het project maakt een milieugevoelige functie mogelijk in de vorm van wonen, vandaar dat aandacht wordt besteed aan de bestaande milieuhinder vanuit omliggende functies.

Rondom het plangebied zijn bedrijven tot en met categorie 1 en 2 toegestaan. Het perceel en zijn omgeving is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen komen ook andere functies voor, zoals bedrijvigheid en maatschappelijke functies. Daarom is het gebied aangemerkt als omgevingstype 'gemengd gebied'. Voor een dergelijk gebied, waar bedrijvigheid tot en met categorie 2 toegestaan is, kan uitgegaan worden van een maximale richtafstand van 10 meter. De daadwerkelijk afstand tussen de percelen waar deze categorie bedrijvigheid is toegestaan en het plangebied is groter. Dit leidt derhalve niet tot problemen.

Tevens bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied een maatschappelijke bestemming waarbinnen de 'Enkhuizer Zeevaartschool' gevestigd is (Kuipersdijk 15). Deze schoolfunctie (SBI-2008 852, 8531) valt binnen milieucategorie 2 en heeft volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 10 meter tot woningen binnen gemengd gebied. Twee woningen binnen het woningbouwplan De Cuyt, zijn gesitueerd op circa 5 meter van de maatschappelijke bestemming. Activiteiten op het schoolterrein die een geluidemissie met zich meebrengen, vinden echter op meer dan 10 meter van de geplande woningen plaats. Aan de oostzijde van de maatschappelijke bestemming zijn namelijk parkeerplaatsen en groenvoorzieningen aanwezig. In de tuin van de school ligt een schip dat wordt gebruikt voor opleidingsdoel-einden. Deze lessen vinden op vrijdag en zaterdag plaats. De situering is met een aanduiding vastgelegd in het bestemmingsplan. Het schip staat op ruim 20 meter van de geplande woningen. Deze activiteiten vinden dus plaats op voldoende afstand van de te bouwen woningen.

Geconcludeerd wordt dat er geen woningen zijn gepland binnen de richtafstanden van omliggende functies die hinder kunnen veroorzaken. Ter plaatse is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarmee wordt de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet door (milieu)hinder van bedrijven en voorzieningen gehinderd.

5.11 Kabels en leidingen

In oktober 2007 is voor het plangebied een KLIC-melding gedaan. Geconcludeerd kan worden dat dit aspect geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Duurzaamheid

Artikel 33 van de PRV geeft aan dat bestemmingsplannen voor o.a. woningbouw dienen te beschrijven op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie. In de uitvoering van het bestemmingsplan zal aandacht worden besteed aan het aspect duurzaamheid. Duurzaam bouwen betreft een wijze van plannen, bestemmen, ontwerpen, bouwen, inrichten en beheren (inclusief slopen en hergebruik) van de te realiseren woningen. Duurzaamheidsaspecten waar bij de bouw van de woningen aan moet worden gedacht zijn: energiehuishouding, materiaalgebruik, watergebruik, gezondheid, comfort, toekomstbestendigheid, etc. De woningen zullen niet op het gasnet worden aangesloten. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het duurzaam bouwen van de woningen mogelijk.

5.13 Vormvrije m.e.r.

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.

Uit het natuuronderzoek, zoals beschreven in paragraaf 5.3 blijkt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is in feite een beknopte opsomming van de beoordeling van de ontwikkeling op verschillende milieuaspecten.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). In dit kader is een aanmeldingsnotitie opgesteld (bijlage 8 bij deze toelichting). Geconcludeerd wordt dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5.14 Conclusies

Op basis van de hierboven genoemde gegevens is de verwachting dat de milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering zullen vormen voor het uitvoeren van het bestemmingsplan.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de woningbouw in De Cuyp juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt, samen met de regels, het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

6.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Tevens worden met functieaanduidingen de gebruiksmogelijkheden nader gespecificeerd. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

6.3 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Verkeer – Verblijf
- Wonen
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming)
- Waarde – Beschermd Stadsgezicht (dubbelbestemming)

Binnen de regels is sprake van positieve bestemmingen. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
 - b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht.
 - c. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de bouwregels;
 - d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
 - e. (eventueel) een mogelijkheid voor afwijken van de gebruiksregels;
- De aanduidingen zijn op de verbeelding met een lettercode aangegeven, die in de regels terug zijn te vinden.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Verkeer - Verblijf

Het openbaar gebied aan de randen van het plangebied en de interne verkeersontsluiting zijn bestemd als Verkeer – Verblijf. Binnen deze bestemming zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

- Artikel 4: Wonen

Binnen de bestemming Wonen kan het woonprogramma van 21 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. De woningen worden gebouwd binnen de daarvoor op de verbeelding aangewezen bouwvlakken. Binnen ieder bouwvlak is door middel van een bouwaanduiding aangegeven of er vrijstaand, twee-aaneen of in een rij (aaneen) wordt gebouwd. Op de verbeelding is een aanduiding 'voorgevelrooilijn' opgenomen waarbij is bepaald dat de voorgevel in deze lijn moet worden gebouwd. De woningen worden verplicht voorzien van een kap. De maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de verbeelding opgenomen.

Het plangebied is gelegen in door het Rijk aangewezen beschermd stadsgezicht. Gevolg hiervan is dat er specifieke regels zijn opgenomen voor het reguleren van bijbehorende bouwwerken.

Gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan op die delen van het perceel waar de aanduiding 'haag – 1', 'haag – 2' en 'haag – 3' zijn opgenomen.

- Artikel 5: Waarde – Archeologie 2

Ter bescherming van (mogelijke) archeologische waarden is de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing. Bij nieuwe ontwikkelingen waarbij bodemingrepen worden voorzien, is de omvang in m² en de diepte van de ingreep (in alle gevallen 35 cm beneden maaiveld) leidend. Voor bouwwerken en werkzaamheden dient bij respectievelijk iedere ingreep groter dan 30 m² vooraf een omgevingsvergunning te worden verkregen.

Voorwaarde voor het verlenen van de genoemde omgevingsvergunningen is dat middels onderzoek wordt aangetoond dat geen archeologische waarden zijn aangetroffen of dat deze archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Mochten er wel archeologische waarden worden aangetroffen dan kan alleen onder voorwaarden een omgevingsvergunning worden verleend.

- Artikel 6: Waarde – Beschermd Stadsgezicht

De dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Stadsgezicht' is in het plangebied van toepassing. Deze dubbelbestemming is gericht op het behoud, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd stadsgezicht, zoals weergegeven in de toelichting van het aanwijzingsbesluit van Enkhuizen als rijksbeschermd stadsgezicht. Dit aanwijzingsbesluit is opgenomen als bijlage bij de regels van voorliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 7: Antidubbelregel

Op grond van de antidubbelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4

Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 8: Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de regels met betrekking tot parkeren opgenomen.

- Artikel 9: Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels beschrijven de gebruiksfuncties die in ieder geval strijdig zijn met de in het plan opgenomen bestemmingen.

- Artikel 10: Algemene aanduidingsregels

In het plangebied bevinden zich een aantal bomen die kunnen blijven staan. Deze zijn voorzien van een aanduiding op de verbeelding (Boom – 1). In artikel 10.1 zijn regels ter bescherming van deze bomen opgenomen inclusief een omgevingsvergunningstelsel voor specifieke werkzaamheden.

Ook zijn een aantal plekken specifiek aangegeven waar nieuwe bomen dienen te komen. Deze nieuwe bomen zijn als voorwaardelijke verplichting vastgelegd in artikel 10.2 met een koppeling naar een aanduiding op de verbeelding (Boom – 2).

Omdat de hagen op de uit te geven percelen een belangrijke kwaliteit van het plan zullen vormen, zijn ook deze als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Er zijn drie aanduidingen opgenomen waarbij onderscheid wordt gemaakt in de minimale en maximale hoogte van de hagen. Ter plaatse van de hagen is een bouwverbod opgenomen en een omgevingsvergunningstelsel voor specifieke werkzaamheden.

- Artikel 11: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

6.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan De Cuyp is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels. Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

In het onderhavige bestemmingsplan is voldoende kenbaarheid gegeven aan het plan en is de omgeving door middel van informatieavonden geïnformeerd. Hieruit is een breed gedragen draagvlak voor het plan naar voren gekomen. Het bestemmingsplan betreft een gedetailleerde en duidelijke regeling waar indien nodig op gehandhaafd kan worden.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Als gevolg van artikel 3.1.6, lid 1, ad e en f, van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 8 toegelicht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere woningen als bouwplan wordt gedefinieerd. De gemeenteraad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Voor het plan De Cuyp wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelende partij. De kosten voor de gemeente zijn op deze manier 'anderszins' verzekerd. Een exploitatieplan is niet nodig.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Vooroverleg

Ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), dienen burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan verschillende instanties. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen. Van de gemeente Stede Broec en Drechterland, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), PWN, de Gasunie en de Regionale uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD) is een reactie ontvangen. Deze zijn hieronder samengevat en van beantwoording voorzien.

Overlegreactie gemeente Stede Broec en Drechterland

De Laddertoets is onvolledig doorlopen. Hiermee voldoet het bestemmingsplan niet aan de wettelijke vereisten. Het plan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat impliceert dat de behoefte aan het plan op zowel kwantiteit als kwaliteit moet worden beoordeeld en beargumenteerd. Daarnaast wordt voorbij gegaan aan regionaal beleid omtrent de woningbouwprogrammering en gemaakte afspraken op grond waarvan bouwplannen moeten en kunnen worden gemotiveerd, in relatie tot de Ladder. Er wordt verwezen naar een verouderde ontwerp kadernota van 9 december 2010. Dit is geheel niet actueel of relevant. Door zowel Enkhuizen, de regio West Friesland, als Gedeputeerde Staten, is half 2017 een nieuwe regionale woonvisie vastgesteld. Daarbij hoort een uitvoeringsdocument, het zogenaamde RAP (regionaal actieprogramma Wonen) en een afwegingskader. Dit afwegingskader is belangrijk, hiermee worden nieuwe plannen langs de lat van 1) wetgeving ('de West-Friese basis') en 2) de regionale ambities gelegd (Het West-Fries vooruitdenken'). Het plan moet daaraan getoetst worden en gemotiveerd.

Reactie gemeente

De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is opnieuw uitgevoerd. Daarnaast is het actuele regionaal beleidskader op het gebied van wonen in het bestemmingsplan opgenomen. Omdat de plancapaciteit van het plan Gommerwijk – West – West niet in zijn geheel zal worden gerealiseerd, ontstaat binnen de kern Enkhuizen ruimte voor het plan De Cuyp en wordt voldaan aan de afspraak dat elke gemeente in principe binnen de eigen lokale behoefteprognose blijft. In bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is nu expliciet aangetoond dat het plan passend is binnen het regionaal afwegingskader.

Overlegreactie Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

HHNK benadrukt het belang van ruimtelijke adaptie. Het advies van het Hoogheemraadschap is om het waterbergende oppervlak te vergroten en rekening te houden met de beperkte drooglegging. Op deze wijze kan een klimaat robuuste en toekomstbestendige wijk worden gerealiseerd. Daarbij wordt in het voorontwerp-bestemmingsplan geen expliciete uitspraak gedaan over het afkoppelen van het hemelwater. HHNK ziet graag bevestigd dat het verhard oppervlak wordt afgekoppeld van het riool.

Reactie gemeente

De in het kader van het bestemmingsplan opgestelde watertoets is in 2016 voorgelegd aan HHNK. In de reactie van HHNK d.d. 7 december 2016 op de watertoets is aangegeven dat deze volledig is en wordt ingestemd met de inhoud. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van HHNK wat betreft compensatie van verhardingstoename (aangezien er geen sprake is van verhardingstoename, is compensatie niet verplicht). Het streven naar het opvangen van hemelwater

middels een waterbergende of watervertragende functie wordt onderschreven. Dat geldt ook voor de afkoppeling van hemelwater. Dit zijn echter aspecten die bij de uitvoering van het project verder worden uitgewerkt. Dit wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. De gemeente en ontwikkelaar zullen hierover in contact blijven met HHNK. De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Overlegreactie PWN

PWN vraagt aandacht voor veiligstelling van in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen en verzoekt de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Alvorens tot effectivering van het plan wordt overgegaan, wordt het op prijs gesteld als in overleg wordt getreden. Tevens wordt aandacht gevraagd voor bluswatervoorzieningen en het standaarddocument VANN. Tot slot neemt PWN aan dat er in het plangebied geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de overlegreactie voor kennisgeving aan en heeft de ontwikkelaar van het plan van de genoemde voorwaarden en adviezen op de hoogte gebracht. De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Overlegreactie Gasunie

Het voornoemde plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid. Op grond van deze toetsing wordt geconcludeerd dat het plangebied buiten de 1% letaliteit-grens van de dichtstbij gelegen aardgastransportleiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de overlegreactie voor kennisgeving aan. De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Overlegreactie Regionale uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord

De gemeente heeft de RUD gevraagd om advies met betrekking over de effecten van het woningbouwplan met betrekking tot de milieu-aspecten die in het voorontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. De RUD adviseert om een meldnotitie m.e.r. op te stellen, aanvullend en actualiserend bodemonderzoek uit te voeren en akoestisch onderzoek uit te voeren in verband met de naastgelegen maatschappelijke bestemming. Daarnaast wordt gevraagd invulling te geven aan artikel 33 PRV en te sturen op aardgasloos bouwen. Wat betreft externe veiligheid zijn er geen knelpunten en hoeft de Veiligheidsregio niet in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. Voor aantasting van vleermuisverblijfplaatsen dient ontheffing te worden aangevraagd.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van het advies van de RUD is een meldnotitie m.e.r. opgesteld en is aanvullend en actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan. Wat betreft mogelijke geluidhinder van de naastgelegen maatschappelijke bestemming is in het bestemmingsplan nader onderbouwd dat ter plaatse van de te bouwen woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In paragraaf 5.12 is toegevoegd dat de woningen niet op het gasnet worden aangesloten. Het advies met betrekking tot de aspecten externe veiligheid en natuur wordt ter kennisgeving aangenomen.

8.2 Inspraak

In de afgelopen jaren is de omgeving op verschillende informatie-avonden geïnformeerd over het woningbouwplan. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 8 maart 2018 tot 18 april 2018 voor inspraak ter inzage gelegen. Op 28 maart is een informatie-avond georganiseerd. Gedurende de inspraakperiode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een reactie op het plan in te dienen. Er zijn twee inspraakreacties ingediend. Deze zijn van beantwoording voorzien in een separate nota van inspraak (bijlage 9 bij dit bestemmingsplan).

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 9 mei 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in een de 'Nota van beantwoording zienswijzen' samengevat en van reactie voorzien.

8.4 Procedure

De zienswijzen worden bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.