

**BESTEMMINGSPLAN
GOMMERWIJK WEST - WEST FASE 1A**

**Bestemmingsplan
Gommerwijk West - West fase 1a**

Code 099969 / 08-05-12

GEMEENTE ENKHUIZEN 099969 / 08-05-12
BESTEMMINGSPLAN GOMMERWIJK WEST - WEST FASE 1A

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	2
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Algemeen	3
2. 2. Rijk	3
2. 3. Provinciaal beleid	4
2. 4. Regionaal beleid	6
2. 5. Gemeente	7
3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	10
3. 1. Algemeen	10
3. 2. Milieuzonering	10
3. 3. Verkeerslawaaï	10
3. 4. Externe veiligheid	11
3. 5. Luchtkwaliteit	12
3. 6. Bodem	13
3. 7. Waterparagraaf	14
3. 8. Ecologie	15
3. 9. Archeologie	17
3. 10. Kabels en leidingen	19
4. STEDENBOUWKUNDIGE PROGRAMMA / UITGANGSPUNTEN	20
4. 1. Stedenbouwkundig beeld	20
4. 2. Vaargebied	21
4. 3. Voorzieningen	22
4. 4. Verkeer	22
4. 5. Programma	24
5. BEELDKWALITEIT	25
5. 1. Algemeen	25
5. 2. Het fundament	25
5. 3. Enkhuizense stijkenmerken	25
5. 4. De opgave	26
5. 5. Oevers	26
6. PLANBESCHRIJVING	28
6. 1. Algemeen	28
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	28

7. UITVOERBAARHEID	32
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7. 2. Grondexploitatie	32
7. 3. Economische uitvoerbaarheid	33
8. OVERLEG EN INSPRAAK	34
8. 1. Overleg	34
9. RAADSVASTSTELLING	38

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Geluidsberekening
<u>Bijlage 2</u>	Inspectie asbestsanering
<u>Bijlage 3</u>	Verkennend bodemonderzoek
<u>Bijlage 4</u>	Ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 5</u>	Archeologisch bureauonderzoek
<u>Bijlage 6</u>	Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek
<u>Bijlage 7</u>	Archeologisch aanvullend proefsleuvenonderzoek
<u>Bijlage 8</u>	Beeldkwaliteitsplan

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Enkhuizen heeft het voornemen om aan de westkant van de stad een nieuw woongebied te ontwikkelen. Het gebied met de voorlopige naam Gommerwijk West-West, sluit aan op de bestaande wijk Gommerwijk en op het meest westelijk deel van de wijk Kadijken.

Op 19 februari 2008 heeft de gemeenteraad voor dit gebied het *Bestemmingsplan Gommerwijk West-West* vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het gehele gebied van Gommerwijk West-West de bestemming 'Wonen - Uit te werken' gekregen. Voor het grootste deel van Gommerwijk West-West is voorsnog een pas op de plaats gemaakt. Wel is al duidelijk dat het gebied tussen de Meijndertsloot en de wijk Kadijken ontwikkeld gaat worden. Dit gebied vormt het plangebied voor het onderhavige bestemmingsplan. Het plangebied is in figuur 1 weergegeven.

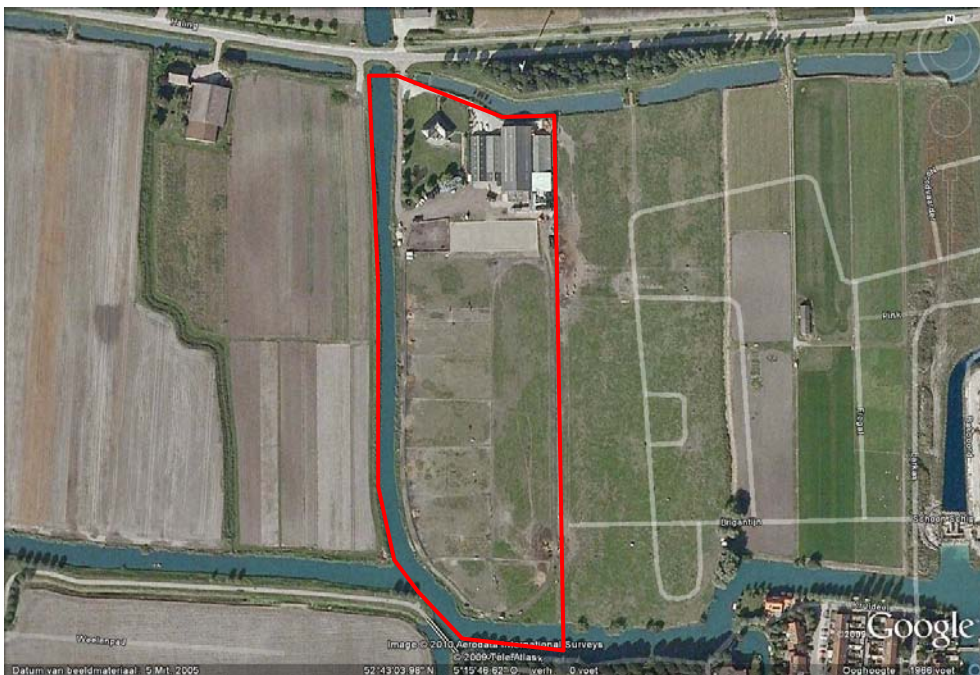


Figuur 1. De ligging van het plangebied

De gemeente ontwikkelt dit gebied niet zelf. Het gebied wordt ontwikkeld door een projectontwikkelaar.

1. 2. Plangebied

Het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, wordt in bestemmingsplan Gommerwijk West-West deelgebied 1a genoemd. Dit gebied is ongeveer 4 hectare groot. In het plangebied was een manege met buitenbaan gevestigd. Het plangebied wordt begrensd door de Noorder Kadijksloot (noord), de Meijndertsloot (west), de Zuider Kadijksloot (zuid) en de in ontwikkeling zijnde wijk Kadijken (oost). Een luchtfoto van de situatie van het plangebied in 2009 is in figuur 2 weergegeven. De opstallen zijn inmiddels gesloopt.



Figuur 2. Een luchtfoto van het plangebied

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving gegeven van het project en de planuitgangspunten. Hoofdstuk 5 gaat in op het beeldkwaliteitsplan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 6. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan behandeld. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Hierbij vormt grondexploitatie een onderdeel van de economische uitvoerbaarheid. De grondexploitatie is beschreven in een aparte paragraaf.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Algemeen

De ontwikkeling van deze uitbreidingswijk vraagt om zorgvuldige afstemming met lokaal, regionaal, provinciaal, landelijk en zelfs Europees beleid. Veel van dit beleid spreekt zich niet rechtstreeks uit over het plangebied, maar stelt wel eisen aan de invulling ervan. In deze toelichting op het bestemmingsplan wordt een verantwoording afgelegd ten aanzien van dit beleid.

De uitgangspunten voor het bestemmingsplan vinden rechtstreeks hun grondslag in de Stadsvisie Enkhuizen 2030 en de daarin opgenomen Structuurvisie. Daarnaast is in de gemeente beleid geformuleerd op het terrein van wonen, werken, verkeer, en leefbaarheid, beleid dat evenzeer voor dit bestemmingsplan van belang kan zijn.

Dit gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het stedelijk gebied heeft gestalte gekregen mede op grond van het ruimtelijk beleid van hogere overheden. De provinciale Structuurvisie en de Verordening vormen het belangrijkste provinciale toetsingskader voor de gemeentelijke ruimtelijke ordening. Provinciaal en gemeentelijk beleid hebben ieder op hun beurt weer te maken met de meer abstracte regie op nationaal niveau, het rijksbeleid.

Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van de ruimte en voor zover relevant voor de ontwikkeling van Gommerwijk West - West fase 1a, worden in dit hoofdstuk kort uiteengezet.

2. 2. Rijk

Nota Ruimte

De *Nota Ruimte* (2006) bevat de strategische visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot het jaar 2020 met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationale ruimtelijke beleid is ruimte te zoeken voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak van Nederland.

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: Basiskwaliteit en Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Een zekere basiskwaliteit zullen alle provincies en gemeenten in hun ruimtelijke plannen moeten nastreven. Het rijk laat de regie op dit punt aan provincies en gemeenten zelf over. Voor de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (ofwel de gebieden die van nationaal belang zijn) gelden meer dwingende regels van rijk.

De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Hieronder vallen bijvoorbeeld de grote steden, maar ook de ecologische hoofdstructuur van het IJsselmeer en Markermeer.

Enkhuizen hoort niet tot de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. In het voorliggende uitbreidingsgebied is daarom alleen de basiskwaliteit richtinggevend beleid. Dit houdt in dat minimaal de nationale of internationale wetgeving ten aanzien van gezondheid, veiligheid, milieu en natuur hier in acht genomen dient te worden.

Recreatie en toerisme

In de rijksnota wordt met nadruk gewezen op herstel van de balans tussen 'rood en groen/blauw' in en om de stad: voor de stedelingen moeten voldoende dagrecreatieve mogelijkheden in de directe omgeving zijn, in stadsparken en op het water.

Cultuurhistorie

Internationaal is het besef groeiend om cultuurhistorische waardevolle elementen en structuren te beschermen. Het rijk heeft een richtlijn gegeven voor het omgaan met ruimtelijke cultuurhistorische kwaliteit in de Nota Belvédère.

In Enkhuizen is wat betreft cultuurhistorie het behoud van het beschermd stadsgezicht van de binnenstad en het havenfront van grote betekenis. Voor de bescherming van archeologische waarden is in Nederland de Archeologische Monumentenwet (2007) van kracht. Gebieden met mogelijk hoge archeologische waarden, dienen voorafgaand aan de ontwikkeling in kaart gebracht te worden en bij de afweging van de aard van de ontwikkelingen betrokken te worden.

Water

In de Nota Ruimte is als ruimtelijke strategie voor het beleid voor water op nationaal niveau gekozen voor 'anticiperen op en meebewegen met water'. Er is voor gekozen om water te beschouwen als één van de structurerende principes voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Voor de waarborging van de veiligheid tegen overstromingen, geeft het rijk meer ruimte aan de grote rivieren en aan de kustverdediging.

AMvB Ruimte

De doorwerking van rijksbeleid naar lagere overheden wordt geborgd door middel van de AMvB Ruimte. In de AMvB Ruimte staan bindende voorschriften ten aanzien van het rijksbelang. De basis van de AMvB Ruimte wordt vooralsnog gevormd door de Nota Ruimte.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het plangebied niet in strijd is met het rijksbeleid.

2. 3. Provinciaal beleid

Structuurvisie en Provinciale Verordening

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010).

In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (vastgesteld door Provinciale Staten op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

De provincie Noord-Holland zet de komende dertig jaar in op compacte, hoogwaardige en bereikbare steden, omringd door aantrekkelijk recreatie en groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw.

Bebouwde gebieden zijn aangegeven als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Voor de toekomstige vraag naar ruimte, woningen en woonmilieus verwacht de Provincie Noord-Holland dat binnen Bestaand Bebouwd Gebied voldoende capaciteit beschikbaar is. Ook het plangebied is aangewezen als Bestaand Bebouwd Gebied.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling overeenkomt met het provinciaal beleid zoals neergelegd in de Structuurvisie en de Verordening.

Provinciaal Verkeer en Vervoerplan

Het provinciale beleid ten aanzien van verkeer en vervoer is aangegeven in het *Provinciaal Verkeer en Vervoerplan* (2003) (PVVP). Het is meer dan ooit van belang wonen, werken en infrastructuur goed op elkaar af te stemmen. Nu treden er in toenemende mate bereikbaarheidsproblemen op en worden files in de ochtend- en avondspits steeds langer. Er zal de komende jaren sprake blijven van forse en groeiende verkeersstromen.

Hoofdpoging is het verbeteren van de bereikbaarheid van het stedelijk netwerk voor alle soorten van vervoer. Dat betekent dat verschillende vervoerswijzen goed op elkaar dienen aan te sluiten en dat er voldoende voorzieningen, zoals transferia, P&R-terreinen en fietsenstallingen aanwezig dienen te zijn.

In het streekplan wordt in eerste instantie ingezet op verbetering van de landelijke verbindingen. Goede verbindingen zijn er voor Enkhuizen en de HES-zone met zowel de Randstad als met Oost Nederland. In West-Friesland is verbetering van de doorstroming noodzakelijk op de Westfri-siaweg N302 tussen Alkmaar en Enkhuizen.

Het PVVP biedt geen concrete uitgangspunten voor de ontwikkeling van het plangebied.

2. 4. Regionaal beleid

Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020

De *Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020* (vastgesteld op 1 maart 2011) is een vervolg op de Regionale Woonvisie (2005-2015). De Regionale Woonvisie ademde nog een sfeer uit van een bundeling van lokale visies. De Kadernota daarentegen stelt het belang van regionale samenwerking voorop en biedt ruimte voor het verder uitbouwen van deze samenwerking. Gemeenten in de regio kunnen de Kadernota gebruiken als vertrekpunt en als basis voor het vaststellen van lokale woonvisies. Voor de provincie biedt deze Kadernota input voor de invulling van het, op basis van de Provinciale Woonvisie, te ontwikkelen Regionale Actie Programma (RAP).

In de Kadernota blijft het 'bouwen voor eigen behoefte' (te verhogen met beperkt positief migratiesaldo) het uitgangspunt. Dit komt neer op een woningbouwopgave met een bandbreedte van 850-1020 woningen per jaar. Voor Enkhuizen komt dit neer op een woningbouwopgave van gemiddeld 80 woningen per jaar.

Bij overschrijding van de bandbreedte zoals hierboven bedoeld, spant de betrokken gemeente zich in om de woningbouwproductie in neerwaartse zin te verlagen. Dit geldt vanaf het productiejaar 2012. De regio kan van deze regel afwijken indien een beroep kan worden gedaan op een uitzonderingspositie dan wel de overproductie wordt veroorzaakt door het gebruik maken van de binnen de regio beschikbaar gestelde niet-benutte ruimte van de bandbreedte.

De regio is bereid om in het kader van een beperkte overloop vanuit de Metropoolregio Amsterdam, meer woningen te bouwen. Daarbij geldt de voorwaarde dat er eerst sprake moet zijn van een verbetering van de bereikbaarheid en een substantiële verbetering van de woon-/werkbalans.

Van de te bouwen woningen moet ten minste één derde deel van de nieuwbouw geschikt zijn voor bewoning door senioren. Verder streeft de regio er naar om 30% van de bestaande voorraad die in potentie geschikt is voor bewoning door senioren, daadwerkelijk geschikt te maken voor deze doelgroep.

Van de woningen die in het plangebied worden ontwikkeld, wordt 60% in de betaalbare categorie gerealiseerd en 40% in de dure categorie. Ten minste 25% van de woningvoorraad behoort tot de kernvoorraad huurwoningen. Vanaf 2011 gebruiken alle gemeenten voor nieuwbouwprojecten GPR Gebouw als toetsingskader. Aan de hand daarvan worden duurzaamheidsambities bepaald. De ambitie voor de nieuwbouw ligt op een gemiddelde score van 7 in 2011 en (geleidelijk oplopend) een score van 8 in 2015.

Het uitgangspunt is om woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren. Na voorafgaande toestemming van de provincie kan van dit uitgangspunt worden afgeweken. In dat geval moet nut en noodzaak worden aangetoond. Daarvoor is het van belang dat de desbetreffende projecten worden vermeld in het RAP.

In de Kadernota is de afspraak gemaakt dat alle gemeenten vóór 2015 individueel of op onderdelen gezamenlijk een woonvisie op opstellen.

2. 5. Gemeente

Stadsvisie Enkhuizen 2030

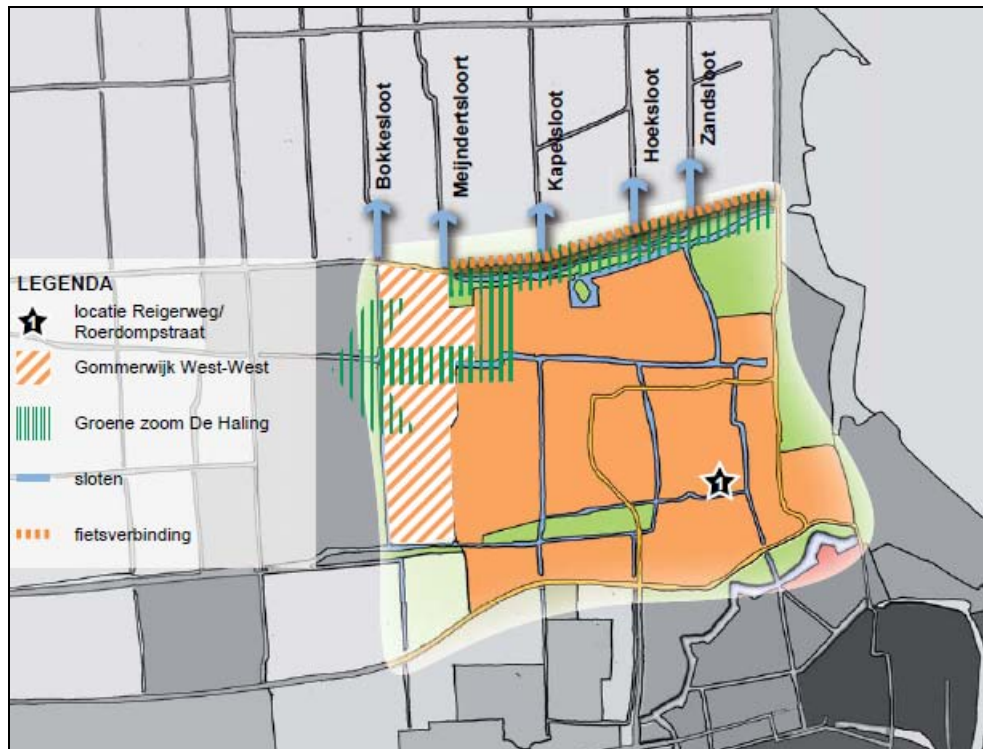
De *Stadsvisie Enkhuizen 2030* geeft een gewenst toekomstbeeld van Enkhuizen in 2030. Deze visie is in december 2009 vastgesteld. Het is het resultaat van reacties van burgers, organisaties en bestuurders uit de regio op een drietal toekomstscenario's; een 'bruisende havenstad', een 'monumentenstad' of een 'BV'. Hieruit is naar voren gekomen dat Enkhuizen een bruisende havenstad wil zijn.

Een onderdeel van de Stadsvisie betreft de *Structuurvisie Enkhuizen 2020*. De Structuurvisie betreft een uitwerking van de Stadsvisie. De Structuurvisie is de ruimtelijke vertaling van de Stadsvisie. In de Structuurvisie is aangegeven wat de ruimtelijke gevolgen zijn van het gemeentelijk beleid waarvoor gekozen wordt. Het gaat om accommodatie, aanpassing, verandering, ontsluiting, verbinding, kortom, de beweging van de ruimte, met het oog op de Kaart van Enkhuizen in 2020.

Een groot deel van het beleid voor de Structuurvisie Enkhuizen 2020 heeft zijn wortels in eerder vastgestelde plannen en beleidsvoornemens. De Structuurvisie Enkhuizen 2020 staat op de schouders van dat beleid. De uitbreiding Gommerwijk West - West is ook reeds bestaand beleid. In de Structuurvisie staat dat het noordelijk van de binnenstad gelegen woongebied zal worden afgerond met de ontwikkeling van de wijk Gommerwijk West - West, passend in de woningbehoefte vanaf 2015. De ontwikkeling wordt zo ingestoken dat recht wordt gedaan aan de functie van het gebied als overgangszone tussen de woonwijk en het Streekbos. De gewijzigde beleidsinzichten, stagnerende woningmarkt en de eventuele gevolgen van demografische ontwikkelingen, noodzaken tot een heroverweging van eerdere plannen. Het gebied zal naar het zich laat aanzien een heel groene signatuur krijgen in aansluiting op het Streekbos en in samenhang met de groenzone langs de Haling. Één en ander zal vorm krijgen door toevoeging van een groene zoom die samen met eerder genoemde elementen, 'Het Groene Bolwerk' rond de buitenstad voltooid.

In deze zone worden ruimte, groen, water, recreatie, een extensieve vorm van wonen en een ecologische verbinding gecombineerd tot een landschapselement dat is 'opgehangen' aan de cultuurhistorische lijn van de Haling en refereert aan de bolwerken van de binnenstad. Ook de vijf grote sloten in de polder Het Grootslag (Bokkesloot, Meindertsloot, Kapelsloot, Hoeksloot en Zandsloot) hebben een verbinding met dit landschapselement.

Over het Bolwerk, langs de noordzijde van het nieuwbouwplan, wordt een voet-/fietspad aangelegd.



Figuur 3. Kaartfragment Stadsvisie met ligging Gommerwijk West - West

De heroriëntatie van Gommerwijk West - West heeft geen betrekking op het plangebied. Het plangebied wordt nu reeds in ontwikkeling genomen. Langs de noordrand van de wijk wordt het Bolwerk in het plangebied doorgetrokken.

Verkeersplan Enkhuizen

Met het *gemeentelijk Verkeersplan Enkhuizen (2005 - 2015)* heeft de gemeente een plan vastgesteld om tot een duurzaam veilige inrichting van de verkeersruimte te komen. Gommerwijk West - West zal worden ontsloten en ingericht volgens de intenties van het Verkeersplan Enkhuizen 2005 - 2015. Gommerwijk West - West zal in het zuiden aansluiten op De Gouw en in het noorden op de Haling. Het plangebied zal niet rechtstreeks op de Haling aantakken. De ontsluiting van Gommerwijk West - West fase 1a geschiedt via de wijk Kadijken.

Via de Haling is er een aansluiting voor het externe verkeer op de Oosterdijk en de Veilingweg ten westen van het Streekbos. De Haling en de Veilingweg (in de gemeente Stede Broec) zullen in de toekomst steeds meer gaan fungeren als hoofdroute voor de wijken in de buitenstad.

Bij de huidige inzichten over verkeersveiligheid wordt voor alle woonbuurten ingezet op verblijfsgebieden.

De inrichting van de verblijfsgebieden, qua verkeersgebruik en ontsluiting, wordt afgestemd op de bereikbaarheid van de dagelijkse voorzieningen voor fietsers en voetgangers. De toegestane snelheid van het verkeer binnen de wijk is ten hoogste 30 km/uur. Indien er in het gebied sprake is van een route voor openbaar vervoer, zal de inrichting wel duurzaam veilig zijn, maar hoeft niet een 30 km/uur zone te worden aangelegd.

In en om Enkhuizen wordt veel gefietst door scholieren, werkenden, winkelend publiek en recreanten. Vanuit de huidige bebouwing van Enkhuizen zijn er diverse mogelijkheden voor fiets- en wandelroutes naar buiten. De gemeentelijke wens is een goede interne bereikbaarheid voor fietsers tussen verschillende woonwijken en vanuit de woonwijken naar de belangrijkste werklocaties, scholen en de binnenstad.

Naast het dagelijkse fietsverkeer binnen het verstedelijkt gebied, vormen vooral ook de recreatieve fiets- en wandelroutes door het landelijk gebied een belangrijk aandachtspunt. Bij de nieuwe uitbreiding zal extra ingezet worden op de aansluiting op deze doorgaande fietsroutes. De gemeente wenst een fietspad aan te leggen dat een belangrijke verbinding vormt vanuit de noordelijke gebieden van Enkhuizen. De fietsverbindingen van de buitenstad met het Streekbos blijven behouden via het bestaande fietspad op het dijkje (het Weelenpad) en via het fietspad langs De Gouw.

3. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

3. 1. Algemeen

Met het bestemmingsplan wordt het bestaande gebied herbestemd tot een woongebied. Er gaan geheel nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden gelden. De gemeente heeft de verplichting om deze bestemmingen te toetsen op een verantwoorde ruimtelijke ordening. Deze toets komt voort uit de wettelijke verplichting van de (hogere) overheid, ingesteld ter bescherming van een veilige en gezonde leefsituatie van de bewoners. Wat betreft gezondheid zijn geluidhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid en de bodemsituatie van belang. De watertoets dient om een goede waterhuishouding in het gebied te garanderen en is verplicht op grond van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Wat betreft andere omgevingswaarden dienen de natuurwaarden in en nabij het plangebied te worden onderzocht, omdat het plan niet tot enige bedreiging van het voortbestaan van beschermde soorten mag leiden. Ook dient de gemeente bij ieder plan inzichtelijk te maken hoe met aanwezige cultuurhistorische waarden, waaronder ook de archeologische waarden, wordt omgegaan. In de volgende paragrafen zullen deze aspecten nader worden belicht.

3. 2. Milieuzonering

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2009), worden richtlijnafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar gegeven. Deze afstanden dienen bij voorkeur te worden aangehouden tussen bedrijven en gevoelige bestemmingen (zoals wonen) in de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'.

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die hinder vormen voor de woningen in het plangebied. Omgekeerd vormen de woningen ook geen hinder voor de omgeving. Ten aanzien van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen.

3. 3. Verkeerslawaaï

Ten aanzien van geluid moet (naast de richtlijnen uit de milieuzonering) ook rekening worden gehouden met de wettelijke kaders zoals die voortvloeien uit de *Wet geluidhinder* (Wgh, 2007). Hierbij wordt onderscheid gemaakt in wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Voor dit bestemmingsplan is het aspect wegverkeerslawaaï van belang.

Door de nieuwbouw in Gommerwijk West - West zal het verkeer drukker worden op de wegen in de stad en op de uitgaande wegen. In het nieuwe woongebied zullen maximaal 700 woningen worden gerealiseerd.

In het kader van het bestemmingsplan Gommerwijk West - West is al in 2004 is de verwachte intensiteit op de wegen in de directe omgeving van Gommerwijk West - West en Kadijken berekend ¹⁾ in opdracht van de gemeente. Doel van de verkeersstudie was om tot een verantwoorde keuze te komen van de verkeersontsluiting van zowel Kadijken als van Gommerwijk West - West, voor verkeer dat binnen Enkhuizen blijft en verkeer dat de stad uitgaat.

In het kader van dit bestemmingsplan is een geluidsberekening uitgevoerd. De basis voor deze berekening wordt gevormd door een verkeerstelling uit 2004. Op basis van deze gegevens is een inschatting gemaakt van de verkeersintensiteit in 2010 en 2020 (2020 vormt de basis voor de berekening), door uit te gaan van 2% autonome groei van het verkeer. In 2004 was er nog geen sprake van extra verkeer door het nieuwbouwplan Kadijken en Gommerwijk. In de verkeersstudie is hier een indicatie voor gegeven. Ter hoogte van het plangebied gaat het om een toename van 1.800 voertuigen. Op basis hiervan is berekend dat in 2020 de voorkeursgrenswaarde (48 dB-contour) ligt op 35 meter vanaf de Haling (zie bijlage 1). De eerste woningen liggen op circa 70 meter afstand. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

De wegen in het plangebied zelf zijn allemaal rustige 30 km/uur-wegen. Hierna hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd.

3. 4. Externe veiligheid

Vanuit veiligheidsoverwegingen voor de burger dient bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan onderzoek gedaan te worden naar de mogelijke risico's vanuit inrichtingen / activiteiten die er kunnen ontstaan c.q. moeten worden vermeden voor de burger.

Er is onderzoek verricht naar risicobronnen in het plangebied en in de omgeving daarvan. Vastgesteld is dat in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen zijn, zoals het gebruik, de opslag, de productie of het transport van gevaarlijke stoffen, die in het kader van externe veiligheid kunnen leiden tot een verhoogd plaatsgebonden risico of groepsrisico.

Inrichtingen

Sinds 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking. Vastgesteld is dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn op grond van het Bevi, geen LPG-vulpunten, geen ammoniakkoelinstallaties en geen vuurwerkopslag. Van risico volgens de Bevi-norm is nergens sprake.

Transport van gevaarlijke stoffen

Wat betreft wegen met risicovolle transporten is de N302 van belang.

¹⁾ Gemeente Enkhuizen, Ontsluiting Kadijken en Gommerwijk West-West Eindrapport; Goudappel Coffeng, 20 september 2004.

Op basis van de gegevens van de 'Risicoatlas verkeer' is vastgesteld dat de plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) binnen het vlak van de weg zelf ligt en de groepsrisicozone op 200 meter van de weg, nog buiten het plangebied. Andere soorten gevaarlijke transportroutes zijn niet in de omgeving van het plangebied gelegen. Ook zijn er geen risicovolle gastransportleidingen aanwezig.

Conclusie

De aanleg van Gommerwijk West - West kent wat betreft externe veiligheid geen belemmering. Een verantwoording van het groepsrisico is niet vereist.

3. 5. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Binnen de wijk Gommerwijk West - West fase 1a worden circa 82 woningen gerealiseerd. Derhalve kan gesteld worden dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De plancapaciteit van de totale uitbreiding van Gommerwijk West - West is circa 700 woningen. Ondanks de heroverweging die er momenteel gaande is kan reeds vastgesteld worden dat er niet veel meer dan 700 woningen gerealiseerd zullen worden. Gesteld kan worden dat zelfs bij realisatie van 700 woningen het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Dit project kan dan ook zonder meer doorgang vinden. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

3. 6. Bodem

Het bestemmingsplan dient een indicatief inzicht te bieden in de milieuhygiënische situatie van bodem en grondwater. De Wet op de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan zijn slechts zijdelings bij de bodemsituatie betrokken en dan met name waar het gaat om het 'historisch onderzoek' wat betreft het bodemgebruik. Mogelijk verdachte plekken dienen bij bestemmingsplannen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Een groot deel van het nu agrarische plangebied wordt bestemd tot een woongebied. Vanuit de verplichting van een goede ruimtelijke ordening wordt in het bestemmingsplan ingegaan op de vraag in hoeverre de bodem (en het daarin aanwezige grondwater) wat betreft milieuhygiënische kwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming, in dit geval grotendeels woningbouw.

In het noorden van het plangebied was in het verleden een asbestverontreiniging aanwezig. Deze verontreiniging is inmiddels opgeruimd. Dit blijkt ook uit de rapportage die is gemaakt van de visuele inspectie nadat de verontreiniging is opgeruimd. Deze rapportage is opgenomen als bijlage 2.

In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging in het plangebied (zie bijlage 3). Tijdens het onderzoek zijn in de bovengrond plaatselijk lichte verontreinigingen met som PCB geconstateerd. In de overige mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium en/of molybdeen aangetroffen. In de puin-/sintellaag van de renbaan is geen asbest aangetroffen. Wel zijn er minerale olie, lood en zink aangetroffen.

De aangetroffen verontreinigingen op het overgrote deel van het terrein zijn dusdanig gering, dat het instellen van vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Op het overgrote deel van de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik; wonen met tuin.

Grond kan binnen het plangebied hergebruikt worden. Hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond buiten het plangebied dient in overleg met bevoegd gezag en conform het Besluit Bodemkwaliteit bepaald te worden.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat er wat betreft bodemkwaliteit geen ruimtelijke beperkingen zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het plan.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

3. 7. Waterparagraaf

Een belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de *Watertoets*. De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen bij alle relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De resultaten van het overleg in het kader van de Watertoets worden in het bestemmingsplan vertaald in een waterparagraaf.

Het plangebied valt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het hoogheemraadschap is van het plan op de hoogte gebracht. Hun reactie is hieronder weergegeven.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in de polder Het Grootslag, in peilgebied 6700-1, met een vast streefpeil van NAP - 2,40 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van poldersloten (hoofdwaterlopen) naar het gemaal Grootslag. Daar wordt het water via dit gemaal op het IJsselmeer uitgeslagen. Feitelijk zit het te bebouwen deel van het plangebied binnen peilgebied 6700-34, dat een streefpeil heeft van NAP - 3,30 meter. Zo is dat ook opgenomen in het vigerende peilbesluit Het Grootslag. In de praktijk komt het er echter op neer dat dit plangebied aan de west-, zuid- en oostkant omsloten is door sloten op het NAP - 2,40 meterpeil. Aan de noordkant grenst het plangebied aan de wegsloot van de Haling die op het NAP - 3,30 meter peil zit. In de praktijk gaat het hoogheemraadschap er vanuit dat het hele plangebied aangesloten is en zal afwateren op het NAP - 2,40 meter peil. Alleen aan de noordkant zal een deel mogelijk afwateren op het NAP - 3,30 meter peil. De geplande werkzaamheden die het bestemmingsplan mogelijk maken hebben dus geen feitelijke peilwijzigingen tot gevolg. Er kan dus worden volstaan met het meenemen hiervan in de te verlenen watervergunning (voorheen keurontheffing) door het hoogheemraadschap. Te zijner tijd zal bij de herziening van het peilbesluit Het Grootslag deze wijziging moeten worden meegenomen.

Waterkwantiteit

Het plan is om woningen te bouwen en bijbehorende infrastructuur aan te leggen. Deze geplande uitbreiding maakt een substantiële toename van verharding mogelijk. Uitgaande van de door de ontwikkelaar geleverde gegevens, vindt een verhardingstoename plaats van ongeveer 10.750 m². Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren.

De initiatiefnemer van het ruimtelijk plan is verantwoordelijk voor de regeling, de financiering en de realisatie van compenserende maatregelen.

Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren zal het wateroppervlak in het peilgebied (NAP - 2,40 meter) moeten worden uitgebreid met een oppervlak van 1.720 m², ofwel 16% van de verhardingstoename. Hiernaast moeten slootdempingen volledig worden gecompenseerd. Binnen het plan zal de Meindersloot gedeeltelijk worden versmald. Deze sloot moet een minimale breedte op de waterlijn houden van 12 meter. Bij deze versmalling zal oppervlaktewater worden gedempt, dat gecompenseerd moet worden.

Onderhoud watersysteem

Het hoogheemraadschap heeft het voornemen al het onderling verbonden oppervlaktewater binnen stedelijke gebieden in onderhoud over te nemen, voor zover dat al niet het geval is. Ook het nieuw te graven oppervlaktewater in het plangebied komt hiervoor in aanmerking.

Het onderhoud van water binnen plan Kadijken ligt voornamelijk nog bij de gemeente Enkhuizen. De wens bestaat om hierbij aan te sluiten. Er moeten daarom afspraken worden gemaakt tussen gemeente en het hoogheemraadschap over wie welke beheerstaken op zich neemt.

Waterkwaliteit / Afvalwater

In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioeringsstelsel van belang. De verantwoordelijkheid voor het rioolstelsel ligt in de eerste plaats bij de gemeente. Desondanks spreekt het hoogheemraadschap zijn voorkeur uit voor een aantal uitgangspunten die met het rioeringsbeleid te maken hebben. Het water uit de hemelwaterriolering komt immers terecht op het oppervlaktewater, waarover het hoogheemraadschap verantwoordelijkheid draagt. Hetzelfde geldt voor het vuilwater dat bij de rioolwaterzuiveringinstallaties terechtkomt.

Uitgangspunt in het rioleringsbeleid van het hoogheemraadschap is dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd met zuiverende randvoorzieningen waar dat nodig is. Met het oog op duurzaam bouwen, adviseert het hoogheemraadschap de afvalwaterstromen binnen het plan in ieder geval gescheiden aan te leggen.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van meer dan 800 m² verharding, is een watervergunning en/of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig.

3. 8. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of om gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het IJsselmeer. Dit gebied ligt op een afstand van circa 1500 meter vanaf het plangebied. Vanwege de relatief grote afstand zullen er geen significant negatieve effecten op dit gebied zijn.

Ten westen van het plangebied ligt het Streekbos. Dit bos is onderdeel van de EHS. Dit gebied ligt op een afstand van circa 300 meter vanaf het plangebied. Voor de bescherming van de EHS geldt dat er geen soorten binnen de EHS geschaad mogen worden. Hieronder, bij de soortenbescherming wordt de invloed van de plannen op beschermde soorten beschreven.

Door het plangebied is een ecologische verbindingzone gepland, tussen de belangrijke natte gebieden als het IJsselmeer en het Streekbos. Deze verbindingzone wordt op een verantwoorde wijze in het plangebied ingepast.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

In het kader van dit bestemmingsplan heeft er onderzoek plaatsgevonden naar beschermde soorten (zie bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor licht beschermde planten en amfibieën. Voor deze soorten gelden de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet niet als het gaat om werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Omdat het hier gaat om dergelijke werkzaamheden is een ontheffing niet nodig.

In het plangebied kunnen verder broedvogels voorkomen. Verstoring van broedvogels in het broedseizoen is niet toegestaan. De werkzaamheden zullen daarom buiten het broedseizoen plaatsvinden. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te laten vinden is een ontheffing niet nodig.

Tenslotte komen in het plangebied waarschijnlijk zwaar beschermde vissen voor. Het gaat dan om de Bittervoorn. Werkzaamheden aan oevers van waterlopen kunnen negatieve effecten hebben voor deze soort. Omdat er sprake is van werkzaamheden aan de oevers en waterlopen zal er een ontheffing voor deze soort aangevraagd worden. Om de schade te beperken zullen de werkzaamheden aan de oevers buiten de periode augustus tot en met oktober uitgevoerd worden.

Hierdoor worden effecten tijdens de voortplanting en overwintering voorkomen. Omdat de schade hiermee beperkt wordt, bestaat er zicht op verlening van een ontheffing.

Conclusie

Zoals hierboven is aangegeven wordt de schade ten aanzien van gebieden en soorten beperkt. Op zorgvuldige wijze wordt er een ecologische verbindingzone in het plangebied ingepast, waardoor het plangebied in de toekomst ecologische meerwaarde zal hebben. Ten aanzien van het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

3. 9. Archeologie

In september 2007 zijn de doelstellingen uit het Verdrag van Malta (bescherming van archeologische waarden) geëffectueerd met de inwerking-treding van de *Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)*. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De Wamz regelt dat er in het proces van ruimtelijke ordening tijdig, dus bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen en projecten, rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op basis van beschikbare archeologische kaarten of op basis van onderzoek, kan worden vastgesteld of er in een plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, of dat er een bescherming van archeologische waarden van toepassing is.

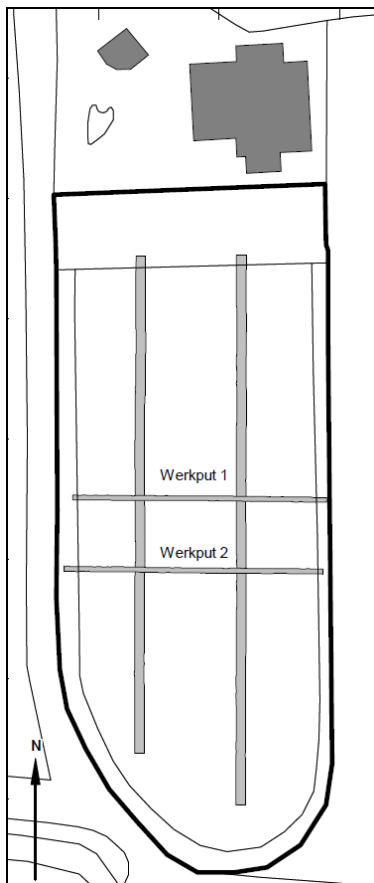
In het kader van het bestemmingsplan Gommerwijk West - West heeft bureauonderzoek plaatsgevonden (zie bijlage 5). Uit dit onderzoek is duidelijk geworden dat de archeologische sporen binnen (en buiten) het plangebied vooral op de aanwezige, van oorsprong hoger gelegen kreekruggen voorkomen. Ook in de lager gelegen delen van het plangebied komen archeologische resten voor. De archeologische vondsten zullen vooral bestaan uit sporen en vondsten uit de Bronstijd en de Middeleeuwen. Eerdere vondsten wijzen erop dat er hier (in de buurt) nederzettingen aanwezig zijn geweest in deze periode.

Gelet op de ondiepe ligging (circa 50 - 70 cm onder het maaiveld) zal elke grondroerende activiteit beneden dit peil ter plaatse een vernietiging van archeologische overblijfselen betekenen. Dergelijke activiteiten moeten daarom vooraf gaan door een archeologische opgraving. In het kader van de uitwerking van fase 1a heeft er daarom Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van proefsleuven plaatsgevonden (zie bijlage 6).

Tijdens het Inventariserend Veldonderzoek is een tweetal proefsleuven gegraven (zie figuur 9). De verwachtingen die op grond van het vooronderzoek zijn gesteld, kunnen op basis van het Inventariserend Veldonderzoek worden bevestigd. Tijdens het Inventariserend Veldonderzoek zijn sporen uit de Midden-Bronstijd aangetroffen. Deze sporen bestaan voor het grootste deel uit greppels die als perceelsbegrenzing functioneerden en tevens een afwaterende functie hadden.

Van enkele (brede) greppels bestaat het vermoeden dat ze in de directe nabijheid van huisplaatsen zijn gegraven. Of het daadwerkelijk om zogenaamde terpsloten gaat, is niet met zekerheid vast te stellen. Het ontbreken van (relatief) veel vondstmateriaal uit deze greppels spreekt deze theorie tegen. Naast greppels is ook een vijftal kuilenkransen gevonden. Deze kransen bevinden zich meestal in de directe nabijheid van huiserven, maar ze worden ook op het landbouwareaal gevonden. De vondst van een waterput in het noordelijk deel van werkput 2 doet vermoeden dat er in de buurt een huisplaats ligt.

De sporen en structuren die zijn aangetroffen vertonen veel overeenkomsten met de resultaten van de onderzoeken op het terrein ten oosten van het plangebied (Kadijken 5B) en vormen de voortzetting daarvan. De bodemopbouw op het naastgelegen terrein was echter beter intact dan binnen het onderhavige plangebied.



Figuur 4. Proefsleuven van het Inventariserend Veldonderzoek

De Bronstijdsporen in het noordelijk deel van het onderzoeksgebied zijn goed geconserveerd en niet of nauwelijks verstoord. De zuidelijke helft van het onderzoeksgebied is voor een groot deel verstoord.

Door middel van aanvullend proefsleuvenonderzoek is de omvang van de deze verstoringen in kaart gebracht (zie bijlage 7). Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat de Bronstijdsporen in het noordelijk deel van het onderzoeksgebied goed geconserveerd zijn en niet of nauwelijks verstoord. Het centrale oostelijke deel van het onderzoeksgebied is voor een groot deel verstoord door een brede sloot. Ook op het terrein van Kadijken 5b bevond zich een aantal brede sloten die het sporenvak hebben verstoord. Indien behoud in situ niet mogelijk is dient het behoudenswaardige deel door middel van een opgraving te worden onderzocht.

De behoudenswaardigheid wordt bepaald door de ensemblewaarde. Op het aangrenzende terrein Kadijken 5b is grootschalig archeologisch onderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek zijn twaalf huiserven, vele honderden greppels, kuilen, waterputten en bijgebouwen aangetroffen. De sporen die aan de Haling 13 zijn aangetroffen, maken deel uit van het reeds onderzochte nederzettingsterrein uit de Bronstijd.

De vindplaats is behoudenswaardig en van groot belang voor informatie over de Bronstijdbewoning in West-Friesland. Er wordt grote waarde gehecht aan informatie over de genese van het landschap en de landschappelijke ontwikkeling. Wat de archeologie betreft kan de waarde met betrekking tot de kennis over sociale en culturele verandering en nederzetting-dynamiek niet genoeg benadrukt worden. De overblijfselen uit de Bronstijd in West-Friesland hebben een grote regionale potentie en een goede conservering. In dat opzicht is het gebied van Europees belang.

Momenteel wordt aanvullend onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan worden in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Tevens vindt er overleg plaats met het Rijk over het in situ bewaren van archeologische resten.

3. 10. Kabels en leidingen

Ten westen van het plangebied bevindt zich een watertransportleiding. Deze watertransportleiding heeft een zone waarin niet gebouwd mag worden en waarin geen wegen en sloten mogen liggen en geen bomen en struiken mogen staan, tenzij er schriftelijke toestemming is verkregen van de Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland. De erfdienstbaarheid is gevestigd op een strook met een breedte van 15 meter, aan weerszijden dus een strook van 7,50 meter vanuit het hart van de leiding. Deze zone ligt buiten het plangebied. Derhalve gelden er vanuit deze leiding geen belemmeringen voor het plangebied.

Langs de Haling lopen diverse belangrijke kabels en leidingen van KPN en Liander. Het betreft een middenspanningskabel en een laagspanningskabel van KPN. Van Liander betreft het een gasleiding (8 bar) langs de Haling. Deze kabels en leidingzones liggen buiten plangebied. Voor het plangebied gelden er geen belemmeringen vanuit deze kabels en leidingen.

4. STEDENBOUWKUNDIGE PROGRAMMA / UITGANGSPUNTEN

De basis voor het op te stellen bestemmingsplan is uitgewerkt in de Nota van Uitgangspunten Gommerwijk West - West. Hierin zijn de belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gehele woongebied van Gommerwijk West - West geformuleerd. In de Structuurvisie Enkhuizen 2020 is een heroriëntatie van deze plannen aangekondigd. Fase 1a staat echter niet ter discussie. De uitgangspunten die van toepassing zijn op het plangebied worden in dit hoofdstuk beschreven.

4. 1. Stedenbouwkundig beeld

De ruimtelijke geleding van het plangebied wordt tot stand gebracht door een stelsel van grachten, waterlopen en waterpartijen. Het beeld van de vroegere vaarpolder wordt teruggebracht in de woonwijk. Lange rechte sloten bepalen het beeld. Het plan sluit met deze bevaarbare sloten aan op het woongebied in de bestaande buitenstad.

Het streefbeeld voor de woningbouw in het plangebied is tuinstedelijk. Meer nog dan in de aangrenzende woongebieden, die dicht bij de binnenstad liggen, zullen de woningen in het plangebied ruim worden verkaveld. Dit betekent veel vrijstaande of halfvrijstaande bebouwing en grote tuinen. De woningdichtheid zal zo'n 20 woningen per hectare zijn. De nieuwe woonwijk zal hierdoor een open en groen/blauw aanzien krijgen.

In het plangebied zal een nieuw woonmilieu worden ontwikkeld dat concurrerend is ten opzichte van andere gemeenten in de omgeving. De woningen in het plangebied zullen tegemoet komen aan de vraag naar meer kwaliteit en variatie in woningen en groen/blauwe woonmilieus. In het plangebied zal ruimte zijn voor alle segmenten van de woningmarkt. Aantallen zijn op voorhand niet vastgelegd, maar hangen af van de ontwikkeling van de regionale en lokale woningmarkt. Hiervoor wordt in het bestemmingsplan de nodige flexibiliteit geboden.

Binnen het plangebied komen veel vrijstaande en halfvrijstaande woningen voor. Met name in het noorden en zuiden staan veel vrijstaande woningen op ruime kavels. Tussen de woningen zit ruimte die zorgt voor doorzichten naar de omgeving.

Langs de noordzijde van het nieuwe woongebied wordt het ten noorden van de wijk Kadijken Bolwerk doorgetrokken. Dit Bolwerk zorgt voor een ruimtelijke afronding van de stad. Het Bolwerk heeft een duidelijke recreatieve functie. Over het Bolwerk bestaat de mogelijkheid een voet-/fietspad te realiseren.

Ten noorden van het Bolwerk ligt de bedrijfswoning van de voormalige manege. Dit is een grote woning met ruime mogelijkheden voor bijgebouwen. Omdat deze woning buiten het Bolwerk ligt, behoort deze woning ruimtelijk gezien niet meer tot de wijk, maar ligt in het buitengebied.



Figuur 5. Verkaveling van Gommerwijk West - West fase 1a

4. 2. Vaargebied

Het omliggende agrarische gebied, waaronder het plangebied, heeft een slotenpeil van NAP - 3,10 meter, maar in het Streekbos is het waterpeil weer NAP - 2,40 meter. Om aansluiting te maken op het vaarwater in de buitenstad en het Streekbos is het van belang de waterpeilen op elkaar aan te laten sluiten.

Dat betekent dat het waterpeil in het plangebied ook NAP - 2,40 meter zal moeten worden. Een hoger waterpeil is ook van belang voor de beleving van het water in de wijk vanuit de achtertuinen en vanaf de openbare oevers.

Ten behoeve van de doorvaar- en doorschaatsbaarheid is het ook van belang dat er hoge bruggen komen in aansluiting op de hoge bruggen in de omliggende wijken. Daarbij wordt aangesloten op de eisen van de naastgelegen buitenstad en de hoofdvaarroute. Voor de hoofdvaarroute geldt een doorvaarhoogte van ten minste 1,80 meter waarbij een doorvaartbreedte van minimaal 3,00 meter geldt. In al het water in het plangebied wordt hier bij aangesloten.

4. 3. Voorzieningen

Binnen het plangebied wordt alleen ruimte gemaakt voor woningen. Er zullen geen voorzieningen worden aangelegd. Voor (maatschappelijke) voorzieningen zijn de nieuwe bewoners van het plangebied aangewezen op de bestaande voorzieningen in de buitenstad bij het centrum aan het Koperwiekplein en de Meeuwenlaan. Goede bereikbaarheid zowel voor fietsers als voor auto's vanuit de nieuwe wijk richting Koperwiekplein wordt geregeld door een verkeersontsluiting en een voet-/fietsontsluiting.

Voor wat betreft diverse winkels voor de niet dagelijkse boodschappen, cultuur en horeca zijn de bewoners van het plangebied aangewezen op de binnenstad. Het is dan ook belangrijk dat er goede verbindingen met de binnenstad, maar ook met sportvoorzieningen en met de scholen voor voortgezet of bijzonder onderwijs zijn. Het gaat dan met name om langzaam verkeersverbindingen.

Conform de Beleidsnota Speelruimte wordt 3% van de openbare ruimte ingericht als speelruimte. Hiervan zal 1% benut worden voor formele speelplekken volgens de normen van de landelijke organisatie voor speeltuinwerk en jeugdrecreatie (NUSO). De overige ruimte zal dan worden ingericht voor informele speelruimte (brede trottoirs, groenelementen, enz.).

4. 4. Verkeer

Auto

Het plangebied wordt ontsloten door een centrale weg door het midden van het gebied. Deze weg zal in oostelijke richting aantakken op het wegenpatroon in Kadijken. Bij de nadere uitwerking van het bestemmingsplan Gommerwijk West - West fase 1a zal tevens nagedacht worden over een tweede ontsluitingsweg.

Via Kadijken vindt men aansluiting op de Haling. Via de Haling en via de doorgetrokken verbindingsweg uit Kadijken worden verbindingen in oostelijke richting gecreëerd en wordt aangesloten op de Oosterdijk.

De wegen de Haling en de Veilingweg aan de westkant van het Streekbos zullen in de toekomst steeds meer gaan fungeren als hoofdroute voor de wijken in de buitenstad, waarlangs het woon-/werkverkeer snel afgewikkeld kan worden in de richting van de Drechterlandseweg, de Bandstad en de stationshalte Bovenkarspel Flora.

Voor de infrastructuur in het plangebied geldt als uitgangspunt dat de ontsluiting voor de auto volgens de principes van Duurzaam Veilig wordt ingericht, met een 30 km/uur-regime binnen het gehele woongebied.

Parkeren

Het aantal te realiseren parkeerplaatsen in de wijk moet voldoen aan de normen gesteld in de Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom van het CROW.

In het plangebied wordt de volgende parkeernorm nagestreefd:

goedkoop	(norm 1,5 - 1,7) x 30 woningen =	45 - 51 parkeerplaatsen
middelduur	(norm 1,7 - 1,9) x 16 woningen =	27,2 - 30,4 parkeerplaatsen
duur	(norm 1,9 - 2,1) x 36 woningen =	68,4 - 75,6 parkeerplaatsen
totaal		140,6 - 157 parkeerplaatsen

In totaal worden er 161 parkeerplaatsen aangelegd. Er worden 101 openbare parkeerplaatsen gerealiseerd en 60 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt de gestelde parkeernorm gehaald.

Openbaar vervoer

De omliggende dorpen in de regio worden bediend door de regionale buslijnen en de verbindingen binnen Enkhuizen zelf, verzorgd door de stadsbussen. De route van de stadsbus loopt richting het NS-station. In overleg met de busonderneming kan worden nagegaan hoe de route in de toekomst uit te breiden naar de nieuwe woonwijk.

Langzaam verkeer

De schaal van Enkhuizen zorgt ervoor dat er in de gemeente erg veel wordt gefietst en gewandeld. Het gemeentelijk beleid is om het netwerk van langzaamverkeer binnen het verstedelijkt gebied te versterken en het aantal recreatieve fiets- en wandelroutes naar en door het landelijk gebied uit te breiden.

Binnen het plangebied zal extra ingezet worden op een goede aansluiting voor fietsers. Het plangebied zal middels een fietsverbinding verbonden worden met de wijk Kadijken. Langs de Haling komt een vrijliggend fietspad te liggen, omdat deze route een belangrijke doorgaande fietsverbinding vormt.

De verbindingen van de buitenstad met het Streekbos blijven behouden via het bestaande fietspad op het dijkje (het Weelenpad) en via een nieuwe oost-westverbinding over de Meindertsloot vanuit het hart van Gommerwijk. Verder vormt het bestaande fietspad langs De Gouw een belangrijke zuidelijke verbinding van de buitenstad.

De routes van langzaam verkeer moeten zo veel mogelijk langs woningen worden gelegd in verband met de sociale veiligheid. Alleen de bestaande recreatieve fietsroute over het Weelenpad ligt volledig in het groen.

4. 5. Programma

Binnen het plangebied is het bestaande bouwperceel en de bijbehorende bedrijfswoning van de manege opgenomen. Met de komst van de nieuwe woonwijk zijn de manege-activiteiten gestaakt. Deze kavel krijgt daarom een woonbestemming met behoud van ruime bebouwingsmogelijkheden op grond van de grootte van het perceel en een lichte bedrijfsmatige activiteiten bij vrijstelling. Van de circa 82 nieuwe woningen zal minimaal 17% van de woningen in de goedkope prijsklasse vallen, maximaal 40% in de middeldure klasse en maximaal 43% in de vrije sector.

5. BEELDKWALITEIT

5. 1. Algemeen

Voor Gommerwijk West - West fase 1a is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 8). Dit Beeldkwaliteitsplan sluit aan bij de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor Gommerwijk West - West. Hieronder worden de hoofdlijnen van het Beeldkwaliteitsplan weergegeven.

5. 2. Het fundament

De relatie tussen de huizen of reeks huizen, de straat en het water zijn het centrale thema. De openbare ruimte is formeel van aard. De openbaarheid grenst maar voor een beperkt deel aan het private domein. De voorgevels vormen een sterke scheiding tussen het openbare en private domein van de woningen. De achterzijde van de woningen die aan het water grenzen, wordt dusdanig vorm gegeven dat een optimale relatie met het (vaar)water mogelijk is.

Enkhuizen heeft vanuit zijn geschiedenis een sterke relatie met het water. Voor de stad Enkhuizen is dit vooral de relatie met het open water. In het achterland bestaat deze relatie vooral uit de vaarten. De polder Het Grootslag was altijd een vaarpolder, waarin men alleen per boot zijn weg kon vinden. Deze vaarten vormen nog steeds een waterweg. De vaarten vormen nog steeds een structurerend element. Hoge bruggen en tuinen aan het water zijn voor dit gebied een karakteristiek.

De uitdaging van het plan ligt in de combinatie van de houten uitbouwen, bijgebouwen en het Enkhuizens architectuurbeeld.

5. 3. Enkhuizense stijlkenmerken

De architectonische karakteristiek van een gebouw of plan wordt in beperkte mate bepaald door de architectonische vertaling van de verkavelings-thematiek. Een twee-onder-één-kap woning, rijtjeswoningen, garages en schuren kunnen in veel verschillende stijlen worden opgetrokken. De keuze voor een specifieke architectonische stijl is sterk bepalend voor het uiteindelijke beeld en de sfeer van het woongebied.

In dit verband is in het plan Gommerwijk West - West 1a gekozen voor de stijlkenmerken van de stad Enkhuizen en de stijlkenmerken van de traditionele bebouwing van de Enkhuizense buitengebieden. Met deze keuze moet Gommerwijk West - West 1a aansluiten bij de lokale tradities en gebruiken. Hiermee ontstaat een karaktervol beeld dat op eigentijdse wijze aansluit bij de historie van Enkhuizen. Met het koesteren van deze ambitie wordt duidelijk gemaakt dat het plan zich zal onderscheiden van het doorsnee beeld van de hedendaagse uitbreidingswijken in Nederland.

De karakteristiek van dit deelgebied moet iets vertellen over de plaats en regio van handeling.

Er is een rijke traditie van bouwvormen en omgevingselementen, zoals bijvoorbeeld bruggen en waterkanten, zodat een rijk pallet van mogelijkheden voorhanden is. In het Beeldkwaliteitsplan in de bijlage zijn beelden opgenomen die als referentie dienen voor een eigentijdse interpretatie in architectonische vorm.

5. 4. De opgave

Met het kopiëren van stijkenmerken ontstaat nog geen architectuur. Sterker nog, het kopiëren van historische voorbeelden levert meestal een verschaald en verarmd beeld op van het origineel. Verwonderlijk is dat niet als je bedenkt dat arbeid vroeger goedkoop was en men met regionaal beschikbare materialen werkte. Er was hierdoor veel aandacht en ruimte voor hoogwaardig materiaal en ambachtelijke detaillering. Weinig standaardisatie en goedkope arbeid leidden tot decoratieve en authentieke detailleringen in de architectuur. Deze zeer kenmerkende stijkenmerken zijn niet als zodanig te kopiëren. Het ambacht en de financiële ruimte is er doorgaans niet om bouwwerken op dergelijke wijze te verfraaien.

Het kopiëren van bouwvormen en opbouw zijn om nog een andere reden niet zomaar mogelijk. Het programma of woonprogramma's is/zijn door de tijd sterk gewijzigd. De ruimten die deel uitmaken van de woningen zijn een totaal andere, met andere relaties en een andere relatie met de buitenruimten. Al deze veranderingen hebben gevolgen voor de ruimtelijke organisatie van de woning en daarmee op de proporties en de architectuur van het huis.

Om die reden is een herinterpretatie van traditionele of regionale stijkenmerken vaak een betere en interessantere optie. De getoonde stijkenmerken zijn dan ook niet een na te streven doel, maar dienen wel als referentiebeeld en inspiratiebron. Het is een uitdaging de eerder omschreven stijkenmerken te herinterpreteren met eigentijdse materialen, bouwmethoden en woonprogramma's. De opgave is een eigentijdse woonomgeving met referenties naar regionale en traditionele stijkenmerken. In het Beeldkwaliteitsplan zijn voorbeelden opgenomen die daar inspirerende resultaten van laten zien.

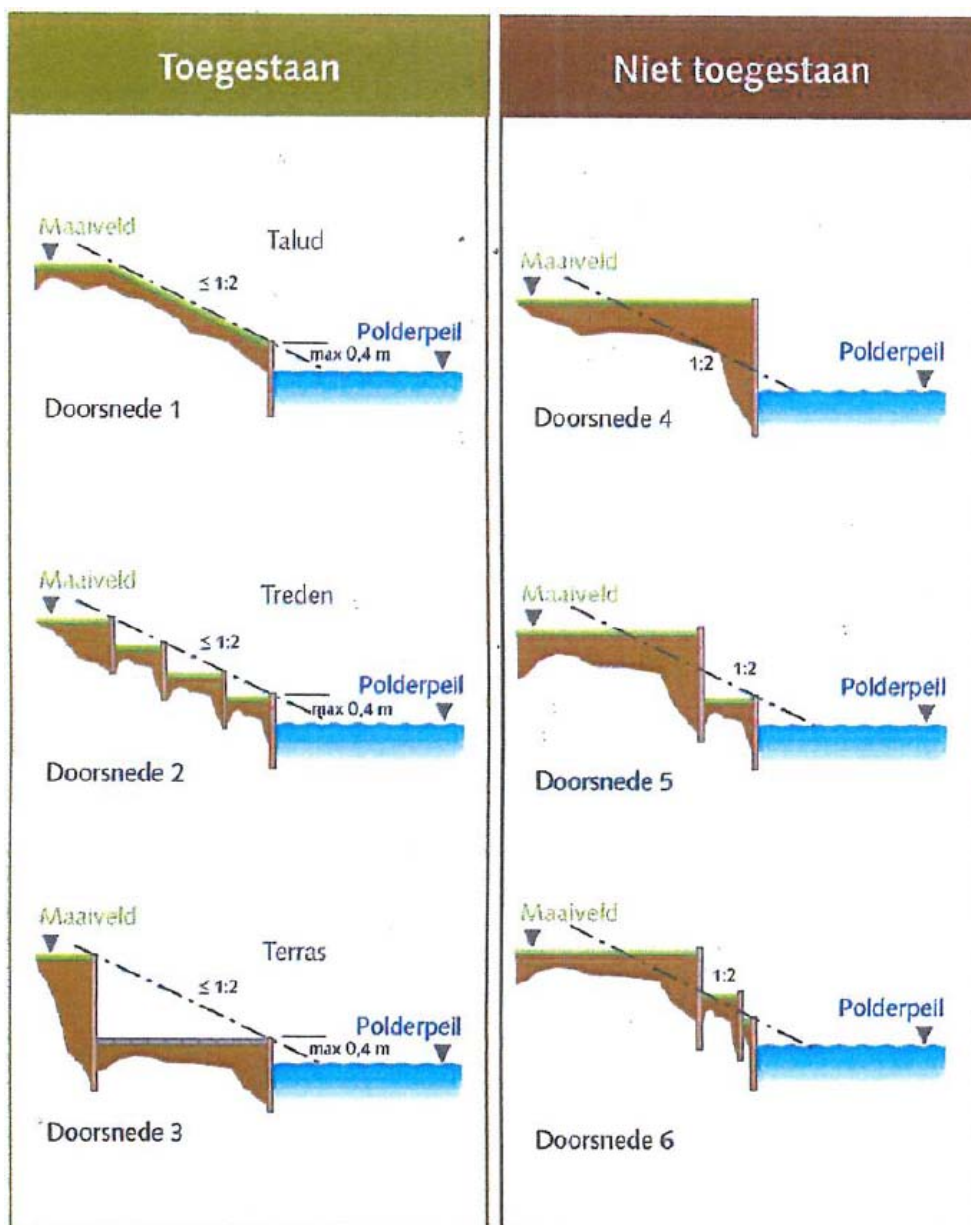
5. 5. Oevers

De gemeente voert de regie ten aanzien van vergunningverlening voor oevers van woonpercelen. Dit is in een oevernotitie nader vastgelegd. Hierin is aangegeven wat wel en niet wordt toegestaan.

Om ervoor te zorgen dat de oevers binnen het bestemmingsplan en de beeldkwaliteit passen, zijn hiertoe randvoorwaarden gesteld (die zichtbaar gemaakt zijn in figuur 6). Voor oevers gelden de volgende voorwaarden:

- de hellingshoek dient 1:2 (oftewel 22.5°) of minder steil te zijn (doorsnede 1);

- het hoogteverschil mag door middel van een terras of 'treden' worden overbrugd (doorsnede 2 en 3). De (denkbeeldige) hellingshoek dient in alle gevallen gehandhaafd te blijven;
- beschoeiingen bevinden zich op 0,20 meter boven polderpeil, deze mogen worden verhoogd tot maximaal 0,40 meter boven polderpeil;
- tuinhuisjes, pergola's en dergelijke mogen niet binnen 1,00 meter van de waterlijn worden geplaatst. Hekwerken tot een maximale hoogte van 1,00 meter mogen in deze zone wel worden gebouwd.



Figuur 6. Wel en niet toegestane oevers

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betekent dat het bestemmingsplan is opgesteld als een digitaal bestemmingsplan conform IMRO 2008. Verder is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 toegepast. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingen in dit bestemmingsplan.

Groen

Het noordelijke Bolwerk en een plantsoen in het zuiden van het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. Het is van belang deze groenstructuren in het plangebied te behouden. Om het groene karakter te behouden zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegestaan. Uitzondering op de regel vormen kleine gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Verder zijn binnen deze bestemmingen speelvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan. Hierdoor wordt het mogelijk om over het Bolwerk een voet-/fietspad aan te leggen.

Over het Bolwerk is een mogelijke ecologisch verbindingszone gepland.

Daarom is het Bolwerk voorzien van een aanduiding 'ecologische verbindingzone'.

Verkeer - Verblijf

De wegen in het plangebied hebben een duidelijke verblijfsfunctie. Deze wegen zijn daarom bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. Naast wegen zijn binnen deze bestemming ook openbare parkeerplaatsen en groen- en speelvoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Er is tevens een regeling opgenomen ten aanzien van bruggen. Alle bruggen dienen qua afmeting te voldoen aan de eisen die gesteld worden aan bruggen in hoofdvaarroutes.

Water

De sloten, vaarten en waterpartijen die rondom de nieuwe wijk liggen, hebben een bestemming 'Water' gekregen. Het betreft een deel van de Zuider Kadiksloot, de Meindertsloot en een nieuwe watergang tussen de wijk in het plangebied en de wijk Kadijken. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Binnen deze waterbestemming geldt de gemeentelijke steigerregeling ten aanzien van het bouwen van steigers in waterlopen. Het is van belang deze regeling hier op te nemen, omdat er percelen in de nieuwe wijk aan het water grenzen. Er mogen aan twee zijden van de watergang steigers worden gebouwd. Voorwaarde is wel dat de doorvaarbreedte minimaal 6 meter blijft. Bij waterlopen die smaller zijn dan 6 meter zijn geen steigers toegestaan. Per perceel zijn maximaal twee steigers toegestaan met in totaal een maximale afmeting van 1 x 6 meter.

In de bestemming is het aanleggen van bruggen opgenomen. Alle waterlopen rondom de nieuwe wijk sluiten aan bij de vaarroute die door de stad naar het Streekbos loopt. Deze vaarroute is bedoeld voor iets grotere schepen en heeft daarom een minimale doorvaarhoogte van 1,80 meter en een minimale doorvaartbreedte van de bruggen van 3,00 meter.

In de noordelijke sloot is een mogelijke ecologisch verbindingzone gepland. Daarom is deze sloot voorzien van een aanduiding 'ecologische verbindingzone'.

Wonen - 1 en 2

De woningen in het plangebied zijn onder deze bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' gebracht. 'Wonen - 1' is voor de bestaande woning in het noorden van het plangebied. 'Wonen - 2' is voor de nieuw te bouwen woningen in de rest van het plangebied. De bouwregels van deze bestemming zijn afgestemd op de gebruikelijk systematiek van de gemeente voor deze bestemming. Het verschil tussen beide woonbestemmingen ligt in de oppervlakte van de woning en de bouw- en goothoogte. Bij 'Wonen - 1' mag de woning maximaal 250 m² worden en er geldt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 7 meter. Bij 'Wonen - 2' is de oppervlakte van de woningen maximaal 150 m² en is de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 7 en 11 meter.

Alle woningen zijn vastgelegd met een bouwvlak. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak komen. Voor de nieuwe woningen binnen 'Wonen - 1' is maximaal 50 m² aan bijgebouwen toegestaan. Voor 'Wonen - 2' geldt een maximum van 300 m². De bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter de voorgevel worden gebouwd.

De meeste bijgebouwen mogen een dakhelling van maximaal 55 graden hebben. Voor de aangebouwde bijgebouwen bij de rijtjeshuizen binnen 'Wonen - 2' geldt dat ze een dakhelling van minimaal 15 graden moeten hebben. Daar waar dit geldt, is dit op de verbeelding aangeduid.

Voor de voorgevel mogen erkers worden gebouwd. Een erker mag maximaal over 2/3 van de voorgevel worden gebouwd. De erker mag maximaal 1,50 meter diep zijn.

Binnen de bestemming 'Wonen - 2' is het onderscheid tussen vrijstaande, twee-onder-één-kap woningen en rijtjeswoningen op de verbeelding aangeduid. Deze aanduidingen sluiten aan bij het inrichtingsplan. Om toch ook een zekere flexibiliteit in het plan te behouden kunnen de aanduidingen met een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet. Bij de vrijstaande en rijtjeswoningen is het maximale aantal woningen per aanduiding op de verbeelding aangeduid. Bij de twee-onder-één-kap woningen is dit niet zo, omdat de aanduidingen per twee woningen zijn gelegd. Per aanduiding zijn hier dus niet meer woningen mogelijk.

Ook de taluds van de waterpartijen tussen de woonblokken vallen binnen deze bestemming. Taluds die steiler zijn dan 1:1,5 zijn niet toegestaan. Taluds tussen 1:1,5 en 1:2 zijn mogelijk met een omgevingsvergunning. Voor taluds die minder stijl zijn dan 1:2 is geen omgevingsvergunning nodig, deze taluds zijn bij recht toegestaan. Met deze regeling wordt er voor gezorgd dat de taluds worden aangelegd overeenkomstig de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 5.5.

In toenemende mate bestaat er de laatste jaren vraag naar het mogen uitoefenen van kleinschalige bedrijfsactiviteiten bij de woning. Het gaat daarbij meestal om vormen van bedrijvigheid met een beperkte omvang; de woonfunctie van het perceel blijft de hoofdfunctie. Het zijn veelal activiteiten die vergelijkbaar zijn met de zogeheten 'aan-huis-verbonden beroepen' (als huisartsen).

Een aan-huis-verbonden beroepen wordt via het bestemmingsplan toegestaan, mits het om ondergeschikte bedrijfsactiviteiten gaat en er geen hinder ontstaat voor de woonbuurt. Het is niet de bedoeling om de woonfunctie te laten vervallen en zelfstandige praktijk- en bedrijfsruimte in de woning te realiseren.

Er geldt een beperking van de maatvoering van de bedrijfsruimte aan huis. De bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer zijn dan 50 m² of (in geval van kleine panden) 30% van de totale gezamenlijke vloeroppervlakte op de begane grond van alle aanwezige bebouwing op het bouwperceel.

Indien een bestaand bedrijfsgedeelte bij de woning groter is dan deze toegestane maat, is geen sprake meer van een aan-huis-verbonden beroep, en wordt het bedrijf binnen de woonbestemming apart aangeduid, waardoor de oppervlakte als maximum wordt vastgelegd.

Een kleinschalig bedrijfsmatige activiteit bij huis, is niet zomaar mogelijk. Dit is alleen toegestaan via een afwijking met een omgevingsvergunning. Aan de hand van ruimtelijke criteria en de kans op hinder voor de woonomgeving is een lijst opgesteld van toelaatbare bedrijven binnen de woonbestemming (zie bijlage 1 van de regels).

Waarde - Archeologie

Ter bescherming van archeologische waarden in de bodem is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Voor de bescherming van deze waarden is een omgevingsvergunning nodig voor diverse werkzaamheden in de bodem. Voor ingrepen kleiner dan 30 m² en/of ondieper dan 0,30 meter beneden het maaiveld, is geen vergunning benodigd.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt, heeft de gemeente deze partijen reeds voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid geboden reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en is het plan opgestuurd naar de Overlegpartners.

7. 2. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en afdeling 6.2. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken de gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van nieuwe woningen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen en een fasering niet noodzakelijk worden geacht.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is in juni 2009 een overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten. Uitgangspunt hierin is dat de kosten die verband houden met het initiatief, betaald worden door de ontwikkelaar. Omdat met deze overeenkomst het kostenverhaal geregeld is, en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, beslist de gemeenteraad bij de vaststelling van het plan dat er geen exploitatieplan wordt opgesteld, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

7. 3. Economische uitvoerbaarheid

Om de financiële haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling van de wijk Gommerwijk West - West te onderzoeken, is in de loop van 2002 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Uit dit haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat het plan, op basis van de daarin aangehouden uitgangspunten, financieel haalbaar is te ontwikkelen.

Voor de ontwikkeling van het plangebied is door de ontwikkelende partij een exploitatieopzet opgesteld. Hierin zijn de kosten en baten tegen elkaar afgezet. Uit de exploitatieopzet is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is. De exploitatieopzet is voor vaststelling vertrouwelijk (op basis van art. 8:29 Awb) aan de gemeenteraad voorgelegd.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

Op 22 februari 2011 heeft het college van burgemeesters en wethouders van gemeente Enkhuizen besloten om het voorontwerpbestemmingsplan Gommerwijk West - West fase 1a vrij te geven voor de inspraak en bestuurlijk overleg.

Op 7 maart 2011 is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners. Men is verzocht een eventuele reactie schriftelijk voor 21 april 2011 kenbaar te maken. Er zijn tien overlegreacties ingediend. In paragraaf 8.1 wordt hiervan een samenvatting gegeven, met een gemeentelijke beantwoording.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 10 maart tot en met 20 april in het gemeentehuis te Enkhuizen ter inzage gelegen. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan op de gemeentelijke website geplaatst. Tijdens deze periode kon eenieder inspraakreacties schriftelijk indienen. Dit is bekend gemaakt in een advertentie in de plaatselijke krant 'De Drom' op 9 maart 2011. Er zijn geen inspraakreacties binnen gekomen.

Op 29 maart 2011 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd. Men is gevraagd om eventuele reacties op het plan kenbaar te maken door het geven van een inspraakreactie.

8. 1. Overleg

In het kader van het overleg, zoals genoemd in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan Gommerwijk West - West fase 1a toegezonden aan:

1. VROM Inspectie Noord-Holland;
2. Provincie Noord-Holland;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
4. Milieudienst Westfriesland;
5. Gasunie;
6. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
7. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland;
8. Gemeente Medemblik;
9. Gemeente Stede Broec;
10. Gemeente Lelystad;
11. KPN.

Van de instanties 3 tot en met 7 is een inhoudelijke reactie ontvangen. De binnengekomen reacties zijn hieronder samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De instanties 1, 2 en 8 tot en met 10 hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben. Van de overige instanties zijn geen reacties ontvangen. Er wordt aangenomen dat deze instanties zich kunnen vinden in het bestemmingsplan.

Ad 3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het hoogheemraadschap geeft aan dat tijdens een eerder gevoerd overleg tussen het hoogheemraadschap, de gemeente en de ontwikkelaar de waterbelangen zijn besproken. Deze zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Volledigheidshalve noemt het hoogheemraadschap de belangen in haar brief.

Reactie: Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 4. Milieudienst Westfriesland

De milieudienst heeft het plan per milieuaspect beoordeeld. Hieronder volgt per aspect de conclusie van de milieudienst, met een reactie van de gemeente.

Ten aanzien van milieuzonering geeft de milieudienst aan dat de fruitkwekerij aan de Haling inmiddels niet meer aanwezig is.

Reactie: Het bestemmingsplan wordt hieraan aangepast.

Voor verkeerslawaaï merkt de milieudienst op dat er geen aandacht is geschonken aan overige in het plangebied gelegen wegen.

Reactie: De wegen in het plangebied zelf zijn rustige 30 km/uur-wegen. Deze wegen hebben geen geluidzone in het kader van de Wet geluidhinder. Omdat het rustige wegen zijn, hoeft er ook vanuit een goede ruimtelijke ordening geen onderzoek naar deze wegen te worden verricht. Wel wordt in de toelichting beschreven dat het gaat om 30 km/uur-wegen.

In de externe veiligheidsparagraaf wordt verwezen naar een oud onderzoek uit 2006. De milieudienst verzoekt om deze verwijzing er uit te halen.

Reactie: De verwijzing naar het oude onderzoek wordt verwijderd.

De milieudienst heeft geen opmerkingen op het aspect luchtkwaliteit.

Reactie: Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

In de paragraaf over de bodemkwaliteit is aangegeven dat de grond binnen het plangebied hergebruikt kan worden. Dit klopt niet voor wat betreft de sintelbaan. De milieudienst adviseert de sintelbaan te verwijderen en af te laten voeren.

Verder is het terrein van de voormalige manege zo goed als mogelijk asbestvrij gemaakt.

Het is echter niet duidelijk in hoeverre losse asbestfragmenten zijn verwijderd uit puin en diepe plassen. Omdat dit niet wordt ontwikkeld zijn er geen belemmeringen.

Reactie: Tijdens de opruimwerkzaamheden op het terrein is de sintelbaan opgenomen en verwerkt tot puinkorrel. De hoop puinkorrel is op dit moment op het terrein aanwezig. De puinkorrel is onderzocht en als gecertificeerde bouwstof her te gebruiken op het terrein. Wij zullen u een kopie van het KOMO-certificaat doen toekomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze reactie leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan op de volgende punten:

- in paragraaf 3.2 (milieuzonering) worden de teksten over de fruitkwekerij verwijderd;
- in paragraaf 3.3 (verkeerslawaaï) wordt aangegeven dat de wegen in het plangebied 30 km/uur-wegen zijn, waarvoor geen onderzoek nodig is;
- in paragraaf 3.4 (externe veiligheid) wordt de verwijzing naar het onderzoek uit 2006 verwijderd.

Ad 5. Gasunie

Gasunie heeft het plan getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid, zoals vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Gasunie komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Deze leiding heeft daarom geen invloed op de verdere planontwikkeling.

Reactie: Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 6. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

De regionale brandweer (een onderdeel van de veiligheidsregio) heeft advies gegeven vanuit haar wettelijke adviesrol. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, het vervoer van gevaarlijke stoffen en hogedruk buisleidingen. De conclusie is dan ook dat er geen sprake is van relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid. Daarnaast moet bij de ontwikkeling van het nieuwe woongebied rekening worden gehouden met de eisen aan bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en de norm voor de opkomsttijden van de brandweer.

De norm voor de opkomsttijden wordt overschreden. Het gaat echter slechts om een lichte overschrijding van de normtijd.

De veiligheidsregio heeft momenteel onvoldoende gegevens om de aspecten bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen te toetsen. De veiligheidsregio adviseert om in overleg met de lokale brandweer en de drinkwaterleidingbeheerder PWN invulling te geven aan deze aspecten.

Reactie: Bij de verdere planvorming wordt uiteraard in overleg met de lokale brandweer en PWN invulling gegeven aan de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ad 7. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland

Het waterleidingbedrijf geeft aan dat leidingen voldoende ruimte moeten hebben. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting. Verharding dient te allen tijde 'open' te zijn.

Reactie: Bij de nadere uitwerking van het plan wordt hiermee rekening gehouden.

Verder wijst het waterleidingbedrijf op het PWN distributienet dat ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwater-vraag. In overleg met de brandweer wordt bestudeerd of het verzoek om bluswater in het ontwerp kan worden ingepast. Eventuele alternatieven hiervoor dienen in een vroeg stadium ontwikkeld te worden.

Reactie: Zoals ook bij de reactie van de veiligheidsregio is aangegeven wordt overleg gevoerd met de lokale brandweer en PWN over bluswatervoorzieningen.

PWN vraagt aandacht voor het standaarddocument VANN. Ook mogen in het belang van de volksgezondheid de in het plangebied gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten die in het drinkwater terecht kunnen komen.

Reactie: Het plangebied wordt ingericht als woongebied. Het is niet de bedoeling dat hier gevaarlijke worden opgeslagen.

Aanpassing bestemmingsplan

Deze reactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan op 8 mei 2012 ongewijzigd vastgesteld.

===