

Gemeente Stede Broec

Bestemmingsplan

“De Zwaan”

Stede Broec

t.b.v. de realisering 5 woonhuizen



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

Vastgesteld 1 november 2018

TOELICHTING

1.	Inleiding	1.
2.	Beschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
3.	Ruimtelijk beleidskader	4.
3.1	Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	4.
3.2	Provinciaal beleid	6.
3.2.1	Relatie met de Wro	6.
3.2.2	Structuurvisie NH 2040	6.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening	7.
3.2.4	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	7.
3.3.	Regionaal beleid	8.
3.3.1	Structuurschets Westfriesland 'een dijk van een regio'	8.
3.3.2	Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland	9.
3.3.3	Regionale woonvisie West-Friesland	9.
3.3	Gemeentelijk beleid	10.
3.3.1	Gemeentelijke beleidsnota's	10.
3.3.2	Bestemmingsplan	12.
3.3.3	Gemeentelijke welstandsnota	13.
4.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	14.
4.1	Milieu	14.
4.1.0	Milieu effect rapportage (M.e.r.)	14.
4.1.1	Bodem en grondwater	16.
4.1.2	Watertoets	16.
4.1.3	Bedrijven en milieuzonering	16.
4.1.4	Wegverkeerslawaaï	17.
4.2	Verkeersaspecten	18.
4.3	Luchtkwaliteit	18.
4.4	Externe veiligheid	18.
4.5	Leidingen	20
4.6	Cultuurhistorie / Archeologie	20.
4.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	21.
4.8	Duurzaamheidsaspecten	22.
5.	Toelichting op de wijze van bestemmen	24.
6.	Uitvoerbaarheid	25.

Bijlage 1	Stede Broec - Woningbouwlocatie De Zwaan, Kwaliteitskader
Bijlage 2	Toetsing 'Westfriese Basis' en 'Westfries Vooruitdenken'
Bijlage 3	Conclusie en aanbevelingen van het verkennende bodemonderzoek
Bijlage 4	Watertoetsformulier en concept-wateradvies HNNK
Bijlage 5	Weergave berekening verharding in uitgangssituatie
Bijlage 6	Archeologische quick-scan en Vrijgave document Archeologie
Bijlage 7	Quick-scan Ecologie van Groen Advies d.d. 7 augustus 2017
Bijlage 8	Beantwoording zienswijzen n.a.v. ter inzage legging ontwerp-bestemmingsplan

Separate bijlagen bij bestemmingsplan 'De Zwaan - 2017'.

(op te nemen in digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijke plannen.nl)

Bijlage A	Verkendend en nader bodem- en asbestonderzoek, kenmerk 'project 24473'
Bijlage B	Akoestisch onderzoek wegverkeer van 'SoundforceOne' d.d. 9-01-2018
Bijlage C	Plan van aanpak saneringswerkzaamheden van Prommenz d.d. 20 februari 2018

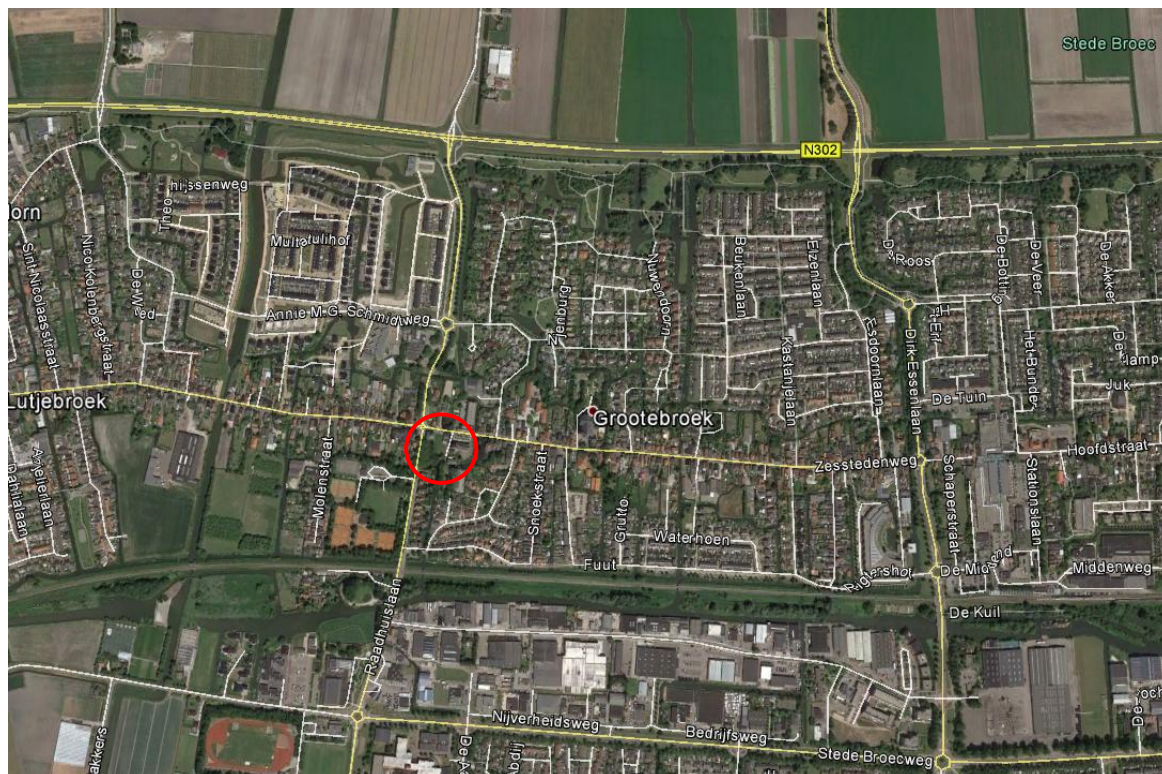
1. Inleiding

Initiatief

Kuin Vastgoedontwikkeling BV, De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel, gemeente Stede Broec, is voornemens 1 dubbele woning en 3 vrijstaande woningen te realiseren op de locatie Zesstedenweg 203 te Grootebroek, gemeente Stede Broec

De locatie heeft een lange historie: tot in de 20^e eeuw heeft hier een herberg gestaan: "De gekroonde Zwaan". Nu staat de locatie bekend als 'De Zwaan'.

De locatie is kadastraal bekend onder Stede Broec, sectie B, percelen 276 en 2891, alsmede de percelen 278, 2220 en 1211 gedeeltelijk.



afb. 1 De ligging van de planlocatie in groter verband (Google Earth).

Bestaande situatie

De planlocatie ligt aan de Zesstedenweg tussen Zesstedenweg 195 en het voormalige raadhuis op nr. 205. Vroeger heeft hier o.a. een herberg gestaan op nr. 203. Het perceel ligt braak.



afb. 2 en 3 De planlocatie tussen Zesstedenweg 195 (links) en 205.

Huidige bestemmingen en gewenste bestemmingen

Het gebruik van de gronden is geregeld in het bestemmingsplan “Kom Stede Broec”, vastgesteld 4 oktober 2007 en goedgekeurd door GS d.d. 29 januari 2008.

Op de gronden liggen de bestemmingen “Groen” (artikel 8) en “Verkeer- en verblijf” (artikel 15). Het voorgenomen inrichtingsplan met 5 woningen is in strijd met beide bestemmingen.

Voor de bestemming “Groen” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 24, lid 1 sub b). Voor deze **zone IV** zijn maximaal 27 woningen en maximaal 800 m² bvo ‘maatschappelijke doeleinden’ toegestaan.

Het onderhavige planvoorstel gaat uit van 5 woningen met bijbehorend erf en een parkeerterrein aan de Raadhuislaan.

Gezien de aard en omvang van de afwijking van het vigerende bestemmingsplan kan het realiseren van de 5 woningen c.a. niet middels genoemde wijzigingsbevoegdheid, maar is een nieuw bestemmingsplan voor deze ontwikkeling noodzakelijk.

De gemeente heeft het bureau ‘Urhahn - Stedenbouw en strategie’ opdracht gegeven voor het opstellen van een kwalitatief ontwikkelingskader voor de locatie. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage ‘Stede Broec - Woningbouwlocatie De Zwaan’. Er zijn 3 ‘typologieën’ voorgesteld, waarbij met name de mogelijkheid van behoud van beeldbepalende platanen een belangrijk gegeven is gebleken.

Op 12 september 2015 heeft de Commissie Grondgebiedzaken ingestemd met dit ontwikkelingskader en de voorkeur uitgesproken voor de ontwikkelingstypologie ‘Achterpad’, met behoud van de platanen.

Kuin Vastgoedontwikkeling BV heeft vervolgens met zijn aanbesteding aangegeven dat zal worden voldaan aan het ontwikkelingskader.

Het ontwikkelingskader is integraal opgenomen in **Bijlage 1**.

Planologische regeling

De bepalingen omtrent de procedure van wijziging of uitwerking van een bestemmingsplan zijn geregeld in art. 3.9 a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het onderhavige document betreft de toelichting, planregels en verbeelding op het bestemmingsplan “De Zwaan”.

2. Beschrijving nieuwe ontwikkeling

De locatie is een duidelijk hiaat in de lintbebouwing van de Zesstedenweg. Een nieuwe ‘bouwsteen’ zal de stedenbouwkundige samenhang ter plaatse kunnen verbeteren, evenals de beeldkwaliteit.



afb. 4

De locatie Zesstedenweg 203.

De structuur van de directe omgeving kenmerkt zich door reeksen individuele panden, ter plaatse in een redelijk dichte setting. De bebouwingskarakteristiek is zeer gevarieerd; zowel in volume, als in bouw- en goothoogte bestaan grote verschillen, maar altijd nog binnen een bandbreedte die garant staat voor samenhang en aantrekkelijke straatgevels (zie **afb. 5 en 6**).



afb. 5 en 6 De karakteristieke samenhang en beeldkwaliteit van bebouwingslint Zesstedenweg

Het bouwplan

Op basis van het ontwikkelingskader is een verkaveling ontworpen, die in de gemeenteraadsvergadering van 29 juni 2017 is vastgesteld.

Op 26 juli 2017 is een inloopavond gehouden voor omwonenden, aanleiding voor de definitieve verkavelingsopzet is uitgewerkt (**afb. 7**). Gekozen is voor een dubbel woonhuis in 2 bouwlagen en met een schildkap, met daarachter 3 vrijstaande woningen, ontsloten vanaf de Raadhuislaan. Het verkavelingsplan is gebaseerd op het voornoemde ontwikkelingskader.



afb. 7 De actuele nieuwe verkaveling

De aanzichten van de woningen aan de Raadhuislaan

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder').

□ *De ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling*

Het wordt van belang geacht dat provincies en gemeenten de benutting van ruimte motiveren in alle categorieën ruimtelijke besluiten. Daartoe was in artikel 3.1.6. van het Bro een artikel ingevoegd op grond waarvan overheden nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen standaard dienen te motiveren met behulp van een drietal opeenvolgende stappen.

Per 1 juli 2017 is een besluit tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden in verband met de aanpassing van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De aangebrachte wijzigingen hebben als doel de ladder te vereenvoudigen, zodanig dat de in de praktijk ervaren knelpunten worden opgelost, de onderzoekslasten verminderen, maar de effectiviteit van het instrument behouden blijft. Met deze wijzigingen is niet beoogd het doel van de regeling te wijzigen.

De nieuwe regeling is:

- De huidige definities worden niet gewijzigd;
- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen; de Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan

Relevant voor ontwikkeling 'De Zwaan':

- De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied

Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte, dan wordt voldaan aan de Ladder.

- Is sprake van een stedelijke ontwikkeling ?

Ja, Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

- De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

- Is sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling ?

Nee, Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

- Beschrijving van de behoefte

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken.

Voor de onderhavige ontwikkeling is het schaalniveau van de gemeente, of wellicht zelfs het schaalniveau van de buurt, het ruimtelijk verzorgingsgebied waarbinnen de behoefte inzichtelijk moet worden gemaakt.

De behoefte aan het realiseren van het voorliggende project is gebaseerd op de 'Regionale woonvisie', zoals deze onlangs ook door de gemeente Stede Broec is vastgesteld. Het onderhavige plan ligt in bestaand stedelijk gebied en is in feite een 'inbreidingsplan', waarbij een braakliggende open plek wordt ingevuld en afgestemd op de schaal van de omgeving, teneinde de stedenbouwkundige samenhang te versterken.

Conclusie

Een en ander overziende kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van strijdigheid met Rijksbeleid. Verder blijkt uit het voorgaande dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Relatie met de Wro

Sinds de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn de bevoegdheden voor Rijk, provincies en gemeenten fundamenteel gewijzigd, voor zowel beleidsvorming als voor de uitvoering. Voor de provincies komt de stelselwijziging er kortweg op neer dat het streekplan de status heeft gekregen van structuurvisie en daarmee een zelfbindend beleidsdocument is geworden (dus niet meer bindend voor gemeenten).

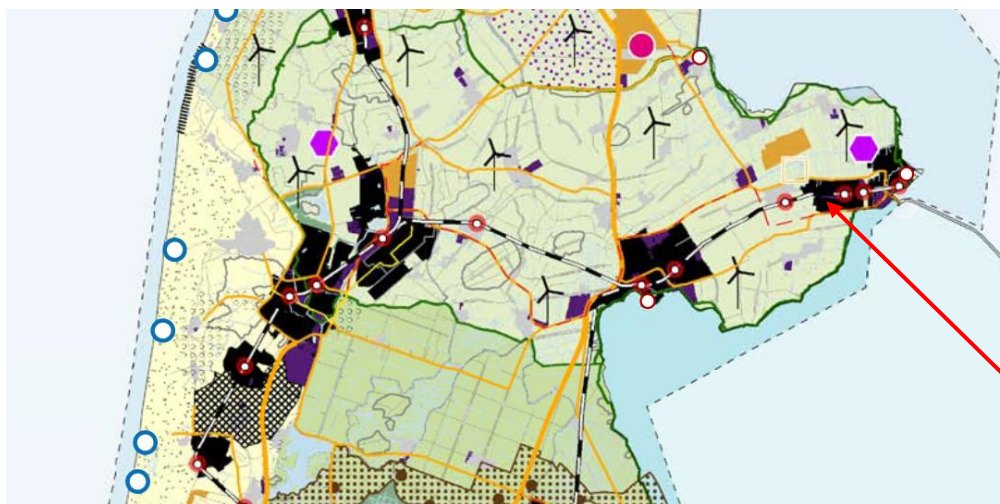
De goedkeuringsvereiste door gedeputeerde staten voor gemeentelijke bestemmingsplannen is komen te vervallen: gemeenten zijn ervoor verantwoordelijk dat het bestemmingsplan voldoet aan het provinciale beleid.

De wetgever geeft de provincie de ruimte om, daar waar nodig en noodzakelijk, regels te stellen teneinde de provinciale belangen zoals omschreven in de Structuurvisie Noord-Holland 2040, juridisch te borgen. Hiertoe heeft de provincie de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld.

De Ruimtelijke Verordening richt zich op bestemmingsplannen, beheersverordening, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 Wabo). Hierbij gaat het om algemene regels omtrent de inhoud.

3.2.2 Structuurvisie NH 2040

De “Structuurvisie Noord-Holland 2040” -‘Kwaliteit door veelzijdigheid’, is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.



afb. 8 De planlocatie op een uitsnede van de ‘Totaalkaart Structuurvisie’

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord” (Het voormalige Streekplan), overgenomen. Uitgangspunt voor 2040 is “*kwaliteit door veelzijdigheid*”.

Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de Provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit*, *Duurzaam ruimtegebruik* en *Klimaatbestendigheid*.

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Van toepassing is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), geconsolideerd 12 december 2016, in werking getreden 1 maart 2017.

In de PRV wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

Bij de PRV zijn 10 themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld. In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn deze niet echt relevant. Genoemde kaarten betreffen: 'Ecologie' (niet van toepassing), 'Unesco' (niet van toepassing), 'Bufferzones' (niet van toepassing), 'Landbouwgebied' (ja), 'Landbouwclusters' (nee), 'Blauwe ruimte' (geen restricties), 'Duurzame energie' (kleinschalig), 'Aardkundige waarden' (niet aanwezig) en 20 KE-contour Schiphol (niet van toepassing).

Het provinciaal uitgangspunt is om verdere verstedelijking in het 'open' landelijke gebied te voorkomen. Er wordt onderscheid gemaakt in landelijk gebied en 'bestaand stedelijk gebied'.

De definitie voor bestaand stedelijk gebied is als volgt (art. 1.1.1 onder h. Bro):
"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur"

De planlocatie ligt in 'bestaand stedelijk gebied', waardoor het niet noodzakelijk is de 'Ladder voor duurzame ontwikkeling' te doorlopen en ter beoordeling te overleggen aan de provincie.

Het aspect duurzaamheid

In artikel 33 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening is aangegeven dat het vereist is om in bestemmingsplannen te vermelden op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie. (zie hiervoor paragraaf 4.8).

Conclusie:

Er worden in de provinciale ruimtelijke verordening met betrekking tot de voorliggende ingreep verder geen richtinggevende of belemmerende uitgangspunten of regels geformuleerd.
 De voorgestelde ontwikkeling met 5 grondgebonden woningen vertoont geen strijdigheden met het ruimtelijke beleid van de provincie.

3.2.4 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In de Structuurvisie 2040 is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe ontwikkelingen. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo *"behoud door ontwikkeling"*, waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op *'regionale identiteit'* en *'ruimtelijke kwaliteit'*.

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van de bouw van een zorgcomplex voor 12 bewoners met een beperking en 4 aanvullende kleine appartementen, wordt een beknopte beeldkwaliteitsparagraaf geacht voldoende inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande beeldkwaliteit.

De volgende vijf elementen worden van belang geacht voor een beeldkwaliteitsplan:

- aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*;
- aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap (omgeving)*;
- aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid);
- aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Door het gat in de lintbebouwing van de Zesstedenweg in te vullen en de bebouwingsreeks aan de Raadhuislaan te completeren, wordt de planlocatie een logisch onderdeel van de ordening in het bestaande stedelijk gebied van Stede Broec.

Er wordt hiermee tevens recht gedaan aan de ontwikkelingsgeschiedenis.

Daarenboven wordt nieuwbouw gepleegd met een vorm, afmetingen en materiaalgebruik, die qua schaal en karakter zich uitstekend verhoudt met de bebouwingskarakteristiek in de omgeving. Vastgesteld kan worden dat de bestaande kwaliteiten van het gebied met de ingreep niet worden aangetast, maar eerder versterkt.

In feite wordt daarmee geheel voldaan aan de eisen, welke gesteld worden in het kader van het provinciale uitgangspunt "behoud door ontwikkeling".

3.3 Regionaal beleid

3.3.1. Structuurschets Westfriesland 'Een dijk van een regio'

De zeven gemeenten van Westfriesland gaan zelf aan de slag en maken onderling afspraken over regionale samenwerking en hebben daarbij aangegeven dat ze binnen vijf jaar tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland willen horen.

Om deze ambitie te bereiken hebbende colleges van Burgemeester en Wethouders de Structuurschets Westfriesland 'Een dijk van een regio' (februari 2017) opgesteld.

De structuurschets is daarnaast vooral een uitnodiging aan initiatiefnemers, ondernemers en bewoners. Gezamenlijk wordt vorm gegeven aan de toekomst van Westfriesland. De gemeenten willen ruimte bieden aan initiatieven die Westfriesland versterken.

Vanuit dit perspectief zijn vijf arrangementen voor Westfriesland geschetst.

1. Kustland
2. Experimenteerlandschap
3. Agribusiness-landschap
4. Het Westfries Leven
5. Transformatielandschap

Deze arrangementen moeten gezien worden als 'verbeelde kansen'. Het is dus geen letterlijke vertaling van beleid en moet ook niet als zodanig worden geïnterpreteerd. Ze bevatten een samenhangende serie kansen en potenties, soms ruimtelijk, soms niet-ruimtelijk.

Voor de onderhavige ontwikkeling is vooral arrangement 4 'Het Westfries Leven' relevant:

Het Westfries leven

Westfriesland heeft sterke dorpen en kleine kernen met sociaal-maatschappelijke samenhang: lokale netwerken, veel sociale samenhang en een goed voorzieningenniveau. Westfriesland koestert de netwerken. Soms zullen voorzieningen echter noodgedwongen verdwijnen. De regio kiest voor enkele sterke dorpen met een concentratie van voorzieningen. De dorpen en kleine kernen worden versterkt door in te zetten op inbreiding, transformatie van leegstaand vastgoed (maatschappelijk, commercieel en religieus) en kwaliteitsverbetering van de centra en de wijken. Uitbreidingen liggen idealiter bij de dorpen, daar zijn de meeste voorzieningen voor jong en oud.

De ruimtelijke opgave is daarbij als volgt toegelicht:

Van uitbreiding naar inbreiding: de tijd van grote groei is voorbij. De vraag naar grote uitbreidingswijken, zoals we die kenden tot voor de crisis, is verleden tijd. De nadruk komt te liggen bij kwaliteitsverbetering van bestaande stedelijk gebied. Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad is nu al aanwezig. Logischerwijs dient de beleidsmatige aandacht vooral uit te gaan naar het vernieuwen en revitaliseren van de bestaande wijken. 'Van uitbreiding naar inbreiding': juist op plekken waar ruimte(n) vrijkomen liggen kansen. Dit ondersteunt ook de bestaande voorzieningen.

Het onderhavige bestemmingsplan "De Zwaan" maakt het mogelijk om in een open plek in de lintbebouwing 5 woningen te realiseren. Dit 'inbreidingsplan' is derhalve in overeenstemming met de uitgangspunten / doelstellingen van de Structuurschets Westfriesland.

3.3.2 Kadernota Regionale woonvisie West-Friesland

De Kadernota regionale woonvisie West-Friesland is een vervolg op de Regionale Woonvisie (2005-2015). Uit een monitoring en evaluatie van deze visie is gebleken dat de demografische ontwikkelingen en de marktomstandigheden zodanig zijn gewijzigd dat het vaststellen van een nieuwe visie gewenst is. Gemeenten in de regio kunnen deze Kadernota gebruiken als vertrekpunt en als basis voor het vaststellen van lokale Woonvisies. De Kadernota is afgestemd op de Verstedelijkingsafspraken 2010-2020, de provinciale Woonvisie 2010-2020 en de provinciale Structuurvisie 2010-2040.

Centrale doelstelling van de nieuwe woonvisie is het beter op elkaar laten aansluiten van vraag en aanbod, meer aandacht voor kwalitatieve aspecten waaronder duurzaamheid en het verbeteren en verder uitbouwen van de regionale samenwerking ten aanzien van het wonen.

3.3.3 Regionale woonvisie West-Friesland

De regio Westfriesland heeft een regionale woonvisie opgesteld voor de periode tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie heeft de regio een Regionaal Actieprogramma (RAP) opgesteld voor de periode tot 2021.

De gemeenteraad van Stede Broec heeft op 29 juni 2017 deze Regionale woonvisie Westfriesland vastgesteld.

Voor de uitvoering van de woonvisie is de nota Regionaal Actieprogramma Wonen voor Westfriesland van belang. In de daarbij behorende kwantitatieve woningbouwprogrammering is de conclusie weergegeven dat Stede Broec in de periode 2017-2026 een woningbehoefte heeft van 443 woningen. Het onderhavige project met 5 woningen wordt geacht hieronder te vallen.

Kwantitatieve woningbouwprogrammering 2016-2026

	 WESTFRIESLAND								
	Drechterland	Enkhuizen	Hoorn	Koggenland	Medemblik	Opmeer	Stede Broec	Regio WF	
Woningbehoefte 2016-2026	870	510	2670	790	1240	310	460	6850	
Gerealiseerd 2016	47	35	120	27	149	36	21	435	
Sloop 2016	6	18	100	11	19	3	4	161	
Woningbehoefte 2017-2026	829	493	2650	774	1110	277	443	6576	
Harde plancapaciteit	288	600	1350	305	657	354	465	4019	
Zachte plancapaciteit	289	38	1083	469	453	0	62	2394	
Totaal plancapaciteit 2017-2026	577	638	2433	774	1110	354	527	6413	
Ruimte kwantitatief 2017-2026	252	-145	217	0	0	-77	-84	163	
									Buffer 250

Met betrekking tot de kwalitatieve behoefte moet worden gemeld, dat hieromtrent nog wordt nagedacht, maar wel is het een gegeven dat de gemeente streeft naar een niet eenzijdig woningaanbod van alleen maar 'van het zelfde', maar zoekt naar bijzondere woontypen. Voor het onderhavige project zijn de mogelijkheden voor een afwijkende woonvorm beperkt. Voor de keuze is een goede inpassing in een bestaande historische structuur leidend geweest. Als de meest passende oplossing op de betreffende locatie in het historische lint wordt gedacht aan een twee-onder-een-kap-woning aan de Zesstedenweg en voor de rest van het beschikbare perceel aan vrijstaande woonhuizen. Alle woningen hebben een traditionele detaillering en materialisatie.

De 'Westfrieze Basis' en het 'Westfries Vooruitdenken'

Onderdeel van het RAP is een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen.

Het afwegingskader zal de basis gaan vormen voor de toekomstige kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering. In eerste instantie wordt enkel een kwantitatieve programmering opgesteld.

Het afwegingskader wonen bestaat uit twee onderdelen: De 'Westfrieze Basis' en het 'Westfries Vooruitdenken'.

De 'Westfrieze Basis' vormt de voorwaarde waar alle plannen aan moeten voldoen.

De ontwikkeling De Zwaan staat in de lijst als 'zacht' plan (nog geen planologische status) en wordt als 'klein plan' aangemerkt (minder dan 11 woningen). Er wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn weergegeven in de 'Westfrieze Basis'.

Met betrekking tot het 'Westfries Vooruitdenken' wordt met het plan De Zwaan voldaan aan tenminste twee 'ambities':

- het plan verhoogt de aantrekkelijkheid van Westfriesland als woonregio
- het plan is gelegen binnen een straat van 1,2 km van een OV-knooppunt (1150 m')

Zie voor het ingevulde toetsingsformulier **Bijlage 2**.

3.3. *Gemeentelijk beleid*

3.3.1. *Gemeentelijke beleidsnota's*

☐ *Structuurvisie*

Op 18 december 2014 is de Structuurvisie "Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024" vastgesteld door de gemeenteraad.

In een toekomstvisie worden onderwerpen op een ander schaalniveau beschreven dan in een structuurvisie. Een structuurvisie is de eerste plaats een ruimtelijke visie op gemeentelijke niveau: er worden uitspraken gedaan over trends en bewegingen binnen de gemeente en hoe deze ruimtelijk hun plaats krijgen.

Een toekomstvisie kijkt over de gemeentegrenzen heen: de gemeente Stede Broec maakt deel uit van een grotere regio. Keuzes die in buurgemeenten en op regionaal (maar ook op provinciaal) niveau worden gemaakt kunnen doorwerken naar de gemeente Stede Broec. En dus ook hun weg vinden naar het schaalniveau van een structuurvisie.

De gemeente heeft er dan ook voor gekozen om de toekomstvisie en structuurvisie te integreren zodat er een integraal visiedocument ontstaat dat alle aspecten bestrijkt die binnen een gemeente spelen. Het nieuwe product draagt de titel 'Toekomstvisie Stede Broec 2014 - 2024' en heeft de planologisch-juridische status van een structuurvisie conform de Wro.

De kernwaarden vertalen zich in de volgende uitgangspunten:

Er wordt gekozen voor :

- **duurzame ontwikkeling**, in de breedste zin van het woord.
- **eigen kracht en identiteit**.
- **behoud en versterking van de (ruimtelijke) kwaliteit**: goed wonen en werken mag niet ten koste gaan van het groene en waterrijke karakter van de gemeente.
- **verbinding van netwerken en gebieden**: behouden en investeren in goede infrastructuur (natte en droge) van en door de gemeente.

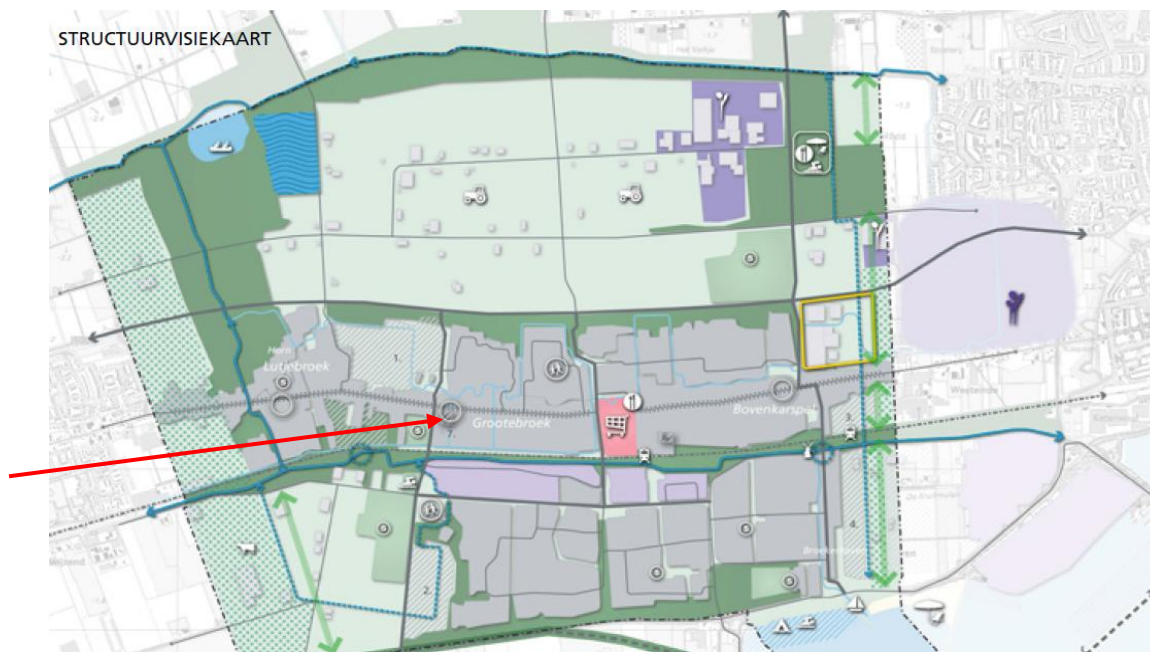
De Structuurvisie Bestaand Stedelijk Gebied 2007 van de gemeente Stede Broec biedt de visie op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bebouwde kom en het lint.

De bestaande structuur binnen de kom is daarnaast op hoofdlijnen waardevol en vormt het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen; die moeten passen bij en bijdragen aan de versterking van deze structuur. Het duurzaam structuurbeeld is een verbeelding van de algemene uitgangspunten uit die visie naar de ruimtelijke structuur en specifieke locaties in de gemeente Stede Broec. Ze vormt daarmee de onderlegger van de verbeelding van de visie.

Op de Structuurvisiekaart is te zien dat de planlocatie ligt in een gebied dat is aangeduid als 'Dorpskern', in dit geval van Grootebroek, maar tevens kan de omgeving van de kruising Zesstedenweg en Raadhuislaan gezien worden als 'entreegebied'.

Bij entreegebieden richt het beleid zich op instandhouding van de 'goede punten' en het scheppen van ruimte voor vernieuwing op plaatsen die verbetering behoeven. Daarenboven zullen kerngebieden worden ingericht tot verblijfsgebied.

De voorliggende ontwikkeling, waarbij een braakliggend terrein - een discontinuïteit in het bebouwingslint - met nieuwbouw wordt gevuld, is in hoge mate overeenkomstig de hier genoemde doelstellingen.



afb. 10 De planlocatie op de Structuurvisiekaart

Met betrekking tot Wonen in Stede Broec wordt gesteld:

“Door demografische ontwikkelingen is het niet te verwachten dat op lange termijn een groeiende vraag naar woningen zal blijven bestaan. Hierdoor zal een eind komen aan het maken van grootschalige traditionele nieuwbouwwijken en het accent komen te liggen op transformaties van bestaand bebouwd gebied en kleinschalige nieuwe wijken die bijdragen aan een duurzamer en diverser beeld”.
en:

“In plaats van het bouwen op basis van aanbod (als er woningen zijn zullen er vanzelf mensen naar de gemeente toekomen) zal er op basis van vraag en identiteit gebouwd worden. Welke vraag heerst er binnen de gemeente en kan daar binnen de eigen grenzen invulling aan gegeven worden op een manier die bij de identiteit van Stede Broec past? In plaats van de concurrentie aan te gaan met bijvoorbeeld Enkhuizen, Hoorn of zelfs Amsterdam moet worden uitgegaan van de eigen (kern)kwaliteiten”.
en:

“Ook voor de locatie ‘De Zwaan’ wordt op termijn woningbouw voorzien, passend in het lint”.

Relevant voor het voorliggende initiatief is hetgeen in de “Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024” wordt aangegeven m.b.t. ‘Wonen en woonomgeving’ en ‘Sociaal domein’.
(schema op blz. 20).

Als ‘basisverantwoordelijkheid’ wordt gesteld:

*“een woonvoorraad en woonomgeving die geschikt is voor **alle** doelgroepen nu en in de toekomst”.*
Ten aanzien van ‘mogelijkheden en condities’: *“kleinschalige woningbouwinitiatieven faciliteren die bijdragen aan de woon- en omgevingskwaliteit”.*
en:

“faciliteren van initiatieven uit de gemeenschap die qua maat en schaal passend worden geacht. Aandacht voor slimme combinaties en clustering”.

Het voorliggende project met 5 grondgebonden woningen komt op een locatie die zich uitstekend leent voor een verbeteringsactie in de lintbebouwing.

Verder wordt in de Toekomstvisie verwezen naar de Regionale Woonvisie:

“De kaders zoals deze zijn vastgelegd in de Regionale Woonvisie vormen het uitgangspunt bij de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma. Dit houdt in dat moet worden ingespeeld op de toekomstige woningvraag. Concreet gaat het daarbij om voldoende woningen die geschikt zijn voor senioren en bereikbare woningen voor andere doelgroepen. Ook duurzaamheid, consumentgericht bouwen, de aanpak van de bestaande stad en voorzieningen zijn belangrijke uitgangspunten. Deze kwalitatieve aspecten passen prima in de door de provincie in de Kadernota Regionale Woonvisie vastgestelde uitgangspunten voor de Regionale Actie Programma's, te weten: aandeel betaalbaar, nulrede woningen en duurzaamheid en de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van de bewoners”.

Een en ander overziende kan vastgesteld worden dat het voorliggende initiatief - de realisering van 5 grondgebonden woningen op een open plek in de lintbebouwing goed past binnen de doelstellingen van de Toekomstvisie.

Tenslotte is ook nog relevant wat in de bijlage B1: 'Trendanalyse' over Woningen wordt gesteld:

“Als gevolg van het toenemende aantal huishoudens, en de afnemen van de gemiddelde woningbezetting, zal de vraag naar woningen de komende jaren blijven bestaan. Naast een kwantitatieve vraag naar woningen is er ook sprake van een kwalitatieve vraag. Doordat er sprake is van vergrijzing zal de vraag naar senioren- of aangepaste woningen de komende jaren toenemen. Daarnaast blijkt dat mensen die eventueel zouden willen verhuizen niet in een geheel nieuwe woning hoeven te wonen, men heeft er geen bezwaar tegen om naar een bestaande woning te verhuizen. Zolang deze maar voldoen aan persoonlijke eisen. Dit houdt dus in dat door de doorstroming in ieder geval in een deel van de vraag naar woningen kan voorzien”.

Tegen deze achtergrond kan worden aangenomen dat het voorliggende project met de 5 grondgebonden woningen slechts een (bescheiden) rol kan spelen bij de noodzakelijke doorstroming. Vermeldenswaard is wellicht in dit kader nog, dat voor de woningen een 'optioneel beganegrond-programma' beschikbaar zal zijn.

□ Gemeentelijke woonvisie

Gemeenten in de regio kunnen de Kadernota Regionale woonvisie (zie paragraaf 3.2.4) gebruiken als vertrekpunt en als basis voor het vaststellen van lokale Woonvisies.

De gemeenteraad van Stede Broec heeft op 29 juni 2017 de Regionale woonvisie Westfriesland vastgesteld (zie verder paragraaf 3.2.5).

3.3.2 Bestemmingsplan

De gronden zijn geregeld in het bestemmingsplan “Kom Stede Broec”, vastgesteld 4 oktober 2007 en goedgekeurd door GS d.d. 29 januari 2008.

Op de gronden liggen de bestemmingen “Groen” (artikel 8) en “Verkeer- en verblijf” (artikel 15). Het voorgenomen inrichtingsplan met 5 woningen is in strijd met beide bestemmingen.

Voor de bestemming “Groen” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 24, lid 1 sub b). Voor deze **zone IV** zijn maximaal 27 woningen en maximaal 800 m² bvo 'maatschappelijke doeleinden' toegestaan.

Het onderhavige planvoorstel gaat uit van 5 woningen met bijbehorend erf en een parkeerterrein aan de Raadhuislaan.

Deze ontwikkeling wordt door de gemeente beschouwd als passend binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid.

Gezien de aard en omvang van de afwijking van het vigerende bestemmingsplan kan het realiseren van de 5 woningen c.a. niet middels genoemde wijzigingsbevoegdheid, maar is een nieuw bestemmingsplan voor deze ontwikkeling noodzakelijk.



afb. 12 De planlocatie op de bestemmingsplankaart

3.3.3 Gemeentelijke welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet en art. 9.1 tweede lid van de bouwverordening. Van toepassing is de herziening van 2013, vastgesteld door de raad op 30 mei 2013.

De ligging van de planlocatie is niet eenduidig. Er is voor het perceelgedeelte aan de Zesstedenweg een directe relatie met het 'Historische Lint' (gebied A-1) als onderdeel van A: 'Gebieden met waardevolle historische structuur'.

De rest van het perceel is georiënteerd op de Raadhuislaan, maar kan tenminste tot de kavelsloot gezien worden als een uitloper van het lint.

Van belang zijn de volgende beschrijvingen:

"Het historische lint is een lineaire structuur en bestaat in feite uit een vrijwel aaneengesloten reeks individuele hoofdgebouwen aan de oorspronkelijke verbindingsweg met bijgebouwen daarachter op erven met een wisselende diepte, begrensd door een doorgaande, maar veelal grillig verlopende kavelsloot. Voor zover de transparantie tussen de panden in het lint nog aanwezig is, moet deze als een waardevolle component in de structuur worden beschouwd".

"De richting van de gebouwen volgt het wegverloop: evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de weg, maar tevens in feite parallel aan de zijdelingse kavelgrenzen".

"De bebouwing kenmerkt zich door een menging van functies en een grote variatie, o.a. in aard, omvang, afstand tot de weg en vormgevingskwaliteit"

Gezien de ligging aan het historische lint én aan de Raadhuislaan, waar derhalve sprake is van 'entreegebied'), wordt het volgende als richtinggevend aangemerkt:

"Ruimtelijk gezien geldt er een bijzonder welstandsbeleid met kwaliteitszorg voor entreegebieden, waarbij het beleid zich richt op de instandhouding van de goede punten en ruimte schept voor vernieuwing op plaatsen die verbetering behoeven".

Samengevat:

Het welstandsbeleid m.b.t. het historische lint is gericht op *behoud* en *versterking* van karakteristieke onderdelen en *behoud* van de stedenbouwkundige structuur met *'ruimte voor vernieuwing'* in overige delen van het lint'.

Specifieke beeldkwaliteit is gewenst ter plaatse van 'entreegebieden.

Een en ander is als 'ontwerpogave' meegenomen in de voorliggende planontwikkeling en heeft geleid tot een positief advies van de welstandscommissie d.d. 4 mei 2017.

4. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.0 Milieu effect rapportage (M.e.r.)

Het bestemmingsplan beoogt de mogelijkheid te bieden voor het realiseren van 5 woningen, een ontsluitingsweg en de nodige parkeerplekken.

Voor een activiteit dat is opgenomen in de zogenaamde D-lijst is een m.e.r.-rapportage een vereiste; voor een activiteit, die onder de drempelwaarde valt, dient een zgn. 'vormvrije m.e.r.- beoordeling plaats te vinden.

De realisering van 5 woningen valt in de D-lijst onder punt D-1.1.2 (*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*), maar valt onder de drempelwaarde.

Aangetoond moet worden dat het uitgesloten is dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

Op 7 juli 2017 is het Besluit M.e.r. gewijzigd. Beoordeeld dient te worden of er een vormvrije M.e.r. beoordeling noodzakelijk is voor de bouw van de 5 woningen. Dit moet - afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling - in principe geschieden in de vorm van een 'aanmeldingsnotitie'.

Door de gemeente is evenwel geoordeeld dat, gelet op de locatie van het onderhavige project, de kleinschalige ontwikkeling en de te verwachten externe effecten, de conclusie kan worden getrokken dat het niet noodzakelijk is om voor dit project een aanmeldingsnotitie op te stellen.

Derhalve wordt in deze paragraaf een beperkte toetsing gedaan.

□ Kenmerken van het project

▪ *Relatie met drempel D lijst*

Het bestemmingsplan "De Zwaan" beoogt de mogelijkheid te bieden voor het realiseren van 5 woningen, een ontsluitingsweg en de nodige parkeerplekken. De realisering van 5 woningen valt in de D-lijst onder punt D-1.1.2 (*de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*), maar valt onder de drempelwaarde.

▪ *Cumulatie met andere projecten*

Nee

▪ *Gebruik natuurlijke hulpbronnen*

Gebruik bouwmaterialen tijdens de bouw en gebruik energie tijdens exploitatie

▪ *Productie afvalstoffen*

Huishoudelijk afval, afvalwater

▪ *Verontreiniging en hinder*

Veroorzaakt uitstoot van CO₂ en luchtverontreiniging, zowel door de woningen als door het extra autoverkeer.

▪ *Risico voor ongevallen*

Het project veroorzaakt geen risico voor derden.

□ Plaats van het project

De locatie betreft een open plek in historische lint, waar een voormalig horecabedrijf aanwezig was. De omgeving is aan te merken als 'gemengd gebied' met een grote variatie aan functies, maar tevens ruim gelardeerd met woningen. De woonfunctie wordt voor de locatie als het meest doelmatig gezien. Er zijn in de omgeving geen functies aanwezig, die qua milieu hinder opleveren voor de nieuwe woningen en omgekeerd zullen de nieuwe woningen geen nadelige invloed hebben op de exploitatiemogelijkheden van de aanwezige niet-woonfuncties.

▪ *De aard en kwaliteit van de projectlocatie*

De locatie betreft een braakliggend terrein. De gronden hebben geen bijzondere landschappelijke betekenis, maar historisch/geografische is de locatie onderdeel van een historische lintbebouwing; de positionering, omvang en karakteristiek van de woningen wordt hierop afgestemd. De archeologische waarden zijn onderzocht en de voorwaarden voor de perceelinrichting zijn richting gevend geweest voor de verkaveling.

Er zijn voor het overige geen waarden aan het bouwterrein toe te kennen, die bescherming behoeven of noodzaken tot het nemen van bijzondere maatregelen.

Er is bodemonderzoek gedaan en er zijn ernstige bodemverontreinigingen geconstateerd. De bodem zal worden gesaneerd conform een plan van aanpak.

▪ *De omvang van het project*

Het aantal woningen is beperkt en houdt in feite een bescheiden toevoeging in van het omliggende gebied binnen de bebouwde kom van Bovenkarspel. De voorgestelde bouwvorm is qua dichtheid en schaal geheel overeenkomstig de bestaande (woon)bebouwing in de ruimere omgeving.

▪ *Mogelijke schadelijke effecten van de functie*

Er worden geen natuurlijke hulpbronnen gebruikt en geen afvalstoffen geproduceerd. Er is bij de woonfunctie geen sprake van verontreiniging van en hinder voor de omgeving en er is geen sprake van emissie van schadelijke stoffen.

□ Kenmerken van het potentiële effect

▪ *Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)*

Potentiële effecten zullen uitsluitend lokaal optreden; er zijn geen landsgrensoverschrijdende effecten.

▪ *Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect*

Verbruik van bouwmaterialen is eenmalig. Overige effecten zijn permanent.

▪ *Verwerking afval en productie*

CO2 en luchtverontreiniging kan met nieuwe technologie op termijn worden verminderd.

Hiermee is in voldoende mate aangetoond dat het uitgesloten is, dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn naar aanleiding van het realiseren van 5 woningen op de betreffende locatie.

4.1.1 Bodem en grondwater

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

Gegevens over bodemkwaliteit zijn overwegend beschikbaar voor het stedelijk gebied. Daar worden regelmatig verontreinigingen aangetroffen. In het buitengebied zijn op historische gronden geen aanwijzingen voor verontreinigde bodems. In de beleidsnotitie 'Milieutoetsen bij bestemmingsplanprocedures in Stede Broec' is aangegeven op welke plekken in de gemeente overschrijdingen zijn van de wettelijk vastgestelde waarden voor bodemkwaliteit.

□ *Verkennd bodemonderzoek*

Door 'Grondslag bodemkwaliteitsbureau' is een 'verkennd en nader bodem- en asbestonderzoek' gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport met kenmerk 'project 24473' d.d. 19 mei 2016, gewijzigd 17 juli 2016.

Er is geconstateerd dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met lood én een geval van ernstige bodemverontreiniging m.b.t. asbest, waarvan de sanering 'niet spoedeisend is'.

Aangezien echter met de voorgestelde ontwikkeling sprake is van herinrichting van de locatie met woningbouw, wordt geadviseerd de reguliere bodemsanerings-procedure te volgen en tegelijkertijd de loodverontreiniging mee te nemen.

Voorafgaand aan de sanering dient een 'saneringsplan' te worden opgesteld.

20 februari 2018 is door Prommenz een definitief 'Plan van aanpak' opgesteld (project 17033)..

De strekking van het plan is het aanleggen van een leeflaag en het gedeeltelijk herschikken van de verontreiniging en dit via een BUS-melding melden bij het bevoegd gezag.

De paragraaf 7 'Conclusies' van het bodemrapport zijn opgenomen in **bijlage 3**; het integrale rapport zal bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning aan de stukken moeten worden toegevoegd.

Bij de digitale levering voor publicatie op ruimtelijkeplannen.nl zal zowel het bodemrapport als het plan van aanpak als separate bijlage worden opgenomen.

4.1.2 *Watertoets*

Het watertoetsformulier is gedownload en ingevuld, waarna het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier in een brief een concept-wateradvies heeft uitgebracht en de noodzaak voor overleg heeft aangegeven.

Het ingevulde watertoetsformulier, alsmede het concept-wateradvies zijn weergegeven in **bijlage 4**.

De verhardingssituatie in de oorspronkelijke toestand was ca. 440 m² inclusief stoep (zie **bijlage 5**).

Met het bebouwen van de locatie wordt de totale verharding (bebouwing, stoep, paden e.d. en parkeren ca. 540 m².

Voor een grenscorrectie wordt een klein deel van de zuidelijke sloot gedempt - 27 m² - maar op de oostgrens wordt een insteek van de sloot gerealiseerd met een oppervlak van ca. 113 m² (zie **afb. 7**). Een en ander leidt tot een fractionele toename van de verharding met ca. 15 m².

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) hanteert voor de toename van het verharde oppervlak een grens van 800 m², waarboven compensatie met wateroppervlak noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is derhalve geen noodzaak aanwezig voor het zoeken naar compenserend wateroppervlak.

Bij de nieuwbouw zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

De afvoer van hemelwater vindt gescheiden plaats ten opzichte van het riool.

N.B.: Met betrekking tot het aspect 'Water' is nog van belang wat in paragraaf 3 'Programma van eisen' van de "Offerteaanvraag - woningbouwlocatie De Zwaan" o.m. is vermeld:

- Bestaand water baggeren in overleg met de gemeente/Hoogheemraadschap.
- Eventueel nieuw te graven water aanleggen op 1,20 m diepte.
- Beschoeiing van duurzaam materiaal (bijv. kunststof).
- Taluds grenzend aan het water zo mogelijk niet steiler dan 1 op 8 om de belevingswaarde te optimaliseren.
- Geen hoge beschoeiingen.

4.1.3 *Bedrijven en milieuzonering*

De directe omgeving van de te realiseren woningen kan aangemerkt worden als 'gemengd' gebied, maar daarbij zijn er geen bedrijven aanwezig die onevenredige hinder veroorzaken en als zodanig afbreuk doen aan een aanvaardbaar woonmilieu. Omgekeerd zal het realiseren van de woningen geen belemmering betekenen voor de exploitatie van aanwezige bedrijven.

In de directe nabijheid van de planlocatie bevinden zich naast woningen ook kantoren aanwezig, alsmede een snackbar, een kerk, een schoolgebouw en een sportterrein.

In de Bedrijvenlijst van de VNG is voor kantoren en snackbar als richtafstand 10 meter gegeven.; voor een kerk of een basisschool is de richtafstand 30 meter (geluid). Tenslotte is voor sportvelden (met verlichting) een afstand van 50 als richtafstand gegeven.

Het onverlichte trainingsveld/trapveld is gelegen op ca. 90 meter van de planlocatie ten zuidwesten aan de Raadhuislaan en vormt dus geen probleem. Van de overige functies is slechts het kerkgebouw relevant (geluid), aangezien dit zich op 26 à 28 meter van de dichtstbijzijnde woningen bevindt.

Voor gebieden met een matige tot sterke functiemenging hanteert de VNG echter het uitgangspunt, dat de richtafstand één stap naar beneden mag worden bijgesteld. Dit houdt in dat ook voor het kerkgebouw een richtafstand van 10 meter kan worden aangehouden.

Dat de omgeving van de planlocatie een 'gemengd' betreft, wordt het beste geïllustreerd door de bestemmingen op de verbeelding van het bestemmingsplan. (zie **afb. 12**).

4.1.4 Wegverkeerslawaaï

De woonbestemming betreft een geluidsgevoelige functie. De Zesstedenweg en de Raadhuislaan zijn onderdeel van het gebied in Stede Broec waar een regime van 30 km geldt, zodat een akoestisch onderzoek hier niet per se noodzakelijk is.

Op aanwijzing van de gemeente is in verband met het aantal verkeersbewegingen toch een akoestisch onderzoek gedaan.

'SoundforceOne' te Deventer heeft de bevindingen neergelegd in het rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeer BP De Zwaan Grootebroek'.

Hierbij een weergave van paragraaf 4 'Conclusies en aanbevelingen'.

4. Conclusies en aanbevelingen

Voor de realisatie van 5 woningen op de projectlocatie is een bestemmingswijziging in voorbereiding. Aangezien de woningen zijn gelegen aan 2 drukke 30 km-wegen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Gezien de aard van het gebied en de hoogte van de gevelbelasting kan geconcludeerd worden dat de 'goede ruimtelijke ordening' niet in het geding is. Deze afweging is de bevoegdheid van de gemeente.

De nieuwe woningen dienen op basis van het Bouwbesluit 2012 te voldoen aan de grenswaarde voor het binnenniveau van 33 dB.

- Voor woning 1 en 2 is bij een gecumuleerde gevelbelasting van 65 dB een gevelwering nodig van 32 dB.
- Voor woning 3 is bij een gecumuleerde gevelbelasting van 59 dB een gevelwering nodig van 26 dB.
- Voor woning 4 en 5 is bij een gecumuleerde gevelbelasting van 60 dB een gevelwering nodig van 27 dB.

Het integrale rapport zal als separate bijlage worden toegevoegd aan de stukken voor de publicatie op ruimtelijkeplannen.nl, alsmede voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

S&W Consultancy, Bouwkundig adviesbureau heeft vervolgens de geluidwering van de gevels onderzocht.

De bevindingen zijn neergelegd in het rapport van 5 februari 2018, versie 01 met kenmerk 2180179. Op grond van de berekeningen kan worden geconcludeerd dat de geluidwering voldoet aan de eisen volgens het Bouwbesluit, indien de bouwkundige voorzieningen zoals omschreven, worden uitgevoerd.

Ook dit rapport zal te zijner tijd aan de stukken voor de aanvraag van de omgevingsvergunning worden toegevoegd.

4.2 Verkeersaspecten

Verkeersbewegingen

Het voorliggende project voor 5 woningen genereert slechts een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op de Zesstedenweg en de Raadhuislaan.

Per woning moet gerekend worden op 5 à 6 verkeersbewegingen per etmaal en dat is in verhouding met de bestaande intensiteit op beide wegen een zeer geringe toename.

Parkeren

Voor de parkeerbehoefte moeten de gemiddelde CROW-normen worden aangehouden, 'rest bebouwde kom':

Voor de vrijstaande woningen 2,2 per woning is 6,6 parkeerplaatsen; voor de 2-onder-1-kapwoningen 2,1 per woning is 4,2 parkeerplaatsen. Totale behoefte is derhalve 10,8 parkeerplaatsen.

Er is plaats voor 12 parkeerplekken: 5 voor de garage op eigen terrein en 7 in het direct aansluitende gebied (o.a. aan het in te richten gebied aan de Raadhuislaan). De garages zelf tellen niet mee.

Conclusie: [Het plan voorziet in zijn eigen parkeerbehoefte.](#)

4.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

Op 15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet 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.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het realiseren van 5 woningen kan geacht worden te voldoen aan in ieder geval de drie eerstgenoemde voorwaarden.

Conclusie

[Er zijn in het kader van de Wet Luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de realisering van het voorliggende bouwinitiatief.](#)

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een incident met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor mensen - die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben - om het leven kunnen komen.

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi), het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en het *Besluit externe veiligheid transportroutes* (Bevt). Het betreft opslag, transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

▪ *Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Stede Broec*

Het beleidsvisie externe veiligheid is vastgelegd in de nota '**Beleidsvisie externe veiligheid, gemeente Stede Broec**' in opdracht van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. De nota is gedateerd 4 april 2013, projectnummer 125P9, versie V03.

De beleidsvisie is gemaakt om de gemeente, de veiligheidsregio en de SED-brandweer3 een duidelijk kader te geven voor het omgaan met externe veiligheid. De visie geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden.

De ambtenaren binnen de gemeente geven uitvoering aan het beleid en kunnen met de visie in de hand duidelijk communiceren richting burgers en bedrijven hoe Stede Broec omgaat met risico's en veiligheid. De visie is dus bedoeld voor zowel bestuurders en ambtenaren als voor inwoners en bedrijven.

Daarnaast hebben ook externe partijen zoals de regionale RUD, de provincie, buurgemeenten, Rijkswaterstaat en de Nederlandse Spoorwegen met deze visie een duidelijk beeld van externe veiligheid binnen Stede Broec.

Binnen de gemeente Stede Broec is momenteel geen sprake van grote knelpuntsituaties rond externe veiligheid. Van bijna alle risico-objecten zijn de omgevingsvergunningen actueel.

Er is recent geconstateerd dat in een aantal gevallen knelpunten kunnen ontstaan als bestemmingsplannen niet worden aangepast, met name rond het LPG-tankstation aan de Raadhuislaan in Grootebroek en de hoge druk buisleiding die de gemeente doorkruist.

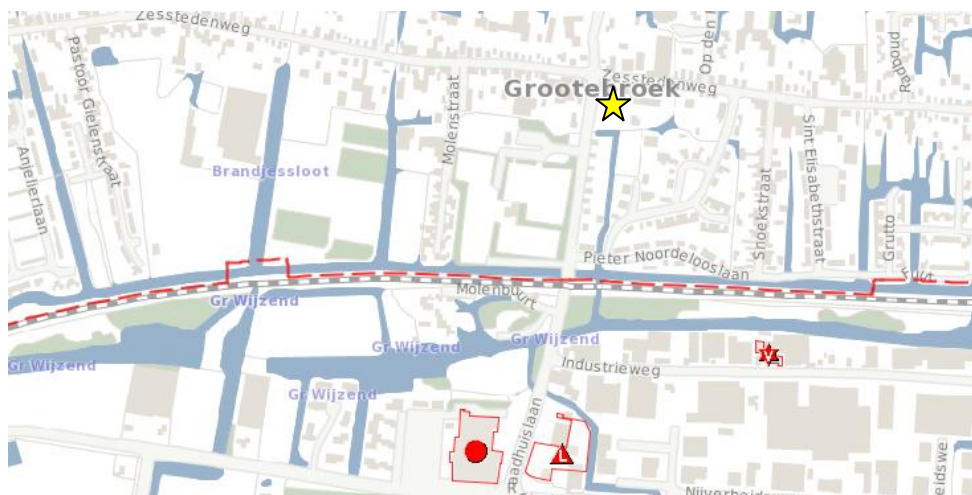
Stede Broec heeft een actualisatieslag doorlopen waarbij de oudere bestemmingsplannen zijn herzien en geactualiseerd.

Het risicoregister van Stede Broec is gevuld, maar niet volledig actueel. Het Rijk actualiseert de risicokaart ten aanzien van de ligging van en transport door buisleidingen als ook van de routes gevaarlijke stoffen over rijkswegen. De risicokaart, het RRGs en het ISOR moeten minimaal jaarlijks worden geactualiseerd. Een actualisatie van het risicoregister is inmiddels ingezet.

Via de risicokaart kunnen burgers een beeld krijgen van de risico's in hun omgeving. De provincie maakt en beheert de risicokaart.

Doel van de risicokaart is het geven van een actueel en volledig beeld van de risico's in de omgeving.

▪ *De Risicokaart Noord-Holland*



afb. 13 De planlocatie ★ op een uitsnede uit de risicokaart Noord-Holland

Inrichtingen

Op de risicokaart is een vuurwerkopslag te zien aan de Industrieweg18 op een afstand van ca. 360 meter ten zuidoosten van de planlocatie. Door deze afstand bestaat er geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

Op ruim 400 meter ten zuiden van de planlocatie is een benzineverkoopspunt aanwezig met LPG aan de Raadhuislaan 25. Het invloedsgebied is 150 meter, gerekend vanaf het LPG-vulpunt. Ook dit aspect vormt derhalve geen belemmering.

Tenslotte moet het zwembad De Kloet worden genoemd op ca. 420 meter ten zuiden van de planlocatie. Ook deze afstand betekent, dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen

Op ruim 1.500 meter ten zuiden van de planlocatie ligt de provinciale weg N506; op ca. 600 meter ten noorden ligt de provinciale weg N302. Tenslotte ligt de spoorlijn Hoorn-Enkhuizen op ca. 220 m' ten zuiden (waar overigens geen transport plaatsvindt van gevaarlijke stoffen in bulk).

Afgezien van de vraag of sprake is van al dan niet een vrijstelling voor transport van gevaarlijke stoffen, kan met genoemde afstanden geconcludeerd worden dat voor de ontwikkeling op de planlocatie in dit kader geen belemmeringen bestaan.

De aanvoer van LPG van genoemd benzineverkoopspunt vindt plaats via de N506.

Buisleidingen

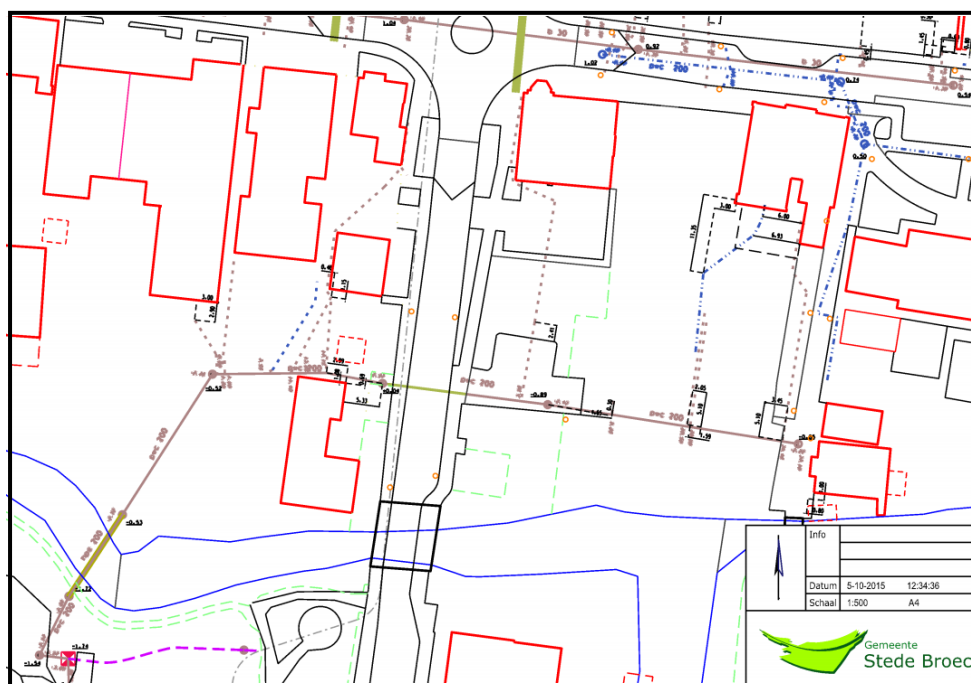
Langs het spoor aan de noordkant loopt een hogedruk buisleiding van Gasunie (W-573-05, diameter 6 inch, maximale werkdruk 40 bar). Deze leiding heeft een invloedsgebied (1% letaliteit) van 70 meter. Vanwege de afstand van ca. 200 meter en het feit dat op de planlocatie slechts sprake is van 5 nieuwe woningen, kan worden vastgesteld dat de ontwikkeling op de planlocatie geen significante invloed heeft op het groepsrisico.

Conclusie

Er zijn in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen voor de realisering van het voorliggende bouwinitiatief.

4.5 Leidingen

Op de planlocatie is een rioolpersleiding aanwezig, waarover niet gebouwd mag worden. Dit is in het programma van eisen opgenomen en bij de uitwerking van het plan is daar rekening mee gehouden.



afb. 14 Op de locatie is een rioolpersleiding aanwezig.

4.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Richtinggevend voor dit aspect is het 'Europees verdrag van Valletta 1992', dat de bescherming (behoud) regelt van archeologisch erfgoed in de bodem.

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Valletta.

De wet is een Raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen.

Aangezien er nog geen Nota Archeologiebeleid is opgesteld met een bijbehorende beleidsadvieskaart waarop vrijstellingen voor archeologisch onderzoek staan aangegeven is informatie opgevraagd bij Archeologie West-Friesland.

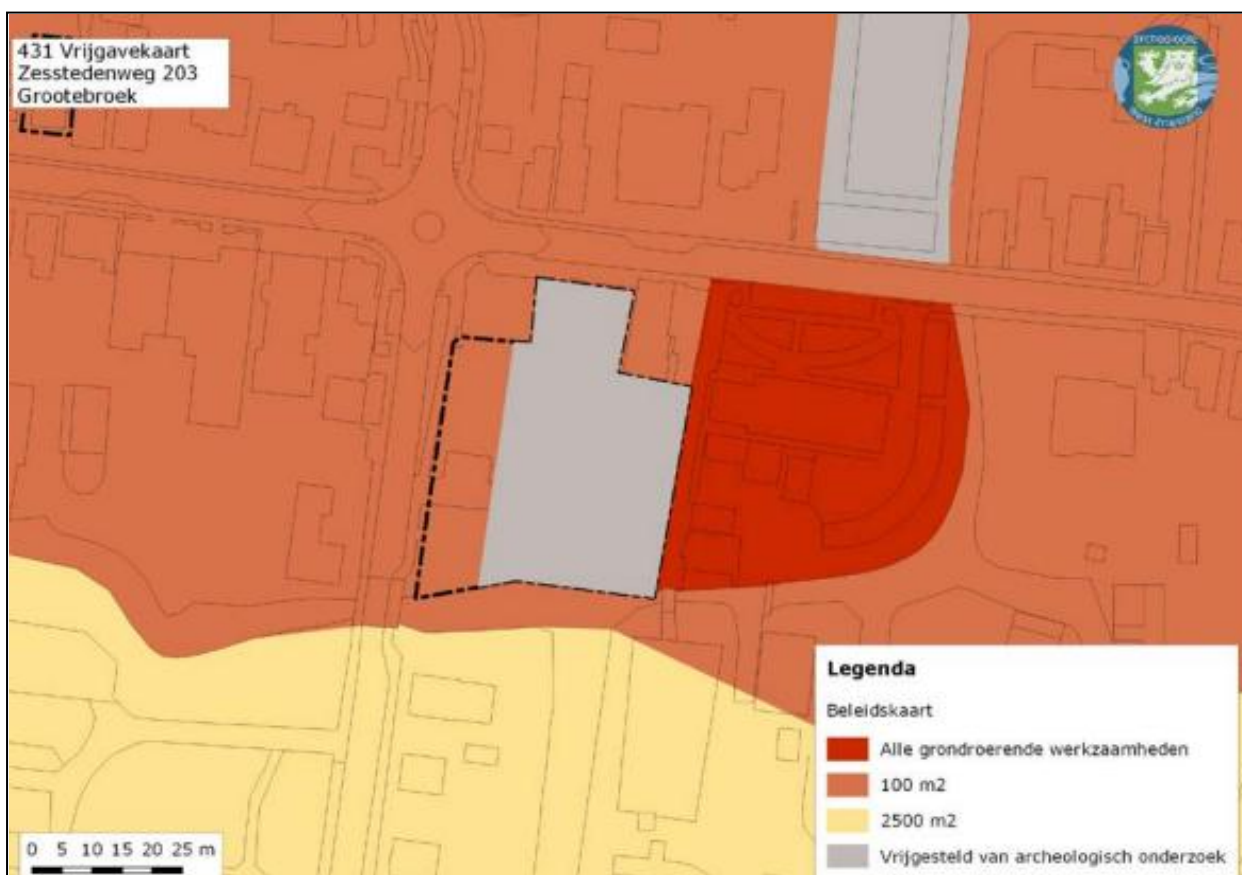
Er heeft archeologisch onderzoek plaatsgevonden en er zijn opgravingen gedaan:

- ☐ Archeologische quick-scan d.d. 2 maart 2015
- ☐ Opzet proefonderzoek d.d. 20 mei 2015
- ☐ Programma van eisen d.d. 24 maart 2016

Een en ander heeft geresulteerd in een zgn. 'vrijgave document' d.d. 17 juni 2016, inmiddels vervangen door een actuelere 'vrijgavedocument' d.d. 14 maart 2018 (**Bijlage 6**).

Daarbij is voor de planlocatie een overzicht gegeven van de archeologische status (**afb. 15**)

De voorgestelde verkavelingsopzet ligt geheel in de vrijgegeven gronden.



afb. 15 De archeologische status van het perceel

4.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Nationaal Natuurnetwerk werd vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De planlocatie is niet gelegen in een Natuurgebied (Natuurnetwerk Nederland of Nationaal Landschap).

Natura 2000 - gebiedsbescherming

De planlocatie en omgeving behoren niet tot een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn, noch op grond van de Vogelrichtlijn. Overigens heeft het plan - gezien de geringe aard en de grote afstand - evenmin extern effect op die zones (externe werking Natura-2000-gebieden).

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 vervangt de Wet natuurbescherming de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de 3 huidige wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies.

Volgens nationale en internationale regelgeving is de initiatiefnemer verplicht voor de ingrepen onderzoek te doen naar het (eventuele) voorkomen van beschermde flora en fauna. Dit om te toetsen of er (mogelijk) sprake is van overtreding van de Wet Natuurbescherming.

Gezien de aard van de bodem en het ontbreken van beplanting op de precieze locatie van de nieuwbouw is de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten niet waarschijnlijk.

Om een en ander mogelijk te bevestigen is door Smit Groenadvies een Quick-scan Ecologie uitgevoerd.

De bevindingen zijn neergelegd in een rapportage d.d. 7 augustus 2017, definitieve versie 01.

Gezien de ligging tussen bebouwing en de kleinschaligheid van het gebied zijn er voor de werkzaamheden aan het project geen effecten te verwachten op beschermde soorten.

De gunstige staat van in standhouding van geen enkele soort is in het geding.

Voor zover nog aan de orde *) zal bij werkzaamheden tijdens het broedseizoen wel gekeken moeten worden naar struiken en bomen of er vogels broeden en of die overlast ondervinden van de werkzaamheden.

De Quick-scan Ecologie is opgenomen in **Bijlage 7**.

*) De aanwezige bomen op het perceel zijn in november 2017 gekapt na een visuele ecologische scan door 'Donker Groen'.

4.8 Duurzaamheidsaspecten

Algemeen

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. Het voorliggende bouwplan zal uitgevoerd worden conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (vroeger Milieudienst Westfriesland) heeft in dit kader het volgende opgemerkt:

“Nieuwbouw biedt kansen voor energiebesparing en –opwekking. Alle inwoners uit Noord-Holland-Noord kunnen voor vragen en onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken, maar ook over het nieuwe energielabel voor woningen, terecht bij het Duurzaam Bouwloket. De gemeenten zijn hiervoor een samenwerking aangegaan; zie www.duurzaambouwloket.nl”.

Daarnaast wordt door de RUD gewezen op de landelijke ontwikkeling om het gebruik van aardgas voor woningen uit te faseren. Nieuwbouw zal voorzien moeten worden van zeer hoge isolatiewaarden in combinatie met bij voorkeur een lage temperatuur verwarmingssysteem. Ook moet rekening gehouden worden met de mogelijkheden om zelf energie op te wekken d.m.v. zonnepanelen en/of zonneboiler.

Duurzaamheidsbeleid Stede Broec

“Stede Broec is een gemeente die steeds duurzamer denkt en doet en die streeft naar energieneutraliteit”.

Deze visie beschouwt de gemeente als rode draad voor haar klimaatbeleid.

Bij een duurzame ontwikkeling gaat het om een evenwichtige ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de mens (People), met het milieu (Planet, ecologie en natuurlijke hulpbronnen) en de economie (Profit). Duurzaamheid betekent aandacht voor de eindigheid van grondstoffen, zorgvuldig omgaan met ruimte en groen, een zo breed mogelijk scala aan planten en diersoorten behouden en voorkomen dat milieuproblemen afgewenteld worden naar andere gebieden en volgende generaties. Dus niet alleen aandacht voor de behoeften van nu, maar ook voor de leefbaarheid in de toekomst. Bij het streven naar energieneutraliteit wil de gemeente enerzijds de energievraag verminderen/energie besparen en anderzijds zoveel mogelijk gebruik maken van duurzame energie. Duurzame energie betekent het gebruik van energiebronnen die ons onuitputtelijk ter beschikking staan zoals zonne-energie, windenergie, bodemenergie, waterkracht en biomassa. Een energieneutraal Stede Broec is een gemeente waarin alle energie die wordt gebruikt op een schone en duurzame wijze wordt opgewekt.

De ambities van de gemeente Stede Broec zijn:

Als gemeente het goede voorbeeld (blijven) geven.

Daarmee bedoelt de gemeente dat zij actief wil (blijven) inzetten op haar voorbeeldfunctie en maatregelen nemen die leiden tot energiebesparing in de eigen organisatie en het effect van deze maatregelen actief naar buiten communiceren. De gemeente moet haar voorbeeldrol uitstralen en uitdragen. En de gemeente moet bij resultaten zowel de winst voor het milieu als ook de financiële voordelen laten zien.

De gemeente gaat burgers, instellingen en bedrijven bewustmaken, stimuleren en faciliteren om energiebesparende maatregelen te treffen, over te gaan naar duurzame energie en duurzaam te handelen.

Burgers, instellingen en bedrijven moeten zich bewust zijn van gedrag en keuzes. Daarbij wil de gemeente zich in ieder geval richten op de nieuwbouw en bestaande bouw.

De gemeente moet duidelijk maken dat duurzame alternatieven minimaal dezelfde kwaliteit hebben en veelal leiden tot een toename van het wooncomfort.

De gemeente gaat duurzaamheid inbrengen in gemeentelijk beleid en handelen.

Duurzaamheid wordt integraal en structureel onderdeel van het gemeentelijk beleid en handelen; duurzaamheid speelt in een vroegtijdig stadium een belangrijke rol bij nieuwe ontwikkelingen.

□ *Uitgangspunten initiatiefnemer*

Voor wat betreft de nieuwbouwwoningen is het doel om te komen tot een duurzame woning. Om dit te bereiken zijn de volgende maatregelen van toepassing:

- de EPC van de woningen wordt 0,4 of lager; thermische isolatie van de vloer, de gevels en het dak is optimaal;
- ventilatiesysteem met winddrukgerregelde toevoerroosters en mogelijk CO₂ gestuurde afzuiging;
- optimale kierdichting;
- HR++ beglazing;
- HR ketel met hoog watertap-rendement;
- FSC hout voor kozijnen etc;
- klokthermostaat met weekprogramma;
- PV-panelen standaard;
- prefab kanaalplaatvloeren begane grond, 1^e en 2^e verdieping;
- milieuvriendelijke bouwmaterialen.

Voor de woningen kunnen daarnaast ook een aantal mogelijkheden worden aangeboden richting kopers, zoals het toepassen van:

- warmtepomp, lucht/water, maar ook d.m.v. bodemcollectoren (mogelijk standaard toepassing)
- meer PV-panelen;
- tripple beglazing;
- douche WTW;
- zonnecollectoren;
- extra aandacht voor luchtdichting;
- laag-temperatuur-verwarming;
- overal dubbele kierdichting;
- thermostatische radiatorcransen;
- zonwerende beglazing.

5. Toelichting op de wijze van bestemming

Startpunt voor het onderhavige bestemmingsplan is het vigerende bestemmingsplan “Kom Stede Broec”, vastgesteld 4 oktober 2007 en goedgekeurd door GS d.d. 29 januari 2008. Het voorgenomen inrichtingsplan met 5 woningen is in strijd met dit bestemmingsplan.

De systematiek voor het nieuwe bestemmingsplan is voorgeschreven door de **SVBP2012** (sinds 1 juli 2013 bindend). De SVBP geeft standaarden voor de opbouw van de regels en de vormgeving van de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Voor de structuur en de bestemmingtitels is derhalve in de regels de SVBP gevolgd,

De bestemmingen

In **hoofdstuk I** zijn de ‘Inleidende regels’ opgenomen:

In artikel 1.1. zijn de ‘Begrippen’ opgenomen, waarbij de begrippen van het vigerende bestemmingsplan leidraad zijn geweest, maar aangezien het onderhavige bestemmingsplan veel beperkter is, zijn de niet relevante begrippen achterwege gelaten. Daarnaast is een selectie toegevoegd uit de zeer uitgebreide lijst van begrippen, zoals deze heden ten dage wordt gehanteerd, voor zover deze niet tegenstrijdig zijn, maar wel kunnen verduidelijken.

Artikel 1.2 ‘Wijze van meten’ betreft de huidige standaardtekst.

Hoofdstuk II behandelt de bestemmingsregels.

Dit betreft de enkelbestemmingen “Wonen” en “Verkeer - Verblijfsgebied”, ‘Water’ en de mogelijke aanwezige archeologische waarden zijn beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 1”. De gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden.

Daarbij zijn gronden, die voor het aspect archeologie zijn vrijgegeven niet meer van de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 1” voorzien (zie paragraaf 4.6 en afb. 15).

In **hoofdstuk III** is bij de ‘Algemene regels’ de opzet van de SVBP 2012 gehanteerd, met de standaard-formulering betreffende de ‘Anti-dubbeltelregel’ en de ‘Algemene bouwregels’.

In de ‘Algemene gebruiksregels’ is aangegeven het gebruik van de gronden alleen is toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

De ‘Algemene afwijkingsregels’ geven de mogelijkheden aan om met een omgevingsvergunning af te wijken van o.a. de regels ten aanzien van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken..

Het ‘overgangsrecht’ is opgenomen in **hoofdstuk IV** ‘Overgangs- en slotregels’. Ook dit betreffende de standaardregels.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het voorliggende project betreft het realiseren van 5 woningen op een braakliggend perceel in bestaand stedelijk gebied van Grootebroek, gemeente Stede Broec.

▫ *Economische uitvoerbaarheid*

Het voorgenomen ontwikkeling is een initiatief van Kuin Vastgoedontwikkeling BV, De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel, gemeente Stede Broec.

De kosten van het bouwrijp maken, de bouw van de 5 woningen en de inrichting van het terrein zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Anterieure overeenkomst c.a.

De gemeente is conform de grondexploitatiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een zgn. 'bouwplan' (zoals aangeduid in art. 6.2.1 Bro) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een 'ruimtelijk besluit' (bestemmingsplan) nodig is. Dit bestemmingsplan is uitvoeringsgericht. In de verkoopovereenkomst worden de door de gemeente te maken plankosten op basis van de opgestelde plankosten-scan verhaald op de ontwikkelaar.

Ook met betrekking tot het planschade-risico is tussen gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten.

▫ *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Inspraak

Omdat het voorliggende plan geen nieuw beleid betreft kan 'inspraak' achterwege blijven. Voor de direct omwonenden is een inloopavond gehouden voor alle omwonenden, waarna door de ontwikkelaar een definitieve verkavelingsopzet is uitgewerkt en opgenomen in het bestemmingsplan.

Vooroverleg

In het kader van het in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) voorgeschreven Overleg, is het voorontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties en belangengroeperingen:

- Archeologie West-Friesland
- Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland-Noord
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- Gemeente Enkhuizen
- Gemeente Drechterland
- Gemeente Medemblik

Conform provinciaal beleid (geen belang) en gezien het overleg met het Hoogheemraadschap in de vorm van het invullen van de 'watertoets' is met deze instanties geen vooroverleg gevoerd.

Ter inzage legging

Het ontwerpbestemmingsplan "De Zwaan" heeft vanaf 19 april 2018 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen.

Er is gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend.

De gemeente Medemblik en het HHNK hebben een reactie ingediend; de gemeente Drechterland, de gemeente Enkhuizen, Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, Gasunie en Rijkswaterstaat Midden Nederland hebben aangegeven dat het ontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft een zienswijze in te dienen.

Voor weergave van de zienswijzen en reacties zie **bijlage 8**.