

Voorstel aan de gemeenteraad

Onderwerp:	Vaststelling bestemmingsplan Streekhof fase 4 en 6
Zaaknummer:	753625
Commissie:	11 maart 2019.
Raadsvoorstel:	28 maart 2019.
Portefeuillehouder:	B.S. Nootebos
Programma:	7: Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Stedelijke vernieuwing
Karakter:	Besluitvormend
Bijlagen:	– Verbeelding – Ontwerp Bestemmingsplan "Het Streekhof fase 4 en 6" – Regels en Toelichting – Ontwerp Bestemmingsplan "Het Streekhof fase 4 en 6" – Bijlagenboek – Ontwerp Bestemmingsplan "Het Streekhof fase 4 en 6"

Vorgesteld besluit:

1. De digitale versie van het bestemmingsplan "Streekhof fase 4 en 6", zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, met bestandskenmerk NL.IMRO.0532.BPstreekhof4en6-VG01 vast te stellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond BGT, 18 oktober 2017;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

Inleiding

Het bestemmingsplan Streekhof fase 4 en 6 biedt een juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van het Centrumplan Stede Broec fase 4 en 6.

Het programma van het Centrumplan bestaat uit de ontwikkeling van:

- een harddiscountsupermarkt (Aldi) van circa 1.100 m² wvo;
- aanvullende dagelijkse – en niet-dagelijkse detailhandel van circa 1.350 m² wvo in het zuidwestelijke blok bestaande uit circa 3 winkeleenheden;
- 20 appartementen van circa 95 m² per appartement boven het zuidwestelijke blok;
- een nieuwe passage;
- aanleg nieuw parkeerterrein.

Voor het wegverkeerslawaaï als gevolg van de Burg. Stuifbergenlaan is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voor de 20 appartementen in het plangebied moet een hogere grenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï worden vastgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben voor een ieder voor 6 weken ter inzage te leggen voor zienswijzen.

Er zijn binnen de termijn 3 zienswijzen ingediend en is 1 overlegreactie binnengekomen.

Tegen het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.

Beoogd effect

De gemeente Stede Broec heeft de ambitie om van het gebied waarin huidige winkelcentrum Het Streekhof ligt, een echt dorpshart te maken. Na de ontwikkeling van het verblijfsplein voor het gemeentehuis wordt met de ontwikkeling van fase 4 en 6 deze ambitie vervolmaakt. Met de toevoeging van nieuwe winkels, appartementen en het aanleggen van een nieuwe ontsluiting en parkeerterrein wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het centrumgebied.

Beleidsvrijheid / -ruimte (wettelijk kader)

Wet ruimtelijke ordening

Wet geluidhinder

Provinciaal beleid

- Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2015)
- Provinciale Ruimtelijke Verordening (2017)
- Detailhandels- en Leisurebeleid Noord-Holland
- Beleidsprogramma Maak Plaats!

Regionaal beleid

- Structuurschets Westfriesland: een dijk van een regio
- Regionale Woonvisie West-Friesland 2017-2027
- RAP West-Friesland 2017-20121
- Regionale Detailhandelsvisie West-Friesland

Lokaal beleid

- Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024
- Stedenbouwkundige visie, 25 juni 2015
- Beeldkwaliteitsplan Streekhof fase 4, 28 september 2017

Argumenten

Het bestemmingsplan Streekhof fase 4 en 6 biedt een juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van het Centrumplan Stede Broec fase 4 en 6.

Planopzet

Het programma van het Centrumplan bestaat uit de ontwikkeling van:

- een harddiscountsupermarkt (Aldi) van circa 1.100 m² wvo;
- aanvullende dagelijkse – en niet-dagelijkse detailhandel van circa 1.350 m² wvo in het zuidwestelijke blok bestaande uit circa 3 winkeleenheden;
- 20 appartementen van circa 95 m² per appartement boven het zuidwestelijke blok;
- een nieuwe passage;
- aanleg nieuw parkeerterrein.

Detailhandel

In de Regionale Detailhandelsvisie wordt Het Streekhof aangemerkt als streek verzorgend boodschappencentrum. De visie zet in op versterking van de boodschappenfunctie, eventueel met uitbreiding van supermarkten in een aanvullend segment. De beoogde ontwikkeling is in lijn met dit uitgangspunt van de visie. Met de komst van Aldi (discountsupermarkt) wordt een marktsegment bediend, dat momenteel nog ontbreekt. Zoals ook in het provinciale detailhandelsbeleid uitgewerkt, geldt voor de ontwikkeling dat deze groter is dan 1.500 m² en dus beoordeeld moet worden door de Regionale adviescommissie (RAC-NHN). Daarnaast is in deze regionale detailhandelsvisie ook aan de orde gesteld dat de ontwikkeling door het bestuurlijk overleg (VVRE) beoordeeld moet worden. Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ter advisering voorgelegd aan de RAC-NNH en besproken in de VVRE. Beide organen hebben positief gereageerd op de voorgestelde plannen voor Streekhof.

Woningbouwopgave

De beoogde ontwikkeling van 20 appartementen draagt bij aan vitaal houden van de kernen in West-Friesland. Door in te spelen op de behoefte aan appartementen zoals aangegeven in de Toekomstvisie van Stede Broec wordt een onderscheidend en complementair product geleverd. De beoogde appartementen worden gerealiseerd door de Woonschakel waarmee een belangrijke toevoeging plaatsvindt van sociale huurwoningen.

Hogere Waarde geluid

De nieuwe appartementen zijn gelegen in de geluidzone van de Burg. J.N. Stuijbergenlaan en Dirk

Essenlaan. Om een goede akoestische situatie te borgen, is op basis van jurisprudentie en in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting op de appartementen getoetst vanwege het verkeer op De Middend en de Stationslaan. De nieuwe woningen zijn niet gelegen in de geluidzone van de spoorlijn (Hoorn – Enkhuizen). Daarnaast vindt een fysieke aanpassing plaats aan de Burg. J.N. Stuifbergenlaan door de aansluiting van het nieuwe parkeerterrein.

Resultaten

De geluidbelasting, op de gevel van de nieuw te realiseren appartementen, ten gevolge van het verkeer op de Burg. J.N. Stuifbergenlaan bedraagt ten hoogste 54dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden op de westelijke, noordelijke en zuidelijke gevels, de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. Op de oostelijke gevel wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Ten gevolge van het verkeer op de Dirk Essenlaan, De Middend en Stationslaan wordt de voorkeursgrenswaarde / richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel overschreden.

Ten gevolge van het verkeer op de Burg. J.N. Stuifbergenlaan is het noodzakelijk om voor de 20 appartementen een hogere grenswaarde tot 53 dB worden vast te stellen. Voorwaarde bij het verlenen van een hogere grenswaarde is dat de bouwkundige voorzieningen van de geluid belaste gevels van de betrokken woningen, waarachter zich geluidgevoelige vertrekken bevinden, zodanig worden uitgevoerd dat voldaan kan worden aan een maximaal binnen niveau van 33 dB overeenkomstig het bepaalde in het Bouwbesluit 2012.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk onderdeel in de ontwikkeling van het Centrumgebied. De volgende maatregelen worden o.a. door ontwikkelaar en gemeente genomen die bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstelling van de gemeente.

Appartementen

- aardgasvrij
- duurzame energievoorziening in de vorm van een warmtepomp en zonnepanelen
- De EPC van de appartementen wordt 0,4 of lager
- thermische isolatie van de vloer, de gevels en het dak is optimaal
- Ventilatiesysteem met winddrukgeregeld toevoerroosters
- CO2-gestuurde afzuiging
- Optimale kierdichting
- HR++ beglazing
- zonwerende beglazing in het atrium
- Duurzame bouwmaterialen
- Materialen met een lange levensduur zoals baksteen gevels en kunststof kozijnen
- Duurzaam geproduceerde materialen zoals hout met het FSC-kenmerk
- Optioneel extra PV-panelen worden aangeboden voor de appartementen

Aldi

Voor nieuwe winkels zoals de onderhavige, gaat Aldi deze zo klimaatneutraal mogelijk uitvoeren. De nieuwe winkels hebben energielabel A+++.

De nieuwe winkels worden uitgerust met CO2 koelinstallatie, het alternatief voor klassieke koelmiddelen met F-gassen. Het bestemmingsplan biedt ruimte om deze koelinstallaties te kunnen realiseren.

Technische installatie wordt uitgevoerd met het gebruik van een warmtepomp, warmte terugwin unit, LED-verlichting en bewegingsschakelaars. Tevens wordt de inrichting van de winkel, het magazijn en de laad- en losvoorzieningen zodanig gemaakt dat de bevoorrading zeer efficiënt is, waardoor minder vrachtwagenbewegingen nodig zijn. Ook dit is milieuvriendelijker. Restafval, papier en folie worden gescheiden ingezameld en 100% gerecycled. Door deze maatregelen wordt bijgedragen aan het verlagen van de CO2-uitstoot.

De winkel in het plangebied is een voortzetting van de door Aldi reeds ingeslagen weg. Enerzijds doordat het pand nog in ontwikkeling is en de maatregelen eenvoudig ingepast kunnen worden, anderzijds omdat de maatregelen aansluiten bij de gemeentelijke ambities ten aanzien van

duurzaamheid. Stede Broec krijgt door de duurzame exploitatie van de winkel één van de meest duurzame supermarkten van Noord-Holland.

Integrale afweging

Gele op de toelichting van het bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat het realiseren van de uitbreiding van het winkelcentrum, het toevoegen van 20 appartementen en het aanleggen van het nieuwe parkeerterrein een ruimtelijk verantwoorde ontwikkeling is. De toevoeging en afronding van het winkelcentrum met fase 4 en 6 met bijbehorende 20 appartementen is passend binnen de lokale en regionale visie op het Streekhof. De ontwikkeling draagt bij aan de versterking van de winkelstructuur en woningmarkt in de gemeente Stede Broec en de regio. De ontwikkeling is regionaal afgestemd, besproken met, en akkoord bevonden door de Regionale Adviescommissie Noord-Holland Noord (RAC).

Het nieuwe parkeerterrein en ontsluiting voorziet in de vraag naar voldoende parkeergelegenheid en een heldere verkeersstructuur rondom het winkelcentrum.

Kantttekeningen / alternatieven

Draagvlak

Na de feestelijke onthulling van het bouwboard op 20 maart 2018 is gestart met de inspraakprocedure voor het bestemmingsplan. Bij de drukbezochte inloopavond zijn ongeveer 60-80 (overwegend positieve) belangstellenden aanwezig geweest in de raadszaal. De aanwezigen hebben daar informatie kunnen ontvangen van de aanwezige ontwikkelaars en medewerkers van de gemeente over het bestemmingsplan en de ontwikkelingen in het centrumplan. Over de inhoud van het bestemmingsplan werden geen vragen gesteld maar zijn o.a. vragen gesteld over de inhoud van het plan. Waar komen de woningen, waar kunnen we ons inschrijven voor de woningen, komen er ook koopappartementen en welke winkels komen erbij.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend en is 1 overlegreactie binnengekomen. Deze zienswijzen zijn allen binnen de genoemde wettelijke termijn van 6 weken ontvangen en zijn daarmee ontvankelijk

Tegen het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend. Dit betekent dat het college de hogere waarde kan vaststellen.

Hieronder een overzicht van de ingediende zienswijze en voorgestelde beantwoording:

1.1 Zienswijze 1

Zienswijze	Reactie
1.1.1 Op de gronden met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" is ook een weekmarkt/jaarmarkt mogelijk. Dit acht indiener bezwaarlijk omdat het ten koste gaat van parkeervoorzieningen voor het winkelend publiek.	In de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied is onder artikel 4.1, sub d. het gebruik als weekmarkt / jaarmarkt opgenomen. Daarnaast kan met artikel 4.4 kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.3.1 sub a (strijdig gebruik standplaatsen) voor het toestaan van standplaatsen voor evenementen en terrassen. Gelet op wens van een optimale parkeersituatie rondom het Streekhof, en de eigendomssituatie (een groot deel van het parkeerterrein is aangekocht door Aldi) is het bij nader inzien niet wenselijk het parkeerterrein aan de Burgemeester JN Stuijbergenlaan mede te bestemmen voor een markt en evenmin om

	vergunning te verlenen voor standplaatsen. In de stedenbouwkundige opzet en uitgangspunten voor de parkeerbalans is gekozen voor het plaatsen van de markt op het verblijfsplein voor het gemeentehuis. De zienswijze is gegrond. Conclusie: De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan. Artikel 4.1, sub d en artikel 4.4 zullen worden verwijderd uit de planregels
1.1.2 Op de gronden met de bestemming "Verkeer-Verblijfsgebied" is het mogelijk dat het college met een omgevingsvergunning standplaatsen voor evenementen en terrassen toe kan staan. Dit acht indiener bezwaarlijk omdat het ten koste gaat van parkeervoorzieningen voor het winkelend publiek.	Zie reactie 1.1.1
1.1.3 Artikel 8.1 en artikel 8.2 bevatten parkeernormen. Onduidelijk is of er verschil zit tussen de normen in de tabel en de CROW-normen. De tabel is duidelijk, waarom moet dan de algemene verwijzing naar de CROW-normen worden opgenomen?	In artikel 8.1 ontbreekt ten onrechte de parkeernorm voor de 20 appartementen die worden gerealiseerd. De zienswijze is in zoverre gegrond. Daarnaast is uit de tekst niet duidelijk op te maken of de CROW-norm overeenkomt met de norm zoals gehanteerd in de tabel. Ook in zoverre is de zienswijze gegrond. De verwijzing naar de CROW-normen is bedoeld ter verduidelijking en tevens van toepassing in geval er een functie niet in de betreffende tabel genoemd staat als vangnet, maar schept in de huidige formulering verwarring. Conclusie: De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende onderdelen: 1. De parkeernorm voor gestapelde sociale huurwoningen wordt in de tabel artikel 8.1 van de planregels toegevoegd. De redactie van artikel 8.1 wordt daarnaast aangepast om de gebruikte parkeernormen te verduidelijken. Daarbij wordt overigens aangesloten op de meest recente CROW-normen. 2. In paragraaf 3.2 van de toelichting wordt een korte toelichting op de parkeerregeling in de planregels opgenomen.
<u>Tekstvoorstel paragraaf 8.1</u>	

8.1 Autoparkeren

- a. Het gebruik van de gronden conform het bepaalde in Artikel 3 Centrum en Artikel 5 Wonen is alleen dan toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid is voor de auto, laden en lossen conform het bepaalde onder b. en/of c. opgenomen kencijfers. Dit geldt ook bij een wijziging van functies in de bestaande bebouwing, met dien verstande dat voor de bestaande functies wordt geacht dat de bestaande parkeergelegenheid voldoende is.
- b. Bij nieuwbouw, uitbreiding of functieverandering, dient tenminste voldaan te worden aan de autoparkeernormen zoals opgenomen in onderstaande tabel. Hierbij wordt de norm berekend over het nieuw te bouwen of te wijzigen gedeelte.

Functie	Minimum norm	Per
Woningen (appartementen)	1,4	Per woning
Winkelcentrum	2,8	100 m ² bvo
Supermarkt	2,6	100 m ² bvo
Restaurant	8	100 m ² bvo
Café/bar/cafetaria	4	100 m ² bvo
Apotheek	2	Per apotheek
Gezondheidscentrum	1,3	Per behandelkamer
Tandartsenpraktijk	1,3	Per behandelkamer
Huisartsenpraktijk	1,8	Per behandelkamer
Fysiotherapiepraktijk	1	Per behandelkamer
Kantoor met baliefunctie	1,8	100 m ² bvo
Kantoor zonder baliefunctie	1,3	100 m ² bvo
Fitnesscentrum	1,2	100 m ² bvo

- c. Voor zover er sprake is van een of meerdere functies, die niet genoemd zijn in de onder b. opgenomen tabel, zijn de parkeernormen van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381) van toepassing.

1.1.4 met betrekking tot de parkeernorm voor (gestapelde) woningen ontbreekt een tabel. Uit oogpunt van rechtszekerheid is het wenselijk dat deze tabel alsnog wordt toegevoegd.

Deze zienswijze is gegrond, zie onze reactie en conclusie onder 1.1.3

2.1 Zienswijze 2

Zienswijze	Reactie
De woon- en leefsituatie van indiener zal drastisch verslechteren wanneer het plan werkelijkheid wordt. Concreet noemt indiener de volgende zaken: 1. Massaliteit van het plan 2. Geluidoverlast van de auto's op het parkeerterrein en van dichtslaande portieren 3. Verslechtering van het (woon)milieu door de uitlaatgassen op het aan te leggen parkeerterrein en in de Schaperstraat. 4. Lelijke geluidschermen die het zicht beperken en het woonklimaat verpesten. 5. Verminderde lichttoetreding en onaanvaardbare schaduwwerking door het appartementengebouw 6. Onaanvaardbare toename van verkeer door de Schaperstraat 7. Overlast door hangjongeren	Wij hebben begrip voor de vrees van overlast, echter er wordt een aantal veronderstellingen gedaan die niet berusten op feiten. Ad 1. Het bestemmingsplan maakt ten noorden van de woning van indiener een bouwmassa mogelijk met een maximale hoogte van 18 meter. De overige bouwdelen worden aanmerkelijk lager. De bebouwing sluit aan op het bestaande winkelcentrum Streekhof. Aan de geboden bouw mogelijkheden ligt een stedenbouwkundige visie voor het gebied ten grondslag, waarbij onder meer randvoorwaarden als ruimtelijke kwaliteit, ruimtelijke inpassing, verblijfskwaliteit en de interne ruimtelijke structuur zijn gesteld. De geboden bouw mogelijkheden zijn gelet op de toekomstvisie voor het totale gebied passend en niet te massaal.

8. Overlast van de afvalbakken en het gebruik van de glasbakken 9. Toename van ongedierte (o.a door de afvalbakken)	Ad 2. Niet uitgesloten is, dat er enig effect op het woon- en leefmilieu voor omwonenden ontstaat. Dit aspect is daarom in het kader van dit plan zorgvuldig onderzocht (zie par. 5.5 van de toelichting, alsmede de bijlagen bij de toelichting). Er worden enkele maatregelen getroffen om onevenredige geluidsoverlast vanwege het parkeren (en laden en lossen) voor de omgeving te voorkomen. Met inachtneming van deze maatregelen treedt er geen onevenredige geluidsoverlast op. Indiener heeft in zijn zienswijze bovendien niet aangegeven dat (de conclusie van) het geluidsonderzoek onjuist is. Ad 3. Niet uitgesloten is, dat er enig effect op het woon- en leefmilieu voor omwonenden ontstaat. Dit aspect is daarom in het kader van dit plan zorgvuldig onderzocht (zie par. 5.7 van de toelichting, alsmede de bijlagen bij de toelichting). Er is nader onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in het plangebied en de omgeving. Ter plaatse van zowel het winkelcentrum als de directe omgeving zal sprake zijn van een aanvaardbaar (woon en-) leefklimaat. Indien en voor zover indiener met zijn zienswijze wil betogen dat het woon- en leefklimaat van omwonenden op onaanvaardbare wijze wordt aangetast door geluidsoverlast, luchtvervuiling en toename van verkeer, is het volgende van belang. De hiervoor genoemde vormen van overlast zijn in de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan onderzocht. Uit de geluids-, verkeer en luchtkwaliteitsonderzoeken blijkt niet dat het bestemmingsplan leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Indiener heeft in zijn zienswijze bovendien niet aangegeven dat (de conclusie van) het luchtkwaliteitsonderzoek onjuist is. Ad 4. Om een aanvaardbare akoestische situatie voor het plangebied en omgeving te bereiken, moet een drietal geluidwerende voorzieningen worden opgericht en in stand worden gehouden, met een hoogte van 2 tot 3 meter. Het geluidscherm van 3 meter hoogte wordt op enige afstand van omliggende woningen geprojecteerd. De benodigde geluidschermen worden ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht en leiden niet tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat, waaronder het uitzicht. De verschijningsvorm van de voorzieningen zal nader worden bepaald. Daarbij wordt gestreefd naar schermen die stedenbouwkundig goed ingepast worden. Ad 5. Niet is aangetoond door indiener dat er sprake is van onaanvaardbare schaduwwerking
---	---

	door het appartementengebouw. Gelet op de ligging van de appartementen ten opzichte van omliggende bebouwing bestaat er geen aanleiding aan te nemen dat er sprake is van onaanvaardbare schaduwwerking op omliggende percelen. Ad 6. Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en berust op een onjuiste veronderstelling. De Schaperstraat is met de ontwikkeling niet langer een doorgaande woonstraat. Aan de noordzijde wordt Schaperstraat 2 en via de zuidkant de woningen Schaperstraat 15 en 15A nog ontsloten. Het toekomstige parkeerterrein wordt aan de westkant ontsloten op de Burgemeester JN Stuifbergenlaan. Er komt geen doorgaande verbinding voor autoverkeer tussen het parkeerterrein en De Middend en Zesstedenweg. Een onaanvaardbare toename van verkeer door de Schaperstraat is daarom niet aan de orde. Ad 7. Dit aspect wordt in een bestemmingsplan niet geregeld. Niet duidelijk is bovendien waarop de vrees van reclamant gebaseerd is. In de toekomstige situatie zal er sprake zijn van een parkeerterrein en bijbehorende openbaar gebied. Specifieke overlast door hangjongeren valt niet meer dan gebruikelijk te verwachten. Er zal bovendien sprake zijn van een groot en overzichtelijk verblijfsgebied. Ad 8. Dit aspect wordt in een bestemmingsplan niet in detail geregeld. Er zullen geen glasbakken worden geplaatst. Er wordt een ondergrondse afvalcontainer geplaatst nabij de entree van het nieuwe gebouw. Op voorhand valt hiervan geen onevenredige overlast te verwachten vanwege de aanzienlijke afstand tot woningen. Indien er voert overigens ook geen specifieke te verwachten overlast aan. Ad 9. Indiener geeft op geen enkele wijze aan waarom en hoe overlast van ongedierte te verwachten valt. Er zal een (ondergrondse) afvalcontainer worden geplaatst in het plangebied, echter op ruime afstand van woningen. Op voorhand valt hiervan dan ook geen onevenredige overlast door ongedierte te verwachten. Conclusie: De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.
--	--

3.1 Zienswijze 3

Zienswijze	Reactie
Overlast parkeerterrein Reclamanten vrezen overlast vanwege een parkeerterrein recht tegenover hun woning, in de vorm van geluidsoverlast (winkelkarretjes, slaan van portieren), uitlaatgassen, privacy-aantasting en bewegende lichten van koplampen in de woning. Reclamanten willen de garantie dat er geen parkeerterrein recht tegenover hun woning wordt gerealiseerd.	Overlast parkeerterrein In de toekomstige situatie maken de Schaperstraat en enkele aangelegen woningen ruimte voor het nieuw te realiseren parkeerterrein. Dit parkeerterrein ontsluit door middel van een nieuwe T-splitsing met uitvoegstrook aan de noordzijde direct op de Burgemeester J.N. Stuifbergenlaan. Het autoverkeer wordt ontsloten via de Stuifbergenlaan en niet via de Schaperstraat. De Schaperstraat wordt, ook ter hoogte van de woning van reclamanten, een verkeersluw onderdeel van de wandel-/ fietstoegang naar het Streekhof. Er is voor het ontwerp van het parkeerterrein een uitvoerig en zorgvuldig ontwerptraject doorlopen waarbij diverse opties van ontsluiting en inrichting zijn opgesteld en afgewogen. De toekomstige situering en inrichting van het parkeerterrein is in figuur 5.3 op pag. 42 van de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan weergegeven. Dit betekent dat er geen parkeerterrein direct tegenover de woning van reclamanten komt, maar ten noordwesten van deze woning. Het gedeelte recht tegenover de woning, aan de overzijde van de Schaperstraat, maakt ook niet langer onderdeel uit van het plangebied van het bestemmingsplan Streekhof fase 4 en 6. Woning van reclamanten en het parkeerterrein direct tegenover de woning valt binnen het plangebied fase 5. Voor het nieuwe parkeerterrein is een geluidsonderzoek uitgevoerd welke aantoont dat er kan worden voldaan wordt aan de normen zoals er gelden voor een woonsituatie. Als maatregel wordt een geluidswerende voorziening opgericht ten zuiden van de laad- en losvoorziening en het parkeerterrein. Daarnaast is aangetoond dat het plan voldoet aan de luchtkwaliteitseisen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet niet in een parkeerterrein recht tegenover de woning van reclamanten. Er bestaat dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt te wijzigen. De ontwikkeling van fase 5 is op dit moment nog niet aan de orde. Indien en voor zover er in de toekomst een parkeerterrein recht tegenover de

	woning wordt gerealiseerd, hebben reclamanten de mogelijkheid om rechtsmiddelen in te stellen tegen het besluit dat deze ontwikkeling mogelijk maakt.
Privacy Op de nieuw te ontwikkelen winkelruimte ten noorden van ons, zijn vier woonlagen gepland. Dit heeft negatieve gevolgen voor de privacy van reclamanten. De afstand tussen de woning en de hoogbouw is onvoldoende. <i>Onzekerheid woonsituatie</i> Reclamant is van mening dat de gemeentelijke reactie op de ingediende inspraakreactie te algemeen is en de onzekerheid over de woonsituatie van reclamant niet heeft weggenomen.	Privacy Vast staat dat het bestemmingsplan appartementen en winkels mogelijk maakt op een afstand van ongeveer 18 m van het perceel van reclamanten. Wij ontkennen niet, dat dit tot een vermindering van privacy voor reclamanten zal leiden. Gezien de onderlinge afstand, de ligging van het plangebied in de kern van de gemeente, de aard en omvang van de omliggende bebouwing in het gebied, zal het plan echter niet leiden tot een onevenredige aantasting van de privacy van appellant. Er is daarom sprake van een goede ruimtelijke ordening. Bij de feitelijke uitvoering van het plan zal waar mogelijk rekening worden gehouden met de (privacy)belangen van reclamanten en andere omwonenden voor wat betreft bijvoorbeeld het aanbrengen van doorzichtige/te openen vensters. Onzekerheid woonsituatie Wij betreuren het, dat onze reactie de onduidelijkheid niet heeft weggenomen. Op 30 oktober 2014 heeft de gemeenteraad een besluit genomen om een visie uit te werken voor het centrumgebied en helderheid te verschaffen aan de omwonenden over de nog aan te kopen woningen. Met dit besluit is een einde gemaakt aan de onzekerheid bij omwonenden over de gemeentelijke plannen in het centrumgebied. In het raadsakkoord 2018-2022 is opgenomen dat de doorontwikkeling van het centrumgebied wordt doorgezet waarbij het van belang is om een visie te ontwikkelen op de zuidkant van het Streekhof, de zogenaamde fase 5. Het vaststellen van deze visie is voorzien voor eind 2019. Conclusie: De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het ontwerp bestemmingsplan.

4.1 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

In onderstaand overzicht wordt de ingediende overlegreactie samenvattend beschreven en van een reactie voorzien.

De overlegreactie leidt tot een aanpassing van de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan.

Overlegreactie	Reactie
----------------	---------

1.1 Waterkwantiteit

Ten gevolge van de beoogde ontwikkeling neemt de oppervlakte verharding toe met 3.945 m². Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen kan dit leiden tot ongewenste peilstijgingen en zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren dient het wateroppervlak in het peilgebied volgens de eis van het hoogheemraadschap uitgebreid te worden met 21% van de verhardingstoename. Over de exacte invulling van de compenserende maatregelen zijn nog geen nadere afspraken gemaakt. De optie wordt genoemd om de compensatie te verrekenen met de waterbank. Hierover treed ik graag in overleg.

1.2 Waterkwaliteit

Zoals ik in mijn reactie op het voorontwerp heb aangegeven, ligt een klimaatopgave in dit gebied. Ten opzichte van het voorontwerp is in de paragraaf 'water' in het ontwerpbestemmingsplan een tekening bijgevoegd waarin de toekomstige inrichting van het parkeerterrein wordt getoond. In dit ontwerp is meer groen ingepast. Deze tekening wijkt echter af van drie andere tekeningen in het ontwerpbestemmingsplan. Hierdoor ontstaat verwarring over de definitieve inrichting van het parkeerterrein. Ook wordt in de tekst niet nader ingegaan op de hier aanwezige klimaatopgave en de wijze waarop tot een meer klimaat adaptieve inrichting van het terrein zal worden gekomen.

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. In het ontwerp wordt aangegeven dat hier vanuit het HHNK de voorkeur uitgaat naar een gescheiden stelsel en het vasthouden van hemelwater voor benutting. Er wordt echter niet aangegeven of tot de aanleg van een gescheiden stelsel zal worden overgegaan en de wijze waarop met het hemelwater zal worden omgegaan. De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het afstromende hemelwater. Met betrekking tot het afstromend hemelwaterwater raden wij aan om terughoudend om te gaan met uitlopende materialen zoals koper, lood en zink. Indien uit architectonische overwegingen gekozen wordt voor bijvoorbeeld een zinken dak, kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn.

1.3 Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of

1.1 / 1.3 Waterkwantiteit

Er wordt door de gemeente een watervergunning aangevraagd voor de genoemde werkzaamheden. Tevens is in overleg getreden omtrent het benutten van de waterbank.

1.2 Waterkwaliteit

In de toelichting worden de juiste tekeningen van het toekomstige openbare gebied bij de tekst gevoegd en wordt nader ingegaan op de aanwezige klimaatopgave en de wijze waarop het plan hierop inspeelt.

Voor het afstromende hemelwater wordt een zuiverende voorziening aangelegd. Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd.

aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van ≥ 800 m² verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig. Afhankelijk van de complexiteit van aanvraag en/of werken is het belangrijk om hierover in een vroeg stadium overleg te starten, zodat onderzoeken tijdig kunnen worden gestart en wordt voorkomen dat onnodige onderzoeken worden gedaan. Houdt u rekening met de noodzakelijke proceduredtijd die hiermee is gemoeid. Wij adviseren u om ruim voordat u van plan bent met de werkzaamheden te beginnen contact met hen op te nemen.	
---	--

Planning, evaluatie en verantwoording

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden die een zienswijzen hebben ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan of door belanghebbenden die niet tijdig hun zienswijze over het ontwerp naar voren hebben gebracht en kunnen aantonen daartoe redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest.

Ook kan door een belanghebbende, die bedenkingen heeft tegen de bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebrachte wijzigingen, gedurende bovenvermelde termijn beroep worden ingesteld tegen deze wijzigingen.

Op grond van artikel 145 van de Wet geluidhinder loopt de beroepstermijn van het Besluit hogere waarden Wet geluidhinder tegelijk en gezamenlijk met de beroepstermijn voor het bestemmingsplan.

Het beroep moet schriftelijk worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De kennisgeving van de vaststelling wordt gepubliceerd in het Westfries Weekblad en Staatscourant

Financiën

Een gemeente is conform de grondexploitatiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een zogenaamd "bouwplan" (zoals aangeduid in art. 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een "ruimtelijk besluit" (bijvoorbeeld nieuw bestemmingsplan) nodig is. Dit uitwerkingsplan is een op uitvoering gericht bouwplan waardoor het nodig een exploitatieplan vast te stellen of de betaling van de kosten op een andere manier verzekerd zijn.

Met de ontwikkelaar zijn in de ondertekende samenwerkingsovereenkomst afspraken gemaakt over het verhaal van de gemeentelijke kosten. Het is dus niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

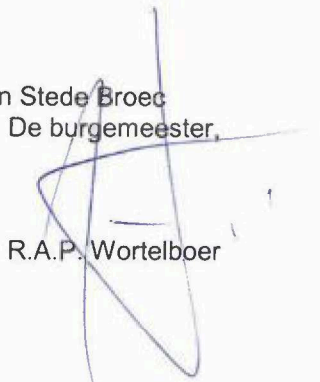
Bovenkarspel, 3 januari 2019

Burgemeester en wethouders van Stede Broec
De secretaris,



A. Huisman

De burgemeester,



R.A.P. Wortelboer

Besluit van de gemeenteraad

Zaaknummer: 753625

De raad van de gemeente Stede Broec;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12-2-2019

overwegende dat:

Samen met de ontwikkelaars Deen Vastgoed en Aldi Vastgoed wordt gewerkt aan het Centrumplan Stede Broec fase 4-6

Er voor de ontwikkeling een stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan is opgesteld;

De ontwikkeling in overeenstemming is met de vastgestelde stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan Streekhof fase 4;

De uitbreiding voorziet in een duurzame, toekomstgerichte afronding van het Streekhof in lijn met de vastgestelde stedenbouwkundige visie uit 2016.

Voor de ontwikkeling van het Centrumplan fase 4-6 een nieuw bestemmingsplan dient te worden opgesteld;

De gemeenteraad op 15 mei 2018 besloten heeft om voor de ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden;

Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van het opgestelde ontwikkelkader;

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan 3 zienswijzen en 1 overlegreactie zijn ingediend;

De ingediende reacties aanleiding geven tot een aanpassing van de toelichting en de planregels;

Er vanuit het beleid en de regelgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten geen belemmeringen bestaan voor dit bouwplan;

De toelichting van het bestemmingsplan aantoont, dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening;

gelet op het advies van de commissie Grondgebiedzaken van 11-3-2019

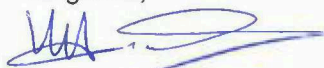
gelet op artikel gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

besluit:

1. De digitale versie van het bestemmingsplan "Streekhof fase 4 en 6", zoals gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, met bestandskenmerk NL.IMRO.0532.BPstreekhof4en6-VG01 vast te stellen, waarbij gebruik gemaakt is van de ondergrond BGT, 18 oktober 2017;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wro.

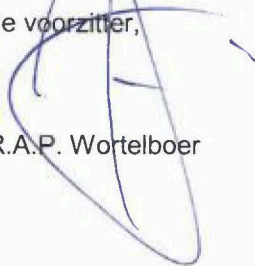
Aldus besloten door de raad van de gemeente Stede Broec in zijn openbare vergadering van 28 maart 2019.

De raad voornoemd,
de griffier,



Y.P.A. Hermans

de voorzitter,



R.A.P. Wortelboer