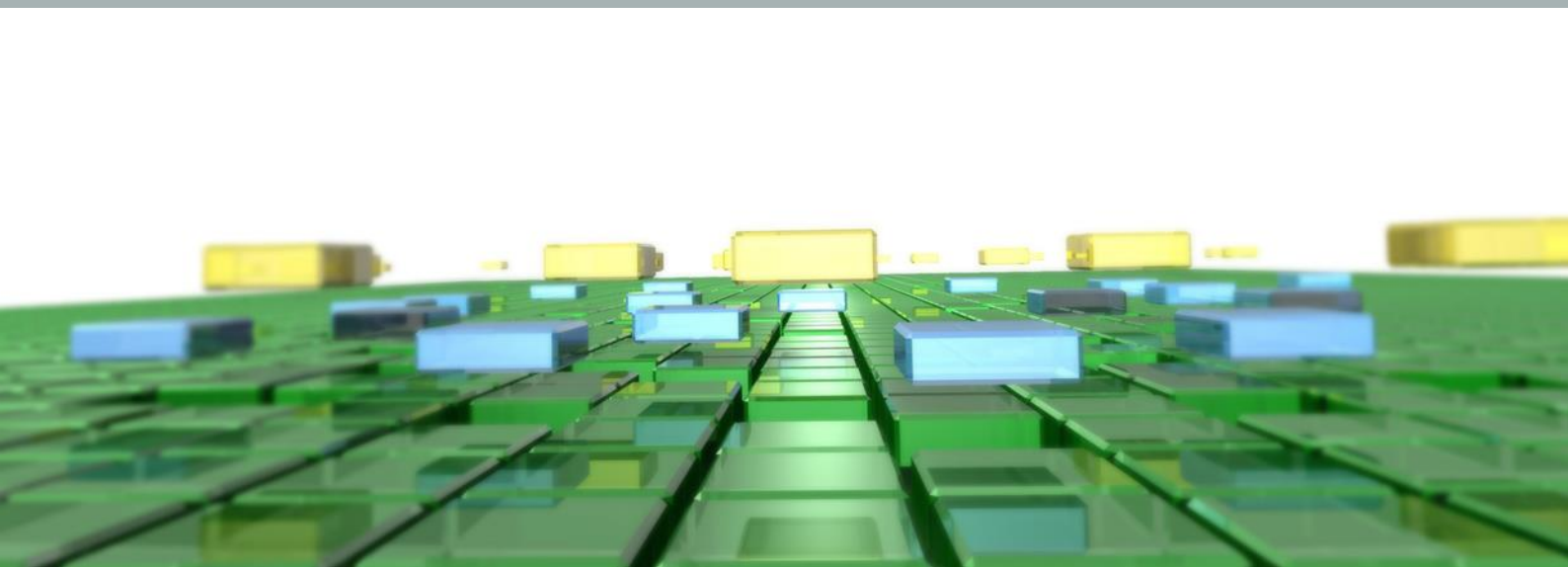


Bestemmingsplan Het Streekhof fase 4 en 6

Gemeente Stede Broec

Vastgesteld



Bestemmingsplan Het Streekhof fase 4 en 6

Gemeente Stede Broec

Vastgesteld

Rapportnummer BRO:	211x09130_6
Identificatienummer:	NL.IMRO.0532.BPstreekhof4en6-VG01
Datum:	28 maart 2019
Opdrachtgever:	Gemeente Stede Broec
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Joost van der Aa
Projectleider Rho Adviseurs	Ir. E.C. Bleeker-Brouwer
Concept:	april 2018
Voorontwerp:	juni 2018
Ontwerp:	14 november 2018
Vaststelling:	28 maart 2019
Trefwoorden:	bestemmingsplan, uitbreiding, winkelcentrum, Het Streekhof, fase 4-6
Bron foto kaft:	BRO, Abstract

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Planologische regeling	6
1.4 Leeswijzer	6
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitseisen	8
2.2.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en ambities	8
2.2.2 Beeldkwaliteitseisen	11
3. PLANBESCHRIJVING	13
3.1 Voorgenomen initiatief	13
3.2 Verkeer en parkeren	16
4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID	24
4.1 Rijksbeleid	24
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	24
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	24
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening	25
4.2 Provinciaal beleid	25
4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2015)	25
4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2017)	26
4.2.3 Detailhandels- en Leisurebeleid Noord-Holland	27
4.2.4 Beleidsprogramma Maak Plaats!	28
4.3 Gemeentelijk en regionaal beleid	29
4.3.1 Regionale detailhandelsvisie West-Friesland	29
4.3.2 Regionale woonvisie West-Friesland 2017-2027	30
4.3.3 RAP West-Friesland 2017-2021	30
4.3.4 Structuurschets Westfriesland: een dijk van een regio	31
4.3.5 Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024	32
4.3.6 Stedenbouwkundige visie Het Streekhof	34
4.3.7 Beeldkwaliteitsplan Streekhof fase 4	34
4.4 Conclusie	35

5. ONDERZOEK	36
5.1 Milieueffectrapportage	36
5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	37
5.3 Bodemkwaliteit	39
5.4 Water	41
5.5 Bedrijven en milieuzonering	46
5.6 Wegverkeerslawaaï	47
5.7 Luchtkwaliteit	50
5.8 Archeologie	52
5.9 Cultuurhistorie	55
5.10 Ecologie	56
5.11 Kabels en leidingen	59
5.12 Externe veiligheid	60
5.13 Duurzaam bouwen	64
 6. UITVOERBAARHEID	 67
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	67
6.2 Economische uitvoerbaarheid	67
 7. PLANSTUKKEN	 69
7.1 Planstukken	69
7.2 Toelichting op de analoge verbeelding	69
7.3 Toelichting op de regels	69
 8. INSpraak, OVERLEG EN PROCEDURE	 72
8.1 Overleg en inspraak	72
8.3 Ontwerp	72
8.4 Vaststelling	72

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Verkeer en parkeren Streekhof
- Bijlage 2: Ruimtelijk economisch onderzoek
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Streekhof perceel 1, 2 en 3
- Bijlage 4: Verkennend asbestonderzoek Streekhof perceel 2
- Bijlage 5: Verkennend asbestonderzoek Streekhof perceel 3
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 8: Luchtkwaliteitonderzoek
- Bijlage 9: Bureauonderzoek archeologie uitbreiding winkelcentrum
- Bijlage 10: Bureauonderzoek archeologie parkeerplaats
- Bijlage 11: Inventariserend veldonderzoek archeologie
- Bijlage 12: Archeologisch advies herinrichting maaiveld parkeerplaats
- Bijlage 13: Aanvullend archeologisch advies herinrichting openbaar gebied
- Bijlage 14: Quick scan beschermde planten- en diersoorten
- Bijlage 15: Inventarisatie ecologie
- Bijlage 16: Oplegnotitie vergunde situatie
- Bijlage 17: Beeldkwaliteitsplan Streekhof Fase 4 – oktober 2017
- Bijlage 18: QRA Gasleiding Stede Broec
- Bijlage 19: Advies externe veiligheid
- Bijlage 20: Besluit en aanmeldnotitie voor de mer-beoordeling
- Bijlage 21: Nota inspraak en vooroverleg
- Bijlage 22: Advies gemeenteraad vaststelling bestemmingsplan Streekhof fase 4-6

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het Streekhof staat in de regio West Friesland bekend als een comfortabel, aantrekkelijk overdekt winkelcentrum met een brede branchering en goede parkeervoorzieningen. Plannen uit het verleden voor een grootschalige uitbreiding zijn inmiddels verruild voor een nieuwe ambitie, waarin kwaliteit in plaats van kwantiteit centraal staat. De nieuwe ambitie is het resultaat van een uitgevoerde marktconsultatie met ontwikkelaars, beleggers, de huidige winkeliers en raadsleden, voorafgaand aan de planvorming voor Het Streekhof.

Vervolgens is de ambitie vertaald in een stedenbouwkundige visie. Een visie waarin de beperktere uitbreiding, een mooie afronding van het centrum, goede parkeervoorzieningen, niet-winkelfuncties en een autoluw dorpsplein samenkomen. De visie is mede tot stand gekomen via gesprekken met winkeliers, gebruikers en omwonenden van het gebied en is het uitgangspunt geweest voor een ontwikkelcompetitie voor marktpartijen. Omdat Deen en Aldi gezamenlijk een gedragen voorstel hebben gedaan is de ontwikkelcompetitie niet in gang gezet. In juni 2016 is de visie definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Stede Broec.

Met de ondertekening van een intentieverklaring door de gemeente Stede Broec en de supermarkten Deen en Aldi is de eerste stap gezet voor de ontwikkeling van planfase 4 en 6. Fase 4 betreft de uitbreiding van de westzijde van het winkelcentrum en de realisatie van 20 appartementen. Fase 6 betreft de aanleg van een groot nieuw parkeerterrein met een extra verkeersontsluiting. Het deel ten zuiden van Het Streekhof tussen de Burgemeester Stuifbergenlaan en het dorpsplein maakt onderdeel uit van fase 5. Deze ontwikkeling is nog niet gestart en op termijn zal de gemeente hierover, in overleg met onder meer bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden. Deze ontwikkeling maakt dan ook geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

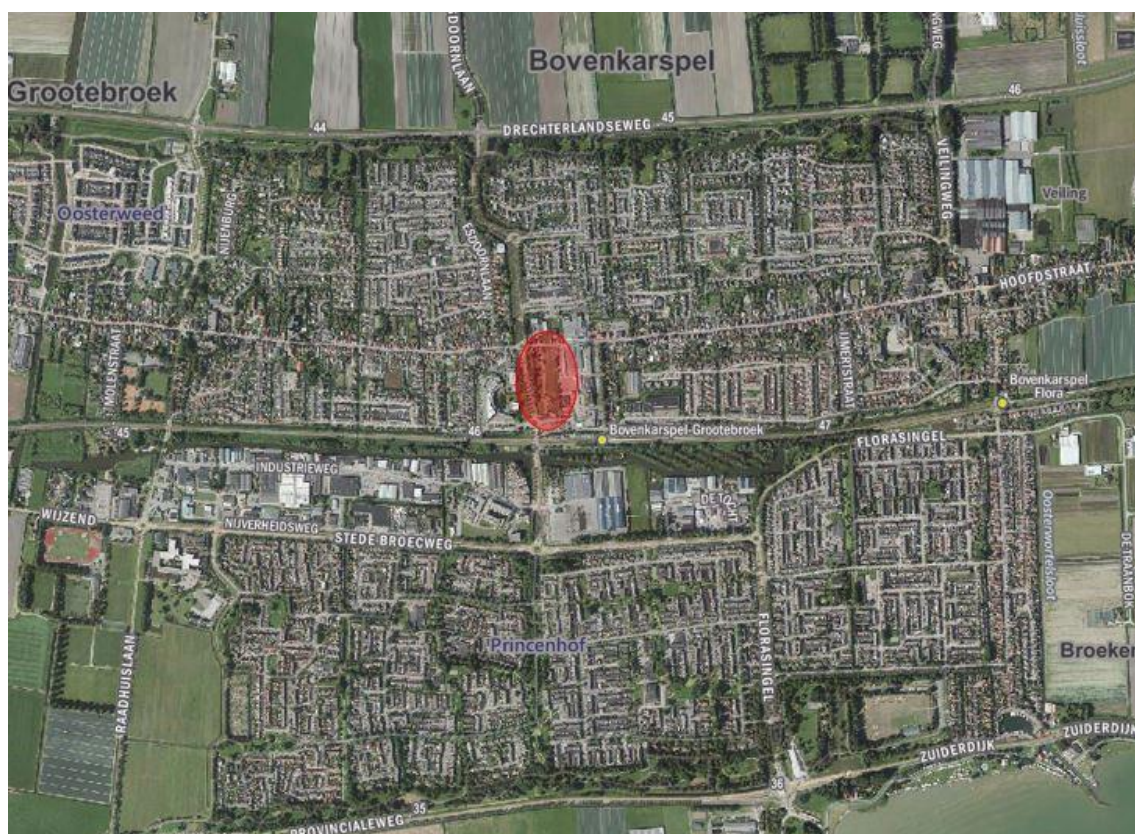
De beoogde uitbreiding van het winkelcentrum, de realisatie van appartementen en de aanleg van een parkeerterrein passen niet binnen de regeling van het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de fasen 4 en 6 mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt in het plan de verleende omgevingsvergunning d.d. 31 oktober 2017 voor de bouw van een (fietsen)winkel met 12 appartementen aan de Zesstedenweg opgenomen. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk. Verder zijn aan de Schaperstraat en de Zesstedenweg enkele woonpercelen aanwezig, die in het plangebied zijn opgenomen. Enkele woonpercelen worden wegbestemd en vallen onder het openbaar gebied (Zesstedenweg 17, Schaperstraat 6, 10, 12 en 15). Aan de Zesstedenweg 13 wordt een nieuwe woning voorzien. De woningen Schaperstraat 2 en 15a en Zesstedenweg 15 blijven behouden. Ook deze ontwikkelingen zijn in het plan opgenomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Bovenkarspel en wordt begrensd door:

- in het noorden: de Zesstedenweg;
- in het westen: het bestaande winkelcentrum Het Streekhof;
- in het zuiden: de deels bebouwde gronden ten oosten van de Schaperstraat en De Middend;
- in het oosten: de Burgemeester J.N. Stuijbergenlaan.

De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is momenteel juridisch-planologisch geregeld in de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Kom Stede Broec I	27-04-1978 (Grootebroek) 06-04-1978 (Bovenkarspel)	29-04-1991
Centrum I	08-03-1984	20-11-1984
Centrum I eerste herziening	05-09-1991	26-11-1991

De ontwikkeling van fasen 4 en 6 van de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof met een supermarkt, overige detailhandel, 20 appartementen en bijbehorende voorzieningen zoals parkeren, is in ruimtelijk en functioneel opzicht niet mogelijk binnen de kaders van deze bestemmingsplannen. Een herziening van het bestemmingsplan is voor de ontwikkeling van deze fasen noodzakelijk. Ten behoeve van de ontwikkeling is door Rho adviseurs een ruimtelijke onderbouwing opgesteld¹. Deze ruimtelijke onderbouwing is door BRO integraal in het voorliggende bestemmingsplan verwerkt en vormt derhalve de basis voor de voorliggende toelichting. De ruimtelijke onderbouwing is aangevuld middels een oplegnotitie², die eveneens in het voorliggende bestemmingsplan is verwerkt.

Ook de bouw van een fietsenwinkel met 12 appartementen op de verdiepingen past ruimtelijk en functioneel niet binnen deze bestemmingsplankaders. Voor de betreffende ontwikkeling is een separate omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan doorlopen. Daarbij is een integrale ruimtelijke motivatie opgesteld.³ De omgevingsvergunning is op 31 oktober 2017 verleend en is inmiddels onherroepelijk. De verleende omgevingsvergunning is verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige situatie. Hoofdstuk 4 schetst het relevante beleidskader voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten behandeld, waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. Alle uitgevoerde relevante onderzoeken komen daarbij aan de orde. Hoofdstuk 6 beschrijft de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische planopzet. In hoofdstuk 8 volgt een beschrijving van de inspraak- en overlegreacties, terwijl in hoofdstuk 9 de wettelijke procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan is beschreven.

¹ Rho adviseurs, Ruimtelijke onderbouwing 'Centrumplan Stede Broec fase 4 en 6', 30 januari 2018.

² Rho adviseurs, Oplegnotitie 'Aanvulling reeds vergunde situatie Streekhof', 17 oktober 2018.

³ Ir. H. van Brederode bi bnSP, Ruimtelijke motivatie "Winkelruimte en 12 appartementen Zesstedenweg 5", 6 juli 2017.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

Situatiebeschrijving omgeving

Het plangebied ligt in het centrum van Stede Broec op de grens van Bovenkarspel en Grootebroek. Het plangebied grenst in het oosten aan het bestaande overdekte winkelcentrum Het Streekhof. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de lintbebouwing langs de Zesstedenweg. In het zuiden grenst het plangebied aan de woonbebouwing langs de Schaperstraat en in het westen aan de Burgemeester J.N. Stuijbergenlaan. Deze weg vormt een van de belangrijkste noord-zuidverbinding in Stede Broec. Winkelcentrum Het Streekhof wordt op drie plekken omringd door parkeerterreinen: langs De Tuin in het noorden, de Stationslaan in het oosten en De Middend in het zuiden. Deze drie parkeerterreinen hebben ieder een eigen entree tot het winkelcentrum. In het westen is tevens een entree via aanwezig bij de Zesstedenweg.

Situatiebeschrijving plangebied

Het plangebied ligt direct ten westen van het winkelcentrum. Centraal in het plangebied ligt de Schaperstraat. Ter weerszijden van deze straat was woonbebouwing aanwezig. De meeste woningen zijn inmiddels gesloopt en het projectgebied is hierdoor onbebouwd (zie figuur 2.1). Ten noorden en ten zuiden van het plangebied is nog wel de oorspronkelijke woonbebouwing aanwezig. Aan de noordwestkant van het plangebied zijn nog enkele woningen aanwezig (Zesstedenweg 13 en 15, Schaperstraat 2, 12 en 15a). Er zijn ook enkele voormalige woonpercelen aan de Schaperstraat en aan Zesstedenweg 17 in het plangebied opgenomen. Deze percelen liggen momenteel braak.



Figuur 2.1 Aanzicht plangebied vanaf de Schaperstraat

2.2 Stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitseisen

2.2.1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden en ambities

Ten behoeve van de uitbreiding van Het Streekhof is een stedenbouwkundige visie vastgesteld waarmee rekening moet worden gehouden. De visie heeft betrekking op de volgende onderwerpen:

- interne ruimtelijke structuur en programma fase 4;
- omvang en branchering;
- ruimtelijke inpassing;
- verkeer en parkeren;
- verblijfskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit;
- relatie met de Middenweg;
- ambities en randvoorwaarden.

Hierna volgt een voor het projectgebied relevante samenvattende beschrijving van de visie.

Interne ruimtelijke structuur en programma fase 4

De interne structuur van de uitbreiding is gericht op versterking van de bestaande structuur. Er wordt een nieuwe oost-westelijk gelegen passage toegevoegd. Oostelijk sluit deze aan op het hoekpunt voormalige Albert Heijn / verswinkels; westelijk ontstaat een nieuwe entree van het winkelcentrum. Deze toevoeging zorgt voor versterking van de bestaande structuur. De entrees van de nieuwe winkelunits liggen zoveel als mogelijk intern aan de nieuwe oost-westpassage. Het Streekhof is een naar binnen gekeerd winkelcentrum waar de winkels elkaar versterken. De nieuwe uitbreiding gaat mee in deze gedachte en heeft de toegang tot de winkels in de passage. Het plan zorgt voor extra dynamiek in het winkelcentrum. De entrees van de supermarkten en de routes naar de parkeerplaatsen zijn zodanig gepositioneerd dat het versplein daadwerkelijk een sterke kern/trekker wordt. De expeditie van deze uitbreiding is gelegen tussen fase 4 en 5 en aan de noordzijde van de uitbreiding van fase 4.



Figuur 2.2 Stedenbouwkundige visie Het Streekhof (bron: Urhahn)

Omvang en branchering

De opgave is om het winkelcentrum zodanig uit te breiden dat het kwantitatief en kwalitatief een versterking van het bestaande winkelcentrum betekent. In fase 4, tevens de grondverkoop die nu voorligt, is voorzien in een harddiscountsupermarkt (Aldi) van circa 1.100 m² wvo en aanvullende dagelijkse en niet-dagelijkse detailhandel van circa 1.350 m² wvo, verdeeld over 3 winkelunits.

Dit is exclusief de ruimten voor de nieuwe passage en expeditieruimten. De uitbreiding van de Albert Heijn maakte lange tijd ook onderdeel uit van de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof fase 4. De supermarktketen heeft echter gekozen voor een nieuwe vesting in het naastgelegen Hoogkarspel.

Ruimtelijke inpassing

De ambitie is om het uitgebreide winkelcentrum goed in te passen in de omgeving. Aan de zuidzijde kan dit worden gegarandeerd door de toekomstige uitbreiding in fase 5. Aan de westzijde dient een aantrekkelijk front te worden gerealiseerd. Centraal komt hier de nieuwe, markante entree. Vanuit de Burg. J.N. Stuijbergenlaan wordt dit een nieuwe voorkant van het winkelcentrum. Een goede landschappelijke inpassing is gewenst, maar ook de bebouwing en de entree dienen bij te dragen aan een aantrekkelijk geheel. De ambitie is om hier qua schaal, maat en materialisering een dorpse uitstraling te realiseren.

Geen dichtgeplakte achterkanten en expeditie, maar een aantrekkelijk front, met bij voorkeur woningen boven de winkels, balkons van deze woningen op het westen en opgangen naar deze woningen.

Verkeer en parkeren

Een goede ontsluitingsstructuur en voldoende parkeervoorzieningen zijn een must voor het type winkelcentrum zoals Het Streekhof. Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform de actuele, landelijke richtlijnen voor dit soort type winkelcentra in relatief landelijke omgevingen. Gekozen is voor een groot nieuw parkeerterrein aan de westkant van het winkelcentrum (fase 6). Dit parkeerterrein krijgt een directe ontsluiting vanaf de Burg. J.N. Stuijbergenlaan. De bebouwingsvlakken (fase 4 en 5) zijn zodanig gekozen dat voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied gegarandeerd kunnen worden. De realisatie van dit parkeerterrein zal parallel aan de ontwikkeling van fase 4 moeten plaatsvinden.

Het nieuwe parkeerterrein aan de Stationslaan achter het gemeentehuis is bestemd voor werknemers van gemeentehuis en de winkels. Dit voorkomt onnodig zoekverkeer van bezoekers in deze rustige woonomgeving. Uiteindelijk ontstaat een logische parkeerstructuur waarbij de bezoekers vanaf de Burg. J.N. Stuijbergenlaan een directe toegang tot drie grote terreinen (parkeerplaats de Tuin, P+R en het nieuwe parkeerterrein). Dit garandeert een goede uitwisseling en zorgt voor een optimale benutting van de terreinen.

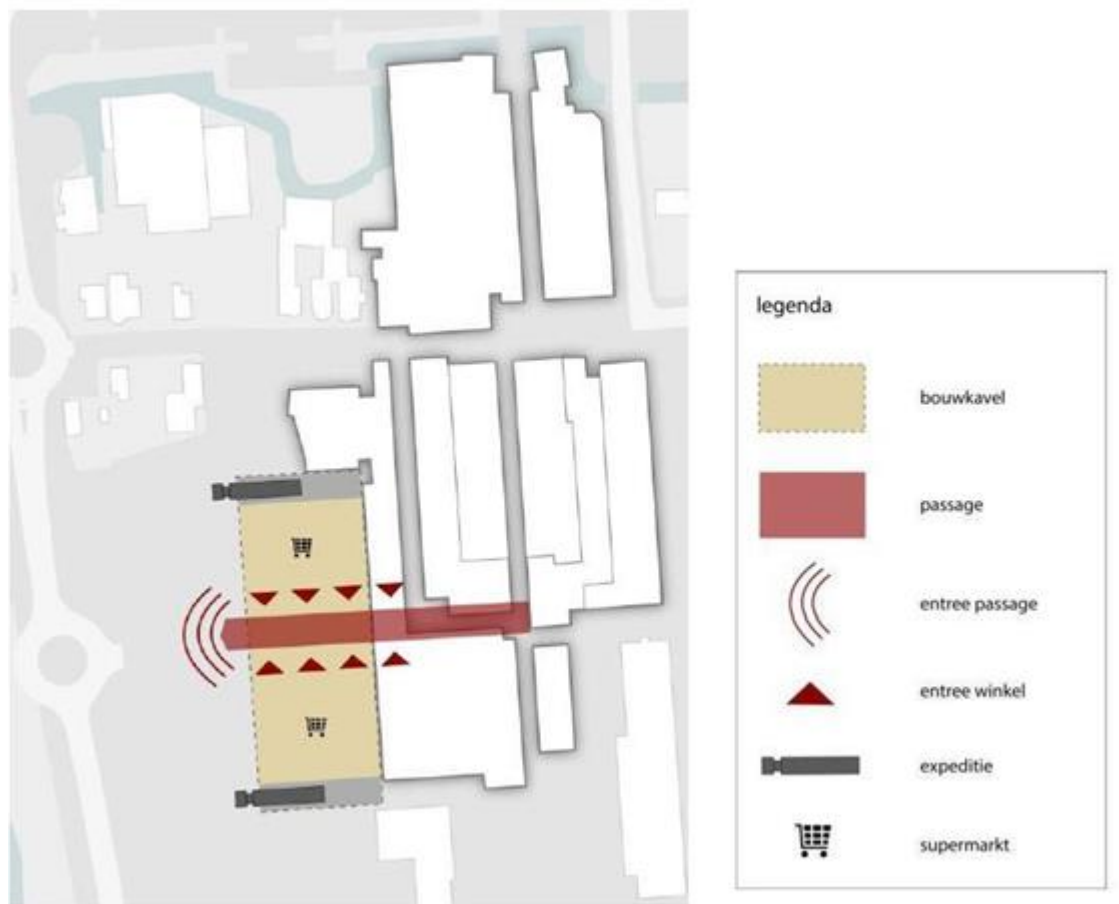
Verblijfskwaliteit en ruimtelijke kwaliteit

Naast de uitbreiding wordt ingezet op versterking van de ruimtelijke kwaliteit en verblijfskwaliteit. Er zijn drie plekken waar een dorpse verblijfskwaliteit gewenst en mogelijk is: Zesstedenweg, het dorpsplein en de omgeving van het Postkantoor. Op deze plekken is / komt ruimte voor verblijven / zitgelegenheid, er wordt gestreefd naar horeca met terrassen en het primaat ligt bij wandelaars en fietsers. Deze gebieden, tevens entreegebieden voor Het Streekhof, zijn autoluw.

Relatie met Middenweg

Idealiter worden de winkels vanuit het complex aan de Middenweg naar Het Streekhof verplaatst. Aangezien dit (op korte termijn) niet haalbaar lijkt, worden de verbindingen tussen dit complex en het bijbehorende parkeerterrein verbeterd. Dit betekent dat wordt geïnvesteerd in goede fiets- en wandelverbindingen tussen het dorpsplein en de Middenweg.

Figuur 2.3 duidt de randvoorwaarden aan.



Figuur 2.3 Randvoorwaarden (bron: Urhahn)

In de stedenbouwkundige visie zijn daarnaast de volgende ambities geformuleerd:

1. De ambitie is om fase 5 eveneens te realiseren gelijktijdig dan wel volgend op fase 4. De voorkeur gaat uit naar een aantrekkelijke hoogwaardige woonvorm (maximaal 3 bouwlagen) gericht op binnenhoven en een voorkant aan het dorpsplein. De bestaande bebouwing en niet van de gemeente zijnde percelen dienen hiervoor te worden verworven.
2. Aan het dorpsplein is ruimte voor horeca en terrassen. De ambitie is om dit mee te ontwikkelen, gelijktijdig of volgend op fase 4.
3. De westelijke zijde van fase 4 wordt idealiter een aantrekkelijke voorkant met woningen op de winkelbebouwing. Opgangen van woningen, balkons, eenheid in sfeer & materialisatie en een dorps-, kleinschalige uitstraling zijn gewenst.

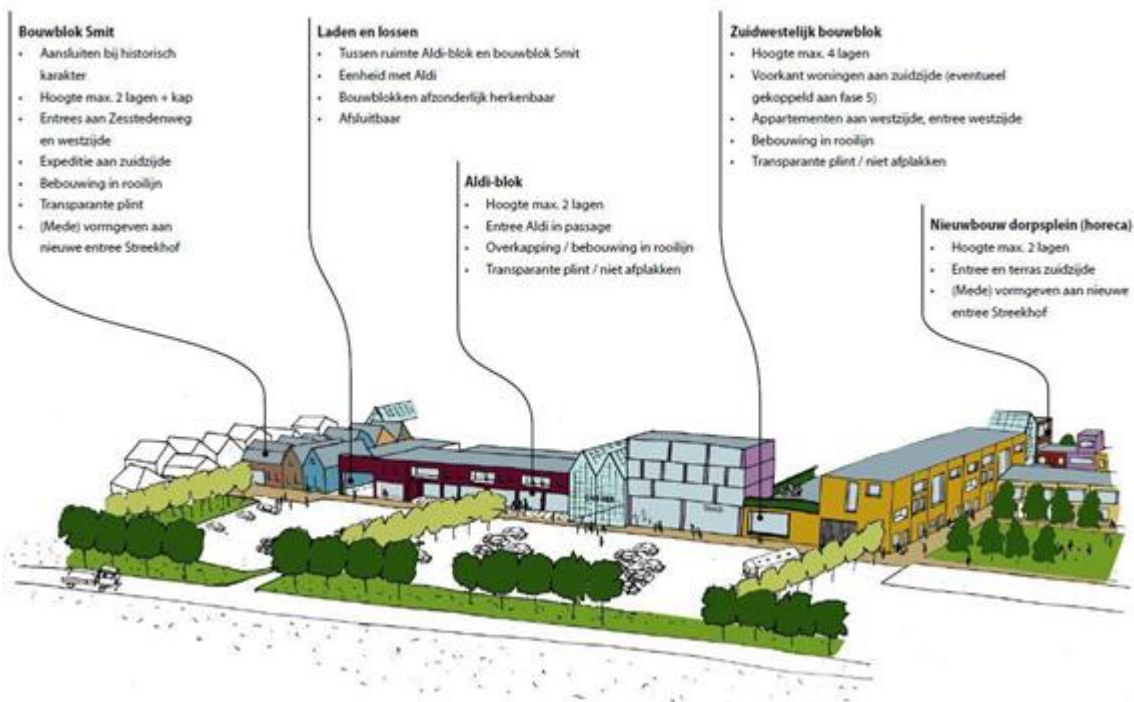
2.2.2 Beeldkwaliteitseisen

Als uitwerking op de stedenbouwkundige visie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling van Het Streekhof fase 4. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als kader voor de nieuwbouw in fase 4.

Hiertoe zijn drie modellen ontwikkeld. Het model 'aaneenschakeling' sluit qua schaal en maat het beste aan bij de stedenbouwkundige visie en vormt de basis van beeldkwaliteitsplan.

Het beeldkwaliteitsplan onderscheidt een aantal 'blokken' waarin stedenbouwkundige regels zijn opgesteld. Voor het projectgebied zijn de blokken 'laden en lossen', 'Aldi blok' en 'zuidwestelijk blok' relevant. Figuur 2.4 duidt de belangrijkste uitgangspunten aan.

OVERZICHT STEDENBOUWKUNDIGE REGELS



Figuur 2.4 Stedenbouwkundige regels beeldkwaliteitsplan (Urhahn)

Naast de stedenbouwkundige regels zijn in het beeldkwaliteitsplan eisen opgenomen ten aanzien van exterieur en het interieur alsmede de inrichting van de openbare ruimte. Dit alles in samenhang met de andere ontwikkelfasen van Het Streekhof.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Voorgenomen initiatief

De gemeente Stede Broec heeft de ambitie om van het gebied waarin huidige winkelcentrum Het Streekhof ligt, een echt dorpshart te maken. Dit zegt iets over de functies, de uitstraling van Het Streekhof in de toekomst en de inrichting van de openbare ruimte. Dit vraagt om een goede ruimtelijke inpassing, een goede overgang tussen de schaal en maat van Het Streekhof en de dorpse schaal van de omliggende bebouwing, logische (historische) routes en een interessante mix van functies: winkelen, wonen en horeca. Het streven is om te komen tot een duurzame afronding van Het Streekhof.

Op basis van de stedenbouwkundige visie, het beeldkwaliteitsplan en de marktconsultatie is een ontwerp ontwikkeld voor fase 4 en 6. In figuren 3.1 en 3.2 zijn een indicatieve impressie en een situatietekening weergegeven. Onderstaand wordt het initiatief nader beschreven.

Programma

Het programma van de beoogde ontwikkeling bestaat uit:

- 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 parkeerterrein.

Met de komst van Aldi heeft Stede Broec een compleet aanbod in het supermarktsegment: een discountsupermarkt ontbrak tot op heden. Met de realisatie van de winkeleenheden in het zuidwestelijke blok wordt invulling gegeven aan de ruimtevraag die bestaat bij ondernemers in het winkelcentrum die willen uitbreiden en bij enkele nieuwe ondernemers. Bij verplaatsing van bestaande winkels die gelegen zijn buiten het winkelcentrum zal gekeken worden naar de mogelijkheden om de vrijkomende meters detailhandel van het pand te halen. Hiermee vervallen dus m² detailhandel ten gunste van het winkelcentrum. Een regeling hiervoor is opgenomen in het bestemmingsplan Centrum.

De twintig appartementen geven invulling aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag in de regio. Daarnaast zorgen deze woningen ervoor dat er op het moment dat de winkels gesloten zijn, sociale controle is.

Bebouwingsvoorstel

Aldi supermarkt

De beoogde Aldi supermarkt ligt naast de beoogde nieuwe westelijke entree van Het Streekhof. De winkel krijgt een toegang via deze nieuwe entree. Een belangrijk aspect voor een discountsupermarkt is een efficiënte expeditie. De volledige bevoorrading van de winkel vindt plaats door middel van 15 vrachtwagenbewegingen per week. Dit betreft dagelijks (maandag tot en met zaterdag) een vrachtwagen voor

reguliere producten en een bakwagen van de bakker. Drie keer per week worden diepvriesproducten geleverd met een koelvrachtwagen. Het is van belang dat de expeditie inpandig efficiënt kan verlopen (korte afstanden tussen lossen/magazijn/winkel). Dit leidt tot een interne relatie van de diverse ruimten. Buiten het pand mag de expeditie niet leiden tot overlast voor de omgeving en verkeersonveilige situaties. Om die reden is gekozen de expeditie zo ver mogelijk van de winkelentree te positioneren. Hiermee wordt de overlast tot een minimum beperkt. De entree ter hoogte van de winkel wordt verbijzonderd, onder andere door een terugliggende gevel en toepassing van veel glas. Hier komen ook de reclame-uitingen. De rest van het pand krijgt een ingetogen architectuur.

Entree winkelcentrum / passage

Tussen de Aldi supermarkt en de beoogde nieuwe winkelruimten wordt een nieuwe entree en winkelpassage gerealiseerd. De passage sluit aan op de huidige bestaande passage van Het Streekhof. De entree vormt qua bouwhoogte een verbinding tussen de lagere Aldi winkel en de hogere winkels en appartementen. Door toepassing van veel glas ontstaat een uitnodigend ruimtelijk beeld.

Uitbreiding overige detailhandel en appartementen

De winkelruimten worden aangrenzend aan de nieuwe passage gerealiseerd. Daarboven worden appartementen in 4 bouwlagen gerealiseerd. Per bouwlaag worden 5 appartementen gerealiseerd. Deze appartementen liggen iets terug ten opzichte van de winkelruimten, waardoor ruimte is gecreëerd voor balkons. De gevel van de nieuwe winkelruimten op de begane grond bestaat daarnaast uit zoveel mogelijk glas, waardoor een eenduidig, uitnodigend en herkenbaar nieuw winkelfront aan de westzijde van Het Streekhof wordt gecreëerd.

Parkeerterrein

Het parkeerterrein ligt ten westen van de beoogde uitbreiding en wordt ontsloten via de Burgemeester J.N. Stuifbergenlaan (zie figuur 3.2). Het parkeerterrein wordt groen ingepast in de omgeving. Qua materialisering wordt aangesloten bij de nieuwe bestrating rondom het gemeentehuis. Hiermee ontstaat een eenheid en herkenbaarheid die past bij het centrumgebied.



Figuur 3.1: Impressie toekomstige situatie (bron: De Wolff en partners)



Figuur 3.2: situatietekening toekomstige situatie openbare ruimte en bebouwing

Woonpercelen Schaperstraat 2, 15 en 15a en Zesstedenweg 13 en 15

Voorheen waren aan de Schaperstraat en aan de Zesstedenweg 13 t/m 17 verschillende woonpercelen aanwezig. De meeste woningen zijn inmiddels gesloopt en deze percelen liggen momenteel braak. Enkele woningen zijn nog aanwezig (Schaperstraat 2, 12 en 15, Zesstedenweg 15). De woning Schaperstraat 2, gelegen op de hoek Zesstedenweg-Schaperstraat, blijft behouden, evenals de woning Zesstedenweg 15. De woning Schaperstraat 12 zal worden gesloopt, evenals de woning Schaperstraat 15. Op het perceel Zesstedenweg 13, gelegen tussen Schaperstraat 2 en Zesstedenweg 15, zal een nieuwe woning worden gebouwd. Ten slotte blijft de woning Schaperstraat 15a, ten zuiden van de beoogde supermarkt, behouden. De overige percelen zullen onderdeel uitmaken van het parkeerterrein,

de infrastructuur en het overige openbaar gebied, dat wordt gerealiseerd in fase 6 van Het Streekhof. In totaal blijven er dus 4 woningen behouden en worden er 4 woningen 'wegbestemd'.

3.2 Verkeer en parkeren

In het plangebied worden een Aldi supermarkt en vijf kleinere winkelunits mogelijk gemaakt. Boven deze units worden tevens appartementen gebouwd. Deze ontwikkeling zal plaatsvinden ten westen van het huidige winkelcentrum, hier wordt tevens een parkeerterrein gerealiseerd, welke ontsluit met een nieuwe verbinding op de Burgemeester J.N. Stuifbergenlaan.

Op het gebied van verkeer en vervoer is er geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de nieuwe activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit volgt uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van vaste jurisprudentie dient in dat kader onder meer te worden aangetoond dat een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd, er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is en dat de verkeersveiligheid voldoende is.

Toetsingskader

De verkeersgeneratie, verkeersafwikkeling en parkeeroplossing zijn reeds onderzocht door Goudappel Coffeng (Verkeer en parkeren Streekhof, juli 2016). Dit rapport is opgenomen in bijlage 1. De uitgangspunten zijn in de tussentijd echter deels gewijzigd. In deze paragraaf is daarop ingespeeld: de verkeers- en parkeeraspecten zijn geactualiseerd.

De verkeersgeneratie en parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de kencijfers uit CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'). Stede Broec heeft een matig stedelijk karakter op basis van de adressendichtheid. Het plangebied betreft een winkelcentrum, daarom wordt aangesloten bij het CROW de kencijfers voor 'functies gelegen in het centrum'. Voor de Aldi worden de kencijfers van een 'discountsupermarkt' gehanteerd. Voor de uitbreiding van het winkelcentrum worden de kencijfers van een 'binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners' gehanteerd. Binnen de bandbreedte van het kencijfer is het maximale kencijfer leidend vanwege het hoge autobezit in de gemeente ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Ontsluiting

Gemotoriseerd verkeer

Het huidige winkelcentrum wordt in de bestaande situatie ontsloten vanaf de Middend (ten zuiden van het winkelcentrum), de Stationslaan/Hoogstraat (ten oosten) en De Tuin (ten noorden). Aan de Stationslaan en De Middend zijn parkeerterreinen gelegen. Ten westen van het winkelcentrum is de Schaperstraat gelegen, wat woningen ontsluit op de Burg. J.N. Stuifbergenlaan via De Middend en de Zesstedenweg.

In de toekomstige situatie maken de Schaperstraat en enkele aangelegen woningen ruimte voor een nieuw te realiseren parkeerterrein. Dit parkeerterrein ontsluit middels een T-splitsing met uitvoegstrook aan de noordzijde direct op de Burgemeester J.N. Stuifbergenlaan. In noordelijke richting wordt via de Dirk Essenlaan ontsloten op de Drechterlandseweg (N302). In zuidelijke richting wordt via de Stede Broecweg ontsloten op onder meer de Provincialeweg N506.

Langzaam verkeer

Fietsers maken op de omliggende erftoegangswegen gebruik van dezelfde rijbaan als het gemotoriseerd verkeer. De Burgemeester J.N. Stuifbergenlaan, Dirk Essenlaan en Stede Broecweg zijn voorzien van vrijliggende fietspaden aan beide zijden van de weg. Daarnaast zijn langs de omliggende wegen van het projectgebied trottoirs aanwezig voor voetgangers. Het langzaam verkeer en gemotoriseerd verkeer is op deze manier grotendeels van elkaar gescheiden, wat de verkeersveiligheid ten goede komt. Tevens wordt een gescheiden wandelgebied voorlangs de nieuwe uitbreiding aangelegd. Dit wandelgebied loopt vanaf het station tot de Zesstedenweg

Openbaar vervoer

Het treinstation Bovenkarspel-Grootebroek is gelegen op enkele minuten loopafstand van het plangebied. Van hieruit vertrekken treinen tussen Enkhuizen en Hoorn/Alkmaar. Daarnaast is een bushalte gelegen aan de Burg. J.N. Stuifbergenlaan, van waaruit omliggende kernen zijn te bereiken per bus. Busdiensten rijden van en naar Wervershoof, Enkhuizen en Lelystad.

Parkeren

Parkeerbehoefte ontwikkeling

De parkeerbehoefte is bepaald aan de hand van de voorgenomen functies en de uitgangspunten zoals genoemd in het toetsingskader. De parkeerbehoefte bedraagt 155 parkeerplaatsen op basis van de maximale grens binnen de bandbreedte (zie tabellen 2.1 en 2.2) en 128 op basis van de gemiddelde norm (zie tabellen 3.3 en 3.4).

Functie	Benaming CROW	Kencijfer	Hoeveelheid	Parkeerbehoefte
Aldi	Discountsupermarkt	4,3 per 100 m ² bvo	1.425 m ² bvo	54,2
Winkelunit 1-3	Binnenstad 20.000-30.000 inwoners	3,8 per 100 m ² bvo	1.700 m ² bvo	64,6
Appartementen	Koop, etage, midden	1,8 per 100 m ² bvo	20	36
Totaal				155

*Binnenstad of hoofdwinkel (stads)-centrum 20.000-30.000 inwoners

Tabel 3.1: Parkeerbehoefte maximaal

Voor de parkeerbehoefte van de nieuwe functies wordt onderscheid gemaakt in aanwezigheidspercentages. De parkeerbehoefte zal namelijk niet op ieder dagdeel 100% bedragen. Functies kunnen elkaar op deze manier afwisselen, waardoor de werkelijke parkeerbehoefte lager zal uitvallen. In tabel 3.2 is de parkeerbehoefte bepaald met behulp van aanwezigheidspercentages uit CROW-publicatie 317.

Functies in % in aantal pp	Parkeer- behoefte normatief	Werkdag				Koop	Zaterdag		Zondag
		ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
Supermarkt	100% 54,2	30% 16,3	60% 32,5	40% 21,7	0% 0	80% 43,4	100% 54,2	40% 21,7	0% 0
Detailhandel	100% 64,6	30% 19,4	60% 38,8	10% 6,5	0% 0	75% 48,5	100% 64,6	0% 0	0% 0
Woningen bewoners	100% 30	50% 15	50% 15	90% 27	100% 30	80% 24	60% 18	80% 24	70% 21
Woningen bezoekers	100% 6	10% 0,6	20% 1,2	80% 4,8	0% 0	70% 4,2	60% 3,6	100% 6	70% 4,2
Totaal	155	51,2	87,5	60	30	120	140,4	51,7	25,2

Tabel 3.2: Aanwezigheidspercentages

De parkeerbehoefte bedraagt maximaal 141 parkeerplaatsen op het drukste dagdeel. Dit is berekend op de zaterdagmiddag. Dit komt met name door de parkeerbehoefte van de Aldi en het winkelcentrum, die op dit dagdeel 100% bedraagt. Deze parkeerbehoefte is berekend op basis van maximale kencijfers. Het plangebied is daarnaast gelegen op loopafstand van het treinstation Bovenkarspel-Grootebroek. Vanwege de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer is een lagere parkeerbehoefte dan ook niet onrealistisch. De parkeerbehoefte op basis van de gemiddelde kencijfers is opgenomen in tabel 3.3.

Functie	Benaming CROW	Kencijfer	Hoeveelheid	Parkeerbehoefte
Aldi	Discountsupermarkt	3,3 per 100 m ² bvo	1.425 m ² bvo	47
Winkelunit 1-3	Binnenstad 20.000-30.000 inwoners	3,3 per 100 m ² bvo	1.700 m ² bvo	56
Appartementen	Koop, etage, midden	1,4 per 100 m ² bvo	20	28
Totaal				131

*Binnenstad of hoofdwinkel (stads)centrum 20.000-30.000 inwoners

Tabel 3.3: Gemiddelde parkeerbehoefte

Als gevolg van de normatieve gemiddelde parkeerbehoefte is ook het dubbelgebruik van parkeerplaatsen berekend. In tabel 3.4 is de gemiddelde parkeerbehoefte weergegeven op basis van de aanwezigheidspercentages.

Functies in % in aantal pp	Parkeer- behoefte- normatief	Werkdag				Koop	Zaterdag		Zondag
		ochtend	middag	avond	nacht	avond	middag	avond	middag
Supermarkt	100% 47	30% 14,1	60% 28,2	40% 18,8	0% 0	80% 37,6	100% 47	40% 18,8	0% 0
Detailhandel	100% 56	30% 16,8	60% 33,6	10% 5,6	0% 0	75% 42	100% 56	0% 0	0% 0
Woningen bewoners	100% 22	50% 11	50% 11	90% 19,8	100% 22	80% 17,6	60% 13,2	80% 17,6	70% 15,4
Woningen bezoekers	100% 6	10% 0,6	20% 1,2	80% 4,8	0% 0	70% 4,2	60% 3,6	100% 6	70% 4,2
Totaal	131	42,5	74	49	22	101,4	119,8	42,4	19,6

Tabel 3.4: Aanwezigheidspercentages gemiddelde parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte bedraagt maximaal 120 parkeerplaatsen op basis van het dubbelgebruik. Deze piek is berekend op de zaterdagmiddag aan de hand van de gemiddelde parkeerkecijfers.

Parkeerbalans

De parkeerbehoefte voor de nieuwe functies wordt opgenomen in de parkeerbalans van het winkelcentrum, zie tabel 3.5. Deze parkeerbalans is opgebouwd naar aanleiding van de parkeerberekeningen van Goudappel Coffeng (rapport Verkeer en parkeren Streekhof, 2016). In dit rapport is een parkeerbalans opgenomen met daarin de aanwezige parkeerplaatsen in de omgeving en de parkeerbehoefte van de toekomstige functies. Het toekomstige minimale overschot van 43 parkeerplaatsen uit dit rapport (tabel 3.13, blz. 18) is in de tussentijd door diverse ontwikkelingen veranderd. Dit is het minimale overschot bij dubbelgebruik van de maximale parkeerbehoefte. Het minimale overschot ten gevolge van de gemiddelde parkeerbehoefte bedraagt 167 parkeerplaatsen. In de tussentijd is de parkeerbehoefte gewijzigd naar aanleiding van het gewijzigde programma (zie vorige tabellen) en hebben er verschuivingen in het parkeeraanbod van de aanwezige parkeerterreinen plaats gevonden. Op basis van deze ontwikkelingen is de parkeerbalans gewijzigd zoals weergegeven in tabel 3.5. Hierin is de parkeerbehoefte van de te ontwikkelen functies opgenomen aan de hand van het dubbelgebruik. De parkeerbalans is op basis van de gemiddelde parkeerbehoefte en de maximale parkeerbehoefte weergegeven.

Planregels

In de planregels (artikel 8) is een parkeerregeling opgenomen ter waarborging van voldoende parkeergelegenheid voor de toekomstige functies in het plangebied. De regeling is als volgt opgebouwd. Het gebruik van de gronden conform de bestemmingen 'Centrum' en 'Wonen' is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat er voldoende parkeergelegenheid is voor de auto, fiets, laden en lossen conform de in het artikel opgenomen parkeernormen voor auto's en fietsen. 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. De opgenomen normen komen overeen met de CROW-normen die gehanteerd moeten worden, gebaseerd op een centrumlocatie in een matig stedelijk gebied (gebaseerd op de omgevingsadressendichtheid 2013 per gemeente) en overeenkomstig

bovenstaande berekeningen. Voor zover een functie niet in de tabel is benoemd, gelden de CROW-normen. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder strikte voorwaarden van de gestelde normen af te kunnen wijken.

Functie	Gemiddeld			Maximaal		
	toename	afname	balans.	toename	afname	balans.
Bandbreedte parkeerbehoefte						
Balans juli 2016 (rapport Verkeer en parkeren Streekhof, Goudappel Coffeng)			+167			+43
Ventweg vanaf uitbreiding fase 4		41			41	
Parkeerplein ten noorden van De Middend		69			69	
Parkeren achter gemeentehuis (Stationslaan)	56			56		
Parkeren in fase 6 (visie Urhahn)	136			136		
Uitbreiding parkeerplaatsen bij de Rabobank	23			23		
Parkeerbehoefte uitbreiding winkelcentrum		56			65	
Parkeerbehoefte Aldi		47			55	
Parkeerbehoefte woningen		17			22	
Toekomstige balans na ontwikkelingen			+152			+6

Tabel 3.5: Parkeerbalans Het Streekhof

Op basis van de parkeerbalans bestaat er een parkeeroverschot van 6 parkeerplaatsen ten gevolge van een maximale parkeerbehoefte van de nieuwe ontwikkelingen. Op basis van een gemiddelde parkeerbehoefte is er een parkeeroverschot van 152 parkeerplaatsen. Door de goede bereikbaarheid van Het Streekhof met het openbaar vervoer is toepassing van de maximale parkeerbehoefte naar verwachting niet noodzakelijk. Uit het onderzoek van Goudappel Coffeng wordt deze redenering onderstreept, de benodigde parkeernorm zal tussen het gemiddelde en maximale liggen (Verkeer en parkeren Streekhof, blz. 19). Hierdoor wordt geconcludeerd dat er ruim voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd in het plangebied.

Op de woonpercelen Schaperstraat 2 en 15a en Zesstedenweg 13 en 15, waar sprake is van behoud van de bestaande woningen en nieuwbouw van één grondgebonden woning, zal op eigen terrein worden geparkeerd. Deze zijn daarom niet meegenomen in de parkeerbalans.

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie is bepaald aan de hand van de voorgenomen functies en is weergegeven in tabel 3.6. Hierin is ook de reeds vergunde situatie (12 appartementen en fietsenwinkel) meegenomen, zodat een volledig beeld ontstaat. De verkeersgeneratie is berekend op basis van een gemiddelde weekdag. Voor omrekening naar een maatgevende werkdag is de verkeersgeneratie van de Aldi vermenigvuldigd met de factor 1,2. De verkeersgeneratie van het winkelcentrum is verhoogd met de factor 1,1 en de verkeersgeneratie van de woningen met de factor 1,11. Deze omrekenfactoren zijn gerelateerd aan CROW-publicatie 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen'.

Uit de tabel volgt, dat de reeds vergunde functies in totaal 461 mvt/etmaal genereren op een maatgevende werkdag 418 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. De nieuwe functies genereren in totaal

2.080 mvt/etmaal op een maatgevende werkdag en 1.800 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag. De totale verkeersgeneratie van het plangebied bedraagt 2.541 mvt/etmaal op een maatgevende werkdag en 2.218 mvt/etmaal op een gemiddelde weekdag.

Functie	Kencijfer	Kencijfer	Hoeveelheid	Verkeers- generatie Weekdag*	Verkeers- generatie Werkdag*
Aldi	Discount supermarkt	76,4 per 100 m ² bvo	1.425 m ² bvo	1.090	1.300
Winkelunit 1-3	Binnenstad 20.000-30.000 inwoners	35,2 per 100 m ² bvo	1.700 m ² bvo	600	660
Appartementen	Koop, etage, midden	5,5 per wo- ning	20	110	122
Reeds vergunde appartementen	Koop, etage, midden	5,5 per wo- ning	12	66	73
Fietsenwinkel	Binnenstad 20.000- 30.000 inwo- ners	35,2 per 100 m ² bvo	1.000 m ² bvo	352	388
Totaal				2.218	2.541

* in motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal)

Tabel 3.6: Verkeersgeneratie

Verkeersafwikkeling

De parkeerbehoefte van de functies wordt opgelost op het nieuwe parkeerterrein aan de Burg. J.N. Stuifbergenlaan. Voor de verkeersafwikkeling is dan ook gerekend met een volledige verkeersafwikkeling vanaf dit parkeerterrein. De verkeersafwikkeling van 2.080 mvt/etmaal vindt daardoor plaats op de Burg. J.N. van Stuifbergenlaan. Voor de verkeersafwikkeling in het omliggende wegennet zijn aannames gedaan. Naar verwachting zal meer dan de helft (65%) via noordelijke richting ontsluiten. Hiervan is 30% toebedeeld op de Zesstedenweg en 25% in noordelijke richting op de Burg. J.N. Stuifbergenlaan. Minder dan de helft van het verkeer (35%) is verdeeld op de Burg. J.N. Stuifbergenlaan zuidelijke richting. De overige verkeersafwikkeling zal opgaan in het heersende verkeersbeeld. De totale toedeling op de wegvakken is weergegeven in tabel 2.7.

De gemeente heeft verkeerstellingen uitgevoerd in 2011/2012, hieruit zijn werkdagintensiteiten te herleiden. Deze intensiteiten zijn allereerst opgehoogd met een autonoom groeipercantage van 1% tot het jaar 2018. Deze intensiteiten worden vervolgens opgehoogd met de verkeersgeneratie van het plangebied plus een autonome groei van 1% per jaar, wat resulteert in de intensiteiten van het jaar 2028, 10 jaar na planvoornemen.

Weg	Wegvak	Werkdag	Autonoom (2018)*	Planontwikkeling	Planhorizon 2028
Burg J N Stuifbergenlaan	Plangebied - De Middend	8.208 (2012)	8.713	35% 776 mvt	10.401
	Plangebied - Zesstedenweg	8.208 (2012)	8.713	65% 1.442 mvt	11.067
	Stede Broecweg - Industrieweg	8.208 (2012)	8.713	30% 665 mvt	10.290
De Middend	De Middend 98	6.795 (2011)	7.285	5% 111 mvt	8.158
Dirk Essenlaan	Zesstedenweg – De Tuin	6.927 (2011)	6.834	30% 665 mvt	8.214
	De Tuin – De Bouw	6.927 (2011)	6.834	25% 555 mvt	8.104
Hoofdstraat	Hoofdstraat 36	4.743 (2011)	4.648	5% 111 mvt	5.245
Zesstedenweg	Zesstedenweg 57	4.632 (2012)	4.661	35% 776 mvt	5.925
Stationslaan	Stationslaan 43	1.470 (2011)	1.576	5% 111 mvt	1.852

Tabel 3.7 Verkeersintensiteiten omliggend wegennet

Van De Tuin en de Middenweg zijn geen intensiteiten bij de gemeente bekend. De verkeerstoename op deze wegen zal naar verwachting niet meer dan 5% van de totale verkeersgeneratie (111 mvt) bedragen.

In de drukste periode, een spitsuur, zullen deze wegen 10% van de dagelijkse toename per uur extra afwikkelen. Dit betekent een toename van 10 mvt in het drukste uur, wat naar verwachting zal opgaan in het heersende verkeersbeeld.

De Burg. J.N. Stuifbergenlaan ondervindt naar verwachting een verkeerstoename tot maximaal 1.442 mvt/etmaal. De verkeerstoename wordt beoordeeld aan de hand van de afwikkeling op de onderliggende kruispunten/rotondes. Door Goudappel Coffeng (Verkeer en parkeren Streekhof, juli 2016) is reeds onderzoek gedaan naar de verkeerstoename op de Burg. J.N. Stuifbergenlaan. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1. In dit onderzoek is uitgegaan van meer verkeerstoename (circa 1.500 mvt.etmaal). Op basis van dit rapport leidt een nieuwe ontsluiting tussen de twee bestaande rotondes op de Burg. J.N. Stuifbergenlaan niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling (bladzijde 29/30/31). De verkeerstoename op de overige wegvakken zoals de Dirk Essenlaan (646 mvt) en Zesstedenweg (752 mvt) is lager, waardoor wordt verwacht dat dit ook zonder problemen kan worden afgewikkeld. De verkeerstoename in de spits bedraagt namelijk circa 10% van de etmaalintensiteit. De wegvakken zullen hierdoor maximaal 75 mvt in een uur, gemiddeld minder dan 2 mvt per minuut, extra moeten verwerken. Dit leidt naar verwachting niet tot knelpunten. In hoofdstuk 6 van het rapport is ook de ruimtelijke impact van de kruispuntmogelijkheden beoordeeld. Hieruit is de keuze tot een T-aansluiting met voorsorteervakken tot stand gekomen. Op basis van het ontwerp is deze variant, met de realisering van 136 parkeerplaatsen op het nieuwe parkeerterrein, ruimtelijk goed inpasbaar.

Conclusie

Het plangebied heeft een goede ontsluiting voor zowel het gemotoriseerd verkeer als het langzaam verkeer. De toegankelijkheid voor het gebruik van openbaar vervoer is ook goed. De ontwikkeling leidt tot een toename van de parkeerbehoefte, wat wordt opgelost met het nieuwe parkeerterrein aan de

Burg. J.N. Stuifbergenlaan. Bij de grondgebonden woningen aan de Zesstedenweg en Schaperstraat wordt op eigen terrein geparkeerd.

De ontwikkelingen leiden daarnaast tot een verkeerstoename. Deze toename is met name merkbaar op de Burg. J.N. Stuifbergenlaan. Aan de hand van berekeningen is aangetoond dat de verkeerstoename niet zal leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Het aspect verkeer en parkeren is hierdoor geborgd voor de voorgenomen ontwikkeling.

4. UITGANGSPUNTEN VAN HET BELEID

In dit hoofdstuk vindt toetsing plaats van de ontwikkeling aan de ruimtelijk relevante beleidskader van rijk, provincie, regio en gemeente.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijk beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen, draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het zelf resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 14 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen;
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
3. Kustfundament;
4. Grote rivieren;
5. Waddenzee en waddengebied;
6. Defensie;
7. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
8. Elektriciteitsvoorziening;
9. Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
10. Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur);
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
14. Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling voor het projectgebied

De ontwikkelingen binnen het plangebied raken geen van de bovenstaande rijksbelangen. Het Rijksbeleid geeft hierdoor geen uitgangspunten voor de ontwikkeling.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is opgenomen dat bij een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. De ladder voor duurzame verstedelijking luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Lid 3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 4. Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid, ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling voor het plangebied

De ontwikkeling wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder. In paragraaf 5.2 wordt aangetoond dat wordt voorzien in een behoefte aan zowel de 20 appartementen als detailhandel en dat deze ingepast wordt in bestaand stedelijk gebied. Aan de Zesstedenweg/Schaperstraat is geen sprake van een toename van het aantal woningen, maar een totale reductie van 5 grondgebonden woningen. Dit onderdeel van de planontwikkeling is dan ook niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Daarmee voldoet het plan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Noord-Holland 2040 (2015)

De Provinciale Structuurvisie is in 2010 vastgesteld. Op 28 september 2015 is de meest recente actualisatie vastgesteld. In de Structuurvisie geeft de provincie aan welke doelen zij zich in de periode tot 2040 stelt. Hoofddoel is dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. De aspecten waarop de structuurvisie zich richt zijn de volgende:

- klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;

- ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit;
- duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu en in de toekomst.

Beoordeling voor het plangebied

Voor de beoogde ontwikkeling is vooral het aspect duurzaam ruimtegebruik van belang. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied aansluitend op de hoofdwinkelstructuur van de gemeente Stede Broec. Daarmee wordt het bestaande stedelijke gebied versterkt. Bovendien worden verschillende functies gecombineerd, waardoor er sprake is van een efficiënt ruimtegebruik. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

4.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2017)

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 12 december 2016 hebben Provinciale Staten een wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening vastgesteld. De nieuwe PRV trad in werking op 1 maart 2017. Gedeputeerde Staten hebben op 28 februari 2017 de uitvoeringsregeling met betrekking tot regionale afspraken over nieuwe stedelijke ontwikkelingen in Noord-Holland vastgesteld. Deze uitvoeringsregeling is ook op 1 maart 2017 in werking getreden.

Voor dit project zijn de volgende beleidsvelden van belang: 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en 'detailhandel'. Hierna wordt op deze aspecten ingegaan.

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Beoordeling voor het plangebied

De ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling die regionaal is afgestemd. Aangezien de ladder voor duurzame verstedelijking, waarvan regionale behoefte een toetspunt is, positief is doorlopen (zie de overige onderdelen van deze paragraaf 4.2), wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan artikel 5a van de verordening.

Artikel 5b Detailhandel

Onverminderd artikel 5a voorziet een bestemmingsplan niet in nieuwe detailhandel op bedrijventerreinen en kantoorlocaties met uitzondering van:

- a. een afhaalpunt ten behoeve van internethandel;
- b. detailhandel die in zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan de toegelaten bedrijfsuitoefening op grond van het vigerende bestemmingsplan en daarop nauw aansluit;

- c. brand- of explosiegevaarlijke detailhandel of;
- d. volumineuze detailhandel indien deze in winkelgebieden uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar is. Als het totaal winkelvloeroppervlak van deze volumineuze detailhandel meer dan 1.500 m² bedraagt, geldt dat:
 - dit aantoonbaar niet leidt tot ruimtelijk relevante leegstand in bestaande winkelgebieden, en;
 - de regionale adviescommissie hierover een advies heeft uitgebracht.

Beoordeling voor het plangebied

De ontwikkeling voorziet in nieuwe detailhandel ten behoeve van een nieuwe supermarkt en uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof. De locatie ligt niet op een bedrijventerrein of een kantorenlocatie maar in het centrumgebied van Stede Broec. Daarmee wordt voldaan aan artikel 5b van de verordening.

4.2.3 Detailhandels- en Leisurebeleid Noord-Holland

De provincie Noord-Holland heeft haar beleid met betrekking tot detailhandel vastgelegd in het 'Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020'. De provincie wil ruimte blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. Hierbij wordt detailhandel niet alleen gezien als ruimtevragende sector, maar ook het economisch en maatschappelijk belang wordt gezien. Maatschappelijke behoeftes veranderen. Noord-Holland wil een provincie zijn die meebeweegt met de veranderende maatschappij. De provincie streeft daarom naar een vitale en aantrekkelijke detailhandelsstructuur die aansluit op de behoeftes van de bewoners en bezoekers aan de provincie.

De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandelsstructuur in Noord-Holland'. Daarbij behoren de volgende drie hoofddoelstellingen:

- Een detailhandelsstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik.
- Een detailhandelsstructuur die bijdraagt aan een vitale regionale economie.
- Een detailhandelsstructuur die bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

In 2010 zijn door de provincie Noord-Holland twee Regionale Advies Commissies (RAC) Detailhandel ingesteld. Deze commissies stemmen grote detailhandelsontwikkelingen regionaal af. De commissies zijn samengesteld uit zowel gemeentelijke vertegenwoordigers als vertegenwoordigers vanuit het bedrijfsleven. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen en uitbreidingsplannen vanaf 1.500 m² wvo dienen aan de commissie te worden voorgelegd. Voor de grote winkelcentra centra (meer dan 25.000 m² wvo) geldt de norm van 3.000 m² wvo. De gemeente die over nieuwe plannen een planologisch besluit wil nemen, is verplicht om de RAC advies te vragen, vóór de vaststelling van een bestemmingsplan.

Beoordeling voor het plangebied

Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat deze niet plaatsvindt in een van de grotere winkelcentra van de provincie. De beoogde uitbreiding van het winkelcentrum (circa 3.800 m² wvo) bedraagt meer dan 1.500 m² wvo en dit betekent dus dat deze ontwikkeling aan de Regionale Adviescommissie Noord-Holland Noord (RAC) moet worden voorgelegd. Met de RAC is vooroverleg gevoerd en het plan is toegelicht tijdens de vergadering van de RAC op 4 oktober 2018. De uitbreiding van Het Streekhof

staat in de regionale plannen. De RAC staat daardoor positief tegenover deze ontwikkeling. Zij heeft bij haar uiteindelijke afweging vooral aandacht besteed aan het distributieplanologisch onderzoek (zie bijlage 2). Op 23 oktober 2018 is door de RAC een positief advies afgegeven.⁴

4.2.4 Beleidsprogramma Maak Plaats!

Met Maak Plaats! wil de provincie Noord-Holland stationsomgevingen beter benutten en in samenhang met elkaar ontwikkelen. Alle 60 treinstations en 4 grote busstations in de provincie, zijn geanalyseerd. Er is in kaart gebracht wat onder meer ontwikkelingsmogelijkheden zijn en wat de huidige kwaliteiten zijn. De scores zijn uitgewerkt in het vlindermodel, dat ov-knooppunten als bestemming en verbinding in beeld brengt.

Door de stationsomgevingen beter te benutten, wordt het reizigerspotentieel groter. Meer activiteiten en een goede bereikbaarheid leiden tot meer reizigers en een betere benutting van de capaciteit op het spoor. Dit draagt ook bij aan het vergroten van de keuzemogelijkheden binnen het daily urban system; ov, auto, fiets, lopen of een combinatie. Er zijn 4 inhoudelijke doelstellingen geformuleerd. Om knooppunten te ontwikkelen moet worden samengewerkt. Dit gebeurt op 3 niveaus. Deze zijn geformuleerd in 3 procesmatige doelstellingen. De 7 doelstellingen zijn 22 maart 2016 door GS vastgesteld en luiden als volgt:

Inhoudelijke doelstellingen

1. Verbeteren van knooppunten en de samenhang tussen knooppunten;
2. Verbeteren stationsomgevingen tot comfortabel en optimaal functionerende schakel;
3. Beter benutten bestaande ruimte rond stationsomgevingen;
4. Stationsomgevingen aantrekkelijker en leefbaarder maken.

Procesmatige doelstellingen

5. Benutten samenwerkingsverbanden op netwerkniveau;
6. Waar nodig vormen van samenwerkingsverbanden en coalities op corridorniveau;
7. Faciliteren van samenwerkingsverbanden op knooppuntniveau.

Beoordeling voor het plangebied

Het plangebied ligt op circa 150 meter van treinstation Bovenkarspel-Grootebroek. Voor ieder station in de provincie is een 'knooppuntmilieu' geformuleerd, waarin de belangrijkste 'ideaaltypische' ontwikkelingsrichtingen zijn opgenomen. In totaal zijn er twaalf knooppuntenmilieus. De twaalf knooppuntmilieus zijn ideaaltypische situaties. Station Bovenkarspel-Grootebroek is ingedeeld in knooppuntmilieu 'centrum dorp'. Kenmerkend voor dit milieu is de ligging nabij een dorpscentrum en de multifunctionele structuur van wonen in lage dichtheid en een mix van dagelijkse voorzieningen en horeca. Het beoogde initiatief draagt bij aan de verdere multifunctionele ontwikkeling van het gebied en een verbetering van de openbare ruimte. Het past daardoor in het beleidsprogramma 'Maak Plaats!'.

⁴ Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Noord, 'Advies plannen winkelcentrum Streekhof, SED organisatie te Bovenkarspel', 23 oktober 2018.

4.3 Gemeentelijk en regionaal beleid

4.3.1 Regionale detailhandelsvisie West-Friesland

De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec hebben enkele jaren geleden het Pact van West-Friesland gesloten. In dit pact is een gezamenlijk toekomstbeeld vastgesteld. De regionale economische agenda West-Friesland is de uitwerking van de economische pijler onder dit pact. De regionale detailhandelsvisie is een project van deze agenda en draagt bij aan de gezamenlijke ambitie van het Pact.

De ambitie voor West-Friesland is als volgt:

- Een regio die zijn inwoners ook in 2020 wil (blijven) binden met een aantrekkelijk winkelaanbod.
- Een regio die op de daarvoor geëigende locaties vooral via de toeristisch-recreatieve component de bovenregionale functie van het winkelaanbod weet te versterken.
- Een regio die ook in 2020 ondernemerschap de ruimte geeft op de daarvoor geschikte locaties.

Volgend uit de ambities voor de regio, zijn de uitgangspunten voor de detailhandelsstructuur voor West-Friesland als volgt:

- Een optimale binding van de inwoners van West-Friesland aan het dagelijkse winkelaanbod in de regio.
- Het zoveel mogelijk op peil houden van de binding van de inwoners van West-Friesland voor de niet-dagelijkse aankopen (zowel reguliere als volumineuze aankopen).
- Het vergroten van de toeristisch-recreatieve component van de bovenregionale functie van het detailhandelsaanbod in de regio, vooral ten goede komend aan de recreatieve centrumgebieden in West-Friesland.
- Het bieden van ruimte voor dynamiek in bij uitstek de centrumgebieden met een regionaal- of streekverzorgende functie.
- Kwalitatieve versterking van de bestaande, perspectiefrijke delen van de structuur staat boven het mogelijk maken van ontwikkelingen op nieuwe locaties.
- Inzetten op compacte, sterke winkelgebieden die in omvang en samenstelling passen bij de verzorgingsfunctie die ze vervullen.
- Het mogelijk maken van transformatie van perspectiefarme (delen van) winkelgebieden naar andere functies dan winkelen.
- Gestructureerd en onderbouwd ruimte bieden voor innovatieve ontwikkelingen als pick-up points, pop-up stores, branchevervaging en andere deels niet te voorziene ontwikkelingen. Daarbij is van belang dat deze ontwikkelingen een meerwaarde hebben voor de huidige detailhandelsstructuur en geen afbreuk daaraan doen.

In de detailhandelsvisie is de gewenste detailhandelsstructuur van de regio bepaald. Hierbij zijn de centra onderverdeeld in recreatieve centra, boodschappencentra en PDV-locaties.

Beoordeling voor het plangebied

De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het centrum van Bovenkarspel, namelijk de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof. In deze regionale detailhandelsvisie wordt dit centrum aangemerkt als

streek verzorgend boodschappencentrum. De visie zet in op versterking van de boodschappenfunctie, eventueel met uitbreiding van supermarkten in een aanvullend segment. De planontwikkeling 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 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 wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg ter advisering voorgelegd aan de RAC-NHH.

4.3.2 Regionale woonvisie West-Friesland 2017-2027

Binnen het Pact van West-Friesland is de ambitie uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. Deze Regionale Woonvisie zal aan het realiseren van die ambitie bijdragen. Samen met het Regionaal Actieprogramma (RAP) wordt uitvoering gegeven aan realistische doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden. Doel van de regionale woonvisie is om de West-Friese bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen en zoveel mogelijk een breed scala aan woonwensen en woningbehoefte van de inwoners binnen de regio te realiseren. De vijf speerpunten van de regionale woonvisie zijn:

1. Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
2. Vitale kernen: leefbaar West-Friesland tot in de kern.
3. Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.
4. Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.
5. Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Beoordeling voor het projectgebied

De beoogde ontwikkeling van 20 appartementen draagt bij aan vitaal houden van de kernen in West-Friesland door ook in de toekomst voldoende woongelegenheid te behouden voor de inwoners van Bovenkarspel. Door in te spelen op de behoefte aan appartementen zoals aangegeven in de Toekomstvisie van Stede Broec wordt een onderscheidend en complementair product geleverd.

4.3.3 RAP West-Friesland 2017-2021

Het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) betreft het actieprogramma voor het woonbeleid in de regio. Ten aanzien van nieuwbouw wordt geconcludeerd dat vooral ingezet moet worden op onderscheidende en complementaire producten. Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven zet de regio zich in om tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's in Nederland te behoren. De regio kiest voor woningen en woonmilieus die aantrekkelijk zijn en een grote(re) aantrekkingskracht hebben op huishoudens in West-Friesland en buiten de regio. Er wordt ingezet op unieke productmarktcombinaties in de woningmarkt met een goede prijs-kwaliteitverhouding op sterke locaties.

De vergrijzing en de huisvesting van (andere) zorgbehoevenden zijn belangrijke thema's binnen de Woonvisie. De behoefte aan levensloopbestendigheid/nultredenwoningen bedraagt tot 2020 circa

1.300 stuks in West-Friesland, zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad. De regio stuurt op het mengen van jong en oud bij nieuwbouwprojecten. Zo kunnen jongeren makkelijker wat voor ouderen doen. Datzelfde geldt voor de mantelzorgers. Ook het langer thuiswonen van andere doelgroepen wordt ondersteund.

Beoordeling voor het plangebied

Het planinitiatief omvat 20 appartementen in de sociale huursector. Deze woonvorm is levensloopbestendig en is bereikbaar voor zowel jong en oud. Het plan voorziet in een complementair product en is daarmee in lijn met het RAP. Het plan is regionaal afgestemd in het regionaal portefeuillehoudersoverleg van 5 april 2018. Geconcludeerd is, dat het plan in de regionale kwalitatieve en kwantitatieve behoefte en ambities past.

4.3.4 Structuurschets Westfriesland: een dijk van een regio

Deze structuurschets bevat een ruimtelijke uitwerking van de ambities uit De Regionale Economische Agenda (REA) en de Sociale agenda Westfriesland en voegt er ruimtelijke structuurversterking als derde ambitie aan toe. De essentie van de structuurschets is:

- De structuurschets is uitvoeringsgericht en biedt een uitnodigend verhaal dat regionale partijen en initiatiefnemers verleidt om mee te bouwen aan de toekomst van de regio. Een structuurschets die niet alles vastlegt, maar ruimte en flexibiliteit biedt aan initiatieven van, en gericht is op samenwerking tussen, publieke, private en maatschappelijke partijen.
- 'Elkaar iets gunnen': er wordt gedacht vanuit het regionaal belang. Wat goed is voor de regio, is goed voor alle gemeenten. Keuzes zijn gebaseerd op regionale kwaliteiten, potenties en marktkansen en niet op basis van gemeentegrenzen.
- 'Integratie van beleid': er is veel beleid beschikbaar: soms recent, soms iets ouder; soms integraal en soms sectoraal. Dit beleid heeft een plek gekregen in de structuurschets.
- Inhoudelijk en procesmatig is 'in de geest van de Omgevingswet' gewerkt. De structuurschets bevat primair de Westfriese visie op de regio. De regio ziet deze structuurschets als inhoudelijke input voor de provinciale omgevingsvisie.

De structuurschets is begin 2017 door alle regionale raden vastgesteld en geldt tevens als input voor de provinciale omgevingsvisie.

Beoordeling voor het plangebied

De regio kiest in de structuurschets voor enkele sterke dorpen met een concentratie van voorzieningen. In de structuurschets wordt Het Streekhof specifiek genoemd als streekverzorgend boodschappen centrum. 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 voor dit bestemmingsplan van belang zijnde ruimtelijke opgaven in de regio zijn:

- Bouwen (ook) voor de vergrijzing: Westfriesland vergrijst en ouderen wonen langer zelfstandig; Dit vraagt om levensloopgeschikte wijken waar de ouderen de juiste woningen en voorzieningen vinden.
- Van uitbreiding naar inbreiding: de tijd van grote groei is voorbij. De nadruk komt te liggen bij kwaliteitsverbetering van bestaande stedelijk gebied.

Verder wordt het beleid uit de regionale detailhandelsvisie ten aanzien van een vitale detailhandel-structuur en concentratie van winkelvoorzieningen in de dorpen overgenomen. Via een retail-deal wordt invulling gegeven aan de ambities. De ambities uit detailhandelsvisie:

- Een regio die zijn inwoners ook in 2020 letterlijk en figuurlijk wil (blijven) binden met een aantrekkelijk winkelaanbod.
- Een regio die op de daarvoor geëigende locaties vooral via de toeristisch-recreatieve component de bovenregionale functie van het winkelaanbod weet te versterken.
- Een regio die ook in 2020 ondernemerschap de ruimte geeft op de daarvoor geschikte locaties.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in lijn is met de structuurschets door in te zetten op inbreiding en ruimtelijke kwaliteitsverbetering binnen bestaand stedelijk gebied. Het Steekhof is aangewezen als streekverzorgend boodschappencentrum. De beoogde uitbreiding versterkt deze functie. Daarnaast worden woningen gerealiseerd waar momenteel behoefte aan is.

4.3.5 Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024

De gemeente Stede Broec zet zich in om nu en in de toekomst een duurzame woon-/werkgemeente te blijven. Dit betekent het respecteren en versterken van de kernwaarden van de gemeente en het tegengaan van ontwikkelingen die afbreuk doen aan die kernwaarden. Deze hoofddoelstelling valt uiteen in de volgende uitgangspunten:

Keuze 1 - Duurzame ontwikkeling.

Gemeenten hebben een voorbeeldfunctie en de gemeente Stede

Broec zet zich daarom in om het aspect duurzaamheid in de breedste zin van het woord structureel mee te nemen in haar projecten en organisatie.

Keuze 2 - Uitgaan van eigen kracht en identiteit - Bekend maakt beminde!

Stede Broec heeft een sterk eigen profiel als verstedelijkte plattelandsgemeente met een breed scala aan eigen voorzieningen en heeft daarmee een ander profiel dan bijvoorbeeld het naastgelegen Enkhuizen. Ontwikkelingen moeten de eigen bevolking aanspreken, dit betekent een transitie van aanbod naar vraaggestuurd bouwen op basis van de eigen identiteit. Ook moet het woningen- en voorzieningenaanbod aan blijven sluiten op het profiel van de inwoners van de gemeente. Dat wil bijvoorbeeld zeggen: minder reguliere eengezinswoningen en meer appartementen voor alleenstaanden en ouderen.

Keuze 3 - Behoud en versterking (ruimtelijke) kwaliteit.

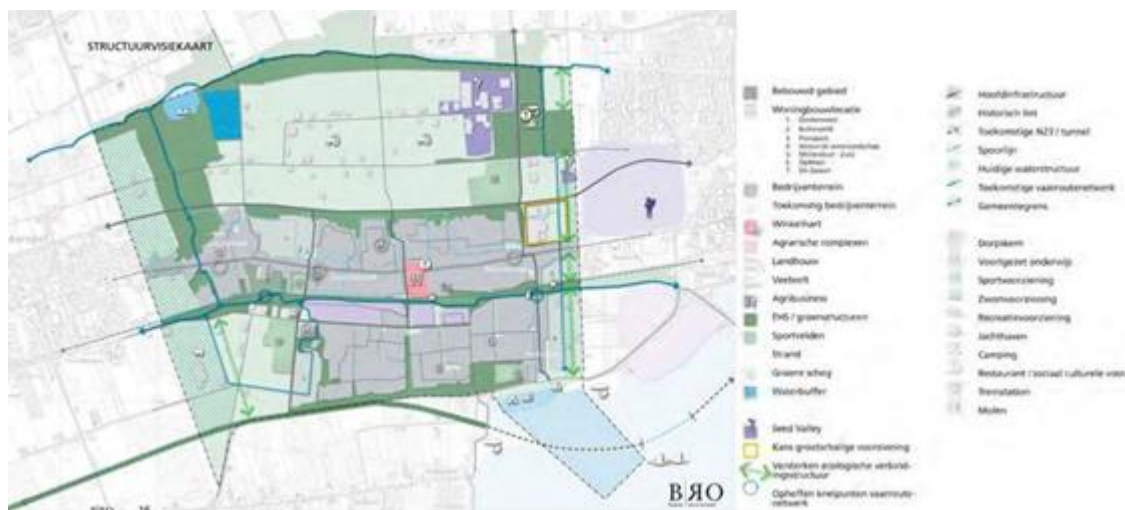
Het faciliteren van initiatieven op het gebied van wonen en werken mag niet betekenen dat er sprake is van een achteruitgang in de ruimtelijke kwaliteit door het aantasten van andere kernkwaliteiten, zoals het vele groen en water. Ruimtelijke kwaliteit draagt vanzelfsprekend bij aan het verblijfsklimaat en daarmee aan de aantrekkingskracht van de gemeente en het draagvlak voor voorzieningen zoals bijvoorbeeld scholen. De uitbreiding en transformatie van winkelcentrum 'Streekhof' betekent bijvoorbeeld niet alleen de uitbreiding van het aantal vierkante meters winkels, maar ook de toevoeging van (culturele) voorzieningen en de kans om de verblijfskwaliteit en uitstraling van het centrum een positieve impuls te geven.

Keuze 4 - Verbinding van netwerken en gebieden.

Een van de kernkwaliteiten van de gemeente Stede Broec is de aanwezigheid van een fijn netwerk aan natte en droge infrastructuur. Hierdoor is de gemeente relatief goed ontsloten. In de toekomst staan met name infrastructurele ingrepen in het regionale netwerk op de agenda van de provincie Noord-Holland. Hierdoor zal de bereikbaarheid van Stede Broec vanuit het westen en oosten nog beter worden. De noord-zuidverbindingen zijn echter ook van belang voor de algemene ontsluiting en een duurzame toekomst voor de werkgelegenheid.

Beoordeling voor het plangebied

De vier beschreven uitgangspunten zijn verder uitgewerkt per onderwerp (figuur 4.1). Voor de beoogde ontwikkeling zijn vooral de thema's wonen en voorzieningen van belang. Voor woningbouw komt het accent te liggen op transformaties van bestaand bebouwd gebied en kleinschalige nieuwe wijken die bijdragen aan een duurzamer en meer divers beeld.



Figuur 4.1 Structuurvisiekaart Stede Broec

De gemeente Stede Broec kent een breed scala aan voorzieningen en wil dit zoveel mogelijk in stand houden. Het is daarbij wel van belang dat deze voorzieningen rendabel zijn, er zal dan ook gekeken moeten worden of voorzieningen losstaand kunnen blijven bestaan of geclusterd moeten, waardoor ze

kunnen worden behouden. De gemeente streeft deze clusterbenadering ook na wanneer er sprake is van de toevoeging van detailhandelsfuncties.

Uit de visie van de gemeente Stede Broec volgt een aantal concrete projectvoorstellen ter versterking van het huidige profiel en realisatie van de gemaakte keuzes. De uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof wordt expliciet genoemd als project. De gemeente Stede Broec heeft zich ten doel gesteld om de positie van het winkelcentrum als streekverzorgend centrum ook op langere termijn te behouden en te versterken. Hiervoor is een uitbreiding van detailhandel voorzien, maar ook de toevoeging van cultuur en entertainment (o.a. in het postkantoor), horeca, woningen en een voldoende aantal parkeerplaatsen.

Het oorspronkelijke ambitieniveau, zoals verwoord in de Structuurvisie van 2011, betreffende de uitbreidingsplannen is bijgesteld. Mede naar aanleiding van een in de eerste helft van 2014 gehouden marktconsultatie en brainstormsessie met in Het Streekhof gevestigde ondernemers zal de eerstvolgende voorziene uitbreiding van Het Streekhof worden opgeknipt in de fases 4A en 4B. Ontwikkeling in één keer zal tot overaanbod kunnen leiden. De nadruk op de eerst te ontwikkelen fase 4A zal komen op het versterken van de foodsector en moet minstens 1.500 tot 2.000 m² kunnen omvatten.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling van Het Streekhof fase 4 specifiek benoemd wordt in de gemeentelijke structuurvisie als uitwerking van het beleid. Deze structuurvisie dateert echter van 2014. Inmiddels zijn de (economische) omstandigheden rondom de uitbreiding van het winkelcentrum ook gewijzigd (onder andere is de Albert Heijn gesloten, waardoor de uitbreiding hiervan vervalt). De uitbreiding van het winkelcentrum bestaat nu uit een volledige fase 4 met daaraan gekoppeld de aanleg van het naastgelegen parkeerterrein, zijnde fase 6.

4.3.6 Stedenbouwkundige visie Het Streekhof

In de stedenbouwkundige visie voor Het Streekhof worden verschillende randvoorwaarden en ambities verwoord voor de ontwikkeling. Een belangrijke ambitie voor de ontwikkeling van Het Streekhof is om het centrum door te ontwikkelen tot volwaardig dorpscentrum. Dit vraagt om een goede ruimtelijke inpassing, een goede overgang tussen de schaal en maat van Het Streekhof en de dorpse schaal van de omliggende bebouwing, logische (historische) routes en een interessante mix van functies: winkelen, wonen, werken, horeca en voorzieningen. Het streven is om te komen tot een duurzame, toekomstbestendige afronding van Het Streekhof.

Beoordeling voor het plangebied

In paragraaf 2.2 zijn de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie verwoord. De beoogde ontwikkeling geeft uitvoer aan de stedenbouwkundige visie.

4.3.7 Beeldkwaliteitsplan Streekhof fase 4

Als uitwerking van de stedenbouwkundige visie is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor fase 4 van Het Streekhof. Het beeldkwaliteitsplan fungeert als kader voor de nieuwbouw in fase 4 (en de horeca-

ontwikkeling aan het dorpsplein). Er is onderzocht wat een wenselijk stedenbouwkundig beeld is, aansluitend bij de stedenbouwkundige visie. Hiertoe zijn drie modellen ontwikkeld. Het model 'aaneenschakeling' sluit qua schaal en maat het beste aan bij de stedenbouwkundige visie. Hierin kunnen de wensen van de ontwikkelaar ook goed een plek krijgen. Dit model vormt de basis van dit beeldkwaliteitsplan.

Beoordeling voor het projectgebied

In paragraaf 2.2 zijn de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan verwoord. De beoogde ontwikkeling voldoet aan het beeldkwaliteitsplan.

4.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling van de uitbreiding van het winkelcentrum Het Streekhof sluit aan bij het vigerende beleid dat gerelateerd is aan deze locatie. Op rijksniveau zijn er geen raakvlakken voor de ontwikkeling. Vanuit de provinciale structuurvisie wordt de nadruk gelegd op ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied, aan dat uitgangspunt wordt met dit plan invulling gegeven. Ook wil de provincie dat er kwalitatief en kwantitatief ruimte is voor nieuwe ontwikkelingen. In de provinciale verordening wordt aangegeven de ladder voor duurzame verstedelijking het uitgangspunt is. Naast de structuurvisie en de verordening heeft de provincie Noord-Holland ook detailhandelsbeleid opgesteld. De provincie wil ruimte blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. Hierbij richt de provincie zichzelf vooral op ontwikkelingen in hoofdwinkelgebieden. In het beleid is daarom vastgelegd dat ontwikkelingen groter dan 1.500 m² regionaal, door de Regionale Adviescommissie Noord-Holland Noord, beoordeeld moeten worden. Ook is hierin opgenomen dat elke regio een eigen detailhandelsvisie op moet stellen. In deze detailhandelsvisie zijn de plannen voor Het Streekhof opgenomen.

De gemeente Stede Broec valt binnen de regio West-Friesland. In de regionale visie is winkelcentrum Het Streekhof, het centrum van Bovenkarspel, aangemerkt als streekverzorgend boodschappencentrum. Vanuit de regio wordt ingezet op versterking van deze functie. Hierbij wordt het toevoegen van een supermarkt in een aanvullend segment genoemd. De beoogde uitbreiding voorziet hierin met het toevoegen van harddiscounter Aldi. In de gemeentelijke structuurvisie wordt de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof ook expliciet genoemd als ontwikkeling die op het programma staat. De beoogde uitbreiding van het winkelcentrum (fase 4) voldoet aan de uitgangspunten die de gemeente in de structuurvisie heeft opgesteld. Het woningbouwprogramma voldoet daarnaast aan de regionale behoefte. Tot slot voldoet de ontwikkeling ook aan de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan.

5. ONDERZOEK

Voor de ontwikkeling is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingssituatie. Deze omgevingstoets gaat in op de relevante milieuaspecten (bodem, water, milieuzonering en externe veiligheid) en op andere sectorale regelgeving (bijvoorbeeld archeologie, cultuurhistorie en ecologie).

5.1 Milieueffectrapportage

Toetsingskader en beoordeling vorm m.e.r.-rapportage

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van een bestemmingsplanherziening plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een discount supermarkt, overige winkelruimten, 20 appartementen en een parkeerterrein. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Onderzoek en conclusie

Het plan voorziet in een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., maar blijft ruim onder de drempelwaarde voor een directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Voor de ontwikkeling van Het Streekhof fase 4 en 6 is gezien het voorgaande wel een aanmeldnotitie voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage 20). In de aanmeldnotitie is op basis van de ruimtelijke onderbouwing⁵ en uitgevoerde onderzoeken ingegaan op:

- De huidige ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied en de omgeving;
- De kenmerken van het project;
- De verschillende en cumulatieve (potentiële) milieueffecten van het plan.

De bevindingen en onderzoeken in de aanmeldnotitie leiden tot de conclusie dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Op basis van de aanmeldnotitie heeft de gemeenteraad van Stede Broec bij besluit van 28 juni 2018 besloten om geen milieueffectrapportage op te stellen (bijlage 20).

5.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

De ladder voor duurzame verstedelijking (ladder) is een instrument voor efficiënt en zorgvuldig ruimtegebruik. Het bevoegd gezag moet voldoen aan motiveringsvereisten als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderzoek en conclusies

In het ruimtelijk-economisch onderzoek (zie bijlage 2) is de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De belangrijkste conclusies die volgen uit dit onderzoek zijn als volgt.

Toets beleidsuitgangspunten

De beoogde ontwikkeling van de uitbreiding van het winkelcentrum Het Streekhof sluit aan bij het vigerende beleid dat gerelateerd is aan deze locatie. De provincie wil ruimte blijven bieden aan de verdere ontwikkeling van detailhandel, om ook op langere termijn een vitale, dynamische en concurrerende structuur te huisvesten. Hierbij richt de provincie zich vooral op ontwikkelingen in hoofdwinkelgebieden. Winkelcentrum Het Streekhof betreft het hoofdwinkelgebied van de gemeente Stede Broec. Het winkelcentrum heeft een streekverzorgende functie voor de dagelijkse – en niet-dagelijkse boodschappen. Vanuit de regio wordt ingezet op versterking van deze functie. Hierbij wordt het toevoegen van een supermarkt in een aanvullend segment genoemd. De beoogde uitbreiding voorziet hierin met het toevoegen van harddiscounter Aldi naast full-service supermarkt Deen, die reeds is gevestigd in het winkelcentrum. In de gemeentelijke structuurvisie wordt de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof ook expliciet genoemd als ontwikkeling die op het programma staat.

⁵ Rho adviseurs, Ruimtelijke onderbouwing 'Centrumplan Stede Broec fase 4 en 6'.

In het provinciaal beleid is echter ook opgenomen dat ontwikkelingen groter dan 1.500 m² door de Regionale Adviescommissie Noord-Holland Noord (RAC-NHN) beoordeeld moet worden. Zoals aangegeven is met het RAC is vooroverleg gevoerd. De uitbreiding van Het Streekhof staat in de regionale plannen. De uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof geeft invulling aan het regionale detailhandelsbeleid door prioriteit te geven aan het hoofdwinkelgebied van de gemeente Stede Broec. Door een bestaand winkelcentrum uit te breiden wordt de detailhandel geclusterd. Winkelcentrum Het Streekhof ligt centraal binnen de gemeente, waardoor de detailhandel goed bereikbaar is voor de consument (zie bijlage 2).

Behoeftedetailhandel

Winkelcentrum Het Streekhof in Bovenkarspel heeft primair een verzorgingsfunctie voor de gemeente Stede Broec en secundair voor enkele omliggende kernen uit de regio. Uit de inventarisatie van het regionale supermarktaanbod blijkt dat de gemeente Stede Broec een vrij compleet supermarktaanbod heeft. Momenteel is er echter geen harddiscounter gevestigd in de gemeente Stede Broec. Aldi heeft als harddiscounter een specifieke positie binnen de Nederlandse supermarktstructuur. Consumenten bezoeken een harddiscounter vooral voor de aanschaf van specifieke producten (vaak in bulk). Met de toevoeging van Aldi aan het winkelaanbod in winkelcentrum Het Streekhof wordt verwacht dat de koopkrachtbinding wordt versterkt, maar ook de koopkrachttoevloeiing vanuit de regio. Ook is combinatiebezoek mogelijk tussen de verschillende soorten supermarkten en speciaalzaken. De consument heeft behoefte aan een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op aanvaardbare afstand. Naast de behoefte aan harddiscounter Aldi is er ook behoefte aan de beoogde aanvullende detailhandel. Uit distributieplanologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat er voldoende marktruimte bestaat voor de totale detailhandelsontwikkeling.

Voor de dagelijkse detailhandel heeft dit enerzijds te maken met de bevolkingsontwikkeling en anderzijds met de versterking van het winkelaanbod met een onderscheidend supermarktsegment. Voor de niet-dagelijkse goederensector is in de huidige situatie, reeds bij de huidige koopstromen, sprake van marktruimte. In zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse goederensector is behoefte aan ontwikkeling. Uit de distributieplanologische analyse blijkt, dat er geen onaanvaardbare effecten worden verwacht op de winkelstructuur van de gemeente Stede Broec als gevolg van de uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof.

Behoeftewoningbouwappartementen

Ook voor de beoogde woningbouwontwikkeling (20 appartementen) in winkelcentrum Het Streekhof is sprake van zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte. In de Toekomstvisie van de gemeente is benadrukt dat er behoefte is aan appartementen, als onderscheidend 'woonproduct'. Dit blijkt ook uit het feit dat alle appartementen reeds zijn verkocht aan een woningbouwcorporatie. Op 3 april is het plan afgestemd in de regionale VVRE-vergadering. Het plan is passend in de regionale kwantitatieve behoefte en passend binnen de regionale ambitie.

Het plan past niet binnen de gemeentelijke woningbehoefte. Binnen de regionale behoefte (incl. buffer) past het plan wel. Het plan is reeds opgenomen in de gezamenlijk regionale programmering en

vormt dus geen toevoeging op de bestaande woningbouwprogrammering. Het plan wordt gerealiseerd in een krachtige kern. Het winkelcentrum in Bovenkarspel heeft een streekverzorgende functie en is de belangrijkste aankoopplaats voor dagelijkse boodschappen (hoofdstuk 3). Ook is de verwachting dat de bevolking tot 2040 zal toenemen.

In dit hoofdstuk is getoetst of er regionaal behoefte is aan de ontwikkeling. Kwantitatief blijkt dat de gemeente voldoende plancapaciteit heeft, maar het plan invulling kan geven aan de regionale behoefte. Kwalitatief sluit de ontwikkeling aan bij de wens om oudere mensen langer zelfstandig te laten wonen. Daarnaast zullen de appartementen in de categorie sociale huur vallen, waardoor ook invulling kan worden gegeven aan de afspraken van de woningcorporatie en de gemeente. Het plan scoort daarnaast ook positief op twee punten uit het West-Fries Vooruitdenken. Het plan voorziet in betaalbaar wonen, namelijk sociale huur en het plan is goed bereikbaar door de nabijheid van een ov-knooppunt.

Locatieafweging

Het plan wordt gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. Inpassing van de gewenste uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof is momenteel niet mogelijk binnen de bestaande leegstand of bestaande winkelgebieden. De leegstand in de gemeente Stede Broec is overwegend kleinschalig en gefragmenteerd. De ontwikkeling kan wel gefaciliteerd worden aansluitend op het westelijke deel van het winkelcentrum. De uitbreiding is beleidsmatig gewenst en het winkelgebied is bepalend binnen de regionale winkelstructuur. Met de ontwikkeling worden bestaande stedelijke gronden getransformeerd op een beleidsmatig geschikte locatie. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de voorkeursvolgorde van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde uitbreiding van winkelcentrum Het Streekhof in Bovenkarspel en de realisatie van 20 appartementen voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ontwikkeling is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan voldoet aan de onderdelen uit het afwegingskader, wel zal het gemeentelijk woningbouwprogramma regionaal afgestemd worden om te voorkomen dat het programma de kwantitatieve behoefte aan woningen overschrijdt.

5.3 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Het

Bouwstoffenbesluit en het Besluit Bodemkwaliteit stellen verder regels hoe om te gaan met vrijkomende grond- en materiaalstromen en hoe deze toe te passen.

Onderzoek

In de omgeving van Het Streekhof zijn in 2016 en 2017 meerdere bodem- en asbestonderzoeken uitgevoerd. De voor het plangebied relevante onderzoeken bestaan uit de percelen 2 en 3 zoals benoemd in figuur 5.1.



Figuur 5.1: Locaties uitgevoerde bodem- en asbestonderzoeken omgeving Het Streekhof

Resultaten perceel 2

Uit het verkennend bodemonderzoek (bijlage 3) en asbestonderzoek (bijlage 4) blijkt het volgende. De bodem en het grondwater is niet tot licht verontreinigd. De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen bouwplannen. Uit het verkennend asbestonderzoek blijkt dat zintuiglijk en analytisch geen asbest boven de detectiegrens is aangetroffen. Er is geen asbest in de ondergrond aanwezig.

Resultaten perceel 3

Uit het verkennend bodemonderzoek (bijlage 3) en asbestonderzoek (bijlage 5) blijkt het volgende. De bodem en het grondwater zijn niet tot licht verontreinigd. De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen bouwplannen. Uit het verkennend asbestonderzoek blijkt dat bij de visuele inspectie op het maaiveld

ter plaatse van vindplaats 3A-B02 asbesthoudend materiaal is aangetroffen. Uit de analyse is gebleken dat in de grond ter plaatse van de vindplaats geen asbest boven de detectiegrens is aangetoond. In het overige opgegraven materiaal van de onderzochte bovengrond is zintuiglijk en analytisch geen asbest boven de detectiegrens aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat er geen verontreiniging met asbest in de onderzochte grond aanwezig is. Het aangetroffen asbesthoudende materiaal op het maai-veld heeft niet geleid tot bodemverontreiniging.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

5.4 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit plan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in de waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW) Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan 2010-2015

Waterschapsbeleid

In het waterprogramma 2016 - 2021 presenteert het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die in deze periode worden uitgevoerd. Met dit Waterprogramma geeft het hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Hierin wordt antwoord gegeven op de vragen: Hoe zorgt het hoogheemraadschap in de toe-

komt voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier? Welke benadering worden daarvoor gekozen? En welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

De klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van keuzes in het waterbeleid. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen van het hoogheemraadschap grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met de partners en belanghebbers. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied ligt in het peilgebied 700-10 van de polder Het Grootslag, met een streefpeil van NAP - 2,40 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van secundaire en primaire waterlopen naar het gemaal Het Grootslag. Daar wordt het water via dit gemaal op het IJsselmeer uitgeslagen.

Bodem en grondwater

Vanwege de ligging binnen de bebouwde kom is het plangebied niet gekarteerd. In de omgeving van het plangebied bestaat de bodem uit zavel en lichte klei met homogeen profiel. Ter plaatse van de nabije omgeving is sprake van grondwatertrap IV en VI. Grondwatertrap IV wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand meer dan 0,4 meter beneden het maaiveld ligt en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,2 m beneden het maaiveld. Grondwatertrap VI wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert tussen 0,4 m en 0,8 m beneden het maaiveld en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden het maaiveld ligt.

Waterkwantiteit

In en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

In en nabij het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is deels aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling betreft de uitbreiding van de westzijde van het winkelcentrum en de realisatie van appartementen. Tevens wordt een nieuw parkeerterrein aangelegd (zie figuur 5.3).



Figuur 5.3: toekomstige inrichting parkeerterrein

Waterkwantiteit

Uit 'Samen houden we droge voeten, maatwerk bij het bergen van overtollig regenwater':

Bij een toename in verharding van meer dan 800 m² bestaat er een verantwoordelijkheid voor het bergen van regenwater. Voor bebouwing of bestrating van 800 m² of meer onverharde grond is een watervergunning nodig.

Oppervlakte aanleg extra verhard oppervlak	Minimaal benodigd oppervlak extra open water, uitgedrukt als percentage van het aan te leggen extra verhard oppervlak
< 800 m ²	Geen, behoudens Artikel 4.2 lid c. en d. Keur 2009
≥ 800 m ² < 2.000 m ²	10%
≥ 2.000 m ²	Maatwerkberekening

Tabel 5.1: Compensatie-eis toename verharding waterschap

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.

Door het hoogheemraadschap is een maatwerkberekening gemaakt in verband met de toename aan verharding. 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. Hierbij is uitgegaan van een peilstijging van 0,21 meter die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen, een bemalingcapaciteit van 14,4 mm/dag, een drooglegging van 1,70 meter en grondsoort klei. De initiatiefnemer van het ruimtelijk plan is verantwoordelijk voor de regeling, de financiering en de realisatie van compenserende maatregelen.

Over de exacte invulling van de compenserende maatregelen worden nadere afspraken gemaakt. Door het hoogheemraadschap wordt aangegeven dat voor de compensatie gebruik zou kunnen worden gemaakt van de waterbank van de gemeente Stede Broec. Hierover is door de gemeente in overleg getreden met het hoogheemraadschap. Voor de werkzaamheden wordt door de gemeente een watervergunning aangevraagd. Eventuele dempingen dienen één op één te worden gecompenseerd.

Voorkeursvolgorde:

1. Infiltratie behouden: De voorkeur is dat infiltratie blijft behouden en het water net als voor de bebouwing via de grond kan wegzakken naar het watersysteem.
2. Water graven: Als infiltratie niet kan, is het alternatief om open water te graven of bestaand water te verbreden. De extra wateroppervlakte moet minimaal 10% beslaan van het totaal aan te leggen m² verharde grond. Hierbij geldt dat eerst het open water gecreëerd wordt en dan pas wordt verhard. Bij verharding >2.000 m² geldt maatwerk.
3. Alternatieve vormen: Zijn infiltratie en open water graven niet mogelijk, dan zijn er alternatieve vormen van waterberging. Voorwaarden zijn dat de berging:
 - a. Is berekend op een bui die 1x in de 100 jaar voorkomt;
 - b. Zorgt voor vertraagde afvoer naar het wateroppervlak (8m³/min/100 ha oftewel 11,5 mm per 24 uur);
 - c. Duurzaam is; voor langere tijd meegaat en de waterkwaliteit niet schaadt;
 - d. Controleerbaar is voor de handhavers van het hoogheemraadschap.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitlogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

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. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd met een zuiverende voorziening voor het hemelwater.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of 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 op grond van de "Keur". In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Ten gevolge van de toename van verharding is een vergunning op basis van de Keur noodzakelijk. Deze wordt door de gemeente aangevraagd.

Conclusie

Ten gevolge van de toename van verharding zijn watercompenserende maatregelen nodig. De benodigde compensatie wordt nader uitgewerkt in overleg met het hoogheemraadschap. Er is in overleg getreden omtrent het benutten van de waterbank. Tevens is een vergunning op basis van de Keur noodzakelijk. Deze wordt door de gemeente aangevraagd.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals bijvoorbeeld woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om een goede belangenafweging tussen bedrijvigheid en (nieuwe) milieugevoelige functies te kunnen maken, wordt in deze rapportage gebruikgemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De VNG-brochure hanteert twee soorten omgevingstypen. Een rustige woonwijk en gemengd gebied, voor beide omgevingstypen gelden andere richtafstanden en/of normen.

De beoogde woningen worden boven het uit te breiden winkelcentrum gerealiseerd. Er is sprake van sterke functiemenging. In dit akoestisch onderzoek dat voor de beoogde ontwikkeling is uitgevoerd, is, conform onderstaande definitie, uitgegaan van het gebiedstype gemengd gebied.

De definitie van een gemengd gebied is:

“Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden en hogere milieunormen rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten meestal bepalend.”

Onderzoek

Volgens de VNG-publicatie zijn supermarkten en detailhandel verenigbaar met woningen in een gemengd gebied, zonder dat daarbij een afstand aangehouden hoeft te worden. Uit ervaring blijkt echter dat vrachtverkeer, laden en lossen, verkeersbewegingen met personenauto's en het rijden met winkelwagens in bepaalde gevallen toch hinder kan veroorzaken, indien woningen op korte afstand zijn gesitueerd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom toch akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlagen 7 en 16. Het akoestisch onderzoek richt zich op de beoogde appartementen en de woningen in de omgeving van het plangebied, waaronder de reeds vergunde appartementen in het plangebied (fase 6).

Uit de berekeningen blijkt dat niet bij alle woningen voldaan wordt aan de richtwaarden, maar dat wel sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat, ten gevolge van zowel de Aldi als de overige detailhandel. Hiervoor is het wel noodzakelijk dat enkele maatregelen worden getroffen.

In het noorden van het plangebied is het noodzakelijk dat een geluidscherm wordt opgericht met een hoogte van 2 meter, langs de noordzijde van het parkeerterrein. Ook moet het laden en lossen bij de Aldi inpandig worden uitgevoerd door deze voorziening van een overkapping te voorzien.

In het zuiden van het plangebied is het nodig dat er een geluidscherm met een hoogte van 2 meter langs een deel van het parkeerterrein bij Schaperstraat 15 A en een scherm met een hoogte van 3 meter ten noorden van de Schaperstraat 15 A worden opgericht.

Om een aanvaardbaar akoestisch klimaat door middel van het realiseren van deze beschreven maatregelen te waarborgen, zijn in de planregels voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, die bij ingebruikname van (delen van) de bebouwing in acht moeten worden genomen. Na realisatie dienen de voorzieningen in stand te worden gehouden.

Voor de berekende maximale geluidniveaus bij 4 appartementen van fase 4 en bij 5 vergunde appartementen van fase 6, ten gevolge van de activiteiten van de Aldi, is een ontheffing nodig in de vorm van maatwerkvoorschriften conform het Activiteitenbesluit.

De optredende landtijdgemiddelde geluidniveaus zijn in bijlage 16 berekend, teneinde een goed inzicht te kunnen geven in het akoestisch klimaat voor de appartementen en woningen in en nabij het plangebied. Het langtijdgemiddelde geluidniveau bedraagt maximaal 60 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de zijgevel van de appartementen van fase 6. Dit betreft de gevel die uitkijkt op de laad- en losplaats van de Aldi. Het landtijdgemiddelde beoordelingsniveau van 54 dB(A) als etmaalwaarde en een maximaal geluidsniveau van 72 dB(A) op de voorgevels van de appartementen wordt toelaatbaar geacht.

In het algemeen kunnen de hogere niveaus toelaatbaar worden geacht door het niveau van gevelgeluidwering op 25 dB(A) te brengen voor de nieuwe appartementen. Vanwege energie-eisen (zoals goede thermisch geïsoleerde beglazing en geen roosters) zijn er naar verwachting geen aanvullende eisen. Het optredende binnenniveau zal dan ook aanvaardbaar zijn.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt, met inachtneming van de geluidreducerende maatregelen, geen belemmering voor het project. De geluidreducerende maatregelen zijn in de planregels met een voorwaardelijke verplichting opgenomen en op de verbeelding aangeduid.

5.6 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

In het plangebied wordt extra detailhandel met daarboven nieuwe woningen gerealiseerd. Het plan voorziet tevens in een nieuwe Aldi supermarkt, een nieuw parkeerterrein om te voorzien in parkeeraanbod voor de functies en een aansluiting van het parkeerterrein op de Burg. J.N. Stuijbergenlaan.

De nieuwe woningen zijn aangemerkt als geluidgevoelige functies waarvoor volgens de Wet geluidhinder (Wgh) - indien gelegen binnen de geluidzone van gezoneerde (spoor)wegen - akoestisch onderzoek dient worden uitgevoerd.

De woningen zijn gelegen in de geluidzone van de Burg. J.N. Stuifbergenlaan en Dirk Essenlaan. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de woningen in een aannemelijk woon- en leefklimaat worden gerealiseerd. Om een goede akoestische situatie te borgen, wordt op basis van jurisprudentie en in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting getoetst vanwege nabijgelegen 30 km/u wegen. Om deze reden maakt ook de geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op De Middend en de Stationslaan onderdeel uit van het onderzoek.

Daarnaast vindt een fysieke aanpassing plaats aan de Burg. J.N. Stuifbergenlaan door de aansluiting van het nieuwe parkeerterrein. Voor reeds bestaande woningen dient volgens de Wgh inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een reconstructie situatie. Hiermee wordt onderzocht of de bestaande woningen, ten gevolge van de ontwikkeling, een significante geluidstoename ondervinden van 1,5 dB of meer (bij een geluidbelasting boven 48 dB) ten gevolge van wegverkeerslawaai.

De spoorlijn (Hoorn – Enkhuizen) is gelegen op circa 130 meter van de nieuwe appartementen. De geluidzone van het spoor bedraagt ter hoogte van het plan 100 meter, waardoor akoestisch onderzoek ten gevolge van spoorweglawaai buiten beschouwing kan worden gelaten.

Onderzoek

De geluidberekeningen zijn uitgevoerd conform de Standaard Rekenmethode II (SRM II) volgens het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 (RMG 2012) in het rekenprogramma Geomilieu versie 4.30. Het akoestisch rapport is opgenomen in bijlage 6 en de aanvulling in bijlage 16.

Resultaten

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Burg. J.N. Stuifbergenlaan bedraagt ten hoogste 54 dB. 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.

Maatregelen voor het reduceren van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Reconstructie

Ten gevolge van de aansluiting van het parkeerterrein op de Burg. J.N. Stuifbergenlaan is reconstructie onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er op de bestaande woningen geen sprake is van een significante toename (>1,5 dB of meer).

Conclusies

Er sprake van een hogere grenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Burg. J.N. Stuifbergenlaan. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden, waardoor het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Stede Broec een hogere waarde dient te verlenen volgens tabel 5.2. De geluidbelasting dient in alle gevallen te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. De besluitvorming over de hogere waardenprocedure is gelijktijdig met de voorliggende bestemmingsplanherziening doorlopen.

Adres	Hogere grenswaarde	Bron
Appartement 1	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 2	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 3	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 4	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 5	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 6	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 7	54 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 8	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 9	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 10	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 11	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 12	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 13	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 14	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 15	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 16	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 17	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 18	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 19	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement 20	53 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement Streekhof fase 6	50 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement Streekhof fase 6	49 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement Streekhof fase 6	50 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement Streekhof fase 6	50 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement Streekhof fase 6	51 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement Streekhof fase 6	51 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement Streekhof fase 6	51 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement Streekhof fase 6	52 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement Streekhof fase 6	52 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement Streekhof fase 6	50 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan
Appartement Streekhof fase 6	51 dB	Burg. J.N. Stuifbergenlaan

Tabel 5.2: Te verlenen hogere waarden

De hogere waarden worden in het kadaster vastgelegd.

5.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.3 weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m ³

Tabel 5.3: Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekende mate

In dit Besluit niet in betekende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (=1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling heeft een extra verkeersgeneratie van 1.800 mvt/etmaal tot gevolg. De totale verkeersgeneratie vanwege de functies in het plangebied bedraagt 2.218 mvt/etmaal. Uit de berekeningen blijkt dat de maximale bijdrage NO₂ 1,64 µg/m³ bedraagt en de maximale bijdrage voor PM₁₀ 0,32 µg/m³ (figuur 5.2). Worst case is uitgegaan van 2018 als jaar van planrealisatie. Met deze bijdragen draagt de beoogde ontwikkeling mogelijk in betekenende mate bij aan de concentratie luchtverontreinigende stoffen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1800
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,64
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,32
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekenende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

Figuur 5.2 Uitkomst NIBM-tool

Naar aanleiding van de uitkomst van de NIBM-tool is nader onderzoek uitgevoerd met behulp van Geomilieu STACKS (zie bijlage 16). Uit het luchtonderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de wettelijke normen voor het aspect luchtkwaliteit. Omdat langs de wegen aan de normen wordt voldaan, zal dit ter plaatse van zowel het plangebied als nabijgelegen woningen het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor het aspect luchtkwaliteit. Ter plaatse van zowel het winkelcentrum als de directe omgeving zal sprake zijn van een aanvaardbaar (woon en-) leefklimaat.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

5.8 Archeologie

Toetsingskader

Verdrag van Malta

In 1992 ondertekende Nederland mede het zogenaamde Verdrag van Valletta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In Nederland heeft dit geleid tot een herziening van de Monumentenwet 1988 alsmede een aanvulling op of wijziging van bepaalde artikelen in enkele andere wetten. Deze wijzigingswet is beter bekend als de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ), die op 1 september 2007 van kracht werd.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta die in de Nederlandse wetgeving zijn overgenomen, zijn dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in situ) dient te worden behouden (artikel 4), dat het archeologisch erfgoed deel uitmaakt van de belangenafweging in het kader van ruimtelijke ordening (artikel 5) en het 'veroorzakersprincipe' (artikel 6). Het veroorzakersprincipe betekent dat de verstoorder verantwoordelijk is voor het vroegtijdig (laten) uitvoeren van noodzakelijk archeologisch (voor)onderzoek en de financiering daarvan.

Bestemmingsplan

In de Nederlandse wetgeving wordt aan artikel 5 uit het Verdrag van Malta invulling gegeven door middel van artikelen 38, 39 en 40 uit de Monumentenwet. In deze artikelen is bepaald dat het archeologisch erfgoed beschermd dient te worden middels het bestemmingsplan. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening houden met de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. Hieronder vallen zowel reeds bekende archeologisch waardevolle gebieden als gebieden waarvoor een (verhoogde) archeologische verwachting geldt. Deze waarden krijgen een archeologische (mede)bestemming, die wordt vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt begrensd in de verbeelding (plankaart) en wordt voorzien van regels die gekoppeld zijn aan een vergunningstelsel.

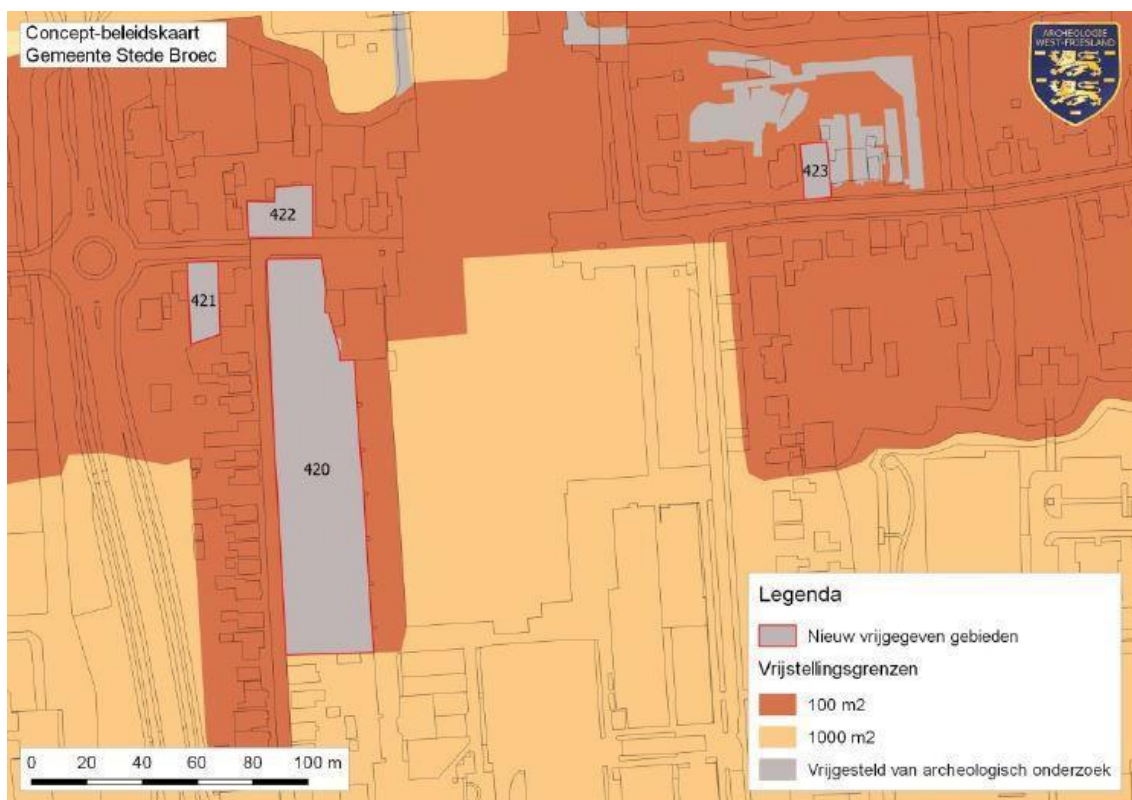
In artikel 41a van de Monumentenwet is bepaald dat artikelen 39, 40 en 41, eerste lid, niet van toepassing zijn op plangebieden met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Bij projecten die deze oppervlakte overschrijden dient het archeologisch belang altijd te worden meegewogen in de belangenafweging. Gemeenten kunnen van deze grens afwijken, mits de redenen hiervoor goed onderbouwd kunnen worden. Aangezien de gemeente Stede Broec nog geen gemeentelijk archeologiebeleid heeft vastgesteld, gelden rijks- en provinciaal beleid. Per ruimtelijke ontwikkeling wordt advies gevraagd aan Archeologie West-Friesland.

Onderzoek

Archeologie West-Friesland heeft in opdracht van de gemeente Stede Broec de archeologie rondom Het Streekhof en omgeving in beeld gebracht. Tevens zijn ter plaatse van de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum en de parkeerplaats bureauonderzoeken uitgevoerd (zie bijlage 9 en bijlage 10). Aan de hand van de bureauonderzoeken is ter plaatse van het gebied aan de oostzijde van de Schaperstraat - ingeklemd door de Zesstedenweg in het noorden en het perceel aan de Schaperstraat 15 in het zuiden - een inventariserend veldonderzoek door middel van boringen en proefsleuven uitgevoerd

(zie bijlage 11). Tot slot is een aanvullend advies verstrekt met betrekking tot de herinrichting van het maaiveld ter plaatse van de parkeerplaats (zie bijlage 12).

Aan de hand van de uitgevoerde onderzoeken is een concept beleidskaart archeologie voor het gebied opgesteld, zie figuur 5.4. De resultaten van de onderzoeken worden hierna uiteengezet.



Figuur 5.4: Concept beleidskaart archeologie

Uitbreiding winkelcentrum

Ter plaatse van de beoogde uitbreiding van het winkelcentrum werd een grote hoeveelheid archeologische resten aangetroffen. Er werden voornamelijk sporen uit de Bronstijd aangetroffen. Mogelijk werden vier huisplattegronden aangesneden. Hiernaast werden kringgreppels, kuilenkransen, erfgreppels en andere structuren aangetroffen. Deze kwamen uit meerdere fases binnen deze periode. Uit de ontginningsfase werd een perceleringssysteem en een aantal kuilen gevonden, die mogelijk met de grondverbetering van veengrond in verband konden worden gebracht. Uit de Nieuwe Tijd stammen een aantal perceelsslotten die op basis van het historisch kaartmateriaal niet bekend waren. De verstoringsgraad was relatief laag. Op locaties waar in het verleden de huizen langs de Schaperstraat hadden gestaan was de verstoringsdiepte tot op, of net boven het archeologisch niveau, waardoor de sporen intact waren gebleven.

Binnen het gebied zijn geen duidelijke begrenzingen van vindplaatsen aangetroffen. In feite gaat het om meerdere waarschijnlijk deels overlappende nederzettingen uit de Bronstijd die zich waarschijnlijk

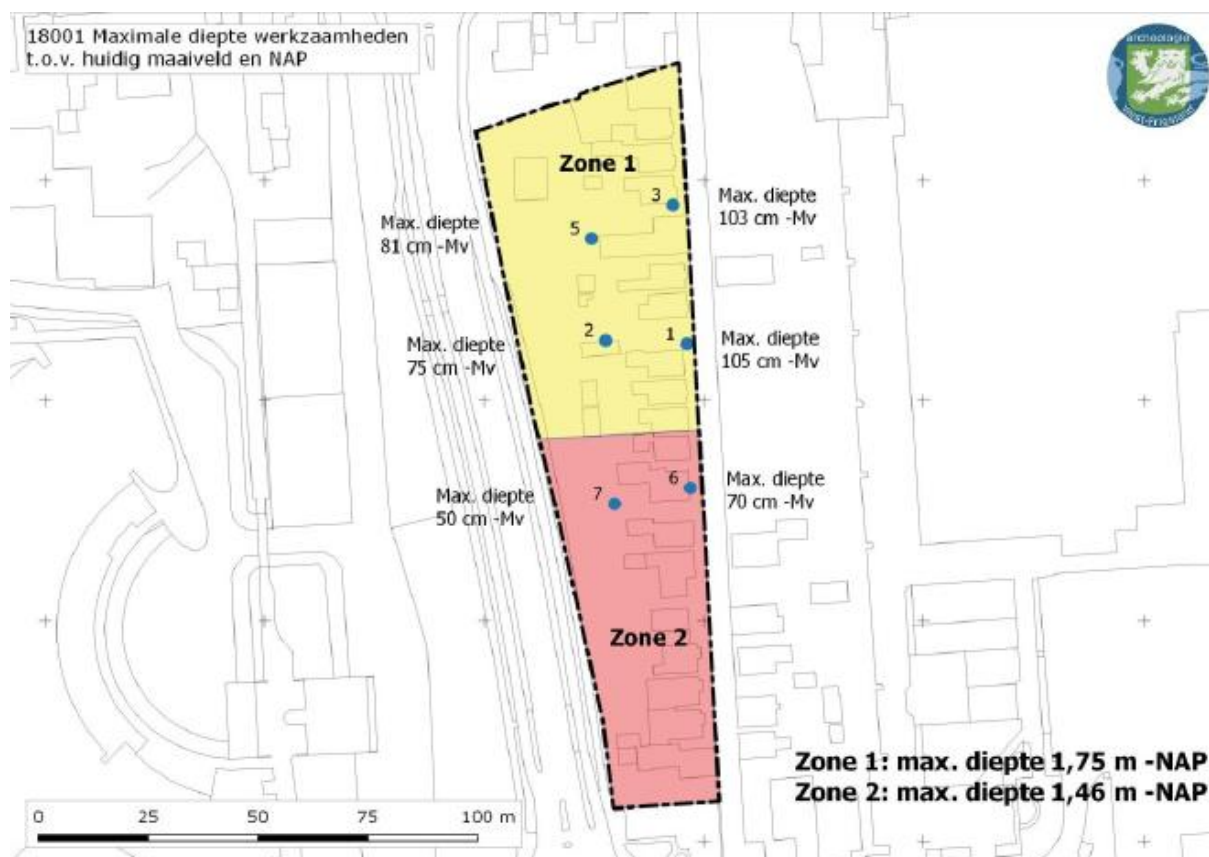
tot ver buiten het projectgebied uitstrekken. Met andere woorden: Het projectgebied ligt midden in een meerfasige nederzetting uit de Bronstijd.

Er is een stroomdiagram opgesteld, om te kunnen beoordelen of een vindplaats behoudenswaardig is of niet. Voor het projectgebied geldt een bovengemiddelde puntenscore voor de fysieke kwaliteit, waarna de inhoudelijke kwaliteit beoordeeld dient te worden. Deze is eveneens bovengemiddeld waardoor de archeologische resten binnen het projectgebied behoudenswaardig zijn. Aangezien er geen mogelijkheden zijn tot planaanpassing, ligt in-situ behoud van de archeologische resten niet voor de hand. Geadviseerd is voor behoud ex-situ waarbij de resten opgegraven dienen te worden om de informatie veilig te stellen voor de toekomst. De start van de bouw dient derhalve onder archeologische begeleiding plaats te vinden.

Openbare ruimte en parkeerplaats

Naar aanleiding van de onderzoeken is gesteld dat voor de inrichting van de openbare ruimte rondom Winkelcentrum Het Streekhof geen archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg noodzakelijk is, omdat de ingrepen naar verwachting geen onevenredige schade aan het bodemarchief zouden toebrengen. Dit vanwege de maximale diepte van de werkzaamheden van 40 cm onder maaiveld, terwijl de verwachting is dat archeologische lager dieper liggen dan de op de beleidskaart gehanteerde diepte van 40 cm. Archeologie West-Friesland heeft door middel van een aanvullend onderzoek en advies geverifieerd of deze verwachting correct is, zie bijlage 13. Hiertoe is in januari 2018 een veldtoets met 7 boringen uitgevoerd binnen het plangebied. Op basis van dit onderzoek, kan worden vastgesteld, dat de bodem kan worden geroerd tot 1,75 m –NAP in het noordelijk deel van het terrein (zone 1, zie afbeelding 5.5) en tot maximaal 1,46 m –NAP in het zuidelijk deel (zone 2).

Indien deze diepten met de werkzaamheden niet worden overschreden, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert om de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Wel dient in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat de werkzaamheden door Archeologie West-Friesland worden gemonitord ten behoeve van het doen van waarnemingen. Dit is van belang gezien de verschillen in diepte van het sporenniveau. De start van de werkzaamheden dient tijdig (minimaal een week van tevoren) te worden gemeld.



Afbeelding 5.5: maximale diepte bodemroerende werkzaamheden ter plaatse van het te herinrichten openbaar gebied

Conclusie

De archeologische waarden in het plangebied zijn voldoende in beeld gebracht. Met inachtneming van de genoemde maatregel ten aanzien van behoud ex-situ, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Bij de aanleg van het terrein zal AWF de werkzaamheden monitoren.

5.9 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

Onderzoek

Voor Stede Broec is vooral de landschappelijke ondergrond bepalend geweest in de historie van het gebied. Het huidige landschap van de gemeente Stede Broec herbergt elementen uit de periode van de veenontginningen en daarna en is van hoge historisch-geografische waarde. De verkaveling heeft een grote samenhang met de ontginnings- en bewoningsassen, de afwateringskanalen, de achter- en zijkaden en de dijken. Door moderne bebouwing is weinig meer zichtbaar van de originele verkaveling. Wel zijn een aantal perceelsloten aanwezig die nog de originele verkavelingslijnen volgen.

Deze sloten vormen onderdeel van een enorm systeem dat vanaf de Middeleeuwen is aangelegd om West-Friesland systematisch te ontwateren en geschikt te maken voor bewoning. Behoud van deze verkavelingsloten is gewenst. De sloten liggen echter niet in het plangebied zodat negatieve effecten op de originele verkaveling worden uitgesloten.

Conclusie

Het geplande ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op eventuele cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.10 Ecologie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Bescherming van natuurgebieden wordt gewaarborgd door de Wet natuurbescherming (Wnb) en de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro). Natura 2000-gebieden worden beschermd door de Wnb en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt beschermd door de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn, soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn en de bescherming van overige soorten. De provincie kan ontheffing verlenen van de verboden voor overige soorten ofwel soorten van de lijst Nationaal beschermde soorten behorende bij artikel 3.10 van de Wnb.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Noord-Holland

In de provincie Noord-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 3 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos en woelrat.

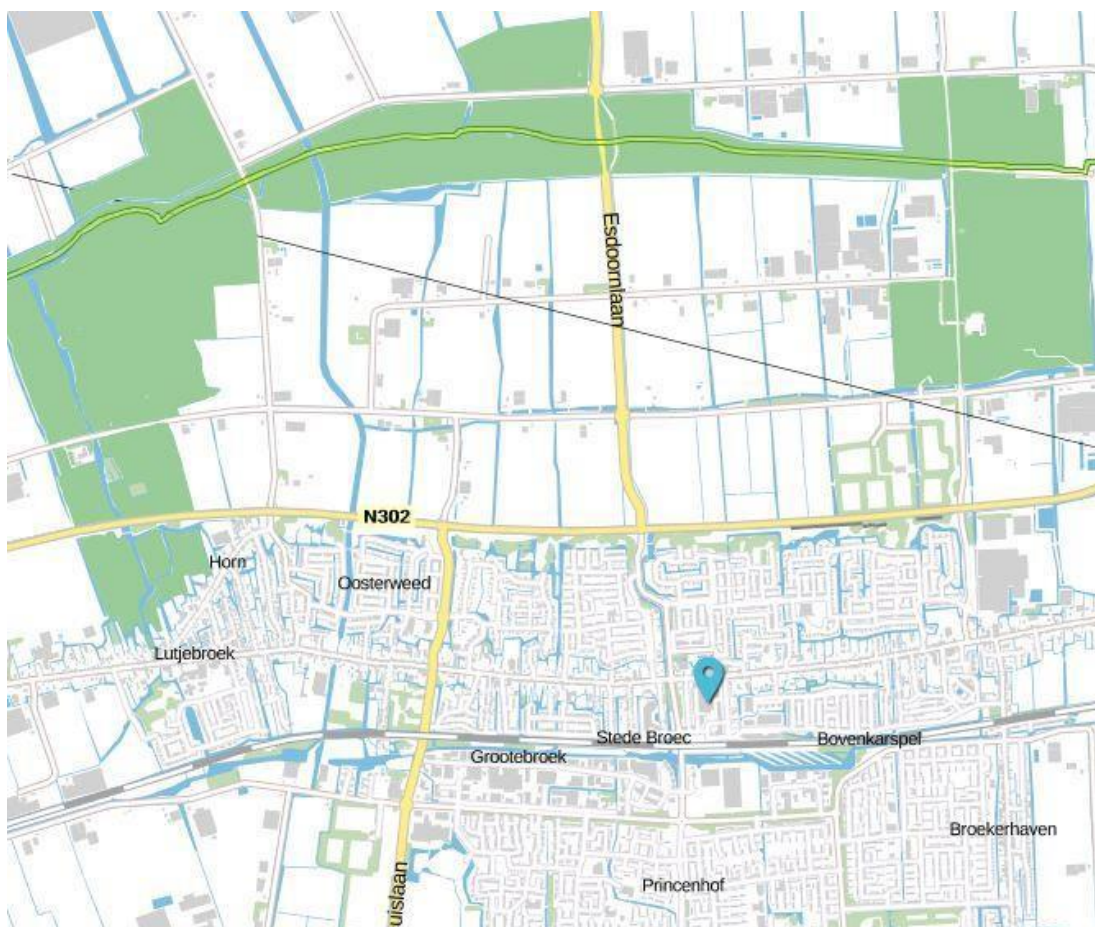
Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft Markermeer en IJsselmeer op circa 1,5 km ten zuidoosten van het plangebied. Het Natura 2000-gebied Markermeer en IJsselmeer heeft geen stikstofgevoelige habitattypen. Significante negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie zijn uitgesloten.

Het meest dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied met stikstofgevoelig habitat (veenmosrietland) betreft Eilandspolder en ligt op circa 28 km van het plangebied. Gelet op deze grote afstand en het feit dat de effecten van verkeer in het rekenmodel van AERIUS enkel worden meegenomen tot op een afstand van 3 kilometer, zijn significant negatieve effecten als gevolg van stikstofdepositie uitgesloten.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is gelegen op circa 1,5 km ten noordoosten van het plangebied (figuur 5.6). Gelet op de locatie (binnenstedelijk) en de afstand, kunnen effecten op dit natuurgebied eveneens worden uitgesloten.



Figuur 5.6: Ligging NNN ten opzichte van het plangebied.

Soortenbescherming

In het kader van de geplande ontwikkeling is een quick scan beschermde planten- en diersoorten uitgevoerd (bijlage 14). Hieruit blijkt het volgende. In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het van belang om rooiwerkzaamheden en buiten het broedseizoen uit te voeren. Er kunnen daarnaast algemene nationaal beschermde amfibieën en overige zoogdieren aanwezig zijn. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Noord-Holland.

De sloop van de opstallen kan van negatieve invloed zijn op vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus en gierzwaluw. Daarnaast kan het plangebied van belang zijn voor vleermuizen (verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebied). Om te bepalen of dit zo is, is een gerichte veldinventarisatie naar het voorkomen en het terreingebruik van huismus, gierzwaluw en vleermuizen noodzakelijk om eventuele effecten en maatregelen op een adequate manier in te kunnen schatten. Pas na afronding van deze inventarisatie kan worden bepaald of verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming worden overtreden en of ontheffing van de Wet natuurbescherming is vereist.

Op basis van de bevindingen uit de ecologische quick scan is de benodigde inventarisatie naar de aanwezigheid van huismus, gierzwaluw en vleermuizen uitgevoerd (bijlage 15). Uit de inventarisatie blijkt, dat in het plangebied jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen. Dit betreft met name gierzwaluwen. Voor de sloop van de woningen Schaperstraat 6, 12 en 28 is een ontheffing nodig voor het (opzettelijk) vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten, rustplaatsen en eieren van de gierzwaluw. De ontheffing is door de gemeente aangevraagd op 17 oktober 2018 en door Ge-deputeerde Staten verleend bij besluit van 25 oktober 2018 (kenmerk: RUD.262479). Aan de ontheffingverlening zijn voorwaarden verbonden. De ontheffing is geldig tot en met 1 april 2019. Voor de sloop van de woningen zijn geen belemmeringen aanwezig.

Aan de Schaperstraat zijn uitsluitend langsvliegende en foeragerende vleermuizen waargenomen. De aanwezige (foeragerende) vleermuizen worden door de werkzaamheden niet in betekenende mate beïnvloed en kunnen zonder problemen uitwijken naar vergelijkbaar of beter foerageergebied in de omgeving. Gelet op de aanwezigheid van vleermuizen, dient een projectplan te worden opgesteld. Dit zal voor vaststelling van het plan geschieden.

Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Ten aanzien van beschermde soorten is een nadere inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezigheid van huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Naar aanleiding van dit onderzoek is een ontheffing aangevraagd en verleend voor de sloop van drie woningen aan de Schaperstraat vanwege de (mogelijke) aanwezigheid van nesten, rustplaatsen en eieren van gierzwaluwen. Daarnaast dient voor vaststelling van het plan een projectplan te worden opgesteld ten aanzien van vleermuizen. Dit staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg. Vanuit het aspect ecologie bestaan met inachtneming van de resterende verplichtingen geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.11 Kabels en leidingen

Beleid en normstelling

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden.

Onderzoek en conclusie

In het plangebied en in de directe nabijheid van het projectgebied liggen geen hogedruk aardgasleidingen, rioolwatertransportleidingen, drinkwatertransportleidingen, of hoogspanningsleidingstracé. Planologische relevante kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.12 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.
- Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing of bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het Bevt vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over

het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het Bevt en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Bevt slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

Buisleidingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Overeenkomstig de risicokaart zijn in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Verder vindt in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de weg, het spoor of het water. Circa 120 meter ten zuiden van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie (W-573-05, deel 1) zie figuur 5.7. De leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} . Het invloedsgebied van het groepsrisico (1% letaliteitsafstand) bedraagt 140 meter. Het plangebied ligt deels binnen het invloedsgebied. Het plangebied ligt buiten de 100% letaliteitsafstand (70 meter).



Figuur 5.7: Ligging plangebied en invloedsgebied groepsrisico aardgasleiding W-573-05

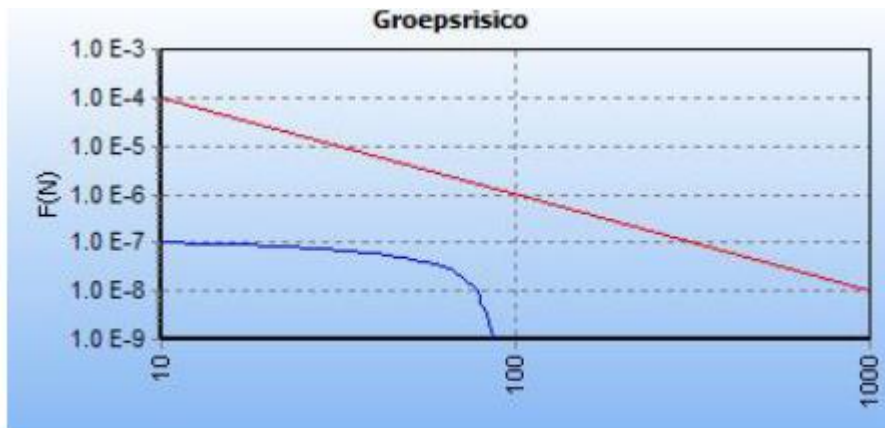
Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied en omdat de planwijziging relevant kan zijn voor het groepsrisico, is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd (QRA, bijlage 18). Met de QRA wordt inzicht gegeven in de risicosituatie. De QRA is door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD) beoordeeld en deze instantie heeft advies uitgebracht.⁶ De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft eveneens advies uitgebracht (25 oktober 2018). Dit advies maakt integraal onderdeel uit van het EV-advies van de RUD (zie bijlage 19). Onderstaand worden de onderzoeksbevindingen en adviezen samengevat weergegeven.

Bekend is, dat in het gebied sprake is van een significant groepsrisico ($>0,1$ maal oriëntatiewaarde) vanwege de buisleiding. Een kwantitatieve berekening van de hoogte van het GR is daarom opportuun.

Binnen het invloedsgebied van de buisleiding worden 20 appartementen, detailhandel (ca. 1.700 m² bvo) en een deel van het parkeerterrein voorzien. Naast de populatie in het plangebied binnen het invloedsgebied, moet bij de berekening van het GR ook een deel van de populatie buiten het plangebied maar in het invloedsgebied worden meegenomen. Dit betreft de populatie binnen een afstand van één kilometer plus tweemaal de afstand van het invloedsgebied (totaal: 1.280 meter).

De berekening van het huidige GR is in figuur 5.8 weergegeven. In figuur 5.9 is de berekening van het GR in de toekomstige situatie weergegeven.

⁶Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord, EV-advies QRA gasleiding Stede Broec – definitief, kenmerk 262185 EV, 24 oktober 2018.



Figuur 5.8: berekening GR huidige situatie



Figuur 5.9: berekening GR toekomstige situatie

Uit de berekeningen valt af te leiden, dat het GR zowel in de huidige als in de toekomstige situatie lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het GR bedraagt in zowel de huidige als toekomstige situatie 0,013. Het GR neemt derhalve niet toe. Derhalve kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het GR.

Beperkte verantwoording groesrisico

Het scenario dat van toepassing is in het plangebied betreft een fakkelbrand. Dit kan optreden bij lekkage, scheur of breuk van een aardgastransportleiding. Vrijgekomen aardgas zal in brand vliegen en gepaard gaan met druk en hevige hitte-ontwikkeling in de vorm van een fakkelbrand. Personen kunnen hierdoor overlijden of brandwonden oplopen. In het kader van de standaard verantwoording wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij dit scenario.

Bestrijdbaarheid

Bij een fakkelbrand zijn alleen de gevolgen bestrijdbaar. De bestrijdbaarheid van de ramp wordt door het plan niet beïnvloed. Waarschuwen voor dit scenario is niet mogelijk. Preventieve maatregelen zijn beperkt mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van bouwkundige oplossingen (bestendigheidsmaatregelen tegen hitte). De omvang van de ramp wordt door het plan beperkt beïnvloed, maar blijft van gelijk orde van grootte.

De primaire bluswatervoorziening is aanwezig en tweezijdig aanrijden door hulpdiensten is mogelijk. Het plan voldoet hiermee aan de beginselen van rampbestrijdig bij dit scenario.

Zelfredzaamheid

De mate van zelfredzaamheid is medebepalend voor de omvang van hulpverlening tijdens een ramp of zwaar ongeval. De Veiligheidsregio heeft in haar advies d.d. 25 oktober 2018 (bijlage 19) de zelfredzaamheid beoordeeld. Er zijn geen belemmeringen geconstateerd. Verwacht wordt, dat personen in het plangebied vergelijkbaar zelfredzaam zijn met de doorsnede van de Nederlandse bevolking.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

5.13 Duurzaam bouwen

Toetsingskader

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaalgebruik en gescheiden afvalverwerking. Door het toepassen van intelligente gebouwen installatieconcepten kan energie en water bespaard worden. Bij de materialisering van nieuwbouw kan gekozen worden voor duurzame materialen, zoals bijvoorbeeld FSC-hout, die op verantwoorde wijze zijn gemaakt of gewonnen en geen negatieve invloed hebben op het milieu.

'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 milieu-problemen 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.

Welke ambities heeft de gemeente Stede Broec?

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 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 duurzaamheid gaat 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 ruimtelijke ontwikkelingen of herontwikkeling van gebieden. Duurzaamheid is niet een éénmalige afweging in een proces, maar vraagt continu aandacht op verschillende momenten en op verschillende niveaus.

Doorwerking plangebied

Woningen

Per 1 juli 2018 moeten alle nieuwbouwwoningen, waarvoor op of na de genoemde datum een omgevingsvergunningaanvraag wordt ingediend, aardgasvrij zijn. De wet Voortgang Energietransitie (VET) regelt dat de aansluitverplichting van nieuwbouw op het gasnet gaat verdwijnen. Omdat de wet ook bepaalt dat een netbeheerder geen andere werkzaamheden mag uitvoeren dan nodig voor de uitvoering van de wettelijke taak, is dit feitelijk een gasverbod voor nieuwbouwwoningen. De beoogde woningen, maar ook de winkelruimten in het plangebied, zullen daarom aardgasvrij zijn. Er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van duurzame energievoorziening. Dit gebeurt in de vorm van een warmtepomp en zonnepanelen.

Daarnaast zijn de volgende maatregelen van toepassing:

- De EPC van de appartementen wordt 0,4 of lager; thermische isolatie van de vloer, de gevels en het dak is optimaal, waarbij de onverwarmde ruimten buiten de thermische schil zijn geplaatst.
- Ventilatiesysteem met winddrukgeremd toevoerroosters en CO₂-gestuurde afzuiging.
- Optimale kierdichting.
- HR++ beglazing.
- Laag-temperatuur-verwarming.
- Klokthermostaat met weekprogramma.
- 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.

Voor de appartementen kunnen daarnaast nog optioneel extra PV-panelen worden aangeboden.

Aldi

Een belangrijk onderwerp bij de ontwikkeling van de nieuwe Aldi winkels is duurzaamheid. Aldi besteedt naast de bouwkundige uitvoering extra aandacht aan een duurzame exploitatie. Dit zijn de nieuwe formule-uitgangspunten en komt tevens terug in de hele keten: van inkoop, transport tot verkoop. Voor nieuwe winkels zoals de onderhavige, betekent dit dat Aldi deze zo klimaatneutraal mogelijk wil uitvoeren. Daarom is het streven om de nieuwe winkels op basis van de nieuwe formule-uitgangspunten zo klimaatneutraal mogelijk te ontwikkelen. Dit is onder meer terug te zien bij onlangs geopende filialen in Noord Scharwoude, IJmuiden en Amsterdam. Deze panden hebben energielabel A+++.

De nieuwe winkels worden uitgerust met CO2 koelinstallatie, het alternatief voor klassieker koelmiddelen met F-gassen. Het bestemmingsplan biedt ruimte om deze koelinstallaties te kunnen realiseren. Verder wordt de technische installatie 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 omdat 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.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de geplande ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen.

Overleg en inspraak

De geplande ontwikkeling is in het voortraject gedeeld met de verschillende stakeholders door middel van informatiebijeenkomsten. De stedenbouwkundige visie is samen met de omwonenden, ondernemers en marktpartijen opgesteld. Daarnaast is een beeldkwaliteitsplan vastgesteld welke 6 weken voor inspraak ter inzage heeft gelegen. Hierop zijn geen reacties ingediend. Het ontwerp van het openbare gebied is samen met omwonenden, winkeliers, gemeente en een afvaardiging vanuit de gemeente de zogenaamde Denktank opgesteld. Hiervoor wordt maximaal draagvlak gezocht.

Ook heeft in vroegtijdig stadium afstemming met de diverse overlegpartners, waaronder het waterschap.

In het kader van de inspraak en vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan vervolgens gedurende zes weken ter inzage gelegd (7 juni t/m 18 juli 2018). Tijdens deze periode van terinzagelegging werd eenieder in de gelegenheid gesteld op het plan te reageren en is tevens een inloopavond georganiseerd. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens aan de overlegpartners van de gemeente toegezonden overeenkomstig artikel 3.1.1 Bro. Er zijn 2 inspraakreacties ingediend en 2 vooroverlegreacties. Ambtshalve is eveneens een aantal wijzigingen en verbeteringen doorgevoerd. Er is een nota inspraak en vooroverleg opgesteld, waarin de ingediende reacties zijn samengevat en van een reactie zijn voorzien en de aanpassingen als gevolg van deze reacties zijn benoemd. Ook de ambtelijke aanpassingen zijn weergegeven. Een en ander heeft geleid tot aanpassingen aan zowel de planregels, de verbeelding als de toelichting bij het plan.

Ontwerp

Aansluitend op het overleg- en inspraaktraject is de formele bestemmingsplanprocedure opgestart. Deze procedure is in hoofdstuk 8 van deze toelichting beschreven.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het project richt zich op een marktsegment waar momenteel vraag naar is (zie bijlage 2). De kosten worden gedekt uit de opbrengst van de winkels en de woningen. Hiermee kan het op te stellen bestemmingsplan financieel haalbaar worden geacht.

De woningen boven de winkels worden woningen in de sociale huursector. De vraag naar woningen is groot en de wachttijden zijn lang. De woonschakel voegt met deze ontwikkeling 20 zeer gewenste moderne en duurzame woningen toe op een gewilde centrumlocatie.

Grondexploitatie en kostenverhaal

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)bouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

De ontwikkeling die in het op te stellen bestemmingsplan centraal staat is als 'bouwplan' aangemerkt. Voor dit plan is op 3 februari 2017 een anterieure overeenkomst ondertekend, waarmee de kosten zijn verzekerd. Hierin zijn ook afspraken gemaakt ten aanzien van planschade.

7. PLANSTUKKEN

7.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

7.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

7.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en het aangrenzende bestemmingsplan 'Centrum Stede Broec'.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/Bouwverordening overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden in beginsel als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Centrum

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel (waaronder ook een supermarkt valt), internet afhaalpunt, dienstverlening, horeca (categorie 1 en 3) en wonen. Voor het wonen is een specifieke functieaanduiding opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse van de fietsenwinkel is horeca uitgesloten door middel van een specifieke functieaanduiding.

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale hoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Ook het maximum aantal woningen is op de verbeelding aangegeven per bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Ter plaatse van de laad- en losvoorziening is een specifieke bouwaanduiding opgenomen, waarmee in pandig laden en lossen (overkapping) mogelijk is gemaakt.

In de gebruiksregels is een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten aanzien van het gebruik voor detailhandel, een en ander ter waarborging van een aanvaardbaar akoestisch klimaat voor de omgeving. Zie hierover nader paragraaf 5.5.

Verkeer – Verblijfsgebied

Het parkeerterrein en het overige openbaar gebied in het plangebied zijn bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, staten en paden, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke. Het gaat om functies, die hoofdzakelijk gericht zijn op een verblijfsfunctie.

Binnen de bestemming zijn slechts kleinschalige gebouwen toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De luifel en entree van het winkelcentrum vallen deels binnen deze bestemming. Hiervoor zijn specifieke bouwaanduidingen opgenomen. Ook zijn binnen deze bestemming deels de te realiseren geluidwerende voorzieningen opgenomen.

Wonen

De percelen Zesstedenweg 13 en 15 en Schaperstraat 2 en 15a zijn bestemd als 'Wonen'. Dit betreft drie bestaande woningen en één nieuwe woning. Op deze percelen is per perceel één grondgebonden woning toegestaan binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangeduid. Bij de woning is een aan huis gebonden beroep toegestaan. Voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn afzonderlijke bouwregels opgenomen, die aansluiten op de gemeentelijke standaarden. Daarnaast is ten westen van de woning Zesstedenweg 15 een geluidwerende voorziening mogelijk gemaakt.

Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten behoeve van onder meer ondergrondse bouwwerken. In de algemene gebruiksregels is een regeling met betrekking tot het parkeren opgenomen. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de overige regels is onder meer een verwijzing naar de wettelijke regelingen opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8. INSPRAAK, OVERLEG EN PROCEDURE

8.1 Overleg en inspraak

Voordat een plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, kan een inspraakprocedure doorlopen worden en kan het plan ter advies aan verschillende instanties aangeboden worden. Het voorontwerpbestemmingsplan is aan de adviespartners voorgelegd. In het voortraject heeft door gemeente en initiatiefnemer ook reeds de nodige afstemming plaatsgevonden, onder meer met het waterschap. Een en ander is nader beschreven in paragraaf 6.1.

8.3 Ontwerp

De inspraak- en vooroverlegreacties zijn samengevat en van een reactie voorzien in de nota van inspraak en vooroverleg. De reacties hebben geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan. Daarnaast is een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht. Dit betreft zowel de regels, verbeelding, toelichting als bijlagen.

Na vaststelling van de nota inspraak en vooroverleg is de formele procedure gestart conform artikel 3.8 Wro. De kennisgeving tot het opstarten van de formele procedure is gepubliceerd in het Westfries Weekblad, nieuwsbrief Centrumplan, Staatscourant, gemeentelijke website en digitale gemeentebld (www.officielebekendmakingen.nl). Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd gedurende een periode van zes weken met ingang van 15 november 2018. Binnen deze periode kon eenieder zienswijzen tegen het plan indienen. Er zijn 3 zienswijzen ingediend, alsmede een overlegreactie.

De ingekomen zienswijzen en de overlegreactie zijn samengevat en van een reactie voorzien in de als bijlage opgenomen nota van zienswijzen. Daarnaast is één indiener op 24 januari 2019 gehoord. De zienswijzen hebben deels geleid tot enkele aanpassingen in de planregels en de toelichting bij het plan. Deze wijzigingen zijn beschreven in het voorstel aan de gemeenteraad. Het voorstel is opgenomen bij het vaststellingsplan, dat als bijlage 22 bij de toelichting is opgenomen.

8.4 Vaststelling

Het plan is vervolgens gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Stede Broec op 28 maart 2019. Na vaststelling wordt het plan opnieuw ter inzage gelegd voor een periode van zes weken met ingang van 10 april 2019. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na afloop van deze periode onherroepelijk.

