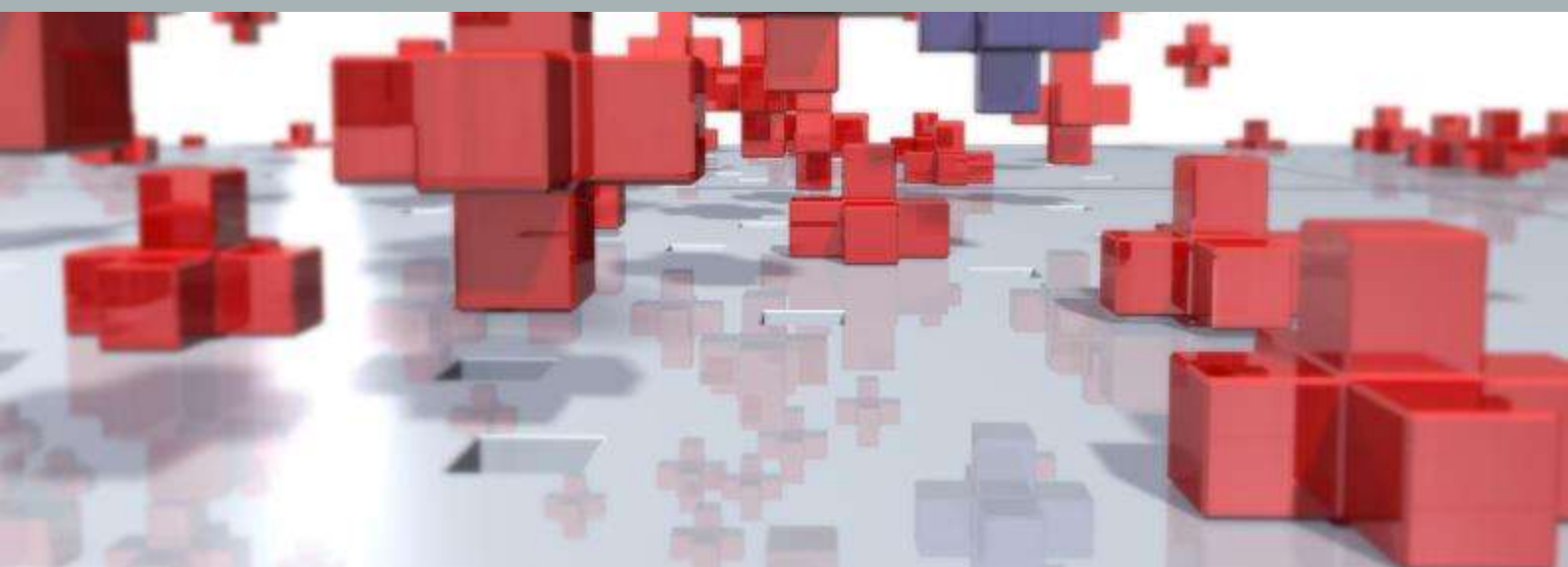


Bestemmingsplan Middenweg 5 Bovenkarspel

Gemeente Stede Broec

Vastgesteld



Bestemmingsplan Middenweg 5 Bovenkarspel

Gemeente Stede Broec

Vastgesteld

Rapportnummer:	P05134_3
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0532.BPMiddenweg5-VG01
Datum:	22 december 2022
Opdrachtgever:	De Woonschakel
Projectteam BRO:	JvdA, LvK, JDO
Concept:	februari 2022
Voorontwerp:	april 2022
Ontwerp:	juli 2022
Vaststelling:	december 2022
Bron foto kaft:	Abstract 1
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor het mogelijk maken van woningbouw (14 sociale huurwoningen) en een kantoor voor De Woonschakel op de locatie Middenweg 5, Bovenkarspel

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgestane ontwikkeling	8
3.BELEID	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4.OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Verkeer en parkeren	25
4.2 Geluid	26
4.3 Luchtkwaliteit	27
4.4 Bedrijven en milieuzonering	28
4.5 Kabels en leidingen	30
4.6 Externe veiligheid	30
4.7 Ecologie	35
4.8 Bodem	38
4.9 Water	39
4.10 Archeologie	41
4.11 Cultuurhistorie	42
4.12 Trillingshinder	42
4.13 Duurzaam bouwen	44
4.14 Bezonning	45
4.15 M.e.r.-beoordeling	46
5.UITVOERBAARHEID	47
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
5.2 Economische uitvoerbaarheid	47

6.PLANSTUKKEN	49
6.1 Planstukken	49
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	49
6.3 Toelichting op de regels	49

7.INSPRAAK, OVERLEG EN PROCEDURE	52
7.1 Overleg	52
7.2 Ontwerp	52

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
- Bijlage 3: Externe veiligheid
- Bijlage 4: Verantwoording hoogte groepsrisico
- Bijlage 5: Quickscan en ecologisch onderzoek
- Bijlage 6: Stikstofonderzoek
- Bijlage 7: Indicatief bodemonderzoek
- Bijlage 8: Archeologisch advies
- Bijlage 9: Trillingsonderzoek
- Bijlage 10: Bezonningsstudie
- Bijlage 11: Aanmeldingsnotitie MER

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Midden in de kern Bovenkarspel, nabij het station Bovenkarspel-Grootebroek, de centrumvoorzieningen en het woongebied ligt de bedrijfs- en kantoorlocatie Middenweg 5. Op deze locatie is een bedrijfspan aanwezig, waarin een timmerwerkplaats is gevestigd. Daarnaast is hier het kantoor van stichting De Woonschakel gevestigd. De Woonschakel (hierna ook: initiatiefnemer) is voornemens om op deze locatie de bestaande bedrijfsbebouwing te amoveren en 14 (sociale huur)appartementen te realiseren. Tevens zal er een nieuw kantoor van de woningstichting komen. De mogelijkheid zal echter bestaan ook dit kantoorgedeelte in de toekomst in te zetten ten behoeve van wonen. In dat geval zullen nog 2 extra woningen worden gerealiseerd.

Deze herontwikkeling is tevens aanleiding om de ruimtelijke kwaliteit aan de Middenweg te verbeteren waardoor dit deel van het centrumgebied van Bovenkarspel wordt opgewaardeerd. Dit betekent onder meer dat er meer groen wordt toegevoegd en het parkeren zoveel mogelijk uit het zicht wordt gerealiseerd.

Het beoogde appartementengebouw met kantoor is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Stede Broec' niet mogelijk. Om het initiatief mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor de locatie Middenweg 5. In de voorliggende toelichting wordt aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar en aanvaardbaar is.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de oostkant van het centrum van Bovenkarspel. Het plangebied betreft de kadastrale percelen sectie A, nummers 2362 en 2363 aan de Middenweg 5 te Bovenkarspel en heeft een oppervlakte van circa 2.985 m². Het plangebied wordt aan de noordzijde begrenst door een watergang met daarachter een woongebied. Aan de west- en oostzijde wordt het plangebied door woonbestemmingen aan respectievelijk de Stationslaan en de locatie Middenweg 7 begrensd. Op laatstgenoemde locatie wordt momenteel een appartementengebouw gerealiseerd op een voormalige bedrijfslocatie. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de Middenweg.

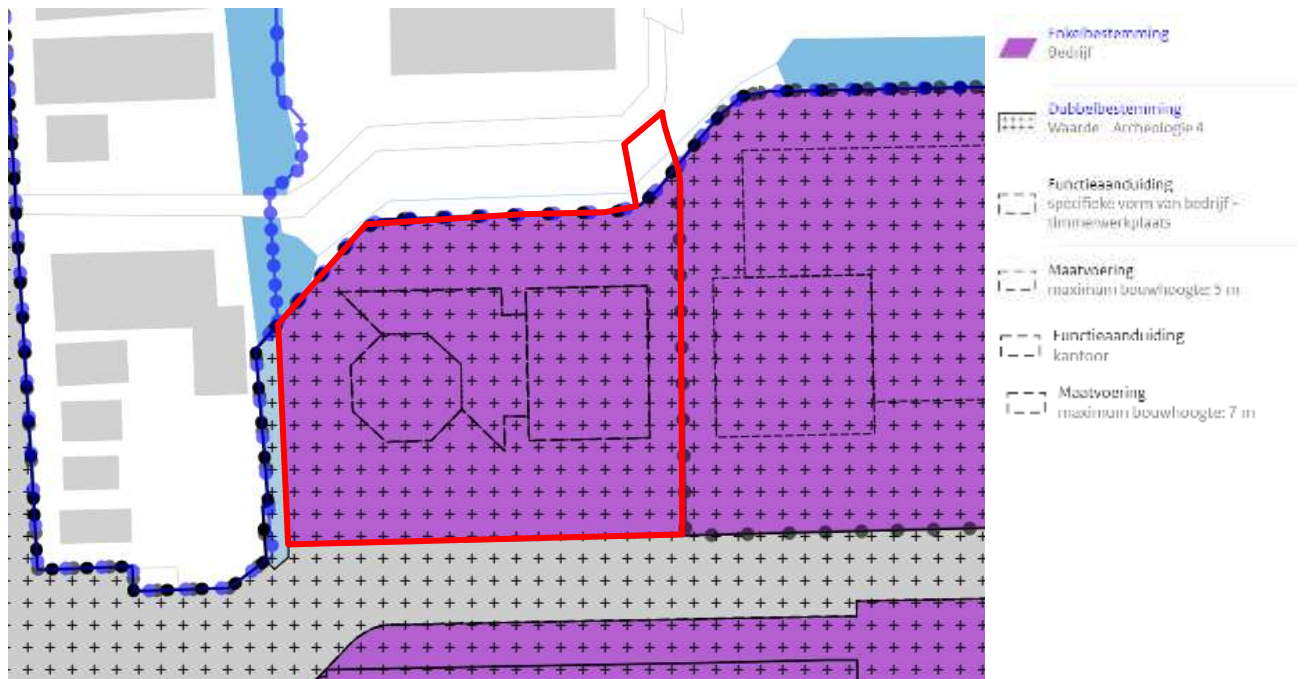
Op de afbeeldingen in figuur 1.1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daaronder is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn omgeving te zien is. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1 Ligging en globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied is het bestemmingsplan 'Centrum Stede Broec, vastgesteld op 22 december 2016, vigerend. Een uitsnede van het vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrum Stede Broec' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van dit vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf'. Over het meest oostelijke blok ligt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerwerkplaats' en over de twee westelijke blokken ligt de functieaanduiding 'kantoor'. Ook gelden verschillende bouwhoogten. Zo bestaat de maximale bouwhoogte uit 5 meter ter plaatse van de twee meest oostelijke blokken, en uit 7 meter op het meest westelijk gelegen blok.

Tot slot geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Deze dubbelbestemming wordt nader toegelicht in paragraaf 4.10 'Archeologie'. De woningbouwontwikkeling is binnen de vigerende bestemming niet mogelijk. Bovendien worden met het beoogde nieuwe appartementengebouw de bouwgrenzen gedeeltelijk overschreden. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken is daarom onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

In de noordoostelijke hoek van het plangebied is de beheersverordening 'Stede Broec Noord' (25 april 2013) van toepassing. In deze hoek is een brug over de daar aanwezige watergang beoogd, die mogelijk later wordt gerealiseerd. Conform deze beheersverordening is dit niet mogelijk. Daarom is ook het betreffende gedeelte opgenomen in het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding (plankaart) waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 met de planbeschrijving, dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de gewenste situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met het beleid. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. In hoofdstuk 6 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De omgeving van het plangebied bestaat uit het centrumgebied van Bovenkarspel en Grootebroek. Het plangebied ligt aan de oostelijke rand van dit centrumgebied. De dorpen Bovenkarspel en Grootebroek zijn praktisch gezien samengesmolten tot één kern. Het centrumgebied bestaat onder andere uit het overdekte Winkelcentrum Het Streekhof, het gemeentehuis, andere detailhandel en dienstverlening. Deze voorzieningen bevinden zich ten westen van het plangebied. Ten noorden van het plangebied zijn woningen aanwezig. Ter hoogte van het plangebied is ten zuiden van de Middenweg een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig waar detailhandel in niet dagelijkse goederen is gevestigd. Het betreffen winkels als de Action, Hema en woonwinkels. Op loopafstand is het treinstation van Bovenkarspel-Grootebroek aanwezig.

Het plangebied is in de huidige situatie een bedrijfsperceel. Er is enigszins verouderde bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van een kantoorgebouw en een timmerwerkplaats. Momenteel is initiatiefnemer stichting De Woonschakel gevestigd in het pand.

Het plangebied is verder grotendeels verhard, met parkeervoorzieningen aan de voorzijde van het perceel. Langs de randen is beplanting aanwezig. Het perceel wordt aan de zuidzijde ontsloten op de Middenweg. Het geheel geeft een versteende en grauwe indruk wat niet ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het centrumgebied Bovenkarspel-Grootebroek. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en van de bebouwing aan de overzijde van de Middenweg.

Tot slot maakt ook een deel van het openbaar gebied ten noorden van het bedrijfsperceel onderdeel uit van het plangebied. Hier is een watergang gelegen, die het bedrijfsperceel scheidt van het noordelijk gelegen woongebiedje aan de Zonnedaauw.



Figuur 2.1 Zicht op de bedrijfshal in het plangebied



Figuur 2.2 Zicht op de tegenover liggende bebouwing

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens de huidige kantoor-/bedrijfslocatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuw hoogwaardig appartementencomplex met 14 sociale huurappartementen gerealiseerd, die onder beheer van de initiatiefnemer komen. Ook wordt er een kantoordeel gerealiseerd (circa 200 m²), waarbij de mogelijkheid bestaat dit deel in de toekomst ook in te zetten ten behoeve van wonen (2 extra woningen). De wooncorporatie zal dus ook in de toekomstige situatie gebruik maken van het kantoordeel in het pand en zal de sociale huurappartementen in haar eigendom en onder haar beheer hebben. Ondanks dat een deel van de bestaande kantoorfunctie nog ingezet zal worden voor de wooncorporatie, is de grootte

van het huidige kantoor niet meer gewenst en bestaat er juist veel behoefte aan woningen, waardoor het voornemen tot transformatie een goede kans biedt voor een passende nieuwe invulling van deze locatie. De transformatie sluit ook aan bij de recente transformatie van een bedrijfsperceel naar een appartementengebouw op de naastgelegen locatie Middenweg 7.

Het nieuwe appartementencomplex bestaat uit 3 bouwlagen, waarbij het kantoordeel laagbouw is (1 bouwlaag). De appartementen zullen variëren in grootte van circa 70 m² tot circa 80 m². Op de begane grond wordt in inpandige bergingen voorzien. Het kantoordeel wordt bouwkundig geschikt gemaakt om dit in de toekomst te kunnen omzetten in 2 extra woningen. Dit wordt met een afwijkingsbevoegdheid gefaciliteerd in het bestemmingsplan.

De beoogde herontwikkeling biedt ook kansen om de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied te verbeteren, in het bijzonder aan de Middenweg. Dit past ook in de recente centrumvisie van de gemeente (zie nader par. 3.4 hierover). Het omliggende terrein wordt ingericht met parkeerplaatsen en groenvoorzieningen, waarbij de parkeerplaatsen in tegenstelling tot in de huidige situatie zoveel mogelijk uit het zicht worden gerealiseerd. Hiertoe komt aan de achterzijde van het perceel een parkeerterrein voor de bewoners en voor personeel van het kantoor. Het bezoekersparkeren voor het kantoorgedeelte vindt aan de voorzijde, aan de Middenweg, plaats. De westelijke en noordelijke strook van het plangebied worden groen ingericht en ook aan de voorzijde (zuidzijde) wordt groen toegevoegd.

Tot slot wordt er aan de noordoostzijde van het plangebied mogelijk in de toekomst een brug aangelegd voor wandel- en fietsverkeer, met bijbehorend pad in het plangebied. Het bestemmingsplan is hierin faciliterend.

In figuur 2.3 is de plattegrond van het toekomstige bouwplan weergegeven en in figuur 2.4 zijn impressies weergegeven van het planvoornemen.



Figuur 2.3 Plattegrond bouwplan en toekomstige inrichting (incl. indicatieve positie brug)



Figuur 2.4 Impressies toekomstige bebouwing

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de beoogde invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is, gelet op de aard, omvang en ligging van het plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking binnen dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“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”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Het initiatief betreft de omzetting van een bestaande bedrijfs- en kantoorlocatie naar wonen ten behoeve van 14 woningen (maximaal 16 woningen na toepassing van een afwijkingsbevoegdheid). Daarnaast blijft er sprake van een kleinschalige kantoorfunctie. De ontwikkeling van meer dan 11 woningen is volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking is hierop van toepassing. Het areaal aan kantooroppervlak neemt met de voorgenomen ontwikkeling af ten opzichte van de huidige situatie. De Ladder is op dit onderdeel niet van toepassing.

In het kader van dit bestemmingsplan is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling:
wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om gemeente Stede Broec als primair verzorgingsgebied en de regio Westfriesland als secundair verzorgingsgebied. Dit is ook het niveau waarop regionaal afspraken worden gemaakt over de woningbouwprogrammering.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 en 2 van deze notitie.

Passend binnen beleidskaders

Het planinitiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Zowel de provincie als gemeente streeft naar het zoveel mogelijk realiseren van woningen binnen bestaand stedelijk gebied en nabij OV-knooppunten. Dit initiatief ligt binnen bestaand stedelijk gebied en op iets meer dan 100 meter afstand van een treinstation en bushalte en sluit dus goed aan op deze kaders.
- Onder andere de Woonagenda van de provincie Noord-Holland en het regionale beleid sturen op voldoende betaalbare en toekomstbestendige woningen voor alle doelgroepen. Door de druk op de woningmarkt is er vanuit vrijwel alle doelgroepen vraag naar woningen (o.a. starters, ouderen etc.). Met de sociale huurappartementen zal dit initiatief invulling geven aan de sterke woningbehoefte vanuit de verschillende doelgroepen.
- Uit het gemeentelijk beleid komt naar voren dat er een betere balans moet komen in het woonprogramma van Stede Broec. Momenteel zijn er relatief weinig appartementen. De gemeente heeft als ambitie om tot 2025 630 nieuwe woningen gerealiseerd te krijgen, waarbij de initiatiefnemer van dit project (de Woonschakel) specifiek is aangewezen voor de realisatie van 100 woningen. Dit initiatief van de Woonschakel om maximaal 14 woningen te realiseren ligt dus geheel in lijn met de gemeentelijke ambities.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief om 14 woningen te realiseren op de locatie Middenweg 5 voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Naar verwachting zal het aantal inwoners in zowel gemeente Stede Broec als in regio Westfriesland gedurende de komende jaren nog licht toenemen. Het aantal huishoudens neemt relatief sterker toe, wat vraagt om een toename van het aantal woningen.
- Er zijn in de afgelopen jaren minder woningen gebouwd ten opzichte van de toename aan huishoudens, wat heeft geresulteerd in een inhaalvraag. In totaal is er tot 2030 een woningbehoefte van ongeveer 500 woningen in de gemeente Stede Broec en circa 7.150 woningen in de regio Westfriesland. Met de beleidsambitie om tot 2025 630 nieuwe woningen te realiseren streeft de gemeente Stede Broec naar meer woningbouw dan de 500 woningen volgens de bevolkingsprognose. Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 438 woningen in gemeente Stede Broec en 3.600 woningen in de regio Westfriesland.
- Zowel gemeentelijk als regionaal is de geplande woningbouw (harde plancapaciteit) dus ontoereikend om in de toenemende woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat het initiatief aan Middenweg 5 in Bovenkarspel met de realisatie van 14 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

Het initiatief is in maart 2022 aangemeld bij de Regionale kerngroep Wonen.

Kwalitatieve behoefte

Met de realisatie van 14 appartementen (sociale huur) voorziet het initiatief in een kwalitatieve behoefte:

- Vanwege de vergrijzing is er zowel binnen de regio als binnen de gemeente behoefte aan levensloopgeschikte woningen, nultredenwoningen en appartementen. Dit initiatief geeft invulling aan de toenemende vraag naar appartementen vanuit onder andere de 65-plussers, die de komende jaren als enige bevolkingsgroep sterk zal toenemen. Gezien het hier om sociale huurappartementen gaat en er een lift in het gebouw aanwezig is, zijn de woningen geschikt voor de 65+ leeftijdsgroep. Op dit moment zijn er senioren die in hun huidige woning blijven wonen vanwege het gebrek aan alternatieven. Met de realisatie van appartementen kan dit initiatief bijdragen aan een betere doorstroming in de gemeente voor zowel de oudere als jongere doelgroep.
- Er is in de regio relatief veel vraag naar betaalbare woningen (sociale huur en goedkope koop) vanuit starters en gezinnen. Dit blijkt ook uit het feit dat er momenteel circa 20.000 mensen ingeschreven staan voor sociale huurwoningen in de regio Westfriesland en de inschrijf- en zoekduur relatief lang zijn (resp. 9,5 jaar en 3,9 jaar). Bovendien heeft de gemeente Stede Broec relatief weinig appartementen in haar woningvoorraad, terwijl de gemeente de ambitie heeft om meer diversiteit te creëren in de woningvoorraad. Met de realisatie van 14 sociale huurappartementen voorziet het initiatief in deze kwalitatieve inhaalvraag voor appartementen.
- Het initiatief voldoet aan de speerpunten van de Westfriese Basis en kan daarom verder getoetst worden aan de speerpunten van het Westfries Vooruitdenken. Hieruit blijkt dat dit initiatief op 6 van de 8 speerpunten positief scoort. Het plan draagt positief bij aan de ambitie voor een meer diverse woningvoorraad met meer betaalbare huurappartementen. De nabijheid van voorzieningen, een OV-knooppunt, groen en water maken dit initiatief een aantrekkelijke woonomgeving waarbij een duurzame levensstijl mogelijk wordt gemaakt. Tot slot zorgt de ontwikkeling ook voor een kwalitatieve impuls in het woningaanbod met de nabijheid van groen, water en een OV-knooppunt.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen voor zowel de gemeente Stede Broec als de gehele regio Westfriesland onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden (i.r.t. het woon-, leef- en ondernemersklimaat). De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na

het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2% leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving². De gemeente Stede Broec had in 2021 een woningleegstand van 1%.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.³

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Dit betekent dat het plangebied reeds een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Wonen' en 'Bedrijf' vigerend.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verdere motivering op dit punt niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten (PS) de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De beleidsnota vervangt de Structuurvisie 2040 en loopt vooruit op de Omgevingswet, die in 2021 in werking zal treden. In de visie streeft de provincie naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die wij maken.

In de omgevingsvisie is het principe van 'lokaal wat kan, centraal wat moet' leidend. Hieruit komen een aantal hoofdthema's naar voren:

- Noord-Holland in beweging, op weg naar een economisch en duurzame toekomst;
- Dynamisch schiereiland, benutten van een unieke ligging;
- Metropool in ontwikkeling, vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem;
- Sterke kernen, sterke regio's, sterke kernen houden regio's vitaal;
- Nieuwe energie, economische kansen benutten van energietransitie;
- Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agri-foodsector.

Doorwerking plangebied

Voor de beoogde ontwikkeling is met name het hoofdthema 'sterke kernen, sterke regio's, sterke kernen houden regio's vitaal' van toepassing. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en betreft de herontwikkeling van een bedrijfsperceel. De bedrijfsactiviteiten worden (ge-

² <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

³ Handreiking Ladder, via www.infomil.nl

deeltelijk) gestaakt en de bebouwing wordt gesaneerd ten behoeve van de woningbouw en een kleiner kantoordeel. Dit kleinere kantoordeel past beter in de huidige behoefte en vraag naar kantoorruimte. Ook wordt er voorzien in sociale huurwoningen, waar momenteel veel vraag naar bestaat (zie 'Ladder voor duurzame verstedelijking'). Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van efficiënt en duurzaam ruimtegebruik wat bijdraagt aan de vitaliteit van de kern en regio. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

Omgevingsverordening NH2020

Op 16 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 in werking getreden. In de Omgevingsverordening NH2020 zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Er wordt gezocht naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich, conform kaart 19 van de Omgevingsverordening, binnen de vastgestelde kritische afstand van Natura 2000-gebied. Hoe er wordt omgegaan met het behoud van Natura 2000-gebieden en het in stand houden van de waarden hiervan, is nader toegelicht in paragraaf 4.7 'Ecologie'.

Er zijn geen andere artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

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 70 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 knooppuntmilieus. 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 voorziet in een aantrekkelijk woonmilieu en draagt bij aan de verbetering van de openbare ruimte van het gebied. Het past daardoor in het beleidsprogramma 'Maak Plaats!'.

3.3 Regionaal beleid

Regionale structuurschets 'Westfriesland een dijk van een regio' 2016

Westfriesland is een regio met veel kwaliteiten. De regio ligt prachtig aan het Markermeer /IJsselmeer, heeft een vitale, diverse agrarische sector, kent mooie steden, bestaat uit aantrekkelijke landschappen en bezit een sterke ondernemersgeest. Een regio die gunstig gelegen is in Noord-Holland ten opzichte de dynamische Amsterdamse regio en goed verbonden is. Om de regio verder te versterken is het Pact van Westfriesland opgesteld. De zeven gemeenten van Westfriesland hebben aangegeven dat ze binnen vijf jaar tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland willen horen. Om de ambitie te bereiken heeft de regio onder andere een regionale structuurschets opgesteld.

De regionale ambities zijn vertaald in zeven doelstellingen. Samen dragen ze bij aan de ambitie om tot de aantrekkelijkste regio's in Nederland te behoren en spelen ze in op de gewenste economische, sociale ruimtelijke structuurversterking. Met de zeven doelstellingen wordt bijgedragen aan de ambities uit het Pact:

1. Westfriesland versterkt de leefbaarheid van (kleine) kernen;
2. Westfriesland benut recreatieve potenties van kust en steden;
3. Westfriesland bouwt aan een duurzame, klimaatadaptieve regio;
4. Westfriesland zorgt voor woonruimte voor de Westfriesse samenleving;
5. Westfriesland versterkt de externe woonkwaliteit;
6. Westfriesland biedt ruimte voor ondernemen;
7. Westfriesland versterkt de agribusiness.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een bedrijfs- en kantoorperceel. De bedrijfsactiviteiten worden grotendeels gestaakt en de bebouwing wordt gesaneerd ten behoeve van de woningbouw en een beperkte kantoorruimte. Het plan zorgt daarmee voor woonruimte in de regio. Door een bestaande minder courante bedrijfslocatie te transformeren tot een in de omgeving passende functie aan de rand van het centrum, worden de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het gebied vergroot. Het planvoornemen is in lijn met de Regionale structuurschets.

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.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling van maximaal 14 sociale huurappartementen (plus twee extra na eventuele toepassing van de afwijkingsbevoegdheid om het kantoordeel in de toekomst om te zetten in woningen) draagt bij aan het vitaal houden van de kernen in West-Friesland door ook in de toekomst voldoende woongelegenheid te behouden voor de inwoners van Stede-Broec. Door in te spelen op de behoefte aan appartementen zoals aangegeven in de Toekomstvisie van Stede Broec wordt een onderscheidend en complementair product geleverd.

Een ander speerpunt van de regio West-Friesland bestaat uit het bevorderen van langer zelfstandig wonen. De vergrijzing en de huisvesting van zorgbehoevende zijn een belangrijk thema. Het is de ambitie om inwoners zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Hiervoor is er grote vraag naar levensloopgeschikte en nultredenwoningen, waar onderhavig initiatief in voorziet.

3.4 Gemeentelijk beleid

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.

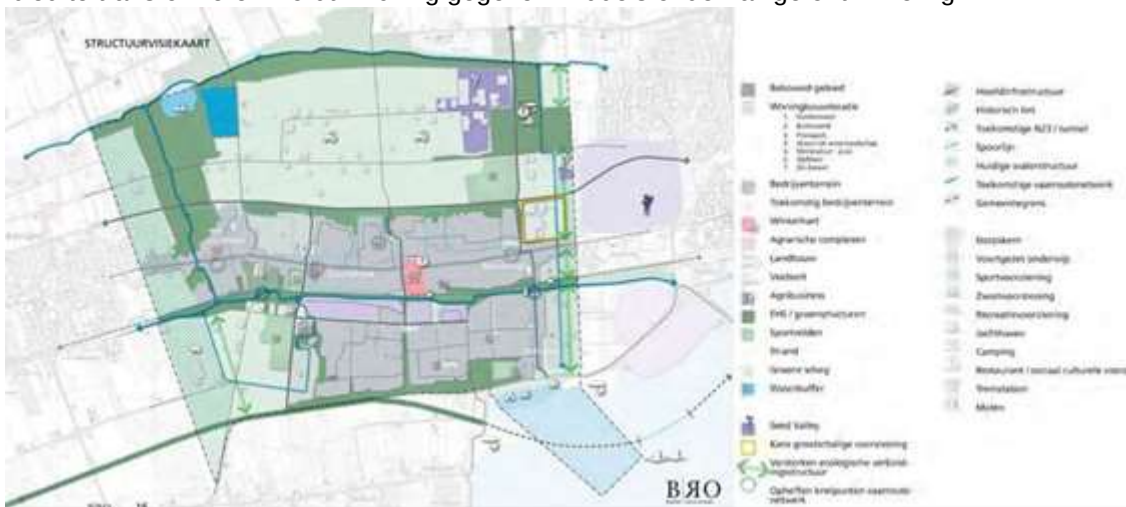
Het faciliteren van initiatieven op het gebied van wonen en werken mag niet betekenen dat er sprake is van een achteruitgang in de ruimtelijke kwaliteit door het aantasten van andere kernkwaliteiten, zoals het vele groen en water. Ruimtelijke kwaliteit draagt vanzelfsprekend bij aan het verblijfsklimaat en daarmee aan de aantrekkingskracht van de gemeente en het draagvlak voor voorzieningen zoals bijvoorbeeld scholen.

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.

Doorwerking plangebied

De vier beschreven uitgangspunten zijn verder uitgewerkt per onderwerp (figuur 3.1). Voor de beoogde ontwikkeling is met name het thema wonen 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. Aan met name de doelstelling om bestaand bebouwd gebied te transformeren wordt invulling gegeven middels onderhavige ontwikkeling.



Figuur 3.1 Structuurvisiekaart Stede Broec

Gebiedsvisie Stede Broec Centrum Zuid

Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad de 'Gebiedsvisie Stede Broec Centrum Zuid' vastgesteld. Deze heeft de subtitel 'Van achterkant naar voorkant van Stede Broec' en ziet op het gebied rondom het winkelcentrum Het Streekhof en de gehele centrumzone ten noorden van de spoorlijn. Het plangebied ligt aan de (zuid)oostelijke rand van het centrum. De visie beschrijft de ontwikkeling van Het Steekhof vanaf de opening in 1986, via enkele grootschalige uitbreidingen naar een transformatie van winkelcentrum tot dorpshart. Laatstgenoemde plannen hebben in 2016 geresulteerd in een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan in 2017 en de gebiedsvisie 'Bouwen aan een nieuw Dorps-hart' in 2019. Deze documenten samen vormen de basis voor de Gebiedsvisie Stede Broec Centrum Zuid.

De gemeente heeft in de gebiedsvisie de ambitie om het zuidelijk centrumdeel, tussen het NS-station, Het Streekhof en de aangrenzende woongebieden te ontwikkelen tot een aantrekkelijk verblijfsgebied. Hiertoe wordt een aantal concrete ontwikkelingen/ingrepen voorzien:

- Tot stand brengen van een goede verbinding tussen het Streekplein en het Stationsplein; herinrichting van de ruimte voor het station, verplaatsing parkeerplaatsen en versmallen profiel van de Middend;
- Ontwikkeling van Het Streekhof, fase 5 met woningbouw in 3-4 lagen waarbij hoge eisen aan de beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte worden gesteld;
- Alzijdig bebouwen van het Streekplein door realisatie van bebouwing aan de zuidkant van het plein (De Middend 5) met wonen op de verdieping en horeca/diensten/detailhandel in de plint. Samenhangend hiermee wordt de zuidgevel van winkelcentrum Het Streekhof vernieuwd;
- Herontwikkeling locatie Middenweg 5 met woningbouw en front-office van De Woonschakel. Groene voortuin en ambitie om het achtergelegen water beter toegankelijk te maken via de kavel en een brug te slaan naar de overzijde.

Figuur 3.2 geeft een beeld van de gebiedsvisie met inpassing van deze concrete ontwikkelingen en ingrepen.





Figuur 3.2: Gebiedsvisie Stede Broec Centrum Zuid in beeld

Doorwerking plangebied

De onderhavige ontwikkeling aan de Middenweg 5 wordt in de gebiedsvisie expliciet benoemd als een gewenste ontwikkeling. Deze herontwikkeling draagt bij aan de beoogde ruimtelijke opwaardering van het zuidelijk centrumgebied. In de gebiedsvisie is een ontwikkelkader aangegeven, waaraan de voorliggende ontwikkeling moet voldoen:

- Een bouwvolume van drie woonlagen en een deel van de begane grond dat geschikt is voor de front-office van de Woonschakel;
- Het volume past in het ritme van de bebouwing aan de Middenweg 7;
- Indicatieve oppervlakte woonlagen 1.800 m² bvo en front-office begane grond 200 m² bvo.

Figuur 3.3 geeft een beeld van het ontwikkelkader.

De uitwerking van het bouwplan, waarin dit bestemmingsplan voorziet, geeft de gewenste herinvulling voor deze locatie in lijn met de geschetste ruimtelijke kaders. De bouwmassa is drielaags uitgevoerd, met een lager accent voor de front-office. De bouwmassa vormt daarmee een logische overgang tussen de bestaande bebouwing westelijk en zuidelijk van het plangebied enerzijds en het nieuwe, hogere appartementengebouw Middenweg 7 ten oosten van het plangebied.

Het voorterrein is met zoveel mogelijk groen ingericht, met enkel 2 bezoekersparkeerplaatsen aan de voorzijde. Het is wenselijk hier parkeerplaatsen voor kort parkeren door bezoekers van De Woonschakel te realiseren. De rest van het parkeren wordt aan de achterzijde opgelost. Ook dit sluit aan bij het wensbeeld van de gebiedsvisie. Verder is het bestemmingsplan faciliterend in de mogelijkheid om een verbinding met het water, inclusief een brug, te creëren. Deze is beoogd aan de noordoostkant van het plangebied, tussen de gebouwen Middenweg 5 en 7 door. Deze positie komt niet geheel overeen met figuur 3.3, maar is gekozen vanuit het oogpunt van een doelmatige en verkeersveilige langzaam-verkeersverbinding. Deze verbinding past binnen de uitgangspunten van de visie. De haalbaarheid en exacte uitwerking van de verbinding moeten nog nader uitgewerkt worden.



Figuur 3.3: ontwikkelkader Middenweg 5 volgens gebiedsvisie Stede Broec Centrum Zuid

Duurzaamheidsvisie 2018-2021

Klimaatverandering is in de afgelopen jaren meer en meer centraal komen te staan en vraagt om een integraal duurzaamheidsbeleid om de negatieve effecten tegen te gaan en de leefomgeving bestendig te maken tegen de nieuwe omstandigheden. In deze visie hebben we het over duurzaamheid in de fysieke leefomgeving, waaronder duurzame opwekking van energie, isoleren van de woningvoorraad, terugdringen van de CO₂-uitstoot, toekomstbestendig inrichten van de leefomgeving en hergebruik van waardevolle afvalstromen.

Visie en doelen

De gemeente Stede Broec ziet duurzaamheid als het ontwikkelen van beleid en uitvoeren van projecten, zonder roofbouw te plegen op de leefomgeving en grondstoffen. De voordelen van vandaag worden niet afgewenteld op de toekomst. Stede Broec gelooft in een duurzame leefomgeving, waarin we vandaag en in de toekomst gezond en veilig kunnen leven. Stede Broec stelt zich de volgende doelen:

- 14% duurzame energie in 2020.
- In 2050 wil Stede-Broec een geheel duurzame en energieneutrale gemeente zijn.
- Klimaatbestendige inrichting van de gebouwde omgeving.
- Afval wordt zoveel mogelijk tegengegaan en afvalstoffen zoveel mogelijk hergebruikt. In 2020 hebben we het restafval teruggebracht naar maximaal 100 kg per inwoner per jaar met een scheidingspercentage van 75 %.
- Duurzame ambtelijke organisatie in 2020.

De doelstellingen zijn uitgewerkt in vijf thema's die in het onderliggende programma verder uitgewerkt worden. De thema's zijn als volgt:

1. verduurzamen fysieke leefomgeving;
2. klimaatadaptatie;
3. circulaire economie;
4. bewustwording en communicatie;
5. eigen organisatie.

Samenwerkingspartners

De ambities zijn te groot en de doelstellingen onmogelijk te behalen zonder samenwerking. Stede Broec hoeft het gelukkig niet alleen te doen en het wiel niet opnieuw uit te vinden. Stede Broec heeft verschillende samenwerkingsverbanden met onder meer gemeenten in West-Friesland, de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, het Duurzaam Bouwloket, de Provincie Noord-Holland en de Rijksoverheid. Ook lokale organisaties zoals de Stichting Puur Slim West-Friesland (PSWF) en de Zonnecoöperatie West-Friesland zijn belangrijke partners.

Doorwerking plangebied

Het toepassen van duurzame principes is een belangrijk element in onderhavige planontwikkeling. In paragraaf 4.12 Duurzaam bouwen wordt dit verder toegelicht.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt de meest recente CROW-publicatie als uitgangspunt genomen (CROW Parkeervraagcalculator 2020). In de CROW-publicatie zijn kengetallen voor het aantal verkeersbewegingen per etmaal gegeven voor verschillende type bedrijven en woningen. De stedelijkheidsgraad van het plangebied en de directe omgeving kan worden getypeerd als 'Schil centrum, matig stedelijk'.

Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als bedrijfsperceel. Er kan onderscheid gemaakt worden in twee typen bedrijvigheid, te weten 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' (timmerwerkplaats) en 'Commerciële dienstverlening' (kantoor). Het gedeelte 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' heeft een oppervlakte van ca. 393 m² en een verkeergeneratie van 5 mvt/etmaal per 100 m² bvo. Het gedeelte 'commerciële dienstverlening' heeft een oppervlakte van ca. 530 m² en een verkeersgeneratie van 12,4 mvt/etmaal per 100 m² bvo. Totaal is in de huidige situatie sprake van een verkeersgeneratie van (afgerond) 86 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is het plangebied in gebruik als woonperceel met een kantoordeel van circa 200 m². Er wordt een appartementencomplex met in totaal 14 sociale wooneenheden gerealiseerd. Voor de functie 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' geldt een verkeersgeneratie van 3,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning en voor de functie 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)' geldt een verkeersgeneratie van 12,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m² bvo. Totaal betreft dit een verkeersgeneratie van 78 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Met onderhavige ontwikkeling is sprake van een afname van 8 motorvoertuigen per etmaal. Tevens is in de huidige situatie het aandeel aan kleine transportbusjes in de verkeersgeneratie vrij groot. In de toekomstige situatie is er in zeer verminderde mate sprake van dit type verkeer, wat de verkeersveiligheid en het woon- en leefklimaat ten goede komt.

Parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gaat de gemeente Stede Broec uit van de gemiddelde CROW-normen. De gemiddelde norm voor de functie 'huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)' in het centrum betreft 1,1 parkeerplaatsen per woning. Voor 14 woningen dient uitgegaan te worden van 15,4, afgerond 16 parkeerplaatsen.

De gemiddelde norm voor de functie 'commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)' is 2,05 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Het voorziene bvo is 200 m². Voor het kantoordeel dient dan te worden uitgegaan van (afgerond) 5 parkeerplaatsen.

Het inrichtingsplan voorziet in 22 parkeerplaatsen op het achterterrein. Deze zijn bedoeld voor bewoners en bezoekers van de woningen, alsmede voor werknemers van het kantoor van de Woonschakel. Aan de straatzijde is ruimte voor 2 parkeerplaatsen gereserveerd, bedoeld voor kortdurend bezoek aan het kantoor van de Woonschakel. Met in totaal 24 parkeerplaatsen wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig het gemeentelijk parkeerbeleid.

Ten aanzien van het fietsparkeren heeft het gemeentelijk beleid geen normen gesteld. Dit wordt met het plan wel gefaciliteerd. Fietsparkeren is voor bewoners van de woningen mogelijk in de bergingen. Voor het personeel van het kantoor kan dit aan de achterzijde van het gebouw worden voorzien en voor bezoekers van het gebouw aan de voorzijde, nabij de ingang.

4.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de geluidzone van het spoortraject Hoorn – Enkhuizen. Akoestisch onderzoek is hierom noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd door K+ Adviesgroep en de gehele rapportage is opgenomen in de bijlagen. In het onderzoek is, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, ook de Middenweg opgenomen. Hoewel deze weg geen formele geluidzone heeft, is de geluidbelasting van deze weg in het kader van een goede ruimtelijke ordening relevant. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies uit het onderzoek beschreven.

Spoorlijn Hoorn – Enkhuizen

- De gevelbelasting bedraagt maximaal 52 dB.
- De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt niet overschreden.
- In het kader van de Wet geluidhinder worden vanwege railverkeerslawaaï geen restricties aan het onderzochte bouwplan opgelegd. Er is geen hogere waarde benodigd.

Middenweg (niet-gezoneerde weg)

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.
- In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde' (48 dB).
- De geluidbelasting ten gevolge van de Middenweg is maximaal 56 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 51 dB, waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.
- Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarde ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.
- Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid (goed woon- en leefklimaat) is geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. Dit vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan geen belemmering. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan is rekening gehouden met dit advies. Er zijn aanvullende maatregelen getroffen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. De omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' wordt gecoördineerd met de voorliggende herziening van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan worden maximaal 14 nieuwe woningen mogelijk gemaakt en er wordt een kantoorruimte gerealiseerd. Zoals uit paragraaf 4.1 valt te lezen, zal deze ontwikkeling voor een afname aan verkeersbewegingen zorgen. Deze ontwikkeling zal dan ook niet in betekende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied, wordt gekeken naar de achtergrondwaarden. Deze achtergrondwaarden kunnen achterhaald worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten (gelegen aan de Drechterlandseweg) weergegeven. De normen voor de achtergrondwaarden voor stikstofdioxide en fijnstof worden niet overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
21765	12.5	14.5	6.0	7.2	2020
21763	12.5	14.7	6.0	7.2	2020
21761	12.5	14.5	6.0	7.2	2020
21759	12.8	14.5	6.0	7.2	2020
Norm	40	40	35	25	

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁴. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadtoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Bovenkarspel en Grootebroek met verschillende functies in de directe nabijheid. De Middenweg maakt onderdeel uit van de plaatselijke hoofdinfrastructuur en ter hoogte van het plangebied is er aan de Middenweg een winkelstrook aanwezig; aan de overige zijden zijn vooral woningen aanwezig. De omgeving van het plangebied kan vanwege de ligging en de mate van functiemenging worden aangemerkt als 'gemengd gebied'.

Met onderhavige ontwikkeling (woningbouw) worden gedeeltelijk activiteiten mogelijk gemaakt die kunnen leiden tot milieuhinder voor omliggende functies. Woningen leiden niet tot hinder voor omliggende functies. Kantoren hebben echter wel een richtafstand van 10 meter (milieucategorie 1). In gemengd gebied kunnen kantoren echter aanpandig aan milieugevoelige functies worden gerealiseerd. Bovendien is er in de huidige situatie reeds sprake van een kantoorfunctie, waardoor er geen toename van hinder te verwachten is.

Woningen zijn milieugevoelige functies. Dit betekent dat er ter plaatse van de beoogde woningen sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet gehinderd wordt door de aanwezigheid van de woningen in het plangebied. Om deze reden worden hieronder de richtafstanden van de omliggende inrichtingen nader beschouwd.

Middenweg 2 – 18a

Aan de overzijde van de Middenweg is bedrijfsbebouwing gevestigd (Middenweg 2-18a). Op de percelen zijn bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 toegestaan en tevens detailhandel in niet-dagelijkse goederen, een sportcentrum, kantoren en woninginrichting. Deze functies hebben de milieucategorie 2. De grootste richtafstand van deze functies is 30 meter voor het aspect geluid. Gezien de ligging in gemengd gebied worden deze afstanden met één stap verlaagd tot respectievelijk 10 meter.

⁴ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

De werkelijke afstand tussen het bouwvlak in het plangebied en het bedrijfsperceel is ca. 30 meter. Er is daardoor geen sprake van belemmering. Er wordt voldaan aan de richtafstanden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Station Bovenkarspel-Grootebroek

Het NS-station Bovenkarspel-Grootebroek ligt ca. 70 meter ten zuidwesten van het appartementengebouw. Een treinstation is aangemerkt als een categorie 3.2-functie (SBI 2008-code 491, 492). In gemengd gebied behoort hierbij een richtafstand van maximaal 50 meter. Er is daardoor geen sprake van belemmering. Er wordt voldaan aan de richtafstanden. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.5 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden. Het verrichten van werkzaamheden aan of nabij dergelijke kabels en leidingen kan hinder veroorzaken en het functioneren van deze verbindingen mag als gevolg van de ontwikkeling niet onevenredig worden belemmerd.

Doorwerking plangebied

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

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden

worden deze ook niet geïntroduceerd. Derhalve dient enkel de invloed en het risico van de buisleiding op de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied nader beschouwd te worden. Hiertoe is een nader onderzoek 'externe veiligheid buisleidingen' door Kragten uitgevoerd. De gehele rapportage is opgenomen in de bijlagen. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen opgeschreven.

Externe veiligheid buisleidingen

Het plangebied is deels gelegen binnen de 1%-letaliteitsafstand voor externe veiligheid van buisleiding W-573-05-deel-1. Op grond van de ligging van het plangebied ten opzichte van deze buisleiding is de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleiding inzichtelijk gemaakt.

Omdat het plangebied is gelegen binnen de 1%-letaliteitsafstand van genoemde buisleiding, is met behulp van het programma CAROLA de hoogte van het groepsrisico inzichtelijk gemaakt voor zowel de huidige als toekomstige situatie.

Huidige situatie

In de huidige situatie is binnen het plangebied een bedrijfsgebouw aanwezig. Op grond van de populatieservice zijn hier 15 personen aanwezig in de dagperiode.

Toekomstige situatie

Op basis van onderhavig bestemmingsplan worden twee varianten mogelijk gemaakt, zie onderstaand.

Variant 1

Op basis van deze variant wordt een appartementengebouw gerealiseerd, bestaande uit 14 woningen en een kantoor met een bvo van 200 m². Voor woningen wordt ook hier uitgegaan van het kental voor wonen en een aanwezigheid van 50% in de dagperiode en 100% in de nachtperiode. Voor het kantoorgedeelte wordt uitgegaan van het kental voor kantoor van 1 persoon per 30 m². In het onderhavige geval betekent dit een aanwezigheid van 7 personen in de dagperiode. Als gevolg van het planvoornemen neemt de personendichtheid in de dagperiode toe met 8,8 personen en in de nachtperiode met 33,6 personen.

Variant 2

In de toekomstige situatie kan ook een appartementengebouw worden gerealiseerd, bestaande uit 16 woningen. Uitgaande van het kental voor wonen (2,4 personen per woning) en een aanwezigheid van 50% gedurende de dag en 100% gedurende de nachtperiode, zijn binnen het plangebied in de dagperiode 19,2 personen aanwezig en in de nachtperiode 38,4 personen. Als gevolg van het planvoornemen neemt de personendichtheid in de dagperiode toe met 4,2 personen en in de nachtperiode met 38,4 personen.

Rekenresultaten

Uit de rekenresultaten blijkt dat voor de betreffende buisleiding zowel in de huidige als toekomstige situatie sprake is van een groepsrisico dat ruim lager is dan de oriëntatiewaarde. Er vindt bij beide varianten geen rekenkundige toename plaats van de hoogte van het groepsrisico na planvorming.

In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht. Deze is onderstaand uitgewerkt. De volledige verantwoording van de hoogte van het groepsrisico is opgenomen in de bijlagen.

Uitwerking beperkte verantwoordingsplicht

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken.

De verantwoording van het groepsrisico heeft betrekking op de beschreven relevante risicobron.

Bevb – transport door leidingen

In artikel 12 lid 3 van het besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht voor de buisleiding, waarbij de verantwoording dient in te gaan op de volgende onderdelen:

- 1) aanwezig en de te verwachten dichtheid van personen in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken;
- 2) het groepsrisico per kilometer buisleiding op het tijdstip waarop het besluit wordt vastgesteld en de bijdrage van de in dat besluit toegelaten kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten aan de hoogte van het groepsrisico;
- 3) de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;
- 4) De mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.

Ad 1)

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied voor externe veiligheid van buisleiding W-573-05-deel-1. In de huidige situatie is binnen het plangebied een bedrijfsgebouw aanwezig. Op grond van de populatie service zijn hier 15 personen aanwezig in de dagperiode.

In de toekomstige situatie zijn 2 varianten beschouwd. Bij variant 1 is uitgegaan van een appartementengebouw, bestaande uit 14 woningen en een kantoor met een bvo van 200 m². Voor woningen wordt ook hier uitgegaan van het kental voor wonen en een aanwezigheid van 50% in de dagperiode en 100% in de nachtperiode. Voor het kantoorgedeelte wordt uitgegaan van het kental voor kantoor van 1 persoon per 30 m². In het onderhavige geval betekent dit een aanwezigheid van 7 personen in de dagperiode. Als gevolg van het planvoornemen neemt de personendichtheid in de dagperiode toe met 8,8 personen en in de nachtperiode met 33,6 personen.

De tweede variant betreft de realisatie van een appartementengebouw, bestaande uit 16 woningen. Uitgaande van het kental voor wonen (2,4 personen per woning) en een aanwezigheid van 50% gedurende de dag en 100% gedurende de nachtperiode, zijn binnen het plangebied in de dagperiode 19,2 personen aanwezig en in de nachtperiode 38,4 personen. Als gevolg van het planvoornemen neemt de personendichtheid in de dagperiode toe met 4,2 personen en in de nachtperiode met 38,4 personen.

Ad 2)

De externe veiligheidsrisico's van de buisleiding zijn kwantitatief vastgesteld. De berekeningen van de hoogte van het groepsrisico van de betreffende buisleiding hebben overeenkomstig de voorschriften plaatsgevonden met het rekenprogramma CAROLA.

Uit de CAROLA-berekening blijkt dat de hoogte van het groepsrisico in de toekomstige situatie (beide varianten) niet rekenkundig toeneemt ten opzichte van de huidige situatie en ligt op 10% van de oriëntatiewaarde.

Ad 3)

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Bij een dreigende breuk van een hogedruk aardgasleiding richt de brandweer zich op het veilig stellen van het effectgebied en het voorkomen van een ontsteking. Als uitstroming plaats vindt, zal de Gasunie de leiding in-blokken. Afhankelijk van het systeem en de afstand tot de breuk kan het enkele uren duren voor de leiding is leeg gelopen. In geval van een directe ontsteking kunnen hulpdiensten door de enorme hittestraling de fakkel beperkt benaderen om gewonden te helpen. De fakkel zelf kan niet door de brandweer worden geblust. Er dient te worden gewacht tot het ingeblokte leidingdeel leeg is gelopen.

Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de bereikbaarheid in algemene zin en de specifieke risicolocatie cruciaal. De aspecten 'bereikbaarheid en calamiteit' en de '(primaire en secundaire) bluswatervoorziening' speelt hierin een rol.

Ad 4)

Het maatgevende scenario voor ongevallen met aardgastransportleidingen is fakkelbrand. Een fakkelbrand ontstaat door een breuk in een hogedruk aardgastransportleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit en door de statische of kinetische energie ontsteekt het gas direct. Slachtoffers kunnen vallen door de warmtestraling en drukgolf. Hiernaast kunnen rondvliegende brokstukken en glasscheren plaatselijk zware schade aanbrengen aan personen en gebouwen.

De mogelijkheid om zelfredzaamheid te vergroten

Het risico op een incident met een hoge druk aardgasleiding wordt voornamelijk bepaald door het risico van schade aan de leiding door (graaf)werkzaamheden nabij de leiding. Een belangrijkste bronmaatregel om het risico te verkleinen is het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor een strook aan weerszijden van de aardgastransportleiding. Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan reeds opgenomen dat binnen de belemmeringenstrook (4 meter aan weerszijden van de leiding) een bouwverbod geldt. Tot slot wordt geadviseerd om grondwerkzaamheden, zoals heiden, op minder dan 20 meter van de buisleiding onder toezicht van de leidingbeheerder te laten uitvoeren. Door deze maatregelen wordt het groepsrisico verder gereduceerd.

Mogelijkheden voor ontvluchting / schuilen

Binnen het invloedsgebied van de aardgastransportleiding is vluchten de beste optie. Wat betreft een fakkelbrand na leidingbreuk geldt dat deze zich snel kan ontwikkelen. Afhankelijk van de afstand van bebouwing tot de aardgasleiding, zijn er scenario's waarbij vluchten niet of nauwelijks mogelijk is. De hittestraling is daarvoor te groot. Aangezien het plangebied deels buiten de 100%-letaliteitsafstand valt, zijn er mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Zelfredzaamheid is mogelijk, mits ontvluchting uit gebouwen en omgeving op een juiste manier mogelijk is. Vluchten kan dan alleen via een route buiten het 'zicht' van de fakkel. Om de zelfredzaamheid te vergroten is het raadzaam om veilige vluchtroutes te realiseren in de luwte van het gebouw. Hierdoor worden de gevolgen van hittestraling beperkt. Voornemen is om in het kader van een vluchtroute een brug aan de noordkant van het plangebied te realiseren. Deze kan voor een extra van vluchtroute zorgen welke van de buisleiding af is gericht.

Vluchtroutes moeten personen direct van de calamiteit wegleiden. Bij de inrichting van het plangebied dienen voldoende vluchtwegen aanwezig te zijn om het plangebied in geval van calamiteit te ontvluchten. De vluchtwegen dienen van de leiding af gericht te zijn.

Advies Veiligheidsregio

De gemeente Stede Broec heeft in het kader van de ruimtelijke procedure advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Op 2 juni 2022 heeft de Veiligheidsregio advies uitgebracht (kenmerk: UIT-2022-255443). In het advies wordt het volgende aangegeven.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de hogedruk aardgastransportleiding. Het plan beïnvloedt de omvang van een eventuele ramp in geringe mate. De Veiligheidsregio is voorbereid om de gevolgen van een eventuele ramp in het plangebied en de omgeving te bestrijden.

Een fakkelbrand is het maatgevende scenario en ontstaat door een breuk in een hogedruk aardgastransportleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit en door de statische of kinetische energie ontsteekt het gas direct.

Het plangebied is op meerdere manieren te bereiken voor de hulpdiensten. De bluswatervoorziening in de vorm van ondergrondse brandkranen en open water is voldoende. De opkomsttijden van de brandweer voldoen aan het Besluit Veiligheidsregio's.

De Veiligheidsregio kan de omvang van gevaar van het maatgevende scenario duiden en de mogelijkheden voor brandbestrijding, hulpverlening en gevaarbeperkende maatregelen benoemen.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van risicobronnen, waar ligt wel binnen het invloedsgebied van een aardgastransportleiding. Uit de CAROLA-berekening blijkt dat de hoogte van het groepsrisico in de toekomstige situatie niet rekenkundig toeneemt ten opzichte van de huidige situatie en ligt op 10% van de oriëntatiewaarde. Het plan beïnvloedt de omvang van het groepsrisico in beperkte mate. Er is, mede op basis van het advies van de Veiligheidsregio, een verantwoording van het groepsrisico opgesteld. Het groepsrisico wordt op basis van deze overwegingen door de gemeente acceptabel geacht.

4.7 Ecologie

Wettelijke gebiedsbescherming

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren.

Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming)

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten.

Doorwerking plangebied

Er is door Vonk Groenservice een quickscan en ecologisch onderzoek uitgevoerd. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. De belangrijkste conclusies worden hieronder vermeld.

Wettelijke gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Markermeer", bevindt zich op circa 1,4 kilometer afstand ten noorden van het plangebied. Gezien de aard van de werkzaamheden zijn negatieve effecten niet te verwachten. Ter verificatie is onderstaand stikstofdepositie onderzoek omschreven alsmede zijn Aeriusberekeningen uitgevoerd.

Voor het berekenen van de stikstofdepositie op de omliggende Natura-2000 gebieden is gebruikgemaakt van het voorgeschreven rekenpakket AERIUS Calculator. De depositie is berekend op de dichtstbijzijnde natuurgebieden. De bijdrage wordt op alle natuurgebieden bepaald in mol per hectare per jaar. Hierbij wordt vastgesteld wat de emissiewaarde is van stoffen die bijdragen aan de stikstofdepositie. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er vindt geen depositie plaats in één of meerdere Natura 2000-gebieden.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 1,36 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Daarnaast zijn BPL-gebieden (onder andere Weidevogelleefgebied) op ruime afstand gelegen. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van boven genoemde gebieden niet worden aangetast.

Toetsing beschermde houtopstanden

Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Toetsing soortenbescherming

Vaatplanten

Beschermde soorten zijn niet te verwachten op de projectlocatie.

Vogels

- Jaarrond beschermde vogels met nesten - Nesten van onder andere de Huismus, Gierzwaluw, roofvogels en uilen zijn jaarrond beschermd. Deze bescherming is er omdat deze soorten het nest niet alleen tijdens de broedperiode gebruikt, maar mogelijk het hele jaar door als rustplaats of omdat bepaalde vogelsoorten nogal honkvast zijn en dus graag wederkeren naar het nest van het vorige jaar (Gierzwaluw). Door het ontbreken van dakpannen en overige geschikte openingen is het gebouw ongeschikt voor de Huismus en Gierzwaluw. De tuinen zijn door de gevarieerde aanleg geschikt habitat voor onder andere huismussen. Echter is er ter plaatse geen sprake van essentieel functioneel leefgebied gezien er in de omgeving veel leefgebied is voor deze soort in de gevarieerde tuinen in de buurt. Door de beoogde werkzaamheden worden geen (bezette) nesten verwijderd, vernield of beschadigd, zoals bedoeld in artikel 3.1, lid 2 uit de Wet Natuurbescherming. Aanvullend onderzoek naar vogels met een jaarrond beschermd nest is niet nodig.
- Alle broedende vogels met nesten - Alle broedende vogels alsmede de nesten en eieren zijn tijdens de broedperiode van de bepaalde soort beschermd. Op de platte daken is het mogelijk dat er genesteld wordt door algemene broedvogels. Ook in de beplanting van de tuin kunnen diverse vogels gaan broeden. Voorafgaand aan werkzaamheden zal een check uitgevoerd moeten worden naar eventuele broedgevallen. Bij een aangetroffen broedgeval dient gewacht te worden totdat het nest verlaten is. Door de beoogde werkzaamheden worden rekening houdend met bovenstaande, geen (bezette) nesten verwijderd, vernield of beschadigd, zoals bedoeld in artikel 3.1, lid 2 uit de Wet Natuurbescherming.

Amfibieën, vissen en reptielen

Niet van toepassing. Door het uitvoeren van de werkzaamheden worden geen dieren gedood of verstoord en worden vaste voortplantings- of rustplaatsen niet vernield of beschadigd zoals bedoeld in artikel 3.5, lid 1, 2 en 4 en artikel 3.10 lid 1 uit de Wet Natuurbescherming

Zoogdieren

- Vleermuizen - Alle in Nederland voorkomende vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn jaarrond beschermd. Omdat de diverse open stootvoegen in de gevel ruim genoeg zijn om in- en uit te kunnen vliegen door vleermuizen, is het niet uit te sluiten dat er verblijfplaatsen aanwezig zijn. Om de aan- of afwezigheid van vleermuizen onder de (kant) pannen aan te tonen, is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Uit dit nader onderzoek, dat eveneens is opgenomen in de bijlagen, blijkt dat er

in of rond het complex geen voortplantingsplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Functionele vliegroutes en foerageergebied ontbreken op de projectlocatie. Daarom zijn er in dit opzicht blijkens het nader onderzoek geen belemmeringen.

- Grondgebonden zoogdieren – Gezien de terreinomstandigheden op de locatie zijn beschermde soorten niet te verwachten. Door het uitvoeren van de werkzaamheden worden geen dieren gedood of verstoord en worden vaste voortplantings- of rustplaatsen niet vernield of beschadigd zoals bedoeld in artikel 3.5, lid 1, 2 en 4 en artikel 3.10 lid 1 uit de Wet Natuurbescherming.

Conclusie soortenbescherming

Gezien het voorgaande kan worden geconcludeerd dat uit nader onderzoek blijkt dat er geen belemmeringen voor het plan aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.8 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. 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 door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Doorwerking plangebied

Er is door Landview in 1990 een indicatief bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Onderstaand worden de belangrijkste bevindingen beschreven. Voor het gehele onderzoek wordt naar de bijlagen verwezen.

Uit het rapport uit 1990 blijkt dat de concentraties van alle onderzochte parameters in de grondmonsters onder of rond de A-waarde liggen. De concentraties van alle onderzochte parameters in de grondwatermonsters liggen ook onder of rond de A-waarde. Ook uit recenter bodemonderzoek (periode 2016-2019) op het naastgelegen perceel Middenweg 7 blijkt dat er op voorhand geen ernstige verontreinigingen verwacht worden; uit de betreffende onderzoeken is gebleken dat er maximaal licht verhoogde concentraties zijn aangetoond op de naastgelegen locatie. Zie nader het bestemmingsplan 'Middenweg 7, Bovenkarspel'.

Op basis van de voorgaande bevindingen kan gesteld worden dat het plan niet onuitvoerbaar is. Een gelüpdatet verkennend bodemonderzoek zal na de sloop van de bebouwing worden uitgevoerd. Deze sloop is in het voorjaar van 2022 voorzien, ruimschoots voor de vaststelling van het plan.

4.9 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.

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 toekomst 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 belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

Doorwerking plangebied

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

In de omgeving van het plangebied bestaat de bodem uit zware zavel met homogeen profiel. Ter plaatse van de nabije omgeving is sprake van grondwatertrap IV. Grondwatertrap IV 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

Het plangebied grenst aan een secundaire watergang, die aan de noordzijde van het plangebied loopt. In het plangebied zelf 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

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.

In de huidige situatie is het plangebied, met uitzondering van een strook langs de noord- en westzijde, geheel verhard. Het verhard oppervlakte bedraagt ca. 2.146 m², bestaande uit erfverharding (ca. 1199 m²) en bebouwd oppervlak (ca. 947 m²).

De toekomstige verharding (appartementencomplex en parkeerplaatsen) beslaan een oppervlakte van ca. 1.802 m², bestaande uit erfverharding (ca. 1.057 m², inclusief optionele verharding) en bebouwd oppervlak (ca. 745 m²). Het verhard oppervlakte neemt af met ca. 344 m².

Door de afname van het verhard oppervlakte leidt de ontwikkeling niet tot ongewenste peilstijgingen en een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie. Hierdoor is het plan in lijn met het principe 'klimaat adaptief bouwen'. Ook wordt het hemelwater niet afgevoerd op het riool en zoveel mogelijk rechtstreeks afgevoerd naar open water.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloegbare 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 afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) 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.

In dit geval wordt gekozen voor afvoer naar de watergang noordelijk van het plangebied. Hemelwater wordt in eerste instantie binnen het plangebied opgevangen.

Conclusie

Door de afname van het verhard oppervlakte in het plangebied zijn geen nadere watercompenserende maatregelen noodzakelijk. Regenwater wordt in het plangebied zelf verwerkt. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

4.10 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de nog in werking te treden Omgevingswet. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Doorwerking plangebied

De gemeente Stede Broec heeft haar archeologiebeleid verwerkt in het vigerende bestemmingsplan ‘Centrum Stede Broec’. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Hierin is opgenomen dat voor bodemverstoringen groter dan 1.000 m² en dieper dan 40 cm-mv een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Archeologie West-Friesland heeft voor de gemeente Stede Broec een archeologische beleidskaart ontwikkeld. De beleidskaart archeologie met toelichting is op 9 december 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Op de beleidskaart archeologie is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn. De waarden en verwachtingen zijn gecombineerd met een beleidsadvies per zone. Voor de beleidskaart zijn onder andere bodemkaarten gebruikt om de archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie nader te specificeren. Volgens de beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting voor de Bronstijd. Hier is een vrijstellingsgrens van 1.000 m² aan verbonden. De eventueel aanwezige archeologische resten bevinden zich direct onder de bouwvoor. Bij ontwikkeling dient in eerste instantie een archeologische quickscan te worden vervaardigd.

Deze archeologische quickscan is door de gemeente Stede Broec opgesteld. Voor de volledige quickscan wordt naar de bijlagen verwezen. Onderstaand zijn enkele conclusies beschreven.

Op basis van de huidige (recente) bebouwing kan gesteld worden dat de eventueel aanwezige archeologische waarden zijn aangetast. Op basis van de verstoring kan de hoge archeologische verwachting voor de Bronstijd, binnen het plangebied, naar beneden worden bijgesteld.

Nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg is niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. De huidige dubbelbestemming Waarde-Archeologie kan komen te vervallen voor het gehele plangebied. Deze is dus niet opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect 'archeologie' voor onderhavig planvoornemen.

4.11 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

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 Westfriesland systematisch te ontwateren en geschikt te maken voor bewoning. Behoud van deze verkavelingssloten is gewenst. De sloten liggen echter niet in het plangebied zodat negatieve effecten op de originele verkaveling worden uitgesloten.

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

4.12 Trillingshinder

Bij ruimtelijke planvorming moet trillingshinder of -schade aan gebouwen zoveel mogelijk worden voorkomen. Hinder of zelfs schade door trillingen kan ontstaan door:

- Verkeer over de weg of het spoor (bijvoorbeeld van vrachtwagens, trein of tram) machines bij industrie (stansen, draaiende motoren, etc.)

- Deze trillingen bewegen zich door de bodem. Trillingen nemen af als de afstand tot de bron groter wordt.

De ‘Beleidsregel trillingshinder spoor’ heeft tot doel vast te stellen hoe omgegaan wordt met enkele aspecten van trillingshinder. De beleidsregel richt zich op de vaststelling van een tracébesluit tot aanleg, wijziging of hernieuwde ingebruikneming van een landelijke spoorweg, als bedoeld in de Tracéwet. Het uitgangspunt van deze beleidsregel is dat het beschermingsniveau van de leefomgeving vergelijkbaar is met die van de SBR Richtlijn B. De normen van de beleidsregel en de SBR-richtlijn sluiten op elkaar aan.

Indien trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouwresearch (SBR) dan kan bij nieuwbouw van woningen (of andere gevoelige functies) maatregelen worden getroffen aan:

- de te realiseren nieuwbouw;
- de bron van de trillingen;
- de trillingsoverdracht door de bodem.

Doorwerking plangebied

Circa 80 meter ten zuiden van het plangebied ligt het spoortraject Hoorn-Enkhuizen. Derhalve kan er sprake zijn van trillingshinder in het plangebied. Doorgaans wordt een afstand van 100 meter gehanteerd als mogelijke effectafstand voor trillingen. De ‘Handreiking nieuwbouw en spoortrillingen’ geeft aan dat inzicht moet worden verkregen in de mate waarin trillingshinder kan optreden in toekomstige nieuwbouw. Factoren die daarbij worden beschouwd zijn: bodemgesteldheid en –opbouw in en nabij het plangebied, aanwezigheid en ligging van waterpartijen, treinbeeld (frequentie van gebruik van het spoor) incl. eventuele toekomstige wijzigingen, wissels/overgangsconstructies e.d.

In dit verband zijn in ieder geval de volgende omstandigheden relevant:

- Hoewel de Handreiking appartementencomplexen als trillingsgevoelig omschrijft, is dat bij traditionele bouwwijzen en voor complexen op een paalfundering maar beperkt het geval.
- De afstand van de nieuwe bebouwing tot het spoor is circa 80 meter en tussenliggend is zowel bebouwing, een weg als oppervlaktewater gelegen.
- Het betreffende spoortraject Hoorn – Enkhuizen wordt relatief beperkt gebruikt, namelijk enkel door treinen op dit specifieke traject. Dit betreft 2 treinen per uur in elke richting, totaal 4 treinen per uur.
- Alle treinen stoppen op station Bovenkarspel-Grootebroek, dat nagenoeg ter hoogte van het plangebied gelegen is. Ter hoogte van het plangebied hebben deze dus een lage rijsnelheid, waardoor het trillingsrisico op voorhand erg laag is. Er zou sporadisch een trein kunnen passeren die niet stopt en op hogere snelheid rijdt, maar dit is geen maatgevende situatie.

Voor het naastgelegen perceel, Middenweg 7, is in het kader van een recente transformatie van bedrijfsgronden naar een appartementengebouw een trillingsonderzoek uitgevoerd (d.d. 22 april 2020). Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Middels het onderzoek wordt geconcludeerd dat de trillingsprognose, gebaseerd op trillingsmetingen op het bouwkegel Middenweg 7 en het daarop destijds aanwezige bedrijfspand, laat zien dat er voor het voorziene appartementencomplex op dit perceel geen aanvullende maatregelen nodig zijn om te voldoen aan de SBR-B richtlijn. Met een draagconstructie uitgevoerd in beton en met betonnen vloeren worden geen voelbare trillingen verwacht.

De verwachting is dat bovenstaande conclusie voor naastgelegen perceel Middenweg 7 ook overgenomen kan worden in het kader van de ontwikkeling op het perceel Middenweg 5. Het te realiseren wooncomplex met kantoor is namelijk op eenzelfde afstand van het spoor gelegen en de tussenliggende gronden zijn op vrijwel identieke wijze ingericht. Zodoende is op voorhand voldoende aanneemelijk dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ten gevolge van trillingen. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarmee wordt gewaarborgd dat wordt voldaan aan de richtlijnen (streefwaarden voor 'Wonen nieuwe situatie', zoals bedoeld in Richtlijn deel B van Stichting Bouwresearch).

4.13 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaamheid' heeft betrekking op verschillende aspecten: levensduur, vormgeving, materialisering, efficiënte benutting van de ruimte, de omgang met water en energie, aansluitend bij het gemeentelijk klimaatbeleid. 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 milieuproblemen afgewenteld worden naar andere gebieden en volgende generaties. Dus niet alleen aandacht voor de behoeften van nu, maar ook voor de leefbaarheid in de toekomst. Bij het streven naar energieneutraliteit wil de gemeente enerzijds de energievraag verminderen/energie besparen en anderzijds zoveel mogelijk gebruik maken van duurzame energie. Duurzame energie betekent het gebruik van energiebronnen die ons onuitputtelijk ter beschikking staan zoals zonne-energie, windenergie, bodemenergie, waterkracht en biomassa. Een energieneutraal Stede Broec is een gemeente waarin alle energie die wordt gebruikt op een schone en duurzame wijze wordt opgewekt.

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

Toekomstige bouwaanvragen binnen het plangebied worden mede getoetst op basismaatregelen uit het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid. Tevens wordt duurzaam bouwen gestimuleerd op basis van de gemeentelijke ambitie. Zo wordt gebruik gemaakt van een duurzame materiaalkeuze zoals baksteen gevels en FSC-hout. De te realiseren appartementen zullen voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen en eisen in kader van energiezuinigheid. De doelstelling is dat de woningen zullen voldoen aan een duurzame energieklassie.

Er wordt gedacht aan de volgende maatregelen om de doelstelling te behalen:

- Isolatiewaarden(Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil – 4.7m²K/W voor gevel, 6.3m²K/W voor het dak en 5.0m²K/W voor de vloer;
- U-waarde voor ramen (glas + kozijn) 1,65W/m²K;
- U-waarde voor deuren 1,65W/m²K;
- Lucht/water warmtepomp of elektrische combi-warmtepomp;
- Natuurlijke luchttoe- en mechanische luchtafvoer. Luchttoevoer door zelfregulerende roosters, en mechanische luchtafvoer. Vraagsturing d.m.v. CO₂ en vochtsensoren;
- Verwarming d.m.v. vloerverwarming;
- Dubbele kierdichting;
- PV-panelen op het platte dak ;
- Gescheiden riolering waarbij hemelwater rechtstreeks op het oppervlaktewater wordt geloosd
- Duurzaamheid wordt ook bereikt in de levensloopbestendigheid van de woning. Er worden ruim opgezette appartementen ontwikkeld voorzien van een lift.

Uitgangspunt van de ontwikkeling is daarnaast het behalen van een maximale BENG-waarde die wordt bepaald middels NTA 8800. De isolatiewaarden zijn geoptimaliseerd op basis van de BENG en investeringskosten. Het verder isoleren van de woning geeft een beperkte energiebesparing ten opzichte van relatief hoge kosten. Om te voldoen aan bovengenoemde punten zal er bij de aanvraag omgevingsvergunning een BENG-berekening worden aangeleverd waarin aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de gestelde normen. Tevens zal een MPG-berekening worden aangeleverd.

Geconcludeerd wordt dat met de voorgenomen nieuwbouw van het plan wordt aangesloten op de duurzaamheidsambitie van de gemeente Stede Broec en hierdoor een positieve bijdrage levert aan het bereiken van deze ambitie.

4.14 Bezonning

Er bestaan in Nederland geen wettelijke normen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing, maar dit aspect dient te worden afgewogen in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Er zijn wel normen (richtlijnen) van TNO ten aanzien van deze afweging. Deze zijn verdeeld in de lichte en strenge vorm. Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning

mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Een gebouw voldoet aan de strenge norm indien in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonningmogelijk is gedurende drie uren per etmaal. Het is hierbij geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Doorwerking plangebied

De initiatiefnemer heeft een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de effecten van het initiatief op de bezonning van de omliggende percelen en gevels minimaal zijn. Het plan leidt in die zin niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

4.15 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande bedrijfs- en kantoorlocatie gesaneerd en worden maximaal 14 extra wooneenheden mogelijk gemaakt. De kantoorfunctie blijft gedeeltelijk behouden. Deze wijziging kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden op basis van de vraag of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie opgesteld. In deze aanmeldnotitie is aanbevolen om - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van voorliggend initiatief geen milieueffectrapportage wordt vereist. Dit in verband met de aard en omvang van het project, de te verwachten beperkte (potentiële) milieugevolgen en de plaats van het project. Dit besluit is separaat genomen. De volledige m.e.r.-beoordeling is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 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.

Participatie

Initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure, die verderop in deze paragraaf wordt beschreven, de buurt over het planvoornemen geïnformeerd. Op 28 september 2021 is een nieuwsbrief in de buurt afgegeven, waarbij de eerste ontwerpschetsen van het beoogde nieuwe complex zijn toegevoegd. De nieuwsbrief is afgegeven op de adressen Zonnedaauw 1 t/m 101 (Stede Borgh), Zonnedaauw 2 t/m 24, Stationslaan 23 t/m 43 en Middenweg 2. Hierbij is de gelegenheid gegeven om een reactie te geven of vragen te stellen aan initiatiefnemer De Woonschakel. Er is geen reactie ontvangen.

Hierna is een start gemaakt met de voorbereiding van het bestemmingsplan, is het ontwerp van de nieuwbouw verder uitgewerkt en op onderdelen aangepast (onder meer na consultatie van welstand) en is het landschapsonwerp opgesteld. Op 13 april 2022 is de buurt wederom geïnformeerd over het plan en is een inloophmoment georganiseerd, waarop mensen vragen konden stellen over het plan.

Bestemmingsplanprocedure

De wettelijke bestemmingsplanprocedure start met de publicatie van een ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Zie over deze procedure nader hoofdstuk 7.

5.2 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 paragraaf 3.1). De kosten worden gedekt uit de opbrengst van de woningen. Er zijn geen hoge kosten te voorzien. De financiële haalbaarheid van het plan is vanuit diverse opzichte, zoals bodem, archeologie en flora en fauna, in kaart gebracht. Hiermee kan het op te stellen bestemmingsplan financieel haalbaar worden geacht.

Grondexploitatie en kostenverhaal

Een gemeente is conform de grondexploitatiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een zogenaamd 'bouwplan' (zoals aangeduid in art. 3.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een 'ruimtelijke besluit' (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) nodig is. Dit bestemmingsplan is een op uitvoering gericht bouwplan waardoor het nodig is een exploitatieplan vast te stellen of de betaling van de kosten op een andere manier te verzekeren.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Stede Broec is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee zijn de kosten anderszins verzekerd.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

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

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond (BGT juli 2018), schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en overige recente bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van ruimte voor ruimte woningen in het buitengebied van 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 de eenduidigheid zijn enkele begrippen uit het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Stede-Broec' 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.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en dergelijke. Binnen de planregels voor 'Groen' is het mogelijk een pad naar de beoogde voetgangersbrug over het water aan de noordzijde van het plangebied te realiseren. Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter en een maximum oppervlakte van 15 m².

Verkeer

Het voorterrein en het parkeerterrein aan de achterzijde van de appartementen is 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. Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen. De bouwregels voor nutsvoorzieningen zijn gelijk aan de regels in de bestemming 'Groen'.

Water

Aan de noordoostkant van het plangebied is de bestemming 'Water' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige doeleinden (zoals infiltratie, waterberging), groenvoorzieningen en kruisingen en overbruggingen. Binnen deze bestemming is het dus mogelijk om de beoogde brugverbinding in noordelijke richting te maken. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen

Ter plaatse van het appartementengebouw (incl. kantoorgedeelte) zijn de gronden bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bedoeld voor wonen en bijbehorende voorzieningen. Binnen de aanduiding 'kantoor' zijn ook kantoren toegestaan. De bouwvorm, bouwhoogte en het maximum aantal wooneenheden zijn op de verbeelding aangegeven. Voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, is een specifieke regeling opgenomen. Tevens is in de bouwregels een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van het voorkomen van trillingshinder opgenomen (zie nader par. 4.12). De planregels bevatten een afwijkingsbevoegdheid om binnen de aanduiding 'kantoor' twee extra wooneenheden toe te staan. Hiertoe zijn nadere voorwaarden opgenomen.

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 voor ondergeschikte bouwdelen. In de algemene gebruiksregels is een regeling met betrekking tot het parkeren opgenomen. De algemene afwijkingsregels verschaffen 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.

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.

7. INSPRAAK, OVERLEG EN PROCEDURE

7.1 Overleg

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In dit geval is geen inspraakprocedure doorlopen. Wel is een omgevingsdialoog gehouden. Zie hierover nader par. 5.1 van deze toelichting.

Het bestemmingsplan is voorafgaand aan de ontwerpprocedure toegezonden aan de wettelijke overlegpartners. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

7.2 Ontwerp

De formele procedure van het bestemmingsplan vangt aan met de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. Met het voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw bouw- en gebruikskader voor het perceel geboden. Voor het concrete bouwplan wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend op basis van dit bestemmingsplan. In dit geval wordt een gecoördineerde procedure toegepast. Dit betekent dat de omgevingsvergunning voor het bouwen parallel loopt met de herziening van het bestemmingsplan. De besluiten doorlopen gezamenlijk de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Het college van B&W verzorgt deze coördinatie. De gemeenteraad is het bevoegde gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan, het college van B&W is het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunning.

De ontwerpprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken en gepubliceerd volgens de wettelijke vereisten. Gelijktijdig is de ontwerp omgevingsvergunning voor het bouwen ter inzage gelegd op het gemeentehuis. Gedurende deze periode van zes weken kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het ontwerpbestemmingsplan en/of de ontwerpbeschikking tot verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er aanleiding geweest tot één ambtshalve wijziging. Dit betreft een herformulering van art. 6.4 sub a. en b. van de planregels.

7.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is vervolgens op 22 december 2022 vastgesteld door de gemeenteraad en het college heeft een definitief besluit tot verlening van de omgevingsvergunning genomen. Het vastgestelde bestemmingsplan en het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning liggen vervolgens wederom gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.

