

Gemeente Stede Broec

Bestemmingsplan “Parklaan - 2017” Stede Broec

t.b.v. de realisering van woonzorgcomplex ‘Villa Oigenwois’

Vastgesteld 25 april 2019

Herstelbesluit 25 juni 2020



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

25 juni 2020

TOELICHTING

1.	Inleiding	1.
2.	Beschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
3.	Ruimtelijk beleidskader	5.
3.1	Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	5.
3.2	Provinciaal beleid	6.
3.2.1	Relatie met de Wro	6.
3.2.2	Structuurvisie NH 2040	6.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening	7.
3.2.4	Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland	8.
3.2.5	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	8.
3.3	Gemeentelijk beleid	9.
3.3.1	Gemeentelijke beleidsnota's	9.
3.3.2	Bestemmingsplan	11.
3.3.3	Gemeentelijke welstandsnota	12.
4.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	13.
4.1	Milieu	13.
4.1.1	Bodem en grondwater	13.
4.1.2	Watertoets	13.
4.1.3	Bedrijven en milieuzonering	14.
4.1.4	Wegverkeerslawaaï	14.
4.1.5	Railverkeerslawaaï	14.
4.2	Verkeersaspecten	14.
4.3	Luchtkwaliteit	14.
4.4	Externe veiligheid	15.
4.5	Leidingen	16.
4.6	Cultuurhistorie / Archeologie	16.
4.7	Natuurwaarden / Flora en Fauna	17.
4.8	Duurzaamheidsaspecten	19.
5.	Toelichting op de wijze van bestemmen	20.
6.	Uitvoerbaarheid	21.

Bijlage I	Notitie "Ladder voor duurzame ontwikkeling"
Bijlage I a	Erratum-actualisatie "Ladder voor duurzame ontwikkeling"
Bijlage II	'Conclusie en aanbevelingen' van het verkennende bodemonderzoek
Bijlage III	Archeologische quick-scan
Bijlage IV	Quick-scan Flora en Fauna, locatie Parklaan
Bijlage V	Quick-scan Flora en Fauna, locatie kassencomplex
Bijlage VI	Verantwoording autogebruik en verkeersbewegingen

Separate bijlagen bij "bestemmingsplan "Parklaan 2017".
(op te nemen in digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijke plannen.nl)

Bijlage A	Verkendend bodemonderzoek Grondslag BV d.d. 30 oktober 2017, project 27947.
Bijlage B	Beantwoording vooroverleg en inspraakreacties
Bijlage C	Voorstel aan -, Besluit van de gemeenteraad en Reactienota zienswijzen.

1. Inleiding

Initiatief

Een ouderinitiatief is basis geweest voor de oprichting van de Stichting 'Villa Oigenwois'.

De Stichting 'Villa Oigenwois', p/a Streekweg 415, 1616 AJ Hoogkarspel, heeft het voornemen om een woonzorg-complex te realiseren op de locatie Parklaan. De locatie is in de huidige situatie nog onderdeel van agrarisch productiegebied en is onbebouwd.

Tegelijkertijd worden van de nabijgelegen agrarische vestiging de kassen verwijderd.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voor de betreffende locatie het onderhavige bestemmingsplan "**Parklaan - 2017**" opgesteld.

De planlocatie is kadastraal bekend onder Stede Broec, sectie B, nr. 1676; de te verwijderen kassen van het agrarische vestiging vallen onder sectie B nrs. 2585 en 2586.



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

Bestaande situatie

De planlocatie is gelegen op de rand van het bestaand stedelijke gebied van Lutjebroek direct ten zuiden van de P.J. Jongstraat - hoek Parklaan. De gronden worden gebruikt ten behoeve van de akkerbouw.



afb. 2 De planlocatie direct achter de erven van de woningen aan de P.J. Jongstraat

Huidige bestemmingen en gewenste bestemming

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan "**Landelijk gebied 2010**", onherroepelijk vanaf 14 maart 2012). De betreffende gronden hebben de enkelbestemming "**Agrarisch**" (art. 3) en de dubbelbestemming "**Waarde - Archeologie**" (art. 16).

De gewenste bestemming voor een woonzorg-complex is "**Maatschappelijk**", waarbij wordt vastgelegd, dat de doelgroep wordt beperkt tot mensen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking met een WIZ of WMO-indicatie grondslag verstandelijke beperking.

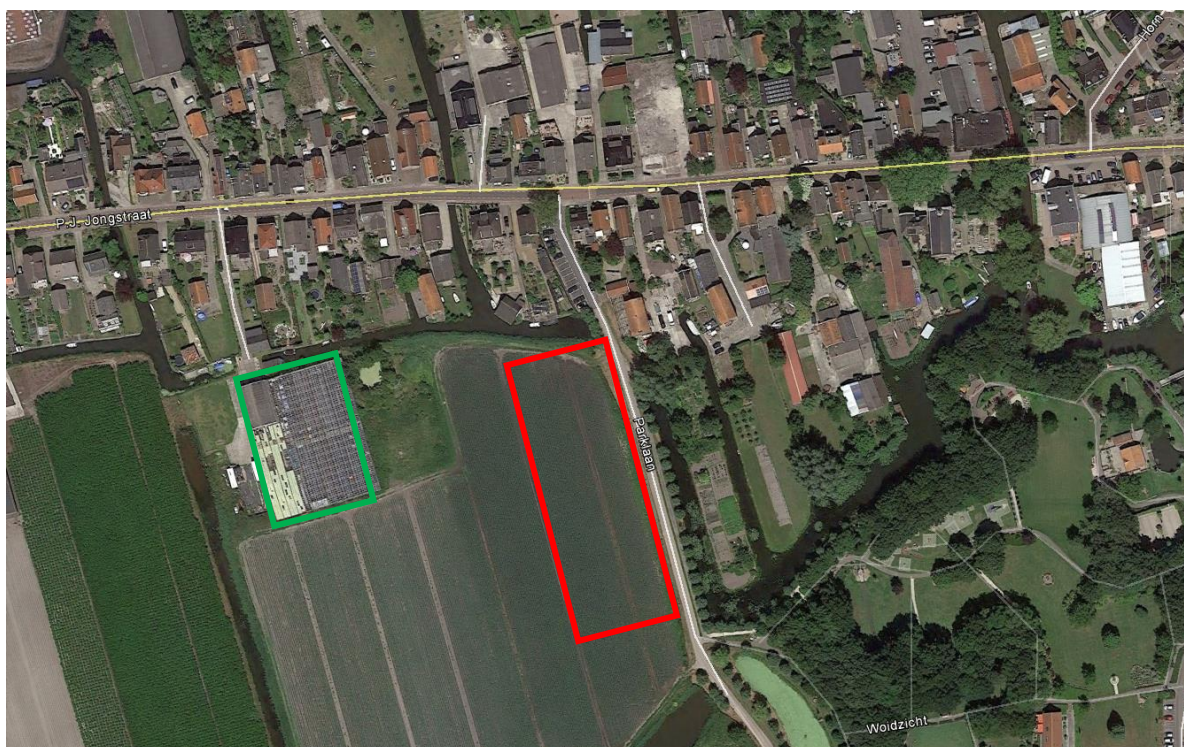
Planologische regeling

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

Het onderhavige document betreft de toelichting, planregels en verbeelding op het bestemmingsplan "**Parklaan - 2017**".

2. Beschrijving nieuwe ontwikkeling

Gezien de ligging van de planlocatie aan de Parklaan achter de lintbebouwing aan de P.J. Jongstraat is de inpassing van deze ontwikkeling gericht op een harmonieuze samenhang met het lint en het achterliggende gebied met o.a. de woningbouw-uitleg van Lutjebroek.



afb. 3 De locatie woonzorg-complex 'Villa Oigenwois' (rood) en de locatie van het te verwijderen kassencomplex, waarvan de schuur blijft staan (groen)

De structuur van het gebied kenmerkt zich in hoofdzaak door een opstreckende verkaveling dwars op de oorspronkelijke ontginningsas i.c. de P.J. Jongstraat. Dit gebied wordt zowel als geheel als in meerdere onderdelen begrensd door kavelsloten en –tochten. Vanaf de P.J. Jongstraat manifesteert dit patroon zich op vele plekken als aantrekkelijke doorzichten naar het landelijke gebied.

Een en ander is de aanleiding om het perceel voor het woonzorg-complex te begrenzen met een relatief brede en bevaarbare tocht (voert).

Door het aanbrengen van de voert om het perceel wordt op logische wijze aangesloten op de kenmerkende structuur en gaat de locatie deel uitmaken van het 'Bestaand Stedelijke Gebied' (de opvolger van 'Bestaand bebouwd Gebied').

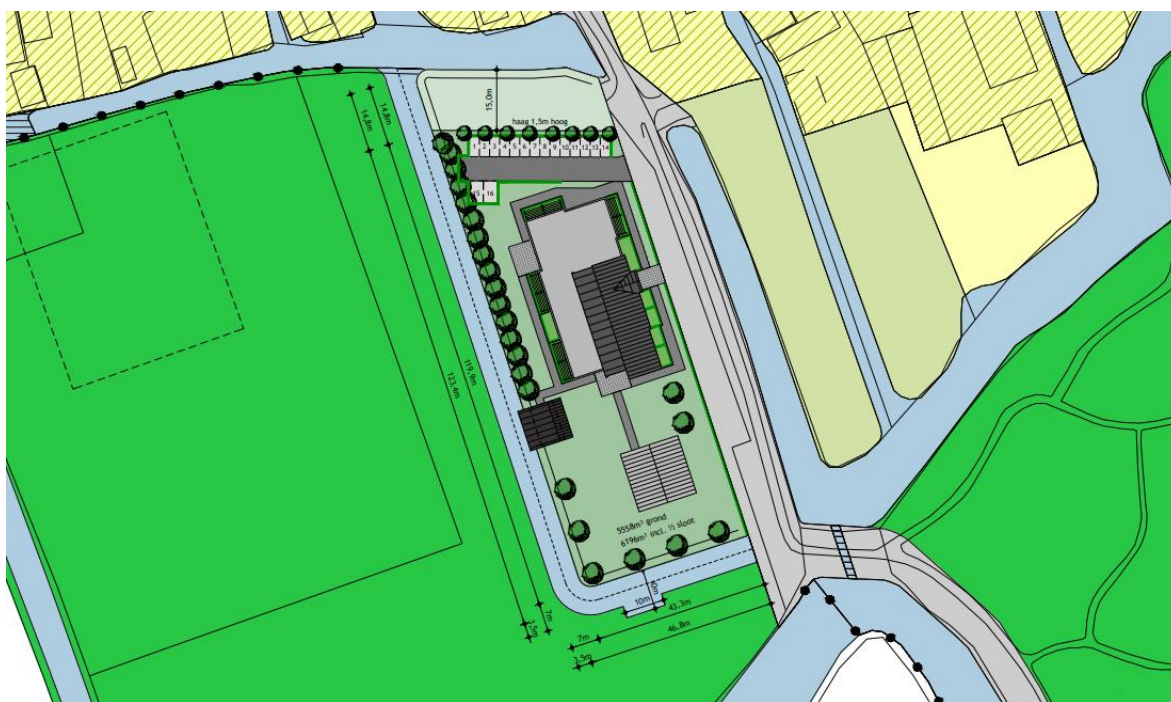
Hiermee wordt tevens de reeds aanwezige zichtlijn vanaf de P.J. Jongstraat versterkt.

Erf en beplanting zullen daarbij qua inrichting en soortenkeuze passend worden uitgewerkt met streekeigen 'bouwstenen'.

Ten noorden van het perceel wordt een strook van 15 meter gereserveerd ten behoeve van het eventueel realiseren van de nodige openbare parkeerplaatsen voor de buurt. Qua inrichting wordt gedacht aan eenzijdig parkeren met tenminste 12 parkeerplaatsen. Direct aansluitend komt de parkeervoorziening voor het zorgcomplex met een afscheidende haag en bomenreeks.

Op de westgrens wordt parallel aan het water eveneens een haagbeplanting met bomenreeks voorzien. Deze is geprojecteerd om het incidentele spuiten van de (laagblijvende) gewassen op het agrarische perceel af te schermen.

In samenhang van de nieuwe ontwikkelingen zullen de kassen van de agrarische vestiging ten westen van de planlocatie worden gesloopt. Er zal een melding 'Activiteitenbesluit' worden gedaan 4 weken voorafgaande aan het definitief beëindigen van deze bedrijvigheid.



afb. 4 De nieuwe situatie

Het bouwplan

Op het perceel is overeenkomstig de vorm van het perceel een in principe rechthoekig volume geplaatst, waarbij de buitenruimte functioneel kan worden ingericht.

De parkeergelegenheid is direct aan de ontsluitingszijde (noordzijde) geregeld met 16 plaatsen. De gemeenschappelijke, recreatieve buitenruimte wordt meer privé en uitstekend op de zon georiënteerd.

Uiteraard is in het ontwerp van het gebouw rekening gehouden met de te huisvesten bewoners inzake toegankelijkheid, gebruiksvriendelijkheid en de aanwezigheid van specifieke voorzieningen.

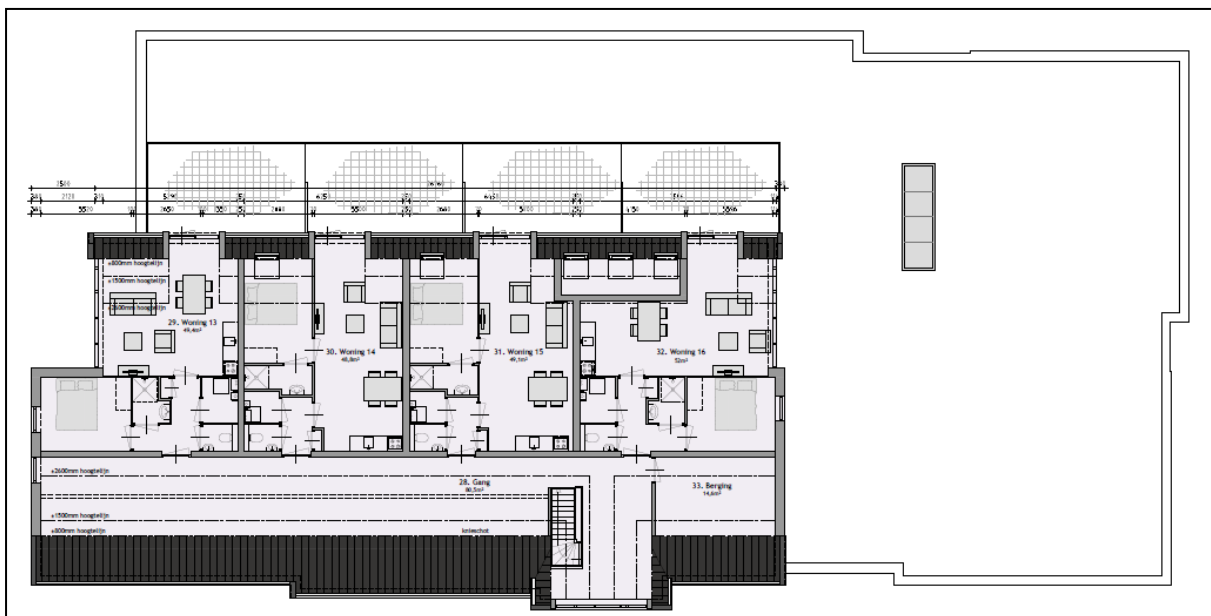
Het beoogde gebouw is geïnspireerd door de streekeigen karakteristiek van een tuindersschuur: de langwerpige, rechthoekige plattegrond, lage aankapping, flauwe dakhelling, eenvoudige materialisatie en sobere detaillering.

De ingetogen verschijningsvorm en materialisatie zijn gericht op een goede aansluiting op de bebouwing in de omgeving.

Gezien het programma van eisen en de gegeven situatie zijn de verblijfsruimten voor de cliënten die **veel lichamelijke zorg en begeleiding** behoeven op begane grond geprojecteerd; een gelijkvloerse plattegrond is uitgangspunt omdat het voor de bewoners van groot belang is om contact te hebben met de aansluitende buitenruimte en de bereikbaarheid daarvan.



De appartementen op de bovenverdieping gaan bewoond worden door bewoners met een verstandelijke en of meervoudige beperking die een lichtere zorgzwaarte en begeleidingsbehoefte nodig hebben, maar wel een WLZ / WMO indicatie hebben.



afb. 7 Op de verdieping nog vier kleine appartementen, ook voor de cliënten

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De “Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling” is met ingang van 14 maart 2012 vervangen door de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het ministerie van Infrastructuur e Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Alleen in de stedelijke regio’s rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een ‘ladder’ voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de ‘SER-ladder’).

De onderhavige ingreep is - gezien de locatie - te karakteriseren als **‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’**.

Voor deze ontwikkeling moet de ‘ladder voor duurzame ontwikkeling’ worden doorlopen. Dit is geschied voorafgaande aan de opstelling van het onderhavige bestemmingsplan en aan de gemeente en provincie voorgelegd om instemming voor deze ontwikkeling te verkrijgen. De notitie waarin de ‘ladder’ wordt doorlopen is opgenomen in **bijlage I**. Een geactualiseerde notitie, n.a.v. de wijziging van de Bro in juli 2017, is opgenomen in **bijlage I-a**.

Een en ander overziende wordt duidelijk dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang overwegend behoort tot het beleidsniveau van de provincie en de gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Relatie met de Wro

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

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

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

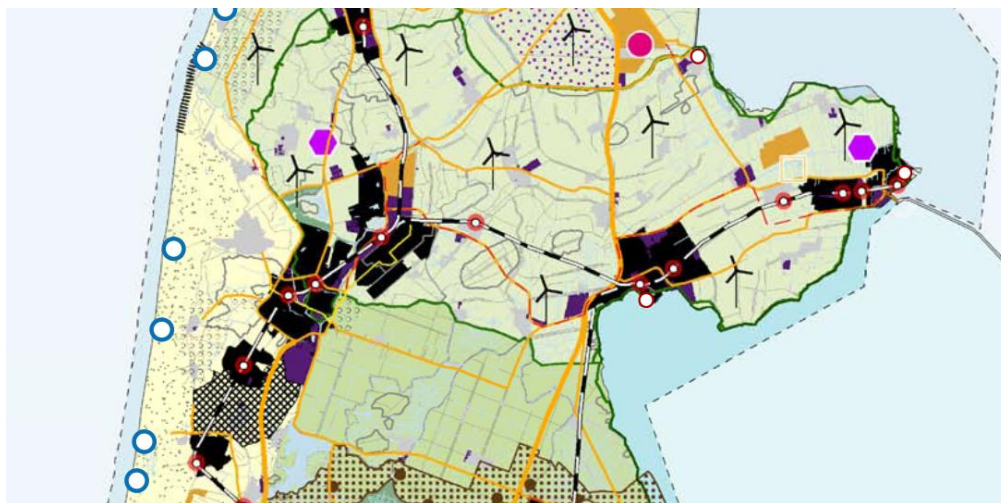
De Ruimtelijke Verordening richt zich op bestemmingsplannen, beheersverordening, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 Wabo). Hierbij gaat het om algemene regels omtrent de inhoud.

3.2.2 Structuurvisie NH 2040

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

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

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



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

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

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Van toepassing is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), geconsolideerd 23 april 2018.

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

Bij de PRV zijn 9 themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld. In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn deze niet alle even relevant.

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

De definitie voor bestaand stedelijk gebied is als volgt (art. 1.1.1 onder h. Bro):

“bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur”

De planlocatie ligt niet in 'bestaand stedelijk gebied', waardoor het noodzakelijk was de 'Ladder voor duurzame ontwikkeling' te doorlopen en ter beoordeling te overleggen aan de provincie. Dit heeft plaatsgevonden en de locatie is vrijgegeven voor de onderhavige ontwikkeling. De notitie 'Ladder voor duurzame ontwikkeling' is weergegeven in **bijlage I**, later gevolgd door een geactualiseerde notitie n.a.v. de wijziging van de Bro in juli 2017 (**bijlage I-a**).

Op de toelichtende themakaart '**Ecologie**' van de PRV is vast te stellen dat het gebied waarin de planlocatie is gelegen niet in, maar wel in de nabijheid van de 'Ecologische hoofdstructuur' is gelegen. De onderhavige ontwikkeling vormt geen bedreiging voor de Ecologische hoofdstructuur.



afb. 9

Themakaart 'Ecologie' uit de PRV

De overige kaarten zijn: 'Grondgebied' (spreekt vanzelf), 'Unesco' (niet van toepassing), 'Bufferzones' (niet van toepassing), 'Landbouwclusters' (nee), 'Blauwe ruimte' (geen restricties), 'Duurzame energie' (kleinschalig), 'Aardkundige waarden' (niet aanwezig) en '20 KE-contour Schiphol' (niet van toepassing).

Conclusie:

Er worden in de provinciale ruimtelijke verordening met betrekking tot de voorliggende ingreep verder geen richtinggevende of belemmerende uitgangspunten of regels geformuleerd. Een en ander vertoont geen strijdigheden met het ruimtelijke beleid van de provincie.

3.2.4 Kadernota Regionale woonvisie West-Friesland

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

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

In het 'doelgroepenbeleid' wordt gesteld dat de huisvesting van senioren, **mensen met een beperking**, starters op de woningmarkt en mensen met lage inkomens de komende jaren extra aandacht dienen te krijgen.

Tenslotte moet worden vastgesteld dat het voorliggende ouder-initiatief niet voldoet aan het uitgangspunt om in principe te bouwen *binnen* bestaand bebouwd gebied (bestaand stedelijk gebied).

Ook in dit verband moet worden verwezen naar de notitie 'Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling' (**bijlage I en bijlage I-a**). Daarin wordt ook de nodige aandacht besteed aan de actuele behoefte, de Regionale woonvisie en het Regionale Actieprogramma Wonen Noord-Holland Noord 2011-2015.

3.2.5 Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

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

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van de bouw van een zorgcomplex voor 16 jongvolwassenen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking, wordt een beknopte beeldkwaliteitsparagraaf geacht voldoende inzicht te geven in de gevolgen van de ingreep voor de bestaande beeldkwaliteit.

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

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

Door de locatie direct aan te sluiten op de bebouwing van de P.J. Jongstraat en het aanbrengen van een voert op de west- en zuidgrens, wordt de planlocatie een logisch onderdeel van de karakteristieke ordening van het stedelijke gebied van Stede Broec in samenhang met het omringende landschap, zoals dit zich door de jaren heen heeft ontwikkeld.

Tegelijkertijd met deze ontwikkeling worden de kassen van een agrarische vestiging gesloopt en de gronden teruggegeven aan het landelijke gebied. Dit betekent reeds een belangrijke kwaliteitsstap.

Daarnaast wordt nieuwbouw gepleegd met een vorm, afmetingen en materiaalgebruik, die qua schaal en karakter zich uitstekend verhoudt met de bebouwingskarakteristiek in de omgeving.

Vastgesteld kan worden dat de bestaande kwaliteiten van het gebied met de ingreep niet worden aangetast.

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

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Gemeentelijke beleidsnota's

□ Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024

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

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

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

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

De kernwaarden vertalen zich in de volgende uitgangspunten:

Er wordt gekozen voor :

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

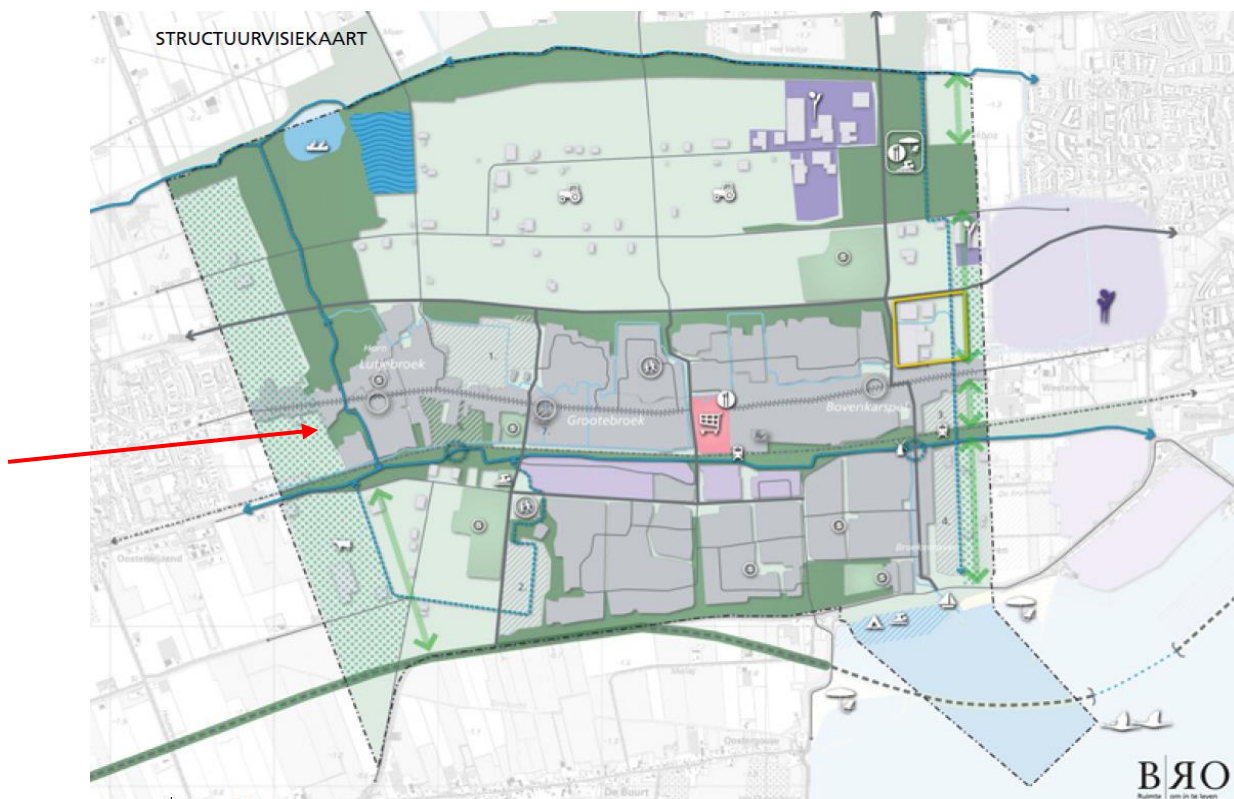
De Structuurvisie Bestaand Stedelijk Gebied 2007 van de gemeente Stede Broec biedt de visie op de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bebouwde kom en het lint.

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

Op de Structuurvisiekaart (**afb.10**) is te zien dat de planlocatie ligt in een gebied dat is aangeduid als 'Groene scheg'. In dit gebied wordt in principe gedacht aan een landschap met streekeigen elementen zoals boomgaarden, kleinschalig opgaand groen, moeras en water.

Na de vaststelling van de Toekomstvisie heeft de gemeenteraad ingestemd met het 'Natuur- en Recreatieplan Westfriesland'. Dit plan vormt de basis voor het beleid en de werkzaamheden van het Recreatieschap Westfriesland. In dit nieuwe plan komen de groene scheggen niet meer als zodanig terug, omdat deze niet meer zoals bedoeld uitvoerbaar bleken te zijn.

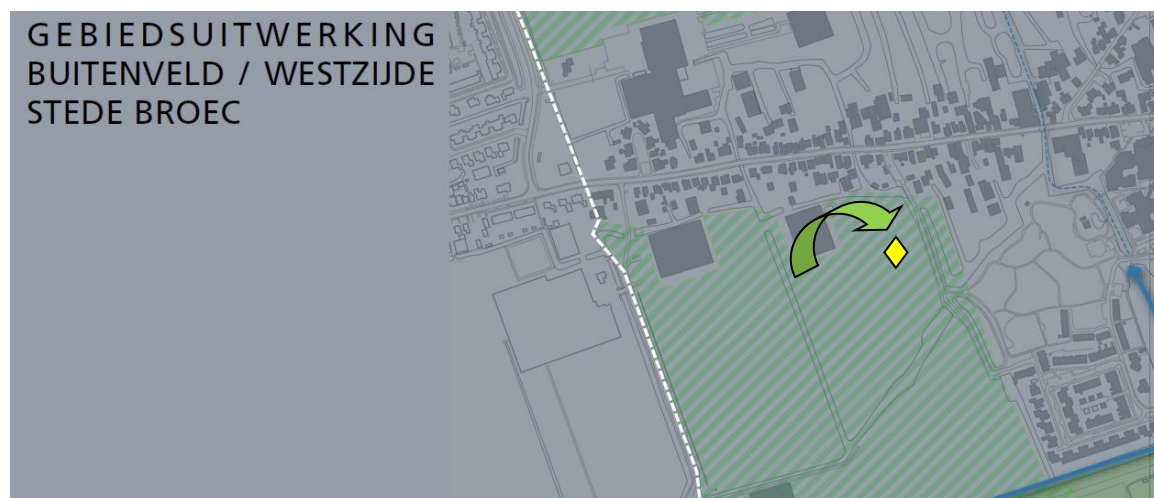
Dit neemt niet weg dat partijen (waaronder ook de gemeenteraad van Stede Broec) zich terdege bewust zijn van de kwaliteit van de locatie en een eventuele ontwikkeling kritisch zullen beschouwen, in die zin dat gekeken zal worden naar mogelijke compenserende maatregelen, zodat een gelijkwaardige kwaliteit wordt geboden.



afb. 10 De planlocatie op de Structuurvisiekaart

Nu doet zich echter de unieke gelegenheid voor om de m2 bebouwd oppervlak op de locatie 'uit te wisselen' met het verwijderen van een verouderd klassencomplex, waardoor in feite de verdere 'verstening' van het open landelijke gebied wordt gecompenseerd (ca. 2.400 m2 versus 1.255 m2) en een belangrijke kwaliteitssprong kan worden gemaakt inzake de beeldvorming.

In dit verband kan ook weer worden verwezen naar de notitie 'Ladder voor duurzame ontwikkeling' (weergegeven in **Bijlage I en I-a**).



afb. 11 De planlocatie in de 'groene scheg' met in beeld de 'uitruil' met het kassencomplex

Relevant voor het voorliggende initiatief is hetgeen in de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024 wordt aangegeven m.b.t. 'Wonen en woonomgeving' en 'Sociaal domein'.

Als '**basisverantwoordelijkheid**' wordt gesteld:

*"een woonvoorraad en woonomgeving die geschikt is voor **alle** doelgroepen nu en in de toekomst".*

Ten aanzien van '**mogelijkheden en condities**': *"kleinschalige woningbouwinitiatieven faciliteren die bijdragen aan de woon- en omgevingskwaliteit".*

en:

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

Het voorliggende project voor een woonzorg-voorziening komt op een locatie die goed is gelegen ten opzichte van verwante bestaande voorzieningen in de lintbebouwing.

De keuze van de locatie is mogelijk door 'uitwisseling' met het kassencomplex van een agrarisch bedrijfsvestiging, waardoor extra 'verstening kan worden voorkomen'.

Tenslotte draagt de vormgeving van het woonzorg-complex bij aan de woon- en omgevingskwaliteit.

Verder wordt in de Toekomstvisie verwezen naar de Regionale Woonvisie:

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

Een en ander overziende kan vastgesteld worden dat het voorliggende initiatief - de realisering van een woonzorgcomplex - goed past binnen de doelstellingen van de Toekomstvisie.

□ Gemeentelijke woonvisie

Gemeenten in de regio kunnen de Kadernota Regionale woonvisie (zie paragraaf 3.2.4) gebruiken als vertrekpunt en als basis voor het vaststellen van lokale Woonvisies. De gemeente Stede Broec heeft d.d. 7 april 2011 de kadernota vastgesteld, die daarmee als gemeentelijke woonvisie wordt toegepast .

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de gemeentelijk woonvisie.

3.3.2 Bestemmingsplan

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan "**Landelijk Gebied 2010**" van toepassing (onherroepelijk 14 maart 2012).

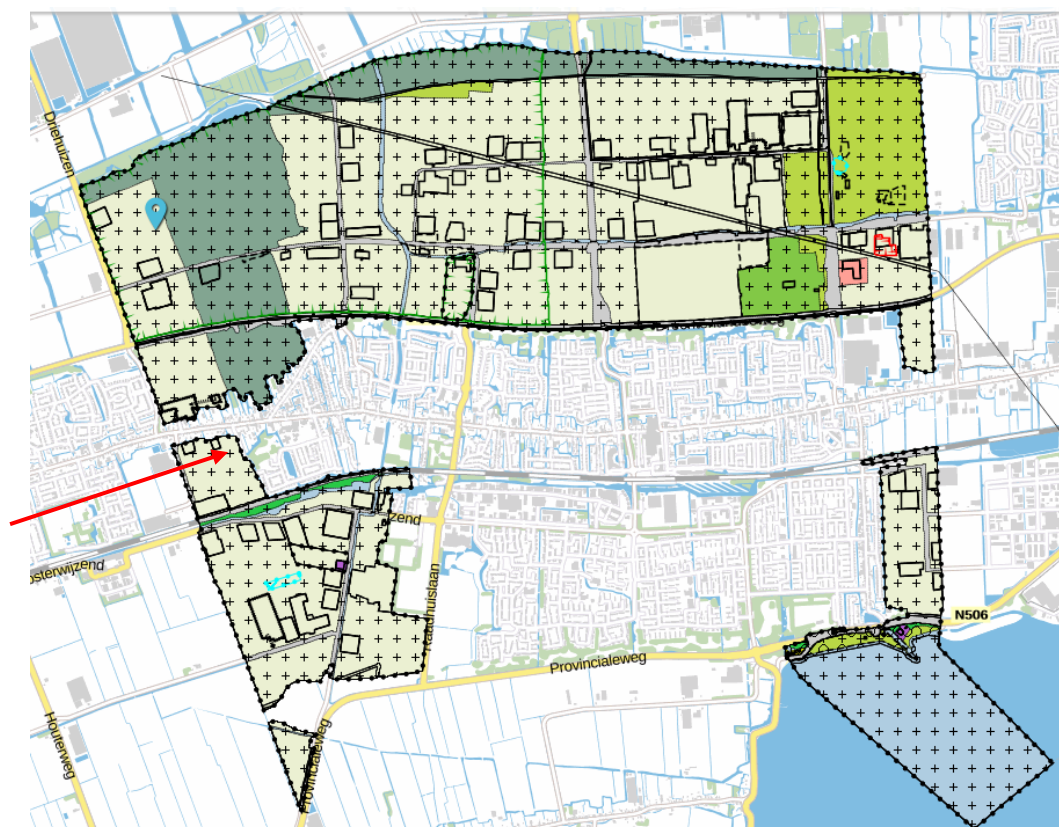
De betreffende gronden hebben gedeeltelijk de enkelbestemming "**Agrarisch**" (art. 3) en de dubbelbestemming "**Waarde - Archeologie**" (art. 16). (zie **afb. 12**).

Het bestemmingsplan laat derhalve het realiseren van een bijzondere woonvorm als maatschappelijke voorziening niet toe.

In het ruimtelijk beleid van de gemeente is echter ruimte gevonden voor de realisering van het onderhavige woonzorg-complex, omdat daarmee een groot deel van het bouwvlak voor een kassencomplex vervalft.

De toename van de verstedelijking wordt hiermee gecompenseerd en de beeldkwaliteit ter plaatse wordt belangrijk verbeterd.

De bestaande omvang, kwaliteit en mogelijkheden van de in de Structuurvisie genoemde 'Groene Scheg' blijven behouden.



afb. 12 De planlocatie op de bestemmingsplankaart

Concreet zal voor de bestemming 'Maatschappelijk' een bestemmingsvlak parallel aan de Parklaan worden ingericht, terwijl apart daarvan een nieuw bestemmingsvlak komt met de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak (zie ook **paragraaf 5**. 'Toelichting wijze van bestemmen').

3.3.3 Gemeentelijke welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet en art. 9.1 tweede lid van de bouwverordening. Van toepassing is de herziening van 2013.

De ligging van de planlocatie is niet eenduidig. Er is een directe relatie met het 'Historische Lint' (gebied A-1) als onderdeel van A: 'Gebieden met waardevolle historische structuur'. Maar ook kan de locatie - na realisering - gezien worden als een onderdeel van het welstandsgebied 'Lutjebroek-Zuid / Zuiderwold' vallen onder C-1 (woongebieden, - wijken en - buurten).

Gezien de ligging aan de Parklaan nabij het historische lint (entreegebied), wordt het volgende als richtinggevend aangemerkt:

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

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

Een en ander is als 'ontwerp-opgave' meegenomen in de voorliggende planontwikkeling en heeft geleid tot een positief advies van de stadsbouwmeester.

4. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem en grondwater

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

Gegevens over bodemkwaliteit zijn overwegend beschikbaar voor het stedelijk gebied. Daar worden regelmatig verontreinigingen aangetroffen. In het buitengebied zijn op historische gronden geen aanwijzingen voor verontreinigde bodems.

Verkennend bodemonderzoek

Door Grondslag BV te Heerhugowaard is een verkennend bodemonderzoek gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport van 30 oktober 2017, project 27947.

In de bodem zijn uitsluitend lichte verhogingen aangetroffen, in het water geen verhogingen. De aangetoonde lichte verhogingen vormen geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Omdat de locatie nooit bebouwd is geweest, geldt er geen verdenking op een asbestverontreiniging van de bodem.

Tijdens het veldwerk is gelet op het voorkomen van asbestverdachte materialen; er is visueel geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem aangetroffen.

Er zijn geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning (bouw).

Paragraaf 5: 'Conclusies en aanbevelingen' is weergegeven in **bijlage 2**.

Het integrale rapport zal bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning aan de stukken worden toegevoegd en tevens als *separate* bijlage **(A)** opgenomen worden in het digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijke plannen.nl.

4.1.2 Watertoets

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

Door het realiseren van het zorgcomplex c.a. is sprake van bebouwd oppervlak van ca. 1.255 m² (hoofdgebouw ca. 970 m², berging/botenhuis 60 m² en dagbesteding ca. 225 m²) en een verhard oppervlak van ca. 650 m² (parkeerterrein, paden en terrassen), waarbij het nog mogelijk is om bv. voor de parkeervakken grastegels toe te passen.

Maar tevens wordt een sloot gegraven aan de west- en zuidzijde met een oppervlak van ca. 1330 m², waarmee de noodzakelijke compensatie voor de toename van de verharding ruimschoots wordt overschreden.

De realisering van het woonzorg-complex moet echter tevens in samenhang gezien worden met het verwijderen van kassen met een oppervlak van ca. 2400 m². Door deze 'uitwisseling' zal reeds sprake zijn van een afname van het 'verharde' oppervlak.

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

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

De waterafvoer van drainagewater en overtollig hemelwater zal langs de Parklaan plaats vinden met een DT-riool (*drainage-transport). Over dit aspect zal nader overleg gevoerd worden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

4.1.3 *Bedrijven en milieuzonering*

In de directe omgeving van het te realiseren woonzorg-complex zijn geen bedrijven aanwezig die hinder kunnen veroorzaken en als zodanig afbreuk doen aan een aanvaardbaar woonmilieu. Op ruim 200 meter naar het westen is het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf.

Omgekeerd zal het realiseren van een woonzorg-complex geen belemmering betekenen voor de exploitatie van eventueel aanwezige bedrijven.

4.1.4 *Wegverkeerslawaaï*

De maatschappelijke bestemming betreft een geluidsgevoelige functie. De Parklaan is onderdeel van het stelsel ontsluitingswegen binnen stedelijk gebied en derhalve vallende onder het 30 km-regime.

Een verkennend akoestisch onderzoek is niet nodig.

4.1.5 *Railverkeerslawaaï*

Het railverkeer valt onder de Wet geluidhinder. In het Besluit Geluidhinder 2006 is onder meer een zoneringsregeling opgenomen en is bepaald welke zone zich langs de spoorweg bevindt. De zone geeft het onderzoeksgebied en het toepassingsbereik van de regeling aan. Indien geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone liggen of gepland worden, moet akoestisch onderzoek worden ingesteld.

De geluidszone die bij deze spoorlijn behoort en waarbinnen onderzoek naar de geluidbelasting van het spoor verplicht is, is 100 meter.

De afstand van de zorgwoningen tot het spoor is ca. 335 meter, zodat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet nodig is.

4.2 *Verkeersaspecten*

Het voorliggende project voor een woonzorg-complex ten behoeve van 16 jongvolwassen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking genereert slechts een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen op de Parklaan en op de P.C. Jongstraat. Dit betreft vrijwel uitsluitend autogebruik door begeleiding en bezoekers.

Voor een verantwoording van het autogebruik en de verkeersbewegingen heeft de Stichting een notitie opgesteld (zie **bijlage V**).

Parkeergelegenheid voor begeleiding en bezoekers is voldoende aanwezig op het voorterrein: 16 stuks voor het zorgcomplex. Om in de toekomst te voorzien in een parkeervoorziening voor de buurt is aan de noordzijde een strook van 15 meter breedte gereserveerd voor het inrichten van een parkeerterrein met eenzijdig parkeren (**afb. 3**).

4.3 *Luchtkwaliteit*

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

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

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

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

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

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

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

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

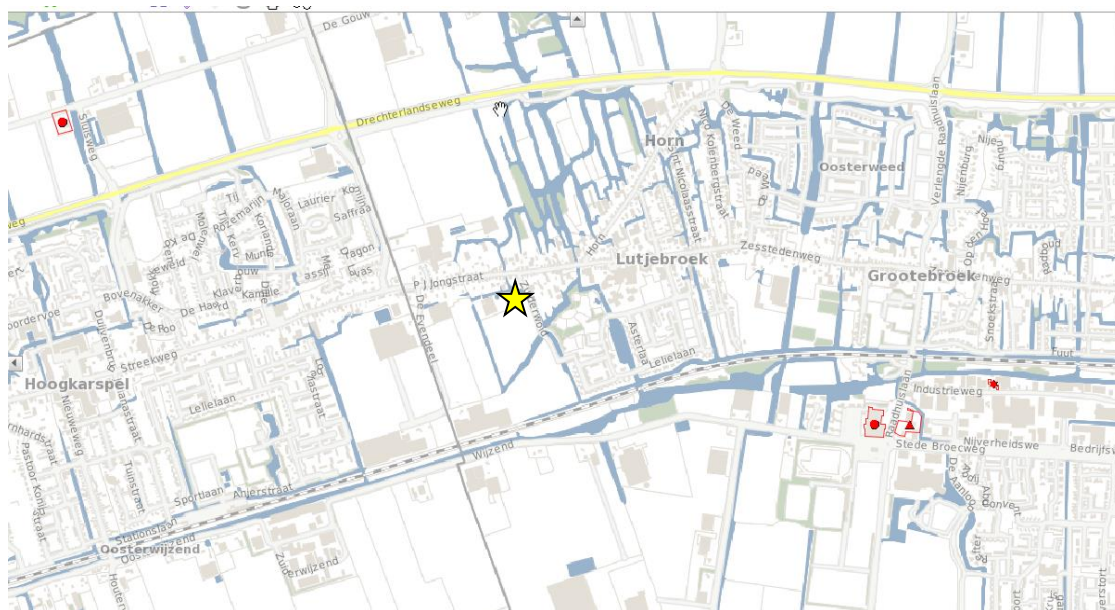
Het realiseren van een woonzorg-complex ten behoeve van 16 jongvolwassenen, met een verstandelijke en/of meervoudige beperking, kan geacht worden te voldoen aan in ieder geval de drie eerstgenoemde voorwaarden.

Conclusie

Er zijn in het kader van de Wet Luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de realisering van het voorliggende bouwinitiatief.

4.4 Externe veiligheid

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



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

Geraadpleegd is de 'Risikaart - Noord-Holland (afb. 13).

▪ Risicokaart - Noord-Holland

In de wijdere omgeving van de planlocatie zijn geen inrichtingen Bevi-inrichtingen aanwezig.

De dichtstbijzijnde inrichtingen bevinden zich op ca. 1200 meter naar het oosten en ruim 1500 meter naar het westen.

Deze afstanden zijn zodanig groot dat het aspect 'externe veiligheid' voor de planlocatie geen item is.

Ook vindt in de omgeving van de planlocatie geen transport van gevaarlijke stoffen plaats, niet over de weg, noch over het water, noch over het spoor.

▪ *Gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid*

Van toepassing is de nota 'Beleid Externe Veiligheid - gemeente Stede Broec van 4 april 2013, projectnummer 125P9, versie V03.

In deze beleidsvisie is een beeld geschetst hoe de gemeente Stede Broec wil omgaan met Externe Veiligheid (hierna EV).

EV gaat over het beheersen van risico's die voor de burgers ontstaan bij het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen zoals vuurwerk, LPG en chemicaliën en het vervoer daarvan over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen.

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

De gegevens met betrekking tot de Bevi-inrichtingen, overige inrichtingen, transportroutes en buisleidingen uit deze beleidsvisie bevestigen de bevindingen van de Risicokaart Noord-Holland.

De in de nota concreet genoemde inrichtingen enz. liggen alle op voldoende afstand tot de planlocatie.

Omgekeerd worden bij de exploitatie van een woon-zorgcomplex geen gevaarlijke stoffen geproduceerd, noch opgeslagen.

Er zijn voor de realisering van het woon-zorgcomplex aan de Parklaan in het kader van de beleidsvisie geen belemmeringen.

4.5 *Leidingen*

Op de planlocatie zijn geen leidingen aanwezig.

4.6 *Cultuurhistorie / Archeologie*

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

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

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. De Monumentenwet 1988 en de in 2007 ingevoerde Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) zijn hierin opgenomen. De Wamz legde de verantwoordelijkheid voor het archeologisch erfgoed bij de gemeenten. Dit verplichtte de gemeenten de archeologische onderbouwing in hun bestemmingsplannen goed te regelen.

Aangezien er nog geen Nota Archeologiebeleid is opgesteld met een bijbehorende beleidsadvieskaart waarop vrijstellingen voor archeologisch onderzoek staan aangegeven is er een archeologische quickscan uitgevoerd door Archeologie West-Friesland.

Archeologisch onderzoek

Door Archeologie West-Friesland is een Archeologische Quick-scan uitgevoerd. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage van 9 november 2016, adviesnummer 16175.

Conclusie

"Indien het bouwplan ongewijzigd blijft, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen voor het woonzorg-complex aan de westkant van de Parklaan in Lutjebroek vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie".

De rapportage van de 'Archeologische Quickscan' is weergegeven in **Bijlage III**.

4.7 Natuurwaarden / Flora en Fauna

Wet natuurbescherming

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

□ *Gebiedsbescherming*

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden:

- Natura-2000 gebieden
- Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Natura-2000 gebieden

De minister van Economische Zaken wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000

Dit betreft de 'Vogelrichtlijn' (instandhoudings-doelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten) en de 'Habitatrichtlijn' (instandhoudings-doelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten).

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

De locatie ligt op een afstand van 3,5 kilometer van Natura 2000-gebieden en op 200 meter van het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

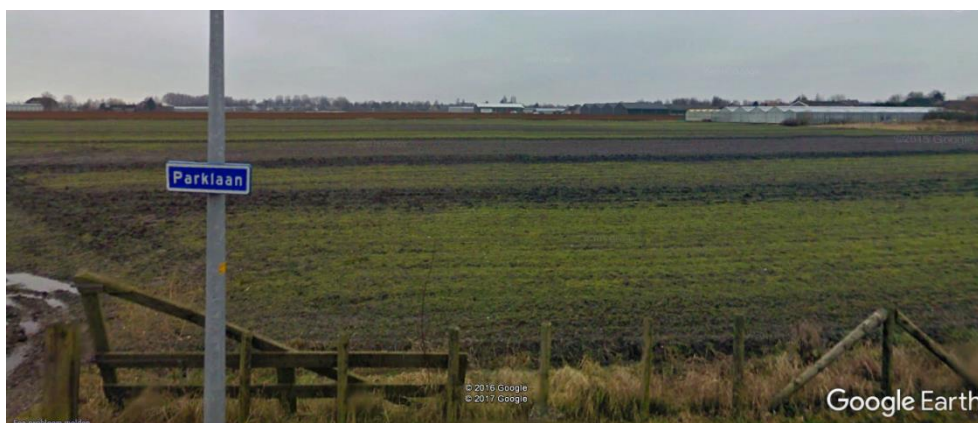
De Natura 2000-gebieden hebben een externe werking en het NNN heeft een 'indirecte' werking.

Gezien de omvang van het plan (12 nieuwe units en 4 kleine appartementen met 16 parkeerplaatsen) en de afstand worden negatieve effecten niet verwacht.

□ *Soortenbescherming*

Volgens nationale en internationale regelgeving is de initiatiefnemer verplicht voor de ingrepen onderzoek te doen naar het (eventuele) voorkomen van beschermde flora en fauna. Dit om te toetsen of er (mogelijk) sprake is van overtreding van de Wet Natuurbescherming. Gezien de aard van de bodem en het ontbreken van beplanting is de aanwezigheid van beschermde planten- en diersoorten niet waarschijnlijk.

De te graven sloot sluit aan op bestaande waterlopen, zodat de eventueel aanwezige beschermde vissen e.d. tijdens de werkzaamheden kunnen uitwijken. Met het graven van de nieuwe waterloop zal daar dan ook rekening mee worden gehouden.



afb. 14

Het akkerbouwland op de planlocatie

De eventuele aanwezigheid van vleermuizen in de agrarische opstallen (kassen) wordt niet waarschijnlijk geacht.

Voor beide locaties geldt, dat voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen geen negatief effect wordt verwacht van de ingrepen, omdat deze locaties slechts een klein deel uitmaken van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

□ Quick-scan flora en fauna

Voor alle zekerheid is Adviesbureau Mertens BV te Wageningen gevraagd om voor beide betrokken locaties een quick-scan flora en fauna op te stellen.

De bevindingen voor wat betreft de locatie van het woonzorg-centrum zijn neergelegd in het rapport "Quick-scan beschermde planten- en diersoorten Parklaan te Lutjebroek", kenmerk 2018.2865 d.d. juni 2018.

Hieronder is paragraaf 5 van het onderzoek weergegeven; het integrale rapport is weergegeven in **bijlage IV**.

5. SAMENVATTENDE CONCLUSIE

Er is het voornemen voor de realisatie van appartementen aan de Parklaan te Lutjebroek. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten.

In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het van belang om werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken). Het plangebied bezit geen mogelijkheden voor vleermuizen om er te verblijven. Mogelijk vliegen er vleermuizen in lage dichtheid. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Noord-Holland. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten. Om de rugstreeppad zich niet te laten vestigen in het plangebied gedurende de aanlegfase is het van belang om het ontstaan van waterplassen op het land te voorkomen.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de plannen aan de Parklaan te Lutjebroek zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

De bevindingen voor wat betreft de locatie van het kassencomplex zijn neergelegd in het rapport 'Quick-scan beschermde planten- en diersoorten P.J. Jongstraat te Lutjebroek', kenmerk 2018.3077.d.d. juni 2018.

Hieronder is paragraaf 5 van het onderzoek weergegeven; het integrale rapport is weergegeven in **bijlage V**.

5. SAMENVATTENDE CONCLUSIE

Er is het voornemen voor de sloop van kassen en een loods ten zuiden van de PJ Jongstraat 133 te Lutjebroek. Daarna zal het gebied worden gebruikt als landbouwgebied. Deze activiteit zou kunnen samen gaan met effecten op beschermde planten- en diersoorten. Op grond hiervan is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van beschermde soorten.

In verband met de aanwezigheid van algemene broedvogels is het van belang om werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten en/of te werken op een manier dat vogels niet tot broeden komen (vogelverschrikkers gebruiken, groen rooien buiten broedseizoen). Het plangebied bezit geen mogelijkheden voor vleermuizen en vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen om er te verblijven. Mogelijk vliegen en foerageren er vleermuizen. Gedurende en na realisatie van de plannen kunnen deze soorten er blijven vliegen en foerageren. Er zijn daarnaast mogelijk algemene nationaal beschermde zoogdieren en amfibieën aanwezig. Voor deze algemene soorten bestaat een algemene vrijstelling in provincie Zeeland. Het voorkomen van overige beschermde soorten wordt uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; de plannen aan de PJ Jongstraat te Lutjebroek zijn niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming.

4.8 Duurzaamheidsaspecten

Algemeen

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

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

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

Duurzaamheidsbeleid Stede Broec

“Stede Broec is een gemeente die steeds duurzamer denkt en doet en die streeft naar energieneutraliteit”. Deze visie beschouwt de gemeente als rode draad voor haar klimaatbeleid.

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

De ambities van de gemeente Stede Broec zijn in dit verband:

Als gemeente het goede voorbeeld (blijven) geven.

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

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

Burgers, instellingen en bedrijven moeten zich bewust zijn van gedrag en keuzes. Daarbij wil de gemeente zich in ieder geval richten op de nieuwbouw en bestaande bouw. De gemeente moet duidelijk maken dat duurzame alternatieven minimaal dezelfde kwaliteit hebben en veelal leiden tot een toename van het wooncomfort.

De gemeente gaat duurzaamheid inbrengen in gemeentelijk beleid en handelen.

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

Duurzaamheidsambitie Initiatiefnemer

Het gebouw Villa Oigenwois wordt bijna energieneutraal gebouwd. Er wordt geen gas-aansluiting gemaakt en er worden ca. 170 stuks zonnepanelen toegepast in het complex. De Epc is berekend op -0,09.

5. Toelichting op de wijze van bestemming

Startpunt voor het onderhavige bestemmingsplan is het vigerende bestemmingsplan “**Landelijk Gebied 2010**”.

Daarvan wijzigt de bestemmingen ‘Agrarisch’ voor het betreffende perceel in de (enkel)bestemming ‘Maatschappelijk’.

Het bouwvlak van de voormalige agrarische vestiging vervalt, zodat aldaar een agrarische bestemming wordt aangegeven, waarbinnen geen bebouwing is toegestaan.

De (dubbel)bestemming “Waarde - Archeologie” kan op beide locaties worden gehandhaafd.

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

De bestemmingen

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

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

Artikel 1.2 ‘Wijze van meten’ betreft de gebruikelijke - binnen de gemeente gehanteerde - standaardtekst.

Hoofdstuk II behandelt de bestemmingsregels.

Dit betreft de enkel-bestemming “Agrarisch” voor het te verwijderen kassencomplex, de enkel-bestemming “Groen-Parkeren” voor de reservering van een toekomstige parkeervoorziening, de bestemming “Maatschappelijk” voor het te realiseren woon-zorgcomplex en dubbel-bestemming “Waarde – Archeologie” voor alle aanwezige gronden.

De bestemming “Agrarisch” is een sobere variant op de gebruikelijke bestemmingsomschrijving, aangezien op de betreffende gronden geen bouwmogelijkheden (meer) zijn toegestaan.

De bestemming “Groen-Parkeren” betreft een strook grond aan de noordzijde van het woon-zorgcomplex, dat in eerste instantie groen zal worden ingericht, maar waar de mogelijkheid is ingebouwd om in de toekomst eventueel een openbare parkeervoorziening te realiseren, teneinde de parkeerdruk in de omgeving te kunnen verlichten.

Voor de bestemming ‘Maatschappelijk’ is een bestemmingsbeschrijving gekozen die geheel is toegesneden naar de specifieke doelgroep: *‘gebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van zorg voor mensen met een verstandelijke en/of meervoudige beperking met een WIZ of WMO indicatie grondslag verstandelijke beperking’*.

Voor het hoofdgebouw is een bouwvlak gekozen van 25,00 m’ x 50,00 m’, zodanig om het gebouw getrokken, dat slechts marginale wijzigingen en/of toevoegingen mogelijk zijn. Dit bouwvlak kan voor 100 % worden bebouwd.

Voor de bijbehorende bouwwerken is buiten het bouwvlak de mogelijkheid aanwezig om een fietsenberging annex botenhuis van maximaal 60 m2 te bouwen, alsmede ruimten ten behoeve van de dagbesteding tot een gezamenlijk oppervlak van maximaal 225 m2.

In de bestemming “Water” zijn overkappingen standaard niet toegestaan. Om dit op een specifieke plek toch mogelijk te maken is een ‘specifieke bouwaanduiding - overkapping’ opgenomen en zijn daarvoor maximale afmetingen geregeld.

De mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn beschermd door het opnemen van de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”. De gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden.

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

In de 'Algemene gebruiksregels' is aangegeven het gebruik van de gronden alleen is toegestaan indien er voldoende parkeer gelegenheid aanwezig is.

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

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

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het voorliggende project betreft het door een private organisatie realiseren van een woonzorg-complex voor 16 bewoners op een net buiten bestaand stedelijk gebied gelegen voormalig agrarisch perceel.

☐ *Economische uitvoerbaarheid*

Het voorgenomen ontwikkeling is een initiatief van De Stichting 'Villa Oigenwois', Streekweg. 415, 1616 AJ Hoogkarspel, De kosten van het bouwrijp maken, de bouw van het complex en de inrichting van het terrein zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschaderisico

Met betrekking tot het planschade-risico en de plankosten wordt tussen gemeente en initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.

☐ *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Inspraak, vooroverleg en zienswijzen

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Parklaan 2017" is toegezonden aan de overleginstanties en heeft ter inzage gelegen t.b.v. inspraak van 28 december t/m 7 februari 2018. Door een onvolkomenheid bij de publicatie is de inspraakperiode verlengd tot 21 maart 2018. Tevens waren de stukken in genoemde periode digitaal raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl en op www.officielepublicaties.nl.

Tijdens die periode zijn 5 vooroverleg-reacties en 12 inspraakreacties ingediend.

De reacties op het vooroverleg en de beantwoording van de inspraakreacties zijn opgenomen in een separate **Bijlage B**.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 22 november 2018 tot en met 2 januari 2019 (zes weken) ter inzage gelegen bij de gemeente Stede Broec, met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door een ieder. De reactie op de ingekomen zienswijzen is, samen met het voorstel aan de gemeenteraad en het besluit van de gemeenteraad weergegeven in **Bijlage C**.

☐ *Uitspraak Raad van State*

In een (tussen)uitspraak van de Raad van State op 3 juni 2020 met kenmerk 201904598/1/R1 is het volgende gesteld:

Er is in de planregels niet de verplichting tot sloop van het nabijgelegen kassencomplex opgenomen en niet de verplichting tot aanleg en in standhouding van de voert aan de west- en zuidzijde van het plangebied, alsmede het aanbrengen van beplanting, zoals beschreven in hoofdstuk 2 en afbeelding 4 van de plantoelichting.

Een en ander dient geregeld te worden middels het opnemen van een 'voorwaardelijke verplichting' in de bouwregels.

Aldus is dit alsnog in deze versie van het bestemmingsplan opgenomen (artikel 5, lid 5.2.1).