VOLLMER & PARTNERS
stedebouw en landschap

Kom Stede Broec

Toelichting, deel uitmakende van het bestemmingsplan ‘St. Nicolaasstraat 7’

Plannummer: NL.IMRO.0532.BPnicolaasstraat7-OH01

Vastgesteld door de raad op 10 maart 2010

Plan onherroepelijk per 6 mei 2010

INHOUDSOPGAVE **blz.**

1.	**INLEIDING**		
	1.1	Algemeen	5
	1.2	Plangebied	5
	1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
	1.4	Indeling toelichting	5
2.	**HUIDIGE SITUATIE**		
	2.1	Inleiding	7
	2.2	Ruimtelijke typering	7
	2.3	Functionele typering	8
3.	**BELEIDSKADER**		
	3.1	Inleiding	
	3.2	Rijks- en Provinciaal beleid	
	3.3	Gemeentelijk beleid	13
4.	**MILIEUASPECTEN**		
	4.1	Inleiding	17
	4.2	Water	17
	4.3	Ecologie en natuur	18
	4.4	Bodem	18
	4.5	Cultuurhistorische waarden en archeologie	18
	4.6	Luchtkwaliteit	19
	4.7	Geluid	20
	4.8	Externe veiligheid	20
	4.9	Kabels en leidingen	20
5.	**PLANUITGANGSPUNTEN**		
	5.1	Algemeen	21
	5.2	Ruimtelijke uitgangspunten	21
	5.3	Functionele uitgangspunten	21
6.	**JURIDISCHE VORMGEVING**		
	6.1	Planvorm	23
	6.2	Planregels	23
7.	**MAATSCHAPELIJKE UITVOERBAARHEID**		
	7.1	Inspraak	25
8.	**ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**		27

Uitsnede plankaart van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Stede Broec'

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Stede Broec heeft het voornemen de bestemmingsplanvoorschriften voor het perceel St. Nicolaasstraat 7 in Lutjebroek te verruimen. Het is de bedoeling ruimte te bieden voor de realisatie één extra (senioren)woning.

In de huidige situatie is er één woning aanwezig met enkele bijgebouwen. Het zuidelijke gedeelte van het perceel is onbebouwd. De woning bestaat uit één verdieping met een kap en ligt in lijn met de overige bebouwing in het lint. Het is de bedoeling om het perceel te splitsen voor de bouw van de nieuwe (senioren)woning.

Het perceel St. Nicolaasstraat 7 heeft in het huidige bestemmingsplan 'Kom Stede Broec' de bestemming 'Wonen' (W). Het bouwvlak biedt ruimte voor één woning. De voorgenomen ontwikkeling van de nieuwe woning past niet binnen het huidige bestemmingsplan.

De Gemeente Stede Broec is voornemens medewerking te verlenen aan de nieuwe woningbouwontwikkeling op het perceel. Daarom wordt het huidige bestemmingsplan voor het betreffende perceel herzien. Het bestemmingsplan 'St. Nicolaasstraat 7' heeft tot doel de bestemmingsplanvoorschriften te verruimen. De woonbestemming blijft daarbij gehandhaafd.

Het bestemmingsplan 'St. Nicolaasstraat 7' is een (gedeeltelijke) herziening van het huidige Bestemmingsplan 'Kom Stede Broec' en zal als zelfstandig bestemmingsplan in procedure worden gebracht.
De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid zoals geformuleerd in de 'Structuurvisie bestaand stedelijk gebied 2007', waarin het handhaven en versterken van de woonfunctie in het betreffende gebied het uitgangspunt is.

1.2 Plangebied

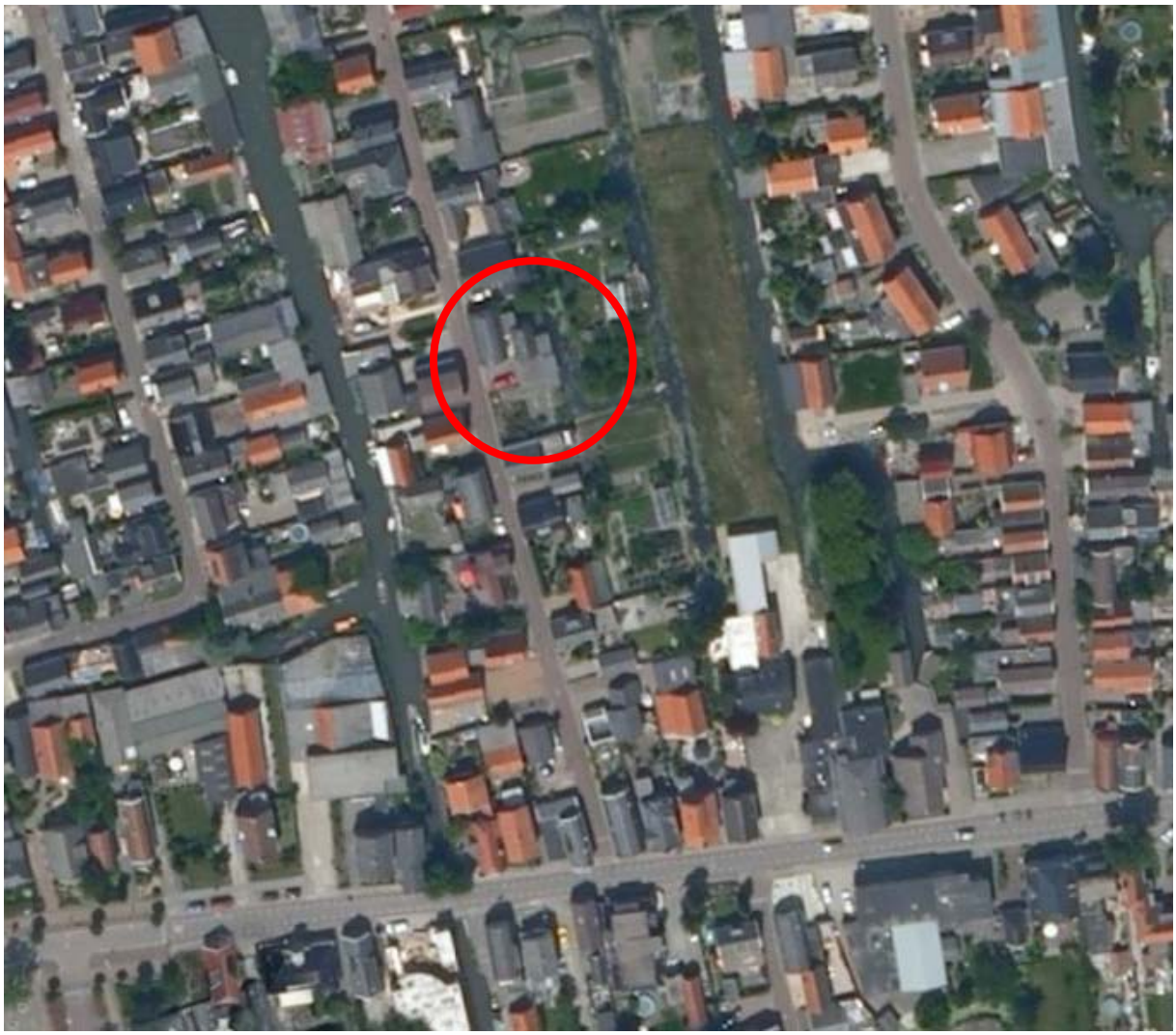
De plangrens van het bestemmingsplan 'St. Nicolaasstraat 7' komt overeen met de kadastrale grens van het betreffende perceel.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan 'Kom stede Broec' is door de raad van de gemeente Stede Broec vastgesteld op 4 oktober 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde staten van Noord-Holland op 29 januari 2008.

1.4 Indeling toelichting

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is in grote lijnen dezelfde indeling aangehouden als het vigerende bestemmingsplan. Tevens is een aantal onderdelen uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan, die voor dit bestemmingsplan van belang zijn, weer in dit bestemmingsplan opgenomen.



Luchtfoto locatie

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In het vigerende bestemmingsplan ‘Kom Stede Broec’ is een uitgebreide beschrijving van de oorsprong en ontwikkeling van het gebied van Stede Broec opgenomen. Hieronder zijn de belangrijkste passages opgenomen die betrekking hebben op het onderhavige plangebied en de omgeving.

2.2 Ruimtelijke typering

Het kerngebied van Stede Broec bestaat uit de lintbebouwing langs de P.J. Jongstraat, Zesstedenweg en Hoofdstraat. Het lint wordt ook wel aangeduid als de Streekweg.

De Streekweg
De Streekweg is een kunstmatige kade, geleid door dwarssloten in een lineaire vorm die deel uitmaakt van een grotere structuur zowel in westelijke als in oostelijke richting naar respectievelijk Hoogkarspel en Enkhuizen.
Langs deze lineaire structuur is van oorsprong alle bebouwing geconcentreerd in een overigens open gebied. Dit open karakter is nog maar op enkele plaatsen aanwezig.
Het ruimtelijk beeld van de Streekweg wordt ondanks voortdurende dynamiek hoofdzakelijk bepaald door het historische bepaalde bebouwing - en ruimtebeleid.
De bebouwing vormt een relatief aaneengesloten bebouwingsbeeld in een licht wisselende rooilijn en met overwegend smalle open tussenruimtes. De bebouwingsrichting van de hoofdmassa voor bebouwing is wisselend en zowel langs als loodrecht op de weg gericht.

Lintbebouwing langs de Streekweg

Het merendeel van de bebouwing bestaat uit 1 of 1,5 laag met een kap. Als kapvormen komen traditionele zadeldaken, mansardedaken en schilddaken voor. Bijzondere gebouwen onderscheiden zich in grootte en hoogte.
De straatruimte is beperkt; de bebouwing staat direct aan de straat of met een kleine stoep of voortuin dichtbij de straat. Alleen bijzondere gebouwen hebben in enkele gevallen een ruimere voorruimte tot de straat. In de lengterichting wordt de straat geleid door op regelmatige afstand voorkomende bruggen over sloten loodrecht op het lint. Hier zijn vaak doorzichten naar het achterliggende gebied aanwezig. De weg vertoont een licht slingerend verloop, waardoor de zichtlijnen in de lengterichting worden gesloten en het accent op zijgevels van naar voren springende bebouwing valt. Door de slingering komen op sommige punten kerktorens in het straatbeeld in het zicht.
De inrichting van de straat is sober, een rijbaan met smalle trottoirstroken. Langs de straat zijn nagenoeg geen aparte parkeervoorzieningen, die liggen op verspreide plaatsen op aparte terreintjes die niet sterk opvallen.
De beplanting in het straatprofiel is overwegend beperkt tot erven. Op enkele plaatsen is die toch van een monumentale omvang.
In de bebouwing overheerst het traditionele karakter, zij het met een grote variatie in tijdsbeelden en mate van detaillering. Het aantal monumentale panden is beperkt. Waar ze geclusterd voorkomen is sprake van karakteristieke waarde.
De omvang in de achtererven is zeer variabel door het grillig verloop in de begrenzende waterlopen. De erfbebouwing varieert van bescheiden tot betrekkelijk omvangrijk. Kenmerkend zijn de oorspronkelijke agrarische schuren voorzien van een stoep en overkapping aan de waterkant.

2.3 Functionele typering

Aan de Streekweg zijn vanouds alle functies geconcentreerd, voornamelijk in de kernen van Lutjebroek, Grootebroek en Bovenkarspel. Later zijn in de eerste uitbreidingsplannen in die kernen nieuwe functies en wonen gecombineerd gesitueerd.
Deze situatie heeft tot omstreeks 1970 geduurd. Daarna is met name door ruilverkaveling de plaats van de agrarische functies ingrijpend gewijzigd. Door het omzetten van het agrarisch gebied van vaarpolder tot rijpolder zijn successievelijk steeds meer agrarische bedrijven uit de oorspronkelijke bebouwing verplaatst naar het buitengebied. Daarnaast heeft schaalvergroting tot een aantal bedrijfsbeëindigingen geleid.
Het ruimtelijk beleid sinds 1980 is gericht op bundeling van voorzieningen. De toentertijd verspreide voorzieningenstructuur en de substantiële ontwikkelingen van het stedelijk gebied waren niet in evenwicht. Door dat bundelingbeleid in het nieuwe centrum zijn veel functies uit de oorspronkelijke bebouwing verplaatst.
Ten tijde van de vaststelling van de diverse Komplannen in de jaren ’80 tot ’88 hadden deze ontwikkelingen nog niet hun beslag gekregen. Uit een vergelijk van de functies en functiedichtheid van die periode met de situatie anno 2004 blijkt dat in de oude bebouwingsstructuur een aanzienlijke verandering is opgetreden. Met name de agrarische functies zijn gedecimeerd en de overige voorzieningen zijn aanzienlijk verminderd. Wel is nog steeds sprake van een gemengd milieu met weliswaar een overheersende woonfunctie, maar nog steeds bevat de oude bebouwing relatief veel niet-woonfuncties.

Wegenstructuur
De aanvankelijke functie van hoofdroutes van de Streekweg is in de loop der jaren steeds verder afgenomen. In het huidige voorgestane verkeersbeeld hebben deze routes voornamelijk een verblijfsfunctie. Er is een beperkt aantal wegen met een stroomfunctie die op afstand van de oorspronkelijke lintstructuur blijven. Alleen de centrale route D.Essenlaan-Burg. J.N. Stuifbergenlaan steekt de oude lintstructuur over.

Het verkeersbeleid is erop gericht nieuwe ontwikkelingen in de gemeente op het als zodanig aangeduide hoofdwegenstelsel aan te sluiten en zo de oude structuurlijnen niet extra te belasten.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In het vigerende bestemmingsplan “Kom Stede Broec” is een uitgebreide beschrijving opgenomen betreffende de van belang zijnde beleidskaders. De van belang zijnde onderdelen voor dit bestemmingsplan zijn integraal overgenomen. Voor het overige wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan. Indien actualisatie wenselijk is, is een nieuw onderdeel opgenomen.

3.2 Rijks- en provinciaal beleid

Nota Ruimte
De Nota Ruimte (vastgesteld door de ministerraad op 23 april 2004) geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijke beleid voor de komende decennia. De hoofddoelstelling van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid van het rijk richt zich met name op vier algemene doelen, te weten:

- de versterking van de internationale concurrentiepositie;
- het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
- het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- het borgen van veiligheid.

De nota is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota samen. In de nota worden elementen voor de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur aangegeven waar het Rijk verantwoordelijk voor is en worden basiskwaliteitseisen gegeven waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Er zijn geen elementen uit de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur binnen het plangebied aanwezig. De in de nota genoemde basiskwaliteitseisen worden in het ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord nader behandeld.

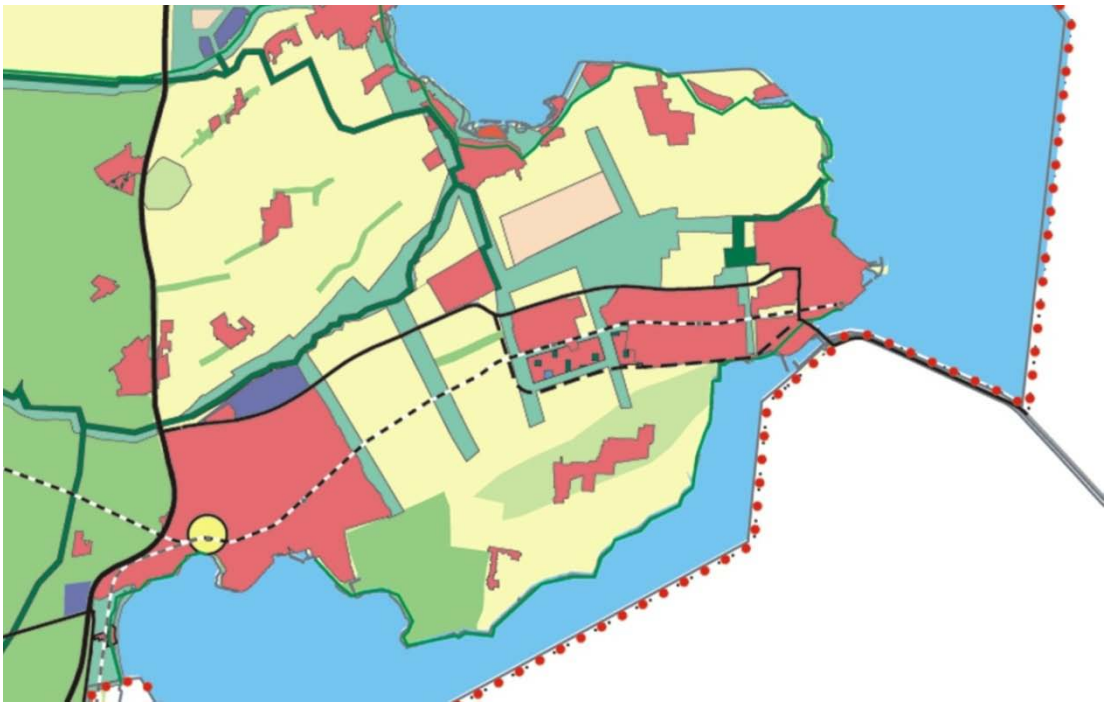
Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord
Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord (streekplan). In het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015 geschetst met doorkijk naar een verdere periode.

Ten aanzien van bestaand stedelijk gebied wordt in paragraaf 5.2.2. gesteld:

Bij de inrichting van het bestaand stedelijk gebied hanteren wij de volgende richtlijnen:

1. Niet alle open ruimten binnen het stedelijk gebied mogen worden bebouwd, wettelijk beschermde structuren moeten behouden blijven. Ook open of groenblauwe ruimten die een belangrijke bijdrage leveren aan de stedebouwkundige of cultuurhistorische bepaalde structuur in het stedelijk gebied moeten bij de inpassing van nieuwe functies worden gerespecteerd.
2. Plannen en initiatieven gericht op verandering van bestaande stedelijke functies in andere stedelijke functies binnen bestaande bebouwing of toevoeging van nieuwe bebouwing beoordelen wij aan de hand van de ruimtelijke situatie ter plaatse. Behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied is daarbij uitgangspunt. Een beeldkwaliteitplan wordt aanbevolen, in ieder geval van projecten van meer dan 100 woningen.
3. Binnen bestaand stedelijk gebied geldt ons locatiebeleid.
4. Gemeenten moeten rekening houden met de ecologische verbindingszones die in het stedelijk gebied lopen.

5. Bij de (her)inrichting van het stedelijk gebied moeten gemeenten streven naar het beperken van negatieve invloeden op het oppervlaktewater en het grondwatersysteem, zowel kwalitatief als kwantitatief. Een functieverandering of herinrichting mag niet leiden tot een grotere aan- of afvoer van water.
6. De bouwhoogte is niet vastgesteld. Wel moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met de afstand tot de contour in verband met visuele effecten op het landelijk gebied.
7. Regelgeving voor veiligheid, geluid, stank en luchtverontreiniging moet in acht worden genomen.
8. Binnen het bestaand stedelijk gebied aan de Noordzeekust met de aanduiding “zoekgebied voor waterwinning“ is bouwen (herstructurering en nieuwbouw) mogelijk onder voorwaarde dat deze niet leiden tot extra schade tijdens stormen en toekomstige landinwaartse versterking in de zeewering niet frustreren.



Uitsnede streekplankaart

Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan
Op 10 februari 2003 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan Noord-Holland vastgesteld en ingestemd met de daarin geformuleerde uitgangspunten voor nieuw beleid op het gebied van verkeer en vervoer. Belangrijk vertrekpunt in het nieuwe verkeers- en vervoersbeleid is de vrije mobiliteitskeuze van mensen en bedrijven, terwijl het inzicht in hoe de overheid hierop moet inspelen is gewijzigd. Daarmee sluit het PVVPNH aan bij de koerswijziging die landelijk werd ingezet met het concept Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP).

De vraag naar bereikbaarheid in Noord-Holland is gedifferentieerd. In het zuidelijker deel van de provincie treden vele capaciteitsknelpunten op bij zowel weg als OV. In het noordelijke deel zijn deze ook, maar van een andere orde van grootte. Bovendien speelt daar het probleem om tegen verantwoorde kosten een minimumniveau voor het OV te garanderen. Dit gebeurt door voor alle netwerken (auto, OV, fiets en vaarwegennet) aan te geven op welke manier deze kunnen worden verbeterd. Er worden kwaliteitseisen geformuleerd. Voorts wordt aandacht besteed aan het verknopen van de netwerken ten behoeve van het transport van personen en goederen. Pas als de veiligheid en leefbaarheid in het geding komen kunnen er beperkingen worden opgelegd.

Op 1 oktober 2007 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland een actualisatie van het PVVP vastgesteld. In februari 2006 is de Nota Mobiliteit vastgesteld. De planwet Verkeer en Vervoer schrijft voor dat provincies anderhalf jaar daarna hun eigen PVVP moeten hebben geactualiseerd. Deze actualisatie biedt meteen de kans om nieuwe inzichten en ontwikkelingen een plek te geven in het provinciaal beleid.
De algemene beleidsdoelstelling is en blijft “vlot en veilig door Noord-Holland”.
Dit vraagt om actie. Met name in de sterk verstedelijkte gebieden is er een hoge verkeersdruk. Vanuit sociaal en economisch perspectief en voor de leefbaarheid en het milieu is dit een belangrijk aandachtspunt. In landelijke gebieden is er inzet voor meer keuze tussen vervoerswijzen en het beter op elkaar laten aansluiten van vervoerssystemen.

Ontwerp Structuurvisie Noord-Holland 2040
In oktober 2009 is door de Provincie Noord-Holland de ontwerp Structuurvisie Noord Holland 2040 in procedure gebracht. Hierin zijn de Provinciale belangen benoemd en wordt in verschillende hoofdstukken de provinciale visie op deze belangen beschreven. Wat betreft het voorzien in de behoefte aan nieuwe woningbouw richt het structuurplan zich op verdichting binnen het bestaande stedelijk gebied. Er wordt voorzichtig omgegaan met uitleg buiten bestaande kernen.

3.3 Gemeentelijk beleid

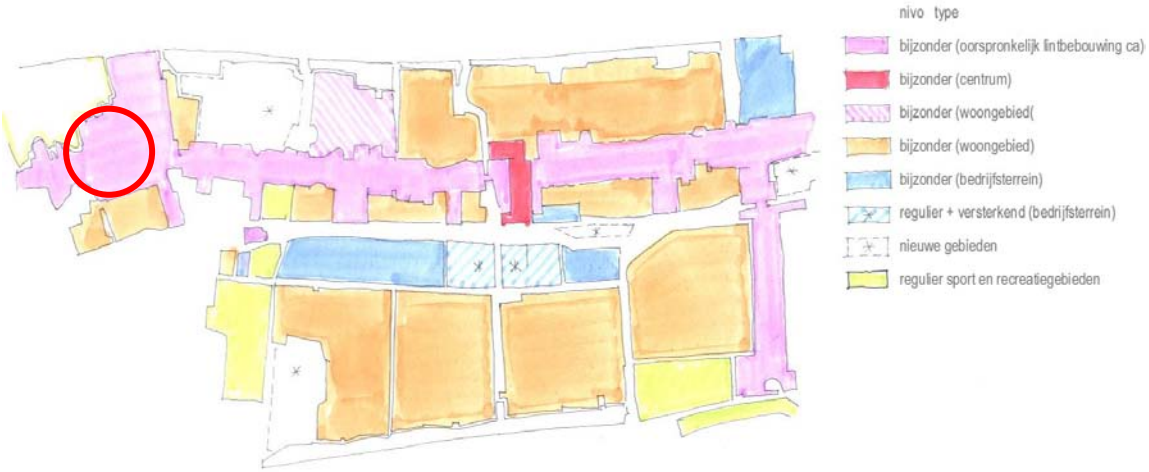
Structuurvisie bestaand stedelijk gebied
In de Structuurvisie bestaand stedelijk gebied wordt het planologisch kader geschetst voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de bebouwde kom van de gemeente Stede Broec. In de visie worden eerst een aantal thematische verkenningen gedaan, vervolgens wordt de beoogde samenhang en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente beschreven. De Streekweg (Hoofdstraat, Zesstedenweg en P.J. Jongstraat) en de aanliggende oorspronkelijke linten, waaronder de St. Nicolaasstraat, worden daarbij als ruimtelijke eenheid behandeld.

Uit het overzicht van de functionele en ruimtelijke dynamiek in de periode 1980-2003 blijkt dat de veranderingen zich hoofdzakelijk in de oorspronkelijke lintbebouwing en in de open gebieden afspelen. De woonbuurten zijn relatief stabiel. De omgeving van het nieuwe centrum is inmiddels een attractieve vestigingsplaats. In de oude lintbebouwing is van enige functionele teruggang sprake, maar het blijkt nog steeds een aantrekkelijke vestigingsplaats voor niet aan het centrum gebonden functies.

Voor de Streekweg c.a. ligt het perspectief in een versterking van de verblijfskwaliteit. Dit vergt een reductie van de milieubelasting door verkeer en bedrijven. De voorziene hoofdwegen met stroomfunctie ondersteunen deze gedachte. Op die basis zijn alleen de meest nabij de hoofdwegen gelegen punten in de Streekweg nog als nieuwe vestigingsplaats voor voorzieningen of bedrijf te beschouwen.
Het accent ligt overwegend op het handhaven en versterken van de woonfunctie rond de bestaande wegen. Intensivering van erven achter bestaande bebouwing is alleen passend als die zijn gekoppeld aan verbindende routes naar achterliggende aangrenzende gebieden.
Bij de bedrijfsbeëindiging van milieubelastende en/of verkeersaantrekkende bedrijvigheid ligt de nadruk op hergebruik passend in een gemengd woonmilieu. De vervanging door woningen is de meest gewenste ontwikkeling.
Het beleid ten aanzien van het autoverkeer is erop gericht de verkeersbelasting zoveel mogelijk op te vangen via een beperkt stelsel van wegen met een stroomfunctie. Het is de bedoeling dat in de overige gebieden, met name bij de oudere lintbebouwing, de nadruk ligt op het verblijfskarakter.

Voorzieningen concentreren zich in het nieuwe centrum van Stede Broec. In de traditionele kernen van Bovenkarspel- Grootebroek is het perspectief meer te vinden in de stabiele functies, horeca en bijzondere gebouwen en in ambacht, dienstverlening en enkele winkels die een eigen bindingskracht hebben en minder afhankelijk zijn van een situatie van gebundelde voorzieningen.
In de periode voorafgaand aan de totstandkoming van de structuurvisie is al een zwaarder accent komen te liggen op de voorliggende opgaven op het vlak van wonen. In de tussengebieden (Zuidervoert-Rigtershof en Noordertogt) is een extra accent gelegd bij seniorenwoningen, bijzondere woningen, jongerenwoningen en betaalbare koopwoningen. Bij de kleinere invulprojecten is deze accentverschuiving ook waarneembaar.

In de structuurvisie worden verschillende niveau's aangegeven voor de beeldkwaliteit van de verschillende gebieden in de gemeente. De St. Nicolaasstraat maakt deel uit van de oorspronkelijke lintbebouwing en kent daarom een bijzonder welstandsregime.



Welstandsnota Stede Broec
Inmiddels is het welstandsbeleid vastgelegd in de Welstandsnota Stede Broec (mei 2004). De Streekweg c.a. wordt daarbij uitgelicht als karakteristiek gebied en heeft een bijzonder welstandsregime meegekregen. Voor de gebiedsbeschrijving en de criteria wordt verwezen naar de welstandsnota.

Milieutoetsen bij bestemmingsplannen
Bij wijziging van bestemmingsplannen wordt de beleidsnotitie ‘Milieutoetsen bij bestemmingsplanprocedures in Stede Broec, Grontmij Nederland BV, Alkmaar, 25 augustus 2009’ gehanteerd. In deze notitie is aangegeven hoe om te gaan met water, ecologie, natuur, bodem, cultuurhistorie, archeologie, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid bij bestemmingsplanprocedures.

4 MILIEUASPECTEN

4.1 inleiding

In het vigerende bestemmingsplan “Kom Stede Broec” is een uitgebreide beschrijving opgenomen betreffende de van belang zijnde milieuaspecten. De van belang zijnde onderdelen voor dit bestemmingsplan zijn integraal overgenomen. Voor het overige wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan “Kom Stede Broec”. Indien actualisatie wenselijk is, is een nieuw onderdeel opgenomen.

4.2 Water

Het Rijk, de provincies en waterschappen hebben de WB21 uitgangspunten vastgelegd in hun beleid. Hiertoe wordt het waterneutraal principe gehanteerd. Concreet houdt dit in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt- en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt er maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten op te kunnen heffen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het plangebied.
Om veiligheid te creëren en schade door wateroverlast en droogte te voorkomen is gekozen voor een drietrapsstrategie bij de keuze van maatregelen. Deze drietrapsstrategie krijgt een verplichtend karakter voor alle overheden:

- overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en oppervlakte water;
- zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
- pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders of, als dat niet kan, het water bij extreme omstandigheden gecontroleerd opvangen in daarvoor aangewezen gebieden.

Effecten voor de waterhuishouding
In de nieuwe situatie wordt het verhard oppervlak op het perceel niet vergroot. Het is de bedoeling om het schone hemelwater af te koppelen zodat het bestaande rioolstelsel minder belast en wordt het schone hemelwater op een verantwoorde manier afgevoerd.
Aan de achterzijde van het perceel ligt een watergang. Het is mogelijk om het schone regenwater dat op het perceel valt te bergen in deze watergang. In het beoogde bouwplan wordt hiermee rekening gehouden.

De voorgenomen ontwikkeling is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Met betrekking tot de waterkwantiteit wordt opgemerkt dat uit de ingediende gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van verharding. Omdat dit geen gevolgen heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen te worden genomen.
Met betrekking tot waterkwaliteit/afvalwater wordt aangegeven dat het aanwezige rioolstelsel van belang is. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt primair bij de gemeente. Het hoogheemraadschap hanteert de volgende uitgangspunten:

- Het afkoppelen van regenwater en infiltreren in het grondwater wordt bevorderd;
- Als ambitie wordt gestreefd naar 100% afkoppelen bij nieuwbouw
- De aanleg van een gescheiden rioolstelsel, waar nodig met zuiverende randvoorzieningen, is uitgangspunt in het rioleringsbeleid van het hoogheemraadschap; Met het oog op duurzaam bouwen wordt geadviseerd wordt afvalwaterstromen gescheiden aan te leggen;

Met deze uitgangspunten wordt rekening gehouden bij de uitvoering van de bouwplannen. In de omgeving is geen gescheiden stelsel aanwezig. Het regenwater dat op het perceel valt wordt in de nieuwe situatie wel afgekoppeld.

4.3 Ecologie en natuur

Binnen het plangebied van 'Kom Stede Broec' komen geen natuurgebieden of gebieden voor die in het kader van Vogel- en Habitatrichtlijnen bescherming behoeven. In de bebouwde omgeving beperken natuurwaarden zich veelal tot algemeen voorkomende soorten. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan 'Kom stede Broec'.

Het onderhavige bestemmingsplangebied is beperkt van omvang. Het gaat om één huis met een tuin. De nieuwe bestemming is een woonfunctie. Hierdoor zullen naar verwachting de natuurwaarden niet in het geding zijn. Er wordt dan ook niet verwacht dat dit aspect de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat. Er dient wel rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade aan deze individuen zoveel mogelijk te voorkomen.

4.4. Bodem

In de beleidsnotitie 'Milieutoetsen bij bestemmingsplanprocedures in Stede Broec' is aangegeven op welke plekken in de gemeente overschrijdingen zijn van de wettelijk vastgestelde waarden voor bodemkwaliteit. In het onderhavige plangebied is hier geen sprake van. Het plangebied is aangeduid als 'niet gekarteerd'.

In het kader van de onderhavige ontwikkeling is een verkenen bodemonderzoek gedaan (Landview, kenmerk 2009399). In de bodem zijn lichte verontreinigingen aangetroffen die samenhangen met de aanwezigheid van puin in de grond. Het puin is beoordeeld als niet-asbestverdacht. De verontreinigingen zijn zodanig gering dat er geen nader onderzoek nodig is, er zijn geen risico's. Op grond van het onderzoek is er wat betreft bodemkwaliteit geen belemmering met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

4.5 Cultuurhistorische waarden en archeologie

In het plangebied van 'Kom Stede Broec' komen geen beschermde archeologische monumenten voor. Enkele gebieden worden op de cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Noord-Holland aangeduid als een waardevol gegeven. Daaronder valt ook een deel van de oorspronkelijke lintbebouwing langs de Streekweg (Hoofdstraat, Zesstedenweg en P.J. Jongstraat). Het onderhavige perceel ligt buiten deze zone.

De Wet op de archeologische monumentenzorg regelt zaken met betrekking archeologisch onderzoek bij bestemmingsplannen en andere ruimtelijke procedures. De in de wet genoemde verplichtingen gelden niet voor plannen met een oppervlakte van 100 m^2. De oppervlakte van de beoogde nieuwe woning met garage bedraagt circa 95 m^2.

Aangezien het perceel buiten de op de waardenkaart aangegeven zone valt en aangezien het plangebied een beperkte omvang heeft wordt in dit bestemmingsplan afgezien van een aanlegvergunningenstelsel of een verplichting aan de aanvrager van een bouwvergunning tot het doen van archeologisch onderzoek.

Er geldt wel een algemene meldingsplicht bij onverwachte archeologische vondsten. Indien er tijdens graafwerkzaamheden, ongeacht de locatie en de omvang, onverwachte archeologische resten worden aangetroffen blijft in alle gevallen een wettelijke meldingsplicht voor archeologische vondsten bestaan bij het bevoegd gezag (B&W).

4.6 Luchtkwaliteit

Het door de milieudienst van West-Friesland uitgevoerde onderzoek naar de luchtkwaliteit in de gemeente Stede Broec in 2007 is in het voorjaar 2008 uitgebracht. Conform de Wet Mileiubeheer (Hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen) is onderzocht of er sprake is van overschrijdingen van wettelijke luchtkwaliteitsnormen bij stikstofdioxide, koolmonoxide, fijn stof en benzeen. Geconcludeerd wordt dat, binnen de grenzen van genoemde rapportage, nergens binnen de gemeente Stede Broec luchtkwaliteitsnormen worden overschreden.

(Bron: Milieutoetsen bij bestemmingsplanprocedures in Stede Broec, Grontmij Nederland BV, Alkmaar, 25 augustus 2009')

Wet luchtkwaliteit
De wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005. De aanleiding tot het vervangen van het besluit Luchtkwaliteit is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. Met de nieuwe "Wet luchtkwaliteit" en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.
De kern van de "Wet luchtkwaliteit" bestaat uit (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.
De uitvoeringregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriele regelingen (mr) die gelijktijdig met de "Wet luchtkwaliteit" in werking zijn getreden.

De nieuwe wettelijke regels zijn uitgewerkt in de volgende regelingen:
- de wet tot het wijzigen van de Wet milieubeheer
- het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- de Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Gelijktijdig met het in werking treden van de nieuwe Wet luchtkwaliteit is de AMvB "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling "niet in betekenende mate" (Regeling NIBM) in werking getreden.
Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2).

Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:
- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m2 bij één ontsluitingsweg en 66.667 m2 bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Bovenstaande projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Conclusie
In het plangebied zijn geen overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen te verwachten.

Het onderhavige plangebied biedt slechts ruimte aan een project dat “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Derhalve zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

4.7 Geluid

In de beleidsnotitie ‘Milieutoetsen bij bestemmingsplanprocedures in Stede Broec’ is aangegeven in welke gebieden bij een bestemmingsplanwijziging onderzoek gedaan dient te worden naar mogelijke geluidsoverlast.
Het onderhavige plangebied valt niet binnen één van deze gebieden. Voor de St. Nicolaasstraat geldt geen geluidszone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (de St. Nicolaasstraat kent een 30 km/u regime).

4.8 Externe veiligheid

Op risicokaart van de Provincie Noord-Holland zijn door de provincie, gemeenten, waterschappen en het Rijk de gegevens van risicovolle inrichtingen opgenomen. Uit de kaart blijkt dat het onderhavige plangebied niet in de invloedssfeer ligt van een risicovol object. Het aspect externe veiligheid veroorzaakt dus geen belemmering in het plangebied.

4.9 Kabels en Leidingen

In de beleidsnotitie ‘Milieutoetsen bij bestemmingsplanprocedures in Stede Broec’ is aan gegeven waar de belangrijke kabels en leidingen met bijbehorende veiligheidszones liggen in de gemeente Stede Broec. Het onderhavige plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van de aangegeven kabels en leidingen.

5 PLANUITGANGSPUNTEN

5.1 Algemeen

Voor het perceel St. Nicolaasstraat 7 is een bouwaanvraag binnengekomen voor het ontwikkelen van een vrijstaande (senioren)woning. Het is de bedoeling het perceel te splitsen en de mogelijkheid te bieden voor de bouw van een extra vrijstaande woning. De geplande woning bestaat uit één bouwlaag met daarboven een kap. Een klein deel van de voorgevel heeft een goothoogte van 6 meter. De gemeente Stede Broec is in beginsel bereid medewerking te verlenen aan dit plan. Het uitgangspunt is het handhaven van de woonbestemming en het verruimen van de bouwmogelijkheden op het perceel. De wijze van bestemmen sluit aan bij de systematiek in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Stede Broec'.

5.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Bij de planopzet is de bestaande lintstructuur uitgangspunt. Het bestaande perceel wordt gesplitst in twee percelen. Op het nieuwe perceel wordt bebouwing mogelijk gemaakt. Door de toevoeging van een bouwvlak wordt de lintbebouwing ter plekke verdicht. Het bouwvlak ten behoeve van de nieuwe woning wordt los van de bestaande bebouwing gehouden om enige openheid in het lint te handhaven. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter en voor een klein deel 6 meter. De maximale bouwhoogte is 8,5 meter. De lage goothoogte samen met de beoogde kapvorm, bestaande uit een schilddak, zorgt ervoor dat er zoveel mogelijk openheid in het lint behouden blijft. De beoogde bijgebouwen worden teruggelegd ten opzichte van het lint, ook dat draagt bij aan de openheid en het behoud van een fijne korrelgrootte. Het maximaal aantal te ontwikkelen woningen bedraagt 1.

5.3 Functionele uitgangspunten

Uitgangspunt is het handhaven van de woonfunctie. Het perceel behoudt de bestemming "Wonen". Het ontwikkelen van een woning (voor senioren) sluit aan bij de functionele uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie bestaand stedelijk gebied, gemeente Stede Broec, 18 september 2007. In de planregels is opgenomen dat alleen woningen in niet-gestapelde vorm zijn toegestaan.
De benodigde parkeervoorzieningen kunnen volledig op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernorm.
Het hemelwater wordt afgevoerd op het direct aangrenzende oppervlaktewater.

6 JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels. Deze documenten zijn juridisch bindend, daarnaast maakt de onderhavige toelichting deel uit van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is gebaseerd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening. De verbeelding is getekend op een ondergrond bestaande uit de GBKN kaart met kadastrale gegevens, schaal 1:500.
Door middel van coderingen zijn de diverse voorkomende bestemmingen en functies aangegeven. Deze coderingen en/of arceringen en de voorschriften zijn gebaseerd op het boekwerk 'Standaard Vergelijkbare Bestemmings Plannen SVBP2008'. Het bestemmingsplan bevat geen uit te werken bestemmingen en biedt een rechtstreekse bouwtitel.

6.2 Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
In de inleidende regels zijn alle gehanteerde begrippen nader omschreven (artikel 1). Ook is omschreven hoe er gemeten dient te worden (artikel 2). Door het geven van begrippen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
In artikel 3 'Water (WA)' is een bestemmingsomschrijving voor de aanwezige watergang opgenomen.
In artikel 4 'Wonen (W)' is een bestemmingsomschrijving gegeven en zijn bouwregels opgenomen, tevens is een bevoegdheid opgenomen tot het stellen van nadere eisen en zijn specifieke gebruiksregels opgenomen.
Binnen deze bestemming is de mogelijkheid opgenomen voor een beroepsuitoefening aan huis. De woning dient wel in overwegende mate haar woonfunctie te behouden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
De algemene regels omvatten een anti-dubbeltelregel (artikel 5), algemene bouwregels (artikel 6), uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 7), algemene ontheffingregels (artikel 8) en een algemene procedureregeling (artikel 9).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Hierin zijn de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken en ten aanzien van het gebruik opgenomen. Tevens is een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen (artikel 10). De regels eindigen met de slotregel, waarin de titel is opgenomen waaronder de regels kunnen worden aangehaald (artikel 11).

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inspraak

Inspraak vindt in het kader van dit bestemmingsplan niet plaats. Deze partiële bestemmingsplanherziening betreft een doorwerking van bestaand gemeentelijk beleid.
De opdrachtgever heeft de direct belanghebbenden geïnformeerd over de plannen. Door de omwonenden is aangegeven dat zij akkoord zijn met de beoogde woningbouwontwikkeling.
Een ieder wordt in het kader van de bestemmingsplanprocedure in de gelegenheid gesteld op het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Het bieden van inspraak voor ingezetenen en belanghebbenden conform de inspraakverordening heeft in dit geval geen meerwaarde.

8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het betreft hier een particulier initiatief. De met deze ontwikkeling samenhangende kosten komen ten laste van de initiatiefnemer. Gezien de aard en omvang mag worden verwacht dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten.