

Kom Stede Broec

Toelichting, deel uitmakende van het
bestemmingsplan “Peperstraat 10”

INHOUD	blz.
1. INLEIDING	5
1.1 Algemeen	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Indeling toelichting	5
2. HUIDIGE SITUATIE	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ruimtelijke typering	7
2.3. Functionele typering	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijks- en provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	11
4. MILIEUASPECTEN	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Water	13
4.3 Ecologie en natuur	13
4.4 Bodem	13
4.5 Cultuurhistorische waarden en archeologie	14
4.6 Lucht	15
4.7 Geluid	16
4.8 Externe veiligheid	16
4.9 Kabels en leidingen	16
5. PLANUITGANGSPUNTEN	17
5.1 Algemeen	17
5.2 Ruimtelijke uitgangspunten	18
5.3 Functionele uitgangspunten	18
6. JURIDISCHE VORMGEVING	19
6.1 Planvorm	19
6.2 Planregels	19
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	21
7.1 Inspraak	21
7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	21
8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23



1. INLEIDING

1.1 Algemeen

In voorbereiding is het ontwikkelen van een bouwplan voor een nieuwe woning op het perceel Peperstraat 10 in Bovenkarspel.

Het perceel Peperstraat 10 heeft in het vigerende bestemmingsplan "Kom Stede Broec" de bestemming "Bedrijf". Ingevolge deze bestemming is uitsluitend ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding "Bedrijfswoning" (bw) een bedrijfswoning toegestaan. Deze bedrijfswoning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.

De op de plankaart voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijfsactiviteiten, welke zijn opgenomen in de categorieën 1, 2 en 3 van de bij de voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op het perceel was tot voor kort een aannemersbedrijf gevestigd. Deze activiteiten zijn beëindigd. De eigenaar wil op het perceel een nieuwe woning bouwen, met daarin gevestigd een participatiebedrijf.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan. Aan het bouwplan kan medewerking worden verleend door het nemen van een projectbesluit of door het maken van een (gedeeltelijke) herziening van het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige perceel. De voorkeur van de gemeente gaat uit naar het opstellen van een (gedeeltelijke) herziening van het vigerende bestemmingsplan en dit als een zelfstandig bestemmingsplan in procedure brengen.

Het wijzigen van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming past binnen het gemeentelijk beleid zoals geformuleerd in de "Structuurvisie bestaand stedelijk gebied 2007". Bij de bedrijfsbeëindiging van milieubelastende en/of verkeersaantrekkende bedrijvigheid ligt de nadruk op hergebruik, passend in een gemengd milieu. De vervanging door woningen is de meest gewenste ontwikkeling.

1.2 Plangebied

De begrenzing van het bestemmingsplan "Peperstraat 10" komt overeen met de kadastrale indeling.

1.3 Vigerend plan

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, nr. 2008-2027.

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, met name delen van de hoofdstukken "Beleid" en "Milieuaspecten" uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan, die voor dit bestemmingsplan van belang zijn, weer in dit bestemmingsplan opgenomen.



Gedeelte vigerend bestemmingsplan "Kom Stede Broec"

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

In het vigerende bestemmingsplan “Kom Stede Broec” is een uitgebreide beschrijving over de oorsprong en ontwikkeling van het gebied van Stede Broec opgenomen. De van belang zijnde onderdelen voor dit bestemmingsplan zijn integraal overgenomen. Voor het overige wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan.

2.2 Ruimtelijke typering

Broekerhavenweg

Het gebied van de Broekerhavenweg eo. bestaat uit de Broekerhavenweg, de Peperstraat, de Kolk, Overtoom en Bakkerstraat.

De Broekerhavenweg is ontwikkeld langs een pad dat de Hoofdstraat en de Kolk verbindt.

De ontwikkeling stamt uit één korte periode rond de vorige eeuwwisseling. Het is een strak lint met dicht aaneengesloten bebouwing eromheen, bestaande uit individuele, maar verwante woningen in een strakke voorgevellijn. Tussen de panden is meestal een smalle omgang waarin zich in de meeste gevallen de voordeur bevindt.

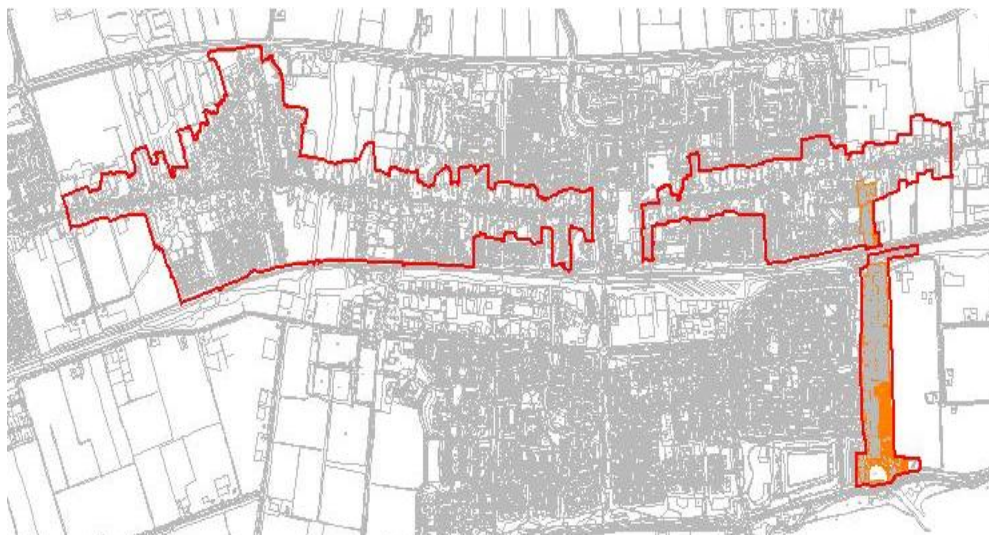
Het wegprofiel is traditioneel met een brede rijbaan en ter weerszijden trottoirs. Het bebouwingsprofiel is asymmetrisch; aan de oostzijde staan woningen direct aan het trottoir (oorspronkelijk stoep) en aan de westzijde is overal sprake van een voortuin (oorspronkelijk waterloop).

De bebouwing is overwegend één bouwlaag met een kap. De kapvormen zijn zadeldak en mansardedak. De meeste woningen staan met een kopgevel naar de straat.

De Peperstraat is een smalle doorgang vanaf de Broekerhavenweg naar de Kolk.

De bebouwing is verwant met de Broekerhavenweg en staat direct aan de openbare ruimte.

Rond de Kolk- een inwaarts gerichte waterkering om een havenkom in verbinding met het IJsselmeer-, is rondom op de oude kade enige bebouwing aanwezig in gespreide situering.



De Bakkerstraat is een recentere straat aan de oostzijde van de Broekerhavenweg met toegangen aan de beide uiteinden. Middenin ligt een voetgangersverbinding naar de Broekerhavenweg.

De bebouwing is min of meer aangesloten en bestaat uit een variatie van vrijstaande en geschakelde woningen en enkele blokken rijenwoningen.

In het verlengde van de Bakkerstraat is de Houtstraat, met aan elkaar verwante woningen ontwikkeld op een saneringsgebied van een voormalige houtzagerij.

2.3 Functionele typering

Functionele structuur

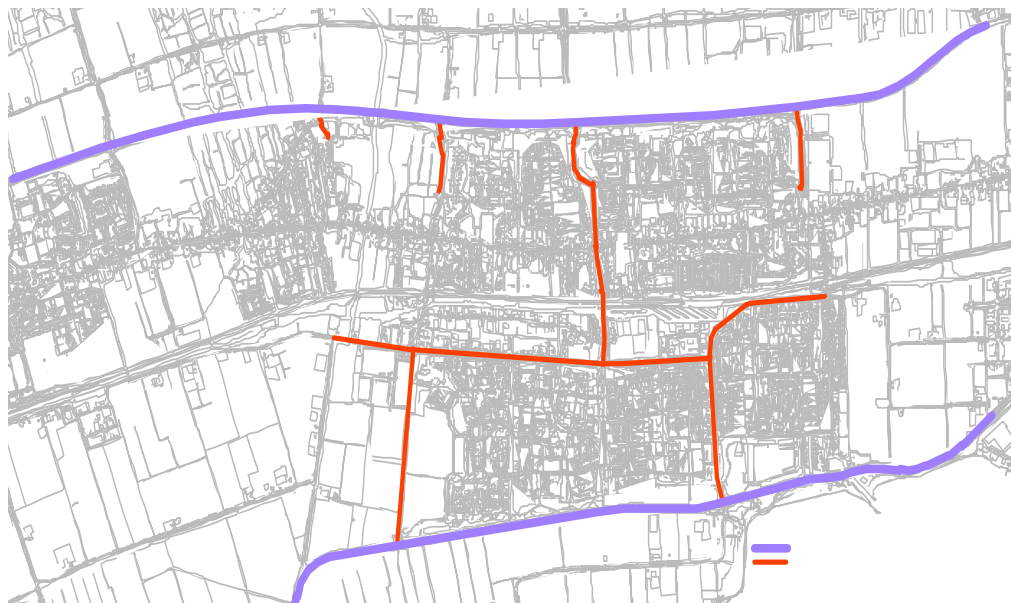
Het ruimtelijk beleid sinds 1980 is gericht op bundeling van voorzieningen. De toentertijd verspreide voorzieningenstructuur en de substantiële ontwikkelingen van het stedelijk gebied waren niet in evenwicht. Door dat bundelingbeleid in het nieuwe centrum zijn veel functies uit de oorspronkelijke bebouwing 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 en Broekerhavenweg 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.



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 geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijk beleid voor de komende decennia. Op 23 april 2004 heeft het kabinet de Nota Ruimte vastgesteld en aansluitend op 27 april 2004 ter behandeling aan de Tweede Kamer gezonden. Vervolgens is op 15 maart 2005 de definitieve versie gepubliceerd. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen 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 bevordering 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 en vervangt hiermee diverse Planologische Kern Beslissingen (PKB) en ruimtelijk relevante rijksnota's

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.

In het ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord worden de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015 met doorkijk naar een verdere periode geschetst.

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 stedenbouwkundige 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 verbindingzones 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.



Natuurlijk Bruikbaar
Ontwikkeling van groenstructuren in combinatie met andere functies (bijvoorbeeld slikdepots, natuur, energieteelt, recreatie, water).

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.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie bestaand stedelijk gebied,

In de structuurvisie bestaand stedelijk gebied (1997) is het gemeentelijk ruimtelijk beleid ten aanzien van het bestaand stedelijk gebied weergegeven. In een aanpassing van deze nota (2007) wordt het ruimtelijk beleid in hoofdlijnen gecontinueerd. Als de meest gewenste ontwikkeling voor het gebiedsdeel “oorspronkelijke lintbebouwing” is aangegeven:

Functioneel:

- Gebied met een blijvende mengfunctie met een ontwikkeling in de richting van een betere verblijfskwaliteit en vermindering van milieu- en verkeersdruk.
- Behoud en versterking van de woonfunctie, nieuwe woonfuncties alleen bij doorsteken van bestaand of te ontwikkelen achterliggend woongebied.
- Hergebruik met een lagere milieu- en verkeerslast.
- Vernieuwing bij functioneel en ruimtelijk storende situaties.

Ruimtelijk:

- Bijzonder welstandsbeleid met kwaliteitszorg voor inpassing in bestaand stedenbouwkundig karakter
- Bijzonder welstandsbeleid met kwaliteitszorg in aandachtsgebieden, die door schaal en samenhang een bijzonder karakter hebben ontwikkeld of behouden
- Bijzonder welstandsbeleid met kwaliteitszorg van entreegebieden, instandhouding van de goede punten, vernieuwing op plaatsen die verbetering behoeven
- Herinrichting tot verblijfsgebied in de kerngebieden in Lutjebroek, Grootebroek en Bovenkarspel.

Als de meest gewenste ontwikkeling voor gebiedsdelen “woongebieden (bestaand)” wordt aangegeven:

Functioneel:

- Bestaand rustig woongebied
- Hergebruik of vernieuwing na functieverlies met gebruik dat past in rustig woonmilieu.

Ruimtelijk:

- Regulier welstandsbeleid met kwaliteitszorg gericht op vernieuwende vorm in ouder woongebied en inpassing in bestaande kenmerken in nieuwer woongebied.

Hergebruik en nieuwbouwprojecten worden op grond van die uitgangspunten beoordeeld op hun bijdrage aan de instandhouding en/of verbetering van de functionele en ruimtelijke kwaliteit van die gebieden.

In de periode 1997-2004 zijn een relatief groot aantal projecten op deze grondslag ontwikkeld. Naar verwachting zal het aantal veranderingen in de komende periode gelijkmatiger zijn.

De structuurvisie “bestaand stedelijk gebied 2007” geeft als procedure regels aan dat bij voorkomende initiatieven het voornemen:

- van gemeentewege wordt getoetst aan de beleidsuitgangspunten in de structuurvisie;
- door de initiatiefnemer verkend wordt op relevante milieuaspecten zoals die zijn geïndiceerd in de beleidsnota “milieutoetsen bij bestemmingsplannen”;
- door de initiatiefnemer een planschade verhaalovereenkomst wordt getekend;
- als het om een bouwvoornemen gaat voorzien wordt van een beeldkwaliteitsplan en voor zover om toepassing van een inrichtingsplan met relevante civieltechnische gegevens.

Ook voor incidentele projecten wordt een bijdrage gevraagd voor het fonds “groen voor rood”.

Een beoogd voornemen wordt eerst dan in verdere behandeling genomen als bovengenoemde verkenningen en gegevens adequaat zijn verwerkt.

Naast de structuurvisie bestaand stedelijk gebied zijn de welstandsnota en eerdergenoemde beleidsnota ‘milieutoetsen bij bestemmingsplannen’ van betekenis.

De welstandsnota formuleert door de gemeente en zijn adviseur te hanteren waardering van de bestaande situatie in onderscheiden gebieden en de daaruit voortvloeiende criteria die bij het welstandsadvies zullen worden gebruikt.

De gebiedsindeling en de waardering in algemene zin stemt overeen met die in de structuurvisie bestaand stedelijk gebied.

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

De nieuwe woning zal worden aangesloten op het aanwezige riool. Afgezien is van het uitvoeren van een watertoets, De hoeveelheid verharding zal ten opzichte van de oude situatie verminderen. Voor dit onderdeel wordt verder verwezen naar het vigerende bestemmingsplan.

4.3 Ecologie en natuur

Voor dit onderdeel wordt eveneens verwezen naar het vigerende bestemmingsplan “Kom Stede Broec”. Bovendien is het onderhavige bestemmingsplan beperkt van omvang. Het heeft betrekking op een perceel waar tot voor kort een bedrijf was gevestigd. De nieuwe bestemming gaat uit van een woonfunctie. Hierdoor zal naar verwachting de natuurwaarden toenemen.

4.4 Bodem

Door het bureau Landview is in december 2008 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusies en aanbevelingen zijn hieronder weergegeven

Conclusies en aanbevelingen

In de bovengrond is een verontreiniging tot boven de tussenwaarden met lood en zink geconstateerd. In het mengmonster van de ondergrond is een verontreiniging tot boven de interventiewaarde met PAK aangetroffen. De hypothese dat in de grond lichte tot matige verontreinigingen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek niet bevestigd. De op de locatie aangetroffen kleine visuele verontreinigingen hebben tot een sterke verontreiniging met PAK en tot een matige verontreiniging met zware metalen geleid.

In het grondwater is een lichte verontreiniging met molybdeen aangetroffen. De overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen. De hypothese dat in het grondwater geen verontreinigingen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek niet geheel bevestigd. De aangetroffen verontreiniging is echter dusdanig gering, zodat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien.

De verhoogde gehalten van lood en zink in de bovengrond en PAK in de ondergrond kunnen worden verklaard door de aanwezigheid van puin en kooltjes in de grond. Dit wordt toegeschreven aan de gevolgen van langdurige bewoning. De hoogste concentraties worden in de laag dieper dan 0,5 m - mv aangetroffen en bevinden zich

niet in de contactlaag. De geconstateerde gehalten in de bovengrond voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden. Voor het instellen van een vervolgonderzoek wordt daarom geen directe aanleiding gezien.

Aangezien de interventiewaarde voor PAK wordt overschreden, bestaan er mogelijk risico's voor de volksgezondheid. Aan het bevoegd gezag kan worden gevraagd een uitspraak te doen of er sprake is van een spoedeisende sanering. Deze beslissing wordt genomen op basis van de actuele risico's voor de mens en het ecosysteem bij het huidige of beoogde gebruik. Daarnaast kan een urgentie voor het nemen van sanerende maatregelen aanwezig zijn wegens nieuwbouwplannen of overdracht van het terrein. Met de huidige cijfers is sprake van een verontreinigde laag van 0,4 m en met een oppervlakte van 100 m² wordt ingeschat dat er minimaal 40 m³ grond tot boven de interventiewaarde is verontreinigd. Hiermee is er sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Met de verontreinigingen in de ondergrond is echter onder de huidige omstandigheden geen contact mogelijk en kan geen blootstelling optreden. Deze laag wordt ook niet betrokken bij de vaststelling of er sprake is van een spoedeisende sanering bij toetsing conform Sanscrit 1.11. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een spoedeisende sanering.

Op de locatie bestaan, daarom op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin. De uiteindelijke toetsende en handhavende taak ligt echter bij het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Stede Broec of de provincie Noord - Holland.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein beneden 0,5 m -mv zijn er wel beperkingen vastgesteld. Voor graafwerk in deze ernstig verontreinigde grond moet eerst een BUS - melding gebeuren aan het bevoegd gezag. Deze vrijkomende grond kan niet buiten de locatie worden hergebruikt maar dient gecontroleerd te worden gestort. De hergebruikmogelijkheden van eventueel af te voeren licht verontreinigde bovengrond dienen in overleg met bevoegd gezag en conform het Besluit Bodemkwaliteit bepaald te worden. Ook dient melding van transport aan het meldpunt 5 dagen voor uitvoering te gebeuren.

Tijdens het onderzoek is op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Bij graafwerk waarbij grond vrijkomt zal echter toch cijfermatig conform NEN 5707 moeten worden nagegaan of de grond asbestvrij is, daar puinhoudende grond potentieel asbestverdacht is.

4.5 Cultuurhistorische waarden en archeologie

Voor een uitgebreide beschrijving van de cultuurhistorische waarde en archeologie wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan "Kom Stede Broec". Aanvullend kan worden opgemerkt dat binnen het onderhavige bestemmingsplangebied geen beschermde archeologische monumenten voorkomen.

4.6 Lucht

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:

- het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- de Regeling niet in betekende 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 betekende mate" (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling "niet in betekende mate" (Regeling NIBM) in werking getreden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt "niet in betekende 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

Het onderhavige bouwplan voldoet aan de criteria zoals opgenomen voor projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Derhalve is de Wet luchtkwaliteit niet van toepassing en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

4.7 Geluid

Voor de Peperstraat geldt een maximum rijsnelheid van 30 km/uur. De Wet geluidshinder is derhalve voor dit bestemmingsplan niet van belang.

4.8 Externe veiligheid

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan “Kom Stede Broec”.

4.9 Kabels en leidingen

Voor dit onderdeel wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan “Kom Stede Broec”.

5. PLANUITGANGSPUNTEN

5.1 Algemeen

In het vigerende bestemmingsplan “Kom Stede Broec” is sprake van legalisering van de bestaande situatie. Daarin is blijkens de inventarisatie een groot aantal veranderingen opgetreden. In het vigerende bestemmingsplan wordt aangekondigd dat een actief ruimtelijk beleid zal worden verwerkt.

Op grond hiervan is voor de opzet van het bestemmingsplan “Kom Stede Broec” gekozen voor een legaliserend karakter van het plan. Daarbij zijn alleen mogelijkheden voor relatief ondergeschikte aanpassingen en toevoegingen in de bestaande bebouwingsstructuur opgenomen.

Ingrijpende veranderingen zijn alleen mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid indien die onderdeel uitmaken van een concreet vastgelegd beleidsvoornemen.

Voor het perceel Peperstraat 10 is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Gezien de verandering van bedrijf naar een woning, conform beleid “structuurvisie bestaand stedelijk gebied 2007”, is de gemeente voornemens aan dit bouwplan medewerking te verlenen. De algehele milieu- en woonsituatie zal door dit bouwplan verbeteren.

Het bouwplan voorziet in de realisatie van een nieuwe woning met een goothoogte van ca 3 m en een bouwhoogte van ca 7,5 m. Een deel van de voorgevel heeft een goothoogte van ca 6 m. De woning wordt gesitueerd in de lijn van de aanwezige bebouwing langs de Peperstraat. Het bouwplan past in de omgeving en sluit aan bij de bestaande bebouwing in de Peperstraat.

5.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Bij de planopzet is de bestaande ruimtelijk structuur uitgangspunt, de ruimtelijke dynamiek is overwegend individueel van karakter. Uitgangspunt bij veranderingen is de inpassing in het bestaand karakter in het bijzonder in die gebieden die als bijzonder welstands gevoelig zijn aangemerkt in de welstandsnota.

Dit is ook in overeenstemming met de kwalificatie als cultuurbepalende structuur in het gebied in het cultuurhistorische regioprofiel en met de aanduiding van waarde in de cultuurhistorische waarden kaart.

5.3 Functionele uitgangspunten

Uitgangspunt is op grond van de “structuurvisie bestaand stedelijk gebied 2007” de stabiliteit van verkeer, en milieubelasting in de Kom van Stede Broec. Daarbij wordt uitgegaan van een verdere bundeling van voorzieningen in het centrale gebied binnen de gemeente.

De bestemmingen worden bepaald aan de hand van het bestaande gebied. De gegevens daarvoor zijn ontleend aan een enquête onder de gebruikers.

In de structuurvisie bestaand stedelijk gebied is het gehele gebied, aangerekend als verblijfsgebied.

Het hoogwaterstelsel wordt in stand gehouden en waar mogelijk als vaarstelsel versterkt. Dynamiek in functionele zin wordt bevorderd en getoetst aan de uitgangspunten zoals die in de “structuurvisie bestaand stedelijk gebied 2007” zijn vastgelegd.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Planvorm

Dit bestemmingsplan is vervat in een plankaart en planregels. 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 plankaart is getekend op een ondergrond bestaande uit de GBKN kaart met kadastrale gegevens, schaal 1:500. Door middel van coderingen en/of arceringen zijn de diverse voorkomende bestemmingen en functies aangegeven. Deze coderingen en/of arceringen en de voorschriften zijn gebaseerd op het boekwerk "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2008".

Het bestemmingsplan bevat geen uit te werken bestemmingen en biedt een rechtstreekse bouwtitel. Daar waar enige flexibiliteit gewenst is, is gewerkt met ontheffingsregels.

6.2 Planregels

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 begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In de artikelen 3 "Wonen" is een bestemmingsomschrijving gegeven en zijn bouwregels opgenomen, tevens is de bevoegdheid opgenomen tot het stellen van nadere eisen en zijn specifieke gebruiksregels opgenomen.

Bij de woning mag het oppervlakte voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedragen dan 60 m². Een ontheffing is opgenomen om het toegestane oppervlakte voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen te verhogen.

Binnen deze bestemming is de mogelijkheid opgenomen van 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 4), uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (artikel 5), algemene ontheffingregels (artikel 6) en een algemene procedureregeling (artikel 7).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hierin zijn de overgangsregels ten aanzien van bouwwerken en ten aanzien van het gebruik opgenomen. Tevens is de hardheidsclausule opgenomen (artikel 8). De planregels eindigen met de slotregel, waarin de titel is opgenomen waaronder de planregels kunnen worden aangehaald (artikel 9).

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inspraak

De meest direct betrokkenen in de naaste omgeving zijn over de plannen geïnformeerd en hebben te kennen gegeven geen bezwaren te hebben tegen de voorgenomen nieuwbouw.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 mei 2009 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in een beperkt overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de provincie Noord-Holland en aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Beide instanties hebben een reactie gestuurd.

De inhoud van de reacties heeft geen aanleiding gegeven het voorontwerp aan te passen.

8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van de voorgenomen nieuwbouw komt voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever tot de ontwikkeling van het bouwplan.

