



Gemeente Stede Broec

INHOUDSOPGAVE	
INHOUDSOPGAVE	1
1. Inleiding	2
2. Samenvatting ingekomen zienswijzen en overlegreacties	3
1. Zienswijze 1	3
2. Zienswijze 2	3
3. Overlegreactie Archeologie West-Friesland	3
4. Overlegreactie Liander	3
5. Overlegreactie Omgevingsdienst Noord Holland Noord	4
3. Reactie op de zienswijzen	5

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan “Sport- en recreatielandschap Stede Broec”, dat voorziet in de ontwikkeling van een sport- en recreatielandschap en woningbouw, en het ontwerp exploitatieplan “Sport- en recreatielandschap Stede Broec” hebben van 22 december 2023 tot 2 februari 2024 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is eenieder de mogelijkheid geboden een zienswijze in te dienen.

In deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend en drie overlegreacties. De zienswijzen en overlegreacties zijn binnen de gestelde termijn ontvangen. De zienswijzen zijn en overlegreacties ontvankelijk.

In deze nota zijn de ingediende zienswijzen en overlegreacties samengevat weergegeven en tevens voorzien van een reactie. Bij de beoordeling is rekening gehouden met de volledige inhoud van de ingezonden zienswijzen. Tevens wordt aangegeven of en zo ja tot welke aanpassing de beoordeling van de zienswijze heeft geleid.

2. Samenvatting ingekomen zienswijzen en overlegreacties

De volgende partijen hebben een zienswijze ingezonden:

1. Hendriks Agrarische Makelaardij (namens indiener 1);
2. Hendriks Agrarische Makelaardij (namens indiener 2);

De volgende partijen hebben een overlegreactie ingezonden:

3. Archeologie West-Friesland;
4. Liander.
5. Omgevingsdienst Noord Holland Noord

1. Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze:

Indieners vragen zich af welke onderbouwing de gemeente heeft om de bestemming archeologie te differentiëren. Verder willen zij het perceel blijvend agrarisch bestemd houden in verband met de exploitatie van het bedrijf. Indieners voeren aan dat ledenaantallen van de meeste sportclubs dalen. Als de functiewijziging door moet gaan, pleiten indieners secundair voor een minimale verdubbeling van het bouwvlak wonen - uit te werken.

Ten aanzien van het ontwerp exploitatieplan stellen indieners vraagtekens bij de bepaling van de gewogen eenheden, de inbrengwaarde en de netto exploitatiebijdrage die bij [REDACTED] in tabel 5.2 staan aangegeven. De berekening bestaat geheel uit niet-onderbouwde bepalingen, ramingen, veronderstellingen en geeft geen duidelijkheid.

2. Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze:

Het huidige agrarische gebruik moet worden gewaarborgd met een agrarische bestemming. Om het bedrijf gezond te houden moet het huidige bouwvlak van 9.900 m² worden vergroot naar 20.000 m². Indieners vinden dat een bouwverbod onacceptabel is voor een gezonde bedrijfsvoering. Verder vragen zij zich af in hoeverre de uit te werken bestemming Natuur noodzakelijk is voor deze ontwikkeling. Indieners stellen dat de aanleg van een groene parkrand met opgaand groen negatieve gevolgen heeft voor de agrarische bedrijfsvoering. Tot slot merken zij op dat het bestemmingsplan economisch niet uitvoerbaar is. Als de bestemming dan toch moet wijzigen, dan is het beter om de gronden een woonbestemming te geven.

Verder stellen indieners vragen bij de gehanteerde inbrengwaarde van hun bedrijf in het ontwerp exploitatieplan Sport- en recreatielandschap Stede Broec. Naar mening van indieners is de huidige marktwaarde van het bedrijf te laag gewaardeerd en wordt daardoor de exploitatiebegroting te rooskleurig ingeschat.

3. Overlegreactie Archeologie West-Friesland

Samenvatting overlegreactie:

De overlegreactie met betrekking tot de geadviseerde deelgebieden voor de archeologische dubbelbestemming en de bijbehorende archeologische verwachtingswaarde van Archeologie West-Friesland is overgenomen in de planregels en op de planverbeelding. Dit is echter nog niet helemaal juist afgebeeld op de planverbeelding. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' loopt nu door ter plaatse van het rijksmonument, waardoor het lijkt alsof voor het rijksmonument een vrijstellingsgrens van 1.000 m² geldt. Dit is niet het geval. Ook de begrenzing van het rijksmonument klopt niet helemaal.

4. Overlegreactie Liander

Samenvatting overlegreactie:

Liander heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het ontwerpbestemmingsplan.

5. Overlegreactie Omgevingsdienst Noord Holland Noord

Samenvatting overlegreactie:

Bedrijven en milieuzonering

Sportvoorzieningen en woningbouw: opgenomen tekst niet akkoord, akoestisch onderzoek noodzakelijk, speciale aandacht padelbanen.

Spuitzone gewasbeschermingsmiddelen: opgenomen tekst is niet akkoord.

Bodem

Opgenomen tekst akkoord. Enkele opmerkingen bij de opzet voor het nog uit te voeren bodemonderzoek.

Externe veiligheid, luchtkwaliteit

Opgenomen tekst is akkoord, geen belemmering.

Geluid

Geadviseerd wordt om een hogere waarde procedure in te dienen voor de appartementen/woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Luchtkwaliteit

Opgenomen tekst is akkoord

Lichthinder

Opgenomen tekst is akkoord, lichtonderzoek uitvoeren.

3. Reactie op de zienswijzen

In de onderstaande tabel wordt per zienswijze een gemeentelijke reactie gegeven. Bij elk onderdeel is aangegeven of deze ziet op het bestemmingsplan of het exploitatieplan.

Zienswijzen		
1.	Zienswijze 1	Gemeentelijk standpunt
1	<i>Bestemmingsplan</i> Onderbouwing archeologie 1, 2 en 3 Welke onderbouwing heeft de gemeente voor deze differentiatie?	De onderbouwing voor de differentiatie archeologie is afkomstig uit het uitgevoerde archeologische bureauonderzoek 'Archeologie WF' van 1 september 2022 (het rapport is als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd). De begrenzing van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' (1,2 en 3) zijn gebaseerd op de Beleidskaart Archeologie gemeente Stede Broec, die als afbeelding 3 in het zojuist genoemde rapport is weergegeven. De gestelde vraag is hiermee beantwoord.
2	<i>Bestemmingsplan</i> De indieners willen het perceel blijvend agrarisch bestemd houden i.v.m. exploitatie van het bedrijf, aangezien het land een primaire productiefactor is.	De gemeente Stede Broec heeft plannen om het gebied Stede Broec Zuidwest te herstructureren. Hiervoor is in 2017 de Gebiedsvisie & Ontwikkelkader Stede Broec Zuidwest "landschap in beweging" vastgesteld. Om regie te houden in deze maatschappelijke ontwikkeling is in 2021 een voorkeursrecht gevestigd op de beoogde percelen. In 2023 heeft de gemeenteraad een masterplan vastgesteld. Met het masterplan geeft de gemeente inzicht in de toekomstige ontwikkeling van het gebied en de benodigde gronden. In het masterplan heeft het onderhavige perceel de beoogde functies sport en wonen gekregen. Deze functies zijn verwerkt in het bestemmingsplan met de uit te werken bestemmingen Sport en Wonen. Op basis van deze bestemmingen wordt het gevestigde voorkeursrecht - gelet op het overgangsrecht van de Omgevingswet - verlengd met 5 jaar. Gedurende het (plan)ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument. Hierdoor wordt grondspeculatie en prijsopdrijving voorkomen. Daarnaast voorkomt het een gebied met te veel verschillende ontwikkelaars of geknipte percelen (beleggingsobjecten). Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt. Hierdoor wordt de gemeente in staat gesteld de door haar gewenste grondstrategie te voeren. Voor de ontwikkeling van dit gebied is een regierol noodzakelijk. Gelet op de woningbehoefte en de behoefte aan een toekomstbestendig sport- en recreatielandschap zijn de maatschappelijke belangen gediend met de desbetreffende ontwikkeling. Tegenover deze maatschappelijke belangen staat het belang van de eigenaar. De eigenaar van de gronden wil een rendabel agrarisch bedrijf voortzetten. Het agrarisch gebruik van de gronden is in de agrarische bestemming van het geldende

		bestemmingsplan vastgelegd. Het uit te werken bestemmingsplan maakt een verdere ontwikkeling van het agrarisch bedrijf op de desbetreffende locatie onmogelijk. Een combinatie van het agrarisch bedrijf en de functies natuur, sport en wonen kan niet worden gerealiseerd. Gelet op enerzijds de relatief geringe oppervlakte van het onderhavige agrarische perceel (5ha), en de solitaire ligging van het perceel en anderzijds de maatschappelijke behoefte aan woningbouw en toekomstbestendige sportvoorzieningen komt de gemeente tot de conclusie dat het algemeen belang dat is gediend met de gegeven bestemmingen zwaarder weegt dan het belang van de eigenaar bij behoud van de agrarische bestemming. Gelet op deze belangenafweging leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.
3	<i>Bestemmingsplan</i> Ledenaantallen sportclubs lopen terug en er is behoefte aan het moderniseren en centraliseren van sportclubs. Er moet optimaal gebruik worden gemaakt van dit gegeven.	De gemeente streeft inclusiviteit na. Toekomstbestendige recreatieve sportvoorzieningen vormen in dat opzicht een essentieel sociaal-maatschappelijk belang. Al dan niet teruglopende ledenaantallen - wat daar ook van zij - zijn in dat opzicht niet doorslaggevend. Het moderniseren en centraliseren van sportclubs is reeds meegenomen in het masterplan en het bestemmingsplan. De zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt niet tot aanpassingen.
4	<i>Bestemmingsplan</i> Als het masterplan toch moet worden gerealiseerd, pleiten indieners voor een verdubbeling van het vlak wonen uit te werken gezien de unieke ligging dichtbij de Westfrisiaweg, een verbetering van het nominale resultaat, de huidige woningnood en het wonen in een parklandschap.	De uit te werken woonbestemming is afgestemd op het vastgestelde masterplan en de daarin opgenomen onderbouwing en het participatieproces wat daarvoor is doorlopen. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
5	<i>Exploitatieplan</i> Indiener stelt vraagtekens bij de bepaling van de gewogen eenheden, de inbrengwaarde en de netto exploitatiebijdrage die bij de heer Hoff staan aangegeven. Volgens indiener bestaat de berekening geheel uit niet onderbouwde bepalingen, ramingen, veronderstellingen en geeft geen duidelijkheid.	Indiener onderbouwt zijn vraagtekens bij de bepaling van de gewogen eenheden, de inbrengwaarde en de netto exploitatiebijdrage niet. Evenmin wordt onderbouwd waarom de berekening in zijn ogen bestaat uit niet onderbouwde bepalingen, ramingen en veronderstellingen. Dit maakt een gemotiveerde weerlegging van de zienswijze problematisch. De gewogen eenheden zijn bepaald aan de hand van de wettelijke systematiek zoals opgenomen in de artikelen 6.18 en 6.19 Wet ruimtelijke ordening. In tabel 5.1 van het ontwerp exploitatieplan is aangegeven wat het programma is, zijnde de aantallen woningen en clubgebouwen. De factor wordt bepaald aan de hand van de uitgifteprijs. Vervolgens worden de gewogen eenheden bepaald door aantallen en factoren met elkaar te vermenigvuldigen. Het aantal gewogen eenheden van indiener is bepaald aan de hand van het programma op de gronden van indiener. Het programma op de gronden van indiener is opgenomen in tabel 3.56. Het aantal gewogen eenheden op de gronden van

		indiener wordt vermenigvuldigd met de bijdrage per gewogen eenheid om zodoende de bruto bijdrage te verkrijgen. De netto bijdrage volgt door aftrek van de inbrengwaarde. De inbrengwaarden zijn bepaald door een ter zake deskundige. Het taxatierapport is opgenomen als bijlage bij het exploitatieplan. In hoofdstuk 4 is uitleg gegeven over de kosten, zoals die zijn opgenomen in de exploitatieopzet. De in de exploitatieopzet opgenomen kosten zijn gebaseerd op ramingen die naar het oordeel van de gemeente correct zijn bepaald. De exploitatieopzet voldoet naar het oordeel van de gemeente aan het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening. De zienswijze geeft geen aanleiding om het exploitatieplan aan te passen.
		Conclusie: De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan en het exploitatieplan aan te passen.
2.	Zienswijze 2	Gemeentelijk Standpunt
1	<i>Bestemmingsplan</i> Het huidige agrarische gebruik moet worden gewaarborgd met een agrarische bestemming. Om het bedrijf gezond te houden moet het huidige bouwvlak van 9.900 m² worden vergroot naar 20.000 m²	De eigenaar van de gronden wil een rendabel agrarisch bedrijf voortzetten. Het agrarisch gebruik van de gronden is in de agrarische bestemming van het geldende bestemmingsplan vastgelegd. Het uit te werken ontwerp bestemmingsplan maakt een verdere ontwikkeling van het agrarisch bedrijf op deze locatie onmogelijk. Fase 3 is een verdere ontwikkeling van het zuidwestelijk deel van het plangebied. De ontwikkeling van deze fase is wenselijk, maar niet cruciaal vanuit de behoefte c.q. creëren van ontwikkelruimte elders in de gemeente. Fase 3 biedt ruimte voor een mooie, parkachtige afronding en tevens ontwikkelruimte voor niet intensieve recreatie, duurzame energieopwekking en/of agrarische sector (bijvoorbeeld voor uitruil van de gronden). Gronden voor de parkrand en de recreatieve verbinding zijn noodzakelijk voor uitwerking van het masterplan. Deze functies zijn verwerkt in het bestemmingsplan met de bestemming 'Natuur - uit te werken'. Op basis van deze bestemming wordt het gevestigde voorkeursrecht - gelet op het overgangsrecht van de Omgevingswet - verlengd met 5 jaar. Gedurende het (plan)ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument. Hierdoor wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Daarnaast voorkomt het een gebied met te veel verschillende ontwikkelaars of geknipte percelen (beleggingsobjecten) Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt. Hierdoor wordt de gemeente in staat gesteld een bepaalde grondstrategie te voeren. Voor de ontwikkeling van dit gebied is een regierol noodzakelijk. Tegenover de

		hiervoor genoemde algemene belangen staat het belang van de eigenaar. Deze dient, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente bij voorkeur in de gelegenheid te stellen om de aangewezen gronden te kopen. De bestaande agrarische functie en de nieuwe functie (natuur) kan ter plaatse van de beoogde parkrand niet samengaan. De gemeente kiest ervoor om de maatschappelijke belangen van de parkachtige afronding en de recreatieve verbinding met het sportlandschap voor te laten gaan op het belang van het agrarisch bedrijf. De gronden buiten de parkrand zijn niet cruciaal voor de verwezenlijking van het masterplan. Het masterplan kan worden gerealiseerd zonder de gronden buiten de parkrand. Vanwege de vastgestelde gebiedsvisie en het masterplan verwacht de gemeente niet dat er sprake zal zijn van prijsopdrijving. De gebiedsvisie en het masterplan vormen de kaders voor toekomstige ontwikkelingen. Het verlengen van het voorkeursrecht voor de gronden buiten de parkrand is dan ook niet noodzakelijk. Het maatschappelijk belang bij ontwikkelruimte voor niet intensieve recreatie en duurzame energieopwekking weegt derhalve niet zwaarder dan het individuele belang van De Boer bij het agrarisch bedrijf. De zienswijze leidt er daarom toe dat de gronden van de indiener die buiten de beoogde parkrand zijn gelegen, niet meegenomen zullen worden in de vaststelling van het bestemmingsplan Sport- en recreatielandschap Stede Broec. De zienswijze heeft niet tot gevolg dat het agrarisch bouwvlak wordt uitgebreid, aangezien de vergroting van het bouwvlak niet past binnen de gebiedsvisie en het masterplan. Daarnaast is er geen concreet bouwplan en een bedrijfsplan met de economische noodzaak overlegd. Voor de gronden buiten de parkrand blijft het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2010 van toepassing. Mocht een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk zijn voor indiener, dan kan indiener hiertoe een verzoek indienen welke zal worden getoetst aan de geldende wet- en regelgeving.
2	<i>Bestemmingsplan</i> Bouwverbod / uitbreiding van agrarische bedrijfsgebouwen is onacceptabel voor een gezonde bedrijfsvoering.	Gelet op de gegeven uit te werken bestemming is een voorlopig bouwverbod noodzakelijk om het afwijkende (huidige agrarische gebruik) niet toe te laten nemen. De komende jaren moet toegewerkt worden naar de beoogde bestemming. Bij de reactie op zienswijze 1 is hierboven aangegeven dat een deel van de gronden van De Boer buiten het bestemmingsplan zal worden gehouden. Op die gronden zal het bouwverbod dan ook komen te vervallen.
3	<i>Bestemmingsplan</i> Noodzaak bestemming 'Natuur' op het perceel.	De gemeente is voornemens om het gebied Stede Broec Zuidwest te herstructureren. Hiervoor is in 2017 de Gebiedsvisie & Ontwikkelkader Stede Broec Zuidwest "landschap in beweging" vastgesteld.

	Om regie te houden over deze maatschappelijke ontwikkeling is in 2021 een voorkeursrecht gevestigd op de beoogde percelen. In 2023 heeft de gemeenteraad een masterplan vastgesteld. Met het masterplan geeft de gemeente inzicht in de toekomstige ontwikkeling van het gebied en de benodigde gronden. Fase 3 is een verdere ontwikkeling van het zuidwestelijk deel van het plangebied. Fase 3 biedt ruimte voor een mooie, parkachtige afronding en tevens ontwikkelruimte voor niet intensieve recreatie, duurzame energieopwekking en/of agrarische sector (bijvoorbeeld voor uitruil van de gronden). In het masterplan heeft het onderhavige perceel de beoogde functie parkrand en natuur gekregen. Deze functies zijn bestemd in het bestemmingsplan met de uit te werken bestemming 'Natuur'. Op basis van deze bestemming wordt het gevestigde voorkeursrecht - gelet op het overgangsrecht van de Omgevingswet - verlengd met 5 jaar. Gedurende het (plan)ontwikkelingsproces is het voorkeursrecht een beschermingsinstrument. Hierdoor wordt grondspeculatie en prijsopdrijving van tegen elkaar opbiedende marktpartijen voorkomen. Daarnaast voorkomt het een gebied met te veel verschillende ontwikkelaars of geknipte percelen (beleggingsobjecten). Het voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de vastgoedmarkt. Hierdoor wordt de gemeente in staat gesteld een bepaalde grondstrategie te voeren. Voor de ontwikkeling van dit gebied is een regierol noodzakelijk. Tegenover de hiervoor genoemde algemene belangen staat het belang van de eigenaar. Deze dient, ingeval van voorgenomen verkoop, de gemeente bij voorkeur in de gelegenheid te stellen om de aangewezen gronden te kopen. Het uit te werken bestemmingsplan maakt een verdere ontwikkeling van het agrarisch bedrijf op deze locatie onmogelijk. De gronden buiten de parkrand zijn niet cruciaal voor de verwezenlijking van het masterplan. Het masterplan kan worden gerealiseerd zonder de gronden buiten de parkrand. Vanwege de vastgestelde gebiedsvisie en het masterplan verwacht de gemeente niet dat er sprake zal zijn van prijsopdrijving. De gebiedsvisie en het masterplan vormen de kaders voor toekomstige ontwikkelingen. Het verlengen van het voorkeursrecht voor de gronden buiten de parkrand is dan ook niet noodzakelijk. Het maatschappelijk belang bij ontwikkelruimte voor niet intensieve recreatie en duurzame energieopwekking weegt derhalve niet zwaarder dan het individuele belang van De Boer bij het agrarisch bedrijf. De zienswijze leidt er daarom toe dat de gronden van de indiener die buiten de beoogde parkrand zijn gelegen, niet meegenomen zullen worden in de vaststelling van het bestemmingsplan Sport- en recreatielandschap Stede Broec.
--	--

4	<i>Bestemmingsplan</i> Aanleg parkrand heeft negatieve gevolgen voor de agrarische bedrijfsvoering: schaduwwerking en bladval van bomen, een slechtere droogcapaciteit van het gras en een hogere luizendruk bij de teelt van de bollen.	Dit bestemmingsplan voorziet met de bestemming 'Natuur - uit te werken' in ruimte voor een mooie, parkachtige afronding van en een recreatieve verbinding met het sportlandschap zoals opgenomen in het masterplan. De parkrand is noodzakelijk om het gebied in te passen in het landschap. De exacte invulling van de parkrand is nog niet bekend. Bij de toekomstige invulling zal rekening worden gehouden met het gebruik van aanliggende percelen. Gelet op de noodzaak van de nog uit te werken parkrand leidt de zienswijze niet tot aanpassingen.
5	<i>Bestemmingsplan</i> Economisch niet uitvoerbaar bestemmingsplan. Als de bestemming dan toch moet wijzigen dan is het beter om de gronden een woonbestemming te geven.	De zienswijze dat het plan economisch niet uitvoerbaar is, wordt niet gedeeld. Uit de exploitatieopzet blijkt dat sprake is van zogenaamde macroaftopping, als bedoeld in artikel 6.15 van de Wet ruimtelijke ordening. Omdat het maatschappelijk belangrijk is dat het project wordt uitgevoerd, zal het tekort uit de exploitatieopzet door de gemeente worden gedekt, waardoor het project financieel haalbaar is. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht. De uit te werken woonbestemming is afgestemd op het vastgestelde masterplan en de daarin opgenomen onderbouwing en het participatieproces wat daarvoor is doorlopen. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen.
6	<i>Exploitatieplan</i> Indieners vragen bij de gehanteerde inbrengwaarde van hun bedrijf in het ontwerp exploitatieplan Sport- en recreatielandschap Stede Broec. Naar mening van indieners is de huidige marktwaarde van het bedrijf te laag gewaardeerd en wordt daardoor de exploitatiebegroting te rooskleurig ingeschat.	De inbrengwaarden zijn bepaald op basis van de wettelijke systematiek en zijn bepaald door een terzake deskundige. Het taxatierapport is opgenomen als bijlage bij het exploitatieplan. Indiener onderbouwt zijn stellingname in het geheel niet. De gemeente ziet geen reden om aan te nemen dat de inbrengwaarde van de gronden van indiener op onjuiste wijze is bepaald. Uit jurisprudentie volgt dat het onvoldoende is om slechts te stellen dat de inbrengwaarde onjuist is. Indiener dient zijn stellingname te onderbouwen middels een door een terzake deskundige opgesteld taxatierapport. De zienswijze geeft geen aanleiding om het exploitatieplan aan te passen.
		Conclusie: De zienswijzen [REDACTED] aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. Het bestemmingsvlak 'Natuur - uit te werken' wordt op de planverbeelding beperkt tot de gronden die noodzakelijk zijn voor de uitwerking van het masterplan, meer specifiek voor het gedeelte dat is aangewezen als parkzone/rand. Daarmee wordt het plangebied van het vast te stellen bestemmingsplan gewijzigd. Het exploitatieplan heeft hierop niet te worden aangepast omdat in het exploitatieplan slechts de parkzone deel uitmaakte van het exploitatiegebied en niet de rest van de gronden welke als gevolg van de zienswijze buiten het bestemmingsplan gebied zullen gaan vallen..

3.	Archeologie WF	Gemeentelijk Standpunt
	<i>Bestemmingsplan</i> De begrenzing van de specifieke bouwaanduiding - rijksmonument en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 zijn niet helemaal juist overgenomen. Ook de bepaling met betrekking tot het rijksmonument in de regels is niet juist verwerkt.	De zienswijze is terecht. De juiste begrenzing van de dubbelbestemming en van het rijksmonument worden gecorrigeerd in de regels en op de verbeelding.
4.	Liander	Gemeentelijk Standpunt
	<i>Bestemmingsplan</i> Liander heeft geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.	Voor kennisgeving aangenomen.
5.	Omgevingsdienst Noord Holland Noord	Gemeentelijk Standpunt
	<i>Sportvoorzieningen en woningbouw</i> Opgenomen tekst is niet akkoord. Het verwijzen naar richtstanden en aangeven dat bij minder dan 30 meter een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd is niet voldoende. Er is akoestisch onderzoek noodzakelijk, zie ook wat hierover staat in het masterplan. Geadviseerd wordt om in een volgend ontwerpstadium de ruimtelijke inpassing van de sport terreinen en woningen af te stemmen.	De toelichting wordt aangepast in lijn met het advies.
	<i>Spuitzone gewasbeschermingsmiddelen</i> Uit de plankaart behorend bij het ontwerp bestemmingplan blijkt dat de afstand tussen de gevoelige bestemmingen 'wonen - uit te werken', 'sport - uit te werken, de bestemming 'natuur- uit te werken' die gevoelige functies en objecten toelaat en de omliggende gronden met agrarische bestemming minder dan 50 meter is. Bij een kortere afstand dan 50 meter dient er een locatie specifiek onderzoek te worden uitgevoerd om te onderbouwen of er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op de gevoelige functies/bestemmingen en dat bedrijvigheid op omliggende agrarische bestemmingen niet zal worden belemmerd door deze planologische ontwikkeling. Een locatie specifiek onderzoek ontbreekt.	Bij de uitwerking van de bestemmingen wordt locatie specifiek onderzoek uitgevoerd. Dit wordt opgenomen in de toelichting en als voorwaarde aan de uitwerkingsregels gekoppeld.

	<i>Bodem</i> Opgenomen tekst akkoord.	
	<i>Externe Veiligheid</i> Opgenomen tekst akkoord.	
	<i>Geluid</i> Met het realiseren van het bestemmingsplan Sport- en recreatielandschap Stede Broec worden meerdere geluidgevoelige bestemmingen in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Geadviseerd wordt om een hogere waarde procedure in te dienen voor de appartementen/woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Geadviseerd wordt om in de tekst van het bestemmingsplan op te nemen dat een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk is voor de verdere (technische) uitwerking van het ontwerp, ten behoeve van de omgevingsvergunning aanvraag.	De toelichting wordt aangepast in lijn met het advies. Bij de uitwerking van de bestemmingen dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit wordt als voorwaarde aan de uitwerkingsregels Wonen gekoppeld.
	<i>Luchtkwaliteit</i> Opgenomen tekst akkoord.	
	<i>Lichthinder</i> <i>Op basis van de zorgplicht uit het Bal, moet hinder met betrekking tot licht worden voorkomen, dan wel voor zover dat niet mogelijk is, het tot een aanvaardbaar niveau beperken van lichthinder.</i> <i>De nieuw te ontwikkelen woningen en appartementencomplexen in de buurt van sportvelden maken het aannemelijk dat deze gebied inrichting te maken krijgt met lichthinder. Conform de</i>	De toelichting wordt aangepast in lijn met het advies. Bij de uitwerking van de bestemmingen dient lichthinderonderzoek te worden uitgevoerd. Dit wordt als voorwaarde aan de uitwerkingsregels Wonen gekoppeld.

	<i>opgenomen is een lichthinderonderzoek in een volgend ontwerp stadium nodig om deze woning te beschermen tegen lichthinder.</i>	
Voorstel		
De zienswijzen en overlegreacties leiden tot een inhoudelijke aanpassing van het bestemmingsplan. 1. De begrenzing van het bestemmingsvlak 'Natuur - uit te werken' op de percelen D74 en D150 wordt aangepast: deze wordt beperkt tot de parkrand. De parkrand en de recreatieve verbinding zijn namelijk cruciaal met betrekking tot de uitwerking van het masterplan. De aanpassing leidt tot een kleiner plangebied. 2. De begrenzing van de archeologische waarden zoals Archeologie West Friesland heeft voorgesteld, wordt in het vast te stellen bestemmingsplan overgenomen. De begrenzing van de 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' op de planverbeelding worden daarom aangepast. Daarnaast worden de regels met betrekking tot de aanduiding 'rijksmonument' zo aangepast dat op die locatie geen dubbelbestemming met vrijstellingsgrens geldt. 3. Naar aanleiding van het advies van de omgevingsdienst wordt op de genoemde onderdelen de toelichting en regels tekstueel aangepast.		