



# Ruimtelijke Onderbouwing

Broekerhavenweg 172-178

Bovenkarspel

Gemeente Stede Broec

18 oktober 2023



## Inhoudsopgave

|       |                                                                             |    |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding.....                                                              | 4  |
| 1.1   | Aanleiding .....                                                            | 4  |
| 1.2   | Geldende bestemmingsplan en procedure .....                                 | 4  |
| 1.3   | Leeswijzer .....                                                            | 6  |
| 2     | Bestaande en toekomstige situatie.....                                      | 8  |
| 2.1   | Bestaande Situatie .....                                                    | 8  |
| 2.2   | Toekomstige situatie.....                                                   | 10 |
| 3     | Beleidskader .....                                                          | 15 |
| 3.1   | Rijksbeleid .....                                                           | 15 |
| 3.1.1 | Nationale Omgevingsvisie .....                                              | 15 |
| 3.1.2 | Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) .....                  | 15 |
| 3.1.3 | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                  | 16 |
| 3.2   | Provinciaal beleid .....                                                    | 17 |
| 3.2.1 | Omgevingsvisie NH2050 en Omgevingsverordening NH2020 .....                  | 17 |
| 3.3   | Regionaal beleid.....                                                       | 18 |
| 3.3.1 | Regionale woonvisie West-Friesland 2017-2021 .....                          | 18 |
| 3.3.2 | Regionaal woonakkoord 2020-2025 .....                                       | 19 |
| 3.3.3 | Structuurschets West-Friesland 'een dijk van een regio' .....               | 22 |
| 3.4   | Gemeentelijke beleid.....                                                   | 22 |
| 3.4.1 | Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024.....                                    | 22 |
| 3.4.2 | Welstand .....                                                              | 23 |
| 4     | Omgevingsaspecten.....                                                      | 25 |
| 4.1   | M.e.r./ m.e.r. (vormvrije) beoordeling/strategische milieubeoordeling ..... | 25 |
| 4.2   | Stedenbouw .....                                                            | 25 |

|      |                                        |    |
|------|----------------------------------------|----|
| 4.3  | Watertoets .....                       | 28 |
| 4.4  | Ecologie .....                         | 29 |
| 4.5  | Bodem .....                            | 30 |
| 4.6  | Geluid .....                           | 32 |
| 4.7  | Luchtkwaliteit .....                   | 33 |
| 4.8  | Externe veiligheid .....               | 34 |
| 4.9  | Bedrijven en milieuzonering .....      | 35 |
| 4.10 | Verkeer & parkeren .....               | 36 |
| 4.11 | Cultuurhistorie .....                  | 38 |
| 4.12 | Archeologie .....                      | 41 |
| 4.13 | Duurzaamheid .....                     | 42 |
| 5    | uitvoerbaarheid .....                  | 44 |
| 5.1  | Economische uitvoerbaarheid .....      | 44 |
| 5.2  | Maatschappelijke uitvoerbaarheid ..... | 44 |

# **Bijlagen:**

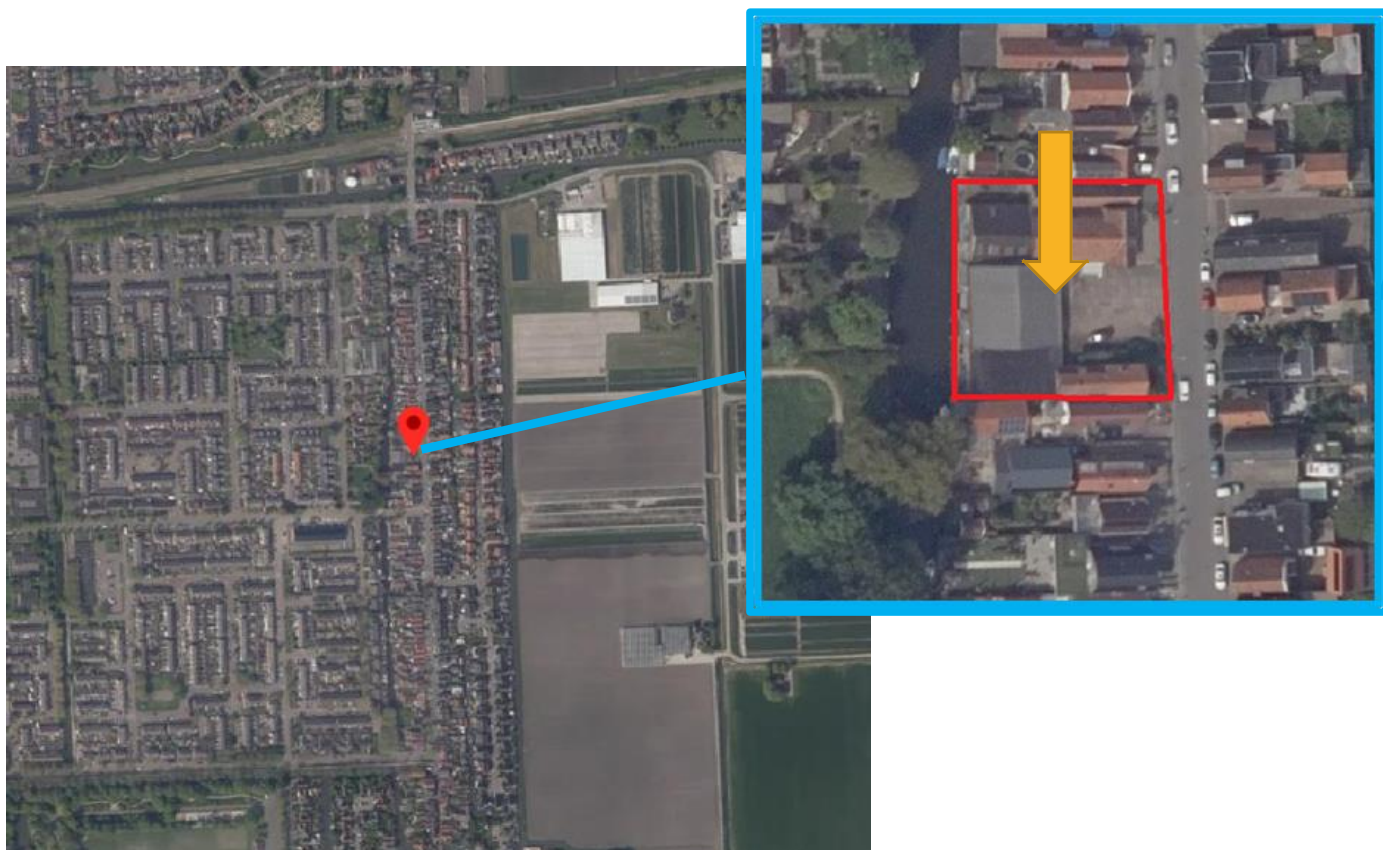
1. Watertoets
2. Bodemonderzoek
3. Nader bodemonderzoek
4. Ecologisch onderzoek
5. Akoestisch onderzoek buitenunits
6. Verslag inloopmidag

## 1 INLEIDING

### 1.1 AANLEIDING

In Bovenkarspel liggen de percelen Broekerhavenweg 172, 172a en 178. De percelen zijn gelegen in de bebouwde kom en hebben een bedrijfs- en detailhandelsbestemming. Bouwbedrijf C. L. Hof BV heeft het voornemen om de bestaande bebouwing op de percelen Broekerhavenweg 172, 172a te slopen en 11 nieuwe woningen en 1 atelierwoning te realiseren. Daarnaast is het voornemen om op het perceel Broekerhavenweg 178 de bestaande bebouwing te slopen en één nieuwe woning terug te bouwen.

De bouwplannen passen niet in de beheersverordening 'Kom Stede Broec' en om het plan mogelijk te maken dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. De locatie van het plangebied is in figuur 1 te zien.



Figuur 1 ligging van het plangebied in Bovenkarspel (rood omkaderd het plangebied)

### 1.2 GELDENDE BESTEMMINGSPLAN EN PROCEDURE

Voor het plangebied geldt de beheersverordening 'Kom Stede Broec' welke op 8 mei 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de beheersverordening zijn feitelijk de voorschriften en verbeelding van de oude bestemmingsplannen verlengd. In dit geval zijn de voorschriften en verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Stede Broec' van toepassing (zie figuur 2 en 3). Het plangebied betref

het kadastrale perceel gemeente Stede Broec, sectie C nummer 3608.

Het plangebied heeft de enkelbestemmingen 'Bedrijf' en 'Detailhandel', alsmede de aanduiding 'bedrijfswoning' (2x).

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is het o.a. mogelijk om bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1, 2 en 3 (met als grootste afstand 50 meter), zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten, te exploiteren en productie gebonden detailhandel uit te oefenen. Verder zijn toegangswegen, parkeervoorzieningen, tuinen en erven, groenvoorzieningen en een bedrijfswoning toegestaan. Binnen de bestemming 'Detailhandel' is/zijn detailhandel, dienstverlenende bedrijven, bedrijfswoningen, toegangswegen en paden, parkeervoorzieningen, tuinen en erven en groenvoorzieningen toegelaten.

Gebouwen zijn alleen toegelaten binnen de bouwvlakken. De bouwvlakken omsluiten de bestaande bebouwing.

Op de verbeelding is aangegeven dat de maximale goot- en bouwhoogte 3,2 meter respectievelijk 7,5 meter mag bedragen.



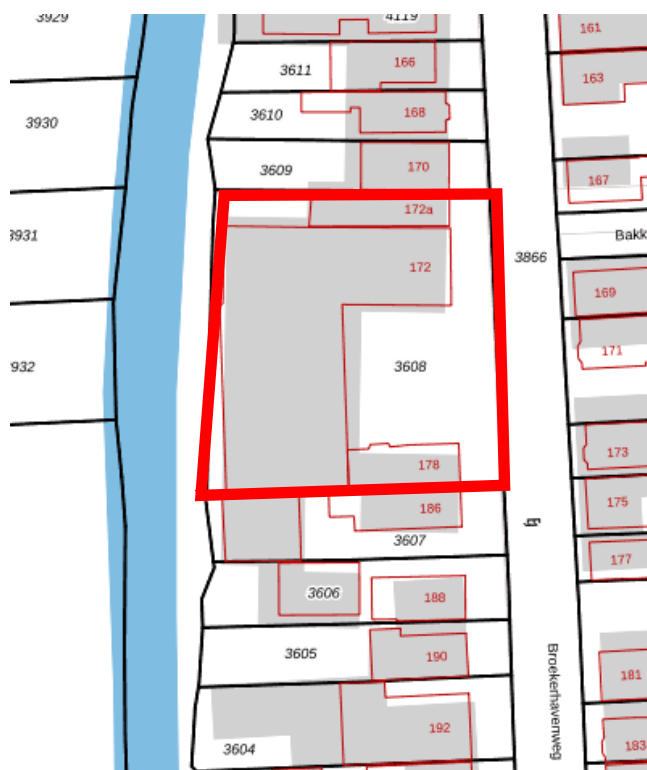
Figuur 2 ligging van het plangebied in de beheersverordening (plangebied rood omkaderd)

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat er burgerwoningen worden toegevoegd binnen de bedrijfs- en detailhandelsbestemming. Ook zijn de woningen gedeeltelijk buiten het bouwvlak van de bedrijfsbestemming gesitueerd en wordt de maximale goot- en bouwhoogte in geringe mate overschreden.

Op twee manieren kan aan het plan medewerking worden verleend:

- buitenplansafwijken bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo)
- vaststellen van een postzegelbestemmingsplan

De initiatiefnemer heeft gekozen om buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan. Het betreft dan een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik (in dit geval in combinatie met de activiteit bouwen). De omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik kan verleend worden als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat deze motivering. De reden om voor de buitenplanse afwijking te kiezen is dat het gaat om een concreet bouwplan wat in 1 keer wordt gerealiseerd (inclusief bijbehorende bouwwerken). Daarnaast biedt de procedure met de omgevingsvergunning de meeste waarborgen om de procedure onder het huidige recht af te ronden, in plaats van onder de Omgevingswet.



Figuur 3 situering van het plan tov de kadastrale situatie (perceel 3608)

### 1.3 LEESWIJZER

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een toelichting gegeven op de bestaande en de gewenste situatie. De gewenste situatie is immers het belangrijkste uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling. De ontwikkeling wordt getoetst aan het geldende beleid in hoofdstuk 3. Daarbij wordt ook gekeken naar de mogelijke uitgangspunten vanuit het beleid voor dit plan. In hoofdstuk 4 vindt

toetsing plaats aan de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan

## 2 BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de bestaande en de toekomstige situatie. De bestaande situatie is de basis waarin de gewenste situatie een goede plaats moet krijgen. De bestaande situatie is het belangrijkste vertrekpunt voor deze ruimtelijke ontwikkeling.

### 2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Bovenkarspel aan de Broekerhavenweg 172, 172a en 178 (zie figuur 3, 4, 5 en 6). De straat heeft een intensief bebouwd beeld. Er is weinig ruimte voor groen. Het ruimtelijk profiel is asymmetrisch. Aan de oostzijde van de weg ligt een smalle stoep en daaraan in de meeste gevallen direct de bebouwing. Aan de westzijde ligt de bebouwingslijn veelal verder van de weg. Hier is ruimte voor tuintjes geweest, maar die ruimte is in de meeste gevallen verhard en in gebruik genomen als parkeerplek.

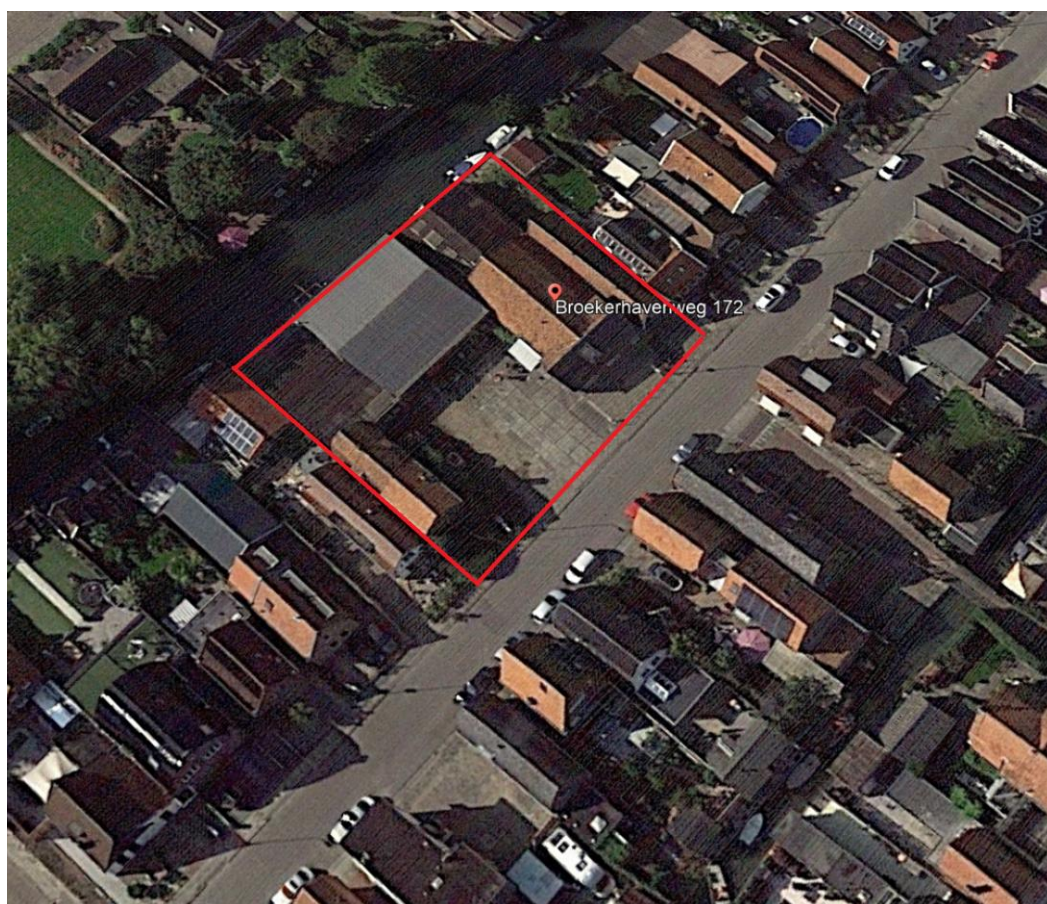
Merendeel van de bebouwing is vrijstaand. Op enkele plekken is de tussenruimte iets breder en ontstaat er een plekje of een doorzicht. Dat is op het plangebied ook aan de orde. Daar wordt ruimte aan de straat gegeven.

De locatie Broekerhavenweg 172 en 178 was in gebruik ten behoeve van Firma W. Botman en Zoon. Dit bedrijf repareerde en onderhield sport- en recreatievaartuigen. De locatie Broekerhavenweg 172a was in gebruik door tweewielerbedrijf Jos Dekker.

De bestaande panden zijn volgens informatie uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen in de periode 1901–1950 gebouwd. De naastgelegen bebouwing dateert uit dezelfde periode. In de omgeving is een goothoogte van 3,2 meter en een bouwhoogte van 7,5 a 8 meter gangbaar.



Figuur 4 Ligging van het plangebied in Bovenkarspel (rood omkaderd)



Figuur 5: bestaande situatie, met rood omcirkeld het plangebied



Figuur 6: Aangezicht vanaf de Broekerhavenweg



Figuur 7: Aangezicht vanaf de Broekerhavenweg

## 2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

### *Broekerhavenweg 172 en 172a*

Het initiatief bestaat uit het slopen van alle bestaande opstallen. Vervolgens wordt het perceel bouwrijp gemaakt en worden er 11 nieuwe woningen en één atelierwoningen op de locatie Broekerhavenweg 172, 172a teruggebouwd. De te bouwen woningen zijn rug-aan-rug woningen. Dit zijn kleine woningen met een oppervlakte van circa 50 m<sup>2</sup> met name geschikt voor

alleenstaanden en ouderen in de middeldure huur. Door in te zetten op woningen welke met name geschikt zijn voor alleenstaanden en ouderen, wordt er een doelgroep geholpen waar een zeer grote vraag naar woningen voor is. Deze doelgroep brengt bovendien een lagere parkeerbehoefte met zich mee. En dit wordt versterkt door de nabijheid van een station. Minder parkeerplaatsen zorgen voor minder verstening en blik in het straatbeeld.

Door de verkaveling rug-aan-rug wordt het beschikbare grondoppervlak optimaal benut. Deze compacte verkaveling heeft grote voordelen in inbreidingssituaties, waar weinig ruimte vaak een gegeven is. Door de bebouwing compact te houden blijft voldoende ruimte over om op het eigen terrein in parkeerplaatsen te voorzien. Het ontwerp is zo gemaakt dat zicht vanaf de openbare weg op de Wester Wortelsloot mogelijk is. Verder ligt de bebouwing iets terug ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Hierdoor ontstaat ruimte om een groene uitstraling aan de straatzijde te creëren. Het perceel wordt bovendien niet volledig bebouwd en zoveel als mogelijk groen ingericht. Hierdoor blijft lucht in het straatbeeld aanwezig. Ook heeft groen een positieve invloed op het tegengaan van hitte stress en vormt het een belangrijk middel om wederzijdse privacy (van de nieuwe bebouwing naar de omgeving en omgekeerd) te behouden en te versterken.

11

Van oudsher zijn oude linten in dorpen, zoals de Broekerhavenweg, plekken waar een mix van functies aanwezig is. Deze mengeling van functies verdwijnt in het algemeen steeds meer. Functiemenging zorgt ook voor levendigheid. Om deze mix te behouden wordt in het plan een atelierruimte gemaakt. Deze ruimte is geschikt voor een bedrijfsactiviteit die qua milieueffecten in een woonomgeving past (milieucategorie 1 en 2 bedrijvigheid).

Een impressie van de toekomstige vormgeving van de bebouwing op Broekerhavenweg 172, 172a is opgenomen in figuur 8 en 9.

Voor het parkeren wordt een parkeerkoffer gerealiseerd. Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de CROW norm. Meer informatie over het parkeren is in paragraaf 4.10 terug te lezen.



Figuur 8 Bovenaanzicht toekomstige situatie Broekerhavenweg 172 en 172a



Figuur 9 Gevelaanzicht toekomstige situatie Broekerhavenweg 172 en 172a

### Broekerhavenweg 178

Op de locatie Broekerhavenweg 178 staat momenteel een bedrijfswoning met erfbebouwing. Ook deze bebouwing wordt volledig gesloopt en in de plaats daarvan wordt één burgerwoning terug gebouwd (zie figuur 10 en 11). Deze woning heeft een goothoogte van 2,9 meter en een bouwhoogte van 7,5 meter. De kap van deze woning wordt haaks op de straat georiënteerd. Voor het parkeren wordt gebruik gemaakt van het eigen terrein. De terug te bouwen bebouwing past qua volume en oriëntatie in het bestaande straatbeeld.



Figuur 10 Bovenaanzicht toekomstige situatie Broekerhavenweg 178



Figuur 11 Gevelaanzicht toekomstige situatie Broekerhavenweg 178

### 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het, voor de ruimtelijke ontwikkeling relevante, vigerende beleid en regelgeving op de verschillende bestuursniveaus uiteengezet. Achtereenvolgens komen aan de orde:

- rijksbeleid;
- provinciaal beleid;
- gemeentelijk beleid.

#### 3.1 RIJKSBELEID

##### 3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE

De nationale omgevingsvisie is op 11 september 2020 vastgesteld en beschrijft op hoofdlijnen de gewenste ontwikkelrichting voor de komende periode. Dit gebeurt onder meer door het formuleren van opgaven. Op een integrale manier en samenwerkend met allerlei partijen. Eén van de prioriteiten zijn sterke en gezonde steden en regio's. Meer en snellere realisatie van woningbouw valt daaronder.

**Conclusie:** de ontwikkeling, het herontwikkeling van een inbreidingslocatie, past goed binnen de opgaven en doelstellingen van de nationale omgevingsvisie.

##### 3.1.2 BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan ruimtelijke besluiten van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een ruimtelijk besluit bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur (NNN), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

- a. Rijkswaagen.
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- c. Kustfundament.
- d. Grote rivieren.
- e. Waddenzee en waddengebied.
- f. Defensie.
- g. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- h. Elektriciteitsvoorziening.
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- j. Ecologische hoofdstructuur.
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

**Conclusie:** de ontwikkeling heeft geen betrekking op deze nationale belangen en de voorgenomen ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het Barro.

---

### 3.1.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Er moet worden voldaan aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. In het Besluit Ruimtelijke Ordening is in artikel 3.1.6 vastgelegd dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aan de ladder voor duurzame verstedelijking moeten worden getoetst. Uit jurisprudentie volgt dat een plan tot en met elf woningen niet als

nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gezien. Ook volgt uit jurisprudentie dat een toevoeging van minder dan 500 m<sup>2</sup> aan bedrijfsruimte niet ladderplichtig is.

**Conclusie:** het initiatief voorziet in de toevoeging van elf woningen ten opzichte van de bestaande planologische situatie. Ook wordt een atelierruimte van 50 m<sup>2</sup> toegevoegd. Bij de voorgenomen ontwikkeling is daarom geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking deze ontwikkeling niet in de weg staat.

## 3.2 PROVINCIAAL BELEID

### 3.2.1 OMGEVINGSVISIE NH2050 EN OMGEVINGSVERORDENING NH2020

Op 19 november 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 vastgesteld. Dit besluit is op 6 december 2018 bekend gemaakt. De sectorale provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan, de Watervisie en de Agenda Groen) zijn vervallen en opgegaan in één integrale omgevingsvisie voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie is een nieuwe visie die gedragen wordt door zoveel mogelijk partijen. Hiervoor zijn verschillende participatievormen ingezet (co-creatie, consultatie) om zowel online als offline het gesprek aan te gaan. Wat betekent de vergrijzing voor hoe wij straks willen wonen en recreëren? Wat betekenen de veranderingen in de manier van werken en winkelen voor de ontwikkeling van vastgoed? Hoe ziet de toekomstige vraag naar voorzieningen eruit? Wat voor effecten hebben technologische ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit –denk aan de zelfrijdende auto op de leefomgeving? Wat voor gevolgen heeft de switch van een lineaire naar een circulaire economie voor het ruimtegebruik? Over dit soort vragen gaat de Omgevingsvisie NH2050.

De Omgevingsvisie NH2050 wil zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kan voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau gehouden worden. Dit betekent dat in Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd; de ruimte voor economische ontwikkeling wordt altijd in samenhang met dit uitgangspunt beschouwd.

Duurzame economische ontwikkeling is nodig voor de werkgelegenheid en daarmee voor de

bestaanszekerheid van inwoners. Maar ook om de grote investeringen op te brengen die nodig zijn voor onder meer de transitie naar een duurzame-energiehuishouding, de overgang naar een circulaire economie en het behoud van ons karakteristieke landschap.

De omgevingsvisie geeft enerzijds richting, en daarmee houvast naar een onbekende toekomst, en anderzijds voldoende ruimte en handelingsperspectief om te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen. De provincie presenteert dus geen eindbeeld voor 2050, maar laat in algemene zin zien wat de ontwikkelprincipes zijn voor de hele provincie om een hoge leefomgevingskwaliteit te bieden

De ontwikkeling is er op gericht om de kern, en in het bijzonder de directe omgeving, haar eigen identiteit te laten behouden.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende juridische werking moet hebben, geborgd in de Omgevingsverordening NH2020 (POV) zoals vastgesteld op 22 oktober 2020. Uit de POV vloeien geen beperkingen voor de onderhavige ontwikkeling voort.

**Conclusie:** de voorgenomen ontwikkeling past binnen de hoofddoelstellingen zoals opgenomen in de omgevingsvisie NH2050 en de Omgevingsverordening NH2020.

18

### 3.3 REGIONAAL BELEID

#### 3.3.1 REGIONALE WOONVISIE WEST-FRIESLAND 2017-2021

De Regionale woonvisie West-Friesland voor de periode 2017-2027 geeft invulling aan de ambitie van de regio West-Friesland om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. Samen met het Regionaal Actieprogramma (RAP) wordt uitvoering gegeven aan realistische doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden.

De regionale woonvisie voor West-Friesland brengt de actuele situatie van de woningmarkt in beeld en geeft het beleid voor de korte termijn (tot 2020) en de middellange termijn (tot 2030) op hoofdlijnen aan. De woonvisie benoemt welke richting de West-Friese gemeenten met de woningmarkt op willen en waar rekening mee gehouden moet worden.

Het doel van de woonvisie is om de West-Friese bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen en zoveel mogelijk een breed scala aan woonwensen en de woningbehoefte van de inwoners binnen

de regio te realiseren. Samen met (andere) belanghebbenden op de woningmarkt zijn de speerpunten voor de woonvisie bepaald. Deze speerpunten zijn de ‘ankers’ waar de woonvisie en het RAP aan hangen. De West-Friese woonvisie zet in op de volgende vijf speerpunten:

- Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
- Vitale kernen: leefbaar West-Friesland tot in de kern.
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.
- Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

### 3.3.2 REGIONAAL WOONAKKOORD 2020–2025

Ter uitvoering van de regionale woonvisie is de regio met de provincie een woonakkoord 2020–

2025 overeengekomen.

In het woonakkoord is afgesproken om het

**19**

regionale afwegingskader

wonen aan te passen aan

de afspraken uit dit

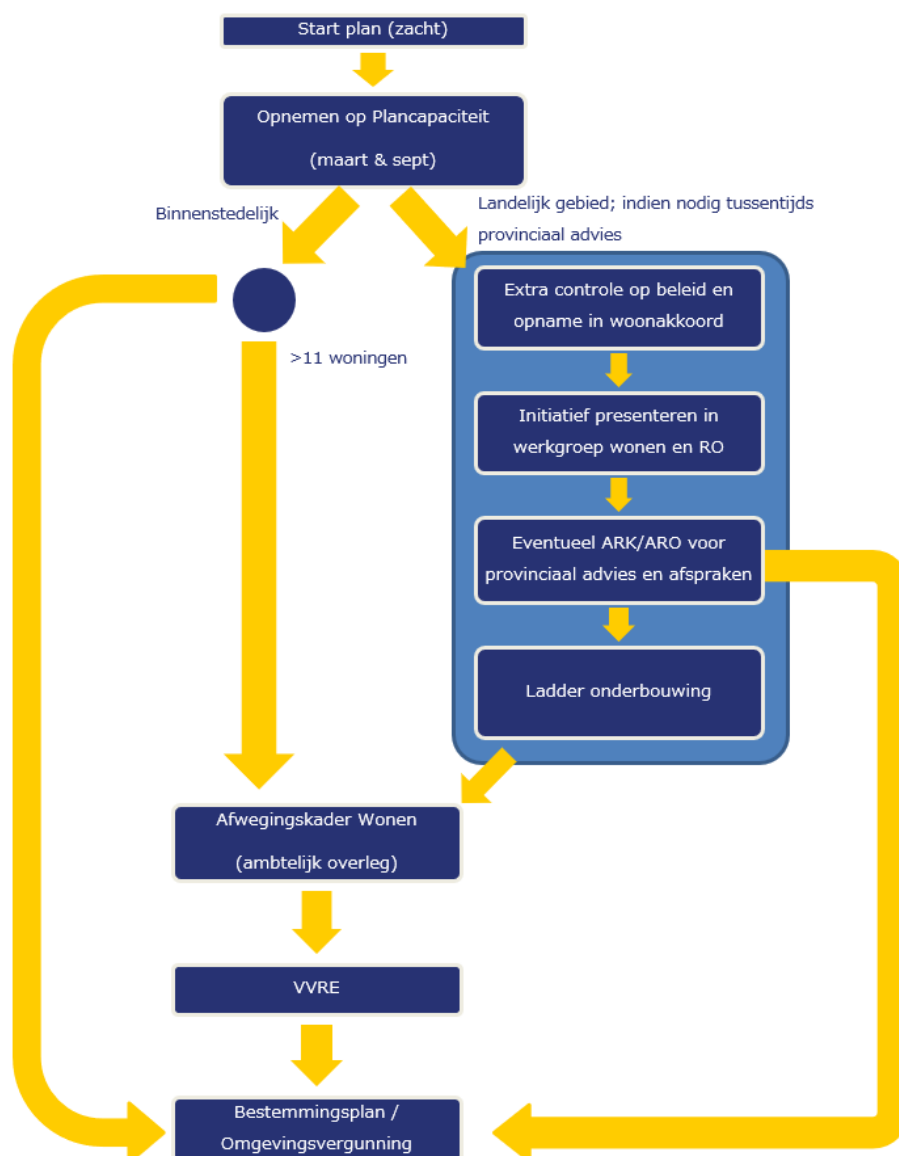
akkoord. Het

afwegingskader is de

basis voor de kwalitatieve

en

kwantitatieve



woningbouwprogrammering. Alle uit te werken harde en zachte woningbouwplannen onderbouwen, beoordelen en stemmen de gemeenten regionaal af aan de hand van de criteria in dit afwegingskader. Woningbouwplannen kleiner dan 12 woningen hoeven niet via de VVRE afgestemd te worden.

Een plan dient te voldoen aan de Westfrieze basiscriteria. De basiscriteria vormen de minimumvereisten waaraan elk plan moet voldoen. De gemeenten spreken regionaal af dat een woningbouwplan alleen aan de basis voldoet, als het plan scoort op elk van de criteria.

Wel wil de regio een kwaliteitsimpuls geven en de gemeenten De regio realiseert zich ook dat niet elk plan op alle onderdelen positief kan scoren. De gemeenten hebben daarom met elkaar afgesproken om daarnaast minimaal 4 van de 8 gezamenlijk geformuleerde ambities te realiseren.

In de navolgende tabel is aangegeven of aan de criteria uit dit afwegingskader wordt voldaan.

| De Westfrieze Basis (minimumvereisten)                                                                                                                                                                              | Toetsing                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| De kwantitatieve behoefte zoals genoemd in de basis wordt bepaald door de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit. Alle gemeenten dragen bij aan het ontwikkelen en uitvoeren van voldoende plannen.  | voldoet                                              |
| het plan voldoet aan de voorwaarde dat 70% van de woningbouwplannen in Westfriesland worden gerealiseerd in de krachtige kernen                                                                                     | voldoet                                              |
| Uitgangspunt is dat woningbouw primair binnenstedelijk plaatsvindt, tenzij dit om uiteenlopende redenen niet mogelijk is.                                                                                           | voldoet                                              |
| het plan kan gerealiseerd worden binnenstedelijk. Wanneer het plan buiten stedelijk is gelegen, wordt getoetst of realisatie binnen stedelijk mogelijk is.                                                          | Voldoet. Het plan wordt binnenstedelijk gerealiseerd |
| als realisatie past binnen de regionale behoefte, maar als realisatie binnenstedelijk niet mogelijk is, is getoetst of het plan zich binnen een provinciaal beschermingsregime bevindt en multimodaal ontsloten is. | niet van toepassing                                  |

| Het Westfries Vooruitdenken (ambities)                                                                                                                   | Toetsing                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen<br>(huur onder de liberalisatiegrens / goedkope koop < €200.000)                             | Voldoet niet. De te realiseren woningen liggen boven de liberalisatiegrens. |
| het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen                                                                                            | Het plan voldoet gedeeltelijk                                               |
| het plan levert een positieve bijdrage aan duurzaamheidsdoelstellingen                                                                                   | Voldoet.                                                                    |
| het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens                                                                                 | Voldoet                                                                     |
| nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt                                                                | voldoet                                                                     |
| het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht op woningzoekenden van buiten de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving | voldoet                                                                     |
| het plan draagt duurzaam bij aan de benodigde versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland en past binnen de woningbehoefte                   | voldoet                                                                     |
| het plan vormt een toevoeging vanwege het type woningen waarin het voorziet                                                                              | Voldoet                                                                     |
| het plan vormt een toevoeging vanwege de doelgroep woningzoekenden waarvoor het wordt gebouwd                                                            | Voldoet                                                                     |
| het plan vormt een toevoeging vanwege de onderscheidenheid in samenhang met woonmilieu en programma waarin het voorziet                                  | voldoet                                                                     |

**Conclusie:** Het voorliggende plan voldoet aan de Westfrieze basiscriteria en aan minimaal vijf van de geformuleerde ambities. Daarnaast betreft het een toevoeging van minder dan 12 woningen, zodat het plan niet via de VVRE afgestemd hoeft te worden.

---

### 3.3.3 STRUCTUURSCHETS WEST-FRIESLAND 'EEN DIJK VAN EEN REGIO'

De Structuurschets West-Friesland 'een dijk van regio' bevat een ruimtelijke uitwerking van de ambities uit de Regionale Economische Agenda en de Sociale agenda West-Friesland. Aan deze ambities wordt in de structuurschets ruimtelijke structuurversterking toegevoegd. De ambities zijn vertaald in zeven doelstellingen:

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

**Conclusie:** Het voorgenomen plan heeft betrekking op doelstelling 1, 3, 4 en 5. De hoofdlijn van het beleid is dat inbreiding voor uitbreiding gaat en dat dit bestaande steden, dorpen en kleine kernen versterkt. Daarbij verbetert de kwaliteit van het bestaand stedelijk gebied en wordt in gezet op een duurzame ontwikkeling en klimaat adaptieve ontwikkeling. Verder wordt er ruimte geboden aan kleinschalig ondernemen.

## 3.4 GEMEENTELIJKE BELEID

---

### 3.4.1 TOEKOMSTVISIE STEDE BROEC 2014-2024

De Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024 is de opvolger van de structuurvisie uit 2007 en vormt de structuurvisie in het kader van de Wro. De gemeente Stede Broec zet zich er voor in om nu en in de toekomst een duurzame woon/werkgemeente te blijven. Dit betekent het respecteren en versterken van de kernwaarden van de gemeente en het tegengaan van ontwikkelingen die afbreuk doen aan die kernwaarden. Deze hoofddoelstelling valt uiteen in de volgende uitgangspunten:

Keuze 1 – Duurzame ontwikkeling

Keuze 2 – Uitgaan van eigen kracht en identiteit – Bekend maakt beminde!

Keuze 3 – Behoud en versterking (ruimtelijke) kwaliteit

Keuze 4 – Verbinding van netwerken en gebieden

Voor woningbouw komt het accent te liggen op transformaties van bestaand bebouwd gebied en kleinschalige nieuwe wijken die bijdragen aan een duurzamer en meer divers beeld.

**Conclusie:** Het plan draagt bij aan de hoofddoelstelling van de toekomstvisie: het respecteren en versterken van de kernwaarden van de gemeente en het tegengaan van ontwikkelingen die afbreuk doen aan die kernwaarden. In het plan maakt bedrijfsbebouwing plaats voor rug-aan-rug woningen, een atelierwoning en één vrijstaande woning. Daarbij verbetert de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit van de kern Bovenkarspel. Daarnaast past het plan bij het voornemen om het accent te leggen op kleinschalige ontwikkelingen en transformaties van het bestaand bebouwd gebied. Tenslotte sluit het plan aan op de ambitie dat het woningen- en voorzieningenaanbod aan blijft sluiten op het profiel van de inwoners van de gemeente. Dat wil bijvoorbeeld zeggen: minder reguliere eengezinswoningen en meer appartementen voor alleenstaanden en ouderen.

23

---

### 3.4.2 WELSTAND

Ten behoeve van het behoud van de beeldkwaliteit (het uiterlijk van de bebouwde omgeving), voert de gemeente een welstandsbeleid (Welstandsnota Stede Broec). Voor veranderingen aan het uiterlijk van de bestaande bebouwing of de bouw van nieuwe gebouwen gelden welstandscriteria. Nieuwe bouwwerken en ingrepen moeten passen bij de beeldbepalende kenmerken van de bebouwing in de buurt. Ook wordt gelet op de “passendheid” in de omgeving. Er zijn ook gebieden waar bijzonder op de omgeving wordt gelet en waar de gemeente zorgvuldig omgaat met beeldkwaliteit.

Het plangebied valt binnen het deelgebied “Het historische lint”. Het historische lint is een lineaire structuur en bestaat in feite uit een vrijwel aaneengesloten reeks individuele hoofdgebouwen aan de oorspronkelijke verbindingsweg met bijgebouwen daarachter op erven met een wisselende diepte, begrensd door een doorgaande, maar veelal grillig verlopende kavelsloot.

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud en versterking van de zeer karakteristieke onderdelen

van de lintbebouwing, op behoud van de stedenbouwkundige structuur met ruimte voor vernieuwing in de overige delen van het lint én versterking van een specifieke beeldkwaliteit in het lint ter plaatse van de 'entree'-gebieden.

**Conclusie:** De omgevingsvergunning voor bouwen wordt getoetst aan de gemeentelijke welstandsnota en het bouwplan moet aan de welstandscriteria voldoen. Het plan is inmiddels besproken met de welstandscommissie en op hoofdlijnen akkoord bevonden.

## 4 OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de verschillende milieukundige aspecten die mogelijk van invloed zijn op het plan.

### 4.1 M.E.R./ M.E.R. (VORMVRIJE) BEOORDELING/STRATEGISCHE MILIEUBEOORDELING

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Het aantal situaties waarvoor een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht moet worden uitgevoerd is verminderd. Er zijn nu meer situaties waar eerst beoordeeld kan worden of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst van het Besluit die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen zijn. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

**Conclusie:** Er is in dit geval geen sprake van een ontwikkeling waarbij een MER noodzakelijk is.

25

### 4.2 STEDENBOUW

De Broekerhavenweg is een oude verbindingsweg (en waterloop) tussen de voormalige Zuiderzee en een stelsel aan waterwegen die in dienst van ontginning en agrarische activiteiten in dit deel van West-Friesland stonden (zie verder paragraaf 4.11).

De straat heeft een intensief bebouwd beeld. Er is weinig ruimte voor groen. Het ruimtelijk profiel is asymmetrisch. Aan de oostzijde van de weg ligt een smalle stoep en daaraan in de meeste gevallen direct de bebouwing. Aan de westzijde is ligt de bebouwingslijn veelal verder van de weg. Hier is ruimte voor tuintjes geweest, maar die ruimte is in de meeste gevallen verhard en in gebruik genomen als parkeerplek. Merendeel van de bebouwing is vrijstaand. Op enkele plekken is de tussenruimte iets breder en ontstaat er een plekje of een doorzicht. Dat is op het plangebied ook aan de orde. Daar wordt ruimte aan de straat gegeven (zie figuur 12).

De goot begint veelal direct na de eerste bouwlaag en de bebouwing daarna is voorzien van een kap. De nokrichting is veelal haaks op de weg georiënteerd (zie figuur 13). Toch is dit beeld niet uniform. Verspreid door de Broekerhavenweg komt ook bebouwing voor waarbij de goot begint na de tweede bouwlaag en daarna een kap volgt (bijvoorbeeld nummers 136, 166 en 178). Ook is de kap van sommige woningen evenwijdig aan de Broekerhavenweg georiënteerd (bijvoorbeeld nummers 150, 170 en 172). Het parkeren gebeurt via langsparkeren op openbare weg of op eigen erf waar haaksparkeren de norm is. De bebouwing is vormgegeven als ambachtelijk werkgebouw (schuur), waarmee een link naar het verleden wordt gelegd.



Figuur 12 bebouwingsbeeld Broekerhavenweg (roodkader plangebied)



Figuur 13 algemene bebouwingsbeeld Broekerhavenweg

**Conclusie:** De nieuwe bebouwing is qua kap haaks op de Broekerhavenweg georiënteerd. Hiermee sluit het bouwplan aan op de kapvormen die verspreid langs de Broekerhavenweg voorkomen. De goothoogte wijkt op de locatie Broekerweg 172 en 172a nauwelijks (3,5 meter ten opzichte van 3,2 meter) af van de meest voorkomende goothoogte. De goothoogte van de locatie Broekerhavenweg 178 wijkt niet af van de gangbare goothoogte. De bouwplannen zijn hiermee visueel passend in de omgeving.

De toepassing van een kap is ook veel voorkomende aan de Broekerhavenweg. De bouwhoogte van de woningen op de locatie Broekerhavenweg 172 en 172a wijkt met 9 meter iets af van de gangbare bouwhoogte van 7,5 meter. De bestaande bebouwing is veelal gebouwd in de periode rond 1900 en in die tijd golden er andere bouwtechnische eisen. Vanwege de eisen uit het huidige bouwbesluit (zoals plafondhoogtes maar ook isolatie eisen) is het vrijwel onontkoombaar om de goot- en bouwhoogte iets hoger te maken. De vraag die beantwoord moet worden is of de hogere goothoogte ruimtelijk aanvaardbaar is. De nieuwe bebouwing is beperkt hoger dan de nokhoogte van de bestaande bebouwing en visueel is deze afwijkende goothoogte nauwelijks waarneembaar. Hoewel de bebouwing dicht op de perceelsgrenzen is gesitueerd is dit karakteristiek voor de bebouwing aan de Broekerhavenweg. In de nieuwe situatie is de bebouwing zelfs iets verder van Broekerhavenweg 170 gesitueerd.

Verder zijn de woningen op het perceel Broekerhavenweg 172 en 172a opgenomen in een gebouw wat de uitstraling heeft van een ambachtelijk werkgebouw (schuur). Hiermee wordt een link gelegd naar het historische lint waarin dit soort gebouwen voorkomen.

In het ontwerp is tussen de nieuwbouw en nummer 178 tussenruimte gecreëerd. Dit enerzijds gedaan om het parkeren op het eigen terrein op te lossen en anderzijds om ruimte aan de straat te geven en een doorzicht naar de Wortelsloot te maken. De nieuwe bebouwing op Broekerhavenweg 178 wijkt qua bouwhoogte niet af van hetgeen gangbaar is langs de Broekerhavenweg.

De nieuwe bebouwing is passend binnen het straatbeeld en ruimtelijk aanvaardbaar.

#### 4.3 WATERTOETS

Het doel van de watertoets is het voorkomen van wateroverlast, de kern van het waterbeleid voor de 21<sup>e</sup> eeuw. Het vormt een verplicht onderdeel van ruimtelijke procedures.

De verandering van het klimaat heeft gevolgen voor de veiligheid, de economie en de gezondheid van inwoners en bedrijven. Hevige buien veroorzaken schade en overlast. Langdurige droge periodes veroorzaken hittestress, met name in stedelijke gebieden. Een slim ingerichte ruimtelijke inrichting helpt deze steeds vaker voorkomende weersextremen het hoofd te bieden. Het uitgangspunt hierbij is om water lokaal op te slaan tijdens (extreme) buien, zodat het vervolgens gebruikt kan worden in droge perioden.

28

**Conclusie:** de watertoets is op 13 juli 2022 onder registratienummer 22.0532175 / PRS 4568 doorlopen. De korte procedure is van toepassing. Het plangebied is gelegen in peilgebied 6700-10 in de polder Grootslag. Het ter plaatse geldende streefpeil is NAP -2,40 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van secundaire en primaire waterlopen. Het plan heeft een beperkte invloed op het watersysteem en/of afvalwaterketen welke ondervangen kan worden met standaard maatregelen.

Het uitgangspunt van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is dat huishoudelijk afvalwater en hemelwater van schone oppervlakken gescheiden worden. Gezien de ligging van de woningen wordt aangesloten op gemeentelijke riolering. Het hemelwater wordt direct afgekoppeld naar de bestaande watergangen langs het plangebied. Met betrekking tot het afstromend hemelwater wordt door het HHNK geadviseerd om terughoudend om te gaan met

uitlogende materialen zoals koper, lood en zink. Indien uit architectonische overwegingen gekozen wordt voor bijvoorbeeld een zinken dak, kan een zuiverende voorziening noodzakelijk zijn.

Ten opzichte van de bestaande situatie wordt de hoeveelheid verharding teruggebracht, wordt er groen en beplanting aangebracht. Voor de parkeerplaatsen zal half verharding worden toegepast. Dit heeft een positieve invloed op de klimaatbestendigheid van het plan.

#### 4.4 ECOLOGIE

In een onderzoek naar natuurwaarden worden de effecten van een ontwikkeling getoetst aan het beleid, wet- en regelgeving in het kader van de natuurbescherming.

**Conclusie:** Het ecologisch onderzoek (quick scan) is in het najaar van 2022 uitgevoerd. Op basis van de quickscan is een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van paarverblijfplaatsen van vleermuizen zoals gewone- of ruige dwergvleermuis en heeft in oktober een dak- en spouwmuurinspectie plaatsgevonden om het voorkomen van huismus en vleermuizen verder uit te sluiten dan wel te bevestigen. Verder is op verzoek van de Omgevingsdienst Noord- Holland in het kraamseizoen van 2023 (15 mei t/m 15 juli) een volledige vleermuisonderzoek uitgevoerd. De volledige resultaten van het ecologisch onderzoek zijn vastgelegd in een rapportage d.d. 18 juli 2023 (zie bijlage 4).

Gezien de aanwezige terreintypen binnen de projectlocatie, is een nader onderzoek naar beschermde plantensoorten of een ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Vogelsoorten met een jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaats of sporen die wijzen op hun aanwezigheid, zijn niet aanwezig op of rondom de projectlocatie en kunnen worden uitgesloten. Een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag met betrekking tot jaarrond vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels is niet noodzakelijk.

Aan de hand van het uitgevoerde volledige onderzoek naar vleermuizen kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen bij sloop en herinrichting van de projectlocatie. Dit als er geen sprake is van nachtelijke werkzaamheden (aan de oeverzone) en de watergang bij de parkeerplaatsen en inrit wordt afgeschermd van inrijdend verkeer. Tevens wordt geen effect verwacht van de beoogde plannen op de aanwezige vliegroute van meervleermuis. In dit kader wordt opgemerkt dat de parkeerplaatsen van de watergang worden

afgeschermd door een (dicht) hekwerk of scherm toe te passen, zodat de achterliggende watergang niet wordt beschenen door koplampen van inrijdende auto's. Nachtelijke werkzaamheden in de actieve periode van vleermuizen (april t/m oktober) worden niet verricht. Als tijdens de bouwfase gebruik wordt gemaakt van bouwbeveiliging zal verlichting worden toegepast die geen negatieve invloed heeft op de aanwezige vliegroute van vleermuizen. Gelet hierop is een ontheffing of ander onderzoek met betrekking tot vleermuizen in het kader van de Wet Natuurbescherming niet noodzakelijk.

Gezien de ligging en het gebruik van het plangebied wordt niet verwacht dat andere, zwaar beschermde (grondgebonden) zoogdiersoorten voorkomen op de projectlocatie. Met betrekking tot zwaar beschermde (grondgebonden) zoogdieren is een nader onderzoek of ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming niet aan de orde.

Gezien de geruime afstand tot stikstof gevoelige habitattypen (circa 25 kilometer), de relatief kleinschalige aard van de plannen, uit berekeningen van Sweco in opdracht van de omgevingsdienst Noord-Holland Noord (projectnummer 51004454) voor 11 woningen blijkt dat er geen negatieve effecten op het gebied van stikstof zijn, is er zowel in de aanleg- als de gebruiksfase geen negatief effect op Natura 2000 gebieden te verwachten. De plannen vinden ook niet plaats in terreinen die zijn aangewezen als (onderdeel van) Bijzonder Provinciaal Landschap, de NNN of een natuurverbinding. Nader onderzoek of een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Het project is wat betreft het onderwerp ecologie uitvoerbaar.

#### 4.5 BODEM

Een bodemonderzoek is nodig voor de bouw van gebouwen waar (nagenoeg) voortdurend mensen aanwezig zijn. De bodemgesteldheid van het plangebied wordt voor dit soort functies in beginsel inzichtelijk gemaakt via een bodemonderzoek. Als sprake is van een bodemverontreiniging, moet een afweging plaatsvinden over de te realiseren functies op dan wel nabij de betreffende verontreiniging, alsmede over de mogelijke kosten van bodemsanering. De kwaliteit van de bodem

dient uiteindelijk zodanig te zijn, dat zij geen belemmering oplevert voor de ter plaatse te realiseren bebouwing c.q. functies. Om na te gaan of de bodemkwaliteit aansluit bij de (toekomstige) functie, worden de meetwaarden uit het bodemonderzoek, naast de toetsingswaarden uit de Wet bodembescherming, ook getoetst aan de Maximale Waarden uit het Besluit bodemkwaliteit.

**Conclusie:** In dit geval gaat het om de realisatie 11 woningen en één atelierwoning op de locatie Broekerhavenweg 172, 172 en 178a. Op 13 mei 2016 is door HB Adviesbureau een bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Uit het onderzoek blijkt dat er verontreiniging aanwezig is en daarom is op 2 mei 2022 door WSP Nederland een aanvullend bodemonderzoek en indicatief waterbodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 3). Het doel van het aanvullend onderzoek was om de beschikbare bodeminformatie aan te vullen, zodat een saneringsplan ingediend kan worden.

Aan Bodembeheer Nederland is opdracht gegeven voor het opstellen van een totaalplan voor sanering en de uitvoering daarvan. De saneringsdoelstelling is gericht op het verwijderen van de aangetroffen verontreinigingen tot een zodanig niveau waardoor de locatie geschikt wordt voor de toekomstige woonfunctie. De sterke verontreinigingen, dieper dan 1,0 m-mv, worden niet gesaneerd. Hierdoor blijft een kadastrale registratie aanwezig. Het huidige bedrijfsperceel is na de sanering wel geschikt voor de beoogde gebruiksfunctie 'wonen met tuin'.

Na uitvoering van de beoogde saneringsmaatregelen zijn geen actieve nazorgmaatregelen nodig. Er zijn na de sanering wel gebruiksbependingen aanwezig, die o.a. bestaan uit bijvoorbeeld het in stand houden van de leeflaag van 1,0 meter dikte en het niet, zonder toestemming van bevoegd gezag, ontgraven van verontreinigde grond onder de leeflaag.

Op het voorterrein (gelegen tussen de voormalige afleverzuil en de voormalige dieseltank) is in de bodemonderzoeken een bodemverontreiniging met minerale olie in de grond en het grondwater is aangetoond. In de grond zijn lokaal matig tot sterke olie-waterreacties en oliegeuren waargenomen. Analytisch blijken dit slechts lichte verontreinigingen te zijn. Gezien het ontbreken van matig tot sterk verhoogde concentraties is er van uitgegaan dat de, in voorgaand onderzoek aangetoonde, verontreiniging in de loop der jaren door verspreiding/verdunding en afbraak grotendeels verdwenen is. Er is voor deze verontreiniging geen sprake meer van een saneringsnoodzaak.

Na goedkeuring van het saneringsplan en uitvoering van de sanering is de locatie geschikt voor de functie wonen. Zodoende is het project voor het aspect bodem uitvoerbaar.

#### 4.6 GELUID

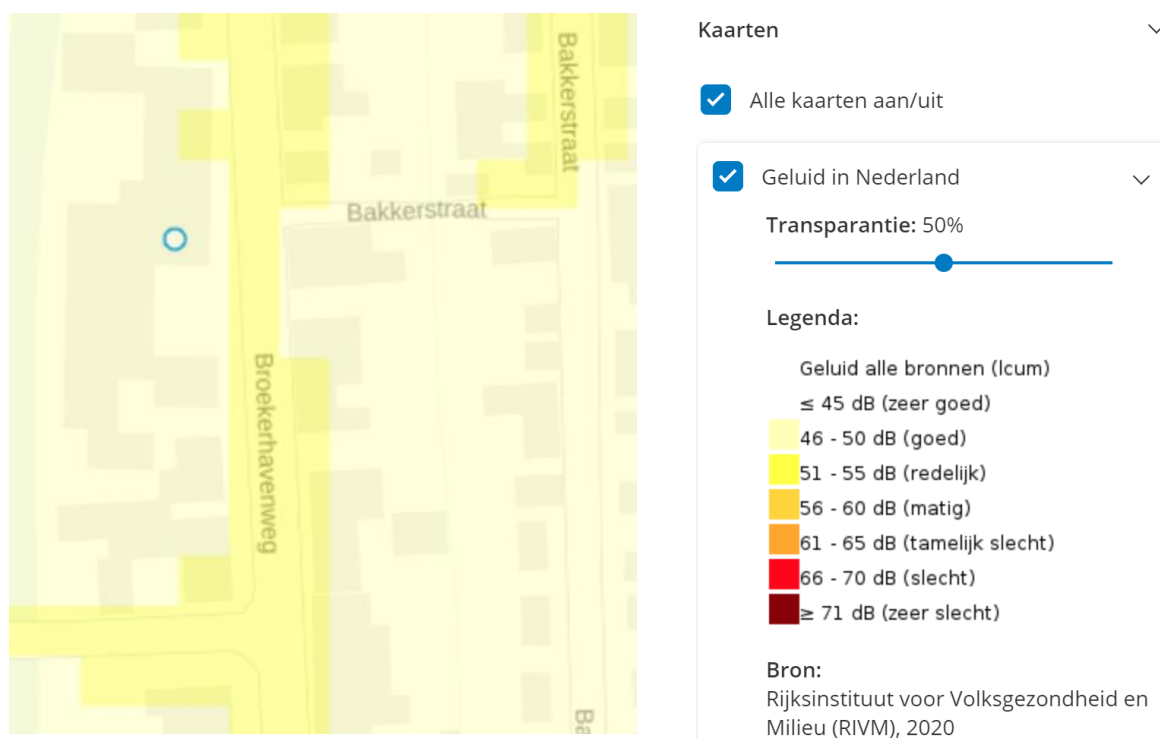
Als een voorgenomen ontwikkeling (van een geluidsgevoelige bestemming) is gelegen binnen de geluidszone van een weg, railverbinding, bedrijven of een industrieterrein, dan moet de ontwikkeling getoetst worden aan de Wet geluidhinder. Een voorgenomen ontwikkeling moet in principe voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Als de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, dan kan de gemeente overwegen om een hogere waarde te verlenen (onthefving).

**Conclusie:** Woningen zijn een geluidgevoelige bestemming. Het bouwplan is gelegen binnen een 30 km/uur gebied. Binnen een 30 km/uur gebied geldt geen wettelijke geluidzone. Wegen die wel een geluidzone hebben, zoals de N307, liggen op ruime afstand van het plangebied. Het bouwplan is gelegen buiten de geluidzone van spoorwegen (circa 360 meter) en van (gezoneerde) industrieterreinen (ruim 700 meter). In de nabijheid van het bouwplan zijn geen akoestisch relevante bedrijven aanwezig. Volgens informatie van de Atlas van de leefomgeving (zie figuur 14) ligt de gevelbelasting van de gecumuleerde geluidsbronnen tussen de 46–50 dB(A). Een dergelijke geluidssituatie is als goed te kenmerken.

De woningen worden voorzien van warmtepompen met een buitenunit welke op het dak van het gebouw worden geplaatst. De gezamenlijke geluidsbelasting van deze buitenunits is berekend (bijlage 5) en ligt op alle rekenpunten onder de 40 dB(A). Hiermee wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit voldaan. Hiermee zijn de buitenunits passend in de omgeving zonder dat het woon- en leefklimaat onevenredig nadelig wordt beïnvloed.

Voor het onderwerp geluid is daarmee sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het onderdeel geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.



Figuur 14 Gevelbelasting geluid

33

#### 4.7 LUCHTKWALITEIT

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling “Niet in betekenende mate” (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m<sup>2</sup>;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sup>3</sup>.

**Conclusie:** Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de bouw van elf woningen, één atelierwoning en één vrijstaande woning. Een dergelijk project draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het plan geeft geen belemmeringen voor de luchtkwaliteit.

#### 4.8 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Inmiddels moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Eén en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

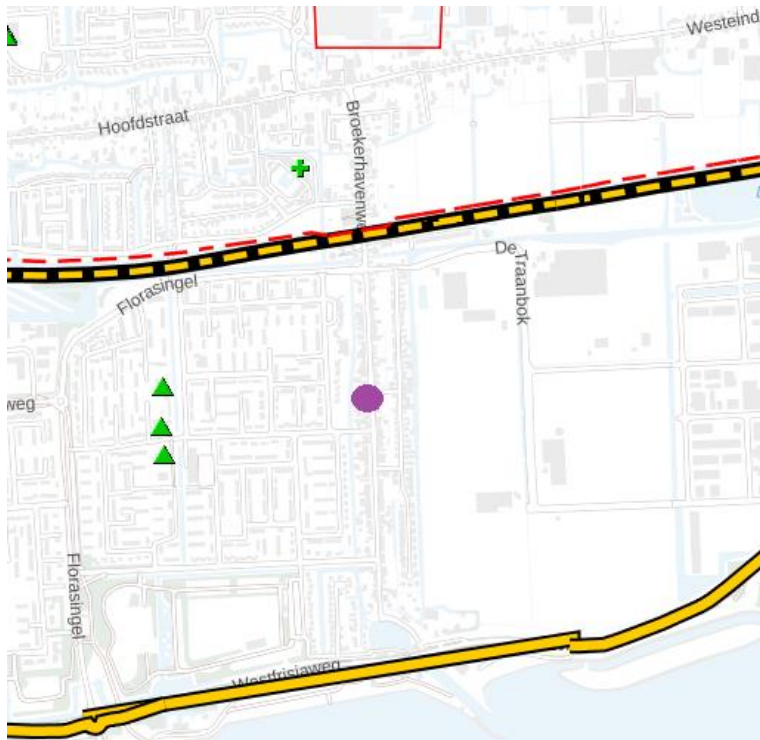
- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een

aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.



Figuur 15 ligging van het plangebied tov risicobronnen

**Conclusie:** Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen omdat zich in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen bevinden (zie figuur 15. Paarse stip is het plangebied).

#### 4.9 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Een goede ruimtelijke ordening streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG geeft richtafstanden waarvan gemotiveerd kan worden afgeweken. De richtafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. Het is mogelijk om door middel van specifieke maatregelen overlast te beperken en daardoor af te wijken van de afstanden. In dat geval zal aangetoond moeten worden welke maatregelen worden genomen om de overlast te beperken. Aan de hand hiervan kan dan gemotiveerd worden afgeweken van de

standaard adviesafstanden. Bij het planologisch mogelijk maken van deze ontwikkeling is nagegaan of in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen en actief zijn die vanwege de ontwikkeling mogelijk worden beperkt in hun bedrijfsvoering. Daarnaast is nagegaan of realisatie van het plan mogelijk is, gelet op omliggende functies.

**Conclusie:** De nieuwe woningen hebben in de praktijk geen effect naar de omgeving. In de directe omgeving bevindt zich alleen een horecabestemming (categorie 3) op het adres Broekerhavenweg 181 (cafetaria De Botter). Een categorie 3 horecabedrijf is een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken (al dan niet voor consumptie ter plaatse) en bereiden van kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholvrije dranken. Dit type bedrijvigheid valt binnen milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter tot een rustige woonwijk geldt. Het plangebied ligt op 25 meter van het plangebied. Omliggende woningen, welke ook worden aangemerkt als hindergevoelige objecten, zijn dichterbij dit horecabedrijf gelegen waardoor de nieuwe woningen geen belemmering kunnen vormen voor het horecabedrijf.

36

Ook functies uit de omgeving kunnen invloed hebben op de nieuwe woningen. De nieuwe woningen liggen op 25 meter afstand van cafetaria De Botter, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Het cafetaria kan alleen op zijn huidige plek functioneren, wanneer dit bedrijf minder hinder veroorzaakt dan een standaard milieucategorie 2 bedrijf. Om deze reden is een afstand tussen de nieuwe woningen en het cafetaria van circa 25 meter vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening voldoende. Vanuit het oogpunt van milieu zijn er daarom geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### 4.10 VERKEER & PARKEREN

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet inzichtelijk worden gemaakt of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten heeft op de bestaande verkeersafwikkeling in de omgeving van het plangebied. Daarnaast trekt elke ruimtelijke functie een bepaalde hoeveelheid verkeer aan en genereert daarmee een parkeerbehoefte. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kan de vraag naar parkeerplaatsen stijgen. In dat geval is het van belang dat die ontwikkeling ook gepaard gaat met de aanleg van parkeerplaatsen.

**Conclusie:** Voor deze ontwikkeling zal de ontsluiting via de bestaande infrastructuur verlopen. Om de parkeerbehoefte te bepalen wordt gebruik gemaakt van de normen van het CROW (publicatie 381). Het gebied wordt gekarakteriseerd als rest bebouwde kom in matig stedelijk gebied. Uitgegaan is van huur-/koop appartementen in het midden/goedkope segment. Normaal gesproken wordt voor appartementen in het midden/goedkope segment uitgegaan van een norm van 1,4 parkeerplaats per woning. In dit geval kan van een norm van 1,25 worden uitgegaan. Hier liggen de volgende overwegingen aan ten grondslag:

- Treinstation Bovenkarspel Flora ligt op 450 meter afstand (5 minuten wandelen). De herontwikkeling is daarmee goed bereikbaar voor via het openbaar vervoer. Dit heeft een dempende werking op het autobezit;
- Doelgroep voor de woningen zijn alleenstaanden en ouderen;
- Door realisatie van het bouwplan verdwijnt ook 1 bedrijfswoning. Het positieve effect van het verdwijnen van deze woning (waarvoor het niet verplicht was om op eigenterrein te parkeren) is niet meegerekend;
- Bewoners kunnen minimaal 1 auto op eigen terrein kwijt;
- Het gaat om kleine woningen van net iets meer dan 50 m<sup>2</sup>. In de CROW publicatie 381 wordt voor woningen met een WVO van 50 m<sup>2</sup> of kleiner van een lagere norm uitgegaan (1 pp per woning);
- In de CROW normen zit flexibiliteit die afhankelijk van de situatie toegepast kunnen worden;
- De gemeente heeft geen vastgesteld parapluplan parkeren of formeel vastgesteld parkeerbeleid. Hierdoor kan, afhankelijk van de locatie en alleen indien goed gemotiveerd, de gevraagde flexibiliteit ook geboden worden;

Naast deze inhoudelijke overwegingen op het onderdeel parkeren speelt ook mee dat het hanteren van een hogere parkeernorm ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan. Zicht op de Wester Wortelsloot zal in dat geval geblokkeerd worden door auto's. Er zullen dan immers meer parkeerplaatsen op dezelfde oppervlakte ingepast moeten worden. Hoewel deze ruimte gevonden kan worden, is alles overwegende een parkeernorm van 1,25 verkeerskundig aanvaardbaar en weegt

het belang van een goede ruimtelijke inpassing dusdanig zwaar dat het college bereid is om deze norm (1,25 ) in dit geval toe te passen.

Dit resulteert in een parkeerbehoefte van  $(1,25 \times 12 =) 15$  parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte voor het atelier valt binnen de parkeernorm van de woning. Dit omdat een ruimte maar op één manier gebruik kan worden (woning of atelier) en de parkeernorm voor een woning hoger is dan voor het atelier.

Voor de locatie Broekerhavenweg 178 is uitgegaan van een vrijstaande woning. Voor deze woning geldt een gemiddelde parkeernorm van 2. Deze parkeerbehoefte wordt op het eigen terrein van de woning opgevangen. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte voor het plan van  $(15 + 2 =) 17$  parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn in het plan meegenomen.

Gelet op het bovenstaande heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op de verkeersafwikkeling en de parkeerdruk. Daarnaast is een goede balans gevonden tussen de benodigde parkeerplaatsen en gewenste kwaliteit op het gebied van ruimtelijke inpassing.

38

#### 4.11 CULTUURHISTORIE

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

**Conclusie:** De Broekerhavenweg is een oude verbindingsweg (en waterloop) tussen de voormalige Zuiderzee en een stelsel aan waterwegen die in dienst van ontginning en agrarische activiteiten in dit deel van West-Friesland stonden. De weg en de parallel gelegen Wester Wortelsloot waren de schakel tussen de haven en oortoom van Broekerhaven en het bebouwingslint tussen Lutjebroek en Enkhuizen (zie figuur 16).

Met name begin vorige eeuw is er veel langs het lint gebouwd en het water uit het zicht verdwenen. Dit was een mix aan werkgebouwen (ambachten, loodsen) en woningen. Na de tweede wereldoorlog is er aan de oostzijde een parallellint aangelegd. Ook dit lint werd aan twee zijden bebouwd. Na de jaren 70 is er grootschalige woningbouw direct achter de Wester Wortelsloot ontwikkeld. De twee linten vormen vanaf dat moment de oostelijke begrenzing van het bebouwde gebied van Bovenkarspel (zie figuur 17).

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen monumenten of gebieden van hoge cultuurhistorische waarden. Als gevolg van de realisatie van het plan zullen karakteristieke bebouwde of onbebouwde landschapselementen daarom niet aangetast worden. De nieuwe woningen zijn worden vormgegeven als een ambachtelijk werkgebouw (schuur) en zijn hiermee passend in het historische lint.



Figuur 16 situering voor de aanleg van de spoorlijn Hoorn-Enkhuizen



1960



1975

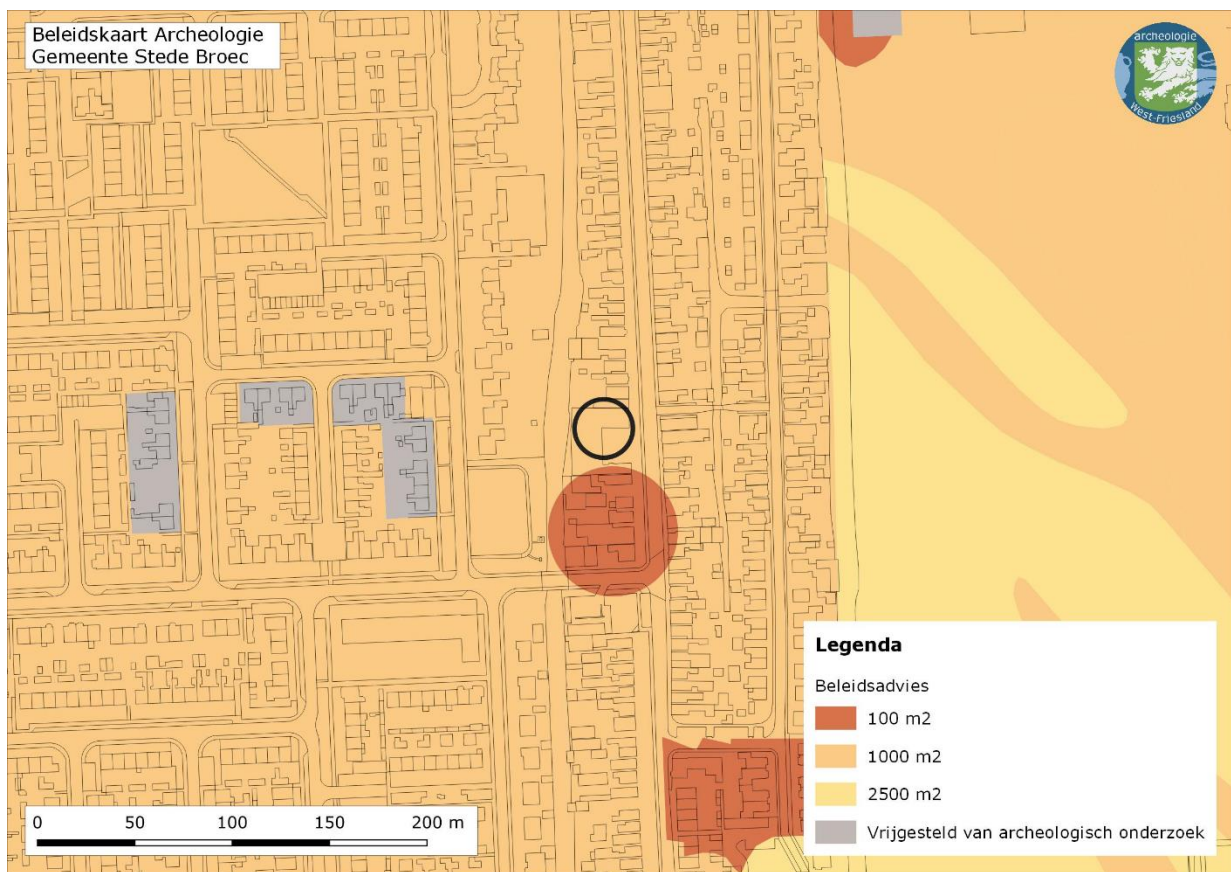


2020

Figuur 17 ontwikkeling van de bebouwing in de periode 1960–2020

#### 4.12 ARCHEOLOGIE

Voor wat betreft archeologie is op grond van dit beleid bij bodemingrepen van een bepaalde omvang een archeologisch veldonderzoek noodzakelijk. Daarbij is de drempelwaarde afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van het gebied. Deze verwachtingswaarden zijn opgenomen op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Stede Broec die op 9 december 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld (zie figuur 18). Het plangebied is aangemerkt als een gebied waar een onderzoeksplicht geldt voor bouwplannen met een oppervlak groter dan 1.000 m<sup>2</sup>. Daarnaast bevindt een klein gedeelte van het plangebied zich binnen een gebied waar een onderzoeksplicht geldt voor bouwplannen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>.



Figuur 18 archeologische verwachtingenkaart

**Conclusie:** De plannen overschrijden de vrijstellingsgrens van 1.000 m<sup>2</sup> niet. Nader archeologisch onderzoek is in dit geval niet noodzakelijk. Deze conclusie is onderschreven door Archeologie West-Friesland.

Archeologie West-Friesland heeft gevraagd om mee te mogen kijken bij de uiteindelijke graafwerkzaamheden. Aan dit verzoek wordt tegemoet gekomen.

#### 4.13 DUURZAAMHEID

Het begrip 'duurzaamheid' heeft betrekking op verschillende aspecten: levensduur, vormgeving, materialisering, efficiënte benutting van de ruimte, de omgang met water en energie, aansluitend bij het gemeentelijk klimaatbeleid. Door het toepassen van intelligente gebouwen en/of installatieconcepten kan energie en water bespaard worden. Bij de materialisering van nieuwbouw kan gekozen worden voor duurzame materialen, zoals bijvoorbeeld FSC-hout, die op verantwoorde wijze zijn gemaakt of gewonnen en geen negatieve invloed hebben op het milieu.

'Stede Broec is een gemeente die steeds duurzamer denkt en doet en die streeft naar energieneutraliteit'. Deze visie beschouwt de gemeente als rode draad voor haar klimaatbeleid. Bij een duurzame ontwikkeling gaat het om een evenwichtige ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de mens (People), met het milieu (Planet, ecologie en natuurlijke hulpbronnen) en de economie (Profit).

Duurzaamheid wordt integraal en structureel onderdeel van het gemeentelijk beleid en handelen; duurzaamheid speelt in een vroegtijdig stadium een belangrijke rol bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of herontwikkeling van gebieden. Duurzaamheid is niet een éénmalige afweging in een proces, maar vraagt continu aandacht op verschillende momenten en op verschillende niveaus.

**Conclusie:** De bouwaanvraag wordt mede getoetst op basismaatregelen uit het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid. Tevens wordt duurzaam bouwen gestimuleerd op basis van de gemeentelijke ambitie. De te realiseren woningen voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen en eisen in kader van energiezuinigheid. De doelstelling is dat de woningen zullen voldoen aan een duurzame energieklassering. De huidige verplichte isolatiewaarden zijn geoptimaliseerd op basis van EPC reductie en investeringskosten. Het verder isoleren van de woning geeft een beperkte energiebesparing ten opzichte van relatief hoge kosten. Om te voldoen aan bovengenoemde punten is er bij de aanvraag omgevingsvergunning een EPC-berekening aangeleverd waarin is aangetoond dat wordt voldaan wordt aan de gestelde normen.

Voor de parkeerplaatsen zal half verharding worden toegepast. Ook in het tuinontwerp zal half verharding worden toegepast. Erfafscheidingen worden uitgevoerd met hagen of heraspallas met

hedera klimop. Verder wordt een Luchtwaterwarmtepomp en PV panelen toegepast. De buitenschil heeft een hoge isolatiewaarde, er wordt circulair materiaal gebruikt en er wordt lage temperatuurverwarming toegepast. Al deze maatregelen hebben een positief effect op de klimaatbestendigheid en duurzaamheid van het plan. Met de ontwikkeling wordt aangesloten op de duurzaamheidsambitie van de gemeente Stede Broec.

## 5 UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, onder e en f, Besluit ruimtelijke ordening moet er in het kader van een bestemmingsplan onderzoek worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

### 5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In artikel 6.12, Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij de algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgezien als in het verhaal van kosten op een andere wijze is voorzien. Bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst. Een kostenpost die bij elk plan aan de orde is, is het verhalen van mogelijke planschade.

44

#### Conclusie:

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan op te stellen voor ieder bouwplan. Voor kleine initiatieven/projecten kan het kostenverhaal ook verzekerd worden via het afsluiten van een anterieure overeenkomst. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de gemeentelijke kosten worden verhaald.

Hoewel de bodemsanering een negatieve impact heeft op de exploitatie is er nog steeds sprake van een economisch haalbaar project.

### 5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Gelet op de bestuurlijke zorgvuldigheid moet bij een ruimtelijke procedure het bestuursorgaan overleg voeren met elke instantie die enig belang behartigt dat naar redelijke en geobjectiveerde maatstaven in het geding zijn bij de betreffende ruimtelijke procedure. Betrokken partijen dienen er voor te zorgen dat dit overleg in verhouding staat tot de aard en de omvang van de ruimtelijke ingreep. Als het gaat om een ruimtelijke procedure van geringe omvang dan wel van in planologisch

opzicht ondergeschikt belang, waarbij niet of in geringe mateerschikking van de betrokken belangen aan de orde is, kan het bestuursorgaan dat belast is met de ruimtelijke procedure, afzien van het overleg. De resultaten van dit overleg zullen in de verdere besluitvorming betrokken worden.

Op 26 oktober 2022 is de buurt door de initiatiefnemer over het plan geïnformeerd in de vorm van een bewonersbijeenkomst. Belanghebbenden en belangstellenden kunnen dan kennisnemen van de voorgenomen plannen, vragen stellen, zorgen uiten, suggesties doen en reacties geven op de voorgenomen plannen. Door de initiatiefnemer is een verslag gemaakt en zijn de vragen die gesteld zijn genoteerd en beantwoord. Samenvattend kan gesteld worden dat de buurt positief tegenover de plannen staat. Voor een gedetailleerd verslag en een antwoord op de gestelde vragen wordt verwezen naar bijlage 6. Het verslag is ook toegestuurd aan de aanwezigen die tijdens de bijeenkomst hun contactgegevens hebben achtergelaten.

De ontwerp-omgevingsvergunning volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De ontwerpbeschikking wordt is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Iedereen is daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Daarmee is er geen aanleiding om de ruimtelijke procedure te beëindigen en is de omgevingsvergunning verleend. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (zes weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Rechtbank. Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.