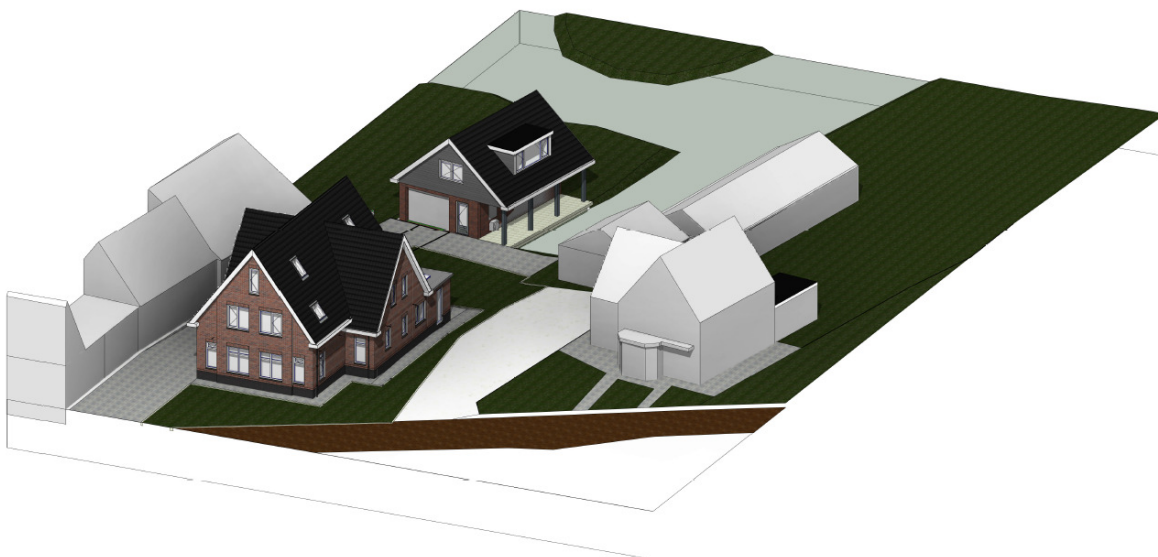


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Locatie : Horn 38 te Lutjebroek
Opdrachtgever :
Projectnummer : 25.21.00538
Datum : 27 juli 2022

Versie : Versie 1.2



Algemene gegevens

Soort document
Doelstelling

Ruimtelijke onderbouwing
vaststellen van de haalbaarheid en inpasbaarheid van
de realisatie van een woning met schuur op de
planlocatie, in relatie tot onder andere milieu-, planologische,
(steden)bouwkundige, cultuurhistorische en ruimtelijke aspecten.
Horn 38 te Lutjebroek
25.21.00538
12 januari 2022
15 april 2022
27 juli 2022

Planlocatie
Projectnummer
Datum rapportage (v1)
Datum rapportage (v1.1)
Datum rapportage (v1.2)

Opdrachtgever

Opdrachtgever
Postadres
Postcode en plaats

Opdrachtnemer

Opdrachtnemer
Contactpersoon
Bezoekadres
Postcode en plaats
Telefoonnummer
Website
e-mail

SGS Search Ingenieursbureau B.V.

Meerstraat 2
5473 ZH Heeswijk
088 – 214 6600
www.sgssearch.nl
nl.search.milieu@sgs.com

Colofon rapportage

Opgesteld door
Goedgekeurd door

Datum/paraaf controle

27 juli 2022

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Ligging besluitgebied	1
1.3. Vigerende beheersverordening	2
1.4. Leeswijzer	2
2. HET PROJECT	3
2.1. Huidige situatie	3
2.2. Toekomstige situatie	5
2.2.1. Vormgeving van het gebouw	6
2.2.2. Positionering van het gebouw	6
2.2.3. Materiaal- en kleurgebruik	6
3. BELEID EN REGELGEVING	7
3.1. Rijksbeleid	7
3.1.1. Wet ruimtelijke ordening	7
3.1.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7
3.1.3. Toetsing Rijksbeleid	8
3.2. Provinciaal beleid	8
3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (NH2050)	8
3.2.2. Omgevingsverordening NH2020	8
3.2.3. Woonakkoord 2020-2025, regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland	9
3.2.4. Woonvisie voor West-Friesland	10
3.2.5. Waterprogramma 2016 – 2021 (WBP 5)	10
3.3. Gemeentelijk beleid	11
3.3.1. Woonvisie	11
3.3.2. Welstandsnota	11
3.3.3. Beheersverordening	13
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1. Milieueffectrapportage	15
4.2. Bodem	15
4.3. Geluid	16
4.3.1. Toetsing	16
4.4. Luchtkwaliteit	17
4.4.1. NIBM (Niet in betekende mate)	17
4.4.2. Stikstofdepositie	17
4.4.3. Toetsing	18
4.5. Bedrijven en milieuzonering	18
4.5.1. Toetsing	18
4.6. Externe veiligheid	18
4.6.1. Inleiding	18
4.6.2. Risicovolle bedrijven	19
4.6.3. Vervoer gevaarlijke stoffen	19
4.6.4. Buisleidingen	20
4.6.5. Toetsing	20
4.7. Water	20
4.7.1. Beleid	20
4.7.2. Watertoets	20

4.7.3. Toetsing	21
4.8. Flora en Fauna	21
4.8.1. Toetsing	22
4.9. Archeologie	22
4.9.1. Archeologische quickscan	22
4.9.2. Toetsing	23
4.10. Verkeer en parkeren	23
4.10.1. Verkeer	23
4.10.2. Parkeren	23
4.11. Kabels en leidingen	23
4.12. Economische uitvoerbaarheid	24
4.13. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
5. CONCLUSIE	26
BIJLAGE 1: KADASTRALE GEGEVENS PLANLOCATIE	28
BIJLAGE 2: VERKENNEND BODEMONDERZOEK	29
BIJLAGE 3: QUICKSCAN NATUURTOETS	30
BIJLAGE 4: WATERTOETS	31
BIJLAGE 5: ARCHEOLOGISCHE QUICKSCAN	32
BIJLAGE 6: BRIEF ADVIES VEILIGHEIDSREGIO	33

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing bestaat uit het voornemen om op het bestaande perceel (= planlocatie) Horn 38 te Lutjebroek de bestaande bebouwing te slopen, en een nieuw te realiseren woning met schuur te realiseren.

Aangezien het nieuwe woonhuis voor meer dan 50% buiten het bestaande bouwvlak wordt gesitueerd, dient er een omgevingsvergunning ex. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo te worden aangevraagd. Eén van de vereisten hiervoor is het opstellen van een goede ruimtelijke onderbouwing, onderhavig document voorziet hierin.

1.2. Ligging besluitgebied

De planlocatie (= besluitgebied) is gesitueerd in Lutjebroek (gemeente Stede Broec), aan de openbare weg Horn. Kadastraal is de planlocatie bekend als gemeente Stede Broec, sectie B, percelen 572, 3803, 4425 en 4426. De oppervlakte van de planlocatie is 1.032 m² (bron: Kadaster).

De planlocatie wordt aan de zuidzijde begrensd door de openbare weg Horn, aan de oost- en zuidzijde wordt de planlocatie begrensd door de bestaande percelen Horn 34 (west) en Horn 46 (oost). Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een watergang met daarachter een natuurgebied. Op dit moment is op de planlocatie een woning met bijgebouwen gesitueerd.

Figuur 1 Planlocatie (bron: kadastralekaart.com)



1.3. Vigerende beheersverordening

De planlocatie is gelegen binnen het werkingsgebied van de beheersverordening 'Kom Stede Broec', vastgesteld op 5 juli 2018. In onderstaande figuur is de ligging van de planlocatie binnen het rode kader globaal weergegeven.

Figuur 2 Uitsnede beheersverordening 'Kom Stede Broec' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



1.4. Leeswijzer

In het voorliggende rapport komen de volgende aspecten aan de orde:

- Het project (hoofdstuk 2);
- Beleid en regelgeving (hoofdstuk 3);
- Milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4);
- Economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 5);
- Conclusie (hoofdstuk 6).

2. HET PROJECT

2.1. Huidige situatie

De huidige situatie op de planlocatie is onderstaand schematisch weergegeven. Op de planlocatie is in de huidige situatie een vrijstaande woning met enkele bijgebouwen (achter de woning) aanwezig. Het overige deel van de planlocatie is in gebruik als tuin bij de woning en oprit.

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie zal de bestaande bebouwing volledig worden gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw van een vrijstaande woning met een bijgebouw (schuur).

Figuur 3 Planlocatie – huidige situatie (bron: initiatiefnemer)



Figuur 4 Bestaande woning, gezien vanaf Horn (bron: Google Streetview)



Figuur 5 Bijgebouwen, gezien vanaf Horn, met links de hoek van de bestaande woning (bron: Google Streetview)

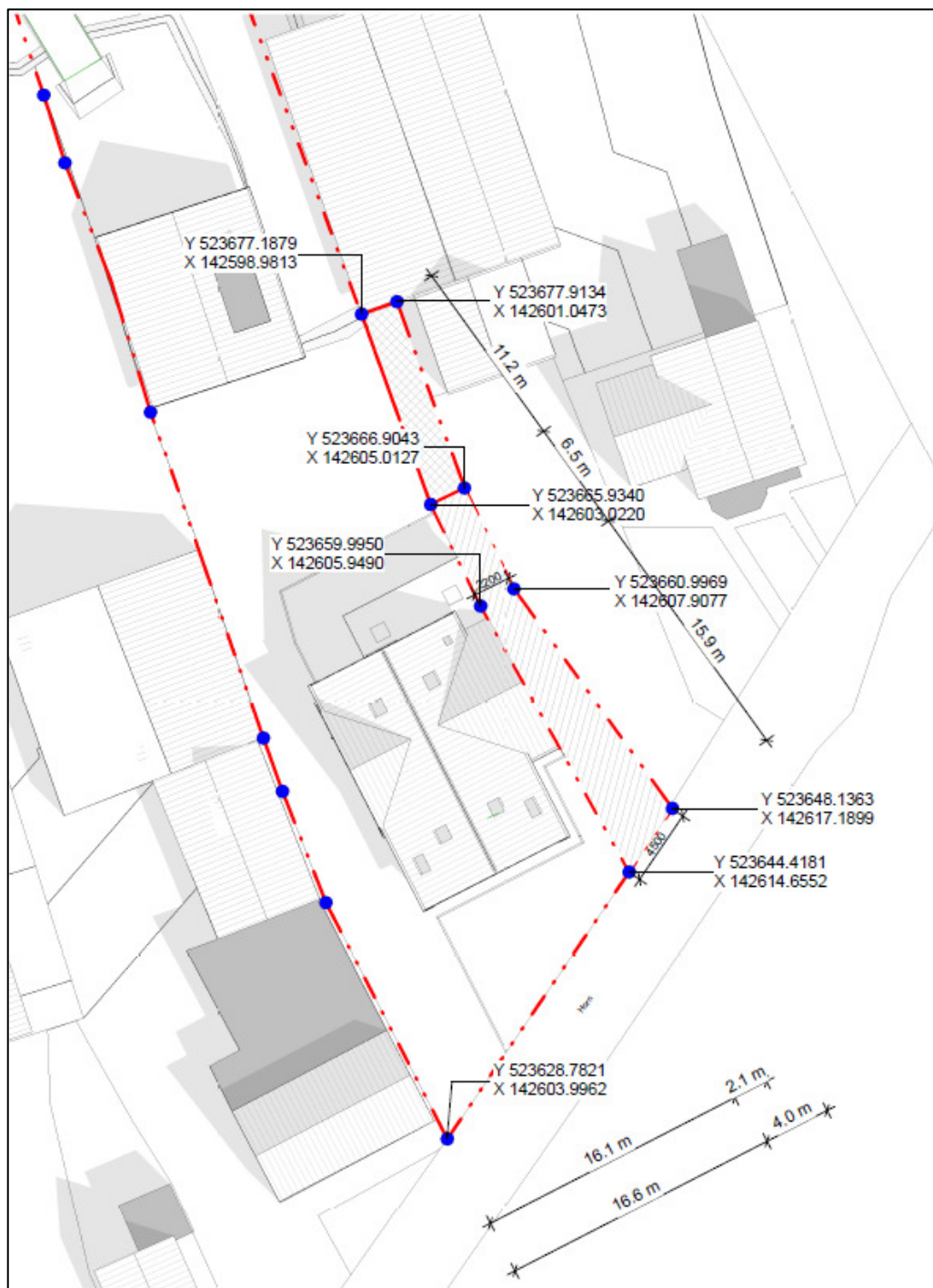


2.2. Toekomstige situatie

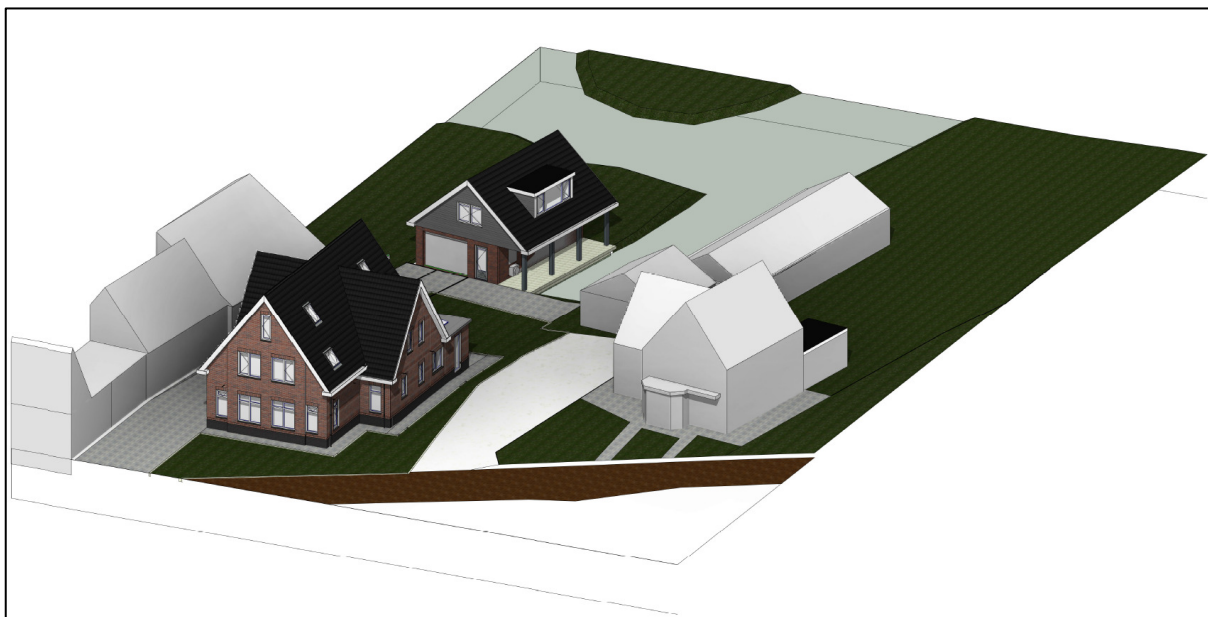
In de toekomstige situatie wordt het gebruik van de locatie (Wonen) niet gewijzigd. Wel worden de bestaande gebouwen gesloopt, en vervangen door een nieuw te bouwen (grotere) vrijstaande woning met achterliggende schuur.

In onderstaande figuren zijn visualisaties van de planlocatie in de toekomstige situatie opgenomen, welke ontvangen zijn van de initiatiefnemer. Middels oranje arcering (zie figuur 9) zijn de onderdelen gemarkeerd die vergunningsvrij zullen worden gerealiseerd.

Figuur 6 Perceelindeling met maten en coördinaten (nieuwe situatie) (bron: initiatiefnemer)



Figuur 7 Visuele weergave nieuwe situatie op planlocatie (bron: initiatiefnemer)



2.2.1. Vormgeving van het gebouw

Het is gewenst om het geveleppervlak van het gebouw te beperken gezien de omliggende bebouwing. Een rustig en minder robuuste gevel wordt bereikt door de uitbouw / doorbreking van de voorgevel en de goothoogtes zo laag mogelijk te houden.

Door de beperking van het geveleppervlak is er sprake van een beeldbepalend dakvlak. Een groot dakvlak met zo min mogelijk doorbrekingen en een lage goothoogte geeft een rustige uitstraling aan het gebouw.

2.2.2. Positionering van het gebouw

Het perceel is aan de achterzijde gelegen aan landelijk gebied de positioneren van de woning zorgt voor een doorkijk vanuit de leefkeuken en het terras, richting het landelijk gebied.

De centrale positie op de kavel zorgt voor een open uitstraling, dit in tegenstelling tot de bestaande locatie van de woning.

2.2.3. Materiaal- en kleurgebruik

Er is gekozen voor het gebruik van natuurlijke materialen, bestaande uit houten en stenen gevelbekleding. Qua kleur wordt gebruik gemaakt van gedekte tinten zoals bruin en antraciet.

3. BELEID EN REGELGEVING

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een belangrijke wet in de ruimtelijke besluitvorming van Nederland. Maar zij is zeker niet de enige wet in het ruimtelijk domein, andere voorbeelden van "ruimtelijke" wetgeving zijn de Wabo of de Tracéwet. De Wro is het instrument om ruimtelijke behoeften als wonen, werken, recreëren, mobiliteit, water en natuur in een samenhangende benadering te verdelen.

De Wro brengt een duidelijk onderscheid aan tussen:

beleid

De Wro verlangt van iedere gemeente en provincie en Rijk een structuurvisie, waarin het ruimtelijk ontwikkelingsbeeld wordt beschreven. Daaraan moet men tevens een uitvoeringsstrategie verbinden die aangeeft op welke wijze men het beleid gaat realiseren;

normstelling

De juridische borging van de doorwerking van het beleid vindt plaats in bestemmingsplannen, inpassingsplannen en beheersverordeningen.

Bij de toedeling van de ruimtelijke bevoegdheden gaat de wetgever uit van het adagium 'bevoegdheid volgt verantwoordelijkheid': een overheidsniveau dat verantwoordelijk wordt gehouden voor een bepaald ruimtelijk beleid, moet ook de bevoegdheden hebben om dat waar te maken.

De Wro wordt binnenkort vervangen door de Omgevingswet. Met de Omgevingswet wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. Volgens de huidige planning wordt de Omgevingswet van kracht per 1 juli 2022.

3.1.2. Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Rijksoverheid, provincies en gemeenten beschrijven in structuurvisies welke ontwikkelingen zij verwachten op het gebied van ruimtelijke ordening. Zo zijn er gebieden die te maken hebben met bevolkingskrimp. Ook geven overheden aan hoe zij die ontwikkelingen willen sturen of uitvoeren.

De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet. De Rijksoverheid beschrijft de ontwikkelingen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Hierin staat hoe Nederland er in 2040 uit moet zien. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaagen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

3.1.3. Toetsing Rijksbeleid

De ontwikkelingen op de planlocatie zijn dermate klein dat het Rijksbeleid hierop geen rechtstreekse invloed heeft, dit is uitgewerkt in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Echter kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkelingen niet in strijd zijn met het Rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (NH2050)

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven.

De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving.

1. Dynamisch schiereiland, hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend.
2. Metropool in ontwikkeling, hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert.
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden.
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie.
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Toetsing

Doordat de ontwikkelingen relatief gering zijn, zijn er vanuit het NH2050 geen specifieke belemmeringen/ richtlijnen van toepassing.

3.2.2. Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020, opvolger van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, zijn regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Hierdoor is het makkelijker geworden om te zien welke regels waar gelden. De Omgevingsverordening NH2020 geldt vanaf 17 november 2020.

De provincie wil met de omgevingsverordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Ze zoeken naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid.

De belangrijkste belangrijke ambities voor Noord-Holland, zoals omschreven in de Omgevingsvisie, zijn verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland.

In de Omgevingsverordening heeft de planlocatie de volgende specifieke aanmerking:

- Bodemsanering.

Dit heeft betrekking op het saneren van bodemverontreinigingen, en de eisen die daaraan gesteld worden. Uit het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door SGS Search (projectnummer 25.21.00538, d.d. 23-12-2021, zie paragraaf 4.2) blijkt echter dat er op de locatie geen specifieke verontreiniging aanwezig is die bodemsanering noodzakelijk maakt. Overige specifieke aanmerkingen zijn niet van toepassing voor de planlocatie

Dit geldt niet voor het gebied ten noorden van de planlocatie. De volgende specifieke aanmerkingen zijn hierop van toepassing:

- Agrarisch bedrijven (een ruimtelijk plan kan ter plaatse voorzien in agrarische bedrijven)
- Bodemsanering (zie boven)
- Landelijk gebied (een ruimtelijk plan kan uitsluitend voorzien in een kleinschalige ontwikkeling, niet zijnde een kleinschalige woningbouwontwikkeling indien de ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waar een stedelijke functie is toegestaan, het toegestane bebouwd oppervlak niet wordt vergroot; en het aantal burgerwoningen niet toeneemt.
- Noord-Holland Noord – Landelijk gebied (een ruimtelijke plan kan, onder voorwaarden, voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling)
- Peilbesluit (het waterschapsbestuur stelt een of meer peilbesluiten vast voor de oppervlaktewaterlichamen in de gebieden binnen het werkingsgebied peilbesluit).

Toetsing

Op het gebied ten noorden van de planlocatie (het achterland) wordt geen verdere (woningbouw)ontwikkeling voorzien, danwel ontwikkeling tot agrarisch bedrijf. Vanuit de Omgevingsverordening worden dan ook geen belemmeringen verwacht op de planlocatie. Het aspect Bodemkwaliteit wordt in paragraaf 4.2 nader besproken, het aspect Water wordt in paragraaf 4.3 nader besproken.

3.2.3. Woonakkoord 2020-2025, regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland

Het woonakkoord is gesloten tussen Gedeputeerde Staten van Noord-Holland en de colleges van burgemeester en wethouders van de bestuurlijke regio Westfriesland (waaronder de gemeente Stede Broec). In het woonakkoord bevestigen partijen hun bestuurlijke intenties. Partijen beogen met het woonakkoord geen juridisch afdwingbare verplichtingen vast te leggen. Het woonakkoord loopt tot 1 januari 2026.

De regio heeft tot doel om de inwoners van Westfriesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. Zo kan Westfriesland tot de 10 beste woonregio's van Nederland behoren en ook huishoudens uit andere regio's aantrekken. De regio zet hiertoe in op:

- versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep;
- het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad;
- leefbaar en bereikbaar Westfriesland tot in de kern;
- onderscheidende en complementaire nieuwbouw producten;
- langer zelfstandig wonen bevorderen;
- werken met een flexibel kader dat de regio houvast biedt en ruimte laat voor marktinitiatieven.

Het doel van Westfriesland sluit ook aan bij de ambities in Noord-Holland Noord (NHN). NHN wil zich verder ontwikkelen als krachtige regio met aantrekkelijke steden, hoogwaardige ov-knooppunten, goede verbindingen, unieke landschappen, fijne woondorpen en een sterke economische structuur. De ambitie, zoals onder andere verwoord in de propositie "Wonen in Noord-Holland Noord" en in de

Woondeal Noord-Holland Noord, is mede gericht op het vasthouden van huidige bewoners en het verleiden van huidige inwoners van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) om naar de regio NHN te gaan verhuizen. De kwalitatieve aanpak waar Westfriesland aan werkt, sluit hier goed op aan.

Toetsing

Door middel van het voorliggende plan wordt een kwaliteitsverbetering voorzien op perceelsniveau, waardoor invulling wordt gegeven aan de ambities tot het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad. Hiermee past het initiatief binnen de doelstellingen van het Woonakkoord.

3.2.4. Woonvisie voor West-Friesland

Binnen het Pact van Westfriesland is de ambitie uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. De Regionale Woonvisie zal aan het realiseren van die ambitie bijdragen. Samen met het Regionaal Actieprogramma (RAP) wordt hiermee uitvoering gegeven aan realistische doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden.

De Woonvisie voor Westfriesland 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 Westfriese gemeenten met de woningmarkt op willen en waar rekening mee gehouden moet worden.

In de woonvisie zijn de volgende speerpunten opgenomen:

- Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
- Vitale kernen: leefbaar Westfriesland 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

Toetsing

Door middel van het voorliggende plan wordt een kwaliteitsverbetering voorzien op perceelsniveau, waardoor invulling wordt gegeven aan het speerpunt tot het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad. Hiermee past het initiatief binnen de doelstellingen van de Woonvisie.

3.2.5. Waterprogramma 2016 – 2021 (WBP 5)

Door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is het Waterprogramma 2016 – 2021 opgesteld. Hierin presenteert het Hoogheemraadschap het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die in de genoemde periode uitgevoerd gaan worden. Er wordt voortgebouwd op de regionale Deltavisie (2012) en de landelijke Deltabeslissingen worden verankerd.

Met dit Waterprogramma wordt richting gegeven aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Dat is nodig, want de klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van de keuzes. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen van het Hoogheemraadschap grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met haar partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

In het waterprogramma is een antwoord gegeven op de volgende drie belangrijkste vragen:

- Hoe zorgt het Hoogheemraadschap in de toekomst voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands Noorderkwartier?
- Welke benadering wordt daarvoor gekozen?
- En welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

Op 1 januari 2022 ging het nieuwe Waterprogramma in. Dit programma volgt de richtlijnen van de Omgevingswet en heet het Waterbeheerprogramma 6 (WBP 6). Ten behoeve van dit nieuwe programma, waaraan ten tijde van het schrijven van onderhavig document nog gewerkt wordt, wordt de evaluatie van het lopende Waterprogramma verwerkt.

Toetsing

Vanuit het Waterprogramma worden geen belemmeringen verwacht voor de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie. Het aspect Water wordt in de paragraaf t.a.v. de Waterhuishouding (paragraaf 4.3) nader besproken.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Woonvisie

Stede Broec streeft de komende jaren naar een gezonde woningmarkt met passende woningen voor nu en later. Om hieraan te voldoen is het nodig het aantal woningen uit te breiden en te zorgen voor meer verschillende woonvormen. Dat staat in de Woonvisie 'Wonen doen we samen' voor de jaren 2021-2025.

In de Woonvisie bepaalt de gemeente wat ze de komende vijf jaar belangrijk vindt op het gebied van wonen. Voor Stede Broec gaat het om 3 ambities:

1. Een gezonde, evenwichtige woningmarkt met passende woningen, voor nu en later;
2. Zorgzame wijken;
3. Verduurzamen van de woningvoorraad.

Doelstelling van deze woonvisie luidt: Inwoners van Stede Broec kunnen prettig samenleven en wonen. Er zijn voldoende aantrekkelijke woningen voor iedereen, een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad, waar iedereen in elke levensfase, met of zonder zorgbehoefte, kan (blijven) wonen.

In Stede Broec moeten tot 2025 in totaal 630 nieuwe woningen komen waarvan 120 sociale huurwoningen. Het streven is een verhouding van 70% koop- en 30% huurwoningen. Met de bouw van huizen in de nieuwe woningbouwplannen Waterweide in Grootebroek, het toekomstige Florapark in Bovenkarspel en aan de Middenweg wil de gemeente dit aantal en een groot deel van de ambities realiseren. Tegelijkertijd zullen ze de gemeenten in Westfriesland 'uitnodigen' om gezamenlijk invulling te geven aan de opgave voldoende huurwoningen te bouwen.

Toetsing

Door middel van het voorliggende plan wordt een kwaliteitsverbetering voorzien op perceelsniveau, waardoor invulling wordt gegeven aan de doelstelling om te beschikken over aantrekkelijke woningen voor iedereen en een kwalitatief en energetisch hoogwaardige woningvoorraad. Hiermee past het initiatief binnen de doelstellingen van de Woonvisie.

Doordat er één woning wordt gebouwd ter vervanging van één woning, wordt de doelstelling tot het realiseren van in totaal 630 nieuwe woningen niet ingevuld. Er komt netto geen (koop, huur)woning bij.

3.3.2. Welstandsnota

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven en versterken van een algemeen gewaardeerde woon-, werk- en leefomgeving, met een open oog voor veranderde omstandigheden en het onderkennen van nieuwe ontwikkelingen. Met het aanpassen van de welstandsnota wordt verantwoording afgelegd over de aard, inhoud en maatschappelijke relevantie van de door de gemeente gekozen vorm en ambitieniveau van het welstandstoezicht.

Middels beschrijvingen van te onderscheiden gebieden binnen de gemeente zal het welstandsbeleid nadrukkelijk gestoeld zijn op een gebiedsgerichte benadering. Openheid bij de totstandkoming en de besluitvorming is daarbij het middel om zoveel mogelijk betrokkenen in de gelegenheid te stellen kennis te nemen van, respectievelijk een bijdrage te leveren aan de inhoud en werkwijze van welstand. De welstandsbeoordeling van (bouw)plannen zal vervolgens uitsluitend plaatsvinden binnen

het kader en aan de hand van criteria, welke middels de welstandsnota door de gemeenteraad zijn geaccordeerd en vastgesteld.

Binnen de gemeente Stede Broec is de vigerende versie van de Welstandsnota de herziene versie, zoals vastgesteld op 30 mei 2013. Hierin is het gebied, waarbinnen de planlocatie is gelegen, aangemerkt als 'Gebied met een waardevolle historisch structuur', waarin De Horn verder is aangemerkt als 'gevoelig gebied' (G). In de Welstandsnota is voor De Horn (omvat de lint-bebouwing aan de Horn, de bebouwing aan de 1^e en 2^e Rozenstraat en de Rozendwarsstraat, de St. Nicolaasstraat de Nico Kolenbergstraat) een aparte beschrijving opgesteld.

Deze gegroeide, kleinschalige en 'veelkleurige' samenhang heeft een unieke, intieme en complexe, maar vriendelijke woonomgeving opgeleverd, waarin bewoners een sterke geborgenheid en betrokkenheid bij elkaar ervaren. Dit woonmilieu wordt als zeer karakteristiek, behoudenswaardig en gevoelig voor veranderingen aangemerkt. Het gebied kent een groot aantal verouderde en te kleine woningen. Plannen voor zowel beperkte als omvangrijke bouw- en woontechnische verbeteringen, alsmede voor vervangende nieuwbouw, zullen zich derhalve aldaar - meer dan elders - aandienen. De kwetsbaarheid van de aanwezige structuur kan worden afgelezen van de enkele nieuwbouw-projecten, welke in het gebied zijn gerealiseerd en waarvan gebouwen en buitenruimte een ander schaalniveau en een afwijkende karakteristiek hebben (grotere plattegrond- en massa-ontwikkeling en 'rijkere' vormgeving).

Het (welstands-)beleid is gericht op behoud en versterking van de karakteristieke bebouwingsstructuur. Algemene criteria en de volgende gebiedsgerichte criteria:

- een bebouwingsrichting parallel aan de kavelrichting is uitgangspunt, zowel voor de bebouwing aan de Horn, als in het 'binnengebied';
- de woningen presenteren zich prominent aan de ontsluitingsweg;
- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen bevinden zich op de achter- en/of zijerven;
- de afstanden van de voorgevel tot de weg zijn aan de Horn beperkt en in het 'binnengebied' zeer klein tot nihil;
- in de bebouwingsreeksen is de huidige verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte in principe uitgangspunt;
- verdichting of kaalslag is in principe ongewenst; het inbrengen van ruimte voor voorzieningen als b.v. parkeren dient met de grootste zorgvuldigheid te geschieden;
- de schaal van individuele vernieuwbouw of inbrei-plannen wordt afgestemd op die van de huidige bebouwingsstructuur;
- aan- en uitbouwen en andere toevoegingen aan de hoofdvorm worden qua omvang en plaatsing zodanig ingepast, dat de visuele kwaliteit van het straatbeeld maximaal wordt behouden;
- bij woningwijzigingen, verbouwings- en nieuwbouwplannen wordt de vormgeving gerelateerd aan de huidige traditionele en streekeigen karakteristiek;
- alle hoofdgebouwen worden van een prominente kap voorzien; bijgebouwen worden bij voorkeur met een kap afgedekt;
- de detaillering is over het algemeen vrij sober, maar zorgvuldig;
- de hoofdmaterialen voor de woningen zijn metselwerk voor de gevels in baksteen met aardse tinten en keramische pannen op het dak; topgevels kunnen gedeeltelijk met houten delen worden bekleed;
- de hoofdmaterialen voor bijgebouwen en bedrijfsgebouwen zijn metselwerk of metselwerkplint (minimaal 0,80 m') met daarboven hout of een plaatmateriaal in een gedekte kleur en pannen of donkere golfplaten voor het dak;
- afwijkende materialisering en kleurstelling kunnen slechts na overleg met de gemeente en de stadsbouwmeester worden toegestaan, waarbij vooral plaatselijke omstandigheden doorslaggevend zullen zijn;
- ongewenste materiaaltoepassingen zijn: volkern-/kunststof-platen in grote vlakken, kunststofkozijnen, kunstriet, stalen- dakplanplaten, sterk glimmende geglazuurde dakpannen en asfalt-shingles.

Toetsing

Voorliggend bouwplan dient getoetst te worden door de gemeente Stede Broec aan het voldoen aan het welstandsbeleid. Op basis van voorliggend plan kan worden verwacht dat het plan past binnen het welstandsbeleid.

3.3.3. Beheersverordening

In de vigerende beheersverordening heeft de planlocatie de bestemming 'Wonen', waarvoor geldt:

- a) woningen in niet-gestapelde vorm, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep;
 - b) aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
 - c) (gebouwde) parkeervoorzieningen;
 - d) tuinen en erven;
- met bijbehorende bouwwerken.

Binnen de vigerende beheersverordening valt het perceel in de bestemming Wonen (bestaand). Volgens artikel 2.2.1 sub a jo. artikel 17.2.1 sub a dienen hoofdgebouwen te worden gebouwd op de binnen de plankaart aangegeven bouwvlakken. De standaard bouwvlakken binnen de beheersverordening hebben een diepte van 15 meter, gerekend vanaf de voorgevel van de woning. Artikel 2.2.1 sub a jo. artikel 17.2.2 sub b bepaalt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de plankaart is aangegeven (4,5 meter), de maximale toegestane nokhoogte bedraagt 9 meter. Artikel 2.2.1 sub a jo. artikel 17.2.3 sub b, c en e bepalen dat bijgebouwen buiten het bouwvlak uitsluitend gerealiseerd mogen worden op gronden welke op de plankaart zijn aangeduid als "te bebouwen erf" (tbe). De gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 60 m². De maximale bouwhoogte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

De ontwikkelingsplannen op de planlocatie betreffen het realiseren van een woning met een diepte van 17 meter, de woning wordt daarnaast grotendeels (meer dan 50%) buiten het bouwvlak gesitueerd. De bouwhoogte van de te realiseren woning bedraagt 9,9 meter. Het bijbehorende bouwwerk (schuur) heeft een oppervlakte van 85 m² en valt gedeeltelijk (25,5 m²) buiten het "tbe". De schuur heeft daarnaast een bouwhoogte van 6,05 meter.

Vanuit artikel 17.6.1. heeft Burgemeester en wethouders de bevoegdheid om vrijstelling te verlenen voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen met ten hoogste 30 m², met dien verstande dat het als zodanig op de plankaart aangegeven "te bebouwen erf" (tbe) voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd.

Artikel 23.1 sub b biedt een algemene vrijstellingsbevoegdheid voor het afwijken van maten, met uitzondering percentages, met ten hoogste 10%, indien dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor ernstige afbreuk wordt gedaan aan de, ingevolge de bestemming gegeven, gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Voor de keuze om de woning deels buiten het bestaande bouwblok te plaatsen, heeft meerdere redenen:

- de woning is visueel minder weggestopt achter de bestaande bebouwing, centraal op het erf;
- de inrit is in lijn met het bijgebouw, hetgeen een verbetering betekent van de bereikbaarheid;
- dit is gunstig voor het aantal zonuren ter plaatse van het terras. Dit is vastgesteld tijdens een uitgevoerde zonnestudie (niet bijgevoegd bij dit document).

Bevoegdheid volgens artikel 17.6.1

Vrijstelling kan verleend worden voor het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen met ten hoogste 30 m². In onderhavig geval heeft het bijgebouw een grondoppervlakte van ca. 85 m² (opgave initiatiefnemer), hetgeen groter is dan de voorschriften uit de vigerende beheersverordening (max. 60 m²). Een vrijstelling voor het vergroten van de oppervlakte is dan ook noodzakelijk (maximaal 30 m² vergroting).

Als criterium hiervoor geldt dat “te bebouwen erf” (tbe) voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd. Uit de vigerende beleidskaart blijkt dat binnen het plangebied een deel met een oppervlakte van ca. 360 m² (op basis van de ‘Plankaart bestemmingsplan Kom Stede Broec).

Bevoegdheid volgens artikel 23.1 sub b

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor het afwijken van maten, met uitzondering van percentages, met ten hoogste 10%, indien dit noodzakelijk is voor een goede uitvoering van het plan. Uit de voorgenomen plannen blijkt dat de maten van de nieuw te realiseren gebouwen, qua bouwhoogte van de woning (9,9 m¹) en schuur (6,05 m¹) niet voldoen aan de beheersverordening (respectievelijk maximaal 9 m¹ en 5,5 m¹). De maten vallen echter wel binnen de marges van de beheersverordening + 10% vrijstelling.

Uit gegevens van de initiatiefnemer blijkt dat gekozen is voor de ruimere maten voor de bebouwing vanuit esthetische redenen; een stijl dak geeft een mooiere klassieke uitstraling en tevens wordt daarmee een maximale leefruimte gecreëerd. Dit is een gevolg van de verhoogde dakvoet en de maximale goot hoogte. Ook wordt hierdoor zo min mogelijk schuin dak gecreëerd op de 1^e verdieping. Daarnaast kan nog aangemerkt worden dat de benodigde isolatiewaarde, voortkomend uit het huidige Bouwbesluit, een grote (negatieve) invloed heeft op de te benutten inhoud van de nieuw te bouwen woning. Om toch te komen tot een aanvaardbare binnenruimte, is het derhalve wenselijk om de ruimere (buiten)maten van de woningen te hanteren.

De reden voor een nokhoogte van 9,9 m¹ is een gevolg van wensen van de opdrachtgever; een verhoogde dakvoet om het vloeroppervlak van de slaapkamers maximaal te benutten en een vaste trap naar de zolder voor opslag, luchtbehandeling en installaties. Mooie ruime slaapkamers voor de kinderen en een veilige ruime toegankelijke zolder voor zowel voor bewoners en onderhoud aan installaties. Wanneer hierbij uitgegaan wordt van een nokhoogte van 9,0 m¹, is een vaste trap binnen de gestelde eisen in het Bouwbesluit en binnen het huidige ontwerp niet mogelijk. Ook zullen ruimtes moet worden opgeofferd en dit is niet wenselijk. Tevens voldoet slaapkamer 4 niet meer aan de voorschriften voor een verblijfsruimte (breedte van 1,8 m¹).

De garage heeft de extra halve meter nodig om überhaupt een redelijke stahoogte te realiseren.

Met de huidige voorschriften voor verblijfsruimtes en thermische bouwvoorschriften wordt een bouwlaag al snel 2,9 à 3,0 m¹, dan blijft er voor een derde bouwlaag, al dan niet onder een schuindak, beperkte hoogte over, zeker als uit de constructieve berekeningen blijkt dat er een drukballaag moet toegepast.

Samenvattend is, om aan de wensen van de opdrachtgever, esthetisch samenhang van de woning en de huidige regelgeving te voldoen, voor een goede uitvoering van het plan vrijstelling voor de extra 10% afwijking van de maten noodzakelijk.

Het bevoegd gezag dient te bepalen of de vrijstelling voor het afwijken van maten, met ten hoogste 10%, verleend kan worden voor onderhavige ontwikkeling.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Milieueffectrapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben wordt vaak een m.e.r. doorlopen. Het doorlopen van een m.e.r. kan voortkomen uit wettelijke verplichtingen of vrijwillig opgestart worden.

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanlegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die u dus alle drie moet toetsen. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft.

De meeste relevante activiteit, opgenomen in bijlage D van het Besluit milieueffectrapportage, betreft activiteit D.11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De geringe omvang van de ontwikkeling binnen de planlocatie voldoet echter volledig niet aan de criteria, zoals voor deze activiteit zijn opgenomen (een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Daarnaast kan nog beschouwd worden dat het geen stedelijk ontwikkelingsproject is, aangezien er reeds sprake is van een woongebied, waarbij voor de planlocatie reeds een woonbestemming is vastgelegd. Daarbij neemt het verhard oppervlak niet significant toe.

Gezien bovenstaande, is de activiteit op de planlocatie niet genoemd in het Besluit milieueffectrapportage. Er is dan ook geen sprake van een noodzaak voor het opstellen van een Milieueffectrapportage. Deze is derhalve ook niet opgesteld.

4.2. Bodem

In het kader van een ruimtelijke procedure dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de planlocatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Door SGS Search Ingenieursbureau B.V. is, in het kader van voorgenomen ontwikkelingen, een verkennend bodemonderzoek (inclusief historisch bodemonderzoek) uitgevoerd. De rapportage is als *bijlage 2* bijgevoegd.

Door middel van het uitgevoerde onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Milieuhygiënische kwaliteit grond en grondwater

De bovengrond is licht verontreinigd met koper, zink, kwik, lood, cadmium en PAK. De ondergrond is licht verontreinigd met koper, zink, molybdeen, kwik en lood

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium en naftaleen gemeten.

Uit de resultaten blijkt dat de onderzochte grond, bij toetsing aan het Tijdelijk Handelingskader PFAS (versie 2 juli 2020, bij toepassing boven grondwaterniveau), gekwalificeerd kan worden als klasse 'Landbouw / Natuur'.

Asbesthoudende materialen op het maaiveld

Uit de visuele inspectie blijkt dat op het maaiveld zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen.

Asbesthoudende materialen in de bodem

Uit de visuele inspectie van het vrijgekomen bodemmateriaal blijkt dat zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal in de bodem is aangetroffen. In de fijne fractie is eveneens geen asbest aangetroffen in een verhoogd gehalte ten opzichte van de rapportagegrens.

Uit toetsing van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat het gehalte aan asbest in de bodem kleiner is dan 50 mg/kg d.s. (toetsingscriterium nader onderzoek).

Conclusie en aanbevelingen

Door middel van het uitgevoerde onderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en of de verdenking van een bodemverontreiniging met asbest op de locatie.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese “niet verdachte locatie” strikt genomen onjuist is. Gezien de relatief lage gehalten en de huidige c.q. toekomstige bestemming van de locatie is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese. De aangetroffen bodemkwaliteit komt overeen met de verwachtingen op basis van de bodemkwaliteitskaart.

Op de locatie is geen asbest aangetroffen waardoor de locatie onverdacht is op het voorkomen van een bodemverontreiniging met asbest. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het huidig en toekomstig gebruik van de locatie.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er zowel vanuit milieuhygiënisch oogpunt als het asbest in grond oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het huidig en (ongewijzigd) toekomstig gebruik van de locatie.

4.3. Geluid

De Wet geluidhinder bepaalt dat sommige wegen, spoorwegen en industrieterreinen een (geluids)zone hebben. Als voor een gebied binnen een zone een nieuwe geluidgevoelige bestemming mogelijk wordt gemaakt, of als een nieuwe geluidsbelastende functie mogelijk wordt gemaakt, moeten deze nieuwe ontwikkelingen worden getoetst aan de eisen op geluidgebied die de Wet geluidhinder stelt. Om te bezien of dat het geval is, moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Binnen de Wet geluidhinder (Wgh) wordt bescherming voorzien voor de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen.

Omdat de Horn een 30 km/uur-weg is, vindt er geen toetsing plaats aan de Wet geluidhinder en hoeven en geen hogere grenswaarden te worden vastgesteld. Wel moet er een toetsing plaatsvinden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor moet worden beoordeeld of en onder welke voorwaarden er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Uit de ontwikkelingen blijkt echter dat de voorgevel van de woning op dezelfde afstand van de bestaande weg Horn wordt gesitueerd als de huidige woning, waarbij (vanwege de eisen vanuit de vigerende versie van het Bouwbesluit) een hogere isolatiewaarde wordt gehanteerd voor de gevels van de woning. Hiermee zal het binnenklimaat in de nieuwe woning significant verbeteren ten opzichte van de huidige situatie. Gezien de lage snelheid waarmee er gereden wordt over de Horn, en de relatief lage verkeersintensiteit, kan worden verwacht dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woning ruimschoots voldoet aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), en ook het binnenklimaat voldoet aan de vigerende eisen.

4.3.1. Toetsing

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen niet overschreden. Er zijn dan ook geen aanvullende maatregelen noodzakelijk, anders dan de eisen zoals opgenomen in het Bouwbesluit voor nieuwe woningen. De geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de nieuwe woningen levert geen beperkingen op.

4.4. Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

4.4.1. NIBM (Niet in betekenende mate)

De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Het gaat dan bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging beperkt is. Om die reden is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig.

Dat kan omdat de effecten van NIBM-projecten zijn betrokken bij de berekening van de trendmatige ontwikkeling van de achtergrondconcentraties in Nederland. De uitvoeringsregels voor NIBM staan in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM).

Sinds 1 augustus 2009 geeft het Besluit NIBM de volgende voorwaarde: het project of de activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Het project is IBM als de toename voor één of beide stoffen hoger is.

Bijlage 3A van de Regeling NIBM geeft aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is. In onderstaande figuur is dit tekstueel samengevat.

Figuur 8 NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) (bron: Regeling NIBM)

NIBM-grens woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2):

3% criterium:

≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg

≤ 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Een project dat omvangrijker is dan deze grenzen, is in beginsel IBM. Dan kan het project mogelijk nog doorgang vinden volgens de regels voor IBM-projecten. Ook kan een dergelijk project alsnog NIBM zijn. Dan moet met berekeningen aannemelijk gemaakt worden, dat de toename als gevolg van het project maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde is.

4.4.2. Stikstofdepositie

Door Vonk Groenservice is, in opdracht van de initiatiefnemer, een quickscan natuurtoets uitgevoerd (projectnummer 21-306, d.d. 18-10-2021). Deze rapportage is als *bijlage 3* bijgevoegd, en wordt nader besproken in paragraaf 4.8.

Uit het rapport van de quickscan natuurtoets blijkt dat de planlocatie op ca. 2,5 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied (Marker- en IJmeer) is gelegen. Daarnaast ligt de planlocatie op ruime afstand van een DPL-gebied. Gebieden vallend onder NNN gebieden liggen op circa 100 meter vanaf de planlocatie.

4.4.3. Toetsing

In het rapport van Vonk Groenservice wordt geconcludeerd dat het dichtstbijgelegen Natura2000 gebied (Markermeer) niet stikstofgevoelig is. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura2000 gebied ligt op circa 15 km afstand (Eilandspolder). Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot een stikstofgevoelig gebied zijn negatieve effecten niet te verwachten.

Verder wordt door Vonk Groenservice geconcludeerd dat, gezien de kleinschaligheid van de werkzaamheden en het feit dat er sprake is van vervanging, geen negatieve effecten te verwachten zijn op de gebieden, aangemerkt als Bijzonder Provinciaal Landschap en/of onderdeel van Natuurnetwerk Nederland.

De gemeente Stede Broec heeft daarnaast een berekening laten uitvoeren voor de bouw en het gebruik van 11 woningen. Deze ontwikkeling valt daaronder en hieruit is naar voren gekomen dat een specifieke berekening niet is vereist.

4.5. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de realisatie van (zorg)woningen nabij bedrijven of visa versa:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de (zorg)woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

Om in het kader van de ontwikkelingen op de planlocatie de belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering goed mee te nemen, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden die gehanteerd worden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Naarmate de milieubelasting van de activiteiten groter is, wordt uitgegaan van een grotere richtafstand. In geval van een omgevingstype 'gemengd gebied' mag worden uitgegaan van een kleinere richtafstand. De richtafstanden vormen een eerste indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende activiteiten worden gesitueerd. Bouwen binnen de richtafstanden is eveneens aanvaardbaar, indien uit onderzoek blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening waarbij milieuhinder voorkomen wordt.

Uit de vigerende beheersverordening 'Kom Stede Broec' blijkt dat er alleen woningen aanwezig zijn in de omgeving van de planlocatie. Aangezien er daarnaast reeds een woning op de planlocatie aanwezig is, kan worden gesteld dat bedrijven, gelegen op ruimere afstand van de planlocatie, reeds in hun (uitbreidings)mogelijkheden worden beperkt vanwege dichterbij gelegen woningen (bestaand) en de huidige woning op de planlocatie.

4.5.1. Toetsing

Vanuit de aanwezige bedrijven en milieuzoneringen zijn er dan ook geen belemmeringen te verwachten voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.6. Externe veiligheid

4.6.1. Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

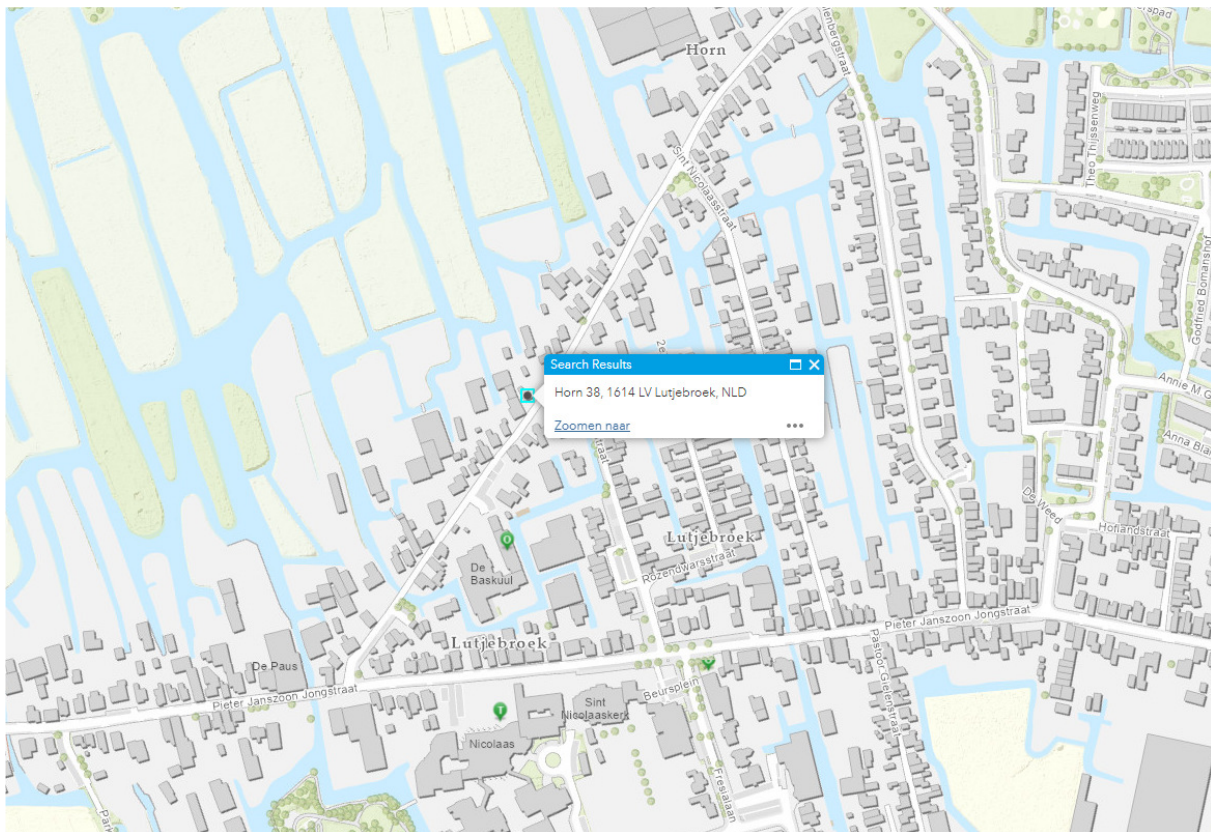
Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi), het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

4.6.2. Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming 'Wonen' wordt niet voorzien in het oprichten van een risicovolle activiteit, zoals Bevi-activiteiten.

Uit de Risicokaart blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen. Een uitsnede van de risicokaart is onderstaand weergegeven. Hieruit kan gezien worden dat er in de nabije en verdere omgeving van de planlocatie geen risicobronnen aanwezig zijn.

Figuur 9 Ligging planlocatie op risicokaart (bron: risicokaart)



4.6.3. Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de risicokaart blijkt verder dat het aspect externe veiligheid niet relevant is vanuit vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt namelijk niet binnen het invloedsgebied van relevante transportroutes (zie bovenstaande figuur).

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft op 1 september 2020 aangegeven dat in dit geval onderstaande verantwoordingstekst kan worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) "bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

4.6.4. Buisleidingen

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

4.6.5. Toetsing

Het aspect externe veiligheid is niet relevant voor de ontwikkelingen op de planlocatie. De planlocatie is niet gelegen in de nabijheid van risicobronnen. Dit betekent dat geen nadere eisen aan het plan gesteld hoeven te worden in het kader van het aspect externe veiligheid.

Op 31 januari 2022 heeft de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord bij brief met kenmerk UIT-2022-24438 laten weten dat zij geen specifieke nieuwe beperkingen ziet met betrekking tot hulpverlening, bereikbaarheid en redzaamheid in relatie tot de aanwezige EV risicobronnen. Deze brief is als *bijlage 6* bij dit document gevoegd.

4.7. Water

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het projectgebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK), verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van de ontwikkeling dient overleg gevoerd te worden met de waterbeheerder over de ontwikkelingen.

4.7.1. Beleid

Door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is het Waterprogramma 2016 – 2021 opgesteld. Hierin presenteert het Hoogheemraadschap het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die in de genoemde periode uitgevoerd gaan worden. Er wordt voortgebouwd op de regionale Deltavisie (2012) en de landelijke Deltabeslissingen worden verankerd. Dit Waterprogramma is reeds behandeld in paragraaf 3.2.3 van onderhavig document.

4.7.2. Watertoets

Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat bij ruimtelijke plannen en besluiten voldoende rekening wordt gehouden met water en watervoorzieningen. Slim gebruik van water en ruimte kan de leefomgeving van mens en dier verbeteren. En het verkleint de kans op problemen zoals onvoldoende veilige dijken, wateroverlast of een slechte waterkwaliteit. Het resultaat is een ruimtelijk plan dat waterbestendig is. Zo zorgen we voor veilige dijken en een evenwichtig watersysteem.

Het watertoetsproces is bedoeld voor initiatiefnemers van ruimtelijke plannen. Dit kunnen gemeenten zijn, maar ook projectontwikkelaars, adviesbureaus of provincies. De watertoets is een proces dat de initiatiefnemer en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium.

Voor het watertoetsproces is HHNK aangesloten bij de digitale watertoets (www.dewatertoets.nl). De digitale watertoets is een eerste verkenning om na te gaan of in een ruimtelijk plan voldoende

rekening is gehouden met water. Als resultaat wordt een wateradvies of uitgangspuntennotitie ontvangen, met een beschrijving welke aspecten relevant zijn voor het plan en waarom. Verder laat de uitkomst zien of er een vervolgproces moet worden doorlopen en zo ja, welke stappen daarvoor genomen moeten worden.

Op basis van de beschikbare informatie is een watertoets uitgevoerd, de uitkomst daarvan is als *bijlage 4* bijgevoegd. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen weergegeven.

- Aangezien er geen of slechts in beperkte mate sprake is van een toename van bebouwing en/of verharding, hoeven er geen compenserende maatregelen te worden getroffen.
- In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.
- Er is binnen het plan geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI). Dit betekent dat HHNK voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen.

4.7.3. Toetsing

Uit de digitale watertoets blijkt dat, als gevolg van de ontwikkelingen, een beperkte invloed heeft op het watersysteem en/of afvalwaterketen, welke ondervangen kan worden met standaard maatregelen. Deze maatregelen zijn bovenstaand (voortkomend uit de watertoets) opgenomen.

Op 24 januari 2022 heeft de gemeente Stede Broec het Hoogheemraadschap in de gelegenheid gesteld om in het kader van het vooroverleg te reageren op het voorontwerp omgevingsvergunning 'Horn 38' te Lutjebroek. In het advies zijn de volgende zaken benoemd:

Onderhoud

De nieuwe woning wordt direct aan de sloot gebouwd. Het onderhoud van de sloot valt onder de verantwoordelijkheid van de eigenaar. Wij adviseren daarom om een vrije strook vrij te houden van minimaal 3 meter, zodat het onderhoud van de sloot mechanisch kan worden uitgevoerd. Het gevolg van het ontbreken van zo'n vrije strook is dat de eigenaar een andere methode moet vinden om de sloot schoon te houden.

Door de initiatiefnemer is aangegeven dat de sloot, voor onderhoudswerkzaamheden, bereikbaar is voor een minirupskraan via een overheaddeur in de voor- en achtergevel van het bijgebouw, en via de noordwestzijde. Hierdoor wordt een goede bereikbaarheid van de sloot voor onderhoudswerkzaamheden gewaarborgd.

4.8. Flora en Fauna

Bij een ruimtelijke ontwikkeling verlangt de huidige wetgeving een gedegen onderzoek naar flora en fauna in verband met de zorgplicht die de Wet natuurbescherming een plannenmaker oplegt.

Onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming wordt veelal uitgevoerd voorafgaand aan bouwwerkzaamheden. Dergelijk onderzoek maakt inzichtelijk in welke mate de ontwikkelingen de aanwezige beschermde dier- en plantensoorten (negatief) beïnvloeden.

Door Vonk Groenservice is, in opdracht van de initiatiefnemer, een quickscan natuurtoets uitgevoerd (projectnummer 21-306, d.d. 18-10-2021). Deze rapportage is als *bijlage 3* bijgevoegd. Voor de details wordt verwezen naar het bijgevoegde rapport.

4.8.1. Toetsing

Uit de quickscan natuurtoets blijkt dat het uitgesloten is dat er beschermde soorten op het perceel voorkomen. Derhalve is aanvullend onderzoek niet nodig. Tijdens werkzaamheden dient wel rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Uit ecologisch oogpunt is er geen bezwaar.

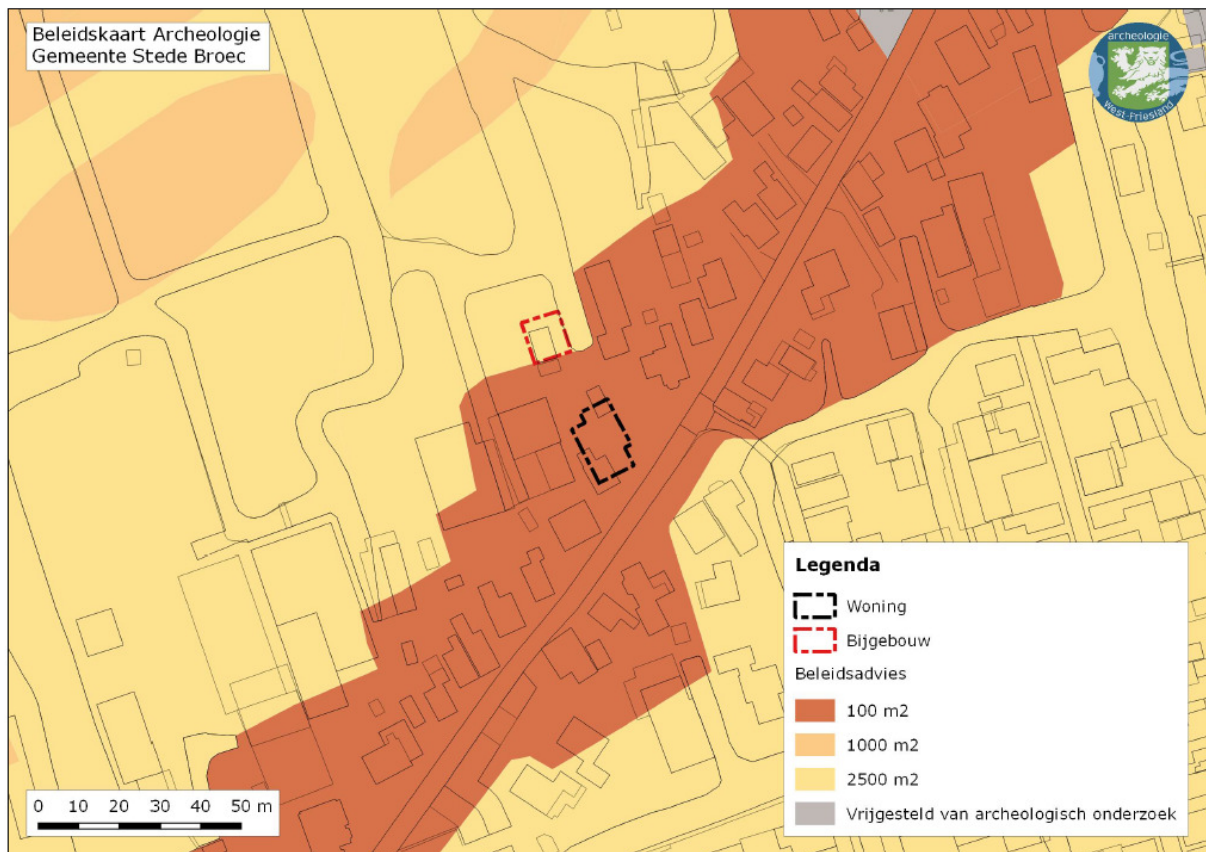
4.9. Archeologie

4.9.1. Archeologische quickscan

Op verzoek van de gemeente Stede Broec is door Archeologie West-Friesland (adviesnummer 21247, d.d. 08-11-2021) gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie. Het adviesdocument is als *bijlage 5* bijgevoegd, voor de details wordt verwezen naar dit document.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Stede Broec (zie afbeelding op de volgende pagina) ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische waarde. Hier is een vrijstellingsgrens van 100 m² aan verbonden (donkeroranje in figuur 16). De achtergelegen schuur bevindt zich in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting voor de Prehistorie. Hier geldt een vrijstellingsgrens van 2.500 m².

Figuur 10 Ligging van het plangebied (zwarte stippellijn) op de beleidskaart archeologie van de gemeente (bron:



Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal. Op de kaart van Johannes Dou uit ca. 1651-1654 is in of nabij het plangebied bebouwing afgebeeld. Op basis van deze kaart is niet met zekerheid te zeggen of de bebouwing ook daadwerkelijk samenvalt met het plangebied. Het is mogelijk dat de bewoning direct tegen de weg aanlag en niet ter hoogte van het huidige noordelijker gelegen plangebied. Op de

kadastrale minuutkaart uit 1826 is ter hoogte van het geplande bijgebouw geen bebouwing zichtbaar. Ter hoogte van de geplande woning is echter een gebouw zichtbaar dat mogelijk gedeeltelijk onder de geplande woning ligt.

4.9.2. Toetsing

Op de vastgestelde beleidskaart archeologie wordt ter hoogte van het plangebied een vrijstellingsgrens van 100 m² aangehouden vanwege de hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Deze grens zal worden overschreden door de bouw van de nieuwe woning. Ter hoogte van de geplande schuur heerst een middelhoge verwachting voor de Prehistorie. Hier is een vrijstellingsgrens van 2.500 m² opgenomen. De bouw van de schuur zal de vrijstellingsgrens niet overschrijden. Er wordt ter hoogte van de geplande achtergelegen schuur geen vervolgonderzoek geadviseerd. Op basis van historische gegevens, kaartmateriaal en de hoogtekaart kan de hoge archeologische waarde voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd, ter hoogte van de geplande nieuwe woning, gehandhaafd worden. Binnen het plangebied kunnen sporen uit deze perioden worden aangetroffen.

Vanuit het gemeentelijk beleid wordt geadviseerd om de woning archeologie-vriendelijk te bouwen, dat wil zeggen de bodem niet te verstoren. Een archeologie-vriendelijk bouwplan kan worden getoetst door Archeologie West-Friesland en dient te worden goedgekeurd door de gemeente.

Ligt het in de planning om één of meerdere bodemverstorende werkzaamheden tijdens het project uit te voeren, dan wordt het bouwproject als niet archeologie-vriendelijk geclassificeerd en dient nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Indien de geplande ingrepen benodigd voor de nieuwbouw van de woning een oppervlakte groter dan 100 m² bestrijken (hetgeen op basis van de ontwerptekeningen het geval is) en niet archeologie-vriendelijk worden uitgevoerd, is op basis van de geplande nieuwbouw en de hoge archeologische waarde een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een **vlakdekkende archeologische opgraving** voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Als leidraad voor de opgraving dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat vervolgens aan het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt voorgelegd.

4.10. Verkeer en parkeren

4.10.1. Verkeer

Het voorliggende plan genereert geen extra toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar de planlocatie. De bestaande woning wordt vervangen door een nieuw te realiseren woning, er is dan ook geen uitbreiding van het aantal verkeersbewegingen over de Horn.

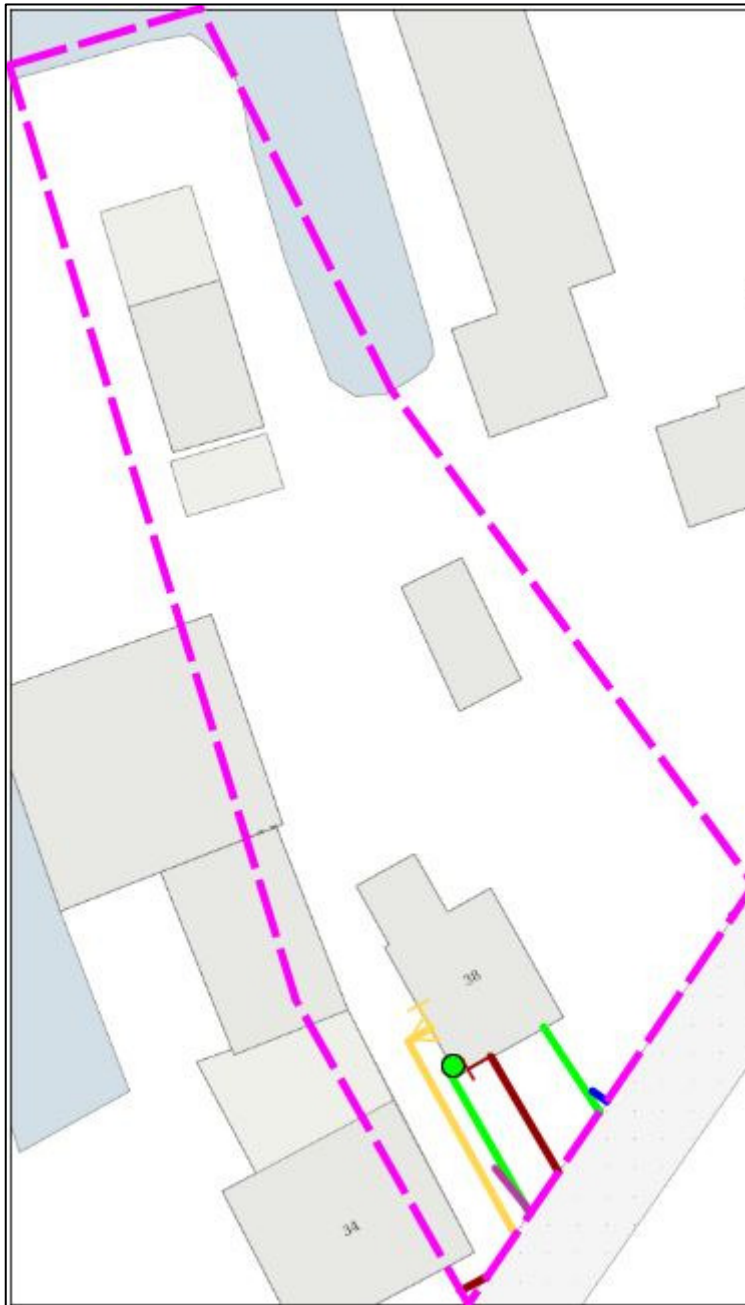
4.10.2. Parkeren

Voor de parkeerbehoefte moeten de gemiddelde CROW normen worden aangehouden, 'rest bebouwde kom'. Uitgaande van een vrijstaande koopwoning is er behoefte aan 2,2 parkeerplaatsen. Binnen het plan en de planlocatie is er voldoende ruimte op het eigen terrein om aan deze parkeerbehoefte te voldoen. Het realiseren van parkeergelegenheid op openbaar gebied is dan ook niet nodig.

4.11. Kabels en leidingen

Om inzicht te verkrijgen in de ligging van kabels en leidingen op en nabij de planlocatie, is een KLIC melding uitgevoerd. Een uitsnede van de KLIC melding is onderstaand weergegeven. Uit de KLIC melding blijkt dat op de planlocatie enkele huisaansluitingen zijn gelegen, die aangesloten zijn op de bestaande woning. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij de nieuwbouwwerkzaamheden op de planlocatie. Er zijn geen overige relevante kabels en leidingen bekend op de planlocatie die een belemmering opleveren voor de ontwikkelingen.

Figuur 11 Uitsnede KLIC melding (bron: Kadaster)



4.12. Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot voorliggend project zijn kosten voor de gemeente gemoeid. Deze kosten worden betaald door het in rekening brengen van de leges. Daarnaast moet er een overeenkomst worden ondertekend. Deze overeenkomst wordt ondertekend voor het verhalen van eventuele planschade op de initiatiefnemer. Hiermee wordt geacht dat de economische uitvoerbaarheid van het project is aangetoond.

4.13. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een paragraaf maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat er voor een ruimtelijk plan maatschappelijk draagvlak is. Om te voldoen aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt inzicht gegeven in op welke wijze draagvlak is gecreëerd, inspraak is verleend of anderszins de omgeving is geïnformeerd en betrokken bij de planvorming en welke partijen zijn betrokken.

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkelingen op de planlocatie, beperkt het maatschappelijk belang zich tot de directe omgeving van de planlocatie. In het kader van het verkrijgen van draagkracht is door de initiatiefnemer contact geweest met de omwonenden van de planlocatie, waarbij het voorgenomen plan is voorgelegd. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het plan met enthousiasme is ontvangen, echter is er geen formeel verslag opgesteld. De instemming van de buren van huisnummer 46 blijkt daarnaast uit het feit dat zij een deel van hun locatie hebben verkocht aan de initiatiefnemers ten behoeve van de ontwikkelingen.

5. CONCLUSIE

Middels deze ruimtelijke onderbouwing is invulling gegeven in de beschrijving van de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie en de onderbouwing van de haalbaarheid van het plan binnen de vigerende wet- en regelgeving.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de voorgenomen ontwikkelingen passen binnen het vigerend Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Ten aanzien van de beschouwde aspecten zijn de volgende opmerkingen/ aandachtspunten te benoemen:

- Burgemeester en wethouders dienen vrijstelling te verlenen voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen met maximaal 30 m² conform artikel 17.6.1 van de beheersverordening.
- Burgemeester en wethouders dienen vrijstelling te verlenen voor het afwijken van de maten ten aanzien van de bouwhoogte van de woning en bijgebouw met maximaal 10%, tot een hoogte van maximaal 9,9 m¹ respectievelijk 6,05 m¹ conform artikel 23.1 sub b van de beheersverordening.
- Hemelwater, afkomstig van bebouwd/ verhard oppervlak, dient te worden afgekoppeld van de riolering. Bij voorkeur wordt het hemelwater afgevoerd naar het naastgelegen oppervlaktewater.
- Vanuit het gemeentelijk beleid wordt geadviseerd om de woning archeologie-vriendelijk te bouwen. Indien dit niet mogelijk is, is op basis van de geplande nieuwbouw en de hoge archeologische waarde een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een vlakdekkende archeologische opgraving voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Als leidraad voor de opgraving dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat vervolgens aan het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Disclaimer

Behoudens andersluidende overeenkomst worden alle opdrachten en documenten uitgevoerd en uitgegeven op basis van onze algemene voorwaarden. De aandacht wordt gevestigd op de beperking van aansprakelijkheid, de vergoedings-en bevoegdheidskwesties bepaald door deze voorwaarden.

Elke houder van dit document dient te weten dat de informatie vervat in dit document enkel de bevindingen van SGS op het ogenblik van haar tussenkomst en binnen de grenzen van de eventuele instructies van de opdrachtgever, bevat. SGS is enkel aansprakelijk ten aanzien van haar opdrachtgever en dit document stelt de bij een handelstransactie betrokken partijen niet vrij van hun plicht al hun rechten en verplichtingen uit te oefenen voortkomend uit de handelsdocumenten. Vermenigvuldiging of publicatie van dit document mag alleen in zijn geheel en na schriftelijke goedkeuring van SGS gebeuren. Het aanbrengen van aanpassingen en/of toevoegingen aan dit document is exclusief voorbehouden aan SGS. Elke niet door SGS toegestane wijziging evenals de namaak of vervalsing van de inhoud of het uitzicht van dit document is onwettig en overtreders zullen vervolgd worden.

Ondanks de zorgvuldigheid die betracht wordt, is SGS niet aansprakelijk voor schade, welke dan ook, als gevolg van onjuistheden in of problemen veroorzaakt door, (elektronische) communicatie.

Dit document bevat vertrouwelijke informatie. Indien u als niet geadresseerde dit rapport ontvangt, wordt u verzocht de afzender hier direct omtrent te informeren en het document te vernietigen.

BIJLAGE 1: KADASTRALE GEGEVENS PLANLOCATIE

BIJLAGE 2: VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 3: QUICKSCAN NATUURTOETS

BIJLAGE 4: WATERTOETS

BIJLAGE 5: ARCHEOLOGISCHE QUICKSCAN

BIJLAGE 6: BRIEF ADVIES VEILIGHEIDSREGIO