

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstraat 23, Bovenkarspel

Gemeente Stede Broec
Juli 2016



Gemeente Stede Broec
Ruimtelijke onderbouwing Hoofdstraat 23
Projectnummer 2394-580

bezoekadres
Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon
033 2851685

e-mail
info@vp.nl

website
www.vp.nl

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
1.1 Algemeen	3
2 PLANGEBIED	4
2.1 Ontstaansgeschiedenis	4
2.2 Bestaande situatie	5
3 PLANBESCHRIJVING	6
3.1 Beoogde ontwikkeling	6
4 BELEID	10
4.1 Inleiding	10
4.2 Structuurvisie Noord-Holland 2040	10
4.3 Provinciale woonvisie 2010-2020	11
4.4 Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020	12
4.5 Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024	12
4.6 Welstandsnota Stede Broec	15
4.7 Milieutoetsen bij bestemmingsplannen	15
4.8 Vigerend bestemmingsplan Het Post-Kantoor	15
4.9 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan	17
4.10 Verantwoording ruimtelijke inpassing	18
5 UITVOERBAARHEIDSASPECTEN	19
5.1 Waterhuishouding	19
5.2 Ecologie en natuur	20
5.3 Bodem	20
5.4 Cultuurhistorie en Archeologie	22
5.5 Luchtkwaliteit	23
5.6 Geluidhinder wegverkeer	24
5.7 Milieuzonering	26
5.8 Externe Veiligheid	27
5.9 Kabels en Leidingen	28
6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	29
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
8 MOTIVERING VOOR AFWIJKEN VAN HET BSTEMMINGSPLAN	30

INLEIDING

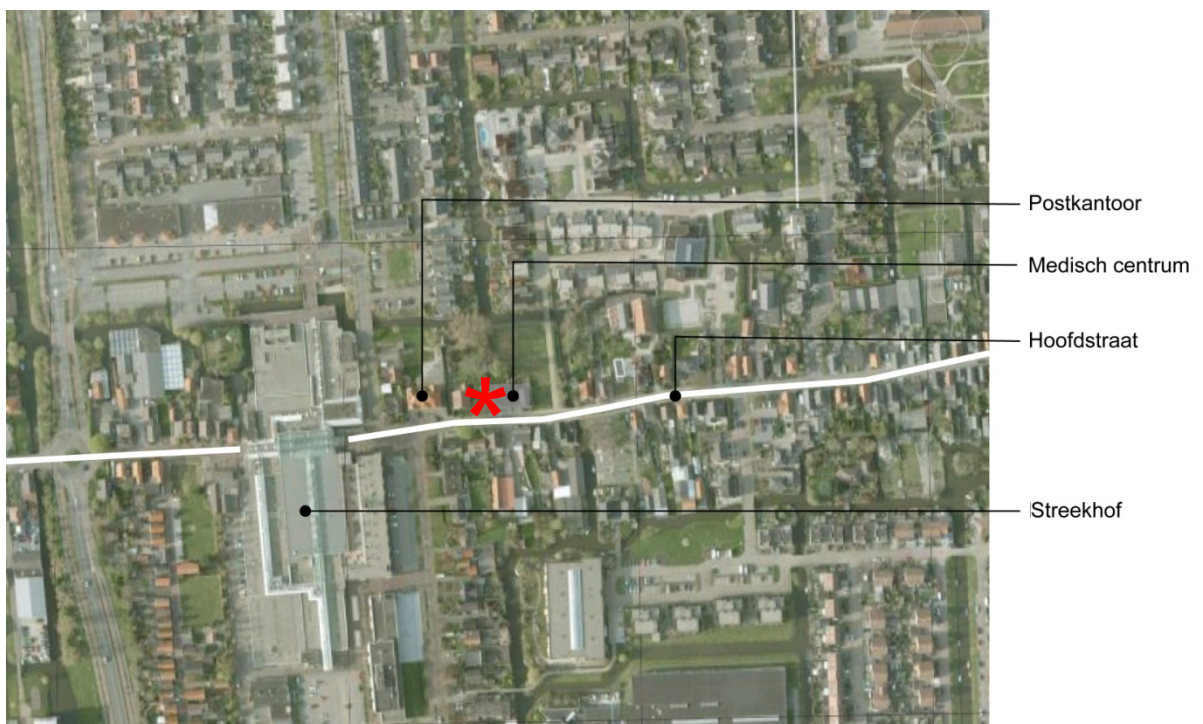
1.1 Algemeen

Bij de gemeente Stede Broec is een aanvraag omgevingsvergunning binnengekomen voor de bouw van twee appartementen en een maatschappelijke ruimte op het perceel Hoofdstraat 23 te Bovenkarspel. De ontwikkeling past niet binnen het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Het Post-Kantoor'. Het perceel heeft daarin een maatschappelijke bestemming. Het beoogde bouwplan beoogt een combinatie van dienstverlening (op de begane grond) en wonen op de verdieping.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid de bestemming te wijzigen naar gemengd. In het bestemmingsplan 'Post-Kantoor' ontbreekt echter de bestemming gemengd. Daardoor kan er niet aan deze bestemming getoetst worden. Het plan past wel grotendeels binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan 'Post-Kantoor'.

Het college van B&W van Stede Broec heeft daarom het voornemen medewerking te verlenen aan een afwijkingsprocedure om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente Stede Broec wil medewerking verlenen aan het voorliggende bouwplan door met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo van het bestemmingsplan af te wijken.

Hiervoor is vereist dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Het voorliggende document bevat de gevraagde ruimtelijke onderbouwing.



Locatie Hoofdstraat 23 (gemarkeerd met rode ster)

2 PLANGEBIED

2.1 Ontstaansgeschiedenis

De oorsprong van het bebouwingslint van Stede Broec ligt in de 13e eeuw. De ontwikkeling van bebouwing vindt plaats in de kernen Lutjebroek, Grootebroek en Bovenkarspel. De landschappelijke basisstructuur wordt bepaald door de middeleeuwse ontginning van het veen.

Reeds in de Bronstijd (circa 2100-950 voor Christus) is West-Friesland bewoond. Aan het eind van de Bronstijd verdwijnt de bebouwing omdat het gebied te nat wordt. Er wordt veen gevormd over de oude woonplaatsen en het gebied blijft tot de vroege middeleeuwen onbewoonbaar. Tijdens de eerste veenontginningen ontstaan er gespreide nederzettingen. Later krijgt het bebouwingspatroon een lineaire vorm, in eerste instantie ter hoogte van Kadijk. Daar zijn sporen van elfde- en twaalfde-eeuwse kerkjes en kerktorens teruggevonden.

In de dertiende eeuw verplaatst de bebouwing zich naar het zuiden op een lijn ter hoogte van de huidige dorpenreeks langs de route Hoorn-Enkhuizen (waaronder de P.J. Jongstraat – Zesstedenweg - Hoofdstraat). Het verschuiven heeft te maken met het afnemen van het veenvolume door ontwatering en oxidatie. De maaiveldddaling heeft tot gevolg dat de ontwatering niet meer goed functioneert en men verplaatst zich naar onontgonnen terrein.

Tijdens de middeleeuwse ontginning wordt een slagenlandschap gevormd door afwateringssloten die, loodrecht op ontginningslinten en veenstromen, percelen begrenzen. Dit stelsel wordt door dijk aanleg gestabiliseerd en houdt zijn vorm ook als het veen geheel door ontwatering en oxidatie is verdwenen. Om akkers vruchtbaar te houden worden sloten uitgebaggerd; de wateroppervlakte neemt daardoor geleidelijk toe. Het gebied buiten de concentratie van bebouwing in linten is relatief leeg en alleen per schuit bereikbaar.

Omdat het de enige verbinding over land is tussen de steden Hoorn en Enkhuizen wordt in 1671 de 'Zesstedenweg' bestraat en van een bomplan voorzien. Later wordt ten zuiden van de lintbebouwing de spoorlijn aangelegd langs de Tocht.

Aan het eind van de 19^e eeuw vindt een omschakeling naar tuinbouw plaats. Dit leidt tot intensivering in de lintbebouwing, alsmede tot de aanleg van de eerste dwarsstraatjes loodrecht op het lint. Ook ontwikkelt zich de bebouwing rond de Broekerhavenweg.

Aanvankelijk worden kleine buurten aan het lint aangehaakt. Later vindt een omvangrijke ontwikkeling plaats. Tegenwoordig wordt de band van bebouwing aan weerszijden van de oorspronkelijke lintbebouwing langs de P.J. Jongstraat-Zesstedenweg-Hoofdstraat begrensd door de Drechterlandseweg in het noorden en de spoorlijn Hoorn-Enkhuizen respectievelijk de provinciale weg N506 in het zuiden.

De ontwikkeling resulteert in een kenmerkend contrast tussen de relatief dichte band van bebouwing aan weerszijden van de P.J. Jongstraat-Zesstedenweg-Hoofdstraat en de openheid van het Westfriesse landschap.

2.2 Bestaande situatie

De locatie is gelegen aan de Hoofdstraat 23 te Bovenkarspel. Het perceel maakt onderdeel uit van de lintbebouwing langs de oorspronkelijke historische verbindingsweg tussen Enkhuizen en Hoorn. De bebouwing vormt een relatief aaneengesloten bebouwingsbeeld in een licht wisselende rooilijn en met overwegend smalle open tussenruimtes. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit 1 of 1,5 laag met een kap. Als kapvormen komen traditionele zadeldaken, mansardedaken en schilddaken voor. Bijzondere gebouwen onderscheiden zich in grootte en hoogte.

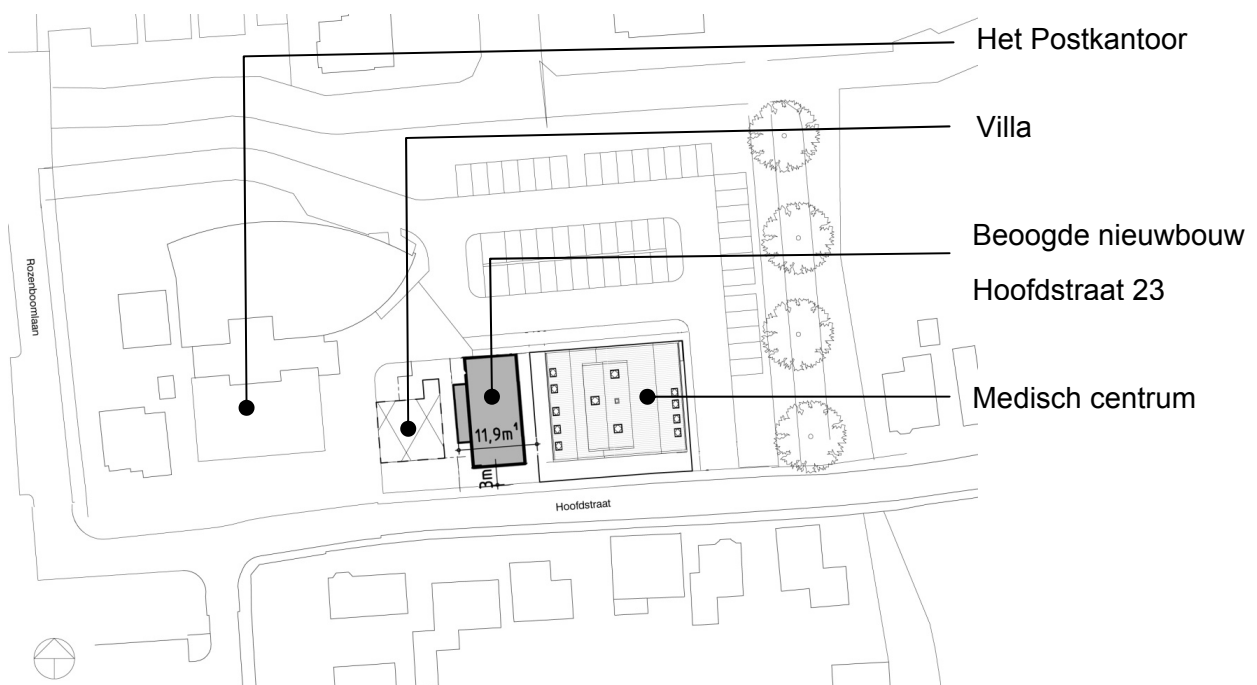
Nabij het plangebied ligt winkelcentrum 'Streekhof'. Het overdekte winkelcentrum vormt een onderbreking van de oorspronkelijke route en de aanliggende kleinschalige lintbebouwing. Het winkelcentrum heeft een bovenwijkse functie.

De huidige omgeving van het plangebied is bepaald door de herontwikkeling van het nabijgelegen voormalige postkantoor. Het postkantoor is verbouwd tot multifunctioneel centrum. De bijbehorende parkeervoorzieningen liggen langs de noordzijde van het onderhavige plangebied.

De villa (Hoofdstraat 21) tussen het postkantoor en het onderhavige plangebied blijft behouden.

Aan de oostzijde is het nieuwe Medisch Centrum Stedebroec gevestigd (Hoofdstraat 25). Het is in 2014 in gebruik genomen door diverse zorgverleners.

Het plangebied zelf is in de huidige situatie een braakliggend perceel tussen de genoemde villa en het medisch centrum dat op invulling wacht.



Locatie Hoofdstraat 23

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Beoogde ontwikkeling

Het is de bedoeling op het perceel een bedrijfsruimte en twee appartementen te realiseren. Het gaat om een eenvoudig bouwvolume van één laag met een kap. Met een aantal aangebouwde bergingen aan westelijke zijde.

Het is de bedoeling op de begane grond een bedrijfsruimte te maken (maatschappelijk/dienstverlening) en op de verdieping een tweetal appartementen te realiseren.

De voorgevel volgt de bestaande rooilijn. De afstand tot de naastgelegen woning bedraagt 4 meter, de afstand tot het medisch centrum bedraagt 4,40 meter.

Afmetingen

De bebouwing meet 7,85 x 17,15 meter (breedte x diepte, exclusief de aangebouwde bergingen). De goothoogte bedraagt 4,4 meter, de nokhoogte 9 meter.

De bergingen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume. Het gaat om drie bergingen van circa 6 m². De hoogte blijft ruim onder de goot van het hoofdgebouw.

Gevels

De gevel langs de Hoofdstraat heeft ruime gevelopeningen op de begane grond en een Frans balkon op de verdieping

De gezamenlijke entree van de bedrijfsbebouwing en de appartementen ligt aan de zijde van de parkeerplaats. De gevel aan deze zijde heeft eveneens ruime gevelopeningen op de begane grond en een Frans balkon op de verdieping.

De zijgevels zijn relatief gesloten. Aan de westelijke zijde bevinden zich op de begane grond de bergingen. De appartementen op de verdieping hebben een buitenruimte in de vorm van een loggia.

Materiaalgebruik

De gevels bestaan uit rood metselwerk, de kap wordt uitgevoerd in zwarte keramische dakpannen.

Verkeer en parkeren

Aan de achterzijde ligt de parkeervoorziening en een fietsenstalling bij multifunctioneel centrum 'Het Postkantoor'. Bewoners en bezoekers van de bedrijfsruimte kunnen hiervan gebruik maken. De toegang van het pand is gelegen aan de zijde van de parkeerplaats.

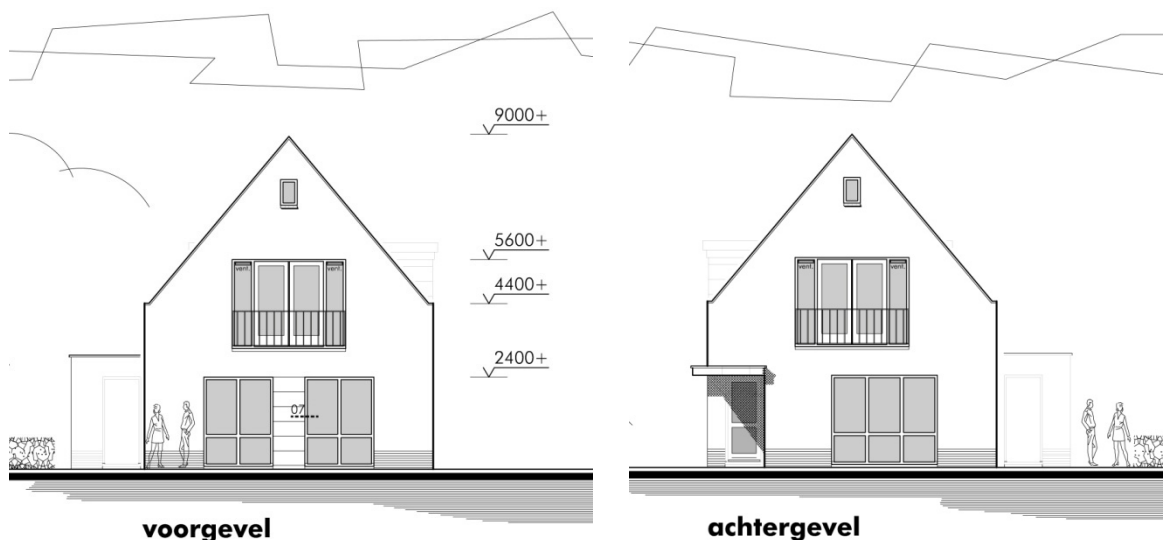
In de omgeving wordt de parkeerdruk voornamelijk veroorzaakt door winkelcentrum 'Streekhof' en 'Het Postkantoor'. In het moederplan 'Post-Kantoor' is aangegeven dat de behoefte aan parkeerplaatsen van de verschillende functies niet allemaal tegelijk

ontstaat. Dat betekent dat in de parkeerbehoefte een zekere mate van dubbelgebruik kan worden verrekend. Het is te verwachten dat de drukste momenten van 'Het Postkantoor' en de bedrijfsruimte niet samenvallen. Er kan dus goed sprake zijn van dubbelgebruik.

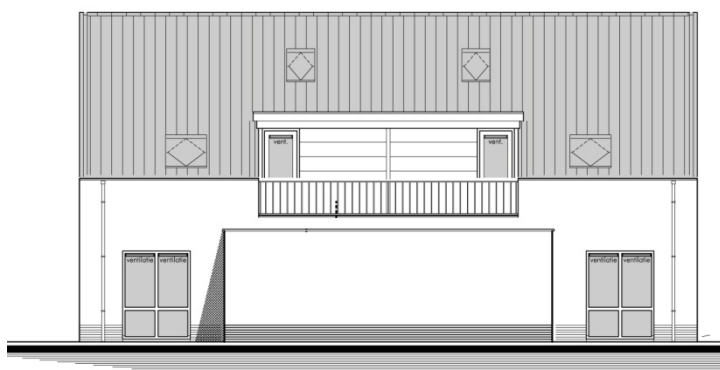
Voor de woningen kan de parkeerdruk wel samenvallen met de parkeerdruk van 'Het Postkantoor'.

De zaterdagavond is het dagdeel met de grootste vraag naar parkeerplaatsen. Wanneer alle functies in het sociaal-cultureel centrum in gebruik zijn, kan de behoefte groter zijn dan het aantal beschikbare parkeerplaatsen. Echter, op loopafstand van 'Het Postkantoor' bevinden zich parkeerplaatsen bij winkelcentrum 'Streekhof'. Op de te verwachten piekmomenten van 'Het Postkantoor' (zaterdagavond, zie hiervoor onderdeel 6.5 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Post-Kantoor') is het winkelcentrum gesloten (ook het gemeentehuis dat gelegen is bij winkelcentrum 'Streekhof' is dan gesloten). Bezoekers van het 'Postkantoor' hebben dan meer dan voldoende gelegenheid te parkeren op de parkeerplaatsen bij winkelcentrum 'Streekhof'. Parkeeroverlast in de directe omgeving van 'Het Postkantoor' is derhalve niet te verwachten.

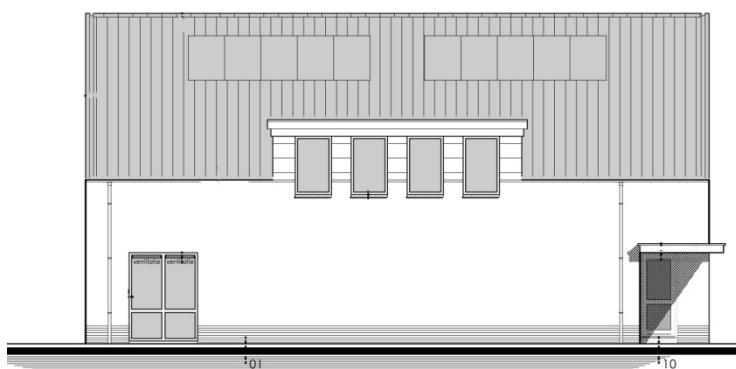
De toerit van de parkeervoorziening loopt vanaf de Hoofdstraat. De woningen en bedrijfsruimten genereren relatief weinig verkeersbewegingen. De capaciteit van de omliggende wegen is voldoende om dit aan te kunnen.



Gevelbeelden nieuw te bouwen bedrijfsruimte/appartementen

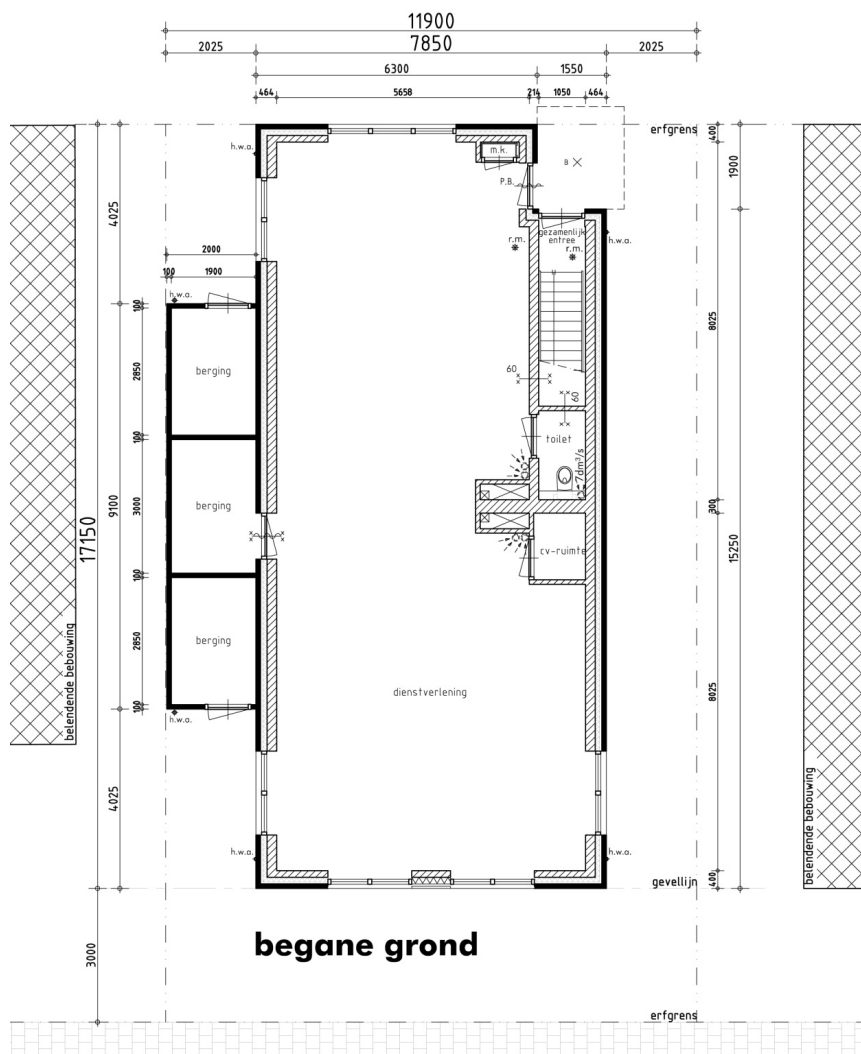


linker zijgevel



rechter zijgevel

Gevelbeelden nieuw te bouwen bedrijfsruimte/appartementen



begane grond

Plattegrond, begane grond

4 BELEID

4.1 Inleiding

In het bestemmingsplan 'Kom Stede Broec' en in het bestemmingsplan 'Het Post-Kantoor' is het van belang zijnde beleid uitgebreid opgenomen. Onderstaand wordt het actuele, voor het plangebied relevante beleid uiteengezet. Voor het overige wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Kom Stede Broec' en het bestemmingsplan 'Het Post-Kantoor'.

4.2 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is door Provinciale Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Tegelijkertijd zijn een nieuwe bijbehorende provinciale verordening en een planMER vastgesteld. In 2015 heeft de meest recente actualisatie van de structuurvisie plaatsgevonden.

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen.

De PRV wordt regelmatig aangepast naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid. De meest recente aanpassing heeft plaatsgevonden in september 2015. Deze wijzigingen zijn op 15 januari 2016 in werking getreden.

In de structuurvisie geeft de Provincie aan op welke manier zij de ruimte de komende 30 jaar wil benutten en ontwikkelen. De Provincie zet vooral in op compacte en goed bereikbare steden omringd door aantrekkelijk groen.

De provinciale belangen die uiteengezet worden zijn: ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid.

Om de visie van Noord-Holland te kunnen waarmaken is de structuurvisie opgebouwd uit diverse hoofd- en subthema's met daaronder een aantal concrete projecten:

1. Klimaatbestendigheid

- voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
- voldoende schoon grond-, drink- en oppervlaktewater
- voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie

2. Ruimtelijke kwaliteit

- behoud en ontwikkeling Noord-Hollandse cultuurlandschappen
- behoud en ontwikkeling natuurgebieden
- behoud en ontwikkeling van groen om de stad

3. Duurzaam ruimtegebruik

- milieukwaliteit;
- voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten
- behoud en ontwikkeling van verkeer- en vervoersnetwerken
- voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting

- voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij
- voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatie en toerisme

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 richt zich op de ontwikkeling van landschappen en dorpen op basis van het zogenaamde dorps-DNA. Onder dorps-DNA verstaat de provincie Noord-Holland de kernkwaliteiten van de Noord-Hollandse dorpen. Noord-Holland heeft een grote verscheidenheid aan dorpen tussen en binnen de verschillende landschapstypen. Ze zijn in de afgelopen eeuw sterk gegroeid en hebben (deels) hun oorspronkelijke structuur en identiteit verloren. De provincie Noord-Holland wil dat nieuwe ontwikkelingen aan de randen van deze dorpen ook plaatsvinden op basis van de karakteristieke eigenschappen van de landschappen en dorpen.

In de Structuurvisie is sterker dan voorheen ingezet op het beperken van woningbouwontwikkeling buiten het bestaand bebouwd gebied in de provincie. Uitgangspunt van de Provincie is om de steden optimaal te benutten en de landschappen open te houden. Dat is vertaald in beleid waarbij de gemeenten binnen bestaand gebied een grote beleidsvrijheid hebben gekregen om het grondgebied in te richten.

De P.J. Jongstraat – Zesstedenweg - Hoofdstraat is aangeduid als bestaand bebouwd gebied. De benutting van deze bouwmogelijkheid binnen BBG past goed bij de provinciale beleidsuitgangspunten.

De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

4.3 Provinciale woonvisie 2010-2020

De woonvisie, met als titel 'Goed wonen in Noord-Holland', is op 25 mei 2010 vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De woonvisie sluit aan op de provinciale structuurvisie en schetst de kaders voor regionaal woonbeleid. In de visie is een aantal speerpunten aangeduid:

- Afstemming vraag en aanbod;
- Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
- Voorzieningen in de woonomgeving;
- Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten op de vraag van bewoners;
- Duurzaamheid en transformatie;
- Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Op basis van de woonvisie maakt de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten, corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gebouwd. Deze afspraken worden vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten.

Het provinciale woningbouwbeleid richt zich op een woningproductie die aansluit bij de vraag van de woonconsumenten, waaronder met name starters en senioren.

De onderhavige ontwikkeling is een kleinschalig initiatief met twee woningen. Het woningtype sluit aan op de behoefte van starters op de woningmarkt en draagt bij aan een evenwichtig woningbouwprogramma van de gemeente Stede Broec.

De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale woningbouwbeleid.

4.4 Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020

De 7 Westfriese gemeenten hebben gezamenlijk een Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland opgesteld. Deze is afgestemd op de provinciale Woonvisie en de provinciale Structuurvisie. Centrale doelstelling van de Woonvisie is: 'het beter op elkaar laten aansluiten van vraag en aanbod, meer aandacht voor kwalitatieve aspecten waaronder duurzaamheid en het verbeteren en verder uitbouwen van de regionale samenwerking ten aanzien van het wonen.' In de Kadernota zijn zowel kwantitatieve als kwalitatieve uitgangspunten benoemd. Het uitgangspunt voor de kwantitatieve opgave bestaat uit het voorzien in de eigen woningbehoefte van de regio. Dit aantal is op 1.020 woningen per jaar geprognosticeerd. Kwalitatief is het van belang aan welk type woningen er behoefte is. Hierbij gaat het om de vergrijzing en de groei van het aantal kleine huishoudens. In de Kadernota is benoemd dat de woningvoorraad van de toekomst geschikt moet zijn om deze groeiende groep op te vangen. Bijvoorbeeld door het bouwen van levensloopgeschikte woningen of aanpassingen in de bestaande woningvoorraad. Hiernaast is beschreven dat de betaalbaarheid van het wonen en een stagnerende doorstroming als gevolg van de economische crisis een steeds groter probleem vormt voor het goed functioneren van de woningmarkt. Als oplossing wordt gedacht aan het realiseren van een vraaggericht aanbod, bijvoorbeeld door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Ook ligt een belangrijke opgave in het meer duurzaam en energiezuinig realiseren van woningen en de aanpak van verouderde buurten en wijken, om uiteindelijk te komen tot een energieneutrale regio.

De onderhavige ontwikkeling is een kleinschalig initiatief met twee woningen. Het woningtype speelt in op de behoefte aan kleine huishoudens en draagt bij aan een evenwichtig woningbouwprogramma van de gemeente Stede Broec.

4.5 Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024

In de collegevergadering van 11 november 2014 is de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024 vastgesteld.

Deze toekomstvisie is een vervolg op de structuurvisie uit 2007. Deze nieuwe visie is breder en kijkt soms ook over de gemeentegrenzen heen. In de toekomstvisie is gezocht naar een optimale balans tussen sociaal/functionele kwaliteit, ruimtelijk/landschappelijke kwaliteit en duurzame/milieukundige kwaliteit met de kernwaarden van Stede Broec als onderlegger.

De kernwaarden vertalen zich in de volgende uitgangspunten:

Keuze 1 - Duurzame ontwikkeling, in de breedste zin des woords.

Keuze 2 - Uitgaan van eigen kracht en identiteit - Bekend maakt bemind!

Keuze 3 - Behoud en versterking (ruimtelijke) kwaliteit. Goed wonen en werken mag niet ten koste gaan van het groene en waterrijke karakter van de gemeente.

Keuze 4 - Verbinding van netwerken en gebieden. Behouden en investeren in goede infrastructuur (natte en droge) van en door de gemeente.

De Structuurvisie Bestaand Stedelijk Gebied 2007 van de gemeente Stede Broec biedt de visie op de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de bebouwde kom en het lint. Deze visie is vertaald in de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024.

De bestaande structuur binnen de kom is daarnaast op hoofdlijnen waardevol en vormt het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen; die moeten passen bij en bijdragen aan de versterking van deze structuur.

In deze visie wordt letterlijk ruimte geboden aan verschillende sectoren en functies. Ook wordt geanticipeerd op veranderingen en trends in de samenleving, die leiden tot (soms noodgedwongen) transformatie, herontwikkeling en doorontwikkeling.

De voor deze ontwikkeling belangrijkste elementen zijn hierna kort samengevat.

Relatie lintbebouwing en landelijk gebied

De belangrijkste grootschalige elementen binnen de structuur van Stede Broec zijn de oude lintbebouwing en het buitengebied. Voor de oude lintbebouwing is een verlaging van de milieudruk gewenst. Om dit te bereiken zal de functiedruk en de verkeerslast in deze gebieden verlaagd moeten worden.

Van oorsprong zijn er sterke verbanden tussen de oude lintbebouwing en het buitengebied. Er zijn van deze oorspronkelijke rechtstreekse verbanden nog maar enkele over. Voor de toekomstige kwaliteit van het gebied als geheel is het van waarde als die overgebleven gebieden het wezenlijke van hun huidige karakter behouden. Dit draagt bij aan de differentiatie binnen het stedelijk gebied en het vormt een stabiliserend element in een stedelijk gebied waar overigens nogal wat vernieuwing zal en moet plaatsvinden. Hierbij zullen de nog bestaande ruimtelijke overgangen tussen de oude lintbebouwing en het open landschap worden behouden. Veranderingen in die gebieden moeten bijdragen aan de versterking van het huidige karakter. Het wensbeeld voor de ontwikkeling is dat verdergaande bundeling van centrale voorzieningen optreedt met een gelijktijdige ontlasting van de oude lintbebouwing.

Vanuit functioneel oogpunt is het van belang dat de gebieden waar zich de oude lintbebouwing bevindt een blijvende mengfunctie heeft. De ontwikkeling is gericht op een betere verblijfskwaliteit en vermindering van milieu- en verkeersdruk. Nieuwe verkeersaantrekkende functies zijn dan ook uitsluitend nabij de ontsluitingswegen toegestaan. De woonfunctie wordt behouden en indien mogelijk versterkt, waarbij nieuwe woonfuncties alleen bij doorsteken naar bestaand of te ontwikkelen achterliggend woongebied worden toegelaten. De bestaande blauwe structuur wordt

gehandhaafd en versterkt waar mogelijk. Als er sprake is van hergebruik van bestaande gronden of panden zal dit gepaard moeten gaan met een lagere milieu- en verkeerslast. Het heeft de voorkeur om bij het beëindigen van bedrijfsactiviteiten de bestemming om te zetten naar wonen.

De onderhavige ontwikkeling past binnen dit beleid. Met de herontwikkeling van het gebied rondom 'Het Postkantoor' is een gebied gemaakt met verschillende nieuwe functies, goed ontsloten en gebundeld rondom het bestaande winkelcentrum 'Streekhof'. Bebouwing en openbare ruimte zijn zodanig afgestemd dat een goed verblijfsgebied is ontstaan. De toevoeging van woningen levert een bijdrage aan de beoogde mengfunctie in het lint.

Ruimtelijk gezien geldt er een bijzonder welstandsbeleid met kwaliteitszorg voor drie situaties:

1. bij situaties waarbij inpassing in de unieke stedenbouwkundig karakteristiek van de omgeving aan de orde is;
2. in aandachtgebieden die door schaal en samenhang een opvallend karakter hebben ontwikkeld of behouden;
3. in entreegebieden, waarbij het beleid zich richt op de instandhouding van de goede punten en ruimte schept voor vernieuwing op plaatsen die verbetering behoeven.

De kerngebieden in Lutjebroek, Grootebroek en Bovenkarspel worden ingericht tot verblijfsgebied.

Wonen in Stede Broec

Door demografische ontwikkelingen is het niet te verwachten dat op lange termijn een groeiende vraag naar woningen zal blijven bestaan. Hierdoor zal een eind komen aan het maken van grootschalige traditionele nieuwbouwwijken en zal het accent komen te liggen op transformaties van bestaand bebouwd gebied en kleinschalige nieuwe wijken die bijdragen aan een duurzamer en diverser beeld. Voor Stede Broec betekent dit na de afronding van de wijk Oosterweerd het geleidelijk in ontwikkeling brengen van Buitenveld, Florapark en Molensloot-Zuid. In plaats van het bouwen op basis van aanbod (als er woningen zijn zullen er vanzelf mensen naar de gemeente toekomen) zal er op basis van vraag en identiteit gebouwd worden. Welke vraag heerst er binnen de gemeente en kan daar binnen de eigen grenzen invulling aan gegeven worden op een manier die bij de identiteit van Stede Broec past? In plaats van de concurrentie aan te gaan met bijvoorbeeld Enkhuizen, Hoorn of zelfs Amsterdam moet worden uitgegaan van de eigen (kern)kwaliteiten.

Het onderhavige plan voegt zich binnen de kenmerkende stedenbouwkundige structuur van het lint. (Zie hiervoor onderdeel 4.9 van deze ruimtelijke onderbouwing.) De ontwikkeling past bij de in het beleid gewenste versterking van de woonfunctie en de verblijfskwaliteit van het lint en het bouwen op basis van vraag en identiteit.

De onderhavige ontwikkeling is in overeenstemming met de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024

4.6 Welstandsnota Stede Broec

Het welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota Stede Broec (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 mei 2013). De oorspronkelijke historische verbindingsweg 'Streekweg' tussen Enkhuizen en Hoorn, waar de P.J. Jongstraat deel van uitmaakt, wordt daarbij uitgelicht als karakteristiek gebied en heeft een bijzonder welstandsregime meegekregen. De huidige karakteristiek van de P.J. Jongstraat-Zesstedenweg-Hoofdstraat wordt als zeer waardevol en behoudenswaardig aangemerkt.

Het (welstands-)beleid is conserverend en gericht op het handhaven en versterken van de bijzondere stedenbouwkundige samenhang. De huidige stedenbouwkundige opzet, het gevelbeeld en de detaillering dienen gerespecteerd te worden.

Vanuit stedenbouwkundig perspectief (positionering, maat en schaal) past het plan in de karakteristiek van het lint.

Welstandstoetsing op basis van het geldende welstandbeleid heeft plaatsgevonden door de stadsbouwmeester. Het plan is met een kleine aanpassing akkoord bevonden.

4.7 Milieutoetsen bij bestemmingsplannen

Bij wijziging van bestemmingsplannen wordt de beleidsnotitie 'Milieutoetsen bij bestemmingsplanprocedures in Stede Broec, Grontmij Nederland BV, Alkmaar, Alkmaar, 27 juli 2012' gehanteerd. In deze notitie is aangegeven hoe om te gaan met water, ecologie, natuur, bodem, cultuurhistorie, archeologie, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid bij bestemmingsplanprocedures. De notitie bevat informatie over verschillende milieuaspecten en geeft aan wanneer nader onderzoek nodig is. Eén en ander is verder uitgewerkt in hoofdstuk 5 van deze ruimtelijke onderbouwing.

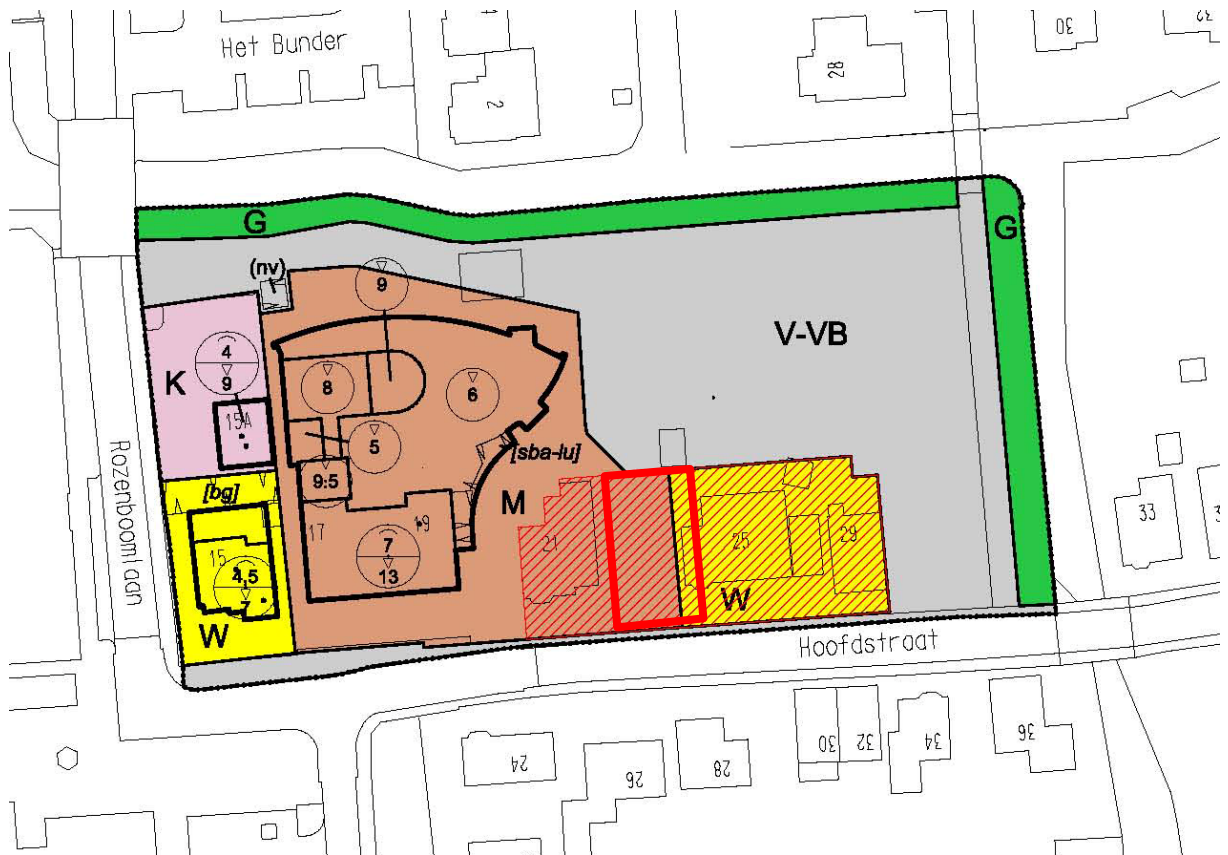
4.8 Vigerend bestemmingsplan Het Post-Kantoor

Het vigerende bestemmingsplan 'Post-Kantoor' is door de raad van de gemeente Stede Broec vastgesteld op 3 februari 2011. Met dit bestemmingsplan is de ontwikkeling van multifunctioneel centrum 'Het Postkantoor' mogelijk gemaakt.

Op basis van het bestemmingsplan 'Post-Kantoor' heeft een groot deel van de gronden de bestemming 'Maatschappelijk'. Een klein deel van de gronden had van oorsprong (in het moederplan Post-Kantoor) de bestemming 'Wonen'. In oktober 2012 is (in het kader van de ontwikkeling van het medisch centrum) het wijzigingsplan 'Hoofdstraat 27-29' vastgesteld waarmee de bestemming gewijzigd is in 'Maatschappelijk'. Hierbij zijn de regels van het plan Post-Kantoor van toepassing verklaard.

In het bestemmingsplan 'Post-Kantoor' is voor de onderhavige gronden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het onder

meer mogelijk om de bestemming van de onderhavige gronden te wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Gemengd'.



*Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Het Post-Kantoor'
(plangebied Hoofdstraat 23 omrand)*



Bouwplan geprojecteerd op plankaart bestemmingsplan 'Het Post-Kantoor'

4.9 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De ontwikkeling past grotendeels binnen het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Het Post-Kantoor' (en het wijzigingsplan 'Hoofdstraat 27-29').

In het bestemmingsplan 'Post-Kantoor' ontbreekt echter de bestemming 'Gemengd'. Daardoor kan er niet aan deze bestemming getoetst worden.

Als we de bestemming 'Gemengd' opvatten als een combinatie van de bestemming 'Wonen' en 'Maatschappelijk' dan voldoet het bouwplan grotendeels. Alleen is er strijdigheid op het punt van de onderlinge bebouwingsafstand. Die zou (op grond van de bestemming 'Maatschappelijk') minimaal 5 meter moeten bedragen. In het beoogde bouwplan is een afstand van 4 meter aangehouden tot de naburige villa (Hoofdstraat 21) en een afstand van 4,40 meter tot het naastgelegen medisch centrum (Hoofdstraat 25).

4.10 Verantwoording ruimtelijke inpassing

Inpassing in het lint

Langs de P.J. Jongstraat – Zesstedenweg - Hoofdstraat is er een compact en gevarieerd bebouwingsbeeld. De beoogde ontwikkeling past wat betreft maat en schaal binnen deze reeks. Het perceel ligt op een plaats in het lint waar sprake is van een intensiever grondgebruik dan in de rest van het lint (door winkelcentrum 'Streekhof' en de ontwikkeling van 'Het Postkantoor'). Het beoogde bouwplan is passend in dit gedeelte van het stedelijk weefsel.

Functie

In het beleid van de gemeente Stede Broec (Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024) is aangegeven dat het vanuit functioneel oogpunt van belang is dat de gebieden waar de oude lintbebouwing in ligt een blijvende mengfunctie hebben. De beoogde combinatie van dienstverlening en wonen past in het gemêleerde karakter van de P.J. Jongstraat – Zesstedenweg - Hoofdstraat. Daarnaast sluit het aan bij de functieconcentratie rond winkelcentrum 'Streekhof'.

5 UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

5.1 Waterhuishouding

Het Rijk, de Provincies en waterschappen hebben de WB21 uitgangspunten vastgelegd in hun beleid. Hiertoe wordt het waterneutraal principe gehanteerd. Concreet houdt dit in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt- en/of waarbij het waterbergend vermogen afneemt er maatregelen worden getroffen om de negatieve effecten op te kunnen heffen. Uitgangspunt is dat dit plaatsvindt in het plangebied. In bijzondere gevallen kan compensatie buiten het peilvak worden toegestaan.

Het plan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Watertoets

Op 15 oktober 2015 heeft het HHNK een (digitaal) wateradvies gegeven. Het wateradvies is opgenomen als bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Het wateradvies gaat in op de volgende punten:

Verharding en compenserende maatregelen

Er is slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

Binnen het plan is 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.

Binnen het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de ambitie van het hoogheemraadschap en van de gemeente om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater.

Verder adviseert HHNK met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.2 Ecologie en natuur

Binnen het plangebied komen geen natuurgebieden of gebieden voor die in het kader van Vogel- en Habitatrichtlijnen bescherming behoeven. Het plangebied valt buiten de invloedssfeer van de voor de Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur aangewezen gebieden.

Uit het oogpunt van flora- en faunabescherming zijn er in waterlopen en in openbaar groen geschikte milieus voor mogelijke beschermde diersoorten. In de bebouwde omgeving beperken natuurwaarden zich veelal tot algemeen voorkomende soorten.

Gezien de huidige situatie en de beoogde kleinschalige verandering van het plangebied zijn er geen ecologische waarden in het geding. Het aspect flora en fauna staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Er dient wel rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Dat houdt in dat er niet willens en wetens schade mag worden toegebracht aan beschermde natuurwaarden. Mochten tijdens de uitvoering beschermde soorten worden waargenomen, dienen maatregelen te worden getroffen om schade zoveel mogelijk te voorkomen.

5.3 Bodem

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

In verband met de beoogde ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek gedaan waarbij de locatie ook is onderzocht op asbest. De resultaten zijn opgenomen in de rapportage 'Verkennd bodem- en asbestonderzoek Hoofdstraat 23 te Bovenkarspel, Grondslag bodemkwaliteitsbureau. 8 februari 2016'. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Hypothese

Voorafgaand aan het onderzoek is een hypothese opgesteld voor de te verwachten bodemkwaliteit.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie wordt voorafgaand aan het bodemonderzoek geen verontreiniging verwacht boven de 95-percentielwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart. De locatie wordt aangemerkt als onverdacht (ten aanzien van lokale verontreiniging). In verband met de aanwezigheid van puin bijmenging in de bovengrond dient de locatie onderzocht te worden op de aanwezigheid van asbest.

Chemisch bodemonderzoek

De gestelde hypothese, dat geen verontreiniging wordt verwacht boven de 95-percentielwaarden als opgenomen in de bodemkwaliteitskaart is in het onderzoek bevestigd. In de bovengrond zijn lichte verhogingen aan kwik, lood en PAK aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhogingen gemeten. In het grondwater is enkel een lichte verhoging aan molybdeen aangetoond.

De aangetoonde lichte verhogingen vormen volgens het onderzoek geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Asbest onderzoek

De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbestverontreiniging, is niet bevestigd. In de inspectiegaten is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Aangezien geen asbest is aangetoond, vormen de resultaten volgens het onderzoek geen aanleiding tot saneringsmaatregelen.

Conclusie onderzoek

De onderzoeksresultaten vormen volgens het onderzoek geen belemmeringen voor de beoogde woonbestemming en voor de afgifte van een omgevingsvergunning.

Advies RUD

Over het bodemrapport is op 9 februari 2016 advies uitgebracht door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord. Het advies is opgenomen als bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord heeft geen opmerkingen bij het rapport. Het advies luidt dat er geen belemmering is voor de transactie en voor de afgifte van een omgevingsvergunning bouwen.

Wel worden enkele aanwijzingen gedaan voor het verwerken van vrijkomende grond. Dit betreft de uitvoeringsfase. Hiervoor wordt verwezen naar het advies zoals opgenomen in bijlage 3.

5.4 Cultuurhistorie en Archeologie

In de beleidsnotitie 'Milieutoetsen bij bestemmingsplanprocedures in Stede Broec' worden enkele zones en plekken aangeduid als archeologisch/cultuurhistorisch waardevol.

Cultuurhistorie

Langs de P.J. Jongstraat – Zesstedenweg - Hoofdstraat is er een compact en gevarieerd bebouwingsbeeld. De beoogde ontwikkeling past wat betreft maat en schaal binnen deze reeks. (Zie hiervoor ook onderdeel 4.9 van deze ruimtelijke onderbouwing). Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

Archeologie

Voor het perceel is een archeologisch advies uitgebracht (Archeologisch Advies, Hoofdstraat 23, Bovenkarspel, Adviesnummer: 15140, 15-09-2015). Dit is opgenomen als bijlage 4 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het plangebied ligt binnen het historisch dorpslint van Bovenkarspel: een gebied met een hoge archeologische waarde. Op de concept-beleidskaart archeologie van Stede Broec ligt het plangebied binnen een gebied met dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. De omvang van de ingreep aan de Hoofdstraat 23 in Bovenkarspel zal ca. 155 m² bedragen en overschrijdt daarmee de vrijstellingsgrens van 100 m². Het aspect archeologie dient daarom meegewogen te worden in de planvorming. Binnen het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting voor resten uit de Bronstijd, Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

Op basis van de geplande nieuwbouw en de hoge archeologische waarde is 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.

In februari 2016 is een start gemaakt met het vlakdekkend opgraven van het perceel (conform het daarvoor opgestelde, en door de gemeente Stede Broec goedgekeurde programma van eisen).

Na het opgraven van de archeologische waarden kan het plangebied worden vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie.

Conclusie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding. Wat betreft archeologie kan, na afronding van de opgraving, het gebied worden vrijgegeven voor de beoogde ontwikkeling.

De aspecten cultuurhistorie en archeologie staan de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

5.5 Luchtkwaliteit

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet Milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate (nibm) en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen de procedure doorlopen op basis van art. 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen die afgewogen dient te worden. De luchtkwaliteit moet geschikt zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Situatie plangebied

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

(Bron: 'Milieutoetsen bij bestemmingsplanprocedures in Stede Broec, Grontmij Nederland BV, Alkmaar, Alkmaar, 27 juli 2012')

Op 3 oktober 2015 heeft de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord een advies uitgebracht over diverse milieuaspecten. Dit advies is opgenomen als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Ten aanzien van luchtkwaliteit wordt gesteld dat het plan niet zal leiden tot overschrijdingen van de grenswaarden en niet in betekenende mate zal bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht. Ook is het niet opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit regio Noordvleugel (RSL-NV). Het plan ligt

niet binnen de onderzoekszone van 300 meter van de N302/N506 conform het besluit gevoelige bestemmingen. De grenswaarde wordt niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het project dus niet in de weg.

5.6 Geluidhinder wegverkeer

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidsniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De wet kent een ondergrens, de zogenaamde voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen niet van toepassing.

Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) artikel 74 hebben alle wegen een geluidszone. Uitzondering hierop zijn woonerven en 30 km/uur gebieden. De zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of een weg binnen- of buitenstedelijk is gelegen. Voor de bepaling van de maximale vast te stellen geluidbelasting houdt de Wet geluidhinder rekening met de ligging van de geluidgevoelige bestemmingen en wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk en buiten stedelijk gebied. Voor het binnenstedelijk gebied gelden minder strenge normen.

Situatie plangebied

Naar aanleiding van het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord, d.d. 3 oktober 2015, is een onderzoek uitgevoerd om aan te tonen of het bouwplan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening op gebied van 'bedrijven en milieuzoneringen' en 'wegverkeerslawaaï'. (Akoestische aspecten Hoofdstraat 23 Bovenkarspel, Prommenz, 3 juni 2016). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Met betrekking tot geluidhinder wegverkeer is het volgende in de memo opgenomen:

De planlocatie ligt langs de Hoofdstraat. De maximaal toegestane snelheid ter plaatse van het planvoornemen is 30 km per uur. In beginsel is dit wegvak vrijgesteld van nader akoestisch onderzoek, maar gelet op de hoge verkeersintensiteit ter plaatse, is evengoed nader onderzoek verricht om een goed- woon en leefklimaat aan te tonen. De resultaten zijn uitgewerkt in het akoestisch onderzoek zoals toegevoegd als bijlage I bij de memo van Prommenz.

Uit de rekenresultaten volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op een aantal rekenpunten wordt overschreden. De gecumuleerde geluidbelasting van het wegverkeerslawaaï vanaf de Hoofdstraat en vanaf het achterliggende parkeerterrein bedraagt ten hoogste 63 dB op gevel van appartement 1 (aan de Hoofdstraat) en ten hoogste 52 dB op de gevel van het appartement 2 (aan het parkeerterrein). Gezien de aard van het gebied en de hoogte van de gevelbelasting kan geconcludeerd worden dat de 'goede ruimtelijke ordening' niet in het geding is. Een verzoek om een hogere waarde hoeft niet te worden ingediend omdat geen sprake is van een gezonde wegvak.

Object	Gevel- belasting <i>Hoofdstraat</i> (dB)	Gevel- belasting <i>Parkeerterrein</i> (dB)	Gevel- belasting <i>Gecumuleerd</i> (dB)
Appartement 1 (aan Hoofdstraat)	63 dB	34 dB	63 dB
Appartement 2 (aan parkeerterrein)	52 dB	42 dB	52 dB

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient tevens te worden aangetoond dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit. Het geluidniveau in het verblijfsgebied als gevolg van het geluid van buiten mag niet meer bedragen dan 33 dB. De nieuwe woningen dienen op basis van het Bouwbesluit 2012 te beschikken over voldoende gevelwering om het binnenniveau te halen.

Object	Geluidswering gevels <i>Gecumuleerde gevelbelasting minus binnenwaarde met minimum van 20 dB</i>
Appartement 1	30 dB
Appartement 2	20 dB (is minimum vanuit bouwbesluit)

Om aan te tonen of de binnenwaarde uit het Bouwbesluit wordt gehaald is een geluidsweringsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage II aan de memo van Prommenz. Uit dit onderzoek blijkt dat door toepassing van de aangegeven bouwmaterialen een zodanige geluidsreductie is te verwachten dat zowel de verblijfsruimten als de verblijfsgebieden binnen voldoen aan de gestelde vereisten uit het bouwbesluit.

Conclusie

Als gevolg van Hoofdstraat en het achterliggende parkeerterrein wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Gelet op de aard van het gebied en de hoogte van de gevelbelasting is de 'goede ruimtelijke ordening' niet in het geding. Een hogere grenswaarde is niet van toepassing. Tevens is aangetoond dat de binnenwaarde van de woningen voldoet aan het Bouwbesluit. Het omgevingsaspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.7 Milieuzonering

Op grond van de Wet milieubeheer zijn bedrijven en instellingen verplicht om te voldoen aan de eisen van een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), dan wel een omgevingsvergunning milieu te hebben voor de exploitatie van het bedrijf, waarbij rekening gehouden dient te worden met de omliggende bebouwing. Door middel van milieuwet- en regelgeving wordt (milieu)hinder voor hindergevoelige functies, zoals woningen en andere gevoelige functies, zo veel mogelijk voorkomen. Aangetoond dient te worden dat het planvoornemen geen belemmeringen ondervindt en vormt voor nabijgelegen functies.

VNG- richtlijnen

In de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Gemotiveerd toepassen is uitgangspunt voor deze 'pseudo-wetgeving'. Per bedrijfstype en milieubelastende functie zijn voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar minimale richtafstanden aangegeven die in beginsel kunnen worden aangehouden tot milieugevoelige functies om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. De grootste afstand is bepalend. Bij het bepalen van de richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het bedrijf of milieubelastende activiteit kent gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen;
- de richtafstanden hebben betrekking op een rustige woonwijk en een rustig buitengebied;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren en parkeren) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst afzonderlijk worden gezoneerd;
- de richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming met de milieubelastende functie en de uiterste situering van de gevel van een woning.

In de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* worden twee omgevingstypen onderscheiden, te weten:

1. een rustige woonwijk en rustig buitengebied (uitgangspunt richtafstanden); en
2. een gemengd gebied.

In een rustige woonwijk of een rustig buitengebied wordt functiescheiding nagestreefd. Hiertoe worden minimaal de richtafstanden gehanteerd, tenzij anders onderbouwd. In gemengde gebieden is sprake van functiemenging.

In tegenstelling tot de rustige woongebieden zijn in dergelijk levendige gebieden milieubelastende activiteiten op kortere afstand van gevoelige objecten mogelijk. Hiertoe mogen de aangegeven minimale richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind. Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is zonder meer

noodzakelijk, maar een vergaande scheiding van functies leidt daarentegen tot inefficiënt ruimtegebruik en verlies aan ruimtelijke kwaliteit.

Situatie plangebied

Naar aanleiding van het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord, d.d. 3 oktober 2015, is een onderzoek uitgevoerd om aan te tonen of het bouwplan voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening op gebied van 'bedrijven en milieuzoneringen' en 'wegverkeerslawaaï'. (Akoestische aspecten Hoofdstraat 23 Bovenkarspel, Prommenz, 3 juni 2016). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Met betrekking tot milieuzonering is het volgende in de memo opgenomen:

De directe omgeving van de planlocatie is te typeren als 'gemengd gebied'. Er is sprake van functiemening. De planlocatie is gelegen nabij het centrum van Bovenkarspel in de nabijheid van diverse maatschappelijke en commerciële functies in. Voorts ligt het plangebied langs de Hoofdstraat als hoofdinfrastructuur met hoge verkeersintensiteit voor de omliggende wijken. Toepassing van een kleinere richtafstand (een afstandsstap terug) is gerechtvaardigd.

De geluiduitstraling van het medisch centrum in het pand Hoofdstraat 25 is verwaarloosbaar.

Uit de akoestische onderzoeken behorende bij de melding in het kader van de Wet milieubeheer blijkt dat het multifunctioneel Centrum Het Postkantoor aan de hoofdstraat 17 ter plaatse van het bouwplan Hoofdstraat 23 kan voldoen aan de in de VNG-uitgave bedrijven en milieuzonering opgenomen richtwaarden voor gemengd gebied. Tevens wordt voldaan aan de in het activiteitenbesluit opgenomen standaard geluidgrenswaarden voor L_{Ar}, L_{Ten} L_{Amax}.

De geluidbijdrage als gevolg van het rijden en parkeren op de openbare weg (indirecte hinder) is akoestisch onderzocht. Met de juiste gevelisolatie blijken hieruit geen onoverkomelijkheden.

Het planvoornemen voldoet aan de richtafstanden en is daarmee in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het planvoornemen is uitvoerbaar ten aanzien van het omgevingsaspect 'bedrijven en milieuzoneringen'.

5.8 Externe Veiligheid

In oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden, met daarin normen voor afstanden tussen burgers en gevaarlijke stoffen. Dit heeft gevolgen voor de ruimtelijke inrichting van de gemeente en voor de omgevingsvergunningverlening. Daarnaast zijn er specifieke regels voor o.a. vuurwerk en munitie. De wetgeving geeft aan hoe omgegaan moet worden met het spanningsveld tussen wonen en werken.

In de Beleidsvisie externe veiligheid, gemeente Stede Broec, is een beeld geschetst hoe de gemeente Stede Broec wil omgaan met externe veiligheid. Externe veiligheid gaat over het beheersen van risico's die voor de burgers ontstaan bij het gebruik en de opslag van gevaarlijke stoffen zoals vuurwerk, LPG en chemicaliën en het vervoer daarvan over de weg, het water, het spoor en oor buisleidingen. In de beleidsvisie zijn vier primaire doelen gesteld:

- Voldoen aan wettelijke bepalingen;
- De gevolgen van incidenten beperken tot een algemeen aanvaard niveau;
- Het ontstaan van nieuwe conflicterende situaties voorkomen;
- Het vastleggen van een lokaal vastgesteld ambitieniveau.

Op 3 oktober 2015 heeft de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord. Een advies uitgebracht over diverse milieuaspecten. Dit advies is opgenomen als bijlage 5 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Ten aanzien van externe veiligheid wordt gesteld dat in de directe omgeving van het plan geen relevante risicobronnen aanwezig zijn.

Externe veiligheid is voor deze locatie niet relevant. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat de ontwikkeling van het project niet in de weg.

5.9 Kabels en Leidingen

In de beleidsnotitie 'Milieutoetsen bij bestemmingsplanprocedures in Stede Broec' is aangegeven waar de belangrijke kabels en leidingen met bijbehorende veiligheidszones liggen in de gemeente Stede Broec. Het perceel ligt niet in de invloedssfeer van de aangegeven kabels en leidingen.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Inspraak vindt in het kader van deze ontwikkeling niet plaats. Het voornemen om binnen de lintbebouwing een woon- en werkfunctie toe te staan betreft een doorwerking van bestaand gemeentelijk beleid.

Een ieder wordt in het kader van de omgevingsvergunningsprocedure (uitgebreide procedure WABO) in de gelegenheid gesteld op de ontwerp omgevingsvergunning te reageren. Het bieden van inspraak voor ingezetenen en belanghebbenden conform de inspraakverordening heeft in dit geval geen meerwaarde.

In het kader van het vooroverleg met andere overheden en instanties hebben de volgende partijen hebben gereageerd.

- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- Gemeente Drechterland
- Gemeente Enkhuizen
- Gasunie
- Provincie Noord-Holland

Een inhoudelijke reactie ten aanzien van de ruimtelijke onderbouwing is ontvangen van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord. De overige reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.

De reactie van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord is gericht op de milieuparagraaf. De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord vraagt door middel van akoestisch onderzoek specifiek aan te tonen dat voldaan kan worden aan de van toepassing zijnde normstellingen op het gebied van geluid.

Overigens is in tweede instantie een reactie van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord ontvangen dat de opgenomen tekst toch akkoord is.

Naar aanleiding van de reactie van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord is het akoestisch rapport tegen het licht gehouden en op enkele punten aangevuld/aangepast. Dit rapport is opgenomen als bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing. Verder zijn de hoofdstukken 5.6 Geluidhinder wegverkeer en 5.7 milieuzonering van deze ruimtelijke onderbouwing aangepast.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

8 MOTIVERING VOOR AFWIJKEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN

De beoogde ontwikkeling past ruimtelijk en functioneel goed in de omgeving. De ontwikkeling sluit aan bij het beleid van de gemeente Stede Broec. Verder voldoet het plan aan alle, in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven, ruimtelijke ordeningsaspecten. Daarom wil de gemeente Stede Broec medewerking verlenen aan de ontwikkeling.