

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 20 WONINGEN PLAN ZUID

INLEIDING

In de gemeente Stede Broec heeft de Stichting De Woonschakel Westfriesland (De Woonschakel) vergaande plannen met betrekking tot herstructurering van woningen in de wijk Zuid in Bovenkarspel. Er worden 20 woningen in 2012 gesloopt (Bartigonstraat nrs. 1,3, 9 t/m 15, Brilliant Starstraat nrs. 3 t/m 17 en Murillostraat 1 tot en met 11). Twee woningen (Bartigonstraat nrs. 5 en 7) zijn in 2008 al gesloopt. Op de vrijgekomen plaatsen gaat De Woonschakel 20 nieuwe huurwoningen bouwen. Belangrijkste reden om de woningen te vervangen is de kwaliteit. De woningen voldoen qua grootte niet meer aan de wensen van de huidige maar ook de toekomstige huurder en zaken zoals warmte- en geluidsisolatie zijn zeer beperkt. Ook het toekomstige onderhoud zou een te hoge investering vragen. De nieuw te bouwen woningen worden gebouwd naar de huidige wettelijke voorschriften en wensen van (toekomstige) huurders. Omdat er groter wordt gebouwd komen er ook minder zogenaamde multifunctionele woningen terug (het aan tal woningen gaat terug van 22 naar 20).

In het voorontwerp bestemmingsplan Stede Broec-Zuid is voor het gebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in dit gebied 19 multifunctionele woningen mogelijk te maken. Om deze 20 woningen toch zo snel mogelijk te realiseren is inmiddels een aanvraag omgevingsvergunning ingediend door de Woonschakel voor de bouw van 20 multifunctionele woningen in plaats van 19. Om de herstructurering juridisch-planologisch mogelijk te maken is het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning noodzakelijk. De bestaande situatie is weergegeven in figuur 1 De beoogde nieuwe situatie in figuur 2.

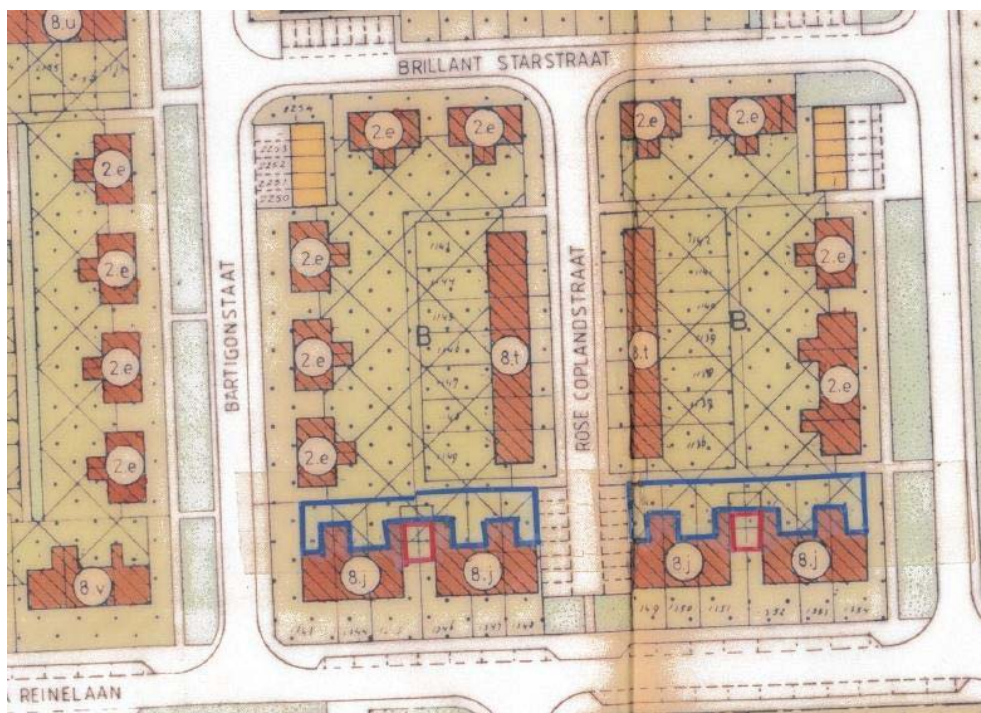


Figuur 1. Bestaande situatie (bron: brochure De Woonschakel)



Figuur 2. Beoogde nieuwe situatie (bron: architectenburo Bob Nieuweboer)

Het geldend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Zuid 1982. Hierin hebben de percelen een woonbestemming met een categorie 2.e. Dat wil zeggen dat daar woningen maximaal twee aaneen gebouwd mogen worden met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,0 meter en 9,5 meter.



Figuur 3. Plankaart geldend bestemmingsplan Zuid 1982

TOETSING AAN HET BELEID

In **bijlage 1** is een tabel opgenomen waarin het project is getoetst aan het ruimtelijk beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. Hierin wordt geconcludeerd dat het project past binnen het beleid.

TOETSING AAN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Om te beoordelen of het project uitvoerbaar is, moet deze worden getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van de milieu- en omgevingsaspecten. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een “goede ruimtelijke ordening” van belang. Deze toetsing is opgenomen in **bijlage 1**. Hieruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de relevante wet- en regelgeving.

RUIMTELIJKE INPASBAARHEID

De bestaande woningen (zie figuur 4) zijn twee bouwlagen met kap. De beoogde nieuwe woningen wijken af van het maximaal aantal aaneen te bouwen woningen, zoals aangegeven in het geldend bestemmingsplan Zuid 1982.



Figuur 4. Bestaand straatbeeld Brilliant Starstraat (bron: Google maps)



Figuur 5. Impressie nieuwbouw (bron: brochure De Woonschakel)

Bij de beoordeling met betrekking tot de ruimtelijke inpasbaarheid wordt gekeken naar het ruimtelijk beleid zoals dat door de gemeente Stede Broec in haar voorontwerp bestemmingsplan Stede Broec is verwoord. Hierin is voor het projectgebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen onder de voorwaarde dat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' maximaal 19 multifunctionele woningen worden gerealiseerd, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 14 (bestemming Wonen) van toepassing zijn;
2. de verkaveling en de situering van de gebouwen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
3. er sprake is van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing.

De beoogde nieuwbouw (zie figuur 5) bestaat uit 20 woningen, twee bouwblokken 2/1-kap woningen en één blok met drie rijwoningen aan de westzijde van de Bartigonstraat (voorheen vier blokken 2/1-kap woningen). Twee blokken met vier rijwoningen aan de zuidzijde van de Brilliant Starstraat (voorheen vier blokken 2/1-kap woningen). Eén blok 2/1-kap woningen en één blok met drie rijwoningen aan de westzijde van de Murillostraat (voorheen één blok 2/1-kap woningen en één blok met vier rijwoningen).

Het karakter van het woongebied verandert nauwelijks met de beoogde herstructurering. De beoogde herstructurering is dan ook ruimtelijk inpasbaar.

Parkeren

Het aantal woningen wordt in de nieuwe situatie feitelijk verlaagd van 22 naar 20 woningen. De parkeerdruk moet daarmee omlaag gaan. In de nieuwe situatie blijft mogelijkheid om te parkeren langs de weg aan de Murillostraat. Ook blijven er twee parkeerhavens met samen 13 parkeerplaatsen en de mogelijkheid om te parkeren langs de weg aan de Brilliant Starstraat. Aan de Bartigonstraat bestaat de mogelijkheid om langs de weg te parkeren.

Voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk Buitenveld wordt uitgegaan van tenminste 1,5 parkeerplaats per woning (waarbij voor halfvrijstaande woningen 1 parkeerplaats op eigen terrein wordt gerekend). Uitgaande van deze norm zou voor de nieuwe woningen in 30 parkeerplaatsen nodig zijn. Van de 20 woningen kan bij 13 woningen op eigen terrein worden geparkeerd (zie figuur 2). Ook zijn er 24 parkeervoorzieningen elders aanwezig. Deze zijn in de huidige situatie aanwezig en blijven in de nieuwe situatie beschikbaar.

Conclusie

De beoogde herstructurering is ruimtelijk en functioneel inpasbaar in het bestaande woongebied.

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Inspraak vindt in het kader van deze ontwikkeling niet plaats. Het voornemen van het college om via een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de beoogde multifunctionele huurwoningen betreft een doorwerking van bestaand gemeentelijk beleid.

Voor de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o Wabo is volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. In het kader van deze omgevingsvergunning wordt afgezien van dit zogenaamde bestuurlijk vooroverleg. Er zijn voor dit project geen Rijks- of provinciale belangen in het geding, zodat deze instanties niet benaderd hoeven te worden.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE

Het betreft hier een initiatief van De Woonschakel. De met deze herstructurering samenhangende kosten komen ten laste van initiatiefnemer. Gezien de aard en omvang mag worden verwacht dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. Met de initiatiefnemer is een tegemoetkoming in schade-overeenkomst gesloten.

De bouw van woningen wordt gezien als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening, waarvoor de gemeente in beginsel een exploitatieplan dient vast te stellen. Een exploitatieplan is niet nodig als het verhaal van kosten “anderszins verzekerd” is, bijvoorbeeld door overeenkomsten, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Ten aanzien van de door deze omgevingsvergunning mogelijk gemaakte bouwplannen is in de Wro en het Bro vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouw mogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Het gaat dan om situaties waarbij de verhaalbare kosten lager zijn dan € 10.000, er geen fysieke werken als kostenpost worden opgevoerd maar alleen apparaatkosten of de verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a Bro). Dat is hier het geval.

PROCEDURE

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 3.12 van de Wabo. Binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag zes weken ter visie worden gelegd voor zienswijzen van een ieder.

Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een bezwaar hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de rechtbank. Daarna is hoger beroep bij de RvS mogelijk. De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project is daarmee voldoende gewaarborgd.

CONCLUSIE

De beoogde herstructurering past ruimtelijk en functioneel goed in de omgeving. De herstructurering 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 deze herstructurering

BIJLAGE 1
TOETSING BELEID EN MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Beleid

Beleidskader	Onderwerp	Conclusie
<i>Rijksbeleid</i>		
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).	Het rijk heeft 13 rijksbelangen aangewezen. De ontwikkeling raakt geen van deze belangen.	De SVIR en het Barro zijn voor de beoogde ontwikkeling niet van belang.
<i>Provinciaal beleid</i>		
Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS).	Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de <i>Structuurvisie Noord-Holland 2040</i> . Om dit beleid te waarborgen zijn in de <i>Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie</i> regels verbonden aan de hoofdbelangen.	Het projectgebied ligt binnen het gebied dat is aangegeven als "Bestaand Bebouwd Gebied". De gemeente Stede Broec kan binnen deze gebiedsaanduiding medewerking verlenen aan de beoogde herstructurering.
<i>Regionaal beleid</i>		
Ontwerp Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020 en Regionaal Actieprogramma Wonen West-Friesland 2011-2015.	Kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.	Het project past in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave.
<i>Gemeentelijk beleid</i>		
Voorontwerp bestemmingsplan Stede Broec-Zuid.	Voorontwerp bestemmingsplan Stede Broec-Zuid	Voorontwerp bestemmingsplan Stede Broec-Zuid.

Milieu- en omgevingsaspecten

Aspect	Toetsingskader	Conclusie
Milieuzonering	Richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.	Er bevinden zich geen bedrijven nabij het projectgebied die van invloed zouden kunnen zijn.
Wegverkeerslawaaï, Spoorweglawaaï en industrielawaaï	Wet geluidhinder	De wegen rondom en nabij het projectgebied zijn allemaal 30 km/h wegen. Deze wegen hebben geen geluidzone. Gezien de lage intensiteit van verkeer (klinkerwegen met een intensiteit minder dan 2.650 voertuigen per etmaal) in dit gebied kan nader onderzoek achterwege blijven. Elke spoorweg heeft een geluidzone. De zone van de spoorlijn Hoorn-Enkhuizen bedraagt 100 meter. Het projectgebied ligt hierbuiten. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Er ligt geen geluidgezoneerd bedrijventerrein in de buurt van het projectgebied. Industrielawaaï speelt hier dus geen rol.
Luchtkwaliteit	Grenswaarden uit de Wet milieubeheer en Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)	In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO ₂) en fijn stof (PM ₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit niet in betekende mate (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Dit geldt onder andere voor woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, zoals onderhavige locatie.
Externe veiligheid	Besluit externe veiligheid inrichtingen, Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen, Besluit externe veiligheid buisleidingen	Volgens de risicokaart bevinden zich nabij het projectgebied geen Beveiligingsrichtingen. Langs het spoor loopt een hogedruk buisleiding van Gasunie (W-573-KR, diameter 6 inch, maximale werkdruk 40 bar). De toetsingszone van deze gasleiding is circa 170 meter. Het projectgebied valt buiten de toetsingszone. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.
Bodemkwaliteit	Wet bodembescherming	Op de locatie zal in verband met grondvervuiling een bodemsanering plaatsvinden. De resultaten hiervan zullen apart aan de aanvraag omgevingsvergunning worden toegevoegd. Na sanering zal de bodem geschikt zijn voor de beoogde functie.

Water	<i>Waterwet</i>	Er heeft een digitale watertoets plaatsgevonden. De uitgangspuntennotitie van deze watertoets is als bijlage 2 aan deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De uitkomst van de digitale watertoets is er voor het hoogheemraadschap slechts sprake is van een gering belang. Er kan worden uitgegaan van de algemene uitgangspunten, die staan in de aan de gemeente verstrekte gegevens. Wel zal er naar verwachting sprake zijn van tijdelijke grondwateronttrekkingen (bronbemaling) en lozingen. Hiervoor moet tijdig een verzoek om watervergunning bij het hoogheemraadschap worden aangevraagd.
Ecologie	<i>Natuurbeschermingswet en Spelregels EHS</i>	Het projectgebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied of een EHS gebied.
	<i>Flora- en faunawet</i>	Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten die in de wet zijn aangewezen, niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, hollen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Gezien het intensieve gebruik van het gebied als woongebied valt de aanwezigheid van beschermde soorten niet te verwachten.
Archeologie en cultuurhistorie	<i>Monumentenwet en gemeentelijk archeologiebeleid</i>	De Dienst Archeologie West-Friesland heeft een quick-scan uitgevoerd (zie bijlage 3). Aangezien het grondplan van de nieuwe bebouwing grotendeels samenvalt met het huidige grondplan en de verstoring die toen heeft plaatsgevonden ten behoeve van het bouwrijp maken worden geen waardevolle archeologische resten meer verwacht. Archeologie West-Friesland adviseert het plangebied met betrekking tot het aspect archeologie vrij te geven. Ook bevinden zich volgens de cultuurhistorische waardenkaart geen cultuurhistorisch waardevolle objecten in het projectgebied.

BIJLAGE 2



Code: 20120717-12-5088

Datum: 2012-07-17

Project: 20 woningen plan Zuid
Gemeente: Stede Broec
Aanvrager: Marga Dekker
Organisatie: gemeente Stede Broec

Geachte heer/mevrouw Marga Dekker,

Voor het plan *20 woningen plan Zuid* heeft u een watertoets aangevraagd op <http://www.dewatertoets.nl/>. Met de gegevens die u heeft opgegeven, is bepaald dat het plan een zodanige invloed heeft op de waterhuishouding dat de **normale procedure** moet worden gevolgd.

Dit betekent dat wij in een overleg met u willen bespreken hoe voor het plan *20 woningen plan Zuid* rekening kan worden gehouden met de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om te bepalen binnen welke termijn u een wateradvies kunt verwachten of voor het maken van een nadere afspraak. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente. Vooruitlopend op dit overleg kunt u kennis nemen van de onderstaande uitgangspuntennotitie die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert in het watertoetsproces. Daarnaast kunt u op onze website meer informatie vinden over de watertoets in zijn algemeen:
http://www.hhnk.nl/home/digitale_balie/inwoners/inwoners/watertoets.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD

T 072 582 8282
F 072 582 7010
E info@hhnk.nl
W www.hhnk.nl

UITGANGSPUNTENNOTITIE WATERTOETS HHNK

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Bestuursakkoord Water (BW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw oppervlaktewater.

Op welke wateraspecten let het hoogheemraadschap bij de watertoets?

In onderstaand overzicht is een zo compleet mogelijk overzicht gegeven van de uitgangspunten die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert bij het beoordelen van ruimtelijke plannen. In de formele adviesaanvraag aan het hoogheemraadschap dient aangegeven te worden op welke wijze rekening is gehouden met deze wateraspecten.

Waterkwantiteit:

- *Dempen = graven.* Indien in een plan oppervlaktewater wordt gedempt, dient dit oppervlak voor 100% gecompenseerd (teruggegraven) te worden binnen het plan- of peilgebied
- *Compensatie van toename verharding.* Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang. Zo wordt het verlies van berging in de bodem gecompenseerd. Het waterschap hecht groot belang aan het zoveel mogelijk in standhouden van en compenseren in open water als onderdeel van het watersysteem.
- *Verbetering watersysteem.* Waar mogelijk en wenselijk verbetering van de waterhuishouding in samenwerking met het hoogheemraadschap door realisatie van extra waterberging (evt. in combinatie met natuur, openbaar groen of recreatie).

Waterkwaliteit:

- *Opheffen/voorkomen doodlopende watergangen (kopsloten).* Ten behoeve van de waterkwaliteit is het nodig het watersysteem van tijd tot tijd te doorspoelen. Daarom proberen we bij nieuwe ontwikkelingen bestaande kopsloten op te heffen en mogen er geen nieuwe kopsloten ontstaan.
- *Voorkomen van vervuiling van oppervlaktewater.* Door het beperken van de toepassing van uitlogende materialen (o.a. koper, lood en zink), chemische onkruidbestrijdingsmiddelen en verduurzaamd hout als oeverbeschoeiing. Door bomen niet te dicht op de waterlijn te plaatsen, wordt bladval in het oppervlaktewater zoveel mogelijk beperkt.
- *Voorkomen van directe afstroming van potentieel vervuild regenwater op het oppervlaktewater.*
- *Aanleg van natuurvriendelijke oevers.* Waar mogelijk worden natuurvriendelijke oevers aangelegd (zoals plasbermen en rietoevers), met name aan openbare gronden.

Waterkeringen:

- *Bescherming huidige keringen.* Het waterschap kent primaire keringen (bijv. langs de Noordzeekust, het IJsselmeer en het Noordzeekanaal) en regionale waterkeringen (deze liggen langs boezemwateren en kanalen). Het waterkerend vermogen van de keringen mag niet worden aangetast door ruimtelijke ingrepen. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de kering zelf, maar ook de zoneringen aan weerszijden ervan verdienen bescherming. De Keur van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is hierop van toepassing. Er gelden daarom restricties voor bebouwing en andere activiteiten op en langs de keringen.
- *Ruimte voor toekomstige versterkingen.* Naast het voorkomen van negatieve effecten op de huidige veiligheid van de waterkeringen, is er ook ruimte nodig voor toekomstige versterkingen van de keringen. Hiervoor hanteert het hoogheemraadschap een vrijwaringszone langs de keringen waarbinnen in beginsel geen onomkeerbare ontwikkelingen mogen plaatsvinden.
- *Maximale verkeersbelasting:* Bij werkzaamheden op en/of rond de waterkering moet er rekening worden gehouden met de geldende maximale verkeersbelasting.

Wegen:

- *Wegen hoogheemraadschap:* Indien er binnen het plan wegen van het hoogheemraadschap aanwezig zijn of een nieuwe aansluiting gemaakt wordt op een weg van het hoogheemraadschap, beoordeelt het hoogheemraadschap welke invloed het plan heeft op het onderliggende wegennet. Daarbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op de grootte en samenstelling van de verkeersstromen.
- *Ontsluiting van percelen:* Wat betreft ontsluiting van percelen op de openbare wegen van het hoogheemraadschap, hanteert het hoogheemraadschap de stelregel dat per perceel 1 uitrit wordt toegestaan.

Afvalwaterketen:

- *Hemelwater:* Hemelwater is in principe schoon. De voorkeur gaat er daarom naar uit geen hemelwater naar de rioolwaterzuivering te transporteren, maar dit rechtstreeks naar het oppervlaktewater af te voeren of het ter plaatse te infiltreren in de bodem (gescheiden rioolstelsel).
- *Vervuild hemelwater:* In bepaalde gevallen raakt hemelwater potentieel vervuild door het oppervlak waarop het valt. Te denken valt aan grote parkeerterreinen, bepaalde bedrijfsactiviteiten, verkeerstunnels, enz. In deze gevallen is het wellicht noodzakelijk een zuiveringsvoorziening te plaatsen of het hemelwater toch af te voeren naar het rioolstelsel. Dit is maatwerk per situatie.
- *Afvalwater:* Een grote toename van afvalwater kan consequenties hebben voor de rioolzuiveringsinstallatie. Er dient daarom aangegeven te worden welke toename van afvalwater in het plan wordt verwacht.

Onderhoud nieuw oppervlaktewater:

- *Varend onderhoud:* Watergangen en kunstwerken zodanig dimensioneren dat deze varend kunnen worden onderhouden (in de regel geldt dat sloten met een breedte van minimaal 6 meter en een diepte van 1 meter hieraan voldoen).

- **Rijgend onderhoud:** Indien geen varend onderhoud mogelijk of wenselijk is, rekening houden met een of twee onderhoudsstroken (ongeveer 5 meter breed) langs watergangen.
- **Overname onderhoud:** Oppervlaktewater binnen nieuwe stedelijke gebieden komt mogelijk in aanmerking voor een overname van het onderhoud door het hoogheemraadschap. Hierover moeten in een vroeg stadium van de planvorming afspraken worden gemaakt.

Meer informatie?

Voor meer informatie kunt u terecht op: www.hhnk.nl of uw contactpersoon bij het hoogheemraadschap.



© Digitale Watertoets – w

Dit document is gegenere
het plan, dat in dit docume
genoemde datum in dit do

BIJLAGE 3



Project: *Nieuwbouw 20 woningen,, Bovenkarspel*
Adviesnummer: *12175*
Opsteller: *drs. C.M. Soonius*
Datum: *20-07-2012*

Op verzoek van de gemeente Stede Broec is gekeken naar het archeologisch aspect met betrekking tot de sloop en nieuwbouw van 20 woningen in Bovenkarspel.

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan Stede Broec Zuid van de gemeente Stede Broec en heeft een dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Dit betekent dat bij ontwikkelingen met een omvang groter dan 1.000 m² en dieper dan 40 cm dient rekening gehouden te worden met mogelijk aanwezige archeologische waarden.

In onderhavige archeologische Quicksan, uitgevoerd door Archeologie West-Friesland, wordt aangegeven wat dit betekent voor onderhavig plangebied..



Afb. 1. Globale ligging van het plangebied op Google Earth

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar: Carla Soonius; 0229-/252589/06252-72867, c.soonius@hoorn.nl
Michiel Bartels: 0229-252587/06304-68593/ m.bartels@hoorn.nl
www.archeologiewestfriesland.nl

Archeologische quickscan

Bestaande situatie en geplande ingrepen

In de bestaande situatie staan 20 huurwoningen uit de jaren '60 van de vorige eeuw in de Murillostraat (nrs. 1 t/m 11), de Briljant Starstraat (nr. 3 t/m 17) en de Bartignonstraat (nrs. 1,3 en 9 t/m 15). Na sloop van deze woningen zullen 20 nieuwe multifunctionele woningen worden gerealiseerd op ongeveer dezelfde locatie. De huidige bebouwing is gefundeerd op houten palen (met betonnen opzetstuk). De toekomstige bebouwing zal onderheid worden met betonnen palen. Het plangebied heeft een omvang van ca. 4840 m².



Afb. 2. Ligging plangebied (zwarte stippellijn) op huidige topografie. Het groene driehoekje onder betreft ARCHIS-waarneming 40451

Archeologische waarden en verwachtingen in (de omgeving van) het plangebied

Tijdens de bodemkartering van de Streek is in 1957 ten zuiden van het plangebied een brok vuursteen gevonden dat waarschijnlijk uit de Bronstijd (ARCHIS-waarnemingsnummer 40551). Tijdens de bouw van de huidige wijk zijn geen waarnemingen gedaan.

In 2006 is een archeologische verwachtingskaart van het gebied De Streek (West-Friesland Oost) vervaardigd (De Boer & Molenaar, 2006). De Streek kent een tamelijk uitgebreide historie wat betreft het Bronstijdonderzoek. Resultaten hiervan (m.n. ruimtelijke overzichtsgegevens: luchtfoto's, opgravingen, bekende vindplaatsen) zijn samengevoegd en geïntegreerd in enkele kaartbijlagen.

Voor De Streek is een gedetailleerd verwachtingsmodel opgesteld voor twee archeologische perioden: Bronstijd en Middeleeuwen. Voor het plangebied geldt een middelhoge tot lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd en een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen.

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar: Carla Soonius; 0229-/252589/06252-72867, c.soonius@hoorn.nl
Michiel Bartels: 0229-252587/06304-68593/ m.bartels@hoorn.nl
www.archeologiewestfriesland.nl



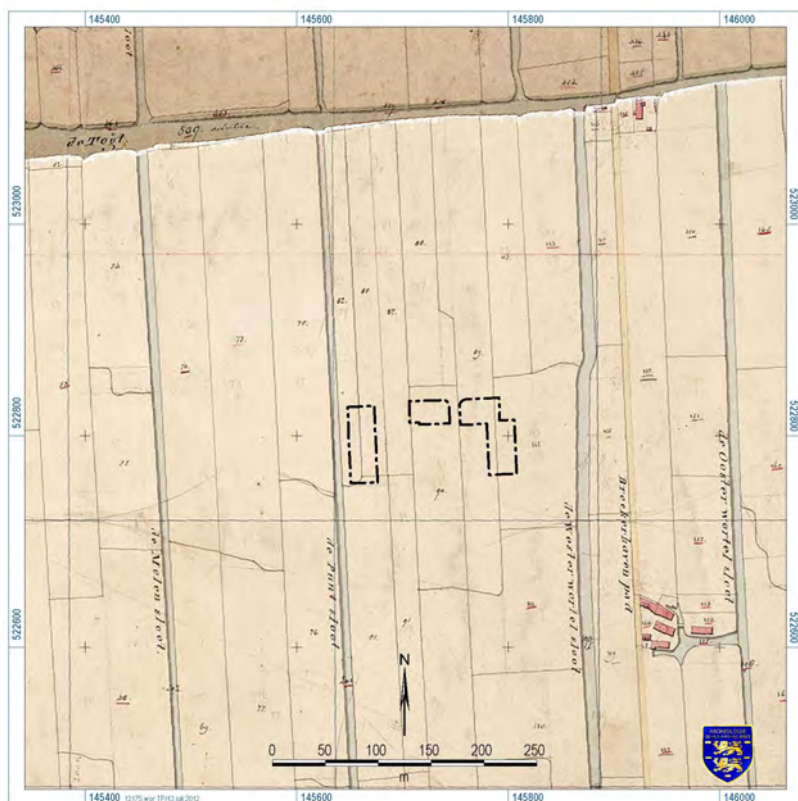
Afb. 3. Ligging plangebied op de bodemkaart van Ente (1963). In lichtgroen staan de zavel- op kleigronden aangegeven, in donkergroen de kleigronden.

De bodemkaart van Ente (1963) geeft aan dat er binnen het plangebied sprake is van zavel- op kleigronden en kleigronden. Voor de zavel- op kleigronden geldt een middelhoge verwachting en voor de kleigronden een lage verwachting. De eventueel aanwezige archeologische resten bevinden zich direct onder de oorspronkelijke bouwvoor. Deze bouwvoor was 40-60 cm dik. Als gevolg van de aanwezige nieuwbouw uit de jaren '60 heeft verstoring plaatsgevonden. De archeologische verwachting kan hierdoor naar beneden worden bijgesteld. De kans op diepere grondsporen is nog wel aanwezig.

Bewoning uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd bevindt zich in het lint van Bovenkarspel. Op de kadastrale minuutplan uit 1826 is geen bebouwing zichtbaar ter hoogte van het plangebied. In het plangebied zullen wel sloten, greppels en kuilen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd aanwezig zijn.

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar: Carla Soonius; 0229-/252589/06252-72867, c.soonius@hoorn.nl
Michiel Bartels: 0229-252587/06304-68593/ m.bartels@hoorn.nl
www.archeologiewestfriesland.nl



Afb. 4. Ligging plangebied op de kadastrale minuut uit 1826

Conclusie en advies

Aangezien het grondplan van de nieuwe bebouwing grotendeels samenvalt met het huidige grondplan en de verstoring die toen heeft plaatsgevonden ten behoeve van het bouwrijp maken worden geen waardevolle archeologische resten meer verwacht. Archeologie West-Friesland adviseert het plangebied m.b.t. het aspect archeologie vrij te geven.

Indien men tijdens de uitvoer van de grondwerkzaamheden onverwachte vondsten doet, dienen deze (conform Monumentenwet 1988) onverwijld te worden gemeld bij Archeologie West-Friesland (0229-252589 of 06-25272867). Een archeoloog van Archeologie West-Friesland kan dan de noodzakelijke waarnemingen doen. Een dergelijke toevalsvondst zal geen consequenties hebben voor tijd of geld in het project en zal de werkzaamheden niet onnodig belemmeren.

Bronnen

Boer, G.H. de & S. Molenaar, 2006. West-Friesland Oost, provincie Noord-Holland: een archeologische verwachtingskaart. *RAAP-rapport* 1290. RAAP Archeologisch Adviesbureau, Amsterdam.

Ente, P.J., 1963. Een bodemkartering van het tuinbouwcentrum 'De Streek'. *De bodemkartering van Nederland*, deel XXI. Stichting voor Bodemkartering, Wageningen.

Minuutplan, 1826. Gemeente Bovenkarspel. Sectie C genaamd Zuidzijde in een blad. Tweede Blad (www.watwaswaar.nl).

**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

Bereikbaar: Carla Soonius; 0229-/252589/06252-72867, c.soonius@hoorn.nl
Michiel Bartels: 0229-252587/06304-68593/ m.bartels@hoorn.nl
www.archeologiewestfriesland.nl