

Ruimtelijke onderbouwing

Sint Nicolaasstraat 30, Lutjebroek

Gemeente Stede Broec
Augustus 2014

VOLLMER &
PARTNERS

stedebouw en landschap



Gemeente Stede Broec

Sint Nicolaasstraat 30

Projectnummer 2394-510

bezoekadres

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon

033 2851685

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
	1.1 Algemeen	3
2	PLANGEBIED	4
	2.1 Ontstaansgeschiedenis	4
	2.2 Bestaande situatie	5
3	PLANBESCHRIJVING	7
	3.1 Beoogde ontwikkeling	7
4	BELEID	8
	4.1 Inleiding	8
	4.2 Structuurvisie Noord-Holland 2040	8
	4.3 Provinciale woonvisie 2010-2020	10
	4.4 Structuurvisie bestaand stedelijk gebied	11
	4.5 Welstandsnota Stede Broec	13
	4.6 Milieutoetsen bij bestemmingsplannen	13
	4.7 Vigerend bestemmingsplan Kom Stede Broec	13
	4.8 Strijdigheid met het bestemmingsplan	14
	4.9 Verantwoording ruimtelijke inpassing	15
5	UITVOERBAARHEIDSASPECTEN	17
	5.1 Waterhuishouding	17
	5.2 Ecologie en natuur	18
	5.3 Bodem	18
	5.4 Cultuurhistorie en Archeologie	18
	5.5 Luchtkwaliteit	19
	5.6 Geluid	20
	5.7 Milieuzonering	20
	5.8 Externe Veiligheid	21
	5.9 Kabels en Leidingen	21
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	22
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	22
8	MOTIVERING VOOR VRIJSTELLING	22

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Bij de gemeente Stede Broec is een verzoek binnengekomen voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel Sint Nicolaasstraat 30. Het betreft de vervanging van een bestaande woning.

De beoogde ontwikkeling past niet geheel binnen het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Kom Stede Broec'. Het college van B&W van Stede Broec heeft het voornemen medewerking te verlenen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.



Locatie Sint Nicolaasstraat 30 in Lutjebroek (gemarkeerd met rode ster)

De initiatiefnemer wil de nieuwe woning graag anders positioneren dan de oorspronkelijke woning. Daardoor past de woning niet helemaal binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Stede Broec'. Verder zijn de beoogde goot- en nokhoogte groter dan het bestemmingsplan 'Kom Stede Broec' toestaat.

De gemeente Steed Broec wil medewerking verlenen aan deze ontwikkeling 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.

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 zich naar onontgonnen terrein verplaatst.

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 steden in Noord Holland 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 West-Friese landschap.

2.2 Bestaande situatie

De Sint Nicolaasstraat is een aftakking van de lineaire lintbebouwing door Stede Broec, die gevormd wordt door de P.J. Jongstraat – Zesstedenweg - Hoofdstraat.

Het bebouwingslint van de P.J. Jongstraat – Zesstedenweg - Hoofdstraat heeft een aantal van deze karakteristieke dwarsstraten, die zijn ontstaan door aanwezige en beschikbare landweggetjes te gebruiken voor het ontsluiten van overwegend kleinschalige woonbebouwing. Meestal is daarbij gewoekerd met ruimte en is sprake van een compacte bebouwingsstructuur met panden in vrijwel aaneengesloten reeksen. De bebouwing bestaat veelal uit één of twee bouwlagen met een kap.

De woonhuisjes staan afwisselend met langs- of kopgevels aan de straat. Door de compacte opzet is er in principe in de straatjes weinig tot geen ruimte voor groen. De woningen staan direct tegen de straat of hebben een ondiep voortuintje.

Het te ontwikkelen perceel is voor een groot deel bebouwd. Op het perceel is een woning aanwezig in één laag met kap, met verschillende sterk verouderde aan- en bijgebouwen.

Het perceel heeft een afgeschuinde vorm en wordt aan twee kanten omsloten door water dat deel uitmaakt van het karakteristieke hoogwaterstelsel.



Luchtfoto locatie



Straatbeeld

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Beoogde ontwikkeling

Het is de bedoeling de bestaande woning en sterk verouderde bijgebouwen te slopen.

Het plan is op het perceel een nieuwe vrijstaande, levensloopbestendige, woning te realiseren.

De woning wordt gepositioneerd langs de Sint Nicolaasstraat, en is circa 10,70 meter breed en 8,60 meter diep.

De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap. De goothoogte van de woning bedraagt circa 3,90 meter, de nokhoogte 9,20 meter.

Bij de woning is een garage gepland, middels een tussenlid gekoppeld aan het hoofdgebouw. De garage bestaat uit één laag met kap en meet circa 5,40 x 8,70 meter.

Het is de bedoeling in het verlengde van de garage een botenhuis te realiseren, om onderdak te bieden aan twee tuindersschuiten. Het botenhuis meet circa 5,40 x 4,00 meter.



Bouwplan geprojecteerd op luchtfoto (indicatief)

4 BELEID

4.1 Inleiding

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Stede Broec' is een uitgebreide beschrijving opgenomen betreffende de van belang zijnde beleidskaders. Onderstaand wordt het actuele, voor het plangebied relevante beleid uiteengezet. Voor het overige wordt verwezen naar het moederplan 'Kom Stede Broec'.

4.2 Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 21 juni 2010 is door Provinciale staten van Staten van Noord-Holland de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Tegelijkertijd zijn een nieuwe bijbehorende provinciale verordening en een plan vastgesteld. Op 23 mei 2011 is de eerste herziening door Provinciale Staten vastgesteld van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

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

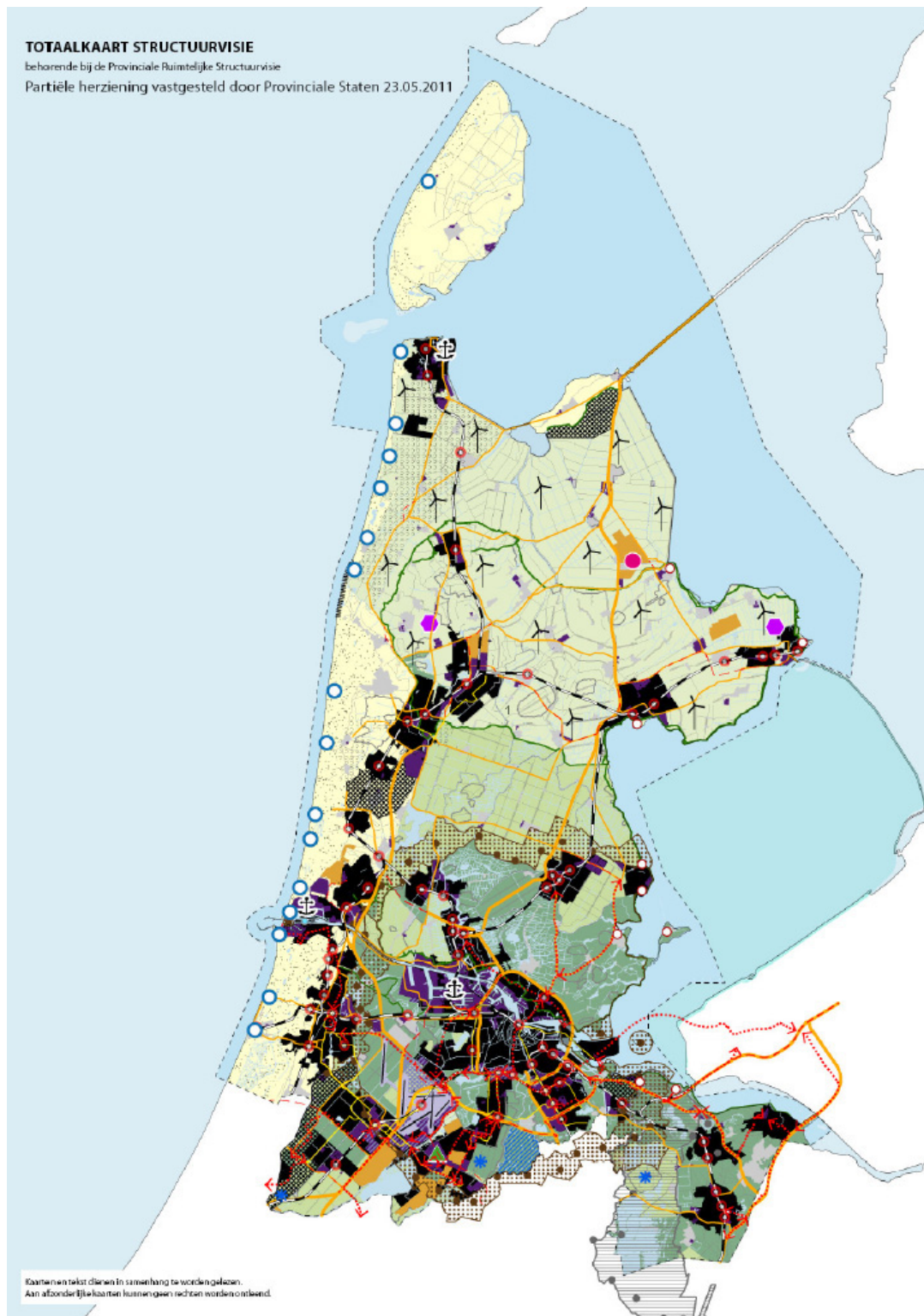
- voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast
- voldoende schoon grond-, drink- en oppervlaktewater
- voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie

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



Totaalkaart Structuurvisie Noord-Holland 2040, partiële herziening vastgesteld door PS 23-05-2011

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 reeds bestaande bebouwde 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 Sint Nicolaasstraat is aangeduid als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Met de ontwikkeling van de nieuwe woning wordt het bestaand stedelijk gebied goed benut.

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.

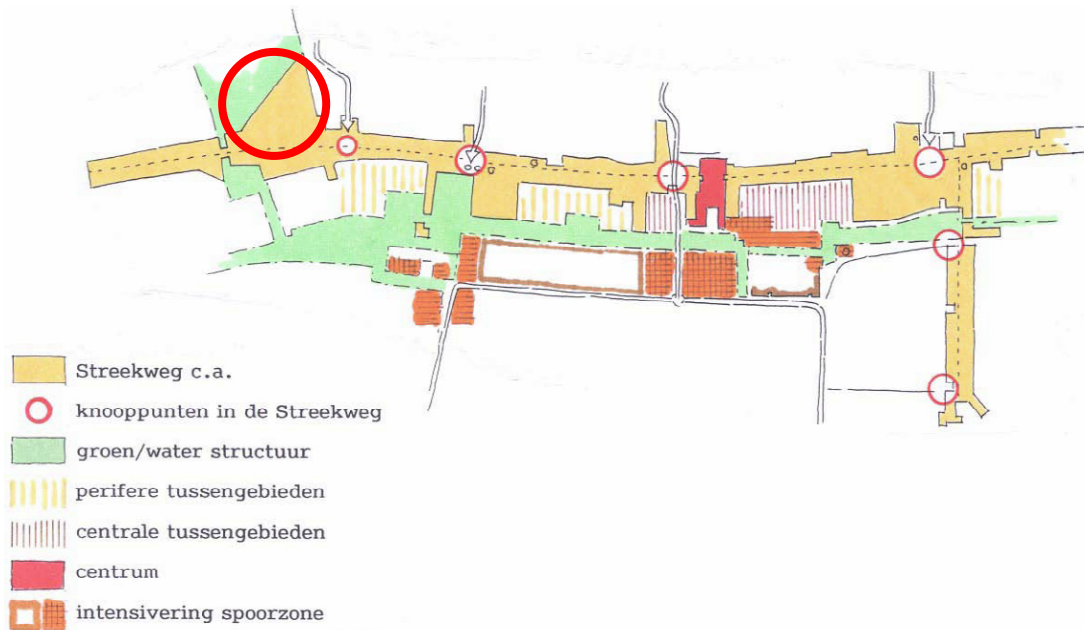
Op basis van de woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gebouwd. Deze afspraken worden vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten.

Het provinciale woningbouwbeleid richt zich op een woningproductie die aansluit bij de vraag van de woonconsumenten, waaronder met name starters en senioren. De ontwikkeling is een kleinschalig initiatief, ter vervanging van een bestaande woning. De beoogde woning wordt ontwikkeld op basis van een particulier initiatief. Het beantwoordt dus aan een specifieke vraag.

De ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale woningbouwbeleid.

4.4 Structuurvisie bestaand stedelijk gebied

In de Structuurvisie bestaand stedelijk gebied wordt het planologisch kader geschetst voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de bebouwde kom van de gemeente Stede Broec.



Voor de P.J. Jongstraat- Zesstedenweg-Hoofdstraat en de zijstraten ligt het perspectief in een versterking van de verblijfskwaliteit. Het accent ligt overwegend op het handhaven en versterken van de woonfunctie rond de bestaande wegen.

Het beleid ten aanzien van het autoverkeer is erop gericht de verkeersbelasting zoveel mogelijk op te vangen via een beperkt stelsel van wegen met een stroomfunctie. Het is de bedoeling dat in de overige gebieden, met name bij de oudere lintbebouwing, de nadruk ligt op het verblijfskarakter.

Waterstructuur

Het hoogwaterstelsel is typerend voor Stede Broec, het bepaalt in sterke mate de identiteit. Karakteristieke onderdelen zijn de kenmerkende geleding in de P.J. Jongstraat-Zesstedenweg-Hoofdstraat door de bruggen, de doorzichten over het water en de typerende erven aan het water.

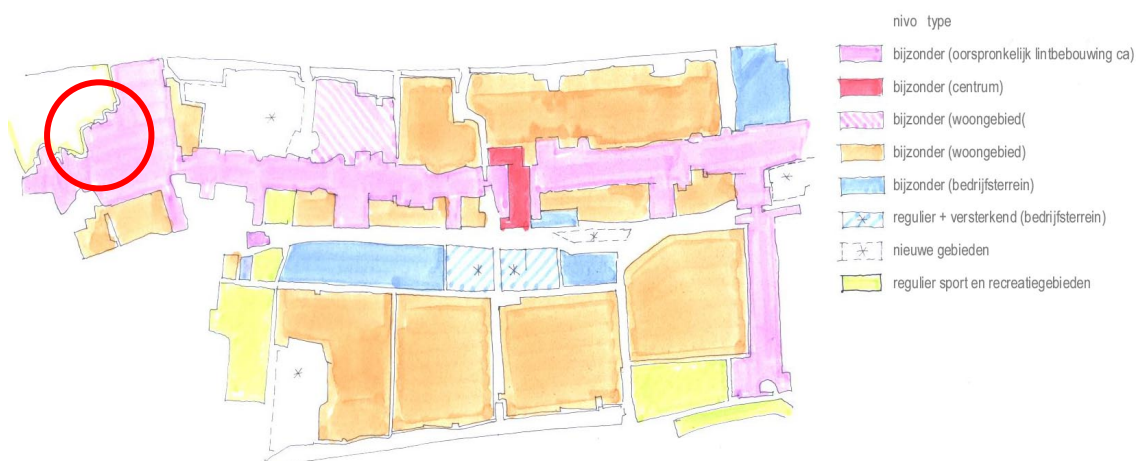
De groeiende waarde die het hoogwater als natuurlijk recreatief gegeven krijgt en de specifieke verrijking die het water oplevert in het bestaande en nieuwe woonmilieu zijn positieve ontwikkelingen die het behoud en de ontwikkeling van het hoogwatercircuit gewenst maken.



Waterstructuur

Met het behoud van de woonfunctie sluit de ontwikkeling aan op het beleid van de Structuurvisie bestaand stedelijk gebied. De aangrenzende karakteristieke waterstructuur blijft ongemoeid.

In de structuurvisie worden verschillende niveaus aangegeven voor de beeldkwaliteit van de verschillende gebieden in de gemeente. De Sint Nicolaasstraat maakt deel uit van de oorspronkelijke lintbebouwing c.a. en kent daarom een bijzonder welstandsregime.



4.5 Welstandsnota Stede Broec

Het welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota Stede Broec (mei 2004).

De huidige karakteristiek van de dwarsstraten van de P.J. Jongstraat – Zesstedenweg - Hoofdstraat, waaronder de Sint Nicolaasstraat, 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, gevelbeeld, en detaillering dienen gerespecteerd te worden.

Welstandstoetsing op basis van het geldende welstandbeleid vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is de voorgestelde bebouwing goed inpasbaar in de omgeving.

4.6 Milieutoetsen bij bestemmingsplannen

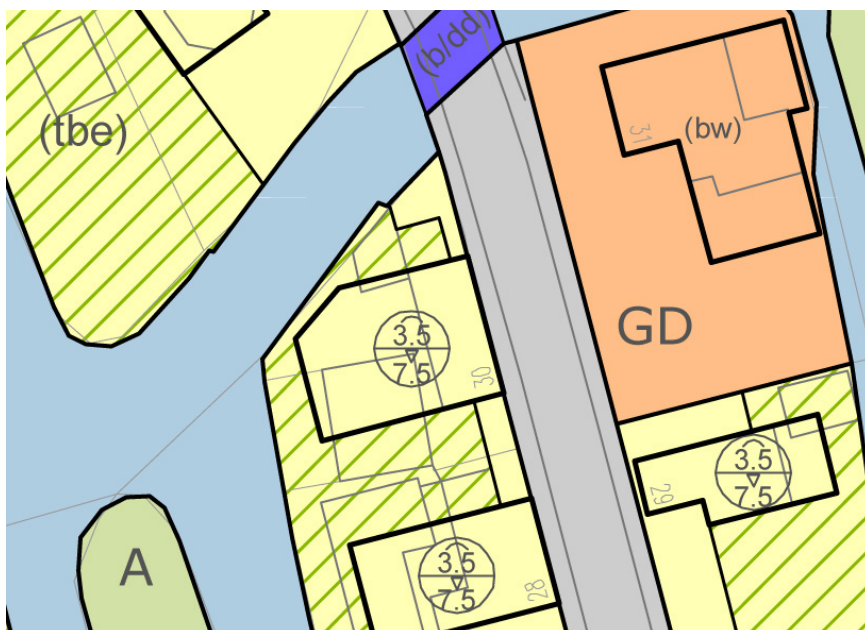
Bij wijziging van bestemmingsplannen wordt de beleidsnotitie 'Milieutoetsen bij bestemmingsplanprocedures in Stede Broec, Grontmij Nederland BV, Alkmaar, Alkmaar, 27 juli 2012' gehanteerd. In deze notitie is aangegeven hoe om te gaan met water, ecologie, natuur, bodem, cultuurhistorie, archeologie, luchtkwaliteit, 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.

4.7 Vigerend bestemmingsplan Kom Stede Broec

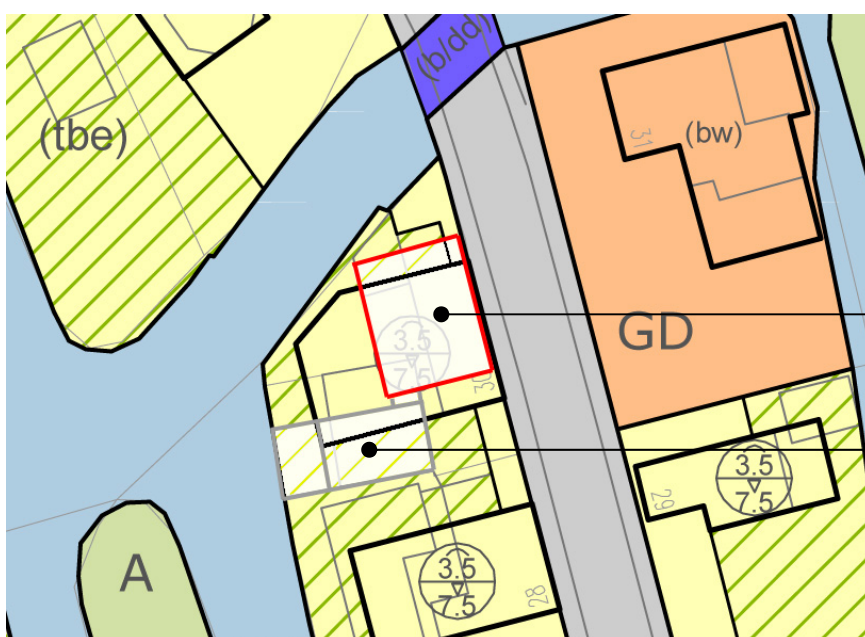
In het plangebied geldt nu het bestemmingsplan 'Kom Stede Broec'. Het bestemmingsplan 'Kom Stede Broec' is door de raad van de gemeente Stede Broec vastgesteld op 4 oktober 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde staten van Noord-Holland op 29 januari 2008.

Het perceel heeft de bestemming 'Wonen'. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen met een maximaal toegestane goot- en nokhoogte van 3,5 respectievelijk 7,5 meter.

Verder geldt voor het bestemmingsplangebied van het bestemmingsplan 'Kom Stede Broec' de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en bescherming van de ter plaatse aanwezige en/of de te verwachten archeologische waarden. De bestemmingsomschrijving is echter niet van toepassing binnen de bouwvlakken.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kom Stede Broec'



Bouwplan geprojecteerd op plankaart bestemmingsplan 'Kom Stede Broec'

4.8 Strijdigheid met het bestemmingsplan

De strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan 'Kom Stede Broec' betreft de positionering (deels buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan Kom stede Broec) en de goot- en nokhoogte van het beoogde hoofdgebouw.

De afwijking van het bouwvlak bedraagt circa 2 meter. De afwijking van de goot- en nokhoogte is respectievelijk circa 0,4 en circa 1,7 meter.

Deze afwijkingen zijn stedenbouwkundig verantwoord, zie hiervoor hoofdstuk 4.9 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Het college van B&W medewerking verlenen aan de ontwikkeling door met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo van het bestemmingsplan af te wijken.

De bouw van de beoogde aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen wordt meegenomen in de omgevingsvergunning (Wabo-procedure). De motivering hiervan valt buiten de reikwijdte van deze ruimtelijke onderbouwing.

4.9 Verantwoording ruimtelijke inpassing

Langs de Sint Nicolaasstraat is er een gevarieerd bebouwingsbeeld. De typologie van een vrijstaande woning in één laag met kap is veel voorkomend. De beoogde woning past in het gemêleerde karakter van de lintbebouwing langs de Sint Nicolaasstraat.

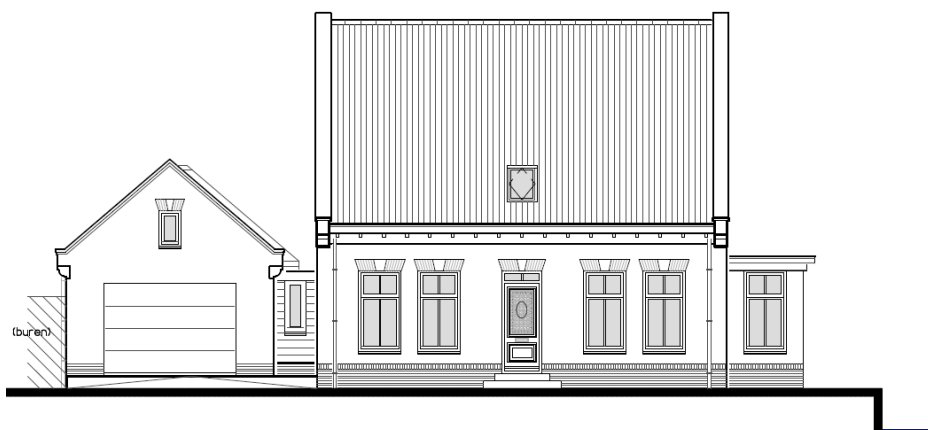
De beoogde positionering past in de compacte bebouwingsreeks.

De maat en schaal van de woning sluiten goed aan op de omgeving. De woning heeft een eenvoudige langskap. Deze kapvorm past in het lint. Voor het straatbeeld is met name de lage gootlijn bepalend. Hiermee wordt goed aansluiting gevonden op de omgeving.

De nokhoogte is wat hoger dan de directe omgeving. Het dakvlak is niet dominant en voegt zich goed in de rest van het lint.

Het blijft mogelijk om naast de woning een auto te parkeren. De verkeerssituatie en de mogelijkheid tot parkeren op eigen terrein verandert niet.

Burgemeester en wethouders willen daarom vrijstelling verlenen van het vigerende bestemmingsplan om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.



Gevelbeeld zijde Sint Nicolaasstraat (indicatief)



Rechter zijgevel

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.

Bij het onderhavige plan is er sprake van een afname van verhard oppervlak.

huidige situatie

woning	87	m ²
schuur	107	m ²
overkapping	40	m ²
totaal	234	m²

toekomstige situatie

woning	106	m ²
garage	68	m ²
botenhuis	22	m ²
totaal	196	m²

Er hoeft voor deze ontwikkeling dus geen watercompensatie plaats te vinden.

Het is de bedoeling om het schone hemelwater af te koppelen zodat het bestaande rioolstelsel minder belast en wordt het schone hemelwater op een verantwoorde manier afgevoerd.

In de omgeving is geen gescheiden stelsel aanwezig. Het schone regenwater dat op het perceel valt wordt in de nieuwe situatie wel afgekoppeld. Aan de achterzijde van het perceel ligt een watergang. Het is mogelijk om het schone regenwater te bergen in deze watergang. In het beoogde bouwplan wordt hiermee rekening gehouden.

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

5.2 Ecologie en natuur

Binnen het plangebied van 'Kom Stede Broec' 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 fauna bescherming 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 te verwachten.

De bestaande watergangen langs het perceel blijven ongemoeid. Wel wordt in het kader van het project de beschoeiing vervangen. Het is niet te verwachten dat daarbij ecologische waarden in het geding komen.

Het aspect flora en fauna staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

Er dient wel rekening gehouden te worden 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 te worden 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 het vigerende bestemmingsplan 'Kom Stede Broec' heeft het perceel reeds een woonbestemming. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze woonfunctie functie voortgezet. De bodemkwaliteit wordt dus geschikt voor het beoogde gebruik.

Na sloop van de bestaande bebouwing zal een verkennend bodemonderzoek worden gedaan. Het voldoen aan de eisen van bodemkwaliteit wordt als voorwaarde bij de omgevingsvergunning opgenomen.

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het project niet in de weg.

5.4 Cultuurhistorie en Archeologie

In de beleidsnotitie 'Milieutoetsen bij bestemmingsplanprocedures in Stede Broec' worden enkele zones aangeduid als archeologisch/cultuurhistorisch waardevol. Het onderhavige perceel ligt buiten deze zone.

In het bestemmingsplan 'Kom Stede Broec' is opgenomen dat alle binnen het bestemmingsplan aangewezen gronden en bestemmingen tevens bestemd zijn voor 'Archeologisch waardevol gebied'. Binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken is deze bestemmingsomschrijving niet van toepassing.

De Wet op de archeologische monumentenzorg regelt zaken met betrekking tot archeologisch onderzoek bij bestemmingsplannen en andere ruimtelijke procedures. In de wet is de bepaling opgenomen dat bij een bodemverstoring van minder dan 100 m² geen archeologisch onderzoek nodig is.

De wijziging van het bouwvlak betreft een verschuiving van circa 2 meter. Met de verandering van het bouwvlak is een oppervlak van circa 18 m² gemoeid.

De oppervlakte aan nieuwe bijgebouwen, voor zover gelegen buiten het bouwvlak, bedraagt circa 60 m².

Al met al blijft de verstoring dus onder 100 m². Daarom kan worden afgezien van archeologisch onderzoek.

Er geldt wel een algemene meldingsplicht bij onverwachte archeologische vondsten. Indien er tijdens werkzaamheden, ongeacht de locatie en de omvang, onverwachte archeologische resten worden aangetroffen blijft in alle gevallen een wettelijke meldingsplicht voor archeologische vondsten bestaan bij het bevoegd gezag (B&W).

Verder past de ontwikkeling wat betreft positionering, maat en schaal binnen de cultuurhistorische opzet (compacte bebouwingsreeks) van de Sint Nicolaasstraat.

De karakteristieke watergangen langs het perceel (deel uitmakend van het hoogwaterstelsel) blijven ongemoeid.

Het aspect cultuurhistorie en archeologie staat de uitvoering van het project dus 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 onder meer 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 die procedures doorlopen conform de Wet op de ruimtelijke ordeningen 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')

De vervanging van een bestaande woning door een nieuwe heeft geen verandering van de luchtkwaliteit tot gevolg. Het draagt dus 'niet in betekenende mate bij' aan de luchtkwaliteit ter plekke.

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

5.6 Geluid

In de beleidsnotitie 'Milieutoetsen bij bestemmingsplanprocedures in Stede Broec' is aangegeven in welke gebieden bij een bestemmingsplanwijziging onderzoek gedaan dient te worden naar mogelijke geluidsoverlast.

Het onderhavige plangebied valt niet binnen één van deze gebieden. Bovendien betreft het de vervanging van een bestaande woning.

Akoestisch onderzoek is niet nodig.

5.7 Milieuzonering

De aangrenzende bebouwing van het onderhavige perceel bestaat uit woningen. Aan de overzijde van de straat ligt een perceel met de bestemming 'Gemengd'.

Gezien de toegestane milieucategorieën, categorie 1 en 2 is hiervan geen hinder te verwachten.

Bovendien betreft het project de vervanging van een bestaande woning.

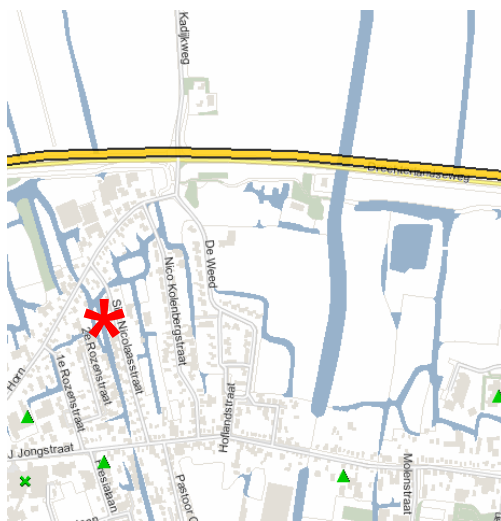
Het aspect milieuzonering staat de uitvoerbaarheid van het project niet in de weg.

5.8 Externe Veiligheid

Op de risicokaart van de provincie Noord-Holland worden in samenwerking met gemeenten, het Rijk en andere partijen gegevens van risicovolle inrichtingen onder bevoegd gezag van de gemeenten en provincie en het Rijk opgenomen. Hieronder is een afdruk van de risicokaart weergegeven welke is ingezoomd op de gemeente Stede Broec. Er zijn geen relevante risicobronnen in de buurt.

Bovendien betreft het de vervanging van een bestaande woning, waardoor er geen verandering is in personendichtheid/groepsrisico.

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



Uitsnede risicokaart provincie Noord-Holland

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 van het college om vrijstelling te verlenen c.q af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de woning betreft een doorwerking van bestaand gemeentelijk beleid.

Het afwijken van het bouwvlak en de goot- en nokhoogte wordt geregeld in de omgevingsvergunning. Voor de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° 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 bestuurlijke vooroverleg. Er zijn voor dit project geen Rijks- of provinciale belangen in het geding, zodat deze instanties niet benaderd hoeven te worden.

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

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 VRIJSTELLING

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.