

Ruimtelijke onderbouwing

P.J. Jongstraat 120, Lutjebroek

Gemeente Stede Broec
April 2015



Gemeente Stede Broec

Ruimtelijke onderbouwing P.J. Jongstraat 120

Projectnummer 2394-570

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	8
4.1 Inleiding	8
4.2 Structuurvisie Noord-Holland 2040	8
4.3 Provinciale woonvisie 2010-2020	9
4.4 Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024	10
4.5 Welstandsnota Stede Broec	12
4.6 Milieutoetsen bij bestemmingsplannen	12
4.7 Vigerend bestemmingsplan Kom Stede Broec	13
4.8 Strijdigheid met het bestemmingsplan	15
4.9 Verantwoording ruimtelijke inpassing	15
5 UITVOERBAARHEIDSASPECTEN	16
5.1 Waterhuishouding	16
5.2 Ecologie en natuur	17
5.3 Bodem	17
5.4 Cultuurhistorie en Archeologie	17
5.5 Luchtkwaliteit	19
5.6 Geluid	20
5.7 Milieuzonering	20
5.8 Externe Veiligheid	21
5.9 Kabels en Leidingen	22
6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	23
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
8 MOTIVERING VOOR VRIJSTELLING	23

INLEIDING

1.1 Algemeen

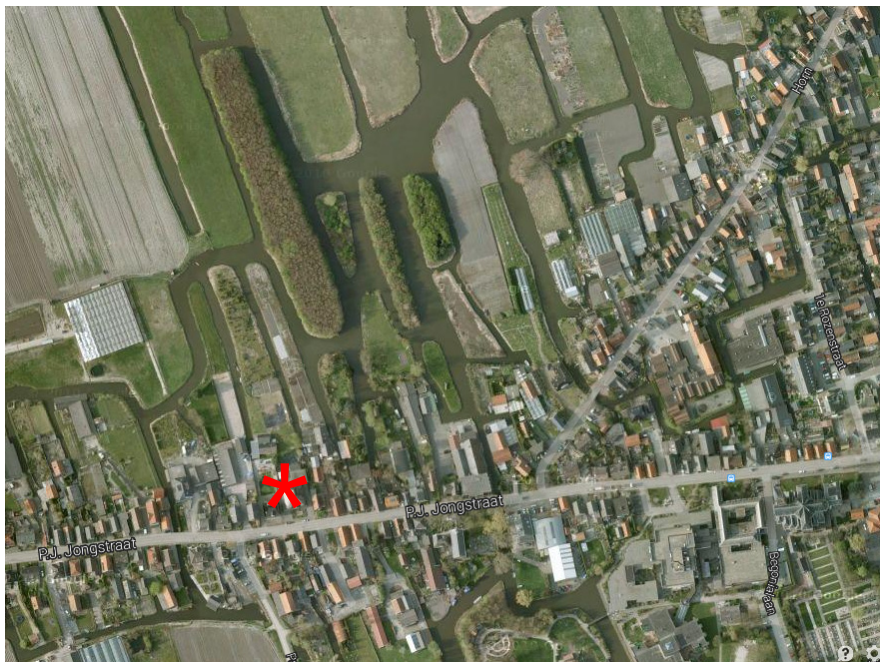
Bij de gemeente Stede Broec is het verzoek binnengekomen voor de bouw van een nieuwe woning op het perceel P.J. Jongstraat 120 in Lutjebroek. Het betreft de vervanging van een bestaande stolpboerderij door een nieuwe stolpboerderij.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het ter plekke geldende bestemmingsplan 'Kom Stede Broec'. In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel een detailhandelsfunctie (met bedrijfswoning). Het is de bedoeling op het perceel een burgerwoning mogelijk te maken. Verder past het beoogde bijgebouw niet in de huidige bestemmingsregeling.

De huidige stolp is aangewezen als gemeentelijk monument. Na een belangenafweging heeft het college besloten de aanwijzing als gemeentelijk monument in te trekken en in te stemmen met de sloop en nieuwbouw. De nieuw te bouwen stolpboerderij voldoet aan de door het college opgestelde voorwaarde dat de woning van meerwaarde is voor de beeldkwaliteit en de karakteristiek van de kom Stede Broec.

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 P.J. Jongstraat 120 in Lutjebroek (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 West-Friese landschap.

2.2 Bestaande situatie

Het perceel P.J. Jongstraat 120 in Lutjebroek maakt onderdeel uit van de lintbebouwing langs de oorspronkelijke historische verbindingsweg tussen Enkhuizen en Hoorn. Er is sprake van een relatief aaneengesloten bebouwingslint met een licht wisselende rooilijn en met overwegend smalle open tussenruimtes. Plaatselijk is het lint afgewisseld met doorzichten en meer vrijstaande gebouwen.

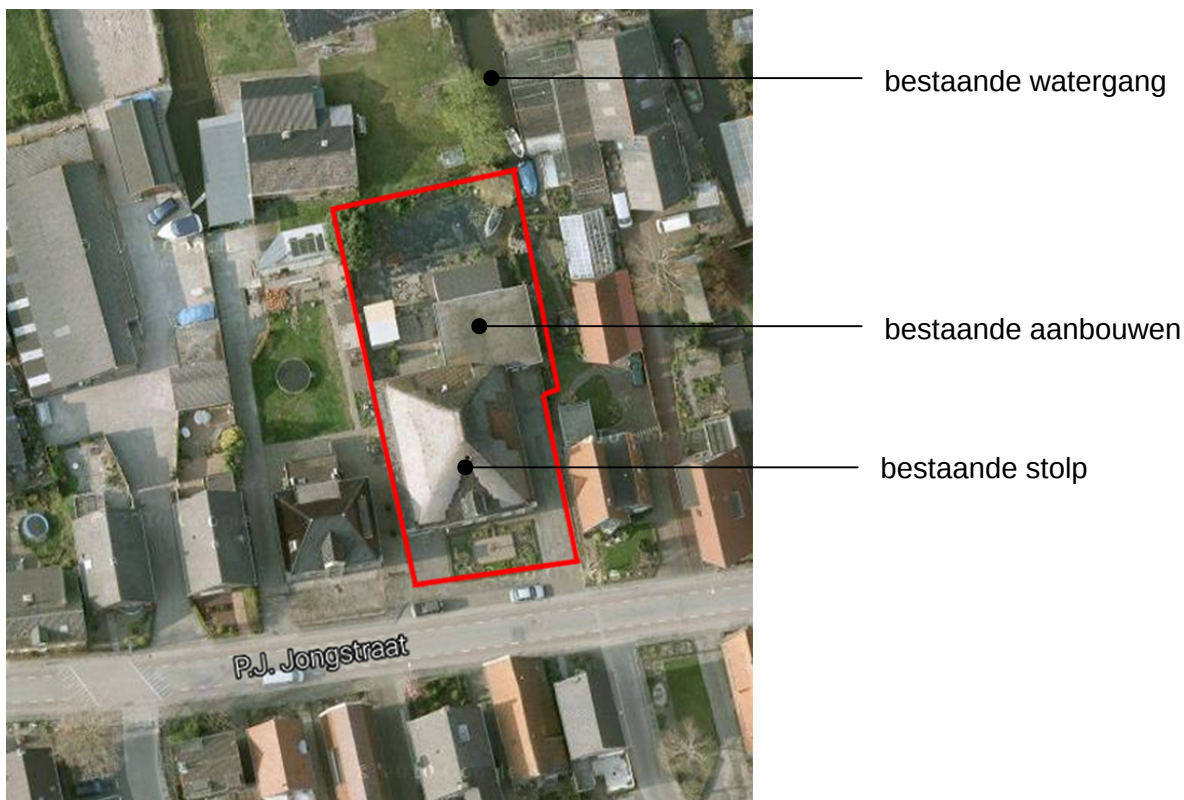
Hoofdgebouwen staan vrij dicht aan de oorspronkelijke verbindingsweg, bijgebouwen daarachter op de veelal langgerekte kavels.

Op het erf staat nu een stolpboerderij uit 1868, die in 1961 is verbouwd tot een woning met bakkerij en winkel. Het pand is een gemeentelijk monument (zie verder onderdeel 5.4 van deze ruimtelijke onderbouwing).



Bestaande stolpboerderij

De voorzijde van het perceel is ingericht als tuin. Aan de achterzijde van de stolp zijn er bestaande aanbouwen. Het achtererf grenst aan een watergang die onderdeel uitmaakt van het oorspronkelijke laagwaterstelsel.



Luchtfoto locatie

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Beoogde ontwikkeling

Het is de bedoeling op het perceel een nieuwe stolpboerderij te realiseren. Het plan gaat uit van sloop van de bestaande stolp (inclusief aan- en bijgebouwen) en de ontwikkeling van een nieuwe stolp, met een vrijstaand bijgebouw op het achterterrein.

De nieuwe stolpboerderij heeft een kleinere oppervlakte dan de bestaande stolp (minder breed en minder diep). De nieuwe stolpboerderij meet 14 x 15 meter (breedte x diepte, inclusief bijkeuken in de aanbouw).

De stolpboerderij bestaat uit één bouwlaag met een kap. De goothoogte van de stolpboerderij bedraagt circa 3 meter, de nokhoogte circa 11 meter.

De voorgevel van de nieuwe stolpboerderij volgt de bestaande rooilijn.

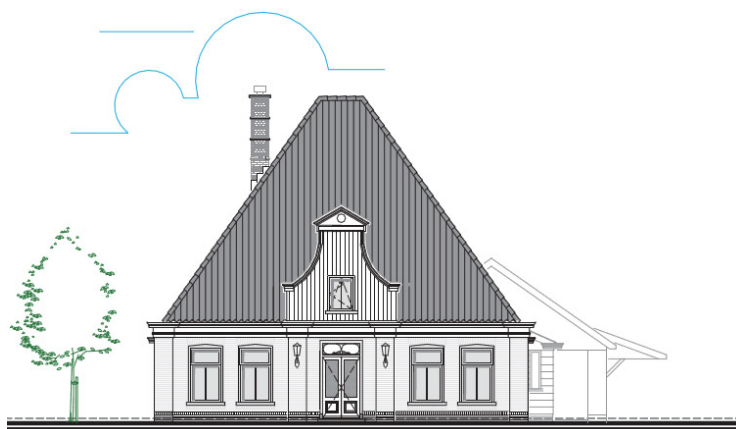
Op het achtererf is het de bedoeling een vrijstaande garage annex overkapping te bouwen. De garage meet 6,5 x 8 meter (breedte x diepte) en heeft aan weerszijden een overkapping. De goothoogte is 2,65 meter, de nok 5,50 meter.



nieuw te bouwen
bijgebouw

nieuw te bouwen stolp

Bouwplan geprojecteerd op luchtfoto (indicatief)



Gevelbeeld nieuw te bouwen stolp

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 bestemmingsplan 'Kom Stede Broec'.

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.

Momenteel ligt een actualisatie van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 als ontwerp ter visie. Het grootste deel van de wijzigingen vindt de basis in reeds bestaand provinciaal beleid/eerder genomen besluiten, waarmee de Structuurvisie door deze actualisatie in overeenstemming wordt gebracht. Een ander deel betreft aanpassing aan de actuele feitelijke situatie, zoals gerealiseerde projecten, en tekstuele verbeteringen. De actualisatie betreft dus geen beleidswijzigingen

Provinciale Staten hebben op 3 februari 2014 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een beleidsarme wijziging ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening. Dit houdt in dat de verordening geen nieuw beleid bevat.

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 vervanging van de woning past binnen het beleid voor het BBG.

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, 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 stolpboerderij 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 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 huidig 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 de oude lintbebouwing in ligt 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.

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 dus in overeenstemming met de Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024

4.5 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.

Welstandstoetsing op basis van het geldende welstandbeleid vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning.

Vanuit stedenbouwkundig perspectief (positionering, maat en schaal) past de beoogde nieuwe stolpboerderij in de karakteristiek van het lint. De huidige stedenbouwkundige opzet blijft met de nieuwe stolpboerderij gehandhaafd. De stadsbouwmeester is akkoord met de voorgestelde stolpboerderij.

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

Voor 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 'Detailhandel' met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning. Op de plankaart is geen maximale goot- en nokhoogte aangegeven.

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 de bescherming van de ter plaatse aanwezige en/of te verwachten archeologische waarden. De bestemmingsomschrijving is echter niet van toepassing binnen de bouwvlakken.



*Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Kom Stede Broec'
(perceel P.J. Jongstraat 120 rood omrand)*



Bouwplan geprojecteerd op plankaart bestemmingsplan 'Kom Stede Broec'

4.8 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Het beoogde plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kom Stede Broec' op de volgende punten:

- Er is sprake van een burgerwoning en niet van bedrijvigheid met een bedrijfswoning
- Er zijn uitsluitend bijgebouwen bij een bedrijfswoning toegestaan

Het beoogde hoofdgebouw valt binnen het bouwvlak, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is geen maximale goot- en nokhoogte opgenomen. Er is dus wat betreft de maatvoering van het hoofdgebouw geen strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.

Het college van B&W wil 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 afwijking betreft het toestaan van de woonfunctie en het bijgebouw.

4.9 Verantwoording ruimtelijke inpassing

Inpassing in het lint

Langs de P.J. Jongstraat – Zesstedenweg - Hoofdstraat is er een gevarieerd bebouwingsbeeld. De beoogde nieuwe stolp vervangt de bestaande stolpboerderij.

De nieuwe stolp valt binnen het bouwvlak van de bestaande stolp en volgt de bestaande rooilijn. Ook de bouwhoogte, één laag met kap, komt overeen met de bestaande karakteristiek. Omdat de nieuwe stolp iets minder breed is komt de stolp wat vrijer op de kavel te staan. Wat de ruimtelijkheid van het perceel en het bebouwingsritme ten goede komt.

Wat betreft de sloop van de bestaande stolpboerderij wordt verwezen naar onderdeel 5.4 van deze ruimtelijke onderbouwing.

Functie

In het beleid van de gemeente Stede Broec (Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024) is aangegeven dat in gevallen als deze vervanging door een woonfunctie de meest gewenste ontwikkeling is (zie onderdeel 4.4 van deze ruimtelijke onderbouwing).

Bouwvolumes

De omgeving heeft overwegend een woonbestemming. Voor de kavels in de omgeving hanteert het bestemmingsplan de volgende uitgangspunten:

- Hoofdgebouw binnen het bouwvlak
- Mogelijkheid voor bijgebouwen in een zone in het achtererfgebied (te bebouwen erf)

- Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om plaatselijk overkappingen te maken ten behoeve van een aanlegplaats

In het plan wordt aangesloten op de uitgangspunten van de bestemming 'Wonen'. Wanneer wordt uitgegaan van de voorschriften betrekking hebbende op de bestemming 'Wonen' dan voldoet het onderhavige bouwplan.

Geconcludeerd wordt dat de nieuwbouw wat betreft bouwvolume past binnen de bestaande woonomgeving.

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).

Op 24 februari 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 geen sprake 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.

Beheer en onderhoud waterlopen

Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud.

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 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 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.

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 en plekken aangeduid als archeologisch/cultuurhistorisch waardevol.

Het deel van de oorspronkelijke lintbebouwing dat waarschijnlijk van middeleeuwse oorsprong is, is in de cultuurhistorische waarden kaart van de provincie Noord-Holland aangeduid als een waardevol gegeven. Deze typering is gebaseerd op de aanwezigheid van kaden die als ontginningsas en bebouwingsas dienden. Dergelijke kaden zijn in Noord-Holland overigens niet zeldzaam.

Voor het perceel is een archeologische quickscan uitgevoerd (Archeologische Quickscan P.J. Jongstraat 120, Lutjebroek, Adviesnummer: 15019, 17-02-2015). Deze is opgenomen als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Cultuurhistorie

P.J. Jongstraat 120 is van algemeen belang wegens architectuurhistorische en cultuurhistorische waarde als een in hoofdvorm goed bewaard gebleven voorbeeld van een stolpboerderij met een eenvoudige hoofdvorm. De typologie van de stolp is kenmerkend voor de historische plattelandsbebouwing van Lutjebroek. Intern is het dubbel vierkant van de voormalige hooiberging met imposante eikenhouten sporenkap van monumentaal belang. De stolpboerderij heeft situationele waarde vanwege de vrijstaande en beeldbepalende ligging binnen de lintbebouwing van Lutjebroek.

De Erfgoedcommissie van de gemeente Stede Broec ging niet akkoord met het afvoeren van de stolpboerderij van de lijst met gemeentelijke monumenten. Burgemeester en wethouders hebben dit advies niet overgenomen. Na afweging van belangen heeft het college besloten de stolp van de monumentenlijst te halen en in te stemmen met de sloop en nieuwbouw. Omdat de sloop van de bestaande woning buiten de orde van de ruimtelijke onderbouwing valt wordt hiervoor verwezen naar het betreffende collegebesluit.

Wat betreft maat, schaal en positionering grijpt de nieuw te bouwen stolp terug op de oorspronkelijke stolp. In die zin zal de nieuwe bebouwing passen bij de karakteristiek van de P.J. Jongstraat – Zesstedenweg - Hoofdstraat.

Archeologie

Er is voor Stede Broec nog geen nota archeologiebeleid vastgesteld met een bijbehorende beleidsadvieskaart. In 2007 is voor de linten van Stede Broec het bestemmingsplan 'Kom Stede Broec' vastgesteld. Hierin wordt beschreven dat het gehele bestemmingsplangebied een dubbelbestemming Waarde-Archeologie heeft. Het aspect archeologie dient meegewogen te worden bij ingrepen groter dan 100 m². De huidige bouwvlakken zijn hiervan uitgezonderd.

Binnen het plangebied zal alleen de garage buiten het huidige bouwvlak worden gebouwd. De oppervlakte van de garage zal ca. 52 m² bedragen. Daarmee wordt de grens van 100 m² niet overschreden.

Voor het perceel bestaat een hoge archeologische verwachting voor resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Bij het slopen van de stolpboerderij is het verzoek van Archeologie West-Friesland om de historische boerderijplaats archeologisch te mogen monitoren. Ook voor het graven van de bouwkuipen voor de nieuwbouw van het huis

en de garage wordt monitoring geadviseerd. De archeologische monitoring valt buiten de orde van deze planologische procedure.

Conclusie

Wat betreft cultuurhistorie is door het college een afweging gemaakt van verschillende belangen. Daarbij is de keuze gemaakt voor sloop van de bestaande stomp en nieuwbouw. Wat betreft maat, schaal en positionering zal de nieuwe bebouwing passen bij de karakteristiek van de P.J. Jongstraat – Zesstedenweg - Hoofdstraat.

Wat betreft archeologie is de oppervlakte van bodemverstoring dusdanig klein dat in het kader van de planologische procedure geen vervolgonderzoek nodig is.

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 die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening 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 stolpboerderij door een nieuwe stolpboerderij 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. Voor de P.J. Jongstraat geldt geen geluidszone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (de P.J. Jongstraat kent een 30 km/u regime). Een dergelijke weg vrijgesteld van een formeel akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder. Wel dient in het kader van goede ruimtelijke ordening rekening te worden gehouden met het geluid afkomstig van deze weg indien aannemelijk is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden kan worden.

In het onderhavige geval is het niet aannemelijk dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

- Ter plekke is sprake van asfaltbestrating;
- Er is een lage verkeersintensiteit (zie bijlage 3 van deze ruimtelijke onderbouwing);
- Het vrachtverkeer is in één richting;
- De bebouwing ligt wat terug in het lint, de afstand van de woning tot de weg is dus relatief groot.

In vergelijkbare situaties blijkt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden te worden. Uit het recent opgestelde ontwerpbestemmingsplan Streekweg 289-293 te Hoogkarspel blijkt dat bij vergelijkbare verkeersintensiteiten en op een vergelijkbare afstand tot de weg voorkeurswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Er kan dus worden geconcludeerd dat wat betreft akoestiek er sprake is van goede ruimtelijke ordening.

5.7 Milieuzonering

De lintbebouwing P.J. Jongstraat – Zesstedenweg – Hoofdstraat is een gemengd gebied met woningen, bedrijven en voorzieningen. De aangrenzende bebouwing van het onderhavige perceel bestaat uit woningen. Verderop in het lint ligt nog een perceel dat bestemd is voor detailhandel (P.J. Jongstraat 110, in gebruik als slagerij). Aan de overzijde is een perceel bestemd voor horeca (P.J. Jongstraat 101, in gebruik als cafetaria).

Volgens de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' zijn deze activiteiten zodanig weinig milieubelastend dat deze, in een gemengd gebied zoals de lintbebouwing van Stede Broec, aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

De afstand van de beoogde nieuwe stolp tot deze functies bedraagt circa 30 meter. Dat is uit oogpunt van milieuzonering een ruim voldoende afstand.

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

5.8 Externe Veiligheid

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 door buisleidingen.

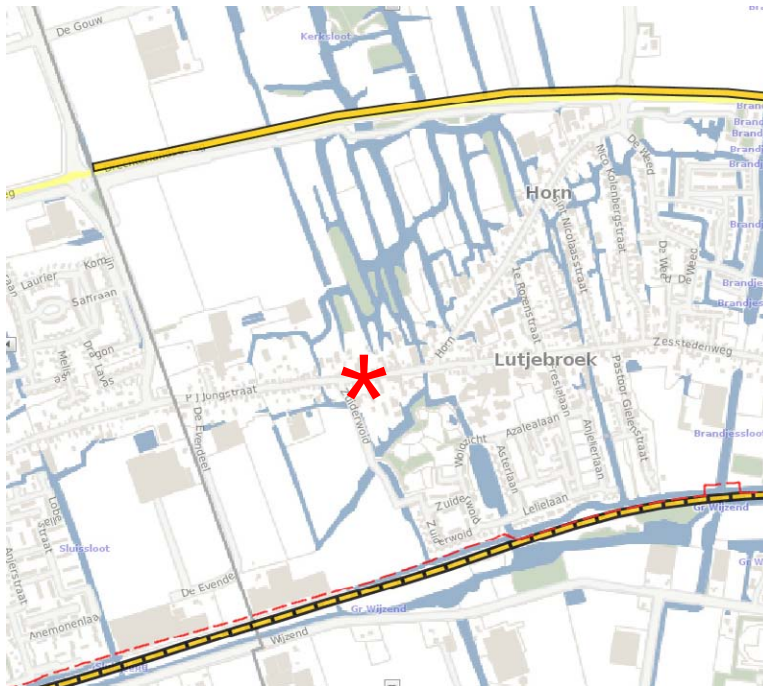
In oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden, met daarin normen voor afstanden tussen burgers en gevaarlijke stoffen. Dit heeft gevolgen voor de ruimtelijke inrichting van de gemeente en voor de omgevingsvergunningverlening. Daarnaast zijn er specifieke regels 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, 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 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, 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 stolpboerderij, waardoor er geen verandering is in personendichtheid/groepsrisico.



Uitsnede risicokaart provincie Noord-Holland

Conclusie

De ontwikkeling bevindt zich niet in de invloedssfeer van risicobronnen. Er zal dus geen 'conflicterende situatie' ontstaan. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Beleidsvisie externe veiligheid, gemeente Stede Broec.

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 van het college om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van de stolpboerderij betreft een doorwerking van bestaand gemeentelijk beleid.

Het afwijken van de bestemming 'Detailhandel' 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 de ontwerp omgevingsvergunning 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.

Bijlage 1 Wateradvies

datum 24-2-2015
dossiercode 20150224-12-10474

Project: nieuwbouw woning met bijgebouw op het perceel P.J. Jongstraat 120 te Lutjebroek
Gemeente: Stede Broec
Aanvrager: Marga Dekker
Organisatie: Gemeente Stede Broec

Geachte heer/mevrouw Marga Dekker,

Voor het plan *nieuwbouw woning met bijgebouw op het perceel P.J. Jongstraat 120 te Lutjebroek* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de **korte procedure** worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden ondervangen met standaard maatregelen. Deze maatregelen vindt u in het onderstaande wateradvies dat u in de ruimtelijke onderbouwing van het plan kunt verwerken. U hoeft dan verder geen contact met ons op te nemen met betrekking tot de watertoets. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Wij hebben uw aanvraag als een melding ontvangen en zullen deze archiveren. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap een controle doen of de conclusies ten aanzien van de wateraspecten kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij contact met u opnemen.

LET OP: Dit formulier en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

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

Wateradvies korte procedure

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is aan Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *nieuwbouw woning met bijgebouw op het perceel P.J. Jongstraat 120 te Lutjebroek* in het kader van de watertoets. In dit advies staan de maatregelen die Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert om wateroverlast te voorkomen en het water in de sloten schoon te houden. Op basis van de door de aanvrager/initiatiefnemer ingevoerde gegevens heeft het hoogheemraadschap een aantal opmerkingen. Daarnaast is er een aantal aspecten die wij graag in de uitwerking van het plan verwerkt willen zien.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het

waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / 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.

Beheer en onderhoud waterlopen

Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud. Voorkomen dient te worden dat waterlopen niet meer goed bereikbaar zijn voor zowel regulier als periodiek onderhoud (maaien en baggeren), omdat deze worden ingesloten door de nieuwe ontwikkeling/bebouwing. Dit geldt met name in het stedelijk gebied, waar het hoogheemraadschap de ambitie heeft om het onderhoud van gemeenten over te nemen. Indien er ter plaatse geen varend onderhoud wordt uitgevoerd, dient een obstakelvrije zone van tenminste 5 meter aangehouden te worden.

Waterkwaliteit en riolering

U heeft aangegeven dat er binnen het plan een gescheiden riolering aan zal worden gelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering.

Dit komt overeen met de ambitie van het hoogheemraadschap om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is 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 we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot Slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

De WaterToets 2014

Bijlage 2 Archeologische Quicksan



Document: *Archeologische Quickscan*
Plangebied: *P.J. Jongstraat 120, Lutjebroek, gemeente Stede Broec*
Adviesnummer: *15019*
Opsteller: *J.T. Verduin en M.H. Bartels (senior-archeoloog)*
Datum: *17-02-2015*

Advies	Monitoring sloop	(kosteloos)
	Bouwhistorische opname	(kosteloos)
	Monitoring werkzaamheden	(kosteloos)
Vervolgtraject		
Het is van belang dat Archeologie West-Friesland minstens een week van tevoren wordt geïnformeerd over de start van de werkzaamheden.		
Aad Weel (medewerker AWF)	06-52824909	
Archeologie West-Friesland (kantoor)	0229-252599	

Archeologische Quickscan

1. Bestaande situatie en voorgenomen ingrepen

Op verzoek van de gemeente Stede Broec (mevr. M. Dekker) is gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot de sloop van een stolpboerderij met aanbouwen en de bouw van een moderne stolp en garage aan de P.J. Jongstraat 120 in Lutjebroek, gemeente Stede Broec.

Op het erf staat nu een stolpboerderij uit 1868, die in 1961 is verbouwd tot een woning met bakkerij en winkel (afb. 1 en 2). Het pand is een gemeentelijk monument (monumentnummer: G19). In de redengevende beschrijving van het monument staat het volgende:

“P.J. Jongstraat 120 is van algemeen belang wegens architectuurhistorische en cultuurhistorische waarde als een in hoofdvorm goed bewaard gebleven voorbeeld van een stolpboerderij met een eenvoudige hoofdvorm. De typologie van de stolp is kenmerkend voor de historische plattelandsbebouwing van Lutjebroek. Intern is het dubbel vierkant van de

**Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten
Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec**

voormalige hooiberging met imposante eikenhouten sporenkap met stijlen, korbelen en schoren van monumentaal belang. De stolpboerderij heeft situationele waarde vanwege de vrijstaande en beeldbepalende ligging binnen de lintbebouwing van Lutjebroek.



Afbeelding 1. Locatie van het plangebied (rood kader) op Google Maps.



Afbeelding 2. Foto van de voorgevel van de huidige stolpboerderij.

Pagina 2 van 6

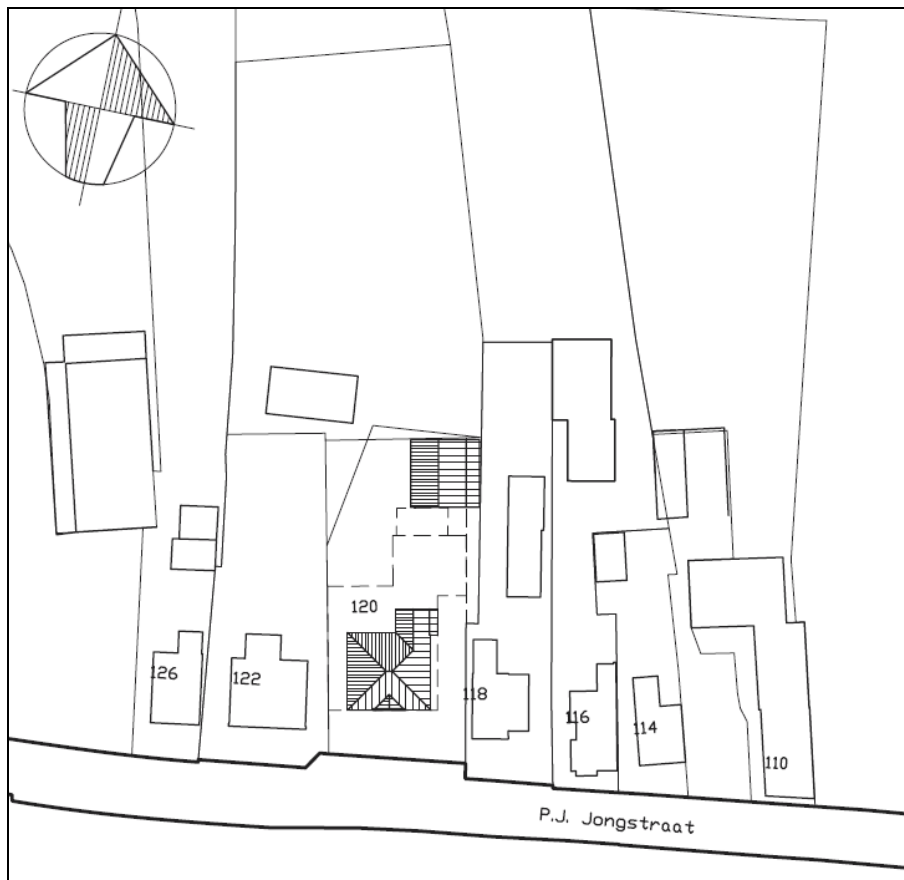
**Archeologie West-Friesland, Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn,
Postbus 603, 1620 AR Hoorn**

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

De in 1961 gewijzigde achtergevel en de aanbouw tegen de achtergevel vallen buiten de bescherming. Het nieuwe drieruits venster in de dakkapel valt eveneens buiten de bescherming. Het interieur valt buiten de bescherming met uitzondering van het uit zes staanders bestaande dubbel vierkant en de eikenhouten sporenkap, die wel deel uit maken van de bescherming.”

De Erfgoedcommissie van de gemeente Stede Broec ging niet akkoord met het afvoeren van de stolpboerderij van de lijst met gemeentelijke monumenten. Burgemeester en wethouders hebben dit advies niet overgenomen. De stolp zal nu worden gesloopt en alleen de schoorsteen zal worden hergebruikt.

Het te slopen oppervlak zal ca. 350 m² bedragen. De nieuwbouwwoning zal ca. 175 m² worden, de garage ca. 82 m². De nieuwbouw bedraagt bij elkaar ca. 260 m² (afb. 3).



*Afbeelding 3 . Locatie van de nieuwbouw(woning en garage) t.o.v. het huidige bouwvlak (stippellijn)
(tekening: Bouwbureau Sjaak Schouten, 03-02-2015).*

2. Bestemmingsplan Kom Stede Broec

Er is voor Stede Broec nog geen nota archeologiebeleid vastgesteld met een bijbehorende beleidsadvieskaart. In 2007 is voor de linten van Stede Broec een bestemmingsplan vastgesteld (“Kom Stede Broec”). Hierin wordt beschreven dat het gehele bestemmingsplangebied een dubbelbestemming Waarde-Archeologie heeft. Het aspect

Archeologie dient meegewogen te worden bij ingrepen groter dan 100 m². De huidige bouwvlakken zijn hiervan uitgezonderd.

Binnen het plangebied zal alleen de garage buiten het huidige bouwvlak worden gebouwd. De oppervlakte van de garage zal ca. 82 m² bedragen. Daarmee wordt de grens van 100 m² niet overschreden.

3. (Cultuur)historische achtergrond

Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal. Op de 17^{de}-eeuwse kaart van Johannes Dou (1651-1654) (afb. 4) is er bebouwing te zien binnen het plangebied. Het maakte deel uit van een rijtje stadshuizen of boerderijen. Op de oudste Kadastrale Minuut (afb. 5) is duidelijk een grote stolpboerderij te zien op de plaats van de huidige. Mogelijk is de huidige boerderij niet uit 1868, maar heeft hij een 18^{de}- of zelfs 17^{de}-eeuwse oorsprong.



Afbeelding 4. Het plangebied geprojecteerd op de historische kaart van Dou (1651-1654).

4. Archeologische en geologische bronnen

In de buurt van het plangebied is nog maar weinig archeologisch onderzoek verricht. Op de bodemkaart (afb. 6) is duidelijk te zien dat het plangebied binnen een gebied met zeer diep humeuze gronden ligt. Er is hier mogelijk al vanaf de Late Middeleeuwen door de mens opgehoogd. Het lint van Lutjebroek heeft een hoge archeologische waarde, omdat er vindplaatsen uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd aanwezig zijn.



Afbeelding 5. Het plangebied geprojecteerd op de Kadastrale Minuut van 1826. In rood de te slopen bebouwing, in blauw de nieuwbouw.



Afbeelding 6. Het plangebied geprojecteerd op de bodemkaart.

5. Conclusie

Buiten de huidige bouwvlakken zal ca. 82 m² uitgebreid worden. Dit overschrijdt niet de 100 m² die de gemeente Stede Broec als ondergrens heeft gesteld voor het meewegen van archeologie. Voor het perceel bestaat een hoge archeologische verwachting voor resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd.

6. Advies

De stolpboerderij leent zich voor een bouwhistorische verkenning en eventueel bouwhistorisch onderzoek. Het verzoek is om voor de sloop het pand te mogen betreden en de vierkantsbalken te mogen bestuderen. Indien blijkt dat deze ouder is dan de bouwdatum van de stolp, is het verzoek om deze als het hout niet wordt hergebruikt te mogen bemonsteren voor jaarringonderzoek (kosteloos). Dit in goed overleg met de sloper en eigenaar.

Bij het slopen van de stolpboerderij is het verzoek om de historische boerderijplaats archeologisch te mogen monitoren. Dit zal niet leiden tot kosten of vertraging. Ook voor het graven van de bouwkuipen voor de nieuwbouw van het huis en de garage wordt monitoring geadviseerd.

Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient daarom in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige sloop en graafwerkzaamheden wil monitoren.

Voor het monitoren worden geen kosten in rekening gebracht en dit zal niet tot noemenswaardige vertragingen leiden. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Monumentenwet) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal Depot van Bodemvondsten te Castricum.

Het is van belang dat Archeologie West-Friesland minstens een week van tevoren wordt geïnformeerd over de start van de werkzaamheden (Aad Weel: tel. 06-52824909, Archeologie West-Friesland kantoor: tel. 0229-252599).

7. Bronnen

Archis2 (<http://archis2.archis.nl/archisii/html/index.html>)

Gemeente Stede Broec, 2007: Bestemmingsplan "Kom Stede Broec" (vastgesteld door de Gemeenteraad d.d. 4 oktober 2007).

Kadastrale Minuut, 1826: Grootebroek en Lutjebroek, Noord-Holland, Sectie D, Blad 01 (www.watwaswaar.nl)

Bijlage 3

Verkeersgegevens P.J. Jongstraat

(bron: gemeente Stede Broec/SED-organisatie)

	Kanaal 1	Kanaal 2	Totaal
Telpunt : 1			
Straatnaam : P J Jongstraat			BeginJaar : 2001
Locatie : 00000001			periode van : 15 dec 2014
Wijk : Geen			T/m : 30 dec 2014
Telpunt	1	1	1
Max. snelheid	50	50	50
Telnaam	telpunt 1 2015_1	telpunt 1 2015_1	telpunt 1 2015_1
Apparaat	TWR	TWR	TWR
IntSpec	SPD*LEN	SPD*LEN	SPD*LEN
Start	16-12-14 [00:00]	16-12-14 [00:00]	16-12-14 [00:00]
Eind	29-12-14 [23:00]	29-12-14 [23:00]	29-12-14 [23:00]
KanaalInfo	Kanaal 1	Kanaal 2	
Kanaal		1	2 Totaal

Gemiddeld aantal voertuigen

Zondag	1272	1807	3080
Maandag	1688	2160	3848
Dinsdag	1810	2483	4293
Woensdag	1514	2200	3715
Donderdag	1401	1849	3250
Vrijdag	1458	2032	3489
Zaterdag	1596	1979	3574

Gemiddelden

Etmaal (weekdag)	1534	2073	3607
Werkdag	1574	2145	3719
Weekenddag	1434	1893	3327
07-19 uur (werkdag)	1238	1624	2862
19-23 uur (werkdag)	238	310	548
23-07 uur (werkdag)	98	211	309

Voertuigcategorie

Werkdagen gemiddelden

Licht	1526	1964	3490
Middel	40	155	195
Zwaar	9	26	35
Tweewieler	0	0	0
Overig	0	0	0

07-19 uur (werkdagen) gemiddeld

Licht	1200	1488	2687
Middel	33	117	150
Zwaar	5	20	25
Tweewieler	0	0	0
Overig	0	0	0

19-23 uur (werkdagen) gemiddeld

Licht	232	286	518
Middel	4	22	26
Zwaar	2	3	4
Tweewieler	0	0	0
Overig	0	0	0

23-07 uur (werkdagen) gemiddeld

Licht	94	190	285
Middel	2	16	19
Zwaar	2	4	6
Tweewieler	0	0	0
Overig	0	0	0

Snelheidsklassen

Gemiddeld werkdag aantal

0 - 10 km/h	30	37	67
10 - 15 km/h	4	11	15
15 - 20 km/h	30	233	263
20 - 25 km/h	36	160	196
25 - 30 km/h	42	81	123
30 - 35 km/h	103	150	253
35 - 40 km/h	290	345	636
40 - 45 km/h	453	507	960
45 - 50 km/h	371	367	738
50 - 55 km/h	148	167	315
55 - 60 km/h	46	60	106
60 - 65 km/h	16	20	36
65 - 70 km/h	4	4	7
70 - 75 km/h	2	1	3
75 - 80 km/h	1	1	1
80 - 85 km/h	0	0	0
85 - 90 km/h	0	0	0
90 - 95 km/h	0	0	0
95 - 100 km/h	0	0	0
100 - 105 km/h	0	0	0
105 - 110 km/h	0	0	0
110 - 115 km/h	0	0	0
115 - 120 km/h	0	0	0
120 - 125 km/h	0	0	0
125 - 130 km/h	0	0	0
130 - 140 km/h	0	0	0
140 - 150 km/h	0	0	0
150 - 160 km/h	0	0	0
160 - 170 km/h	0	0	0
170 - 200 km/h	0	0	0
200 - 240 km/h	0	0	0

Snelheid werkdagen

V15	35	21	25
gemiddelde snelheid	43	41	42
V85	50	49	50
V90	52	51	52
% te hard rijders	14,00 %	12,00 %	13,00 %