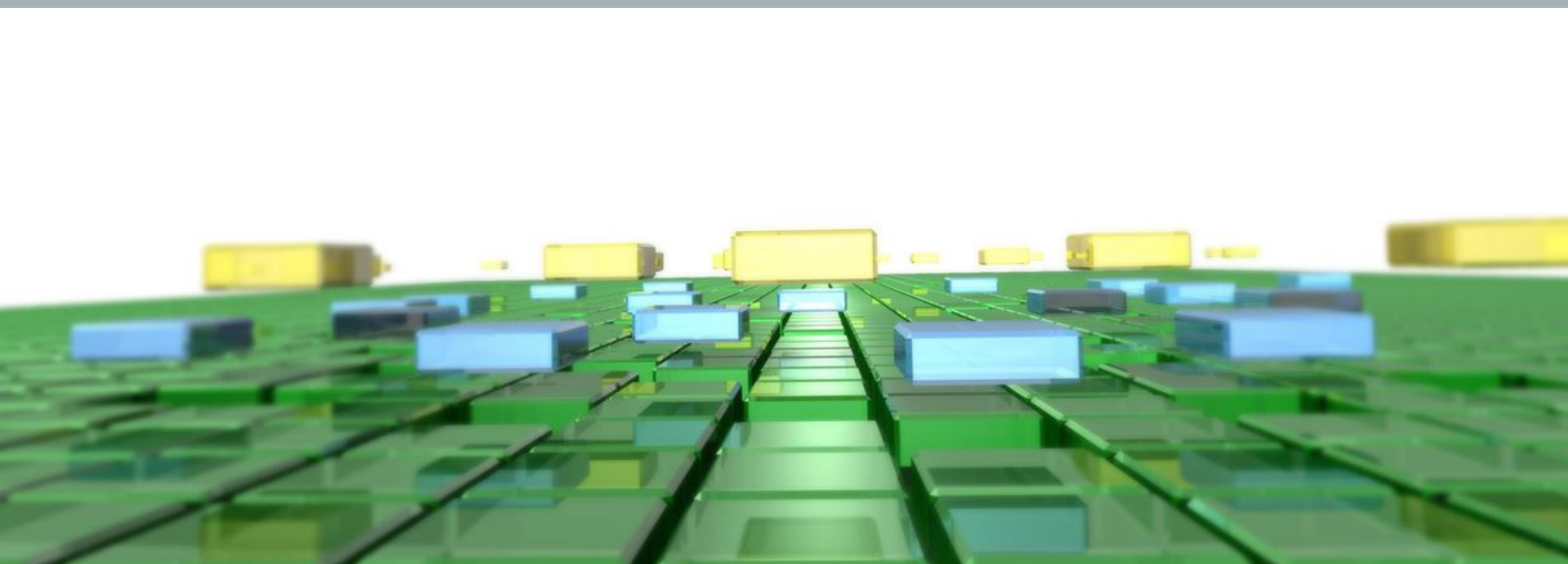


Bestemmingsplan Middenweg 7 Bovenkarspel
Gemeente Stede Broec
Ontwerp



Bestemmingsplan Middenweg 7 Bovenkarspel

Gemeente Stede Broec

Ontwerp

Rapportnummer BRO: P00431_2

Identificatienummer: NL.IMRO.0532.BPMiddenweg7-ON01

Datum: 13 november 2019

Contactpersoon opdrachtgever: Kuin Vastgoedontwikkeling B.V.

Projectteam BRO: JR, NvdH, JvdA

Concept: September 2018

Voorontwerp: Mei 2019

Ontwerp: November 2019

Vaststelling:

Trefwoorden: --

Bron foto kaft: BRO, Abstract

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Middenweg 7 Bovenkarspel

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begripsomschrijving	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	11
Artikel 3 Groen	11
Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 5 Wonen	15
Hoofdstuk 3 Algemene regels	17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7 Algemene bouwregels	18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	19
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 10 Overige regels	21
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	22
Artikel 11 Overgangsrecht	22
Artikel 12 Slotregel	23

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsomschrijving

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Middenweg 7 Bovenkarspel' met identificatienummer NL.IMRO.0532.BPMiddenweg7-ON01 van de gemeente 'Stede Broec'.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Verbeelding

De van het plan deel uitmakende kaart genummerd 18BROBO043.

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens

Grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Achtererfgebied

Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.

1.7 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.8 Bebouwingsgebied

Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.

1.9 Bebouwingspercentage

Een in de regels en op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.10 Bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.11 Beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimte en dergelijke.

1.12 Bedrijfsmatige activiteiten aan huis

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.

1.13 Beroepsmatige activiteiten aan huis

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.14 Bestaand

- met betrekking tot bebouwing: de bebouwing als legaal aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan danwel zoals die mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip verleende omgevingsvergunning;
- met betrekking tot gebruik: het gebruik ten tijde van inwerkingtreding van het plan.

1.15 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.18 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.19 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.20 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.21 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.22 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.23 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.24 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.25 Dak

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.26 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, en de daarbij behorende ondergeschikte horeca.

1.27 Erf

Gronden gelegen aan de achterkant en zijkant van het hoofdgebouw tot op 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en niet behorende tot het bouwvlak.

1.28 Escortbedrijf

Een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservice en bemiddelingsbureaus.

1.29 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.30 Garagebox

Een gebouw dat bedoeld is voor de stalling van motorvoertuigen, alsmede als opslagplaats c.q. berging ten behoeve van huishoudelijk gebruik.

1.31 Hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.32 Huishouden

Het in een woning met elkaar samen wonen van een aantal personen in een zekere continue samenstelling en waarbij tevens tussen deze verschillende personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat (gezin of samenlevingsverband).

1.33 Huisvesting buitenlandse werknemers

Het huisvesten van arbeidsmigranten, die hier op grond van een paspoort van een EU-lidstaat of een tewerkstellingsvergunning legaal tijdelijk werkzaam zijn en hun hoofdverblijf elders hebben.

1.34 Mantelzorg

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.35 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één eigen wand, dan wel maximaal twee niet-eigen wanden, en voorzien van een gesloten dak.

1.36 Overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omgeving, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.37 Pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.38 Peil

- Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- Voor een bouwwerk op een kunstwerk: de bovenkant van het kunstwerk.
- In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.39 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.40 (Permanente) buitenopslag

Opslag van goederen zonder dat deze een bewerking ondergaan en zonder dat deze verhandeld worden, zoals caravans, wit- en bruingoed, meubels, rijwielen e.d. e.e.a. met inachtneming van de eisen van brandweer en milieu.

1.41 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

1. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:
 - a. een seksinrichting, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 - b. een seksbioscoop of sekstheater;
 - c. een seksautomatenhal;
 - d. een seksclub of parenclub.

Al dan niet in combinatie met elkaar.

2. Onder een seksinrichting wordt niet verstaan:
 - a. een escortbedrijf;
 - b. een sekswinkel.

1.42 Standplaats

Een plaats waar ambulante handelaren een dagdeel, dag en/of een aantal dagen per week waren verkopen.

1.43 Voorgevel

Een naar de openbare weg en/of fiets- en voetpad toegekeerde gevel van een hoofdgebouw.

1.44 Voorgevelrooilijn

De evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft.

1.45 Wet/wettelijke regelingen

Indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.46 Woning

Een complex van ruimten, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, of een daarmee gelijk te stellen samenlevingsverband.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 Afstand tot de bouwperceelsgrens

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.7 De breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

Afstand tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of het de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. speelvoorzieningen;
- d. (ondergrondse) parkeervoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen uitgesloten - parkeren' niet geparkeerd mag worden;
- e. paden;
- f. kunstwerken;
- g. waterlopen, waterpartijen en watercompensatie;
- h. (ondergrondse) afvalcontainers;
- i. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen;
- b. ondergrondse parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de maximale diepte niet meer mag bedragen dan 5 m.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, lichtmasten, vlaggenmasten en kunstwerken;
- b. bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, welke niet vergunningsvrij zijn op grond van artikel 2 lid 12 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en kunstwerken mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van een vrije vaarbreedte;
- c. ter waarborging van een doelmatige breedte-diepteverhouding;

- d. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- e. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- f. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. standplaats;
- b. seksinrichting;
- c. escortbedrijf;
- d. (straat)prostitutie.
- e. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. het opslaan van goederen anders dan in gebouwen.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. straatmeubilair;
- f. kunstwerken;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. waterlopen, waterpartijen en watercompensatie;
- i. (overdekte) fietsenstalling;
- j. (ondergrondse) afvalcontainers;
- k. reclame-uitingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend (overdekte) fietsenstallingen, (ondergrondse of half verdiepte) parkeervoorzieningen en gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de diepte van ondergrondse of half verdiepte gebouwde parkeervoorzieningen mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van half verdiepte gebouwde parkeervoorzieningen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- d. de oppervlakte van een garagebox mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van een garagebox mag niet meer dan 3,50 m bedragen;
- f. de oppervlakte van een (overdekte) fietsenstalling mag, per fietsenstalling, niet meer dan 100 m² bedragen met een maximale hoogte van 3 meter.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. De oppervlakte per overkapping mag niet meer bedragen dan 30 m²;
- c. De bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering mag niet meer bedragen dan maximaal 12 meter;
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken, wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. standplaats;
- b. seksinrichting;
- c. escortbedrijf;
- d. (straat)prostitutie;

- e. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- g. het opslaan van goederen anders dan in gebouwen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend voor gestapelde woningen, al dan niet met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf;
- b. bijbehorende bouwwerken;
met daaraan ondergeschikt:
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. toegangswegen en paden;
- e. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water, waterberging en watervoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden niet meer bedragen dan is aangeduid;
- c. de bouwhoogte van woningen en woongebouwen mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, mag de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - installatie' met maximaal 3 meter overschreden worden door benodigde installaties en voorzieningen voor het appartementencomplex, zoals een liftopbouw, doorvoerkanalen en een lucht warmtepomp.

5.2.2 Ondergrondse parkeervoorziening

- a. de diepte van ondergrondse parkeervoorzieningen mag niet meer dan 5 meter bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag, met uitzondering van bruggen, bewegwijzering en erfafscheidingen, niet meer bedragen dan 3,00 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- b. ter waarborging van een vrije vaarbreedte;
- c. ter waarborging van een doelmatige breedte-diepteverhouding;
- d. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- e. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- f. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- g. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik van:

- a. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw of vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf op een wijze waarop wordt afgeweken van de volgende voorwaarden:
 - 1. er mag niet meer dan 30% van de oppervlakte van de woning, inclusief bijbehorende bouwwerken, worden gebruikt;
 - 2. er mag geen detailhandel plaatsvinden;
 - 3. er mag geen bedrijvigheid worden uitgeoefend die vergunnings- of meldingsplichtig is op gronden van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
 - 4. er mag geen gebruik gemaakt worden van reclameborden;
 - 5. er mogen geen verlichte reclameborden worden gebruikt;
- b. een woning en/of een vrijstaand bijbehorend bouwwerk voor de huisvesting van buitenlandse werknemers welke geen huishouden vormen;
- c. seksinrichtingen;
- d. escortbedrijf;
- e. (straat)prostitutie;
- f. standplaats;
- g. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- h. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- i. het opslaan van goederen anders dan in gebouwen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene bepaling

7.1.1 Ondergeschikte bouwdelen

De bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen mogen, in afwijking van het op de verbeelding en/of hoofdstuk 2 bepaalde, uitsluitend worden overschreden door:

- a. erkers en/of toegangsportalen: de bebouwingsgrens mag met maximaal 1,50 meter overschreden worden ten behoeve van de bouw van een erker en/of toegangsportaal, mits naar de zijde van de weg een onbebouwd deel resteert met een diepte van tenminste 1,50 meter;
- b. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, veranda's, luifels en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen als goot- en kroonlijsten, gevelijsten, pilasters, plinten, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, kozijnen, dorpels en afvoerpijpen voor hemelwater, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

7.1.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt daarbij uitgegaan van de tekst, zoals deze luidt op het tijdstip waarop het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Parkeren

Het gebruik van de gronden conform het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze regels is alleen dan toegestaan indien er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is voor de auto. Bij nieuwbouw dient voldaan te worden aan de volgende autoparkeemormen:

Soort woning	Aantal parkeerplaatsen per woning
Appartement middelduur	1,6
Appartement duur	1,7

8.2 Afwijken van de gebruiksregels

8.2.1 *parkeren*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 voor het stellen van nadere normen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uit een rapport dient te blijken dat:
 1. de aard van de te vestigen functie(s) een andere parkeerbehoefte kennen vanwege onder andere exploitatie, arbeidsintensiteit, aandeel bezoekers en vervoersmanagement, en/of;
 2. er sprake is van uitwisselbaarheid van beschikbare parkeerplaatsen, en/of;
 3. er sprake is van beschikbare alternatieve vervoerswijzen op korte afstand en hiervan wordt door substantieel aandeel van de gebruikers gebruik gemaakt.

8.2.2 *Niet op eigen terrein parkeren*

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 voor het realiseren van parkeergelegenheid op andere gronden dan op eigen gronden, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. uit een rapport dient te blijken dat:
 1. er geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk in het openbaar gebied, en;
 2. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid, en;
 3. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Omgevingsvergunning

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de regels in die zin dat kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd, mits;
 - 1. de oppervlakte van enig gebouw ten hoogste 25 m² bedraagt;
 - 2. de goot- en bouwhoogte respectievelijk ten hoogste 3 m. en 4,5 m. bedragen;
- b. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in die zin dat de bouwhoogte van erfafscheidingen wordt vergroot tot ten hoogste 3,00 m.

9.2 Afwegingskader

De in 9.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend, onder de voorwaarden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid, waaronder begrepen leidingbelangen;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de landschappelijke en natuurwaarden, archeologische, cultuurhistorische of aardkundige waarden.

9.3 Weigering omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt niet verleend indien daardoor ernstige afbreuk wordt gedaan aan de, ingevolge de bestemming gegeven, gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

10.2 Uitsluiten aanvullende werking bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. laad- en losmogelijkheden; en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Middenweg 7 Bovenkarspel'.

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Planologische regeling	5
1.4 Leeswijzer	5
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	8
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4. MILIEUASPECTEN	19
4.1 M.e.r.-beoordeling	19
4.2 Bodemkwaliteit	20
4.3 Water	21
4.4 Bedrijven en milieuzonering	25
4.5 Akoestiek	27
4.5.1 Wegverkeerslawaaï	27
4.5.2 Industrielawaai	28
4.6 Verkeer en parkeren	29
4.7 Luchtkwaliteit	30
4.8 Cultuurhistorie & Archeologie	31
4.9 Natuurwaarden	33
4.10 Kabels en leidingen	34
4.11 Externe veiligheid	35
4.12 Duurzaam bouwen	37
5. UITVOERBAARHEID	41
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
5.2 Economische uitvoerbaarheid	42

6. PLANSTUKKEN	43
6.1 Planstukken	43
6.2 Toelichting op de analoge verbeelding	43
6.3 Toelichting op de regels	43

7. INSpraak, OVERLEG EN PROCEDURE	46
7.1 Overleg	46
7.2 Ontwerp	46
7.3 Vaststelling	46

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Aanmeldingsnotitie MER
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek, wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek, industrielawaaï
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek, parkeerterrein
- Bijlage 7: Quicksan Flora en Fauna
- Bijlage 8: Kwantitatieve risicoanalyse
- Bijlage 9: Aanlegtekening – Presentatietekening
- Bijlage 10: Asbest- en funderingsonderzoek
- Bijlage 11: Schaduwtelingenappartementen Middenweg
- Bijlage 12: Schaduwtelingen Middenweg
- Bijlage 13: Stikstofdepositieberekening
- Bijlage 14: Nota inspraakreacties

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Midden in de kern Bovenkarspel, nabij het station, de centrumvoorzieningen en het woongebied, liggen enkele bedrijfspercelen, waaronder de locatie Middenweg 7. Op deze locatie is een bedrijfspand aanwezig waar de afgelopen jaren meerdere functies in hebben plaatsgevonden.

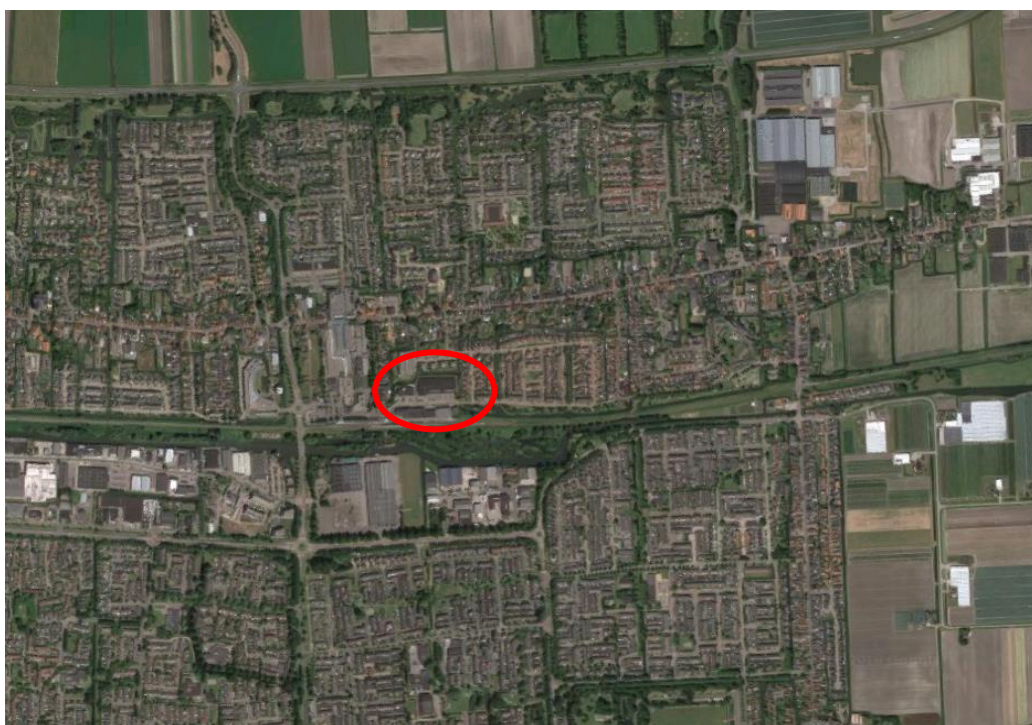
In samenwerking met de gemeente Stede Broec wil Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. de bedrijfslocatie herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. (hierna initiatiefnemer genoemd) is voornemens het bestaande bedrijfspand te slopen en een nieuw hoogwaardig appartementencomplex te realiseren. Deze herontwikkeling is tevens aanleiding om de ruimtelijk kwaliteit aan de Middenweg te verbeteren waardoor dit deel van het centrumgebied van Bovenkarspel wordt opgewaarderd.

Het beoogde appartementencomplex is op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Stede Broec' echter niet mogelijk. Om het initiatief mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor de locatie Middenweg 7 waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de kadastrale percelen sectie A, nummers 2365, 2364 en 1546 aan de Middenweg te Bovenkarspel en heeft een oppervlakte van ca. 6.770 m². Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrenst door een watergang met daar achter een woongebied. Aan de westzijde grenst een bedrijfsperceel aan het plangebied. De zuidelijke grens wordt gevormd door de Middenweg.

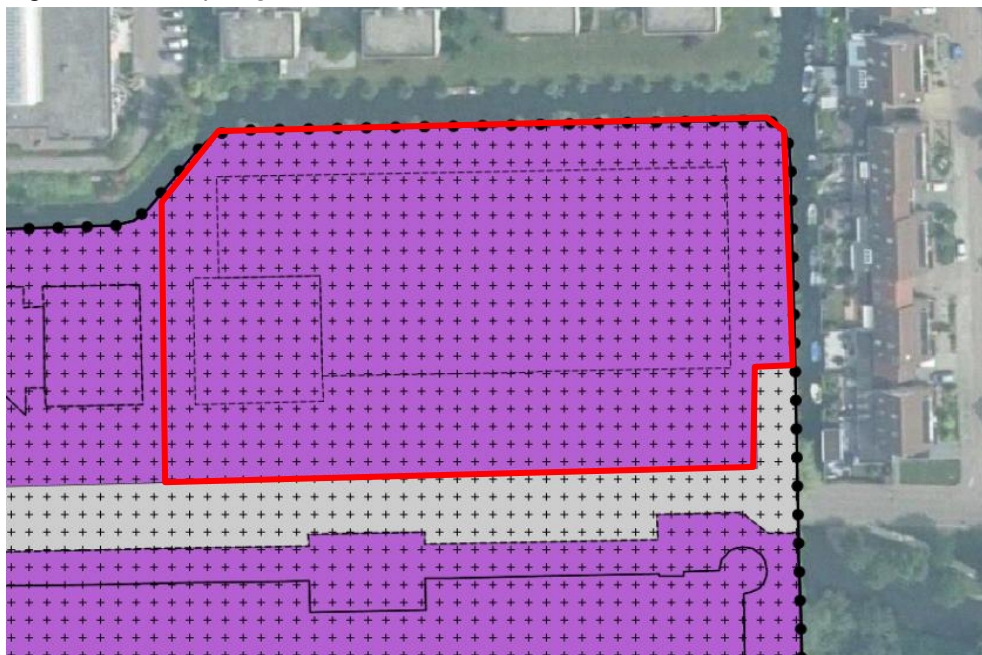
Op de afbeeldingen in figuur 1.1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daaronder is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn omgeving te zien is.



Figuur 1.1 Globale ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Centrum Stede Broec' van de gemeente Stede Broec het geldende bestemmingsplan voor het onderhavig plangebied. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 december 2016. Het plangebied (zie figuur 1.2) heeft hierin de bestemming 'Bedrijf' met verschillende maatvoeringseisen. Tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' voor het plangebied.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan met het plangebied rood omlijnd

Binnen het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf' is het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Binnen deze kaders is niet mogelijk woningen in de vorm van een appartementengebouw te realiseren. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is noodzakelijk om het initiatief mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de toekomstige situatie. Hoofdstuk 4 schetst het relevante beleidskader voor het plan. Daarbij wordt ingegaan op rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten behandeld, waaraan de nieuwe ontwikkeling wordt getoetst. Alle uitgevoerde relevante onderzoeken komen daarbij aan de orde. Hoofdstuk 6 beschrijft de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische planopzet. In hoofdstuk 8 volgt een beschrijving van de omgevingsdialog en overlegreacties, terwijl in hoofdstuk 9 de wettelijke procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan is beschreven.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

De omgeving van het plangebied bestaat uit het centrumgebied van Bovenkarspel en Grootebroek, deze dorpen zijn praktisch gezien samengesmolten tot één kern. Het centrumgebied bestaat onder andere uit het overdekte Winkelcentrum Het Streekhof en andere detailhandel en dienstverlening, zoals het gebouw van het gemeentehuis en de Rabobank. Deze voorzieningen bevinden zich ten westen van het plangebied. Ten noorden van het plangebied zijn woningen aanwezig die, door het ontbreken van beplanting, op de bedrijfsbebouwing uitkijken. Ter hoogte van het plangebied is ten zuiden van de Middenweg een bedrijfsverzamelgebouw aanwezig waar detailhandel in niet dagelijkse goederen is gevestigd. Het betreffen winkels als de Action, Hema en woonwinkels. Op loopafstand is het trainstation van Bovenkarspel-Grootebroek aanwezig. Op het aangrenzende perceel Middenweg 5 is een woningcorporatie gevestigd.

Het plangebied is in de huidige situatie een bedrijfsperceel. Er is enigszins verouderde bedrijfsbebouwing (1992) aanwezig in de vorm van een kantoorgebouw met aangrenzend een bedrijfshal die is voorzien van laaddocks voor vrachtwagens. Momenteel is er tijdelijk een rijwielzaak gevestigd in de bedrijfsbebouwing. Het plangebied is verder grotendeels verhard, langs de randen is beplanting aanwezig, en wordt aan de zuidzijde ontsloten op de Middenweg. Het geheel geeft een versteende en grauwe indruk wat niet ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het centrumgebied Bovenkarspel-Grootebroek. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 2.1 Zicht op de bedrijfshal in het plangebied



Figuur 2.2 Weergave van het straatbeeld van de Middenweg



Figuur 2.3 Zicht op de achterzijde van de bedrijfsbebouwing in het plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens de bedrijfslocatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en er wordt een nieuw hoogwaardig appartementencomplex met 52 koopappartementen gerealiseerd. Het complex bestaat uit twee appartementsgebouwen met respectievelijk 5 en 4 bouwlagen. Het omliggende terrein wordt groen ingericht: de watergang aan de oostzijde wordt verbreed en er wordt een groene singel van heesters en bomen aan de noord- en oostgrens van het plangebied aangelegd. Het dak van de half verdiepte parkeergarage wordt ingericht als daktuin. Tevens wordt de relatie van het plangebied met de Middenweg versterkt door het realiseren van extra parkeervakken op maaiveldniveau voor bezoekers van de woningen en tevens voor het winkelend publiek aan de overzijde van de Middenweg. Dit gedeelte van het plangebied wordt in feite bij de verkeersstructuur en herinrichting van de Middenweg betrokken. In bijlage 9 is het ontwerp voor de herinrichting van de Middenweg opgenomen.

De voorgenomen ontwikkeling leidt tot een duidelijke en sterke kwaliteitsimpuls van het ruimtelijke beeld van de Middenweg en in groter verband het gehele centrumgebied van Bovenkarspel-Grootebroek.



Figuur 2.4 Impressie toekomstige situatie van het plangebied

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behorend onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen een Nationale Hoofdstructuur gelegen.

Doorwerking plangebied

Het project behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake het mogelijk maken van een ruimte-voor-ruimte woning wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: “De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Gelet op het programma van het initiatief (52 woningen), moet het plan beschouwd worden als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ en is de toets aan de Ladder wettelijk verplicht. In bijlage 1 van dit bestemmingsplan is een uitgebreide verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen waarin de behoefte naar de appartementen is onderzocht. Hier volgen enkel de belangrijkste resultaten van de verantwoording en de conclusie.

Na rekening te houden met reeds gerealiseerde en gesloopte woningen in 2017 en 2018 resteert voor de gemeente Stede Broec een behoefte aan 642 woningen tot 2030. De totale plancapaciteit (hard en zacht) in de gemeente Stede Broec van 601 woningen ligt lager dan de woningbehoefte (642 woningen). Dit betekent dat de bestaande plancapaciteit nog niet voldoende voorziet in de woningbehoefte en er nog ruimte is voor circa 41 woningen tot 2030. Het initiatief van 52 woningen in het plangebied is reeds meegenomen in de woningbouwprogrammering voor de gemeente Stede Broec als zachte plancapaciteit. Er wordt daarom geconcludeerd dat het initiatief voorziet in een kwantitatieve behoefte binnen het verzorgingsgebied. Het type woningen dat wordt voorzien aan de Middenweg en de differentiatie hierbinnen voorziet in een kwalitatieve behoefte aan appartementen (met name interessant voor eenpersoonshuishoudens en kleinere huishoudens met diverse inkomens). Daarmee vormt het plan een aanvulling op de Stede Broecse en de regionale woningvoorraad, die voornamelijk uit grondgebonden eengezinswoningen bestaat. Met het toevoegen van appartementen wordt er door het initiatief in kwalitatieve zin dus voorzien in een (toekomstbestendige) behoefte. Bovendien voldoet het planinitiatief aan de Middenweg in Bovenkarspel aan alle aspecten van de West-Friese basis en aan drie aspecten van het West-Fries vooruitdenken. Het plan past hiermee binnen de beleidskaders van West-Friesland.

Gelet op de ligging van het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied en de ruimtelijke structuren kan tevens geconcludeerd worden dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Via dit initiatief wordt immers voldaan aan de wens en ambitie om nieuwe ontwikkelingen waar mogelijk te ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied.

Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat onderhavig initiatief wordt passend wordt geacht binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking, gezien er wordt gezien in een behoefte op de langere termijn binnen de afgebakende regio en het geen nadelige effecten heeft voor de regio en gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten (PS) de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. De beleidsnota vervangt de Structuurvisie 2040 en loopt vooruit op de Omgevingswet, die in 2021 in werking zal treden. In de visie streeft de provincie naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier, en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die wij maken.

In de omgevingsvisie is het principe van 'lokaal wat kan, centraal wat moet' leidend. Hieruit komen een aantal hoofdthema's naar voren:

- Noord-Holland in beweging, op weg naar een economisch en duurzame toekomst;
- dynamisch schiereiland, benutten van een unieke ligging;
- metropool in ontwikkeling, vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem;
- sterke kernen, sterke regio's, sterke kernen houden regio's vitaal;
- nieuwe energie, economische kansen benutten van energietransitie;
- natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agri-foodsector.

Doorwerking plangebied

Voor de beoogde ontwikkeling is met name het hoofdthema 'sterke kernen, sterke regio's, sterke kernen houden regio's vitaal' van toepassing. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en betreft de herontwikkeling van een bedrijfsperceel. De bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en de bebouwing wordt gesaneerd ten behoeve van de woningbouw. Tevens worden openbare parkeergelegenheden op het plangebied gerealiseerd zodat de parkeerdruk van het winkelend publiek in de Middenweg beter wordt opgevangen. Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van efficiënt en duurzaam ruimtegebruik wat bijdraagt aan de vitaliteit van de kern en regio. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050.

Provinciale Ruimtelijke Verordening (2019)

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Naar aanleiding van nieuwe wetgeving en/of provinciaal beleid wordt de PRV regelmatig aangepast. Op 14 januari 2019 is deze als geconsolideerde versie gepubliceerd.

Voor dit project is het beleidsveld 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' van belang.

Artikel 5a Nieuwe stedelijke ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.

2. *Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.*

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien de ladder voor duurzame verstedelijking, waarvan regionale behoefte een toetspunt is, positief is doorlopen (zie paragraaf 3.1), wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan artikel 5a van de verordening.

Beleidsprogramma Maak Plaats!

Met Maak Plaats! wil de provincie Noord-Holland stationsomgevingen beter benutten en in samenhang met elkaar ontwikkelen. Alle 60 treinstations en 4 grote busstations in de provincie, zijn geanalyseerd. Er is in kaart gebracht wat onder meer ontwikkelingsmogelijkheden zijn en wat de huidige kwaliteiten zijn. De scores zijn uitgewerkt in het vlindermodel, dat OV-knooppunten als bestemming en verbinding in beeld brengt.

Door de stationsomgevingen beter te benutten, wordt het reizigerspotentieel groter. Meer activiteiten en een goede bereikbaarheid leiden tot meer reizigers en een betere benutting van de capaciteit op het spoor. Dit draagt ook bij aan het vergroten van de keuzemogelijkheden binnen het daily urban system; OV, auto, fiets, lopen of een combinatie. Er zijn 4 inhoudelijke doelstellingen geformuleerd. Om knooppunten te ontwikkelen moet worden samengewerkt. Dit gebeurt op 3 niveaus. Deze zijn geformuleerd in 3 procesmatige doelstellingen. De 7 doelstellingen zijn 22 maart 2016 door GS vastgesteld en luiden als volgt:

Inhoudelijke doelstellingen

1. Verbeteren van knooppunten en de samenhang tussen knooppunten;
2. Verbeteren stationsomgevingen tot comfortabel en optimaal functionerende schakel;
3. Beter benutten bestaande ruimte rond stationsomgevingen;
4. Stationsomgevingen aantrekkelijker en leefbaarder maken.

Procesmatige doelstellingen

5. Benutten samenwerkingsverbanden op netwerkniveau;
6. Waar nodig vormen van samenwerkingsverbanden en coalities op corridorniveau;
7. Faciliteren van samenwerkingsverbanden op knooppuntniveau.

Beoordeling voor het plangebied

Het plangebied ligt op circa 130 meter van treinstation Bovenkarspel-Grootebroek. Voor ieder station in de provincie is een 'knooppuntmilieu' geformuleerd, waarin de belangrijkste 'ideaaltypische' ontwikkelingsrichtingen zijn opgenomen. In totaal zijn er twaalf knooppuntmilieus. De twaalf knooppuntmilieus zijn ideaaltypische situaties. Station Bovenkarspel-Grootebroek is ingedeeld in knooppuntmilieu 'centrum dorp'. Kenmerkend voor dit milieu is de ligging nabij een dorpscentrum en de multifunctionele structuur van wonen in lage dichtheid en een mix van dagelijkse voorzieningen en horeca. Het beoogde initiatief voorziet in een aantrekkelijk woonmilieu dat bijdraagt aan de verbetering van de openbare ruimte van het gebied. Het past daardoor in het beleidsprogramma 'Maak Plaats!'.

3.3 Regionaal beleid

Regionale structuurschets 'Westfriesland een dijk van een regio' 2016

Westfriesland is een regio met veel kwaliteiten. De regio ligt prachtig aan het Markermeer /IJsselmeer, heeft een vitale, diverse agrarische sector, kent mooie steden, bestaat uit aantrekkelijke landschappen en bezit een sterke ondernemersgeest. Een regio die gunstig gelegen is in Noord-Holland ten opzichte de dynamische Amsterdamse regio en goed verbonden is. Om de regio verder te versterken is het Pact van Westfriesland opgesteld. De zeven gemeenten van Westfriesland hebben aangegeven dat ze binnen vijf jaar tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland willen horen. Om de ambitie te bereiken heeft de regio onder andere een regionale structuurschets opgesteld.

De regionale ambities zijn vertaald in zeven doelstellingen. Samen dragen ze bij aan de ambitie om tot de aantrekkelijkste regio's in Nederland te behoren en spelen ze in op de gewenste economische, sociale ruimtelijke structuurversterking. Met de zeven doelstellingen wordt bijgedragen aan de ambities uit het Pact:

1. Westfriesland versterkt de leefbaarheid van (kleine) kernen;
2. Westfriesland benut recreatieve potenties van kust en steden;
3. Westfriesland bouwt aan een duurzame, klimaatadaptieve regio;
4. Westfriesland zorgt voor woonruimte voor de Westfriese samenleving;
5. Westfriesland versterkt de externe woonkwaliteit;
6. Westfriesland biedt ruimte voor ondernemen;
7. Westfriesland versterkt de agribusiness;

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een bedrijfsperceel. De bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en de bebouwing wordt gesaneerd ten behoeve van de woningbouw. Tevens worden openbare parkeergelegenheden op het plangebied gerealiseerd zodat de parkeerdruk van het winkelend publiek in de Middenweg beter wordt opgevangen. Het plan zorgt daarmee voor woonruimte in de regio en versterkt daarnaast de externe woonkwaliteit. Het planvoornemen is in lijn met de Regionale structuurschets.

Regionale woonvisie West-Friesland 2017-2027

Binnen het Pact van West-Friesland is de ambitie uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. Deze Regionale Woonvisie zal aan het realiseren van die ambitie bijdragen. Samen met het Regionaal Actieprogramma (RAP) wordt uitvoering gegeven aan realistische doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden. Doel van de regionale woonvisie is om de West-Friese bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen en zoveel mogelijk een breed scala aan woonwensen en woningbehoefte van de inwoners binnen de regio te realiseren. De vijf speerpunten van de regionale woonvisie zijn:

1. Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
2. Vitale kernen: leefbaar West-Friesland tot in de kern.
3. Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.
4. Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen.

5. Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling van 52 appartementen draagt bij aan het vitaal houden van de kernen in West-Friesland door ook in de toekomst voldoende woongelegenheid te behouden voor de inwoners van Stede-Broec. Door in te spelen op de behoefte aan appartementen zoals aangegeven in de Toekomstvisie van Stede Broec wordt een onderscheidend en complementair product geleverd.

RAP West-Friesland 2017-2021

Het Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) betreft het actieprogramma voor het woonbeleid in de regio. Ten aanzien van nieuwbouw wordt geconcludeerd dat vooral ingezet moet worden op onderscheidende en complementaire producten. Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven zet de regio zich in om tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's in Nederland te behoren. De regio kiest voor woningen en woonmilieus die aantrekkelijk zijn en een grote(re) aantrekkingskracht hebben op huishoudens in West-Friesland en buiten de regio. Er wordt ingezet op unieke productmarktcombinaties in de woningmarkt met een goede prijs-kwaliteitverhouding op sterke locaties.

De regio West-Friesland heeft afgesproken dat elke gemeente zoveel mogelijk binnen de indicatieve lokale behoefte blijft. Gemeenten die op dit moment een hogere plancapaciteit dan woningbehoefte hebben, krijgen de tijd om hieraan te werken. In de tussentijd is de regionale indicatieve woningbehoefte leidend en moeten de regiogemeenten hier voor de RAP-periode gezamenlijk binnen blijven, dus zonder deze te overschrijden. Op vrijwillige basis kunnen gemeenten plancapaciteit uitwisselen. Bovendien hanteert de regio een buffer van 250 woningen bovenop de indicatieve regionale behoefte. Deze buffer kan benut worden in gevallen waar dat noodzakelijk is en waar regionale afstemming en instemming over is bereikt. De vergrijzing en de huisvesting van (andere) zorgbehoevenden zijn belangrijke thema's binnen de Woonvisie. De behoefte aan levensloopbestendigheid/nultredenwoningen groeit, zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad. De regio stuurt op het mengen van jong en oud bij nieuwbouwprojecten. Zo kunnen jongeren makkelijker wat voor ouderen doen. Datzelfde geldt voor de mantelzorgers. Ook het langer thuiswonen van andere doelgroepen wordt ondersteund.

Doorwerking plangebied

Het planinitiatief omvat 52 appartementen bedoeld voor onder andere starters, eenpersoonshuishoudens en ouderen. Deze woonvorm is daarmee levensloopbestendig en is bereikbaar voor zowel jong en oud. Het plan voorziet in een complementair product (zie ook bijlage 1) en is daarmee in lijn met het RAP. Daarnaast is het planvoornemen besproken in de VVRE vergadering van 7 februari 2019. De regionale bestuurders hebben geen bezwaar tegen het plan.

3.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024

De gemeente Stede Broec zet zich in om nu en in de toekomst een duurzame woon-/werkgemeente te blijven. Dit betekent het respecteren en versterken van de kernwaarden van de gemeente en het tegengaan van ontwikkelingen die afbreuk doen aan die kernwaarden. Deze hoofddoelstelling valt uiteen in de volgende uitgangspunten:

Keuze 1 - Duurzame ontwikkeling.

Gemeenten hebben een voorbeeldfunctie en de gemeente Stede Broec zet zich daarom in om het aspect duurzaamheid in de breedste zin van het woord structureel mee te nemen in haar projecten en organisatie.

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

Stede Broec heeft een sterk eigen profiel als verstedelijkte plattelandsgemeente met een breed scala aan eigen voorzieningen en heeft daarmee een ander profiel dan bijvoorbeeld het naastgelegen Enkhuizen. Ontwikkelingen moeten de eigen bevolking aanspreken, dit betekent een transitie van aanbod naar vraaggestuurd bouwen op basis van de eigen identiteit. Ook moet het woningen- en voorzieningenaanbod aan blijven sluiten op het profiel van de inwoners van de gemeente. Dat wil bijvoorbeeld zeggen: minder reguliere eengezinswoningen en meer appartementen voor alleenstaanden en ouderen.

Keuze 3 - Behoud en versterking (ruimtelijke) kwaliteit.

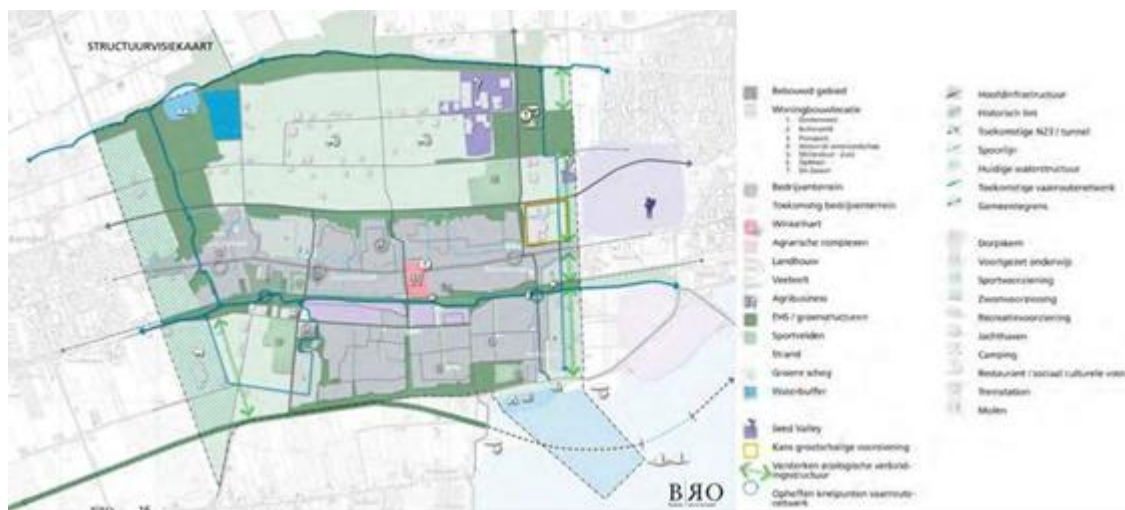
Het faciliteren van initiatieven op het gebied van wonen en werken mag niet betekenen dat er sprake is van een achteruitgang in de ruimtelijke kwaliteit door het aantasten van andere kernkwaliteiten, zoals het vele groen en water. Ruimtelijke kwaliteit draagt vanzelfsprekend bij aan het verblijfsklimaat en daarmee aan de aantrekkingskracht van de gemeente en het draagvlak voor voorzieningen zoals bijvoorbeeld scholen.

Keuze 4 - Verbinding van netwerken en gebieden.

Een van de kernkwaliteiten van de gemeente Stede Broec is de aanwezigheid van een fijn netwerk aan natte en droge infrastructuur. Hierdoor is de gemeente relatief goed ontsloten. In de toekomst staan met name infrastructurele ingrepen in het regionale netwerk op de agenda van de provincie Noord-Holland. Hierdoor zal de bereikbaarheid van Stede Broec vanuit het westen en oosten nog beter worden. De noord-zuidverbindingen zijn echter ook van belang voor de algemene ontsluiting en een duurzame toekomst voor de werkgelegenheid.

Doorwerking plangebied

De vier beschreven uitgangspunten zijn verder uitgewerkt per onderwerp (figuur 3.1). Voor de beoogde ontwikkeling zijn met name het thema wonen van belang. Voor woningbouw komt het accent te liggen op transformaties van bestaand bebouwd gebied en kleinschalige nieuwe wijken die bijdragen aan een duurzamer en meer divers beeld.



Figuur 3.1 Structuurvisiekaart Stede Broec

Uit de visie van de gemeente Stede Broec volgt een aantal concrete projectvoorstellen ter versterking van het huidige profiel en realisatie van de gemaakte keuzes. De herontwikkeling van het plangebied wordt expliciet genoemd. De gemeente wil deze locatie ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan op het gemeentelijk beleid van de structuurvisie. De beoogde nieuwbouw (appartementen) sluit tevens aan op het profiel van de inwoners van de gemeente.

Duurzaamheidsvisie 2018-2021

Klimaatverandering is in de afgelopen jaren meer en meer centraal komen te staan en vraagt om een integraal duurzaamheidsbeleid om de negatieve effecten tegen te gaan en de leefomgeving bestendig te maken tegen de nieuwe omstandigheden. In deze visie hebben we het over duurzaamheid in de fysieke leefomgeving, waaronder duurzame opwekking van energie, isoleren van de woningvoorraad, terugdringen van de CO₂ uitstoot, toekomstbestendig inrichten van de leefomgeving en hergebruik van waardevolle afvalstromen.

Visie en doelen

De gemeente Stede Broec ziet duurzaamheid als het ontwikkelen van beleid en uitvoeren van projecten, zonder rooibouw te plegen op de leefomgeving en grondstoffen. De voordelen van vandaag worden niet afgewenteld op de toekomst. Stede Broec gelooft in een duurzame leefomgeving, waarin we vandaag en in de toekomst gezond en veilig kunnen leven. Stede Broec stelt zich de volgende doelen:

- 14% duurzame energie in 2020;
- in 2050 wil Stede-Broec een geheel duurzame en energieneutrale gemeente zijn.

- Klimaatbestendige inrichting van de gebouwde omgeving.
- Afval wordt zoveel mogelijk tegengegaan en afvalstoffen zoveel mogelijk hergebruikt. In 2020 hebben we het restafval teruggebracht naar maximaal 100 kg per inwoner per jaar met een scheidingspercentage van 75 %.
- Duurzame ambtelijke organisatie in 2020.

De doelstellingen zijn uitgewerkt in vijf thema's die in het onderliggende programma verder uitgewerkt worden. De thema's zijn als volgt:

1. verduurzamen fysieke leefomgeving
2. klimaatadaptatie
3. circulaire economie
4. bewustwording en communicatie
5. eigen organisatie

Samenwerkingspartners

De ambities zijn te groot en de doelstellingen onmogelijk te behalen zonder samenwerking. Stede Broec hoeft het gelukkig niet alleen te doen en het wiel niet opnieuw uit te vinden. Stede Broec heeft verschillende samenwerkingsverbanden met onder meer gemeenten in West-Friesland, de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN), het Duurzaam Bouwloket, de Provincie Noord-Holland en de Rijksoverheid. Ook lokale organisaties zoals de Stichting Puur Slim West-Friesland (PSWF) en de Zonnecoöperatie West-Friesland zijn belangrijke partners.

Doorwerking plangebied

Het toepassen van duurzame principes is een belangrijk element in onderhavige planontwikkeling. In paragraaf 4.12 Duurzaam bouwen wordt dit verder toegelicht.

4. MILIEUASPECTEN

Voor de ontwikkeling is het van belang dat tijdens de uitvoering en in de nieuwe situatie sprake is van een goede omgevingssituatie. Deze omgevingstoets gaat in op de relevante milieuaspecten (bodem, water, milieuzonering en externe veiligheid) en op andere sectorale regelgeving (bijvoorbeeld archeologie, cultuurhistorie en ecologie).

4.1 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt een bestaande bedrijfslocatie gesaneerd en 52 extra wooneenheden mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

Voor onderhavig initiatief is een vormvrije m.e.r.-beoordeling in de vorm van een aanmeldnotitie opgesteld. In deze aanmeldnotitie wordt aanbevolen - na nadere kennisname van deze beoordeling - een gemeentelijk besluit voor te bereiden waarin wordt aangegeven dat voor de verdere planvorming van voorliggend initiatief geen milieueffectrapportage wordt vereist. De volledige m.e.r.-beoordeling is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

4.2 Bodemkwaliteit

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt de functiewijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' mogelijk gemaakt, een onderzoek moet aantonen dat de bodem geschikt is voor de toekomstige gevoelige functie. Door Prommenz is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van het plangebied te bepalen². In deze paragraaf volgen de resultaten en conclusies van het onderzoek, de complete rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in de klei in de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie ten hoogste licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en plaatselijk minerale olie zijn gemeten. Uit de oliechromatogrammen in het analysecertificaat blijkt dat het verhoogde gehalte aan minerale olie wordt veroorzaakt door van nature aanwezige humuszuren. Derhalve wordt het licht verhoogde gehalte aan minerale olie gezien als een van nature voorkomende verhoogde achtergrondwaarde. In het puin- en baksteenhoudende zand in de bovengrond en in de zandlaag onder het funderingsmateriaal grond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten.

Door het plangebied heeft voorheen een watergang gelopen die is gedempt. Het dempingsmateriaal is afzonderlijk onderzocht. Hieruit zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. De aangetroffen lichte verontreinigingen zijn vergelijkbaar met de klei zonder bijmengingen in de boven- en ondergrond. In een van de boringen is in de ondergrond een sliblaagje waargenomen. Dit duidt op de waterbodem van een voormalige watergang. In deze boring zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Hieruit kan worden afgeleid dat de sloot is gedempt met gebiedseigen grond.

In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan onderzochte stoffen gemeten. De verhoogde waarden voor de troebelheid zijn geen gevolg van verontreinigingen in het grondwater.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat ervan uit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen herontwikkeling. Vanwege de aanwezigheid van puin en slakken onder de bestrating op het voorterrein is een aanvullend onderzoek noodzakelijk naar asbest in de puinlaag en vanadium in de grond onder de puinlaag. Dit onderzoek is uitgevoerd door Prommenz³. De resultaten van het onderzoek zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

² Verkennend bodemonderzoek Middenweg 7 te Bovenkarspel, Prommenz, documentnummer 16218.vbo_rapport.01, d.d. 14 december 2016

³ Asbest- en funderingsonderzoek Middenweg 7 te Bovenkarspel, Prommenz, documentnummer M18245_U191556pz, d.d. 24 januari 2019

Uit de toetsing volgt dat de slakkenlaag ter plaatse van de onderzoekslocatie op basis van de emissie- en de samenstellingswaarden is gekwalificeerd als 'Toepasbaar als niet-vormgegeven bouwstof'. Uit het asbestonderzoek volgt dat in geen van beide mengmonsters asbesthoudend materiaal is aangetroffen. Zowel de slakkenlaag als het puin vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.3 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit plan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in de waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW) Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan 2010-2015

Waterschapsbeleid

In het waterprogramma 2016 - 2021 presenteert het hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier het beleid, de maatregelen, de programma's en de projecten die in deze periode worden uitgevoerd. Met dit Waterprogramma geeft het hoogheemraadschap richting aan het waterbeheer tussen 2016 en 2021. Hierin wordt antwoord gegeven op de vragen: Hoe zorgt het hoogheemraadschap in de toekomst voor veilige dijken, droge voeten en voldoende schoon en gezond water in Hollands-Noorderkwartier? Welke benadering worden daarvoor gekozen? En welke kosten en inzet gaan daarmee gepaard?

De klimaatverandering en de veranderende maatschappij dwingen tot aanscherping en heroverweging van keuzes in het waterbeleid. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Veranderende patronen in communicatie en participatie in de maatschappij vragen van het hoogheemraadschap grotere betrokkenheid en intensievere dialoog met de partners en belanghebbenden. Bovendien zijn er steeds meer partijen betrokken bij het waterbeheer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied ligt in het peilgebied 700-10 van de polder Het Grootslag, met een streefpeil van NAP -2,40 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van secundaire en primaire waterlopen naar het gemaal Het Grootslag. Daar wordt het water via dit gemaal op het IJsselmeer uitgeslagen.

Bodem en grondwater

In de omgeving van het plangebied bestaat de bodem uit zware zavel met homogeen profiel. Ter plaatse van de nabije omgeving is sprake van grondwatertrap IV. Grondwatertrap VI wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert tussen 0,4 m en 0,8 m beneden het maaiveld en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden het maaiveld ligt.

Waterkwantiteit

Het plangebied grenst aan een secundaire watergang, die aan de noord- en oostzijde van het plangebied loopt. In het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

In en nabij het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is deels aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Waterkwantiteit

Uit 'Samen houden we droge voeten, maatwerk bij het bergen van overtollig regenwater': Bij een toename in verharding van meer dan 800 m² bestaat er een verantwoordelijkheid voor het bergen van regenwater. Voor bebouwing of bestrating van 800 m² of meer onverharde grond is een watervergunning nodig.

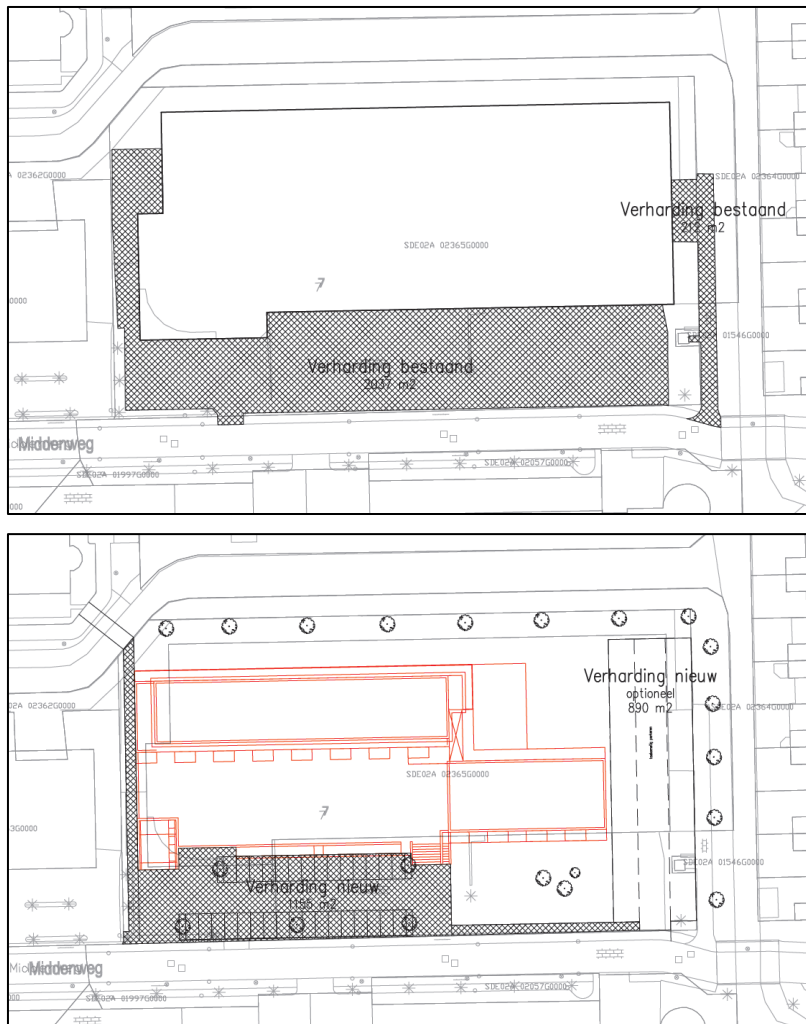
Oppervlakte aanleg extra verhard oppervlak	Minimaal benodigd oppervlak extra open water, uitgedrukt als percentage van het aan te leggen extra verhard oppervlak
< 800 m ²	Geen, behoudens Artikel 4.2 lid c. en d. Keur 2009
≥ 800 m ² < 2.000 m ²	10%
≥ 2.000 m ²	Maatwerkberekening

In de huidige situatie is het plangebied, met uitzondering van een strook langs de noord- en oostzijde, geheel verhard. Het verhard oppervlakte bedraagt ca. 6.098 m², bestaande uit erfverharding (ca. 2.249 m²) en bebouwd oppervlak (ca. 3.840 m²). Met onderhavige ontwikkeling wordt het bedrijfspand en de aanwezige terreinverharding gesaneerd. De toekomstige verharding (appartementencomplex en parkeerplaatsen) beslaan een oppervlakte van ca. 4.893 m², bestaande uit erfverharding (ca. 2.045 m², inclusief optionele verharding) en bebouwd oppervlak (ca. 2.794 m², inclusief halfverdiepte parkeerkelder). Het verhard oppervlakte neemt af met ca. 1.205 m². In figuur 4.1 zijn de bebouwingscontouren en het verhard oppervlakte van de huidige en toekomstige situatie schematisch weergegeven. De optionele verharding wordt niet direct gerealiseerd maar is met een afwijkingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan geborgd. De bovenstaande berekening van de wateropgave betreft dus een 'worst-case' situatie.

Door de afname van het verhard oppervlakte leidt de ontwikkeling niet tot ongewenste peilstijgingen en een verslechtering van de waterhuishoudkundige situatie. Met onderhavige ontwikkeling wordt wel de watergang langs de oostzijde bij het plangebied betrokken. De watergang wordt verbreed tot in het plangebied. Naast infiltratie in het onverharde gedeelte van het plangebied kan regenwater tevens in de verbrede watergang verwerkt worden. Hierdoor is het plan in lijn met het principe 'klimaat adaptief bouwen'. Door de realisatie van water in het plangebied kan de toenemende neerslagintensiteit als gevolg van klimaatverandering wordt opgevangen. Ook wordt het hemelwater niet afgevoerd op het riool en zoveel mogelijk rechtstreeks afgevoerd naar open water

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.



Figuur 4.1 Schematische weergave bebouwingscontouren en verhard oppervlakte van de huidige en toekomstige situatie.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-)filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Conclusie

Door de afname van het verhard oppervlakte in het plangebied zijn geen nadere watercompenserende maatregelen noodzakelijk. Regenwater wordt in het plangebied zelf verwerkt. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten (Staat van Bedrijfsactiviteiten) wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden). Voorts wordt onderscheid gemaakt in twee verschillende gebiedstypen: rustige woonwijk c.q. rustig buitengebied enerzijds en gemengd gebied anderzijds. De richtafstanden gaan uit van eerstgenoemd gebiedstype. Indien er sprake is van 'gemengd gebied' mag echter één afstandsstap worden teruggeschakeld.

De VNG-publicatie verstaat onder gemengd gebied het volgende: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen."

Doorwerking plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Bovenkarspel en Grootebroek met verschillende functies in de directe nabijheid. De Middenweg maakt onderdeel uit van de plaatselijke

hoofdinfrastructuur en ter hoogte van het plangebied is er aan de Middenweg een winkelstrook aanwezig, de noord- en oostzijde bestaat uit woongebied. De omgeving van het plangebied kan daarom worden aangemerkt als 'gemengd gebied'.

Met onderhavige ontwikkeling (woningbouw) worden geen activiteiten mogelijk gemaakt die kunnen leiden tot milieuhinder voor omliggende functies. Woningen zijn echter wel milieugevoelige functies. Dit betekent dat er ter plaatse van de beoogde woningen sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven niet gehinderd wordt door de aanwezigheid van de woningen in het plangebied. Om deze reden worden hieronder de richtafstanden van de omliggende inrichtingen nader beschouwd.

Middenweg 5

Aan de westzijde van het plangebied is de inrichting Middenweg 5 aanwezig. Daar zijn bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 toegestaan en tevens een timmerwerkplaats (b.o. <1.000 m²) en kantoorruimte. De grootste richtafstand van deze functies is 30 meter voor het aspect geluid. Voor de overige aspecten geldt een maximale afstand van 10 meter. Gezien de ligging in gemengd gebied worden deze afstanden met één stap verlaagd tot respectievelijk 10 en 0 meter. De werkelijke afstand tussen het bouwvlak in het plangebied en het bedrijfsperceel is ca. 5 meter. Hoewel in planologisch opzicht deze vorm van functiemening algemeen aanvaardbaar wordt geacht, zal uit akoestisch onderzoek industrielawaai moeten blijken of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Waardoor er op voorhand niet kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn. Het aspect industrielawaai wordt in paragraaf 4.5 nader beschouwd.

Middenweg 2 – 18a

Aan de overzijde van de Middenweg is bedrijfsbebouwing gevestigd (Middenweg 2-18a). Op de percelen zijn bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 toegestaan en tevens detailhandel in niet-dagelijkse goederen, een sportcentrum, kantoren en woninginrichting. Deze functies hebben de milieucategorie 2. De grootste richtafstand van deze functies is 30 meter voor het aspect geluid. Gezien de ligging in gemengd gebied worden deze afstanden met één stap verlaagd tot respectievelijk 10 meter. De werkelijke afstand tussen het bouwvlak in het plangebied en het bedrijfsperceel is ca. 30 meter. Er is daardoor geen sprake van belemmering.

Parkeerplaats plangebied

Het plan bestaat om in de toekomst aan de oostzijde van de nieuwbouw in het plangebied een parkeerplaats te realiseren als dit noodzakelijk blijkt om de parkeerdruk ten gevolge van het winkelend publiek in de Middenweg verder te verlichten. De extra parkeerstrook wordt niet direct bestemd en gerealiseerd maar deze wordt middels een afwijkingsbevoegdheid in dit bestemmingsplan juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Deze parkeerstrook ligt dan nabij woningen aan de Middenweg en Zonedauw. De verkeersbewegingen en het open en dichtslaan van portieren kunnen leiden tot hinder waardoor er voor dit aspect voorhand niet kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn. Dit wordt in het aspect industrielawaai (paragraaf 4.5) nader beschouwd.

4.5 Akoestiek

4.5.1 Wegverkeerslawaaï

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Een uitzondering wordt gevormd door 30 km/u wegen, deze hebben geen geluidszones.

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeer-, spoorweg- en industrielaawaï.

Doorwerking plangebied

In dit geval ligt het plangebied binnen de geluidzone van het spoortraject Hoorn-Enkhuizen, een akoestisch onderzoek is noodzakelijk om de gevolgen van het spoorweglawaaï in beeld te brengen. De Middenweg heeft een snelheidsregime van 30 km/u en hoeft in het kader van de Wet geluidhinder niet onderzocht te worden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt het wegverkeerslawaaï van deze weg wel onderzocht. Door K+ Adviesgroep is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁴. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, hier volgen enkel de conclusies van het onderzoek.

De geluidbelasting ten gevolge van het spoortraject Hoorn – Enkhuizen is maximaal 51 dB. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde voor railverkeer waardoor geen hogere waarde ten aanzien van dit spoortraject hoeft te worden aangevraagd. De geluidbelasting van het spoortraject vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

De geluidbelasting ten gevolge van de Middenweg weg is maximaal 59 dB, zonder aftrek artikel 110g. Wanneer de aftrek wel wordt gehanteerd is de geluidbelasting 54 dB. Wanneer getoetst wordt aan de Wet geluidhinder ligt deze waarde boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale onthefingswaarde wordt niet overschreden. Omdat echter geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft er formeel geen hogere waarde aangevraagd te worden en hoeven er vanuit wetgeving geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid kunnen maatregelen getroffen worden om een binnen niveau van 33 dB te bereiken. Hiervoor wordt een akoestisch onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd. Eventuele bouwtechnische maatregelen die hieruit voortvloeien worden in het ontwerp van de bebouwing verwerkt. Zowel het onderzoek als de bouwtekeningen worden in het kader van de omgevingsvergunning aangeleverd. Dit vormt geen belemmering voor onderhavige bestemmingsplanprocedure.

⁴ Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen Middenweg 7 te Bovenkarspel, K+Adviesgroep, rapportnummer M18251.401, d.d. 31 mei 2018

4.5.2 Industrielawaai

Zoals geconcludeerd in paragraaf 4.4 dient een indicatieve afstand aangehouden te worden van 10 meter tussen de inrichting Middenweg 5 en een geluidgevoelige functie zoals woningen. De beoogde nieuwbouw in het plangebied komt op minder dan 10 meter van de inrichting Middenweg 5 te liggen waardoor er mogelijk sprake is van hinder. Door De Roever is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van Industrielawaai om te beoordelen of er een belemmering van de inrichting Middenweg 5 ontstaat en of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde nieuwbouw⁵.

Daarnaast is in paragraaf 4.4 geconcludeerd dat een mogelijk toekomstige ontwikkeling van een parkeerplaats aan de oostzijde van de nieuwbouw kan leiden tot hinder bij de omliggende woningen. Ook hiervoor is door De Roever een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de gevolgen van de verkeersbewegingen en open en dichtslaande portieren te beoordelen⁶.

In deze paragraaf wordt achtereenvolgens de resultaten van beide onderzoeken beschouwd.

Middenweg 5

Ter plaatse van de woningen in het plangebied wordt ten aanzien van het langtijd beoordelingsniveau, maximaal geluidniveau en indirecte hinder aan de richtwaardes van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en het Activiteitenbesluit voldaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfklimaat ter plaatse van de appartementen.

Parkeerplaats

Ter plaatse van de woningen in de omgeving wordt ten aanzien van het langtijd beoordelingsniveau en indirecte hinder aan de richtwaardes van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en het Activiteitenbesluit voldaan.

Ten aanzien van het maximaal geluidniveau wordt er in de nachtperiode, ter plaatse van vier meetpunten, niet aan de richtwaarde voldaan. Het betreft het piekgeluid door het dichtslaan van portieren op de parkeerplaats. Het dichtslaan van portieren betreft een piekgeluid dat gebiedseigen is en niet afwijkt van de piekgeluiden veroorzaakt door het verkeer over de openbare weg of het dichtslaan van portieren op de oprit bij de burens. De overschrijding is dermate laag dat er geen hoorbaar verschil zou zijn als de berekende waarde 1 dB lager zou zijn. De geringe overschrijding in de nachtperiode door de dichtslaande portieren worden acceptabel geacht.

Geconcludeerd wordt dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen en dat er geen knelpunten bestaan voor het realiseren van de parkeerplaats.

⁵ Akoestisch onderzoek Industrielawaai Timmerwerkplaats Middenweg 7 Bovenkarspel, De Roever Omgevingsadvies, kenmerk 20180905/C01/TO, d.d. 4 september 2018

⁶ Akoestisch onderzoek realisatie parkeerterrein Middenweg 7 Bovenkarspel, De Roever Omgevingsadvies, kenmerk 20180906/C01/TO, d.d. 22 augustus 2018

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling wordt de meest recente CROW-publicatie als uitgangspunt genomen. De meest recente publicatie van het CROW inzake parkeren en verkeer is publicatie 381: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' d.d. 2019. In de CROW-publicatie zijn kengetallen voor het aantal verkeersbewegingen per etmaal gegeven voor verschillende type bedrijven en woningen. De stedelijkheidsgraad van het plangebied en de directe omgeving kan worden getypeerd als 'Schil centrum, matig stedelijk'.

Huidige situatie

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als bedrijfsperceel. Er kan onderscheid gemaakt worden in twee typen bedrijvigheid, te weten 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' en 'Commerciële dienstverlening'. Het gedeelte 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief' heeft een oppervlakte van ca. 3.410 m² (inclusief 4 laaddocks voor vrachtwagens) en een verkeergeneratie van 5 mvt/etmaal. Het gedeelte 'commerciële dienstverlening' heeft een oppervlakte van ca. 510 m² en een verkeersgeneratie van 12,4 mvt/etmaal. Totaal is in de huidige situatie sprake van een verkeersgeneratie van 233,7 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is het plangebied in gebruik als woonperceel. Er wordt een appartementencomplex met in totaal 52 wooneenheden gerealiseerd, waarvan 5 penthouses. Dit betekent dat 47 woningen worden getypeerd als 'Koop, etage, midden' en 5 als 'Koop, etage, duur' met een verkeersgeneratie van respectievelijk 5,8 en 7,3 mvt/etmaal. Totaal is er in de toekomstige situatie sprake van 309 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Met onderhavige ontwikkeling is sprake van een toename van 75,3 motorvoertuigen per etmaal. De capaciteit van de Middenweg is voldoende om deze verkeersgeneratie te kunnen verwerken. Tevens is in de huidige situatie het aandeel vrachtverkeer in de verkeersgeneratie vrij groot. In de toekomstige situatie is er geen sprake meer van vrachtverkeer, wat de verkeersveiligheid en het woon- en leefklimaat ten goede komt.

Parkeerbehoefte

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gaat de gemeente Stede Broec uit van de gemiddelde CROW-normen. De CROW hanteert de volgende normen voor appartementen:

- Appartement midden: 1,2 (minimaal) – 1,8 (maximaal)
- Appartement duur: 1,3 (minimaal) – 2,1 (maximaal)

Voor dit planvoornemen worden de volgende parkeernormen aangehouden: 1,4 parkeerplaatsen per woning voor de 47 appartementen en 1,7 parkeerplaatsen per woning voor de 5 penthouses. Dit resulteert in een totale parkeerbehoefte van 74,3 parkeerplaatsen.

Onder het appartementencomplex wordt een halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd die voorziet in 81 parkeerplaatsen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van de woningen. Daarnaast worden op het maaiveld nog eens extra 30 parkeerplaatsen gerealiseerd om de parkeerdruk (ten gevolge van het winkelend publiek) in de Middenweg te verlichten. Het project heeft naast een ruimtelijke kwaliteitsimpuls tevens een positieve invloed op de verkeerssituatie van de Middenweg.

4.7 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Doorwerking projectgebied

Een van de categorieën van gevallen die in de regeling NIBM worden genoemd betreft een project met 1.500 woningen. Dit betekent dat de bouw van 52 woningen ook als NIBM kan worden gezien. Voor onderhavige ontwikkeling is wel de NIBM-tool ingevuld, zie figuur 4.2.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		51,9
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.2 Uitkomst NIBM-tool

Uit de NIBM-tool blijkt dat er geen nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit noodzakelijk is. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voortgang van de ontwikkeling.

4.8 Cultuurhistorie & Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In onderhavige bestemmingsplantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Cultuurhistorie

Voor Stede Broec is vooral de landschappelijke ondergrond bepalend geweest in de historie van het gebied. Het huidige landschap van de gemeente Stede Broec herbergt elementen uit de periode van de veenontginningen en daarna en is van hoge historisch-geografische waarde. De verkaveling heeft een grote samenhang met de ontginnings- en bewoningsassen, de afwateringskanalen, de achter- en zijkadens en de dijken. Door moderne bebouwing is weinig meer zichtbaar van de originele verkaveling. Wel zijn een aantal perceelsloten aanwezig die nog de originele verkavelingslijnen volgen. Deze sloten vormen onderdeel van een enorm systeem dat vanaf de Middeleeuwen is aangelegd om West-Friesland systematisch te ontwateren en geschikt te maken voor bewoning. Behoud van deze verkavelingssloten is gewenst. De sloten liggen echter niet in het plangebied zodat negatieve effecten op de originele verkaveling worden uitgesloten.

Het geplande ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op eventuele cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Archeologie

De gemeente Stede Broec heeft haar archeologiebeleid verwerkt in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Stede Broec'. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Hierin is opgenomen dat voor bodemverstoringen groter dan 1.000m² en dieper dan 40 cm-mv een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit betekent dat de norm in principe wordt overschreden. Door Archeologie West-Friesland is een archeologische quickscan gemaakt naar de mogelijke archeologische waarden in het plangebied⁷. De volledige quickscan is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hier volgen enkele de resultaten van de quickscan.

Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal. In het plangebied staat op historisch kaartmateriaal geen bebouwing aangegeven. Het bewoningslint langs de Streekweg, dat vanaf de 12^{de} eeuw bewoond is, ligt ten noorden van het plangebied. Voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd geldt een lage archeologische verwachting.

⁷ Archeologische quickscan Middenweg Bovenkarspel, Archeologie West-Friesland, kenmerk 16152, d.d. 18 oktober 2018

Aan de hand van bodemkaarten kan inzicht worden verkregen in de verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. In het grootste deel van het plangebied komen kleigronden voor (groen op figuur 4.3). Op basis van archeologisch onderzoek in Enkhuizen blijkt dat op de kleiige kwelders ook gewoond is². In het noordelijke deel komen diep humeuze gronden voor (grijs op figuur 4.3, omvang ca. 1.000 m²). Deze gronden zijn in de loop van de Middeleeuwen ontstaan door humeuze grond op te baggeren en hebben in de regel conserverend gewerkt voor het onderliggende prehistorische landschap. In november en december 2015 heeft een archeologische opgraving plaatsgevonden ten westen van het plangebied. Hier werden geheel volgens verwachting resten uit de Midden-Bronstijd gevonden. De hier aanwezige diep humeuze gronden hebben conserverend gewerkt. Op basis van de archeologische en bodemkundige bronnen geldt een middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd.



Figuur 4.3 Ligging plangebied op de bodemkaart van Ente

De huidige bebouwing is uit het begin van de jaren '90 en is deels verlaagd aangelegd. Tevens bevindt zich onder een groot deel van het pand een kruipruimte. Op basis van de verstoring die de huidige bebouwing heeft veroorzaakt aan het bodemarchief is nader archeologisch onderzoek in het kader van de archeologische monumentenzorg niet noodzakelijk. Het plangebied is vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland de sloop van de huidige bebouwing wil monitoren.

4.9 Natuurwaarden

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In het kader van de beoogde ontwikkeling (sloop bedrijfsgebouw en nieuwbouw appartementencomplex) is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden⁸. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

Het meest nabijgelegen onderdeel van een Natura 2000-gebied is gelegen op circa 1,4 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Het betreft het Natura 2000-gebied IJsselmeer. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van licht, geluid of depositie van stikstof. Externe effecten als gevolg van de voorgenomen plannen binnen het plangebied zijn, gezien de afstand (minimaal 1,4 km) en de aard van de plannen (realisatie van een kleinschalig appartementencomplex), niet te verwachten. Daarnaast is het IJsselmeer geen stikstofgevoelig habitatgebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig habitatgebied is “Eilandspolder” op circa 26 km afstand ten zuidwesten van het plangebied.

Uitspraak Raad van State inzake het PAS en dit bestemmingsplan

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 mei 2019 uitgesproken, dat voor het bepalen van de stikstofdepositie, het PAS niet voldoet aan de voorwaarden van de Europese Habitatrichtlijn. Deze kan dan ook niet meer gebruikt worden bij de beoordeling of al dan niet sprake is van negatieve effecten op beschermde natuurgebieden. Naar aanleiding van de uitspraak over het Programma Aanpak Stikstof en aanpassing van de Aeries-calculator, is het aspect stikstofdepositie opnieuw beschouwd. Hoewel de verwachting is dat het plan geen negatieve effecten heeft op het Natura-2000 gebied Eilandspolder, is in het kader van zorgvuldigheid wel een stikstofdepositieberekening gemaakt⁹. Deze berekening is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Er treden derhalve geen negatieve effecten op. Het onderdeel ‘stikstofdepositie’ vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Het plangebied is verder niet gelegen binnen een provinciale natuurzone, onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. De dichtstbijzijnde natuurzones zijn gelegen op ongeveer 1 km vanaf het plangebied, ten noorden van het dorp Bovenkarspel. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities nagenoeg gelijk blijven waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het

⁸ Quickscan flora en fauna Middenweg 7 te Bovenkarspel, BRO, kenmerk P00431, d.d. 16 mei 2018

⁹ Stikstofdepositieberekening middenweg 7 te Bovenkarspel, De Roever Omgevingsadvies, kenmerk 20191101.v02, d.d. 17 oktober 2019.

NNN niet zullen worden aangetast. Aangezien binnen het plangebied geen houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortbescherming

Met dit planvoornemen wordt alle bestaande bebouwing gesloopt en een nieuw appartementencomplex gerealiseerd. Het dak van het te slopen bedrijfsgebouw en van de bedrijfswoning bieden geen potentiële nestgelegenheden aan de huismus, gierzwaluw of andere gebouw bewonende broedvogels. In de opgaande beplanting in de tuinen rondom het plangebied bevinden zich geen (potentiele) jaarrond beschermde nesten van vogels als sperwer en ransuil. In de houtige beplanting op en rondom het plangebied kan wel een soort als merel, winterkoning, roodborst, heggenmus en houtduif tot broeden komen. Voor de betreffende soorten geldt dat, indien de werkzaamheden ter plaatse, bij beplanting en tijdens de sloop van het bedrijfspand, buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden.

In de te slopen bebouwing binnen het plangebied zijn geen vleermuizen te verwachten. Er is geen sprake van essentieel foerageergebied of van vliegroutes die doorkruist worden. Negatieve effecten op vleermuizen zijn op voorhand uitgesloten.

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaat geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen. Verder zijn geen negatieve effecten te verwachten op andere beschermde soorten vaatplanten, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden niet te verwachten.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op beschermde soorten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.10 Kabels en leidingen

Voor planologisch relevante kabels en leidingen geldt in het algemeen een belemmeringszone waarmee in de ontwikkeling van een plangebied rekening moet worden gehouden.

Doorwerking plangebied

In het plangebied liggen geen hogedruk aardgasleidingen, rioolwatertransportleidingen, drinkwatertransportleidingen, of hoogspanningsleidingstracé. Planologische relevante kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico (dat aan activiteiten verbonden is) voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

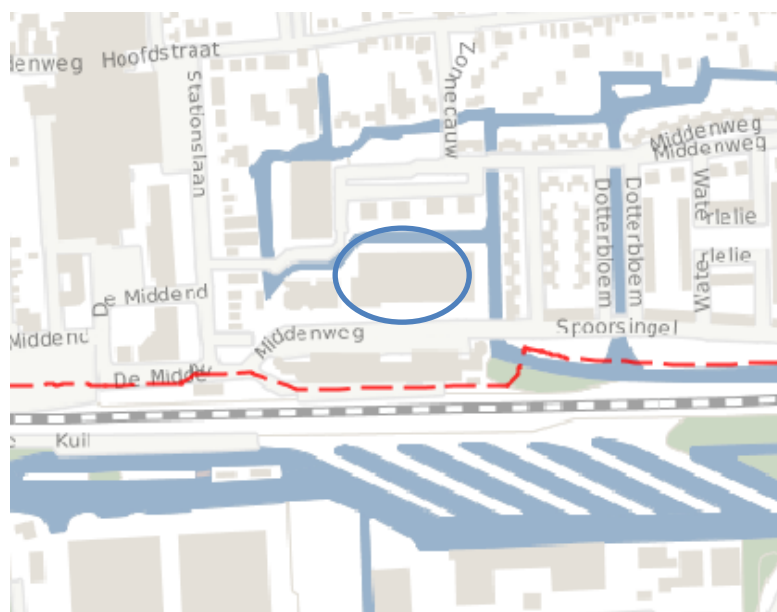
De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid (meer personen toevoegen aan een gebied) kunnen om onderzoek vragen. In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas.
- Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Doorwerking plangebied

In figuur 4.4 is een uitsnede van de Risicokaart opgenomen. Deze kaart toont een overzicht van de aanwezige risicovolle inrichtingen, leidingen en transportroutes in de omgeving van het plangebied. Op grond van de risicokaart is vastgesteld dat de ontwikkeling zich bevindt binnen de invloedzones van een gasleiding. Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid of aanwezigheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de (vaar)weg, risicovolle activiteiten binnen inrichtingen, bovengrondse hoogspanningsmasten en –leidingen, windturbines, luchthavens en achtergebleven explosieven uit WOII. Daarnaast vinden binnen het plangebied zelf geen risicorelevante activiteiten plaats en worden deze ook niet geïntroduceerd. Derhalve dient enkel de invloed en het risico van de buisleiding op de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied nader beschouwd te worden.



Figuur 4.4 Uitsnede risicokaart met het plangebied blauw omlijnd

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Op circa 65 meter ten zuiden van het plangebied ligt een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie (W-573-05). Het plangebied bevindt zich binnen het invloedsgebied van buisleidingen. De hoogte van het groepsrisico in de bestaande en de beoogde situatie zijn berekend door K+ Adviesgroep. De volledige berekening is verwerkt in een rapportage en deze is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen¹⁰. Uit de berekeningen is gebleken dat het plangebied buiten de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van buisleiding 5479-W573-05-deel-1 ligt. Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van voornoemde buisleiding. Voor de buisleiding geldt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie niet zal worden overschreden. In dat geval kan volstaan worden met een beperkte verantwoording en hoeft alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

¹⁰ Verantwoording groepsrisico plan Middenweg 7 Bovenkarspel, K+ Adviesgroep, projectnummer M18 251.402, d.d. 17 oktober 2018

Verantwoording groepsrisico hoge druk aardgasleiding

Het scenario dat van toepassing is in het plangebied betreft een fakkelbrand. Dit kan optreden bij lekkage, scheur of breuk van een aardgastransportleiding. Vrijgekomen aardgas zal in brand vliegen en gepaard gaan met druk en hevige hitte-ontwikkeling in de vorm van een fakkelbrand. Personen kunnen hierdoor overlijden of brandwonden oplopen. In het kader van de standaard verantwoording wordt ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid bij dit scenario.

Bestrijdbaarheid

Bij een fakkelbrand zijn alleen de gevolgen bestrijdbaar. De bestrijdbaarheid van de ramp wordt door het plan niet beïnvloed. Waarschuwen voor dit scenario is niet mogelijk. Preventieve maatregelen zijn beperkt mogelijk, bijvoorbeeld in de vorm van bouwkundige oplossingen (bestendigheid tegen hitte). De omvang van de ramp wordt door het plan beperkt beïnvloed, maar blijft van gelijk orde van grootte. De primaire bluswatervoorziening is aanwezig en tweezijdig aanrijden door hulpdiensten is mogelijk. Het plan voldoet hiermee aan de beginselen van rampbestrijding bij dit scenario.

Zelfredzaamheid

Binnen het plangebied zullen personen aanwezig zijn die zelfredzaam zijn. Verwacht wordt, dat personen in het plangebied vergelijkbaar zelfredzaam zijn met de doorsnede van de Nederlandse bevolking. Daarnaast zijn er twee ontsluitingsroutes vanuit het plangebied van de risicobron af gericht. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn daarmee goed te noemen.

Restrisico

De initiatiefnemer heeft onderzocht om de gevaren van de risicobron te verkleinen door de gevel die binnen 75 van de buisleiding ligt dusdanig uit te voeren dat deze tenminste 1 uur kW/m² kunnen weerstaan. Is samenwerking met een brandveiligheidsadviseur is onderzocht welke concrete maatregelen getroffen moeten worden. Dit zijn bouwtechnische maatregelen aan metselwerk, kozijnen, ramen, deuren, beglazing, glasroosters, ventilatie en dakbedekking. Deze maatregelen hebben dusdanige consequenties voor de haalbaarheid van het plan (ontwerp en financieel) dat dit redelijkerwijs niet doenlijk is. Derhalve gaat de gemeente Stede-Broec met initiatiefnemer en de Veiligheidsrisico in gesprek om het restrisico te accepteren. De vluchtwegen kunnen dusdanig worden uitgevoerd dat deze vanuit de appartementen veilig zijn ten opzichte van een fakkelbrand.

Conclusie

In het kader van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid wordt advies gevraagd Veiligheidsregio Noord-Holland. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor dit wijzigingsplan.

4.12 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaamheid' heeft betrekking op verschillende aspecten: levensduur, vormgeving, materialisering, efficiënte benutting van de ruimte, de omgang met water en energie, aansluitend bij het ge-

meentelijk klimaatbeleid. Door het toepassen van intelligente gebouwen installatieconcepten kan energie en water bespaard worden. Bij de materialisering van nieuwbouw kan gekozen worden voor duurzame materialen, zoals bijvoorbeeld FSC-hout, die op verantwoorde wijze zijn gemaakt of gewonnen en geen negatieve invloed hebben op het milieu.

'Stede Broec is een gemeente die steeds duurzamer denkt en doet en die streeft naar energieneutraliteit'. Deze visie beschouwt de gemeente als rode draad voor haar klimaatbeleid. Bij een duurzame ontwikkeling gaat het om een evenwichtige ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de mens (People), met het milieu (Planet, ecologie en natuurlijke hulpbronnen) en de economie (Profit).

Duurzaamheid betekent aandacht voor de eindigheid van grondstoffen, zorgvuldig omgaan met ruimte en groen, een zo breed mogelijk scala aan planten en diersoorten behouden en voorkomen dat milieuproblemen afgewenteld worden naar andere gebieden en volgende generaties. Dus niet alleen aandacht voor de behoeften van nu, maar ook voor de leefbaarheid in de toekomst. Bij het streven naar energieneutraliteit wil de gemeente enerzijds de energievraag verminderen/energie besparen en anderzijds zoveel mogelijk gebruik maken van duurzame energie. Duurzame energie betekent het gebruik van energiebronnen die ons onuitputtelijk ter beschikking staan zoals zonne-energie, windenergie, bodemenergie, waterkracht en biomassa. Een energieneutraal Stede Broec is een gemeente waarin alle energie die wordt gebruikt op een schone en duurzame wijze wordt opgewekt.

Welke ambities heeft de gemeente Stede Broec?

Als gemeente het goede voorbeeld (blijven) geven

Daarmee bedoelt de gemeente dat zij actief wil (blijven) inzetten op haar voorbeeldfunctie en maatregelen nemen die leiden tot energiebesparing in de eigen organisatie en het effect van deze maatregelen actief naar buiten communiceren. De gemeente moet haar voorbeeldrol uitstralen en uitdragen. En de gemeente moet bij resultaten zowel de winst voor het milieu als ook de financiële voordelen laten zien.

De gemeente burgers, instellingen en bedrijven bewustmaken, stimuleren en faciliteren om energiebesparende maatregelen te treffen, over te gaan naar duurzame energie en duurzaam te handelen

Burgers, instellingen en bedrijven moeten zich bewust zijn van gedrag en keuzes. Daarbij wil de gemeente zich in ieder geval richten op de nieuwbouw en bestaande bouw. De gemeente moet duidelijk maken dat duurzame alternatieven minimaal dezelfde kwaliteit hebben en veelal leiden tot een toename van het wooncomfort.

De gemeente duurzaamheid gaat inbrengen in gemeentelijk beleid en handelen

Duurzaamheid wordt integraal en structureel onderdeel van het gemeentelijk beleid en handelen; duurzaamheid speelt in een vroegtijdig stadium een belangrijke rol bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen of herontwikkeling van gebieden. Duurzaamheid is niet een éénmalige afweging in een proces, maar vraagt continu aandacht op verschillende momenten en op verschillende niveaus.

Doorwerking plangebied

Toekomstige bouwaanvragen binnen het plangebied worden mede getoetst op basismaatregelen uit het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid. Tevens wordt duurzaam bouwen gestimuleerd op basis van de gemeentelijke ambitie. Zo wordt gebruik gemaakt van een duurzame materiaalkeuze zoals bakstenen gevels en FSC-hardhout voor de kozijnen, ramen en deuren. De te realiseren appartementen zullen voldoen aan de geldende duurzaamheidseisen en eisen in kader van energiezuinigheid. De doelstelling is dat de woningen zullen voldoen aan een duurzame energieklassering. Er wordt gedacht aan de volgende maatregelen om de doelstelling te behalen:

- Isolatiewaarden(Rc) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies, per onderdeel van de schil – 5.0m²K/W voor gevel, 6.0m²K/W voor het dak en 5.0m²K/W voor de vloer.
- U-waarde voor ramen (glas + kozijn) 1,64W/m²K,
- U-waarde voor deuren 1,65W/m²K,
- Lucht/ water warmtepomp of elektrische combi-warmtepomp
- Natuurlijke luchttoe- en mechanische luchtafvoer. Luchttoevoer door zelfregulerende roosters, en mechanische luchtafvoer. Luchtafvoer wordt voorzien van tijdsturing, bijv. Buva VAS Q Time GG
- Verwarming d.m.v. vloerverwarming
- Dubbele kierdichting.
- Gedeeltelijke daktuin.
- PV-panelen op het platte dak
- Gescheiden riolering waarbij hemelwater rechtstreeks op het oppervlaktewater wordt geloosd
- Duurzaamheid wordt ook bereikt in de levensloopbestendigheid van de woning. Er worden ruim opgezette appartementen ontwikkeld voorzien van een lift.

Uitgangspunt van de ontwikkeling is daarnaast het behalen van een maximale EPC-waarde die wordt berekend middels de EPG-methode volgens NEN 7120. Voor deze woningen geldt EPC kleiner of gelijk aan 0,40. De huidige verplichte isolatiewaarden zijn geoptimaliseerd op basis van EPC reductie en investeringskosten. Het verder isoleren van de woning geeft een beperkte energiebesparing ten opzichte van relatief hoge kosten. Om te voldoen aan bovengenoemde punten zal er bij de aanvraag omgevingsvergunning een EPC-berekening worden aangeleverd waarin aangetoond wordt dat voldaan wordt aan de gestelde normen. Tevens zal een MPG-berekening worden aangeleverd. Geconcludeerd wordt dat met de voorgenomen nieuwbouw van het plan wordt aangesloten op de duurzaamheidsambitie van de gemeente Stede Broec.

4.13 Trillingshinder

Bij ruimtelijke planvorming moet trillingshinder of -schade aan gebouwen zoveel mogelijk worden voorkomen. Hinder of zelfs schade door trillingen kan ontstaan door:

- Verkeer over de weg of het spoor (bijvoorbeeld van vrachtwagens, trein of tram) machines bij industrie (stansen, draaiende motoren, etc.)
- Deze trillingen bewegen zich door de bodem. Trillingen nemen af als de afstand tot de bron groter wordt.

De ‘Beleidsregel trillingshinder spoor’ heeft tot doel vast te stellen hoe omgegaan wordt met enkele aspecten van trillingshinder. De beleidsregel richt zich op de vaststelling van een tracébesluit tot aanleg, wijziging of hernieuwde ingebruikneming van een landelijke spoorweg, als bedoeld in de Tracéwet. Het uitgangspunt van deze beleidsregel is dat het beschermingsniveau van de leefomgeving vergelijkbaar is met die van de SBR Richtlijn B. De normen van de beleidsregel en de SBR-richtlijn sluiten op elkaar aan.

Indien trillingsniveaus groter zijn dan de na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouwresearch (SBR) dan kan bij nieuwbouw van woningen (of andere gevoelige functies) maatregelen worden getroffen aan:

- de te realiseren nieuwbouw
- de bron van de trillingen
- de trillingsoverdracht door de bodem

Doorwerking plangebied

Ten zuiden van het plangebied ligt het spoortraject Hoorn-Enkhuizen. Derhalve kán er sprake zijn van trillingshinder in het plangebied. Uit de ‘Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen’ van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat blijkt echter dat hoogbouw/appartementen minder gevoelig zijn voor trillingshinder van het spoorverkeer. Daarnaast is de afstand tussen het beoogde gebouw en het spoor dermate groot (ca. 80 meter) dat het niet aannemelijk is dat het trillingsniveau groter is dan de na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B. Tevens bevindt zich tussen het spoor en het plangebied reeds bebouwing die eventuele trillingen absorberen. Het is dan ook aannemelijk te veronderstellen dat er geen sprake zal zijn van trillingshinder ten gevolge van het spoorverkeer.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de geplande ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen.

Participatie

In het kader van participatie zijn bijeenkomsten georganiseerd voor verschillende partijen:

- Presentatie aan winkeliers van overzijde Middenweg op 16 oktober 2017, locatie gemeentehuis.
- Presentatie door Inbo Architecten aan omwonenden in Het Postkantoor op 18 oktober 2017.
- 20 november is de buurt nogmaals uitgenodigd bij Partycenter Happy Days in Grootebroek. Daarbij toelichting op aanpassingen van het plan n.a.v. opmerkingen gemaakt tijdens de presentatie van 18 oktober, door de architect. Hier werd met name gevraagd naar extra schaduwtekeningen met inbegrip van de opstallen en bomen op eigen terrein van de buurtbewoners.
- Februari 2018 zijn alle huishoudens van de buurt apart bij Kuin Ontwikkeling BV op kantoor geweest waarbij persoonlijke opmerkingen en wensen konden worden aangeven. Hieronder volgend de belangrijkste vragen en opmerkingen:
 - Bewoners van Middenweg 9: berging staat niet helemaal goed op tekening. Grote boom hebben ze last van. Jan Kuin gaat in overleg met de gemeente hierover. Voor de rest geen problemen. Boom inmiddels al weg.
 - Bewoners van Middenweg 11: hebben alle stukken gezien en verder geen opmerkingen.
 - Bewoners van Middenweg 13: hebben alle stukken gezien en staan niet positief tegenover de plannen.
 - Bewoners van Middenweg 15: plan ziet er goed uit, wel graag een impressie van de zijgevel. Deze is 12 februari toegezonden.
 - Bewoners van Middenweg 17: plan beoordeeld, maar hebben vragen over toekomstig parkeren achter hun huizen, geluid van klappen deuren en uitlaatgassen. Tevens graag een impressie van de zijgevel en schaduwtekeningen. Deze zijn 12 februari verzonden (uitsneden van de schaduwtekeningen zijn weergegeven in figuur 5.1).
 - Bewoners van Middenweg 19: mooi plan maar zijn bang voor het zicht in hun tuin vanaf de galerij, privacy dus. Mogelijk deels dichtzetten. PV-panelen op het dak, wat is opbrengst? Gaarne schaduwtekeningen ontvangen. Deze zijn 23 februari verzonden.
 - Bewoners van Middenweg 21: het plan gezien, maar hebben vraag over eventuele felle verlichting langs de galerijen. Gaarne milde verlichting toepassen, en bemonsteren.
 - Bewoners van Middenweg 23: mooi plan, gaarne schaduwtekeningen ontvangen. Deze zijn 27 februari verstuurd.
 - Bewoners van Middenweg 29: hebben alle stukken gezien en staan niet positief tegenover de plannen. Bewoners hebben zelf schaduwtekeningen gemaakt en geven aan dat het in de nieuwe situatie veel erger is. Derhalve is een specifiek bezonningstudie voor de schaduwwerking op het perceel Middenweg 29 gemaakt (zie bijlage 12). Opmerking is

met de opgestelde schaduwtekeningen weerlegd, verstuurd op 14 maart 2018. Mijnheer blijft twijfelen.

- Het voorontwerp-bestemmingsplan is, alvorens het gepubliceerd is, aan de buurt getoond en besproken.

De uitwerking en concrete plannen van het initiatief zijn door de aanwezige partijen over het algemeen als positief beoordeeld. De verschillende detailopmerkingen zijn of worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Deze opmerkingen hebben geen invloed op de hoofdopzet van het plan dat met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Voor het plan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Dit rapport is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen (bijlage 11).

Bestemmingsplanprocedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan is gedurende zes weken ter inspraak gelegd, waarbij gelegenheid werd geboden tot het indienen van inspraakreacties. Er zijn 6 inspraakreacties ingediend. De ingediende inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota inspraakreacties. Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Wijzigingen naar aanleiding van enkele inspraakreacties in de toelichting, verbeelding of regels zijn doorgevoerd.

Na het verwerken van de inspraakreacties wordt het ontwerpbestemmingsplan ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad (zie ook hoofdstuk 7).

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Het project richt zich op een marktsegment waar momenteel vraag naar is (zie paragraaf 3.1 en bijlage 1). De kosten worden gedekt uit de opbrengst van de winkels en de woningen. Hiermee kan het op te stellen bestemmingsplan financieel haalbaar worden geacht.

Grondexploitatie en kostenverhaal

Een gemeente is conform de grondexploitatiewet verplicht om haar kosten op de grondeigenaar te verhalen, wanneer deze grondeigenaar een zogenaamd 'bouwplan' (zoals aangeduid in art. 3.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) wil realiseren en wanneer voor de goedkeuring van dit bouwplan een wijziging van een 'ruimtelijke besluit' (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) nodig is. Dit bestemmingsplan is een op uitvoering gericht bouwplan waardoor het nodig is een exploitatieplan vast te stellen of de betaling van de kosten op een andere manier te verzekeren.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Stede Broec is een anterieure overeenkomst afgesloten.

6. PLANSTUKKEN

6.1 Planstukken

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, de regels betreffende de bestemmingen en de voorliggende toelichting.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond (BGT juli 2018), schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden opgemerkt dat de kadastrale ondergrond geen juridische status heeft.

6.3 Toelichting op de regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan is overwegend aangesloten bij de SVBP 2012 en overige recente bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van ruimte voor ruimte woningen in het buitengebied van Stede-Broec.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder onder andere zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvolgende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor de eenduidigheid zijn enkele begrippen uit het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Stede-Broec' overgenomen. Verder zijn enkele begrippen afkomstig van de SVBP 2012.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Bestemmingen

De regels van een bestemming worden in beginsel als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Onderstaand zijn de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en dergelijke. Parkeren is in de oostelijke strook niet toegestaan; hiervoor is een specifieke functieaanduiding opgenomen. Gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van nutsvoorzieningen met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 4,5 meter.

Verkeer

Het parkeerterrein op het maaiveld in het plangebied is bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, staten en paden, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en dergelijke. Het gaat om functies, die hoofdzakelijk gericht zijn op een verblijfsfunctie.

Binnen de bestemming zijn slechts kleinschalige gebouwen toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

Ter plaatse van de appartementen zijn de gronden bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bedoeld voor wonen en bijbehorende voorzieningen. De bouwvorm, bouwhoogte en het maximum aantal wooneenheden zijn op de verbeelding aangegeven. Voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, is een specifieke regeling opgenomen.

Algemene regels

In de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de algemene bouwregels zijn regels opgenomen ten behoeve van onder meer ondergrondse bouwwerken. In de algemene gebruiksregels is een regeling met betrekking tot het parkeren opgenomen. De algemene afwijkings- en algemene wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders c.q. het bevoegd gezag de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de overige regels is onder meer een verwijzing naar de wettelijke regelingen opgenomen.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling Overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. INSPRAAK, OVERLEG EN PROCEDURE

7.1 Overleg

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Het voorontwerpbestemmingsplan is ter inspraak gepubliceerd en aan de adviespartners voorgelegd. In het voortraject heeft door gemeente en initiatiefnemer ook reeds de nodige afstemming plaatsgevonden, onder meer met het waterschap. In paragraaf 5.1 is een en ander reeds besproken.

7.2 Ontwerp

De ontwerpprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, met ingang van 13 november 2019. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.3 Vaststelling

Het plan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld door de gemeenteraad van Stede Broec. Na vaststelling wordt het plan opnieuw ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na afloop van deze periode onherroepelijk.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking**
- Bijlage 2: Aanmeldingsnotitie MER**
- Bijlage 3: Bodemonderzoek**
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek, wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek, industrielawaai**
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek, parkeerterrein**
- Bijlage 7: Quickscan Flora en Fauna**
- Bijlage 8: Kwantitatieve risicoanalyse**
- Bijlage 9: Aanlegtekening – Presentatietekening**
- Bijlage 10: Asbest- en funderingsonderzoek**
- Bijlage 11: Schaduwtelingenappartementen Middenweg**
- Bijlage 12: Schaduwtelingen Middenweg**
- Bijlage 13: Stikstofdepositieberekening**
- Bijlage 14: Nota inspraakreacties**

