



Wijzigingsplan

Andijk, Kleingouw 1

In opdracht van:

Monshouwer Bouwservice

Uitgevoerd door:

Ing. dhr. G. Bot, AgROM

Versie:

Ontwerpwijzigingsplan

IMRO ontwerp:

NL.IMRO.0420.WPKleingouw1Andijk-ON01

Datum:

16 augustus 2016

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1: INLEIDING	1
1.1. AANLEIDING	1
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4. TOEPASSEN VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	3
1.5. LEESWIJZER	4
HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE	5
2.1. BESTAANDE SITUATIE OMGEVING	5
2.2. BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED	7
HOOFDSTUK 3: TOEKOMSTIGE SITUATIE	8
3.1. VISIE OP GEWENSTE ONTWIKKELING	8
3.2. TOETSING AAN WIJZIGINGSREGELS	14
HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID	16
4.1. INLEIDING	16
4.2. RIJKSBELEID	16
4.3. PROVINCIAAL BELEID	19
3.4 REGIONAAL BELEID	22
3.5 GEMEENTELIJK BELEID	23
HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN	29
4.1 WATER	29
4.2 BODEM	30
4.3 FLORA EN FAUNA	31
4.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	33
4.5 GELUID	35
4.6 LUCHT.....	35
4.7 EXTERNE VEILIGHEID	37
4.8 MILIEUZONERINGEN	39
4.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	41
4.10 VERKEER EN PARKEREN	41
4.11 DUURZAAMHEID	42
HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID	44
6.1. FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	44
6.2. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANOPZET	45
7.1. VERANTWOORDING PLANVORM	45
7.2. JURIDISCHE VORMGEVING	45

Bijlagen

1. *Ontwerp wijzigingsbesluit;*
 2. *Principeverzoek '3 woningen Kleingouw 1 te Andijk', Monshouwer Bouwservice d.d. 15 juni 2016;*
 3. *Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Kleingouw te Andijk, Blom Ecologie, kenmerk BE/2015/241/r, d.d. 17 december 2015;*
 4. *Archeologische Quickscan 'Kleingouw 1, Andijk', Archeologie West-Friesland, adviesnummer: 16046, d.d. 8 maart 2016;*
 5. *Akoestisch onderzoek 'Kleingouw te Andijk', Windmill Milieu Advies, kenmerk: P2015.447-02, d.d. 19 april 2016;*
 6. *Advies Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord, kenmerk: RUD16.184874, d.d. 17 maart 2016;*
 7. *Advies Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, d.d. 2 mei 2016.*
-

HOOFDSTUK 1: INLEIDING

1.1. Aanleiding

Ter plaatse van het perceel aan de Kleingouw 1, te Andijk was vroeger een tankstation van Avia Marees gevestigd. Naast de recentelijk gedemonteerde pompinstallaties zijn ter plaatse van het perceel een (voormalige) bedrijfswoning en een schuur aanwezig. Deze bouwwerken verkeren in een zeer slechte bouwkundige staat.

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Dorpskernen III' van toepassing. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, de bestemming 'Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen' te wijzigen naar een woonbestemming. Door Monshouwer Bouwservice is in opdracht van Marees Groep bv het 'Principeverzoek 3 woningen Kleingouw 1 te Andijk', d.d. 15 juni 2016 opgesteld. In dit principeverzoek is verzocht planologische medewerking te verlenen om de huidige bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Gezien het initiatief zal het perceel aan de Kleingouw 1 worden gesaneerd en zullen de vervallen bouwwerken worden gesloopt.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in het planologisch-juridisch kader voor het gewenste initiatief. Met dit plan worden de gestelde randvoorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid behandeld en wordt de ruimtelijke aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid van het gewenste initiatief aangetoond.

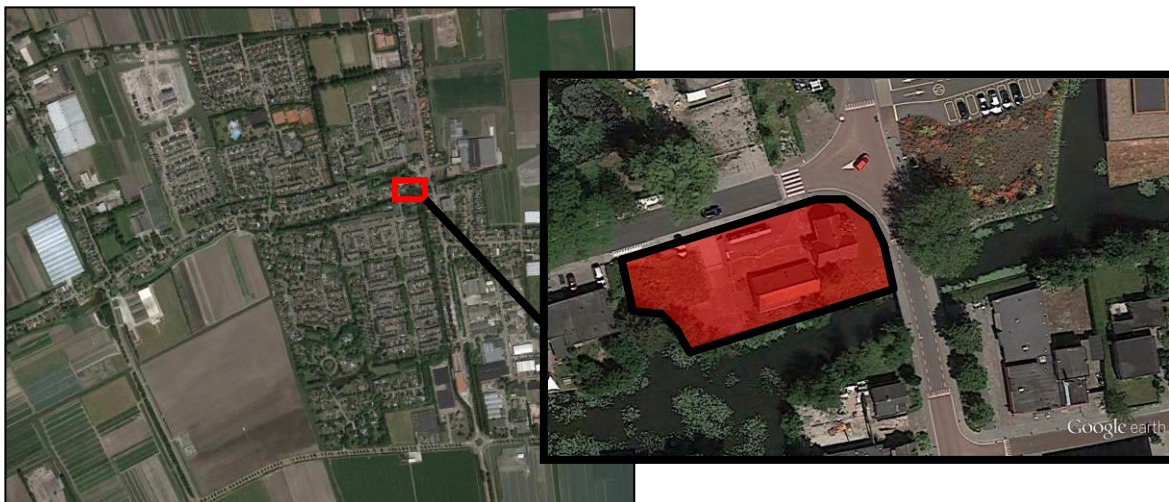


Afbeelding: aanzicht op de bestaande bebouwing van het perceel aan de Kleingouw 1, te Andijk

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Andijk bevindt zich in het noordoosten van de gemeente Medemblik. Het perceel aan de Kleingouw 1 is centraal gelegen in Andijk en kadastraal bekend onder sectie K nummer 463.

Het plangebied is gelegen ter hoogte van de kruising van de Kleingouw en de Middenweg, welke de noordelijke en oostelijke begrenzing vormen. De westelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het perceel aan de Kleingouw 3. De zuidzijde wordt begrensd door het alhier aanwezige water.



Afbeeldingen: ligging van het plangebied in relatie tot de wijde omgeving (links). Het plangebied ter plaatse van het perceel Kleingouw 1 is weergegeven op de rechter afbeelding, het plangebied is bij benadering met rode arcering weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Dorpskernen III', zoals dit op 11 december 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Medemblik is vastgesteld.

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn voorzien van de bestemmingen 'Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen' (artikel 8).

Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen' bestemde gronden zijn bestemd voor detailhandel in motorbrandstoffen (zonder lpg) alsmede bijbehorende accessoires en benodigdheden voor motorvoertuigen, voedings- en genotmiddelen, kranten, tijdschriften, snijbloemen, en dergelijke weggebonden artikelen. Voorts zijn bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, paden, water en parkeervoorzieningen toegestaan.

De voormalige bedrijfswoning ter plaatse van het perceel aan de Kleingouw 1 is aangegeven met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De bestaande schuur alsmede de bedrijfswoning zijn in het

bestemmingsplan ondervangen in één bouwvlak. Ter plaatse van dit bouwvlak geldt een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 7 en 3 meter.

Het plangebied is voorzien van de 'Gebiedsaanduiding wro-zone - wijzigingsgebied 3'. Ingevolge artikel 45.4 kunnen burgemeester en wethouders de bestemming 'Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen', mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, wijzigen in de bestemming 'Wonen'. In paragraaf 1.4 wordt hier nader op ingegaan.



Afbeelding: Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Dorpskernen III' ter plaatse van het plangebied. Het plangebied, aangegeven middels zwarte stippellijn, betreft het paarse gebied, zijnde de bestemming 'Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen'.

1.4. Toepassen van de wijzigingsbevoegdheid

Zoals in paragraaf 1.3 is beschreven wordt het college van burgemeester en wethouders, ingevolge artikel 45.4 van het bestemmingsplan 'Dorpskernen III', de mogelijkheid geboden om de bestemming 'Bedrijf - Verkooppunt van motorbrandstoffen' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Aan deze wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend toepassing worden gegeven als aan de in artikel 45.4 gestelde voorwaarden wordt voldaan. Het betreft hier de volgende voorwaarden:

- a. ten hoogste 3 woningen worden gerealiseerd;
- b. het Beeldkwaliteitsplan van de voormalige gemeente Andijk, van 2004, aangepast in 2005 dient als toetsingskader;
- c. de verwezenlijking past binnen het gemeentelijk woonbeleid;
- d. voldaan wordt aan een parkeernorm van 2 pp/woning;
- e. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 32 van overeenkomstige toepassing zijn;
- f. over de waterhuishouding vooraf advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Conclusie

In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie beschreven en wordt het initiatief getoetst aan de bovenstaande wijzigingsregels. Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan 'Dorpskernen III' zijn opgenomen. Het

college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de bestaande situatie beschreven en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het gewenste initiatief. In hoofdstuk 4 is de gewenste ontwikkeling getoetst aan het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 is de toetsing van de gewenste ontwikkeling aan de relevante sectorale milieuaspecten beschreven. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Ten slotte is in hoofdstuk 7 de juridische regeling van het wijzigingsplan nader toegelicht.

HOOFDSTUK 2: GEBIEDSVISIE

2.1. Bestaande situatie omgeving

Het plangebied aan de Kleingouw 1 is gelegen op de hoek van de Kleingouw en de Middenweg, te Andijk. De Kleingouw betreft een oud lint welke een verbinding vormt tussen de westelijk gelegen Dijkweg en de kern Andijk. De Middenweg vormt tezamen met de Dijkgraaf Grootweg een verbinding met de zuidelijk gelegen provinciale weg N302.

De Kleingouw en de Middenweg kenmerken zich door een diversiteit aan vrijstaande volumes en woningtypologieën. De woningen bestaan voornamelijk uit één a twee bouwlagen met kapconstructie. Achter het bebouwingslint van de Kleingouw bevindt zich, ten westen van de kern Andijk, een open polderlandschap met een gevarieerde en verkavelingsstructuur. De percelen worden van elkaar gescheiden door waterlopen en zijn hoofdzakelijk in gebruik als land- en tuinbouw.

De directe omgeving van het plangebied behelst een meer stedelijk karakter met een verscheidenheid aan functies. Ten noorden van het perceel Kleingouw 1 is het voormalige gemeentehuis van de vroegere gemeente Andijk aanwezig. Het voormalige gemeentehuis zal op korte termijn, binnen bestaande bebouwingscontouren, worden verbouwd naar 15 appartementen. Ten zuiden van het plangebied liggen aan de overzijde van het water woningen en een maatschappelijk centrum met onder andere een huisartsenpraktijk. Een bedrijf dat gespecialiseerd is in zaadveredeling ligt ten oosten van het plangebied. Voorts zijn er enkele horecavoorzieningen en winkels aanwezig. De overige omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt als woongebied.



Afbeelding: ligging plangebied in directe omgeving

Onderstaande foto's geven een impressie van de directe omgeving van het plangebied.



Afbeeldingen: zichtbaar is het plangebied aan de Kleingouw 1 (met een rood vlak bij benadering weergegeven) in relatie tot de omgeving. Het voormalige gemeentehuis van de vroegere gemeente Andijk is weergegeven op de foto linksboven. Het oostelijk gelegen bedrijf weergegeven op de foto rechtsboven. Het zicht vanaf de Kleingouw op het westelijk gelegen perceel is weergegeven op de foto linksonder. Op de onderstaande rechter foto is het zuidelijk deel van de Middenweg weergegeven.

2.2. Bestaande situatie plangebied

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn in het verleden in gebruik geweest voor een tankstation. In de huidige situatie geeft het plangebied, mede door vandalisme, een verpauperde indruk. De pompinstallaties zijn reeds gedemonteerd. In het oostelijk deel van het plangebied is een voormalige bedrijfswoning aanwezig. Deze woning, welke in zeer slechte bouwkundige staat verkeerd, gaat uit van één bouwlaag met daarop een kapconstructie. Ten westen van de voormalige bedrijfswoning bevindt zich, parallel gesitueerd langs het zuidelijk gelegen water, een schuur. De schuur gaat eveneens uit van één bouwlaag met kapconstructie. De aanwezige bebouwing is momenteel omheind met een hekwerk.

Het centrale deel van het plangebied is grotendeels verhard. Het westelijk deel van het plangebied bestaat uit groen en water.



Afbeeldingen: zichtbaar is het plangebied aan de Kleingouw 1 (met een rode stippellijn bij benadering weergegeven). Het voormalige tankstation is weergegeven op de foto linksboven. Op de foto rechtsboven zijn de voormalige bedrijfswoning en de schuur gezien vanaf de Middenweg te zien. Het zicht vanaf de Kleingouw op het centrale deel van het plangebied is weergegeven op de foto linksonder. Op de onderstaande rechter foto is de aanwezige schuur weergegeven.

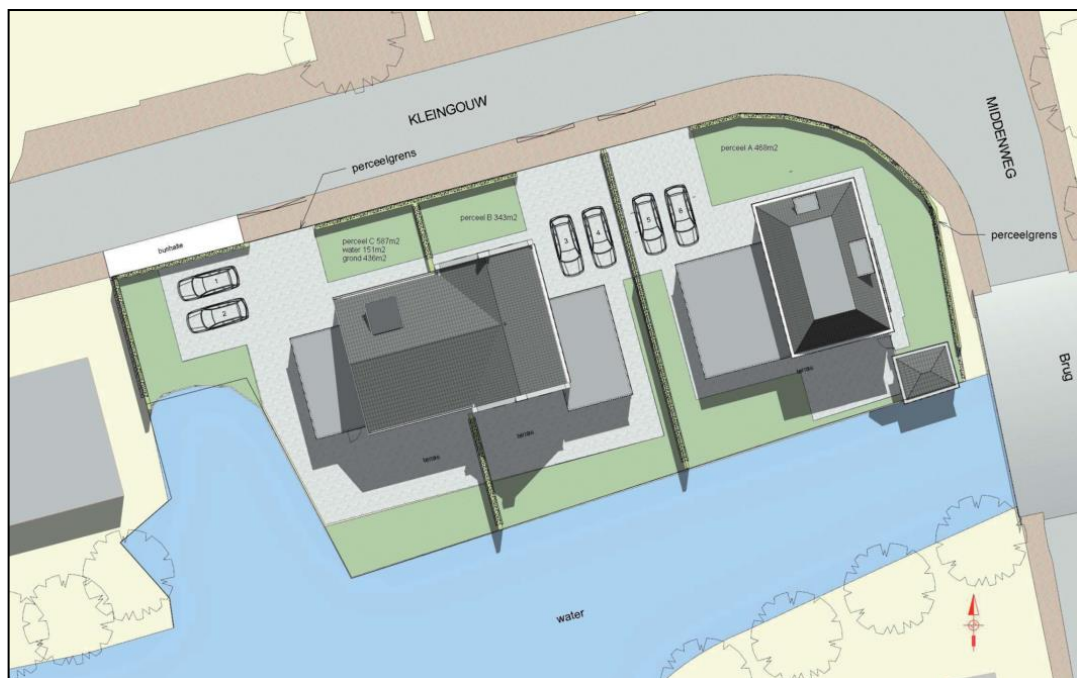
HOOFDSTUK 3: TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1. Visie op gewenste ontwikkeling

In opdracht van Marees Groep BV is door Monshouwer Bouwservice een schetsontwerp voor het plangebied opgesteld. Het schetsontwerp '3 woningen Kleingouw 1 te Andijk' is, d.d. 15 juni 2016 is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. In het ontwerp is het plangebied, kadastraal bekend onder sectie K nummer 463, verdeeld in 3 kavels bestemd voor 2 aaneen gebouwde woningen langs de Kleingouw en 1 vrijstaande woning op het hoekperceel langs de Kleingouw en de Middenweg. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1.250 vierkante meter.

In het schetsontwerp is gezocht naar een opzet die aansluit bij de karakteristieken van de omgeving en die die past binnen het straatbeeld van de directe omgeving. Hiertoe is gebruik gemaakt van het beeldkwaliteitsplan van de voormalige gemeente Andijk. De Kleingouw en de Middenweg kenmerken zich door een diversiteit aan vrijstaande volumes en woningtypologieën. Dit beeld komt ook terug in het schetsontwerp. Het creëren van twee verschillende volumes met een eigentijdse uitstraling en een samenhangende ruimtelijke structuur was een belangrijk ontwerputgangspunt.

Op de onderstaande afbeelding is een situatietekening van het schetsontwerp weergegeven.



Afbeelding: situatietekening schetsontwerp d.d. 31 maart 2016

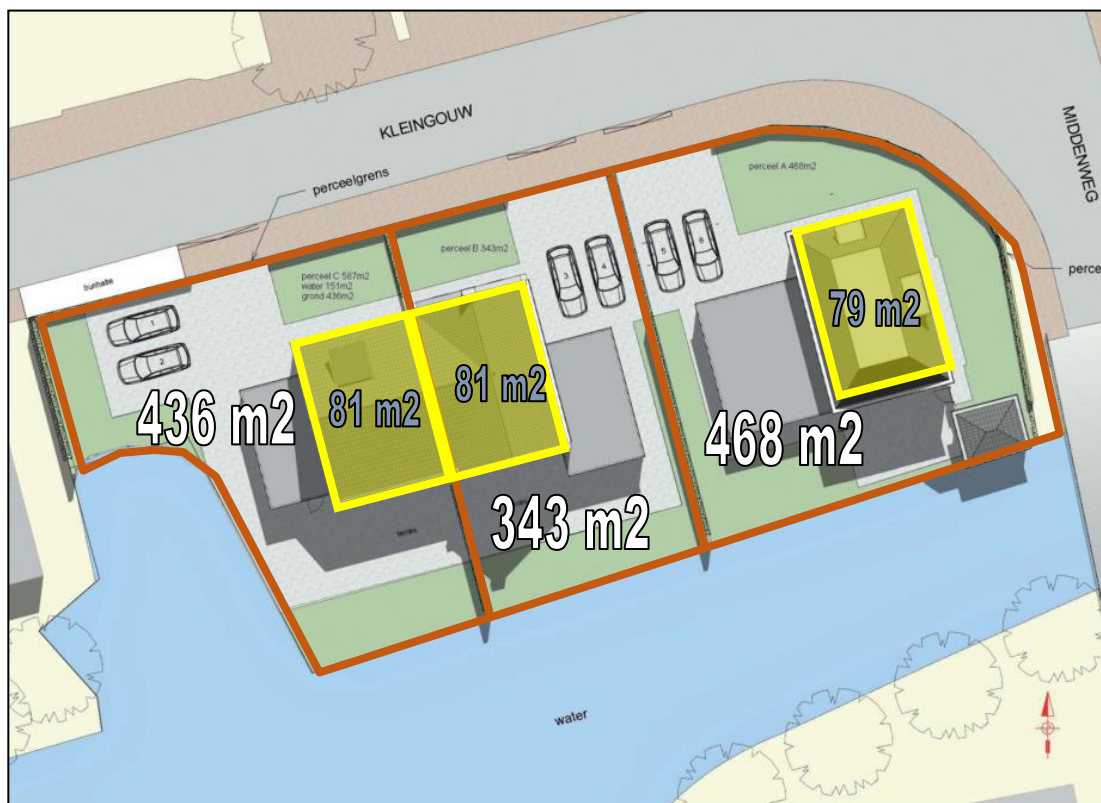
Om aansluiting te vinden op de bestaande lintstructuur van de Kleingouw liggen de woningen in de voorgevelrooilijn van naastgelegen bebouwing. Hiermee wordt de bestaande lintstructuur versterkt.

Het bouwplan voorziet in 3 grondgebonden woningen, waarbij 1 vrijstaande en één twee-onder-een-kapwoning is ontworpen. De woningen gaan uit van een hoofdvolume bestaande uit twee bouwlagen met kapconstructie. Om aan te sluiten op het dorps karakter is de twee-onder-een-

kapwoning hierbij ontworpen met een gedraaide kapconstructie. De vrijstaande (hoek) woning is voorzien van een schilddak. Door de afwisseling van de kapconstructie ontstaat een gevarieerde architectonische uitstraling. Alle drie de woningen hebben een bouwhoogte van circa 10 meter. De goothoogte is voorzien op circa 6 en 6,5 meter. De woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat. De hoekwoning heeft zowel naar de Middenweg als naar de Kleingouw een voorgevel uitstraling. Dit zorgt voor een aantrekkelijk beeld zowel vanaf de Middenweg als vanaf de Kleingouw. Het bestaande water ter plaatse van het westelijk deel van het plangebied blijft behouden en is geïntregeerd in het bouwplan.

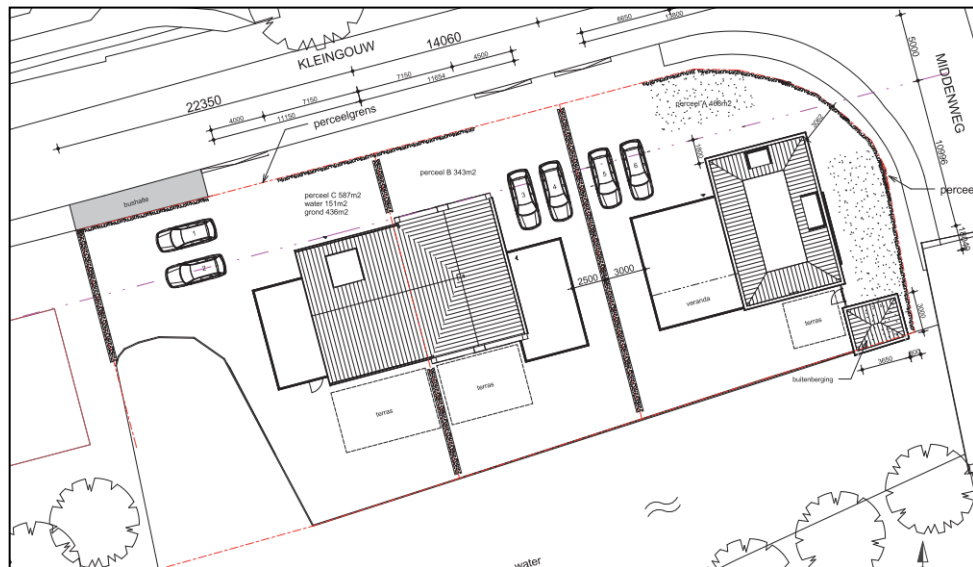
De woningen zullen in metselwerk, dak, gevelbekleding en kleurgebruik verscheidene identiteiten krijgen, wat zorgt voor een speels straatbeeld wat past binnen de diversiteit aan woningen langs de Kleingouw en Middenweg. De detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is afgestemd op het hoofdgebouw. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn hiertoe gesitueerd achter de voorgevelrooilijn en zijn ondergeschikt en herkenbaar als zelfstandig deel. De buitenberging en stukje muur van de hoekwoning zijn ontworpen om de privacy vanaf de brug over de Middenweg te garanderen.

Op de onderstaande afbeelding zijn de oppervlakten van de hoofdvolumes alsmede de kavelgrootten van de drie woonpercelen weergegeven.



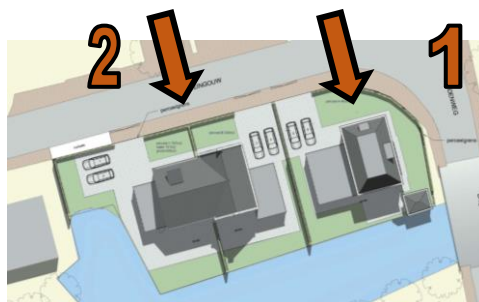
Afbeelding: oppervlakten hoofdvolumes en kavelgrootten

De woningen worden middels een eigen in-uitrit direct ontsloten op de Kleingouw. Parkeren wordt voorzien op eigen terrein. Hier is voldoende parkeerruimte aanwezig, namelijk voor minimaal twee parkeerplaatsen per woning.

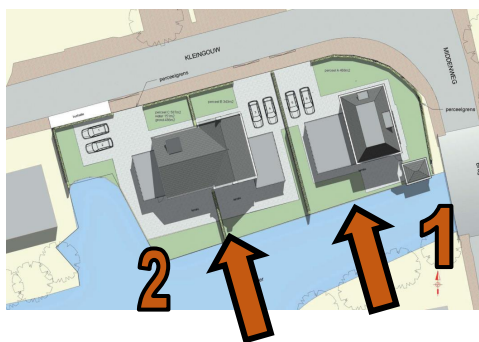


Afbeelding: situatietekening plangebied

De voorgevelaanzichten, gezien vanaf de Kleingouw, zijn weergegeven op de onderstaande afbeeldingen.



Het zicht op de achtergevels, gezien vanaf het water (zuidzijde), zijn weergegeven op de onderstaande afbeeldingen.





Afbeelding: 3d-impressie gezien vanaf de Middenweg (noordzijde)



Afbeelding: 3d-impressie gezien vanaf de Middenweg (zuidzijde)



Afbeelding: vogelvluchtipressie gezien vanaf de noordoostzijde



Afbeelding: vogelvluchtimpresie gezien vanaf de zuidwestzijde

3.2. Toetsing aan wijzigingsregels

Hieronder wordt het plan getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid zoals deze is opgenomen in artikel 45.4 van de planregels van het moederplan:

- a. *ten hoogste 3 woningen worden gerealiseerd;*
Conclusie: het wijzigingsplan biedt het juridisch-planologische kader voor de herontwikkeling van drie woningen ter plaatse van het plangebied aan de Kleingouw 1.
- b. *het Beeldkwaliteitsplan van de voormalige gemeente Andijk, van 2004, aangepast in 2005 dient als toetsingskader;*
Conclusie: er wordt voldaan aan het gestelde in het beeldkwaliteitsplan. In paragraaf 3.5 wordt hier nader op ingegaan.
- c. *de verwezenlijking past binnen het gemeentelijk woonbeleid;*
Conclusie: er wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid. In paragraaf 3.5 wordt hier nader op ingegaan.
- d. *voldaan wordt aan een parkeernorm van 2 pp/woning;*
Conclusie: er wordt voldaan aan een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning.
- e. *na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 32 van overeenkomstige toepassing zijn;*
Conclusie: de bestemming 'Wonen' (artikel 32) zal van toepassing worden ter plaatse van het plangebied aan de Kleingouw 1.
- f. *over de waterhuishouding vooraf advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;*

Conclusie: Het wijzigingsplan is ter advies op 27 april 2016 verzonden naar het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In een reactie d.d. 2 mei 2016 is aangegeven dat het hoogheemraadschap kon instemmen met het wijzigingsplan. In paragraaf 5.1 wordt nader ingegaan op het aspect water.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden zoals deze in het bestemmingsplan 'Dorpskernen III' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

HOOFDSTUK 4: VIGEREND BELEID

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk is het vigerende beleid van het Rijk, de provincie Noord-Holland, de regio en de gemeente Medemblik in samenhang met het initiatief nader beschreven.

4.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft in de Structuurvisie onder andere in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie rijksdoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De onderwerpen vanuit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte hebben geen relatie met/invloed op het voorliggende wijzigingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro is op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Barro stelt de begrenzing van de besluitmogelijkheden van de lagere overheden, indien nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Als nationaal belang zijn benoemd de Mainportontwikkeling Rotterdam, het Kustfundament, de Rijkswaardwegen, de Waddenzee en het waddengebied, Defensie, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan heeft geen betrekking op deze door het Rijk benoemde nationale belangen.

Ladder Duurzame Verstedelijking

Vanaf 1 oktober 2012 is de Ladder voor duurzame verstedelijking (LDV) onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder behelst een drietal opeenvolgende treden -die met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik- voorwaarden stellen aan de inhoud van de toelichting bij een ruimtelijk besluit/plan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

'Stedelijke ontwikkeling' is, ingevolge artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Gezien recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (d.d. 14 januari 2014 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2014:156 / d.d. 18 december 2013 met kenmerk ECLI:NL:RVS:2013:2471 / AbRvS 5 november 2014, nr. 201402621/1/R2) betreft de realisatie van drie nieuwbouwwoningen geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1, lid 1, onder i van het Bro. Het initiatief gaat uit van een netto toevoeging van twee woningen. Ongeacht deze uitspraken wordt in deze toelichting de ladder van duurzame verstedelijking doorlopen.

Conclusie

Als onderdeel van de regionale bouwopgave wordt in de 'Kadernota Regionale Woonvisie West - Friesland 2011-2020' voor de periode 2010 tot 2030 een woningbehoefte benoemd van totaal 11.750 woningen bouwen. Voor de gemeente Medemblik is dit kwantitatief vertaald in maximaal gemiddeld 213 woningen per jaar tot 2015 en 95 woningen vanaf 2015 tot 2030. Voor de gemeente Medemblik is het uitgangspunt dat alle nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. In paragraaf 3.5 wordt hier nader op ingegaan. Voorliggend wijzigingsplan draagt op geringe wijze bij aan de regionale woningbehoefte. Hiermee wordt voldaan aan stap 1 van de Ladder. Het plangebied aan de Kleingouw 1 is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling gaat uit van een transformatie van het huidige perceel. Hiertoe wordt het verpauperde perceel en de in slechte bouwkundige staat verkerende bouwwerken gesaneerd c.q. gesloopt en worden er drie woonpercelen ontwikkeld. Derhalve is er sprake van herstructurering van het bestaande perceel. Hiermee wordt voldaan aan stap 2 van de ladder. Trede 3 van de ladder is daarmee niet van toepassing op deze locatie.

Nationaal Waterplan

Op 10 december 2015 hebben de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken het Nationaal Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan 2016-2021 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015 en de partiële herzieningen hiervan.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie en zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem en met het waterplan worden de strategische doelen voor het waterbeheer vastgelegd. Andere overheden worden gevraagd om het Nationaal Waterplan te vertalen in hun beleidsplannen.

Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het plan gaat in op de thema's waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Daarnaast zijn in het plan gebiedsgerichte uitwerkingen voor grote wateren en de zee en de kust opgenomen. Ook beschrijft het waterplan de relatie tussen water en de omgeving.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in lijn met het gestelde in het Nationaal Waterplan. In hoofdstuk 5.2 wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten. In het kader van het voorliggende wijzigingsplan wordt momenteel overleg gevoerd met het hoogheemraadschap.

4.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Provinciale Structuurvisie Noord-Holland is vastgesteld in juni 2010 en kent een wijziging op onderdelen van december 2012. De structuurvisie is voorts geactualiseerd door deze in overeenstemming te brengen met beleidswijzigingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden en te corrigeren op technische fouten of verouderde informatie. In 2015 heeft de meest recente actualisatie plaatsgevonden. Daarin zijn de besluiten over Wind op Land van 15 december 2014 en 2 maart 2015 ook verwerkt

In de structuurvisie Noord-Holland 2040 beschrijft de provincie hoe en op welke manier ze met ontwikkelingen omgaat die een grote ruimtelijke impact hebben zoals globalisering, klimaatverandering en trends zoals vergrijzing en krimp. Daarnaast geeft de provincie aan welke keuzes gemaakt worden en schetst ze hoe de provincie er in 2040 er uit moet komen uit te zien. Door de ruimtelijke ordening aan te passen waar nodig, kan met de veranderingen worden omgegaan.

Tegelijkertijd is het van belang bestaande kwaliteiten van het provinciale landschap te behouden of verder te ontwikkelen. Op basis hiervan richt de structuurvisie zich op drie hoofdbelangen:

- Klimaatbestendigheid: de provincie zorgt voor een gezonde en veilige leefomgeving in harmonie met water en gebruik van duurzame energie;
- Ruimtelijke kwaliteit: de provincie zorgt voor behoud van het Noord-Hollandse landschap door verdere ontwikkeling van de kwaliteit en diversiteit;
- Duurzaam ruimtegebruik: de provincie zorgt voor een regionale ruimtelijke hoofdstructuur waarin functies slim gecombineerd worden en goed bereikbaar zijn nu, en in de toekomst.

Binnen de provincie Noord Holland-noord is de prognose dat voor 2040 circa 35.000 nieuwe woningen nodig zijn. Bebouwing moet zoveel plaatsvinden binnen het bestaand bebouwd gebied. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden met een overspannen en een ontspannen woningmarkt. Daar waar sprake is van een overspannen woningmarkt moet er zorgvuldig omgegaan worden met het stedelijk en landelijk gebied. Bij een ontspannen woningmarkt is er meer ruimte voor herstructurering en transformatie binnen het bestaand bebouwd gebied.

Op de digitale verbeelding van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (zoals deze is weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl) is het plangebied aangewezen als 'Bestaand Bebouwd Gebied' (Structuurvisie-gebied BBG). Uitgangspunt vanuit de provincie is om de woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied.



Afbeelding: uitsnede van de visiekaart behorend bij de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Het plangebied is onderdeel van Bestaand Bebouwd Gebied.

Voorts zijn de volgende (algemene) onderwerpen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 benoemd die van toepassing zijn op het plangebied:

Gebied voor 'Fijnmazige waterberging'

Het gehele grondgebied van de provincie Noord-Holland is aangewezen als gebied voor 'Fijnmazige waterberging'. Door klimaatverandering moet in de toekomst anders worden omgegaan met grond- en oppervlaktewater. Het huidige afwateringssysteem zal niet meer voldoen door heviger regenval, daarom is meer bergingscapaciteit nodig. Drogere periodes komen vaker voor waardoor een zoetwatertekort kan ontstaan. De Provincie Noord-Holland heeft op basis van het Nationaal Bestuursakkoord Water de wateroverlastopgave vastgesteld. Provincie Noord-Holland zorgt voor ruimte voor (zoet)waterberging door de hele provincie aan te wijzen als zoekgebied voor fijnmazige waterberging.

Gebied voor 'Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'

Het gehele grondgebied van de provincie Noord-Holland is aangewezen als gebied voor 'Kleinschalige oplossingen voor duurzame energie'. Door ondertekening van het Energie- en Klimaatakkoord met het Rijk onderschrijft de provincie Noord-Holland de energie- en klimaatdoelen van het Rijk en ondersteunt ze het Rijk bij realisatie van deze doelen. De provincie Noord-Holland wil zoveel mogelijk bijdragen aan de afname van de oorzaken van klimaatverandering.

Beschouwing

Het wijzigingsplan biedt het juridisch-planologische kader waarmee de herontwikkeling van het perceel aan de Kleingouw 1, te Andijk, mogelijk gemaakt kan worden. Het terrein maakte deel uit van een tankstation, waarvan de bedrijfsvoering geruime tijd geleden is gestopt. Het betreft in de bestaande situatie een verpauperd perceel binnen bestaand stedelijk gebied. De ter plaatse aanwezige bouwwerken verkeren in zeer slechte bouwkundige staat. Met de herontwikkeling wordt bijgedragen aan een verbetering van de leefbaarheid ter plaatse. Zo worden drie woningen op het perceel gerealiseerd, waarmee het solitaire karakter van het perceel doorbroken wordt en de relatie met de omgeving versterkt wordt. Ook wordt de gebiedskwaliteit, als aantrekkelijk woongebied langs het lint van de Kleingouw, met de toe te voegen woningen benut en versterkt doordat de extra woningen leiden tot een intensivering van het gebruik en tot concentratie van verstedelijking. Qua ontwerp is aangesloten op het beeldkwaliteitsplan van de voormalige gemeente Andijk. Het plangebied past, ten opzichte van de bestaande situatie, daarmee in ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht beter in de omgeving.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in lijn met het gestelde in de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten van de provincie Noord-Holland hebben op 28 september 2015 de provinciale ruimtelijke verordening opnieuw vastgesteld. Deze vaststelling betreft een actualisering ten opzichte van de eerder vastgestelde verordening op 21 juni 2010, waarmee wordt aangesloten op recente wetgeving en beleid.

Doel van de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening' is het stellen van algemene regels over de inhoud van ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen. Daarnaast heeft de verordening tot doel doorkruising van provinciaal beleid zoals vastgelegd in de provinciale structuurvisie te voorkomen. Verder voorziet de verordening in de uitwerking van thema's opgedragen door het Rijk.

Beschouwing

Het plangebied is in de omgevingsverordening aangeduid als onderdeel van 'Bestaand bebouwd gebied'. Uit de raadpleging van de 'Provinciale Ruimtelijke Verordening', zoals weergegeven op www.ruimtelijkeplannen.nl, blijkt dat er geen aanvullende bepalingen van kracht zijn voor het plangebied.

Conclusie

Het wijzigingsplan is in lijn met het gestelde in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie en beschrijft de kernkwaliteiten van de verschillende Noord-Hollandse landschappen. In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn.

Het voorliggende plangebied maakt onderdeel uit van het Oude zeeleilandschap. De tijdsdiepte van het Oude zeeleilandschap wordt bepaald door de mate waarin bewoningssporen in het landschap zichtbaar zijn gebleven. Hoe langer de bewoning heeft geduurd, hoe sterker de gelaagdheid en daarmee de tijdsdiepte. Zo hebben de jonge landschappen van droogmakerijen en aandijkingen, ontstaan tussen 1600 en 1930, een minder sterke gelaagdheid dan de oudere landschapstypen waarvan de bewoning al vanaf de vroege prehistorie bestaat. De gelaagdheid komt tot uiting in de kernkwaliteiten die per landschapstype zijn beschreven.

Conform het gestelde in de provinciale structuurvisie gaat de provincie Noord-Holland uit van een ontwikkelingsgerichte benadering. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient ingevolge de structuurvisie zorgvuldig te worden omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. Hierbij dient de gelaagdheid van het landschap als kernkwaliteit te worden meegenomen bij de uitwerking van een ruimtelijk project.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. In het schetsontwerp '3 woningen Kleingouw 1 te Andijk' is, d.d. 21 mei 2015, is gezocht naar een opzet die aansluit bij de karakteristieken van de omgeving en die past binnen het straatbeeld van de directe omgeving. De herontwikkeling van het perceel is in lijn met Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

3.4 Regionaal beleid

Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020

In de Kadernota Regionale Woonvisie West -Friesland 2011-2020 vormt de eigen woningbehoefte van de gemeenten in beginsel de basis voor het aantal nieuw te bouwen woningen. Ingevolge de kadernota krijgen gemeenten ook de ruimte om meer te bouwen. Gemeenten dienen dit onderling af te stemmen. De Regionale Woonvisie is hiervoor het instrument. Op grond van de Structuurvisie van de provincie Noord-Holland moet de regio West-Friesland in de periode van 2010 tot 2030 in totaal 11.750 woningen bouwen. Voor de gemeente Medemblik is dit vertaald in maximaal gemiddeld 213 woningen per jaar tot 2015 en 95 woningen vanaf 2015 tot 2030. Voor de gemeente Medemblik is uitgangspunt dat alle nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd. Opgemerkt wordt dat er voor de komende periode extra woningen voor ouderen en starters nodig zijn. De regionale woonvisie voor West-Friesland sluit aan op de gewijzigde uitgangspunten van de Structuurvisie voor Noord-Holland.

Meer concreet kent de regionale woonvisie twee hoofdlijnen, deze zijn:

- bouwen voor de eigen behoefte van de regio;
- nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten bij het karakter en de schaal van de regio.

De uitgangspunten uit de regionale woonvisie zijn verder uitgewerkt in de gemeentelijke woonvisie.

Conclusie

Met dit wijzigingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herstructurering van het perceel aan de Kleingouw 1, te Andijk. De herstructurering vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. In de bestaande situatie geeft het plangebied een verpauperde indruk en verkeren de bouwwerken in zeer slechte bouwkundige staat. De intentie is om ter plaatse van het plangebied drie woningen te realiseren. Aangezien de locatie zal worden gesaneerd, hetgeen gepaard gaat met een grote investering, biedt een financieel uitvoerbaar plan enkel de mogelijkheid om drie woningen in het hogere marktsegment toe te voegen. Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020.

Actualisering woonvisie en RAP voor 2016-2020

De regio West-Friesland is momenteel bezig met de actualisering van de woonvisie en het Regionale Actieprogramma (RAP). De actualisering behelst dat alle (provinciale) onderdelen/belangen in de nieuwe woonvisie komen. Hierbij gaat het onder andere om vraaggestuurd bouwen, binnenstedelijk bouwen en transformeren. Een van de stappen in het proces is het opstellen van een lijst van woningbouwplannen die gebruikt kan worden om de aansluiting van het aanbod op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte te toetsen en om de woonvisie en het RAP aan te laten sluiten op de ladder voor duurzame verstedelijking.

Naar verwachting worden de nieuwe woonvisie en de daarbij behorende RAP 2016-2020 in juni 2016 vastgesteld door de gemeenteraden en vervolgens door Gedeputeerde Staten.

Conclusie

De herstructurering van het perceel aan de Kleingouw draagt in kwantitatieve en kwalitatieve zin bij aan de (doelstellingen van de) woningbouwopgave. Het wijzigingsplan in lijn met de uitgangspunten/hoofdpijnen van het woonbeleid.

3.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2022 ‘Sterke kust en sterk achterland’

Op 28 februari 2013 is de gemeentelijke Structuurvisie 2012-2022 ‘Sterke kust en sterk achterland’ vastgesteld. De structuurvisie betreft een actualisatie en harmonisering van het beleid van de voormalige gemeenten Andijk, Medemblik en Wervershoof en bevat een beschrijving op hoofdpijnen van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren.

In de structuurvisie worden de opgaven en ambities voor de komende tien jaar op het gebied van regionale samenwerking, landschap en cultuurhistorie, wonen, voorzieningen en leefbaarheid, economie en bedrijvigheid, bereikbaarheid en ontsluiting, natuur en water en duurzaamheid in beeld gebracht.

Het dorp Andijk kenmerkt zich door zijn historische lintbebouwing, karakteristieke ligging aan het IJsselmeer en hoog voorzieningenniveau. Naast de lintbebouwing kent Andijk twee grotere kernen, Andijk(Centrum) en de Bangert. De bebouwing van deze kernen bestaat overwegend uit rijtjeswoningen. De historische linten, De Westfriese Omringdijk, het karakterverschil binnendijs en buitendijs en de openheid en weidsheid ten opzichte van de kleinschaligheid vormen de ruimtelijke kwaliteit van Andijk.

Beschouwing

Het wijzigingsplan biedt het juridisch-planologische kader waarmee de herontwikkeling van het perceel aan de Kleingouw 1, te Andijk, mogelijk gemaakt kan worden. Het terrein maakte deel uit van een tankstation, waarvan de bedrijfsvoering geruime tijd geleden is gestopt. Het betreft in de bestaande situatie een verpauperd terrein binnen bestaand stedelijk gebied. De ter plaatse aanwezige bouwwerken verkeren in zeer slechte bouwkundige staat. Met de herontwikkeling wordt bijgedragen aan een verbetering van de leefbaarheid ter plaatse. Zo worden drie woningen op het perceel gerealiseerd, waarmee het solitaire karakter van het perceel doorbroken wordt en de relatie met de omgeving versterkt wordt. Ook wordt de gebiedskwaliteit, als aantrekkelijk

woongebied langs het lint van de Kleingouw, met de toe te voegen woningen benut en versterkt doordat de extra woningen leiden tot een intensivering van het gebruik en tot concentratie van verstedelijking. Qua ontwerp is aangesloten op het beeldkwaliteitsplan van de voormalige gemeente Andijk. Het plangebied past, ten opzichte van de bestaande situatie, daarmee in ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht beter in de omgeving.

Conclusie

De herontwikkeling van het perceel is in lijn met Structuurvisie 2012-2022 'Sterke kust en sterk achterland'.

Woonvisie Medemblik 2012-2020

De woonvisie Medemblik 2012-2020 'beleidsnota volkshuisvesting' is op 22 november 2012 door de gemeente Medemblik vastgesteld. Middels de woonvisie 2012-2020 wil de gemeente inspelen op de demografische ontwikkelingen. In de woonvisie is aangegeven dat vanuit de media het thema 'krimp' volop aandacht krijgt. Hiertoe wordt gewezen op de vermindering van het aantal inwoners en de gevolgen voor het voorzieningenpijl. Een geringe krimp kan in West-Friesland omstreeks 2030-2040 ontstaan. Dat geeft de gemeente de gelegenheid om tijdig op ontwikkelingen in te spelen. Uit de demografische ontwikkeling vloeit voort dat de gemeente Medemblik aanzienlijk minder woningen moeten gaan bouwen. De nieuwe woningbouwopgave gaat terug van 351 woningen per jaar naar 213 woningen tot 2014. Vanaf 2015 is een woningbouwopgave van 95 woningen benoemd. Voor de periode 2011-2030 is in de woonvisie een totale woningbouwopgave gegeven van 2.380 woningen. Hierbij is onderscheid gemaakt in 60 % betaalbare woningen (goedkoper dan € 250.00,- of lagere huur dan € 664,-) zijnde totaal 1.430 woningen en 40% dure woningen, zijnde totaal 950 woningen.

In de woonvisie is aangegeven dat toekomstige nieuwbouw de open ruimtelijke structuur niet onevenredig mag aantasten. De openheid van het landschap en de ruimtelijke karakteristiek van de lintbebouwingen dienen behouden te blijven. In de woonvisie is derhalve aangegeven dat er geen nieuwe woonwijken tot ontwikkeling komen. Uitgangspunt is dat nieuwbouw zo veel mogelijk wordt gerealiseerd in of nabij bestaande bebouwing. Hierbij dienen open plekken en vrijkomende bedrijfslocaties te worden benut.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herstructurering van het perceel aan de Kleingouw 1, te Andijk. De herstructurering vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied. In de bestaande situatie geeft het plangebied een verpauperde indruk en verkeren de bouwwerken in zeer slechte bouwkundige staat. De intentie is om ter plaatse van het plangebied drie woningen te realiseren. Aangezien de locatie zal worden gesaneerd, hetgeen gepaard gaat met een grote investering, biedt een financieel uitvoerbaar plan enkel de mogelijkheid om drie woningen in het hogere marktsegment toe te voegen.

Conclusie

Het plan draagt in kwantitatieve en kwalitatieve zin bij aan de (doelstellingen van de) woningbouwopgave. Gesteld kan worden dat de ontwikkeling in lijn is met de Woonvisie Medemblik 2012-2020.

Beeldkwaliteitsplan Andijk

De voormalige gemeente Andijk heeft in 2005 samen met de provincie een beeldkwaliteitsplan laten opstellen. Het beeldkwaliteitsplan heeft de ambitie om een toetsingskader te scheppen voor toekomstige ontwikkelingen.

Het uitgangspunt is het versterken en benutten van de aanwezige ruimtelijke en visuele kwaliteiten:

8. Het huidige landschap als inspiratiebron: de gegeven landschappelijke situatie voelbaar maken en houden.
9. Bescherming van de in het plangebied aanwezige beeldbepalende gebouwen, (groene) objecten en historische structuren.
10. Verbeteren van de relatie tussen karakteristieke deelgebieden als linten, groene binnenkamers en woonbuurten.
11. Behoud van de identiteit (cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten), niet door conservatie maar door ontwikkeling. Het beeldkwaliteitsplan dient als onderlegger voor de bestemmingsplannen en als basis voor het welstandstoezicht in de gemeente.

Het beeldkwaliteitsplan kent geen juridisch bindende werking, maar is primair een ontwikkelingsinstrument ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. Door in de verschillende deelgebieden van Andijk de elementen die de beeldkwaliteit bepalen, te beschrijven, zijn richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen aangegeven. In het beeldkwaliteitsplan worden hiertoe ruimtelijke randvoorwaarden/richtlijnen gegeven voor nieuwe ontwikkelingen. De visie op het gewenste kwaliteitsniveau dat bij een bepaalde ontwikkeling of een specifieke uitbreiding bereikt dient te worden, dient overgenomen te worden in de toelichting op de desbetreffende ontwikkeling.

Het plangebied aan de Kleingouw 1 is onderdeel van het deelgebied 'Raamwerk van lintbebouwing met groene kamers'. Door de verschillen in bebouwingsdichtheid, bouwvormen, bouwvolume, situering ten opzichte van de weg en de variatie in de ruimten die aan de lintbebouwing grenzen zijn de linten rijk aan variatie. Voor de oost-west gesitueerde Kleingouw is het beeldkwaliteitsplan is aangegeven dat de zuidzijde veelal dicht bebouwd is en de noordzijde afwisselend met grote onbebouwde delen en enkele clusters (woon)bebouwing.

In het beeldkwaliteitsplan zijn de onderstaande aandachtspunten benoemd:

- Lintbebouwing is beeldbepalend voor de kom van Andijk. Uitgangspunt is het karaktersverschil tussen de linten onderling en het verschil aan weerszijden van de weg per lint.
- Samenhang van de bebouwingsstructuur met de groenstructuur.
- Handhaven bestaande contrasten en doorzichten in het lint.
- Bij verdichting: qua karakter aansluiten op de schaal van de omliggende woonbebouwing. Situering van de bebouwing in bestaande rooilijn waardoor de huidige karakteristiek behouden blijft.

Voor het deelgebied 'Raamwerk van lintbebouwing met groene kamers' onderstaande uitgangspunten benoemd:

Voor nieuwe woningen:

- Woningen alleen mogelijk indien het perceel minimaal 17 meter breed is, alsmede een resterend erf van 17 meter.
- In principe vrijstaande woningen.
- Nokrichting evenwijdig of loodrecht op of loodrecht op de wegas of heersende kavelrichting.
- Minimaal 3 meter afstand tot zijdelingse erfgrans.

Landschap, groen en water:

- Groene ruimtes op strategische plekken/ kruising linten.
- Groene erven en erfafscheiding.
- Relatie bebouwing met water.

Karakter bebouwing:

- Individuele bouwwijze en overwegend landelijke bouwstijl met zorgvuldige detaillering en traditioneel kleur- en materiaalgebruik.
- In de linten zoveel mogelijk laagbouw van één of twee bouwlagen met kap.

Algemene karakteristiek en uitgangspunt voor nieuwe bebouwing:

- Goothoogte bij voorkeur lager dan 4,5 meter.
- Symmetrische daken met een duidelijke overstek en een helling tussen de 40 en de 60 Graden, geen plat dak of lessenaarsdak, zowel voor het hoofdgebouw als de bijgebouwen
- Traditioneel materiaalgebruik, daken bij voorkeur pannen of riet, opgaand gevelwerk hout of baksteen. Geen geplakte dakbedekkingen of gevelplaten.

Beschouwing

In het schetsontwerp '3 woningen Kleingouw 1 te Andijk' is, d.d. 31 maart 2016, zoals opgenomen als bijlage bij deze toelichting, is gezocht naar een opzet die aansluit bij de karakteristieken van de omgeving en die past binnen het straatbeeld van de directe omgeving.

De ontwikkeling behelst het toevoegen één drie vrijstaande woning en een twee-onder-een-kapwoning met een perceelbreedte van 21, 14 en 22 meter. De gemiddelde perceelbreedte bedraagt hiermee 19 meter.

Het bouwplan voorziet in 3 grondgebonden woningen, waarbij 1 vrijstaande en één twee-onder-een-kapwoning is ontworpen. De woningen gaan uit van een hoofdvolume bestaande uit twee bouwlagen met kapconstructie. Alle drie de woningen hebben een bouwhoogte van circa 10 meter. De goothoogte is voorzien op circa 6,5 meter en wijkt af van de voorkeursgoothoogte van 4,5 meter uit het beeldkwaliteitsplan. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen III' is binnen de bestemming 'Wonen' een maximale goothoogte benoemd van 7 meter. Een dergelijke goothoogte komt op meerdere plaatsen voor langs de Kleingouw

De twee-onder-een-kapwoning heeft een zadeldakconstructie en de vrijstaande woning is voorzien van een schilddak. Door de afwisseling van de kapconstructie ontstaat een gevarieerde architectonische uitstraling. De woningen zijn met de voorgevel georiënteerd op de straat. De hoekwoning heeft zowel naar de Middenweg als naar de Kleingouw een voorgevel uitstraling. Dit zorgt voor een aantrekkelijk beeld zowel vanaf de Middenweg als vanaf de Kleingouw. Het bestaande water ter plaatse van het westelijk deel van het plangebied blijft behouden en is geïntregeerd in het bouwplan.

Naast de benodigde parkeerruimte heeft het overige deel van de woonpercelen, door de aanleg van een tuin, en terras een groen karakter. Middels een aan te leggen vlonder wordt een relatie gezocht met het zuidelijk gelegen water.

De woningen zullen in metselwerk, dak, gevelbekleding en kleurgebruik verscheidene identiteiten krijgen, wat zorgt voor een speels straatbeeld wat past binnen de diversiteit aan woningen langs de Kleingouw en Middenweg. De detaillering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen is afgestemd op het hoofdgebouw. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn hiertoe gesitueerd achter de voorgevelrooilijn en zijn ondergeschikt en herkenbaar als zelfstandig deel.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met het Beeldkwaliteitsplan Andijk.

Welstandsnota Medemblik, herziening 2013

Het welstandsbeleid van de gemeente Medemblik is vastgelegd in Welstandsnota Medemblik, herziening 2013, welke is vastgesteld op 30 januari 2014. Het plangebied aan de Kleingouw 1 maakt onderdeel uit van het deelgebied 'dorpslinten', hiervoor geldt een 'bijzonder' welstandsregime.

- Gebiedsbeschrijving

De dorpslinten zijn dichtbebouwde delen van de linten, waaraan de agrarische oorsprong in meer of mindere mate af te lezen is maar waarlangs in de loop der tijd veel gebouwen met ander functies zijn verschenen. Deze linten hebben een veelal sterk verdichte bebouwing met hoofdzakelijk woonhuizen en een enkele stolpboerderij langs een verspringende rooilijn. De bebouwing bestaat uit overwegend uit individuele huizen met daartussen hier en daar een korte rij woningen, bedrijven of voorzieningen. De panden zijn in de regel zijn individueel en afwisselend. Ze staan soms met de lange en soms met de korte gevel naar de weg. Kenmerkend zijn de eenvoudige rechthoekige plattegronden. De gebouwen hebben een onderlaag van één soms twee lagen en zijn voorzien van een zadeldak of andere traditionele kapvorm. De verscheidenheid in karakter en verschijningsvorm is groot, de architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot zeer zorgvuldig.

- Waardebepaling en ontwikkeling

De bebouwing van de dorpslinten is zeer duidelijk gerelateerd aan de ontstaansgeschiedenis van West-Friesland. Kenmerkend is de sterke wandvorming met afwisselende bebouwingstypen. Nabij de dorpskern zijn incidenteel winkels en bedrijfjes aanwezig. Het beeld van de dorpslinten is van grote waarde voor de herkenbaarheid van ruimtelijke structuur. Verwachte ontwikkelingen zijn incidentele nieuwbouw en vervanging van bestaande panden, maar ook een veelheid aan kleinere wijzigingen.

- *Bijzonder welstandsgebied*

De dorpslinten zijn als centrale verbindingslijnen in de welstandnota aangewezen als bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is met name gericht op het instandhouden en versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing en het verbeteren van de samenhang tussen de bebouwing met behoud van de bestaande afwisseling en het onderscheid in percelen.

Conclusie

In de welstandsbehandeling van d.d. 3 mei 2016 constateerde de welstandcommissie dat het verdwijnen van het tankstation kan bijdragen aan een grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Naar aanleiding van de opmerkingen van de welstandcommissie is het bouwplan aangepast en in inmiddels door de welstandcommissie goedgekeurd.

HOOFDSTUK 5: OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Water

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de “Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw” ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de “watertoets” toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van ruimtelijke plannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en een omgevingsvergunning voor de activiteit “bouwen in strijd met het bestemmingsplan”, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Beschouwing

Het projectgebied maakt onderdeel uit van het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het projectgebied is niet gelegen binnen beschermingszones van waterkeringen. Het westelijk aanwezige water blijft behouden en is in het ontwerp van het bouwplan geïntegreerd. Gezien het centrale verharde middendeel ter plaatse van het voormalige tankstation van het plangebied voor een groot deel verhard. De aanwezige verharding zal door de ontwikkeling van de drie woningen iets afnemen.



Afbeelding: indruk van de vroegere situatie van het plangebied, de pompinstallaties zijn inmiddels gedemonteerd

Het wijzigingsplan is ter advies op 27 april 2016 verzonden naar het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In een reactie d.d. 2 mei 2016 is aangegeven dat het hoogheemraadschap kon instemmen met het wijzigingsplan. In het onderstaande wordt hier nader op ingegaan.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt buiten het waterstaatswerk en beschermingszones van de waterkeringen.

Waterkwantiteit

In de bestaande situatie is reeds sprake van verharding. Door het voorgenomen plan neemt de verharding niet significant toe. Derhalve acht het hoogheemraadschap maatregelen om de versnelde afvoer van het hemelwater te compenseren niet noodzakelijk.

Onderhoud

Het plangebied is gelegen langs een primaire watergang en deze wordt varend onderhouden. Derhalve is er geen noodzaak om een onderhoudspad vrij te houden.

Waterkwaliteit

Indien aanwezig is het wenselijk aan te sluiten op een gescheiden rioolstelsel waarbij het hemelwater van schone oppervlakken direct wordt afgekoppeld naar het nabijgelegen oppervlaktewater. In dit licht is het raadzaam om terughoudend te zijn in de toepassing van uitlogbare bouwmaterialen zoals koper, lood en zink. Hier zal aan worden voldaan.

Keur en Legger

Het plangebied is gelegen langs de primaire watergang waarop de keur en de legger van het hoogheemraadschap van toepassing zijn. De keur en de legger stellen regels aan het plaatsen van werken op en langs de oever en in het oppervlaktewater (bijv. beschoeiingen en steigers) en aan het onderhoud van de aangrenzende oever. Het hoogheemraadschap raadt aan om toekomstige bewoners te wijzen op de legger en keur.

Conclusie

Het voorliggende wijzigingsplan is in relatie tot het aspect water uitvoerbaar.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. In het algemeen geldt dat verontreiniging van de bodem (grond en grondwater) moet worden voorkomen. Uitgangspunt is dat de bodem schoon is en dat dat zo moet blijven (zorgplicht). Voor vervuilde bodems geldt dat deze functiegericht en kostenefficiënt gesaneerd moeten worden. Voorwaarde is dat hierbij geen verspreiding van of ontoelaatbare blootstelling aan verontreiniging optreedt. De Wet bodembescherming geeft regels voor bodemverontreiniging, waarvan sprake is als het gehalte van een stof in de grond of in het grondwater de voor de stof geldende streefwaarde overschrijdt. Onderzoek naar bodemkwaliteit dient gedaan te worden wanneer initiatieven uitgaan van bodemroerende activiteit, dan wel functies mogelijk maken waarbij dezelfde mensen gedurende een langere periode minstens 2 uur per dag op de betreffende gronden verblijven.

Beschouwing

In het kader van de bodemgesteldheid van het plangebied zijn in het verleden diverse bodemkundige onderzoeken uitgevoerd. Ten behoeve van de ontwikkeling van de drie woningen zal het plangebied worden gesaneerd. De hiertoe benodigde onderzoeken alsmede het saneringsrapport zal te zijner tijd worden overlegd met het bevoegd gezag en de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord.

Conclusie

Na sanering van het plangebied is het wijzigingsplan in relatie tot het aspect bodem uitvoerbaar.

4.3 Flora en fauna

Op basis van wetgeving is bepaald dat ruimtelijke initiatieven geen (onevenredige) nadelige effecten mogen hebben op eventueel voorkomende beschermde flora en fauna.

Ten behoeve van de bescherming van ecologische waarden is een tweetal wetten van toepassing. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op gebiedsbescherming (Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten). De bescherming van planten- en diersoorten is geregeld in de Flora- en faunawet.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is erop gericht om de Nederlandse biodiversiteit te beschermen en de dieren en planten binnen de Nederlandse wetgeving de plek te geven die hun volgens de Europese (Vogel- en Habitatrichtlijnen) afspraken toekomt. De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 van kracht. Het uitgangspunt is een wettelijk verbod op het doden of beschadigen van een aantal in het bijzonder genoemde dieren en planten.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Daarnaast regelt deze wet het aanwijzen van natuurgebieden die van nationaal of internationaal belang zijn: Beschermde Natuurmonumenten en Natura 2000-gebieden. De Natuurbeschermingswet 1998 bepaalt vervolgens wat er wél en niet mag in deze beschermde natuurgebieden. Sinds 1 oktober 2005 zijn de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herstructurering van het perceel aan de Kleingouw 1, te Andijk. Het wijzigingsplan maakt de realisatie van drie woningen op de kavel mogelijk, hetgeen gepaard gaat met saneer- en bouwwerkzaamheden. Ook zal de gebruikersintensiteit wijzigen. Dergelijke activiteiten kunnen nadelige gevolgen hebben voor flora en fauna.

Door bureau Blom Ecologie is daartoe het 'Oriënterend onderzoek naar beschermde flora en fauna aan de Kleingouw te Andijk' uitgevoerd. Dit onderzoek (kenmerk BE/2015/241/r, d.d. 17 december 2015) is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Het oriënterend onderzoek is gebaseerd op een veldbezoek en een raadpleging van externe bronnen.

Voor wat betreft de gebiedsbescherming wordt in het rapport gesteld dat het plangebied geen onderdeel is van een Natura 2000-gebied, een Beschermd natuurmonument, een Wetland, een Nationaal Landschap, een Nationaal Park of de Ecologische Hoofdstructuur. Ook is, gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot dergelijke beschermde gebieden, van een externe werking geen sprake.

In relatie tot beschermde soorten wordt het volgende opgetekend. In het onderzoek zijn de gevolgen voor vaatplanten, zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en reptielen, vissen, insecten, libellen, ongewervelde en vogels onderzocht. Binnen het plangebied en de directe omgeving daarvan blijken beschermde diersoorten ingevolge het bepaalde in de Flora- en faunawet voor te komen. Geconcludeerd wordt dat het plangebied aannemelijk geen essentiële betekenis heeft voor zwaardere en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen. Gedurende de ontwikkeling kunnen mogelijk passerende en foeragerende vleermuizen worden verstoord als gevolg van verlichting. Gedurende het voortplantingsseizoen (maart-augustus) kunnen effecten optreden voor bittervoorn en kleine modderkruiper. In de woning en oever kunnen broedgevallen van algemene broedvogels voorkomen.

De ruimtelijke ingrepen leiden, behoudens vleermuizen, vissen en broedvogels, mogelijk tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht. Nader onderzoek naar het voorkomen van soorten wordt niet nodig geacht.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat, mits gewerkt zoals is aanbevolen in het onderstaande, de werkzaamheden niet leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet.

Het betreft hier de aanbevelingen:

- Tijdens de werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht voor flora en fauna.
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken e.d.) dient gefaseerd te worden verwijderd. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- Werkzaamheden uitsluitend tussen zonsopkomst en zonsondergang uitvoeren of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen teneinde verstoring van vleermuizen in directe omgeving te voorkomen.
- Gedurende het voortplantingsseizoen van de bittervoorn en kleine modderkruiper (maart-augustus) dienen geen werkzaamheden plaats te vinden die zware trillingen veroorzaken.
- Ten aanzien van broedvogels dienen de werkzaamheden buiten de kwetsbare periode te worden uitgevoerd c.q. opgestart. Het broedseizoen betreft indicatief de periode 15 maart t/m 15 juli. Indien de werkzaamheden in het broedseizoen plaatsvinden dient door een ter

zake deskundige te worden vastgesteld of er broedende vogels of nesten aanwezig zijn. Hier zal aan worden voldaan.

Conclusie

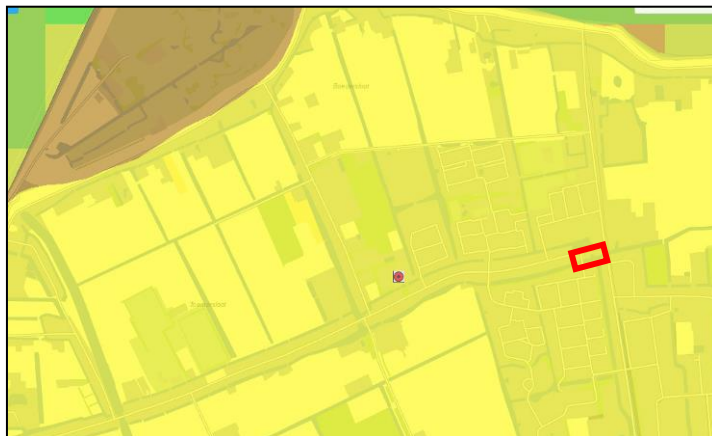
De aanbevelingen volgend uit het onderzoek zullen in acht worden genomen tijdens de werkzaamheden. Het voorliggende wijzigingsplan is daarmee in relatie tot de aspecten flora en fauna uitvoerbaar.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is op 21 juni 2010 als onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. In de Leidraad geeft de provincie haar visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. Daarbij is aangegeven welke kernkwaliteiten van het landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn zodat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze kunnen worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is beschreven in paragraaf 2.3.

Volgens de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland maakt het projectgebied onderdeel uit van het 'Oude zeekleilandschap'.



Afbeelding: uitsnede digitale verbeelding Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie, het plangebied is bij benadering weergegeven in het rode kader.

Het kaartbeeld ter plaatse van het plangebied stelt als beleidslijn dat de provincie Noord-Holland uitgaat van een ontwikkelingsgerichte benadering. De provincie geeft hierbij aan dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vorm meegeven aan het landschap, hierbij is het van belang dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. De provincie Noord-Holland wil dat de gelaagdheid van het landschap wordt meegenomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Beschouwing

Ter plaatse van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. In het schetsontwerp '3 woningen Kleingouw 1 te Andijk' is, d.d. 21 mei 2015, is gezocht naar een opzet die aansluit bij de karakteristieken van de omgeving en die past binnen het straatbeeld van de

directe omgeving. Hiertoe is onder andere gebruik gemaakt van het beeldkwaliteitsplan van de voormalige gemeente Andijk.

Conclusie

De herontwikkeling van het perceel is niet van negatieve invloed op het aspect cultuurhistorische waarden.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden, die is neergelegd in de Monumentenwet 1988. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem en de inpassing ervan in ruimtelijke ontwikkelingen. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door een initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische goed in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herstructurering van het perceel aan de Kleingouw 1, te Andijk. Deze herstructurering gaat gepaard met bodemroerende activiteiten, hetgeen nadelige effecten voor eventueel voorkomende archeologische waarden kan hebben. Door Archeologie West-Friesland is de Archeologische Quickscan 'Kleingouw 1, Andijk' uitgevoerd. Deze quickscan (adviesnummer: 16046, d.d. 8 maart 2016) is opgenomen als bijlage bij voorliggende toelichting.

In de quickscan wordt geconcludeerd dat het plangebied een lage verwachting voor archeologische resten uit de Bronstijd, Middeleeuwen en Nieuwe Tijd heeft. Daarnaast blijft de geplande nieuwbouw binnen de gehanteerde vrijstellingsgrenzen van de archeologische concept-beleidskaart van de gemeente Medemblik. Geconcludeerd wordt dat nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk is. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de artikel 53 van de Monumentenwet) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal Depot van Bodemvondsten te Castricum. Hier zal aan worden voldaan.

Conclusie

Het initiatief wordt in relatie tot het aspect archeologie uitvoerbaar geacht.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï opgenomen. Wanneer er nieuwe geluidsgevoelige objecten worden toegestaan op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig of toegestaan is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt dient middels een akoestisch onderzoek onderzocht te worden of de geluidniveaus in relatie tot de geluidgevoelige functie aanvaardbaar zijn.

Een geluidsgevoelige bestemming die gerealiseerd wordt langs een 30-km weg of een woonerf hoeft in het kader van de Wet geluidhinder niet te worden beoordeeld. Dit betekent echter niet dat er geen akoestische beschouwing dient te worden gegeven in een ruimtelijk plan. Het plangebied ter plaatse van de Kleingouw 1 is niet gelegen binnen de wettelijke zone van een weg. Echter in het kader van goede ruimtelijke ordening is een onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï vanwege het verkeer op de Kleingouw en Middenweg.

Beschouwing

Door Windmill Milieu en Management is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaï in het kader van de ontwikkeling van drie woningen aan de Kleingouw 1 te Andijk. Dit onderzoek (kenmerk: P2015.447-02, d.d. 19 april 2016) is opgenomen als bijlage bij voorliggende toelichting.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De verkeersgegevens zijn beschikbaar gesteld door de gemeente Medemblik. De berekende geluidbelasting inclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt ten gevolge van de beschouwde wegen (Kleingouw en Middenweg) ten hoogste 55 dB ter plaatse van het plangebied. Overeenkomstig de classificering volgens de 'methode Miedema' is de geluidbelasting op de gevels te classificeren als 'matig'. Eventuele mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren stuiten op overwegende bezwaren of zijn niet realistisch danwel niet wenselijk. Het gaat hier bijvoorbeeld om het toepassen van geluidsreducerend asfalt of het plaatsen van geluidsschermen.

Indien de wettelijke normen uit de Wet geluidhinder (voor gezoneerde wegen) worden gehanteerd, zou het mogelijk zijn geweest een hogere waarde vast te stellen voor woningen in een binnenstedelijk gebied. De geluidsbelasting op de gevels van de woningen ter plaatse van de Kleingouw 1 ten gevolge van het wegverkeerslawaaï van de niet gezoneerde wegen wordt derhalve aanvaardbaar geacht. Voor het aspect geluid wordt in het akoestisch onderzoek geconcludeerd dat ten gevolge van het wegverkeer sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect geluid uitvoerbaar.

4.6 Lucht

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten

dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen of een kantoor van minder dan 100.000 m² bvo niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Besluit gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

In het kader van het opstellen van een ruimtelijk plan moeten er twee aspecten in beeld gebracht worden. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat. Ten tweede moet bekeken worden of het plan de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' verslechtert. Indien het plan wel 'in betekenende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit, is het van belang om te

toetsen of de grenswaarden niet overschreden worden. Indien geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt, kan het plan alsnog gerealiseerd worden.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herstructurering van het perceel aan de Kleingouw 1, te Andijk, er is geen sprake van het toevoegen van een gevoelige bestemming (in de zin van het besluit gevoelige bestemmingen). Met het wijzigingsplan wordt de realisatie van drie woningen mogelijk gemaakt. Het initiatief blijft ver onder de grenzen van de regeling Niet in betekenende mate en heeft daarmee niet of slechts in geringe mate invloed op de luchtkwaliteit. Uit een raadpleging van de gegevens van het RIVM blijkt voorts dat de achtergrondwaarden ter plaatse laag zijn waardoor geen overschrijdingen zullen plaatsvinden als gevolg van de ontwikkeling die met het wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt.

Aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet nodig.

Conclusie

Voorliggend initiatief is daarmee in relatie tot het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving als gevolg van gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door buisleidingen. De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau van transport en aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving aan te geven. Deze begrippen zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een transportroute of inrichting bevindt, overlijdt door een ongeval met het transport van gevaarlijke stoffen op die route of binnen die inrichting. Plaatsen met een gelijk risico kunnen door zogenaamde risicocontouren op een kaart worden weergegeven. Voor nieuwe situaties is voor kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen) de grenswaarde voor het PR gesteld op een niveau van 10^{-6} /jr. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijven) is dit een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval met tien of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde transportroute of inrichting. Het aantal personen dat in de omgeving van de route of inrichting verblijft, bepaalt daardoor mede de hoogte van het GR.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en

chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Externe veiligheid transport

In het Besluit externe veiligheid transportroutes, dat per 1 april 2015 in werking is getreden, heeft het Rijk het beleid vastgelegd met betrekking tot de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. In het besluit zijn regels opgenomen voor het realiseren van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de zogeheten basisnetafstanden van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Deze basisafstanden zijn vastgelegd in de Regeling Basisnet. Het besluit is onder meer van toepassing op omgevingsbesluiten, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan.

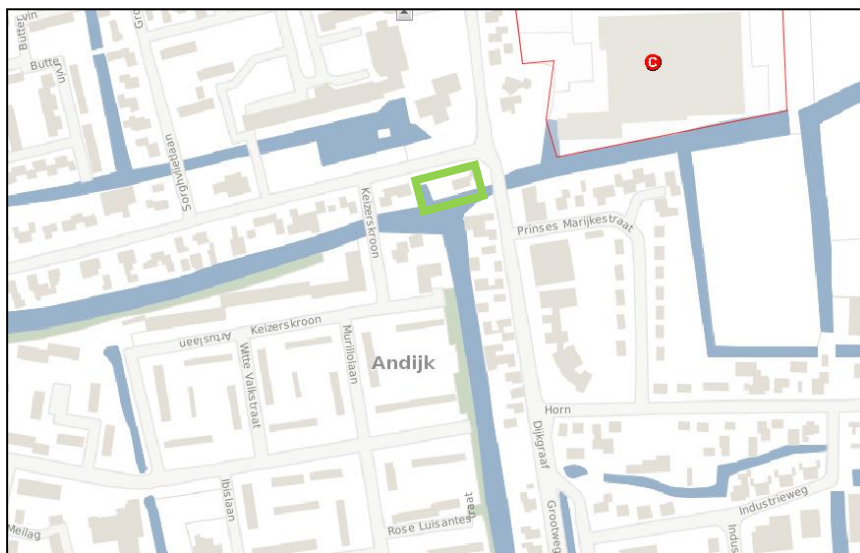
Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien een ruimtelijk plan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object binnen het invloedsgebied van een buisleiding toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Beschouwing

Op de risicokaart staan de risico's (en aandachtspunten) met betrekking tot externe veiligheid weergegeven. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de risicokaart in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding: uitsnede risicokaart in de directe omgeving van het plangebied (aangegeven in groen kader)

Dit wijzigingsplan voorziet in beperkte mate in nieuwe ontwikkelingen (kwetsbare objecten) met consequenties voor de externe veiligheid. Het betreft de ontwikkeling van drie woonpercelen, hetgeen ten opzichte van het vigerende planologisch regime een uitbreiding impliceert van 2 woningen. Op basis van het BEVI geldt voor het plaatselijke risico rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar.

Risicovolle inrichtingen: Ten noordoosten van het plangebied is het bedrijf Pop Vriend Seeds B.V. aanwezig. Dit bedrijf, aangegeven op de risicokaart, betreft geen Bevi-inrichting. Het plaatsgebonden risico betreft hier 0 meter. Buiten deze inrichting zijn er voor externe veiligheid geen relevante effecten te verwachten.

Externe veiligheid transport: Het plangebied aan de Kleingouw 1 valt niet binnen het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen, zowel over weg als over het spoor zijn er geen knelpunten. Over het IJsselmeer vinden verschillende transporten van gevaarlijke stoffen plaats. De invloedsgebieden van deze transportroutes liggen niet over het plangebied aan de Kleingouw 1.

Buisleidingen: Het plangebied aan de Kleingouw 1 ligt niet in het invloedsgebied van aardgasleidingen van het hoofdnet en regionale gasbuisleidingen.

Conclusie

Het plaatsgebonden risico alsmede het groepsrisico vormen geen belemmering voor de beoogde woningbouw. Het toevoegen van twee extra woningen heeft geen significante nadelige gevolgen voor bestaande veiligheidsniveaus.

4.8 Milieuzoneringen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling hebben wij gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens een ruimtelijk plan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en verschillen per gebiedstype waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Beschouwing

De directe omgeving van het plangebied aan de Kleingouw 1 wordt gekenmerkt als woongebied. Ter plaatse van het noordelijk gelegen voormalige stadhuis geldt conform het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd'. Hier zijn onder ander kantoren, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor deze voorzieningen een richtafstand van 10 (kantoren, dienstverlenende bedrijven) tot 30 meter (maatschappelijke functies, zoals onderwijs). De onderlinge afstand met het plangebied bedraagt circa 30 meter, hiertoe wordt voldaan aan de grootste richtafstand uit de VNG-publicatie.

Het ten noordoosten van het plangebied aanwezige bedrijf Pop Vriend Seeds B.V. is bestemd als 'Agrarisch - Veredelingsbedrijf'. Ingevolge bijlage 4 van het vigerende bestemmingsplan is voor dit bedrijf een milieucategorie 3 benoemd. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor deze voorzieningen een richtafstand van 50 tot 100 meter. De onderlinge afstand met het plangebied bedraagt circa 60 meter, hiertoe wordt niet voldaan aan de grootste richtafstand uit de VNG-publicatie. Aangezien er in de huidige (planologische) situatie reeds meerde woningen op een dichtere afstand aanwezig zijn kan er worden gesteld dat de ontwikkeling van het plangebied aan de Kleingouw 1 niet resulteert in een belemmering van de bedrijfsvoering. Er is hiertoe sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat,

Ten zuidoosten van het plangebied geldt de bestemming 'Detailhandel'. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor deze voorzieningen een richtafstand van 10 meter. De onderlinge afstand met het plangebied bedraagt meer dan 25 meter, hiertoe wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie.

Ten zuidwesten van het plangebied geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor deze voorzieningen een richtafstand van 30 meter. Binnen de bestemming maatschappelijk is een openbare klok aanwezig. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor kerken (klokken zijn niet nader gedefinieerd) een richtafstand van 30 meter. De onderlinge afstand met het plangebied bedraagt circa 30 meter, hiertoe wordt voldaan aan de richtafstand uit de VNG-publicatie. Voorts is in de huidige (planologische) situatie reeds een woning op een dichtere afstand aanwezig.

Conclusie

Het voorliggende wijzigingsplan is in relatie tot het aspect milieuzonering uitvoerbaar.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn bij ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen. Een onderdeel daarvan is de vormvrije m.e.r. – beoordeling. Deze is bedoeld als waarborg dat wanneer een project onder de drempelwaarden valt er toch een toetsing moet worden gedaan. Het bouwen van woningen valt onder de activiteit D11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. onder de term ‘stedelijke ontwikkeling’.

Beschouwing

Met dit wijzigingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herstructurering van het perceel aan de Kleingouw 1, te Andijk. Met het wijzigingsplan wordt de realisatie van drie woningen mogelijk gemaakt. Hiertoe betreft het initiatief een kleinschalige ontwikkeling waarbij de drempelwaarden in de D-lijst van het Besluit m.e.r. niet worden overschreden. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling of plan M.E.R. is hiertoe niet nodig. Ten behoeve van het wijzigingsplan geldt daarom de vormvrije m.e.r. beoordeling.

Conclusie

In het kader van de vormvrije m.e.r. beoordeling kan geconcludeerd worden dat de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling in de voorgaande paragrafen reeds onderzocht zijn. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige activiteiten in het plangebied geen nadelige gevolgen voor het milieu zullen hebben. De ontwikkeling van het perceel aan de Kleingouw 1 is in het kader van het Besluit milieueffectrapportage uitvoerbaar.

4.10 Verkeer en parkeren

De herontwikkeling van het plangebied aan de Kleingouw 1 zal wijzigingen in verkeersstromen en een bepaalde parkeervraag genereren. Omwille van een goede ruimtelijke ordening dient beargumenteerd te worden dat het wegennet de nieuwe verkeersintensiteiten voldoende aankan en dat er geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat.

Om een inschatting te kunnen maken van de verkeersintensiteiten en de parkeerbehoefte die samenhangen met een dergelijke ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van de cijfers van Stichting CROW. Stichting CROW is een onafhankelijke kennisorganisatie die zich richt op vraagstukken over infrastructuur, openbare ruimte, verkeer en vervoer in Nederland.

Beschouwing

- Verkeer

Voor vrijstaande koopwoningen is in de CROW-publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ uit oktober 2012 een verkeersgeneratie benoemd van maximaal 8,4 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Hierbij is uitgegaan van de gebiedstypering ‘schil centrum-matig stedelijk’.

Ten behoeve van het initiatief kan, uitgaande van de CROW-publicatie, rekening worden gehouden met een totale maximale verkeersgeneratie van 25,2 verkeersbewegingen per etmaal. Aangezien het vigerende bestemmingsplan uitgaat van een verkooppunt voor motorbrandstof alsmede een bedrijfswoning kan er worden gesteld dat de verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied zullen niet leiden tot een onaanvaardbare verkeerssituatie ter plaatse van de Kleingouw en overige omliggende wegen.

De capaciteit van deze wegen is in de bestaande situatie ruimschoots toereikend, waardoor de extra verkeersbewegingen als gevolg van de toegestane woningen goed afgewikkeld kunnen worden.

- *Parkeren*

Ingevolge de wijzigingsbevoegdheid dient te worden voldaan wordt aan een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. De ontwikkeling van het perceel aan de Kleingouw 1 voorziet, conform de wijzigingsbevoegdheid, per woning in twee parkeerplaatsen op eigen terrein.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief is in relatie tot de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar is.

4.11 Duurzaamheid

Het gemeentelijke beleid voor het toekomstgericht (duurzaam) ontwikkelen van de gemeente Medemblik is vastgelegd in de beleidsnota Duurzaam Medemblik. De brede aanpak van duurzaamheid maakt Medemblik concreet met de thema's: gebiedsontwikkeling, inkopen en aanbesteden, mobiliteit, energieopwekking, energiebesparing en bewustwording. Binnen deze thema's kan de gemeente sturen op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Medemblik als duurzame gemeente betekent ook dat er ruimte is voor economische groei, dat ontwikkelingen aansluiten op de identiteit van het landschap en dat er ruimte is voor participatie en flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden van gebouwen en ruimte. De economische belangen, de sociaal maatschappelijke betekenis en de landschappelijke en natuurlijke basis zijn met elkaar in evenwicht. De bevolking is erg betrokken, er zijn veel vrijwilligers. Bewoners en bedrijven zijn belangrijke partners voor de gemeente om de (duurzame) ambities te verwezenlijken.

Nieuwbouw biedt kansen voor energiebesparing en –opwekking. Alle inwoners uit Noord-Holland Noord kunnen voor vragen en onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken, maar ook over het nieuwe energielabel voor woningen, terecht bij het Duurzaam Bouwloket (zie www.duurzaambouwloket.nl). De gemeenten zijn hiervoor een regionale samenwerking aangegaan.

Beschouwing

Het wijzigingsplan biedt het juridisch-planologische kader waarmee de herontwikkeling van het perceel aan de Kleingouw 1, te Andijk, mogelijk gemaakt kan worden. Het terrein maakte deel uit van een tankstation, waarvan de bedrijfsvoering geruime tijd geleden is gestopt. Het betreft in de bestaande situatie een verpauperd terrein binnen bestaand stedelijk gebied. De ter plaatse aanwezige bouwwerken verkeren in zeer slechte bouwkundige staat. Met de herontwikkeling

wordt bijgedragen aan een verbetering van de leefbaarheid ter plaatse. Zo worden drie woningen op het perceel gerealiseerd, waarmee het solitaire karakter van het perceel doorbroken wordt en de relatie met de omgeving versterkt wordt. Bij de architectonische uitwerking van het bouwplan zal aandacht worden besteed aan duurzaamheidsaspecten.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met de beleidsnota Duurzaam Medemblik.

HOOFDSTUK 6: UITVOERBAARHEID

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de financieel-economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan te worden aangetoond. Op grond van het bepaalde in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorzien. De gemeenteraad, dan wel, indien deze bevoegdheid gedelegeerd is, het college van burgemeester en wethouders, kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Met dit wijzigingsplan wordt een juridisch-planologisch kader geboden voor de herstructurering van het perceel aan de Kleingouw 1, te Andijk, waarmee de realisatie van drie woningen wordt mogelijk gemaakt. Het betreft een initiatief van de Marees Groep BV dat op eigen gronden wordt gerealiseerd. De gemeente heeft geen financiële verplichtingen in het kader van de voorliggende ontwikkeling. De kosten voor de uitvoering van het project zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanaf d.d. invoegen zal het wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

PM

HOOFDSTUK 7: JURIDISCHE PLANOPZET

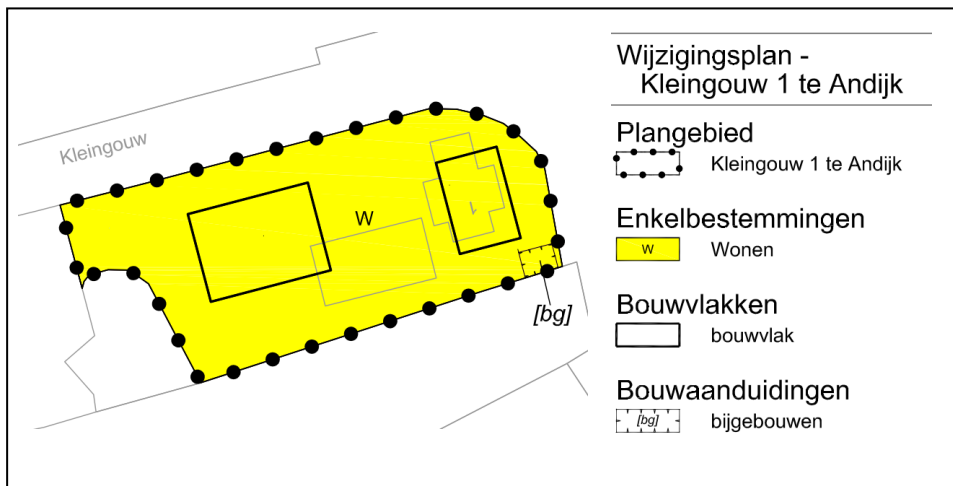
7.1. Verantwoording planvorm

Het wijzigingsplan bestaat uit deze toelichting, planregels en een verbeelding. In de voorgaande hoofdstukken zijn het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten van het plan beschreven. Het initiatief past binnen de kaders van de beleidsuitgangspunten van het vigerende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Ook is het plan uitvoerbaar in relatie tot geldende milieu- en omgevingsaspecten. Het wijzigingsplan voldoet aan de uitgangspunten van goede ruimtelijke ordening.

7.2. Juridische vormgeving

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, voorzien van nummer NL.IMRO.0420.WPKleingouw1Andijk-ON01, waarop het plangebied, de bestemming en de bijbehorende planregels raadpleegbaar zijn. Ter plaatse van het plangebied wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen'.

Op de onderstaande afbeelding is de verbeelding van het voorliggende wijzigingsplan weergegeven.



Afbeelding: verbeelding wijzigingsplan 'Kleingouw 1 te Andijk'

Bestemming 'Wonen'

Gronden met de bestemming 'Wonen' mogen worden benut voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of mantelzorg. Voorts zijn bijbehorende voorzieningen zoals wegen en straten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen; waterlopen en waterpartijen, tuinen, erven en terreinen, bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde toegestaan.

Bestemmingsplan 'Dorpskernen III'

Ten aanzien van inleidende regels, algemene regels, overgangs- en slotregels blijven de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Dorpskernen III' van de gemeente Medemblik, vastgesteld op 11 december 2014, onverkort van toepassing.