

Gemeente Medemblik

Vastgesteld wijzigingsplan

ex art. 8, lid 8.6 van het bestemmingsplan “Medemblik Woongebieden”

Project:

“Korte Brake 4, Medemblik”

- wijziging bestemming ‘Maatschappelijk’ in bestemming ‘Wonen’ -



Ir. H. van Brederode bi BNsp

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

020 – 6403161

06 – 51282447

vanbrederodebv@gmail.com

17 april 2018

TOELICHTING

Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De bestaande situatie	2.
2.2	De nieuwe situatie	4.
2.3	Het plan	4.
3.	Ruimtelijk beleidskader	6.
3.1	Gemeentelijk beleid	6.
3.1.1	Gemeentelijke structuurvisie	6.
3.1.2	Bestemmingsplan	7.
4.	Beeldkwaliteit	8.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	9.
5.0	Advies van de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD)	9.
5.1	Milieu	11.
5.2	Verkeersaspecten	13.
5.3	Luchtkwaliteit	13.
5.4	Externe veiligheid	14.
5.5	Leidingen	15.
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	15.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	15.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	16.
6.	Juridische regeling	16
7.	Uitvoerbaarheid	17.
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17.
7.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	17.
Bijlagen:		
1.	Advies Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) d.d. 6 april 2017	
1A.	Advies Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) d.d. 16 augustus 2017	
2.	Conclusies en aanbevelingen Verkennend bodemonderzoek	
3.	Conclusies en aanbevelingen Nader bodemonderzoek	
4.	Paragraaf 5 'Conclusie' uit het Akoestisch onderzoek van 10 oktober 2017	
5.	Conclusie en advies Quicksan Archeologie	

Regels

Verbeelding

Separate bijlage bij "Wijzigingsplan Korte Brake 4, Medemblik".

(op te nemen in digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijke plannen.nl)

Bijlage A Akoestisch rapport van het geluidBuro d.d. 10 oktober 2017

1. Inleiding

De initiatiefnemers, dhr. A Grapendaal en mevr. M.S. Nielen, Krijterslaan 55a, 1689 EL Zwaag, hebben Burgemeester en wethouders gevraagd om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming 'Maatschappelijk' in de bestemming 'Wonen', ten einde het realiseren van 4 grondgebonden woningen ter plaats van de locatie Korte Brake 4 mogelijk te maken.

Het College van burgemeester en wethouders hebben in principe en onder voorwaarden toegezegd medewerking te verlenen, aangezien een en ander kan leiden tot een belangrijke verbetering van de stedenbouwkundige samenhang en de beeldkwaliteit ter plaatse.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Medemblik, sectie B, nr. 978.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband (Google Earth).

Relatie met vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is "**Medemblik Woongebieden**", vastgesteld op 4 juli 2013.

De bestemmingen van de gronden zijn:

- de enkelbestemming "Maatschappelijk" (art. 8);
- de enkelbestemming "Waarde - Archeologie 2" (art. 31);
- de enkelbestemming "Waarde - Archeologie 4" (art. 33);

In artikel 8, lid 8.6 is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om - onder voorwaarden - de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

De voorwaarden luiden als volgt:

- a. ter plaatse ten hoogste 5 woningen worden gebouwd;
- b. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere waarde;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

(zie ook paragraaf 3.1.2)

De initiatiefnemer is voornemens op de locatie 2 dubbele woonhuizen (= 4 woningen) te realiseren.

Dit is slechts mogelijk wanneer burgemeester en wethouders bereid zijn mee te werken aan een passende planologische regeling. Deze medewerking is bevestigd in een brief d.d. 13 april 2017.

Planologische regeling

De passende planologische regeling is het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders ex art. 8, lid 8.6 van het bestemmingsplan “Medemblik Woongebieden”.

Daartoe is het voorliggende “Wijzigingsplan Korte Brake 4” opgesteld.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1 De bestaande situatie

Op de planlocatie is sprake van een samenstel van gebouwen, tot voor kort in gebruik als moskee (**afb. 2 en 3**).

Het hoofdgebouw en de bijbehorende bijgebouwen hebben geen bijzondere monumentale kwaliteiten, noch een kenmerkende c.q. te behouden beeldbepalende of beeldondersteunende kwaliteit.

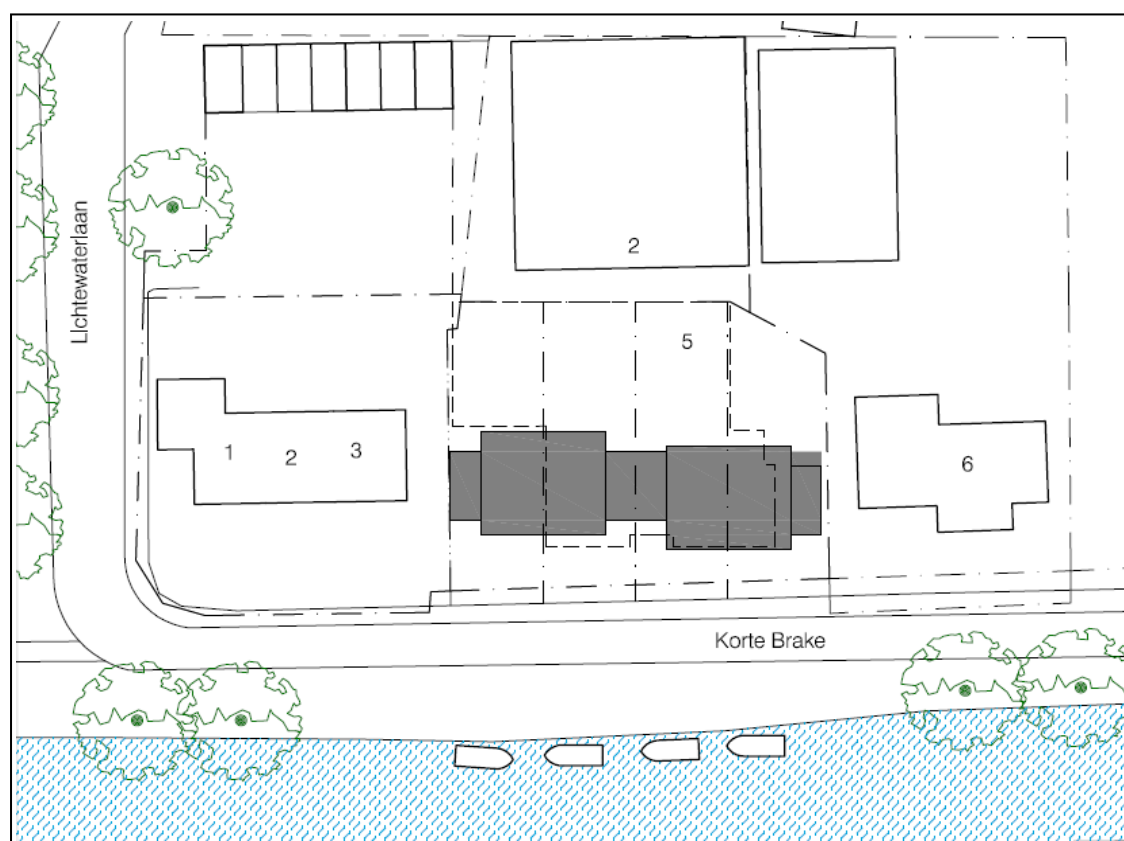


afb. 2 De huidige bebouwing op de locatie Korte Brake 4.



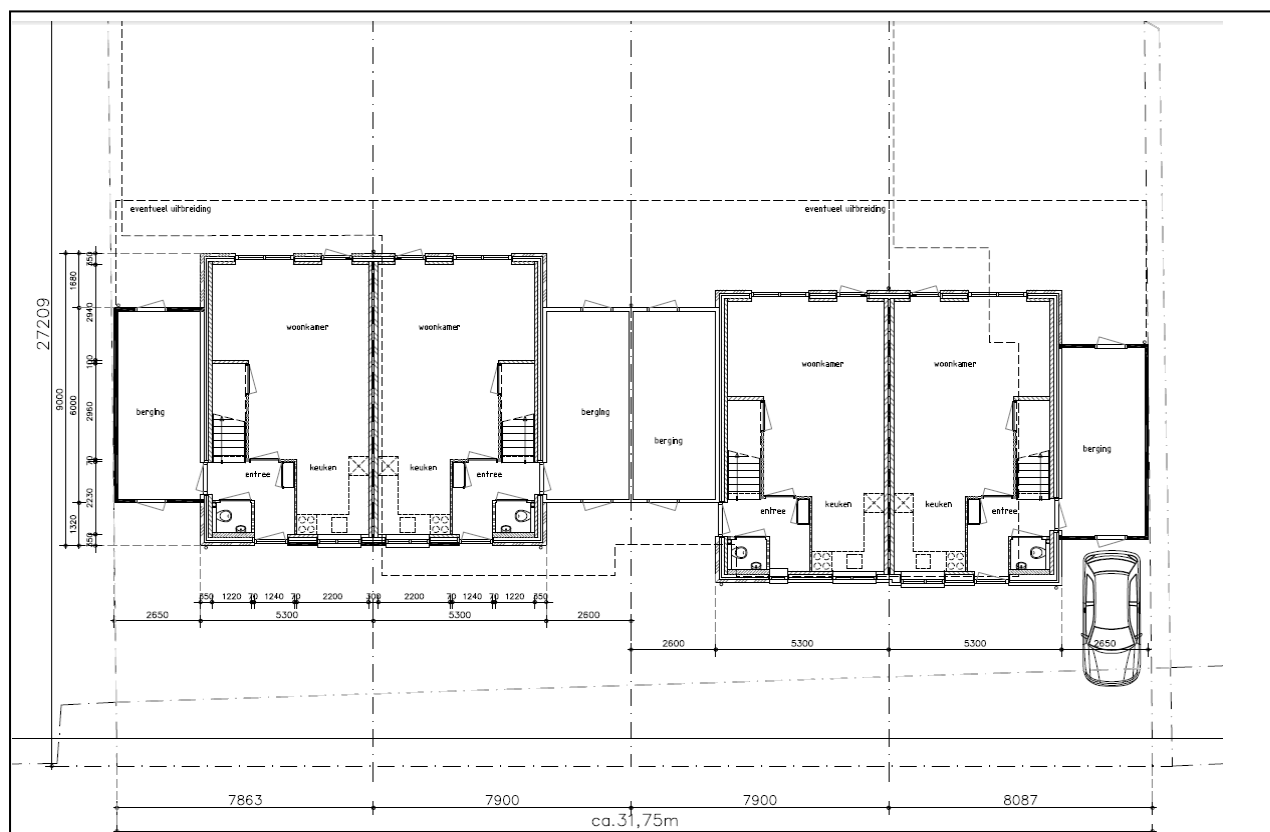
afb. 3 en 3a Het betreffende gebouw Korte Brake 4

2.2 De nieuwe situatie



afb. 6 De nieuwe situatie

2.3 Het plan

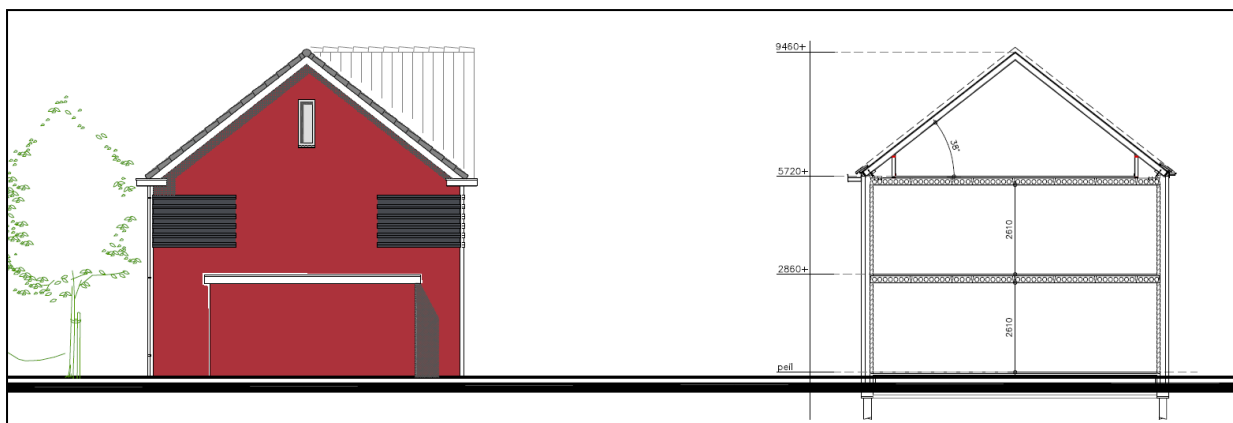


afb. 7 Plattegrond



afb. 8 en 9

Aanzichten



afb. 10

zijaanzicht en doorsnede

De uitgangspunten voor het ontwerp zijn ingegeven door de belendende woningen en de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. Dit houdt in dat gekozen is voor een vrij traditionele aanpak in vormgeving, en detaillering.

De nieuwe invulling tracht een overgang te zijn van de rijenhuizen ter linkerzijde en vrijstaande woningen ter rechterzijde (o.a. door de beëindiging met een 'top').

Voor de materialisatie is gekozen voor metselwerk in een rood-genuanceerde gevelsteen en voor schaalverkleining door een donkere steen in het 'fries'. De kleur van de pannen is antraciet.

3. Ruimtelijk beleidskader

Het onderhavige plan betreft het wijzigen van de bestemming “Maatschappelijk” in de bestemming “Wonen”.

Het daarvoor benodigde wijzigingsplan is opgesteld in overeenstemming met een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en wethouders.

Voor een behandeling van relevant rijksbeleid en relevant provinciaal beleid wordt verwezen naar het moederplan: bestemmingsplan “Medemblik Woongebieden”.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Gemeentelijke structuurvisie

Van toepassing is de Structuurvisie ‘Sterke kust en sterk achterland 2012-2022’, vastgesteld 28 februari 2013.

Om in de toekomst op een verantwoorde wijze om te gaan met ruimtelijke vraagstukken, is een visie op waar Medemblik voor staat en hoe het zich wil ontwikkelen noodzakelijk. De structuurvisie vertaalt de verschillende maatschappelijke opgaven (bevolkingsontwikkeling, woon-werk balans) in ruimtelijk beleid en concrete acties.



afb. 11 Uitsnede van de Visiekaart uit de gemeentelijke structuurvisie

De belangrijkste pijler van de structuurvisie is het in standhouden van de leefbaarheid in de kernen. Ook beslissingen op het gebied van de woningbouw kunnen daar aan bijdragen.

Voor het onderhavige initiatief is vooral van belang hetgeen over ‘wonen’ wordt geschreven:

“Medemblik heeft - als aantrekkelijke woongemeente - een ambitieus woningbouwprogramma met voldoende woningbouwlocaties voor deze ambitie. In Medemblik is ruimte voor de vraag naar woningen vanuit de eigen bevolking, en een kleine opvangcapaciteit voor extra, nieuwe bewoners.

Om de huidige en nieuwe inwoners aan de gemeente te binden zijn de basis voor nieuwe ontwikkelingen ‘woningbouw passend bij de aard en schaal van de kern’, met als kernpunten ‘kwaliteit in plaats van kwantiteit’ en ‘duurzaamheid’.

In de afweging van de locaties vormt de herontwikkeling van de kwaliteitslocaties een belangrijke rol om verpaupering tegen te gaan”.

Het bestemmingsplan heeft bij het opstellen (2013) rekening gehouden met de mogelijkheid op de planlocatie maximaal 5 woningen te realiseren. Het anno 2017 realiseren van 4 woningen kan derhalve als passend in het ruimtelijk en huisvestelijk beleid van de gemeente beschouwd worden.

□ Woonvisie Medemblik 2012-2020

In de Woonvisie Medemblik 2012-2020 'beleidsnota volkshuisvesting' (vastgesteld 22 november 2012) is het beleid van de gefuseerde voormalige gemeenten Medemblik, Wervershoof en Andijk vastgelegd.

Doel van deze woonvisie is een harmonisatie van het beleid van de drie voormalige gemeenten tot één beleid.

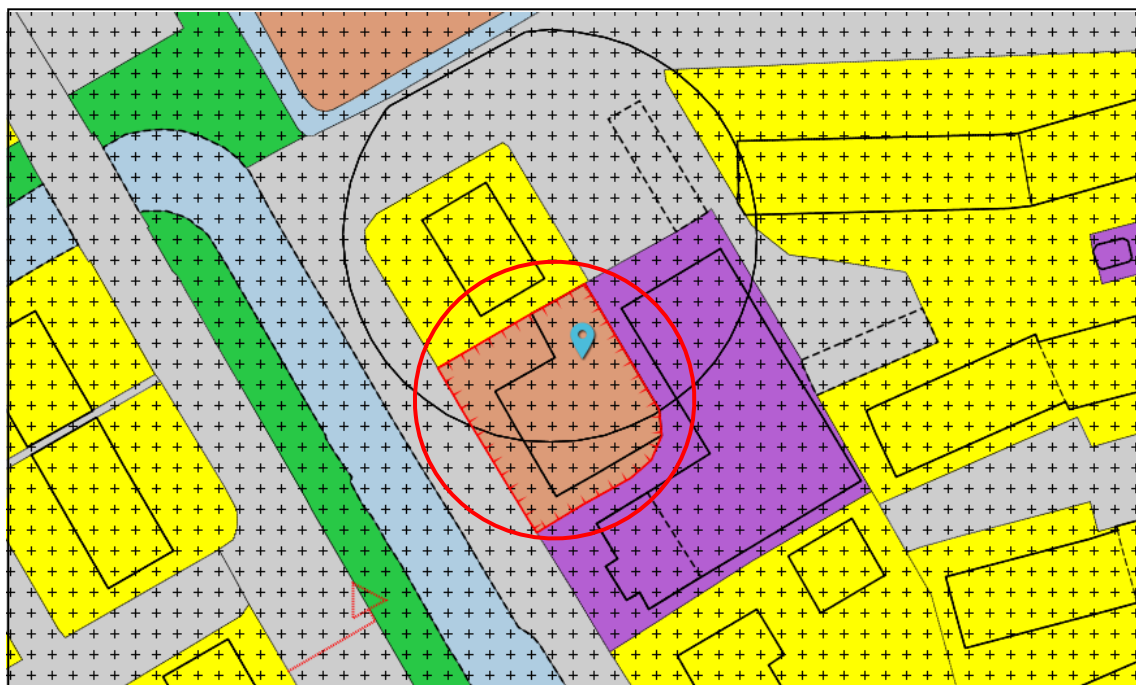
In de capaciteitsplanning woningbouw per kern in Medemblik wordt de locatie Korte Brake 4 niet genoemd. Ook vallen de woningen niet onder de in de woonvisie genoemde 'speerpunten'.

Wel blijft van toepassing:

- voldoen aan de eisen van duurzaamheid volgens het meetinstrument GPR gebouw, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie;
- ruimte bieden aan nieuwe woonvormen en experimenten, waaronder kangoeroewoningen, zorg- en woongemeenschappen, collectief particulier opdrachtgeverschap, et cetera;

3.1.2 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is "**Medemblik Woongebieden**", vastgesteld op 4 juli 2013.



afb. 7 Planlocatie op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan

De bestemmingen van de gronden zijn:

- de enkelbestemming "Maatschappelijk" (art. 8);
- de enkelbestemming "Waarde - Archeologie 2" (art. 31);
- de enkelbestemming "Waarde - Archeologie 4" (art. 33);

In artikel 8, lid 8.6 is een wijzigingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om - onder voorwaarden - de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

De voorwaarden luiden als volgt:

- a. ter plaatse ten hoogste 5 woningen worden gebouwd;
- b. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde dan wel een vastgestelde hogere waarde;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Ad. a: er worden ter plaatse 4 woningen voorzien in de vorm van 2 dubbele woonhuizen (2-onder-1-kapwoningen)

Ad. b: er is een ter zake een akoestisch onderzoek gedaan (zie paragraaf 5.1).

Ad. c.: Met betrekking tot sub c. wordt het volgende vermeld:

Straat- en bebouwingsbeeld

Links van de nieuw te bouwen woningen staat een rijtje van 3 eengezinshuizen in twee lagen en een langskap (zie **afb. 5**). Ter rechterzijde staat een bedrijfswoning in één laag met een mansarde-kap. Aan de overzijde van het water staan eengezinsrijenhuizen in 2 lagen met een langskap (zie **afb. 5a**). Het geheel van de stedenbouwkundige samenhang overziende kan vastgesteld worden dat de woningen in de omgeving grotendeels bestaan uit 2 bouwlagen en een langskap. De voorgestelde nieuwbouw sluit geheel aan op deze karakteristiek.

De bestaande bebouwing op de locatie wijkt qua hoofdvorm, materialisatie en afwerking sterk af van de gemiddelde karakteristiek. De nieuwbouw kan als een evidente versterking van het bebouwingsbeeld worden beschouwd.

Woonsituatie

De woonsituatie, waarbij de woningen zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg en de aangrenzende waterpartij en redelijk tot goed wordt aangesloten op de omvang en positionering van de bestaande woningen is op zichzelf een zeer goede woonsituatie en doet op geen enkele wijze afbreuk aan de kwaliteit van de bestaande samenhang.

Het feit dat hier een publiektrekkende maatschappelijke functie wordt vervangen door 4 woningen verbetert de woonsituatie in veel opzichten.

Milieusituatie

Met het realiseren van 4 woningen ter vervanging van een gebouw met een maatschappelijke functie wijzigt de milieusituatie niet.

Verkeersveiligheid

De 4 woningen leiden tot beperkte veranderingen in de verkeerssituatie en hebben als zodanig weinig invloed op de verkeersveiligheid. Er zal op de Korte Brake naar aanleiding van de 4 woningen geen structurele toe- of afname zijn van het aantal verkeersbewegingen.

Sociale veiligheid

De aanwezigheid van 4 woningen in vergelijking met een gebouw met een maatschappelijk functie maakt duidelijker wie ter plaatse 'thuis' hoort en bevordert de sociale controle.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

De voorgestelde situering verbetert de kwaliteit van de woonomgeving, met name met betrekking tot het gebruik van de tuinen van de belendingen.

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden nemen eerder toe dan af.

[Geconcludeerd wordt dat het verzoek voldoet aan de bij het plan gegeven voorwaarden voor wijziging. Er bestaan voor het overige geen van doorslaggevende planologische beletselen die de bestemmingswijziging als verzocht in de weg staan.](#)

4. Beeldkwaliteit

In de Provinciale Structuurvisie 2040 wordt speciale aandacht gevraagd voor ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit en is het maken van een 'beeldkwaliteitsplan' verplicht gesteld voor nieuwe *structurele* ontwikkelingen. De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

In de huidige situatie staat de woning op nr. 4 een gebouw met een indifferente vorm en uitstraling, duidelijk afwijkend ten opzichte van de overwegend aanwezige woonbebouwing.

Het initiatief voor de nieuwbouw richt zich op verbetering van de continuïteit en samenhang in het straatgevelbeeld en leidt tot een verbetering van de beeldkwaliteit ter plaatse.



afb. 8 Het bestaand gebouw, dat door 4 woningen zal worden vervangen.

De gemeentelijke welstandsnota

Van toepassing is de herziene Welstandsnota van 2013.

De planlocatie ligt in het gebied 10: "Jaren '50 t/m '80"; het ambitieniveau is 'Regulier -welstandsgevoelig'.

"De uitbreidingswijken hebben woningen uit verschillende perioden. De architectuur van de huizen is afwisselend, doordat het geen in één keer ontwikkeld plan is maar er steeds kleine hoeveelheden huizen zijn gebouwd. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Het welstandsbeleid ten aanzien van uitbreidingswijken is terughoudend en gericht op beheer. De verwachte dynamiek bestaat uit aanvragen voor opbouwen, aanbouwen en dakkapellen. Mochten er huurwoningen aan bewoners worden verkocht, dan zullen voor deze huizen net als bij de reeds bestaande koopwoningen aanvragen te verwachten zijn voor dakkapellen, erkers, aanbouwen en andere aanpassingen".

Voor het voorliggende plan met twee dubbele woonhuizen zijn de gebiedsgerichte welstandscriteria en het gewenste ambitieniveau leidraad geweest.

Een en ander is in de vergadering van de vergadering van de welstandscommissie op 6 april 2017 bevestigd en van een positief advies voorzien.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.0 Adviezen Regionale Uitvoeringdienst (RUD)

Door de gemeente is aan de RUD advies gevraagd betreffende de mogelijke realisering van 4 à 5 woningen op de locatie Korte Braak 4.

Dit advies is uitgebracht 6 april 2017; hieronder is de samenvatting weergegeven:

Advies bestemmingsplan (principeverzoek)	
Bedrijven en milieuzonering	Er dient te worden aangetoond dat de nieuw te bouwen woningen de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperken.
Bodem	Op de locatie is sprake van een ernstige bodemverontreiniging. Om het terrein geschikt te maken voor de nieuwe woonbestemming is sanering dus noodzakelijk. Dit is tevens een voorwaarde voor het in werking kunnen treden van de omgevingsvergunning bouwen.
Geluid	Omdat verwacht wordt dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

	Geadviseerd wordt om hier gelijk een onderzoek naar de binnenwaarde bij te betrekken (indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden). Overigens heeft de gemeente Medemblik al eens een dergelijk onderzoek laten verrichten.
Duurzaamheid	Graag aandacht voor dit onderwerp.
Natuur	Een quickscan flora en fauna is niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft van kracht.
Externe veiligheid	De ontwikkelingen in het plangebied worden niet belemmerd door aspecten van externe veiligheid. In een ruimtelijke procedure moet het aspect externe veiligheid globaal worden belicht (algemeen kader). Vanwege de afwezigheid van risicovolle activiteiten in plangebied hoeft Veiligheidsregio Noord-Holland Noord niet in de gelegenheid te worden gesteld advies uit te brengen.
Lucht	Onderbouwen waarom de ontwikkeling NIBM is en dat het geen deel is van een samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit.

Genoemde opmerkingen hebben geleid tot behandeling van de verschillende aspecten en nader onderzoek.

Het integrale advies is weergegeven in **bijlage 1**.

□ Nader advies

Op 16 augustus 2017 is door de RUD een nader advies uitgebracht, waarbij de volgende samenvatting is geleverd:

Advies omgevingsvergunning	
Bodem	Tekst in het wijzigingsplan aanpassen conform onderstaand advies.
Geluid	De paragraaf 5.1 van de ruimtelijke onderbouwing betreffende het aspect geluid is voldoende. Voor de te realiseren woningen dient een hogere waarde wegverkeerslawaaï te worden vastgesteld.
Duurzaamheid	Graag aandacht voor dit onderwerp. Er zal ingegaan moeten worden op artikel 33 van de PRV.
Natuur	Er hoeft geen quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd. De zorgplicht blijft van kracht.

Externe veiligheid	Conclusie dat EV geen belemmering vormt is correct. De onderbouwing dient echter aangepast te worden.
Sloop	Het pand is opgericht in 1910. Dit is vóór 1993. Het is mogelijk dat bij de oprichting of verbouwing van het pand asbesthoudende materialen zijn toegepast. Geadviseerd wordt alvorens met de sloop te beginnen een asbestinventarisatie te laten uitvoeren.

Dit advies heeft o.a. aanleiding gegeven tot het aanpassen van de teksten in de toelichting van het wijzigingsplan.

Het integrale advies is weergegeven in **bijlage 1A**

5.1 Milieu

☐ Verkennend bodemonderzoek

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. In het kader van de ruimtelijke procedure moeten verdachte locaties worden gesignaleerd.

Door 'Van Dijk - Geo- en Milieutechniek BV' is een verkennend bodemonderzoek gedaan.

De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage van 19 april 2012, opdrachtnummer 750266.

In het onderzoek worden eerdere constatering bevestigd dat er plaatselijk een verontreiniging is met zware metalen (puntverontreiniging).

De zandige toplaag onder de betonvloer is sterk verontreinigd met kobalt; de omvang kan nog niet worden vastgelegd.

Voor het overige is slechts sprake van lichte verontreinigingen, zowel in de grond als het grondwater.

De conclusie van het uitgevoerde onderzoek geeft aan dat op basis van de onderzoeksresultaten een nader bodemonderzoek moet plaatsvinden na de sloop van de bebouwing om de omvang van de kobaltverontreiniging in kaart te brengen.

Paragraaf 6: 'Conclusies en aanbevelingen', is weergegeven in **bijlage 2**.

Het integrale rapport is separaat beschikbaar en zal bij de digitale levering als bijlage ten behoeve van publicatie aan de stukken worden toegevoegd.

☐ Nader bodemonderzoek

Door 'Van Dijk - Geo- en Milieutechniek BV' is een vervolgens een nader bodemonderzoek gedaan.

De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage van 15 juni 2016, opdrachtnummer 750266.

Tijdens het bodemonderzoek zijn een tweetal sterke spotverontreinigingen aangetroffen, waarvan de omvang kleiner is dan 25 m³. Uit de rapportage blijkt dat de verontreinigingen mogelijk zijn veroorzaakt door het in het verleden aangebracht ophoogmateriaal, de bijmenging met puin en het voormalig gebruik.

Een specifieke oorzaak van de verontreinigingen is niet vermeld. De spotverontreinigingen dienen daarom te worden beschouwd als één geval van ernstige bodemverontreiniging.

Verder is op een groot gedeelte van het perceel een laag sintels aangetroffen, Deze sintel-laag is sterk verontreinigd met PAK.

Om de voornoemde verontreinigingen te saneren is in het rapport een drietal scenario's vermeld. Om te kunnen saneren is het advies om één van deze scenario's te verwoorden in een BUS-melding en deze daarna in te dienen bij het bevoegd gezag.

Paragraaf 7: 'Conclusies en aanbevelingen', is weergegeven in **bijlage 3**.

Het integrale rapport is separaat beschikbaar en zal bij de digitale levering als bijlage ten behoeve van publicatie aan de stukken worden toegevoegd.

☐ Sloop / Asbestinventarisatie

Geadviseerd wordt door de RUD om alvorens met de sloop te beginnen een asbestinventarisatie te laten uitvoeren

☐ Water

De volgende aspecten zijn daarbij aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie met riolering;
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer.

Ad. a:

De realisering van de vervangende nieuwbouw heeft nauwelijks gevolgen voor het verhardingspercentage. De noodzaak voor de realisatie van compenserend water is niet aanwezig.

Ad. c:

Met de nieuwbouw zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Ad. d:

De afvoer van hemelwater kan - zoals bestaand - op deze locatie worden gescheiden van die van de riolering.

Met betrekking tot de punten **b.** en **e.** kan worden opgemerkt, dat deze met het voorliggende initiatief niet aan de orde zijn.

☐ *Watertoets*

Gezien de staat van de planlocatie (geen wateroppervlak) en de aard van de werkzaamheden is het invullen van het formulier 'watertoets' achterwege gebleven.

☐ *Bedrijven en milieuzonering*

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet de invloed van bestaande (of nieuw te vestigen) bedrijvigheid op de leefomgeving afgewogen worden. Door milieuzonering wordt een ruimtelijke scheiding aangebracht tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals wonen).

De VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) geeft richtlijnen voor de in acht te nemen afstanden. Deze afstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven / milieubelastende activiteiten toestaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

Specifieke maatregelen of omstandigheden kunnen leiden tot kleinere of grotere afstanden.

Een vaste afstand is zodoende niet te bepalen.

Van belang bij milieuzonering is dat:

- bij woningen en andere gevoelige functies hinder en gevaar zoveel mogelijk voorkomen of beperkt wordt;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

De planlocatie ligt in een omgeving met overwegend woningen, maar direct aan de zuid- en oostzijde van de het perceel zijn twee stratenmakerbedrijven aanwezig.

Direct aangrenzend zijn bestaande woningen aanwezig, die op een geringer afstand liggen ten opzichte van het bedrijf dan de nieuwbouw.

Aangenomen kan worden dat de nieuw te bouwen woningen geen onevenredige hinder ondervinden van de bedrijfsactiviteiten en dat omgekeerd het bedrijf niet in zijn exploitatie wordt beperkt door het realiseren van de nieuwe woningen.

☐ *Geluid*

De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwd een woning als een zogenaamd geluidsgevoelig object. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de wet geluidhinder dient plaats te vinden.

M.b.t. *wegverkeerslawaai* moet worden vastgesteld, dat de planlocatie ligt binnen de geluidszone van een gemeentelijke hoofdweg (Compagniesingel),

M.b.t. *industrielawaai* moet worden uitgegaan dat in de directe nabijheid van de planlocatie twee stratenmakerbedrijven aanwezig zijn, die mogelijk geluidhinder veroorzaken voor het wonen.

▪ *Akoestisch onderzoek*

Er is een akoestisch onderzoek gedaan door 'Het GeluidBuro BV'; de bevindingen zijn neergelegd in een akoestisch rapport d.d. **16 mei 2012**, nr. 1671 KX-4-5WO 001-16-05-12 V2-0

Een eerste vaststelling betrof het feit, dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de gevels van de nieuwe woningen volledig maatgevend is.

De voorkeurswaarde van 48 dB werd overschreden voor de geplande woningen op de straatgevel ten gevolge van verkeerslawaaï afkomstig van de Compagniesingel.

De conclusie was dat een hogere waarde moest worden aangevraagd.

Vervolgens is in 2017 het hier genoemde akoestische onderzoek geactualiseerd. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport van 10 oktober 2017, kenmerk 1671 KX-4-5 WO 002 10.10.2-17 V1.0.

Bevestigd is dat de voorkeurswaarde vanwege het verkeer op de Compagniesingel wordt overschreden en dat een hogere waarde (53 dB) moet worden aangevraagd voor alle vier woningen.

Met betrekking tot de geluidsniveaus vanwege de bedrijfsactiviteiten voldoen aan de in het Activiteitenbesluit gestelde streefwaarden.

Paragraaf 5 'Conclusie' van het akoestisch rapport is weergegeven in **bijlage 4**.

Het integrale rapport is separaat beschikbaar en zal bij de digitale levering als bijlage ten behoeve van publicatie aan de stukken worden toegevoegd als **bijlage A**.

Overigens zal bij de stukken voor de indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning verantwoord worden dat de vereiste binnenwaarden worden gehaald.

5.2. Verkeersaspecten

▫ Verkeersaantrekking

De 4 nieuwe woningen genereren tussen 20 en 24 verkeersbewegingen per etmaal.

Dit is niet structureel meer of minder dan de verkeersaantrekkende werking van een maatschappelijke functie.

▫ Parkeren

Het betreft vier 2-onder-1 kap-woningen. De parkeernorm voor dit type woning is 2,3 parkeerplek per woning. Voor 4 woningen is dit derhalve 10 parkeerplaatsen. Op de oprit vóór de garage kan 1 auto staan; de garage telt niet mee, dus 6 parkeerplekken zullen gevonden moeten worden in de openbare ruimte.. In de omgeving van de planlocatie zijn in enkele situaties formele parkeerplekken ingericht, maar is het daarnaast niet ongebruikelijk dat informeel parkeren plaats vindt aan de zijkant van de straten.

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Voor de vervangende nieuwbouw van 4 woonhuizen wijzigen de omstandigheden op de planlocatie zich in het kader van de luchtkwaliteit niet structureel.

Vastgesteld kan worden dat het voorliggende initiatief 'in niet betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit'.

N.B.: (uit advies RUD d.d.

Op basis van het NSL is de huidige (heersende) luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied goed te noemen, ondanks het relatief grote aandeel verkeer, dat gebruik maakt van de Rijksweg.

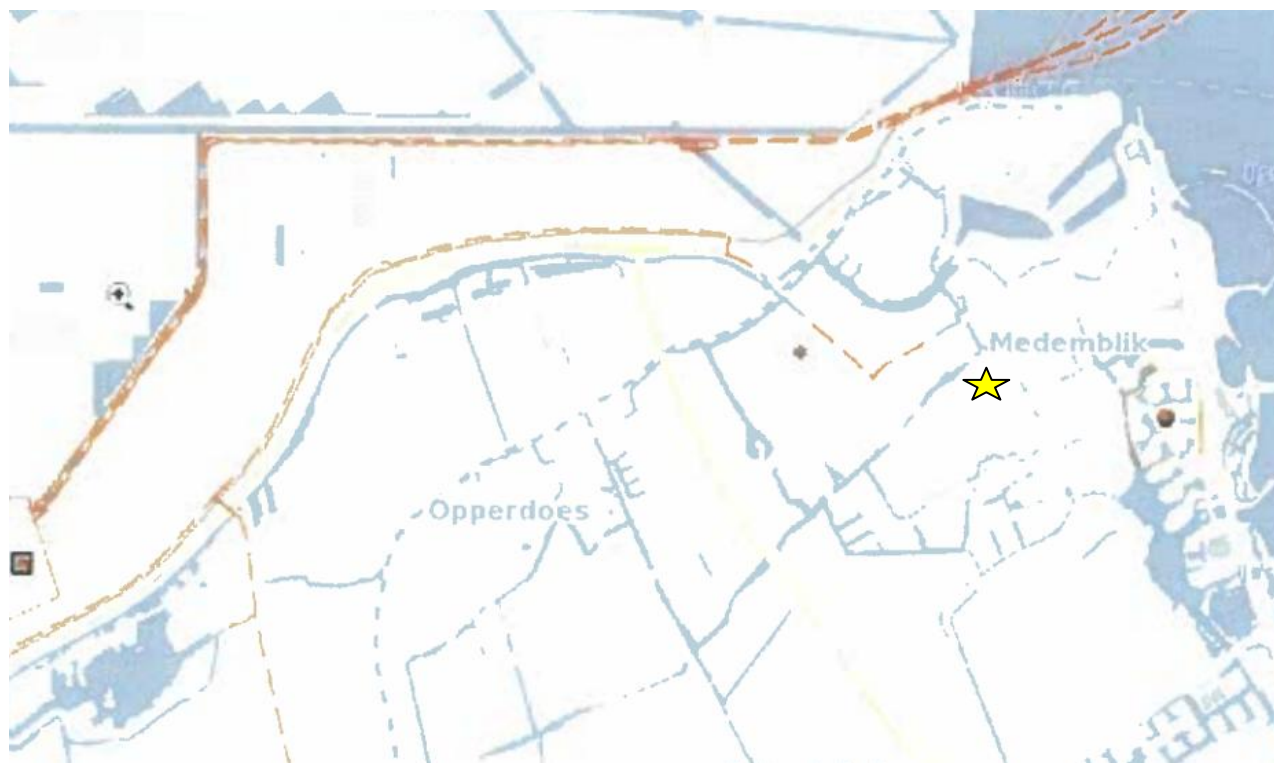
5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Geraadpleegd is de 'Risicokaart Noord-Holland'. In de huidige en toekomstige situatie op de planlocatie vinden geen risicovolle activiteiten plaats.

Het plangebied ligt buiten een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een risicovol bedrijf. Op een afstand van ca. 450 m' van de planlocatie bevindt zich het Bungalowpark Zuiderzee. Deze afstand is geen belemmering voor de ontwikkeling op de planlocatie. Ook een verkooppunt voor vuurwerk ligt op een zodanige afstand dat dit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Het plangebied ligt buiten een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over verkeerswegen. Daarnaast bevindt het zich niet in de buurt van een transportroute voor gevaarlijke stoffen over vaarwegen of over spoor. De buisleidingen ten noorden van de planlocatie vormen ook geen belemmeringen voor het ruimtelijke plan.



afb. 9. De planlocatie ★ op een uitsnede van de Risicokaart Noord-Holland

Naast bovenstaande is het plan niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten.

Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hierdoor hoeft de veiligheidsregio Noord-Holland Noord niet in de gelegenheid gesteld te worden haar wettelijke adviesrol te vervullen ten aanzien van rampbestrijding en zelfredzaamheid.

5.5. Leidingen

Behoudens de bestaande nutsvoorzieningen zijn op de betreffende gronden geen leidingen aanwezig.

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Richtinggevend voor dit aspect is het 'Europese verdrag van Valletta 1992', dat de bescherming (behoud) regelt van archeologisch erfgoed in de bodem.

De te behouden archeologische waarden zijn o.m. vastgelegd op de 'Cultuurhistorische Waardenkaart' van Noord-Holland. Hierop zijn de (bekende) aanwezige waarden geregistreerd betreffende de aspecten **geografie, archeologie en bouwkunde**.

*Op de planlocatie en ruimere omgeving zijn op de Cultuurhistorische Waardenkaart **geen** geografische waarden aangegeven, noch waarden betreffende de archeologie en bouwkunde.*

Maar aangezien voor de gronden de dubbelbestemmingen zijn geregeld - "Waarde - Archeologie 2" en "Waarde - Archeologie 4" - is aan de Archeologische dienst West-Friesland gevraagd een quick-scan Archeologie uit te voeren.

De bevindingen zijn neergelegd in de 'Archeologische Quicksan' van 16 februari 2016, adviesnummer 16016.

Het plangebied is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren.

Paragraaf 5: 'Conclusie' en paragraaf 6: 'Advies' uit de Quicksan zijn weergegeven in **bijlage 5**.

Het integrale rapport is separaat beschikbaar en zal bij de digitale levering als bijlage ten behoeve van publicatie aan de stukken worden toegevoegd.

5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

De Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet op 1 april 2002 en de Natuurbeschermingswet 1998 op 1 oktober 2005 in de Nederlandse wet- en regelgeving verwerkt.

Sinds 1 januari 2017 is de voormalige Natuurbeschermingswet opgenomen in de Wet natuurbescherming.

▪ Gebiedsbescherming

De locatie ligt op een afstand van circa 1 kilometer van de Ecologische Hoofdstructuur / Natuur Netwerk Nederland (NNN). Dit betreft enerzijds het IJsselmeer als 'EHS-grote wateren' en anderzijds het de natuurgebieden in het 'Recreatie- en Natuurgebied Vooroever'.

De NNN heeft geen externe werking. Gezien de omvang van het plan (4 woningen ter vervanging van een pand met maatschappelijke functie) en de afstand worden negatieve gevolgen niet verwacht.

▪ Soortenbescherming

De planlocatie is vrijwel geheel bebouwd en verhard (zie **afb. 2**).

De aanwezigheid van beschermde planten op het bijbehorende terrein is onwaarschijnlijk en evenals het verblijf van beschermde diersoorten.

Ook het bestaande gebouw wordt niet geschikt geacht voor het verblijf van beschermde (dier)soorten.

Een quick-scan flora en fauna is niet noodzakelijk, maar de zorgplicht blijft wel van kracht.

5.8 Duurzaamheidsaspecten

▫ *Algemeen*

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaalgebruik en gescheiden afvalverwerking.

De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Er zijn geen wettelijke mogelijkheden om deze eisen aan te scherpen. Het is zodoende van belang om reeds in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheids-ambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer. Naarmate een ontwikkeltraject vordert is de kans groot dat economische, organisatorische, juridische of politieke belangen de overhand nemen. Om dit te voorkomen is het raadzaam gedurende het gehele proces de duurzaamheidsambities te bewaken. In deze fase van besluitvorming adviseren wij dan ook om de initiatiefnemer uit te nodigen voor een overleg waarin vanuit de betrokken partijen de visies op (duurzaamheid van) het project, de aanpak en de rolverdeling kunnen worden afgestemd. Aangeraden wordt om het Servicepunt Duurzame Energie uit te nodigen als adviseur voor de gemeente.

Het Servicepunt Duurzame Energie (www.servicepuntduurzameenergie.nl) is een externe en onafhankelijke partij en hierdoor in staat om de ambities, belangen en mogelijkheden van de verschillende actoren (gemeente, projectontwikkelaar, architect, aannemer, installateur, etc.) helder te krijgen.

▫ *Provinciaal beleid*

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is in art. 33 is aangegeven, dat in bestemmingsplannen voor o.a. woningbouw beschreven dient te worden op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie.

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling (in dit geval een woningbouwlocatie) dient te voldoen aan eisen van duurzaam bouwen.

Zoals hiervoor beschreven betekent dit dat voldaan moet worden aan het Bouwbesluit.

▫ *Gemeentelijk beleid (uit Structuurvisie)*

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 Medemblikker bevolking is erg betrokken, er zijn veel vrijwilligers. Bewoners en bedrijven zijn belangrijke partners voor de gemeente om de (duurzame) ambities te verwezenlijken.

▫ *Maatregelen in het plan*

In het plan zullen zonnepanelen worden toegepast, alsmede een ventilatie-warmtepomp

6. Juridische regeling

Het wijzigingsplan bestaat uit een ruimtelijke verbeelding van het plan en de daarbij horende juridische regeling. Deze juridische regeling bestaat uit regels, waaronder de bestemmingsregels.

Dit wijzigingsplan wijzigt alleen de plankaart van het bestemmingsplan "Medemblik - Woongebieden"

Op dit wijzigingsplan zijn de relevante regels van het bestemmingsplan "Medemblik - Woongebieden" van toepassing; dit betreft de inleidende regels, de regels voor de enkelbestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en de Algemene regels.

7. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het voorliggende plan betreft het realiseren van 6 woningen op een voormalig agrarisch perceel.

7.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan of bij het project in geding zijn.

Het wijzigingsplan is aan de gebruikelijke overleginstanties aangeboden ten behoeve van een reactie.

Deze hebben geen opmerkingen gemaakt over het plan.

Tervisielegging ontwerp ex. artikel 3.8 Wro

Het wijzigingsplan zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door burgemeester en wethouders in de besluitvorming meegenomen.

7.2. Economische/ financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan betreft een wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van een initiatief van dhr. A Grapendaal en mevr. M.S. Nielen, Krijterslaan 55a, 1689 EL Zwaag.

Er is geen aanleiding tot het vaststellen van een exploitatieplan, omdat met het opstellen van het wijzigingsplan een planschadeovereenkomst met de verzoekers is getekend.

Alle kosten die voortkomen uit hetgeen is verzocht komen tevens voor rekening van verzoeker.