

NOTA
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN
BESTEMMINGSPLAN DORPSKERNEN I

Nota
Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan
Dorpskernen I

Code 124110.01 / 21-05-13

GEMEENTE MEDEMBLIK 124110.01 / 21-05-13
NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN
DORPSKERNEN I

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	1
1. 1. Verbeelding	1
1. 2. Regels	2
1. 3. Toelichting	6

1. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

In deze nota zijn de ambtshalve aanpassingen weergegeven die zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan Dorpskernen I. Achtereenvolgens worden de wijzigingen voor de verbeelding, de regels en de toelichting weergegeven.

1. 1. Verbeelding

1. Het perceel Westerstraat 1 te Sijbekarspel is op de verbeelding bestemd als agrarisch onbebouwd. Er staat echter een stolpboerderij die bewoond wordt. De verbeelding is aangepast zodat de stolp en het perceel een woonbestemming krijgt, met een aanduiding karakteristiek.
2. In het ontwerpbestemmingsplan is naar aanleiding van inspraak (inspreker 7 PI-12-30572) aangegeven het perceel Hauwert 157 te voorzien van een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf'. Ten onrechte is dit niet in op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Dit is alsnog aangepast.
3. Gebleken is dat op het perceel Dr. De Vriesstraat 32 te Benningbroek een deel van het op de verbeelding opgenomen bestemming Bedrijf wordt gewoond. Op de verbeelding is de woning opgenomen met een bestemming Wonen.
4. Om alsnog een harmonisatie met de bestemmingsplannen Dorpskernen III en IV tot stand te brengen is ervoor gekozen de aanduidingen 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd', 'vrijstaand' en 'gestapeld' alsnog te verwijderen.
5. In verband met de harmonisatie van de volkstuinen is de juiste ligging van de volkstuin in Benningbroek op de verbeelding verwerkt.

1. 2. Regels

- In de regels zijn type- en taalfouten hersteld en zijn foutieve verwijzingen alsnog op een goede wijze weergegeven. Deze kleine aanpassingen zijn niet afzonderlijk beschreven, maar gemarkeerd in de regels herkenbaar. Ook is de begrippenlijst met een aantal begrippen uitgebreid.
- Conform het stolpenbeleid zijn de regels aangepast, dusdanig dat er een afwijkmogelijkheid in de regels is opgenomen dat hoofdgebouwen met een aanduiding 'karakteristiek' (stolpen) ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' kunnen worden gesplitst, mits het aantal woningen niet meer bedraagt dan 2.
- Om alsnog een harmonisatie met de bestemmingsplannen Dorpskernen III en IV tot stand te brengen is ervoor gekozen artikel 21 lid i tot en met l te schrappen.
- Aan artikel 21 'Wonen' is alsnog een artikel opgenomen dat het college van Burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft nadere eisen kan stellen ten behoeve van een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.
- In bijlage 4 is de term 'bed and breakfast' vervangen door logiesverstrekking, zoals dat overal elders in de regels ook als term is gebruikt. In artikel 1 is een begrip logiesverstrekking toegevoegd, waaronder wordt aangegeven dat daaronder ook bed and breakfast wordt begrepen. Aan artikel 21.4.1. sub g is toegevoegd: "anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend".
- In artikel 4.5.1. is de term 'hoofdgebouw' gewijzigd in 'bedrijfswoning'.
- Aan de afwijkingen voor mantelzorg in de diverse bestemmingen is de volgende voorwaarde toegevoegd:
Een dokterverklaring of een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) wordt overlegd.
- In het bestemmingsplan is bij alle woningen bij recht een aan-huis-verbonden beroep en mantelzorg toegelaten. Aan dit rijtje zijn kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegevoegd. Hiervoor gelden verder dezelfde regels. In artikel 1 is een begrip voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegevoegd. Aan de regels is een bijlage 7 (zie bijlage 5 bestemmingsplan Buitengebied) toegevoegd met daarin opgenomen de aan-huis-verbonden beroepen en de kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Het begrip in artikel 1 voor aan-huis-verbonden beroepen is hierop eveneens aangepast.

- Aan de woonbestemmingen is een afwijking op het gebruik toegevoegd op grond waarvan het mogelijk is om theetuinen bij woningen toe te laten. In bijlage 4 is de term 'theeschenkerij' vervangen door 'theetuin' om zodoende de terminologie op elkaar af te stemmen.
- Binnen de bestemming Wonen en alle overige bestemmingen met bedrijfswoningen is het toepassen van een mansardedak toegestaan. Zo is bijvoorbeeld aan artikel 21.3. een nieuw lid sub b toegevoegd, waarin opgenomen: "het bepaalde in lid 21.2.1. sub h ten behoeve van het toepassen van een mansardekap. Aan de begripsomschrijving is het begrip mansardekap worden omschreven als: een dakvorm met gebroken, naar buiten geknikte vlakken, waarbij het onderste gedeelte van het schuine dak steiler is dan het bovenste gedeelte.
- In de algemene regels wordt een mogelijkheid opgenomen voor standplaatsen en weekmarkten
- Nieuwe paardenbakken zijn alleen met behulp van een afwijking mogelijk, waarbij een afstandseis van maximaal 100 meter tot de eigen woning is opgenomen.
- In de gebruiksregels wordt bij het verbod op het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden toegevoegd: anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend.
- Bij de functieverandering van 'Agrarisch' naar 'Wonen' wordt de voorwaarde dat alle bedrijfsgebouwen gesaneerd moeten worden geschrapt, omdat dat al als mogelijkheid is geboden in de compensatieregeling.
- Binnen de Dorpskernen is stalling van caravans in kassen niet toegestaan. De regels zijn hier op aangepast.
- Binnen de bestemming 'Recreatie' (artikel 15.2.3.) met een aanduiding 'volkstuin' zijn de bouwregels aangepast, zodanig dat ten hoogste 1% van een bestemmingsvlak bebouwd mag worden met gebouwen en dat de oppervlakte van een gebouw per volkstuin ten hoogste 12 m² mag bedragen met een maximum hoogte van 2,75 meter.
- Binnen de bestemming Sport is opgenomen het toestaan van bebouwingsmogelijkheden voor opslag zowel binnen als buiten het bouwvlak met een maximum van 100 m².
- Net als in Dorpskernen II is in de bestemming Wonen opgenomen dat met een afwijking van de regels een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak mag worden gebouwd.
- In de specifieke gebruiksregels binnen de recreatieve bestemmingen wordt in de aanhef toegevoegd 'en laten gebruiken'.

- Dorpskernen III en IV gaat uit van uitoefening van agrarisch bedrijf met grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Dorpskernen I en II maakt weer onderscheid in reëel, deeltijd en volwaardig terwijl dit op de kaart niet tot uiting komt en ook niet in de verdere regels. Artikel 3 in Dorpskernen I is derhalve afgestemd op de regeling in Dorpskernen III en IV.
- In artikel 3 is de goothoogte van agrarische bedrijfsgebouwen maximaal 8 meter. Er is een afwijkingsregeling opgenomen tot een maximale goothoogte van 10 meter.
- In de wijzigingsbevoegdheden van 'Agrarisch' naar 'Wonen' wordt toegevoegd dat de aanduiding voor plattelandswoning kan worden toegevoegd, mocht dat bij wijziging aan de orde zijn.
- In de algemene gebruiksregels wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met de stikstofdepositie gebaseerd op de plan-MER.
In artikel 51 lid 51.1. lid h vervangen door de volgende gebruiksregel:
h. het gebruik van gronden, gebouwen en/of overkappingen waarbij een toename plaatsvindt van de stikstofemissie als gevolg van een wijziging van dieraantallen, diersoorten en/of andere stalsystemen vanaf het betreffende agrarische bedrijf of de betreffende gronden;
Niet tot een strijdig gebruik wordt gerekend:
het gebruik van gronden, gebouwen en/of overkappingen waarbij een toename plaatsvindt van de stikstofemissie als gevolg van een wijziging van dieraantallen, diersoorten en/of andere stalsystemen vanaf het betreffende agrarische bedrijf of de betreffende gronden, indien:
 1. dit niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op het (de) maatgevende gevoelige Natura 2000-gebied(en); of
 2. toename van stikstofdepositie op het (de) maatgevende gevoelige Natura 2000-gebied(en) niet leidt tot een overschrijding van de kritische depositiewaarde van de habitats; of
 3. toename van stikstofdepositie op het (de) maatgevende gevoelige Natura 2000-gebied(en) wordt gesaldeerd door een in ieder geval gelijkwaardige afname van depositie uit andere bronnen.
- In het bestemmingsplan zijn plattelandswoningen aangeduid als voormalige agrarische bedrijfswoningen. Het begrip plattelandswoning is inmiddels zodanig ingeburgerd, dat het wenselijker is om de aanduiding specifiek plattelandswoning te noemen. Om in het plan duidelijker tot uitdrukking te brengen wordt de term voormalige agrarische bedrijfswoning vervangen door plattelandswoning.

- Het meest recent vastgestelde beleid voor huisvesting van buitenlandse werknemers is nog steeds niet geheel juist in de regels verwerkt. In de afwijking op het gebruik en in de wijziging worden respectievelijk de volgende voorwaarden verwijderd:
 - de huisvesting uitsluitend is toegestaan indien binnen de agrarische bedrijfskavel tevens een bedrijfswoning aanwezig is, en
 - de gebouwen en/of chalets uitsluitend worden toegestaan indien binnen het bestemmingsvlak tevens een bedrijfswoning aanwezig is.

In de afwijking op het gebruik wordt de beperking van huisvesting tot ten hoogste 8 maanden verwijderd.

In de wijzigingsbevoegdheid voor nieuwbouw van huisvesting is geen onderscheid gemaakt tussen de semi-permanente huisvesting in chalets van maximaal 20 werknemers en de permanente huisvesting van maximaal 30 werknemers in de bedrijfsgebouwen. Dit onderscheid is alsnog aangebracht. Ook is de toegelaten bouwhoogte voor chalets verlaagd van 8 m naar ten hoogste 5 m.

In de afwijking op het gebruik en in de wijzigingsbevoegdheid worden de voorwaarden waarin verwezen wordt naar het beleid van 13 december 2012 geschrapt. Deze voorwaarde is opgenomen om ook alle niet ruimtelijk relevante criteria uit het beleid bij de afwijking of wijziging te betrekken. Door dit zo expliciet op te nemen kunnen aanpassingen in die criteria niet worden meegenomen in het bestemmingsplan. Die aanvullende criteria zijn op basis van het beleid zonder meer van toepassing, zodat een verwijzing niet zinvol is.
- In Dorpskernen I wordt de mogelijkheid geboden tot kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bij agrarische bedrijven mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De andere bestemmingsplannen kennen dit niet. Er is een specifieke regeling voor niet-agrarische activiteiten bij agrarische bedrijven. Artikel 3.4 onder n is dan ook geschrapt.
- De wijzigingsbevoegdheid in bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van de uitbreiding van glastuinbouwbedrijven zit wel in Dorpskernen III en IV, maar niet in Dorpskernen I en II. Deze is alsnog opgenomen.
- Er is een algemene wijzigingsregel opgenomen in het bestemmingsplan voor het verschuiven van bouwvlakken, waarbij de oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot.
- Aan artikel 28 is toegevoegd lid i: "het gebruik van woonruimte bij bedrijven voor de opvang van werknemers van andere bedrijven (zijnde arbeidsmigranten), tenzij:
 1. het een tijdelijke situatie betreft van niet meer dan 3 maanden per jaar."

1. 3. Toelichting

- In de toelichting zijn type- en taalfouten hersteld. Deze zijn hierna niet afzonderlijk beschreven, maar wel gemarkeerd in het bestemmingsplan herkenbaar.
- De hiervoor onder Verbeelding en Regels opgenomen wijzigingen zijn, voor zover nodig en relevant, eveneens beschreven in de toelichting.
- Van de Milieudienst Westfriesland is een beoordeling van het bestemmingsplan ontvangen. Deze beoordeling is nagelopen en waar nodig en relevant is de toelichting, met name waar het de omgevingsaspecten betreft, aangepast.
- Paragraaf 2.4.1. is aangepast aan de op 28 februari 2013 vastgestelde en op 5 april 2013 in werking getreden *Structuurvisie 2012-2022 'Sterke kust en sterk achterland'*.
- Net als in Dorpskernen III en IV is onder 'Provinciaal beleid' een uiteenzetting gegeven van het beleid voor de gebieden met grootschalige landbouw.
- Hoofdstuk 5, juridische planopzet. 5.2 opzet regels. In hoofdstuk 1 (inleidende regels) is een bredere uitleg gegeven over het bepalen van de goothoogte, dakhelling.
- Het gestelde inzake agrarische bedrijven (paragraaf 5.3.3.) is verwijderd, want dit is abusievelijk overgenomen uit Landelijk Gebied 2010 van oud Medemblik.
- Ook het gestelde onder 'Kamperen' ten aanzien van de uitbreidingen van kampeerterreinen met de daarbij genoemde wijzigingsbevoegdheden (paragraaf 5.3.8) is verwijderd, omdat het niet conform de kaderstellende notitie is. Het gestelde onder agrarisch bedrijf en kamperen in in paragraaf 5.3. is aangepast.
- De aanvulling op de PlanMER Medemblik Buitengebied en Dorpskernen I, II, III en IV is in de toelichting verwerkt. Tevens is de aanvulling op de PlanMER Medemblik Buitengebied en Dorpskernen I, II, III en IV opgenomen als bijlage 2. Bijlage 2 in het ontwerpbestemmingsplan is vernummerd als bijlage 4.
- De op 25 april 2013 vastgestelde nota Detailhandelsbeleid Medemblik 2013-2022 'Detailhandel klaar voor de toekomst' is in de toelichting opgenomen.

===