

NOTA
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN
BESTEMMINGSPLAN DORPSKERNEN III

Nota
Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan
Dorpskernen III

Code 114125 / 21-05-13

GEMEENTE MEDEMBLIK 114125 / 21-05-13
NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN
DORPSKERNEN III

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	1
1. 1. Verbeelding	2
1. 2. Regels	3
1. 3. Toelichting	7

1. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

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

1. 1. Verbeelding

1. In verband met de harmonisatie van de volkstuinten is de volkstuin in Andijk, nabij Hoekweg 29 op de verbeelding opgenomen met de bestemming Recreatie – Volkstuin.
2. Op het perceel Dijkweg 375 is een aanduiding bedrijfswoning opgenomen.
3. Op het sportpark Andijk is de uitbreiding op de verbeelding meegenomen, evenals een uitbreiding van het sportveld aan de westzijde.
4. Een deel van het sportterrein aan de Kleingouw heeft onterecht de bestemming Sport gekregen. Dit is gewijzigd naar een bestemming Agrarisch.
5. Het perceel Nes 178 heeft abusievelijk een bedrijfsbestemming met een aanduiding 'bedrijfswoning' gekregen. Deze woning moet echter een woonbestemming krijgen. Dit is op de verbeelding aangepast. Tevens is het bouwblok van het bedrijf naar achteren vergroot in overleg met de milieudienst. Op het perceel Nijverheidsweg 7a vindt productiegebonden detailhandel plaats. Dit past in het bestemmingsplan.
6. Voor de bedrijfsruimte Nes 228 in Onderdijk heeft de raad besloten medewerking te verlenen aan het opnemen van een afwijkingsregeling om aldaar via afwijking een bed-and-breakfast mogelijk te maken. Juist via een afwijkingsmogelijkheid om de omwonenden de mogelijkheid te geven hierop nog te kunnen inspreken. Om aan te geven waar deze bed-and-breakfast moet komen is de locatie specifiek aangeduid op de verbeelding met daaraan gekoppeld specifiek op deze locatie gestelde regels.
7. Voor het huidige gebouw De Schoof, Dorpsstraat 69 te Wervershoof is een gemengde bestemming opgenomen. In het ontwerp is dit 'Gemengd – 1', maar dit moet 'Gemengd – 2' zijn.
8. Aan de Dijkweg 199a te Andijk is met een afzonderlijke planologische procedure een regeling voor een bijzondere tuin opgenomen. Deze regeling moet opnieuw worden opgenomen. De gronden worden voorzien van een aanduiding en in de regels zullen specifieke bouw- en gebruiksregels worden opgenomen overeenkomstig de toegelaten regeling.
9. Aan de Hoekweg 25 te Andijk is een bed and breakfast en een theetuin aanwezig. Deze zijn op de verbeelding aangeduid, maar de aanduiding is niet over het gehele perceel gelegd. De aanduiding wordt alsnog over het gehele perceel gelegd.

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.
- Voor de bedrijfsruimte Nes 228 in Onderdijk heeft de raad besloten medewerking te verlenen aan het opnemen van een afwijkingsregeling om aldaar via afwijking een bed-and-breakfast mogelijk te maken. Juist via een afwijkingsmogelijkheid om de omwonenden de mogelijkheid te geven hierop nog te kunnen inspreken. Om aan te geven waar deze bed-and-breakfast moet komen is de locatie specifiek aangeduid op de verbeelding met daaraan gekoppeld specifiek op deze locatie gestelde regels.
- Conform het stolpenbeleid zijn de regels aangepast, dusdanig dat er een afwijkingsmogelijkheid 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.
- 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.
- 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 overgelegd.
- 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 32.4 een nieuw lid sub c toegevoegd, waarin opgenomen: “het bepaalde in lid 32.2.1. sub i 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 – Volkstuin’ (artikel 23.2.1.) 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.
- In de specifieke gebruiksregels binnen de recreatieve bestemmingen wordt in de aanhef toegevoegd ‘en laten gebruiken’.
- 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.

- Een aanduiding opnemen binnen de bestemming 'Agrarisch' voor een bijzondere tuin, met de daarbij behorende bouw- en gebruiksregels.
- Artikel 42 lid h moet worden gewijzigd in "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."
- Er is een algemene wijzigingsregel opgenomen in het bestemmingsplan voor het verschuiven van bouwvlakken, waarbij de oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot.

1. 3. Toelichting

- In de toelichting zijn type- en taalfouten hersteld. Deze zijn hierna niet afzonder 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.
- In de toelichting staat dat een lijst zal worden opgenomen voor karakteristieke panden. Deze lijst is nog niet gereed. De toelichting zal hierop worden aangepast.
- In de toelichting zal een verdere uitleg worden opgenomen voor de regeling voor goothoogtes, dakhelling, etc, zoals opgenomen in Dorpskernen I en II.
- 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'*.
- 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.

===