

NOTA
AMBTSHALVE WIJZIGINGEN
BESTEMMINGSPLAN DORPSKERNEN IV

Nota
Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan
Dorpskernen IV

Code 114126 / 21-05-13

GEMEENTE MEDEMBLIK 114126 / 21-05-13
NOTA AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN
DORPSKERNEN IV

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 IV. Achtereenvolgens worden de wijzigingen voor de verbeelding, de regels en de toelichting weergegeven.

1. 1. Verbeelding

1. In verband met de harmonisatie van de volkstuinen is de juiste ligging van de volkstuin in Nibbixwoud nabij Over de Leek op de verbeelding verwerkt.
2. Aan de achterzijde van de woning aan de Dorpsstraat 51 in Nibbixwoud is/wordt een nieuwe sloot aangelegd. Deze is op de verbeelding aangepast. Ook is het bouwblok op de bestaande schuur verwijderd.
3. De woning Kerkstraat 76 in Wognum heeft een bedrijfsbestemming, maar het betreft een oude school waar allerlei bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, maar waar ook – op de bovenverdieping – een woning aanwezig is. Er is op de verbeelding een aanduiding ‘wonen’ opgenomen.
4. Aan de bewoners van het perceel Koppenhoeve 38 te Wognum is een perceel grond verkocht. Deze is op de verbeelding alsnog voorzien van een woonbestemming.
5. Om een eenduidige regeling met andere woonzorgcentra te verkrijgen is Sweelinckhof in Wognum voorzien van een bestemming Wonen – Wooncentrum in plaats van een bestemming Maatschappelijk.
6. Voor het winkelcentrum De Boogerd te Wognum is een specifiek bestemmingsplan in voorbereiding. Het gebied wordt om die reden buiten dit plan gelaten.
7. Voor de woningbouwlocatie De Eendragt te Wognum is eveneens een specifiek bestemmingsplan in voorbereiding. Ook dit gebied wordt buiten dit plan gelaten.
8. Het perceel Wadway 10 te Wognum is conform vigerend bestemmingsplan opnieuw bestemd als agrarisch bedrijf.
9. De aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – voormalige agrarische bedrijfswoning’ is gewijzigd in ‘specifieke vorm van wonen - platte-landswoning’.

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 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.
- Voor de Oostereinderweg 57 te Wognum (Saalhof) is een specifieke gebruiksregeling getroffen gebaseerd op het geldende bestemmingsplan. Daarin wordt gesproken over lichte horeca. In het nieuwe bestemmingsplan valt dat onder het begrip ondergeschikte horeca. Dit is in de gebruiksregel gewijzigd.
- 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 27.4 een nieuw lid sub e toegevoegd, waarin opgenomen: "het bepaalde in lid 27.2.1. sub g 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 19.2.1.) 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.
- De wijzigingsbevoegdheid binnen artikel 3 in Dorpskernen III ten behoeve van een tweede agrarische bedrijfswoning is overgenomen in dit bestemmingsplan.

- 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.

- 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.

===