

Gemeente Medemblik

Nibbixwoud - Ganker 106/106a

Stadium planprocedure

In ontwerp ter inzage gelegd

d.d.

Gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad

d.d.

Planinhoud

Toelichting

Bijlage 1 : Resultaten geluidsberekening

Bijlage 2 : Nota Inspraak en beantwoording

Regels

Verbeelding 300018-0012-01

Opstellers

drs. T. Dronkert, planoloog

Projectnummer

300018-0012

Datum

10 mei 2010

Inhoud Toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Beleidskaders	4
2.1	Europees- en Rijksbeleid	4
2.1.2	Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord	5
2.1.3	Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan	6
2.1.4	Regionale Woonvisie West-Friesland	6
2.2	Natuur en milieu	7
2.2.3	Nationaal Milieubeleidsplan 4	7
3	Het plangebied	8
3.1	Ligging in groter verband	8
3.2	Bestaande situatie	9
3.3	Het plan	9
3.4	Beeldkwaliteit	10
4	Natuur, Milieu en Waterhuishouding	13
4.1	Natuur	13
4.1.1	Vogel- en Habitatrichtlijn	13
4.1.2	Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet	13
4.2	Milieu	13
4.2.1	Luchtkwaliteit	13
4.2.2	Geluid	14
4.2.3	Bodemkwaliteit	17
4.2.4	Externe veiligheid	17
4.2.5	Zonering agrarische bedrijven	18
4.3	Waterparagraaf	18
4.3.1	Waterhuishoudkundige situatie	18
4.3.2	Watertoets (uitvoering)	18
5	Cultuurhistorie en archeologie	20
5.1	Cultuurhistorie	20
5.2	Archeologie	20
6	De bestemmingen	23
6.1	Algemeen	23
6.2	Doel bestemmingsplan	23
6.2.1	De bestemmingen	23
6.2.2	Algemene regels	24
7	Economische uitvoerbaarheid	26
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
8.1	Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening	27
8.2	Inspraak	27

Bijlagen

Bijlage 1 : Rekenblad geluidsberekening

Bijlage 2 : Nota Inspraak en beantwoording

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

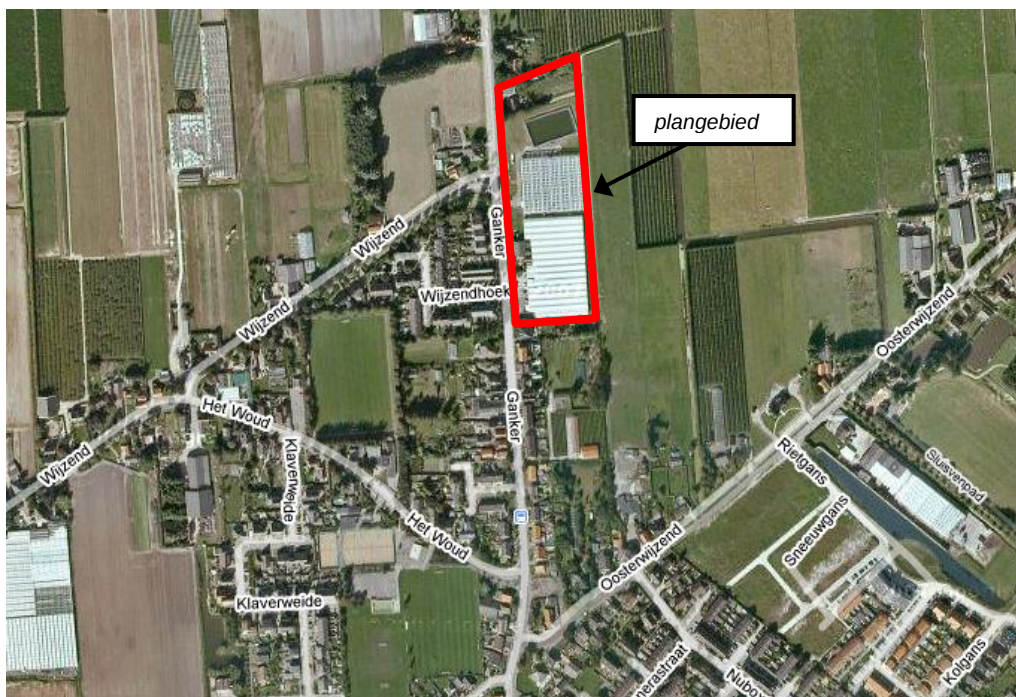
Aan Ganker 106/106a was tot voor kort een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Inmiddels zijn de gronden vrij gekomen voor invulling met een nieuwe functie. Gekozen is voor woningbouw als voortzetting van de ter plaatse aanwezige lintbebouwing, en voor nieuwbouw van een brandweergarage. Als gevolg van de samenvoeging van de brandweerkorpsen van Nibbixwoud en Oostwoud is de behoefte ontstaan aan een nieuwe garage. Gekozen is voor een locatie aan Ganker.

Dit bestemmingsplan verschaft aan deze ontwikkeling de planologische titel.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Nibbixwoud, waar de dorpsbebouwing ophoudt en overgaat in verspreide, oorspronkelijk agrarische, bebouwing langs Ganker. Ganker is de noordelijke uitvalsweg van Nibbixwoud richting De Buurt, Midwoud en Oostwoud.

Het plangebied (zie afbeelding 1) omvat de kadastrale percelen H 1608, 1610, 1784 en 1785, gelegen tussen de huisnummers Ganker 104a en 108. Het is een grotendeels rechthoekig perceel van ca. 200m lang en ca. 80m diep (opp ca. 1,76 ha.).



afbeelding 1: ligging plangebied Ganker 106/106a

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De bestemmingen van de in dit plan vervatte gronden waren eerder geregeld in:

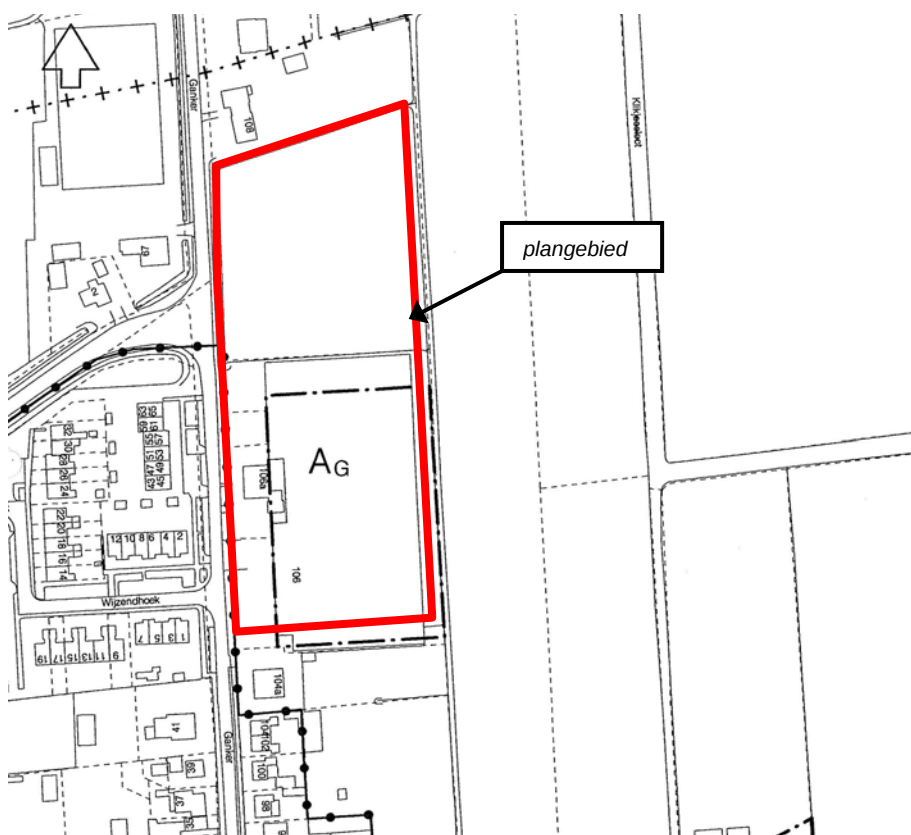
bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2003"

- o vastgesteld door de raad van de gemeente Wognum d.d. 30 juni 2003
- o goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 10 februari 2004

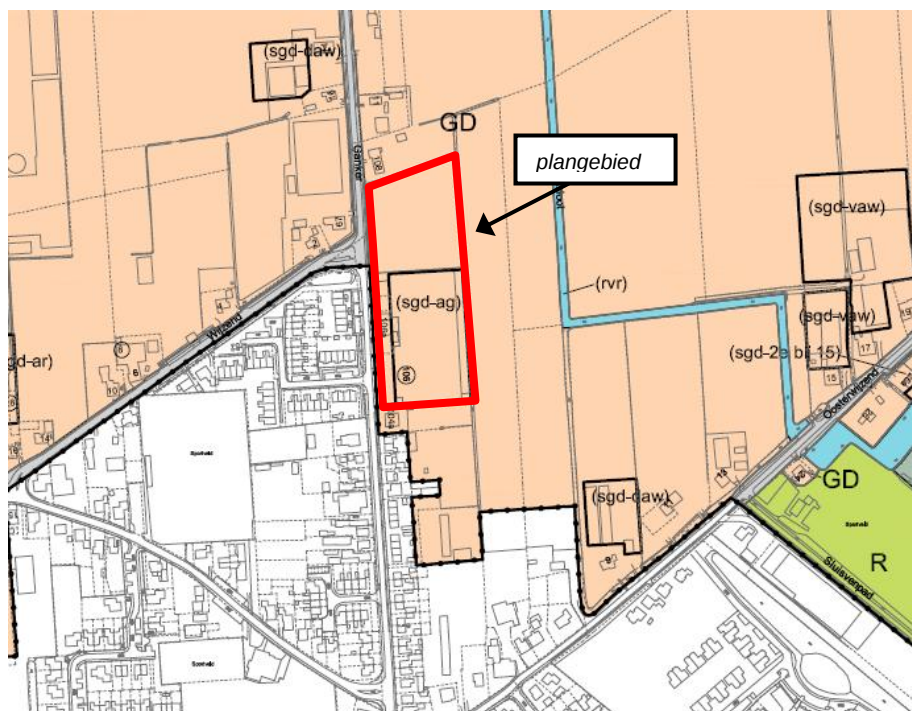
De gronden waren bestemd voor het glastuinbouwbedrijf met bijbehorende bebouwing, w.o. een bedrijfswoning en kassen (nr. 106, 106a), en een waterbassin (zie afbeelding 2).

Een herziening van dit bestemmingsplan is in voorbereiding: bestemmingsplan Landelijk gebied Medemblik". Aanvankelijk was dit plangebied Ganker 106/106a hierin wederom opgenomen en bestemd ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf. Maar met het staken van dit bedrijf en de nieuwe plannen voor woningbouw ontstond de behoefte aan een apart bestemmingsplan voor dit gebiedje.

Op de volgende pagina toont afbeelding 3 een uitsnede uit het ontwerp bestemmingsplan Landelijk gebied Medemblik, waaruit de toekomstige bestemming van de omliggende gronden blijkt: "Gemengde Doeleinden (GD) voor de agrarische gronden, met daarbinnen ook andere functies, zoals "Wonen".



afbeelding 2: vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003



afbeelding 3: het plangebied Ganker 106/106a in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied Medemblik

2

Beleidskaders

In dit hoofdstuk is een selectie opgenomen van de voor het plangebied belangrijkste beleidsdocumenten. Deze selectie bestaat uit een samenvatting van het Europees- en rijksbeleid, het streekplan e.v.

2.1 Europees- en Rijksbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water;

De kaderrichtlijn heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

1. van water afhankelijke ecosysteem in stand te houden en te verbeteren;
2. de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
3. het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
4. de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

De kaderrichtlijn is geïmplementeerd in nationale wetgeving: Waterwet en Wet Milieubeheer, en in het Nationaal Bestuursaccorder Water. Hierdoor heeft de Europese richtlijn zijn doorwerking gekregen in ook het gemeentelijk ruimtelijk beleid, en deze is als zodanig dus ook van belang voor dit bestemmingsplangebied Ganker 106/106a. Dit komt tot uiting in de watertoets (zie paragraaf 4.3).

Nota Ruimte

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid is gericht op vier algemene doelen:

1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

De Nota Ruimte beweegt zich op een heel ander schaalniveau dan dit bestemmingsplan. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het onder 2 genoemde beleidsdoel ("vitaal platteland") een lokale uitwerking krijgt in dit bestemmingsplan.

Het Rijk streeft een basiskwaliteit voor de leefomgeving na. Toetsing van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt nagestreefd aan de gevolgen voor natuur, milieu, waterhuishoudkundige en cultuurhistorische en archeologische aspecten is een middel om de basiskwaliteit te bereiken.

Nota Mobiliteit

Uitgangspunten bij het realiseren van de rijksdoelen ten aanzien van de mobiliteit zijn o.m. betrouwbare reistijden, vlotte en veilige verkeersafwikkeling binnen de (inter)nationale wettelijke en beleidsmatige kaders van milieu en leefomgeving. Deze Nota bevat met betrekking tot verkeer, vervoer en verkeersveiligheid in de hoofdstukken 6 Veiligheid en 7 Leefomgeving ook beleid voor de decentrale overheden. Voor het onderhavige bouwplan volgen hieruit echter geen richtlijnen.

Vierde Nota Waterhuishouding

Het beleid, dat in deze nota is opgenomen, heeft tot doel duurzame en veilige watersystemen in stand te houden of tot stand te brengen. Dit beleid vormt ook de basis voor de watertoets, die het Besluit op de ruimtelijke ordening voor alle ruimtelijke plannen voorschrijft.

De Vierde Nota zal naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voort zetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame

en klimaatbestendige watersystemen. Bij de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen zullen de wateraspecten een zwaarder belang in de afweging moeten krijgen, dan onder het beleid van de Vierde Nota het geval is. Dit is noodzakelijk om op de korte en de lange termijn te kunnen blijven beschikken over duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

Het ontwerp voor het Nationaal Waterplan is in te zien en te downloaden op de site van het inspraakpunt www.inspraakpunt.nl.

2.1.2 Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

Het Streekplan “Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord”, vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2004, verwoordt het provinciale beleid voor wat betreft de ruimtelijke ordening van Noord-Holland Noord. ‘Kwaliteit van de ruimte’ is het gehanteerde uitgangspunt van het streekplan. De overkoepelende ambitie voor Noord-Holland Noord is het versterken van de aantrekkingskracht voor het wonen, de natuur, het recreëren en het werken en ervoor te zorgen dat Noord-Holland Noord zich kan ontwikkelen met behoud van de eigen kwaliteit en identiteit.



afbeelding 4: Ganker op kaart uitsnede Visiekaart Noord-Holland noord

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat is aangewezen als “zoekgebied” (zie afbeelding 3 “uitsnede overzichtskaart stedelijke gebieden”).

In de zoekgebieden is ruimte voor lokale ontwikkelingen die de leefbaarheid van kleine kernen ten goede komt. Daarom zijn kleinschalige ontwikkelingen die voorzien in de eigen ontwikkelingsbehoefte toegestaan. Het programma van dit bestemmingsplan Ganker voorziet in een welkome invulling van een momenteel braakliggend terrein.

Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in zoekgebieden dient in het bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan te worden opgenomen om te onderbouwen welke kwaliteit(en) als uitgangspunt hebben gediend voor het bouwplan. Dit is opgenomen in paragraaf 3.4 van deze toelichting. Tevens geldt een afstemming van het woningbouwprogram-

ma op de regionale woonvisie op de aspecten kwaliteit en kwantiteit. Zie hiervoor paragraaf 2.1.4.



afbeelding 5: uitsnede overzichtskaart stedelijke gebieden

2.1.3 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

Het provinciale beleid voor de verkeersveiligheid is neergelegd in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP). De provincie wil mobiliteit accommoderen. Autoverkeer wordt gefaciliteerd. Andere vormen van vervoer worden aantrekkelijker gemaakt. Ketenverplaatsingen worden eveneens gestimuleerd. Bij het nastreven van deze uitgangspunten wordt rekening gehouden met de gevolgen voor de omgeving. Voor het onderhavige plangebied Ganker leiden deze maatregelen en uitgangspunten, die van een hoog schaalniveau zijn, niet tot concrete programmapunten.

2.1.4 Regionale Woonvisie West-Friesland

In het provinciale Ontwikkelingsbeeld is een nieuw instrument op het terrein van de ruimtelijke ordening geïntroduceerd, namelijk de "Regionale Woonvisie". Binnen het streekplan is zo voor gemeenten die zich samen als regio presenteren, meer vrijheid gegeven om te komen tot een regionale invulling van het woningbouwprogramma.

Gemeente Medemblik is een van de gemeenten van de regio West-Friesland. De gemeenten in deze regio hebben dit sturingsprincipe ter hand genomen en de Regionale Woonvisie West-Friesland opgesteld, voor de periode van 2004 tot 2014. De Regionale Woonvisie is opgebouwd vanuit de gemeentelijke woonvisies.

De woningbouwopgave voor geheel West-Friesland bestaat uit 11.900 woningen, te bouwen in de periode 2004-2014. Daar dienen op de langere termijn (na 2014) nog 10.000 woningen aan te worden toegevoegd, zodat in 2030 het totaal op 22.900 komt. Het overgrote deel van deze woningbouwopgave concentreert zich in het Bandstad-concept Hoorn–Enkhuizen–Stede Broec (HES). Buiten de Bandstad is er in West-Friesland in de zogenaamde 'zoekgebieden' ruimte voor uitbreiding van de andere kernen. Daarnaast biedt het omringende landschap kansen voor woonlandschappen. De in dit bestemmingsplan Ganker 106/106a voorgestane ontwikkeling van woningen maakt deel uit van de gemeentelijk bijdrage aan de woningbouwopgave voor West-Friesland.

In de Woonvisie wordt niet alleen gesproken over nieuwe ruimtelijke capaciteit, maar ook wordt benadrukt dat de gewenste woningen ook met de gewenste kwaliteit worden gebouwd. Steekwoorden hiervoor zijn: 'zorgvuldige kleinschalige herstructurering', 'bijzondere kwaliteitseisen aan woonmilieus met identiteit en gerelateerd aan lokale kwaliteiten', 'aandacht aan wonen en zorg', 'aandacht voor doorstroming, jongeren/starters'. Met zijn beperkte programma kan het onderhavige plan Ganker uiteraard niet inspelen op al deze kwaliteitsaspecten. Hier is vooral het bouwen voor doorstroming aan de orde. In het verkavelingsplan is aangesloten op de lintbebouwing langs Ganker. In het plan zijn ruime kavels opgenomen om zo een passende woningtypologie (vrijstaand) op deze bouwlocatie te ontwikkelen.

2.2 Natuur en milieu

2.2.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4

Op rijksniveau is het milieubeleid in het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP-4)¹ verwoord. Het NMP-4 heeft als lange termijnvisie een duurzaam milieubeleid en is onder meer gericht op de volgende onderwerpen: milieu en gezondheid, duurzaam gebruik van natuurlijke hulpbronnen, externe veiligheid, aantasting van leefomgeving en onbeheersbare risico's. Dit resulteert in toetsing van het bestemmingsplan op de aspecten geluid, bodemkwaliteit, externe veiligheid en luchtkwaliteit, beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

¹ Vastgesteld door het kabinet op 1 november 2002

3

Het plangebied

3.1 Ligging in groter verband

Nibbixwoud ligt in de gemeente Medemblik. De gemeente bestaat uit de voormalige gemeenten Wognum, Noorder-Koggenland en Medemblik. Voor de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2007 behoorde Nibbixwoud tot de gemeente Wognum.

Structurerend voor het patroon van nederzettingen in dit deel van West-Friesland waren de oost-west lopende bebouwingslinten, lang geleden ontstaan op de hogere en drogere kreekruigen. De huidige Zwaagdijk, Oosteinderweg/Dorpsstraat en Wijzend zijn hier voorbeelden van. Nibbixwoud heeft zich ontwikkeld tussen de Oosteinderweg/Dorpsstraat en de Wijzend, langs Ganker.

De belangrijkste ontsluitingsweg in de omgeving is de Westfrisia-/Drechterlandseweg (N302), die bij Hoorn aansluit op de A7. Via de Wijzend is indirect de A.C. de Graafweg (N241, de provinciale weg westwaarts) te bereiken. Ook daar is een aansluiting op de A7.

Via Ganker zijn de dorpen Midwoud en Oostwoud goed te bereiken, de Dorpsstraat leidt naar het oostelijk gelegen Hauwert.

De bebouwing langs de Dorpsstraat Nibbixwoud en de Wijzend is uitermate karakteristiek als verdicht lint waar oorspronkelijke agrarische bebouwing wordt afgewisseld met woonbebouwing en andersoortige functies. De wegen worden begeleid door boombeplanting en wegsloten.

De bebouwing langs Ganker is van latere datum en minder karakteristiek. Aan de westzijde van de weg is de dorpsuitbreiding met daarbij passende eigentijdse verkavelingvormen gerealiseerd. Langs de oostzijde staan woningen, 2-4 aaneengebouwd en georiënteerd op de weg. Aangrenzend aan het plangebied gaat deze bebouwing over in vrijstaande (woon)bebouwing op ruime percelen.



afbeelding 6: het plangebied in zijn omgeving

3.2 Bestaande situatie

Eerder bevond zich in het plangebied een glastuinbouwbedrijf met bedrijfswoning, kassen en bijbehorende bedrijfsbebouwing en een waterbassin. Na de sloop van het kassenbestand ligt het merendeel van de gronden nu braak. De voormalige bedrijfswoning is niet gesloopt en zal blijven bestaan. Met uitzondering van enige erfbeplanting rond de woning is geen begroeiing aanwezig.

Het plangebied wordt aan de oost- en noordzijde door een sloot omgeven. Oostwaarts strekt zich het open landelijke gebied uit (grasland).

De weg Ganker bestaat uit één rijbaan met binnen het dorp aan twee zijden een trottoir. Ter hoogte van het plangebied eindigt het oostelijk gelegen trottoir, dit gaat daar over in een berm met greppel. Met enkele opritten werd het kassenbedrijf direct vanaf de rijweg ontsloten.

Als gevolg van aanwezige bebouwing en overige verharding was bijna 1 ha. van het 1.76 ha grote terrein (bijna 60%) verhard. De oppervlakte van het waterbassin bedroeg 1.500 m². De oppervlakte van de sloten rond het plangebied bedraagt 760 m².

3.3 Het plan

Op basis van een voorlopig programma is een eerste schetsontwerp voor de invulling van het plangebied opgesteld.

Met het bouwplan wordt de bestaande lintbebouwing langs Ganker voortgezet. Hierin blijft de woning Ganker 106a gehandhaafd.

De resterende gronden worden verdeeld in percelen van ca. 25 m breed en 80 m diep ten behoeve van vijf vrijstaande woningen.

Het noordelijk deel van het plangebied is bestemd voor de brandweergarage. Als gevolg van de samenvoeging van de korpsen van Nibbixwoud en Oostwoud is een nieuwe, centraal gelegen garage nodig. De bestaande garages in die dorpen zullen een andere functie krijgen. De nieuwe locatie ligt gunstig voor de dorpen Nibbixwoud, Wijzend, Midwoud, Oostwoud en Hauwert.

De bestaande sloot, die het plangebied in het noorden begrenst, wordt verbreed om een duidelijke begrenzing van het terrein van de brandweerkazerne met het noordelijker gelegen perceel Ganker 108 te verkrijgen.

Een ruim 15 m brede groenstrook zorgt voor de afscherming van de kazerne ten opzichte van de zuidelijker gelegen nieuwe woonkavels.



afbeelding 7: Schetsontwerp

De woningen zullen worden geplaatst in een voorgevelrooilijn die bepaald wordt door de bestaande woningen Ganker 104a, 106a en 108. Hierdoor ontstaat een kleine verspringing in de rooilijn ter plekke van 106a. Een dergelijke afwisseling past in het beeld van het bestaande lint langs Ganker.

Om een overzichtelijke en veilige aansluiting van de woonkavels op de rijweg te verkrijgen zal het trottoir langs Ganker worden doorgetrokken met voor iedere kavel een in-/uitrit.

3.4 Beeldkwaliteit

Nibbixwoud ligt in een deel van West-Friesland met bijzondere landschappelijke kwaliteiten die ook cultuurhistorisch waardevol zijn. Het is een gebied dat wordt gekenmerkt door een oost-west gericht nederzettingenpatroon in een open landelijk gebied met een voornamelijk zuidoost-noordwest gerichte strokenverkaveling.

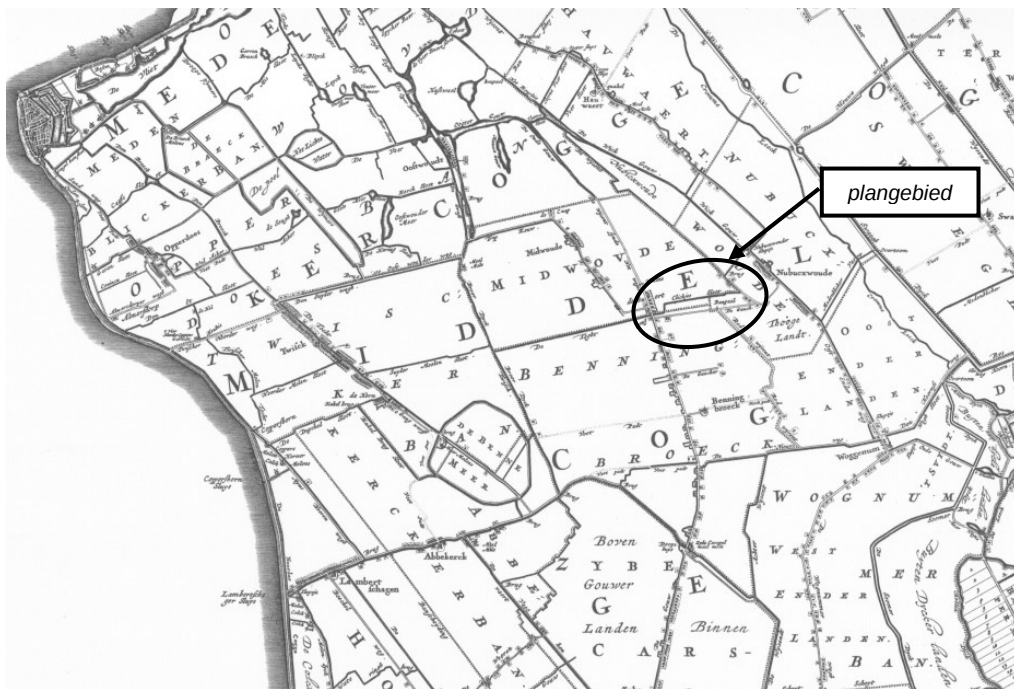
De dorpen zijn voortgekomen uit de langgerekte lintbebouwingen die in vroeger tijd konden ontstaan op de hoger gelegen oeverwallen/kreekruggen langs afwateringsstromen als Groote Wijzend, Kromme Leek, Wijkgouw en de Gouw. Tussen deze nederzettingen is het landelijke gebied in stroken met wisselende breedte verkaveld. Er bestaat een nog altijd goed zichtbare samenhang in de structuur van water, bebouwing en verkaveling.

Tussen de bebouwingslinten zijn pas later de noord-zuid verbindingen aangelegd. Aanvankelijk in de vorm van onverharde paden die later werden verhard tot wegen. Ten behoeve van de afwatering werden met de verkaveling van het gebied noord-zuid lopende watergangen gegraven.

Ganker is zo'n weg, die Nibbixwoud/Wijzend met De Buurt/Midwoud verbindt. De nabij gelegen parallel lopende Klikjessloot is zo'n watergang.

Oorspronkelijk werd langs deze noord-zuidlopende verbindingwegen niet gebouwd. Rond 1900 was Ganker nog geheel onbebouwd. De bebouwing is hier dus pas in de 20^e eeuw ontstaan, samen met de komvorming van Nibbixwoud en Wijzend. Anders dan de oorspronkelijke linten van deze dorpen heeft de bebouwing langs Ganker geen cultuurhistorische waarde. Wél is het beloop van deze weg oorspronkelijk en in samenhang met boven beschreven ontstaansgeschiedenis cultuurhistorisch waardevol. Op een kaart uit 1725 komt "De Gancker" als verbinding tussen "Nubucxwoude" en "De Buert" reeds voor. Ter hoogte van het bestemmingsplangebied, bij de aansluiting van Wijzend op Ganker, stond een banpaal. Ook de "Clickjessloot", die noordwaarts overgaat in "De Toght" was toen al gegraven (zie afbeelding 8).

Het dorp Nibbixwoud is ontstaan door komvorming tussen de linten Oosterwijzend en Wijzend. In de 20^e eeuw is het dorp gegroeid tot wat het nu is, en is dit deel van Ganker binnen de bebouwde kom komen te liggen. Behoudens het wegbeloop zijn hier geen waarden van cultuurhistorie te bekennen. Deze bevinden zich verdrop in het dorp. In de Dorpsstraat Nibbixwoud het oorspronkelijke agrarische lint met zijn rijke bebouwing en karakteristieke wegsloten goed herkenbaar.



afbeelding 8: De Gancker op de kaart van het Hoogheemraadschap uitwaterende Sluizen en Kennemerland (1725)

Gezien de ligging en omvang van het plangebied biedt de historische, grotere landschapsstructuur weinig aanknopingspunten voor de op de bouwlocatie Ganker 106/106a te realiseren beeldkwaliteit. Voor dit plan gaat het meer om de inpassing van het bouwplan binnen de bestaande bebouwingskarakteristiek van Ganker en het aanliggende Wijzend. Deze is ter plaatse niet bijzonder.

Het bouwplan houdt de bestaande kavelstructuur en het wegbeloop volledig in tact.

Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing langs en nabij Ganker is na-oorlogs. Aan de oostzijde van de weg ligt een bouwstrook met wisselend vrijstaande, dubbele of blokjes van 3-4 woningen aangebouwd, op relatief diepe percelen die grenzen aan het open landelijke gebied. De overheersende functie is wonen, die op een aantal percelen samengaat met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

Aan de westkant ligt de projectmatig gerealiseerde dorpsuitbreiding, woonbuurten met een eigentijdse verkaveling.

Gegeven deze omgeving en de ligging van het plangebied aan de oostzijde van de weg ligt het voor de hand om het plan in te richten als voortzetting van het bestaande bebouwingslint. Bebouwing is hier niet nieuw: er bevond zich immers al het kassenbedrijf.

De kavels binnen het bestemmingsplangebied bieden ruimte aan grotere vrijstaande woningen. De rooilijn aan de wegzijde van de woningen is niet eenduidig strak, een knik in de rooilijn ter hoogte van nummer 106a zorgt voor een enigszins gevarieerd beeld, dat eigen is aan bebouwingslinten.

Zoals ook elders in de gemeente wordt voor vrijstaande woningen op dergelijke kavels een maximale inhoud van 600 m³ aangehouden.

Alle woningen worden afgedekt met een kap, overeenkomstig het dorpsbeeld in de regio. Ook zijn mogelijkheden voor de meer traditionele stolpkappen en overeenkom-

stige woningtypen geregeld. Deze grote woningen bieden tevens de mogelijkheid voor bedrijvigheid aan huis, zoals dat in de lintdorpen traditioneel aanwezig is.

De regelingen uit de Welstandsnota 2006 met gebiedsaanduiding 1.-dorpslinten- zijn voor de opzet van deze kleinschalige uitbreiding van kracht. De in de Welstandsnota gestelde locatiespecifieke eisen aan diverse aspecten, zoals kleur en materiaalgebruik of maatvoering, dienen in acht te worden genomen bij de nieuwbouw.

Inpassing in de ruimere omgeving

De inpassing van woningen langs de Ganker past in de traditie van het ontwikkelen van nieuwbouw langs de wegen van de linten. Hoewel het hier om een relatief nieuw lint gaat, is deze verdere ontwikkeling in de tijd een logische stap. Bestaande bebouwing (de nummers 104a en 108) omgeven de inbreiding. Het plan past derhalve in de huidige dimensie van het dorp én het landschap.

Bestaande kwaliteiten

Het plangebied ligt omsloten en vrij van het achterliggende agrarische land.

De gekozen opzet met ruime kavels biedt de mogelijkheid contact te houden met het achterliggende landschap. De grote kavels bieden de mogelijkheid voor diepe achtertuinen, zoals dit ook elders langs Ganker het geval is. Ook in de bestaande situatie hebben de panden langs Ganker diepe tuinen en erven tot aan de sloot die het perceel scheidt.

De voorzijde van de nieuwe woningen kan overeenkomstig het bestaande wisselende bebouwingsbeeld op verschillende afstanden tot de weg geplaatst worden. Op deze wijze worden het huidige beeld van wonen in een lint en de relatie met het achterliggende landschap gecombineerd.

4

Natuur, Milieu en Waterhuishouding

4.1 Natuur

4.1.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn gebieden aangewezen als Natura 2000 gebieden, waaromheen een Speciale Beschermingszone (sbz) geldt. Doel is de realisering van een duurzaam ecologisch netwerk van natuurgebieden in Europa.

Het Markermeer is het meest nabije vogelrichtlijngebied. Nibbixwoud is niet gelegen in een aangewezen Speciale Beschermingszone, de richtlijnen zijn wat dit betreft voor het bestemmingsplangebied derhalve niet relevant.

Naast het aanwijzen van Speciale Beschermingszones verplicht de Vogelrichtlijn om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden voor de vogels niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in de gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten, die door de Vogelrichtlijn beschermd worden.

In de Habitatrichtlijn is naast de aanwijzing van Speciale Beschermingszones de verplichting opgenomen om bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek uit te voeren naar mogelijk aanwezige beschermde soorten.

4.1.2 Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet

De Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd door middel van de Flora- en faunawet, en de Natuurbeschermingswet. De Flora- en faunawet is van belang voor de soortenbescherming van planten en dieren, terwijl de Natuurbeschermingswet van toepassing is op de bescherming van de habitat van planten en dieren.

Het plangebied is lange tijd ingericht en gebruikt geweest ten behoeve van het glas-tuinbouwbedrijf, terwijl de omringende cultuurgronden een agrarische functie hadden of, langs Ganker, als bestaand stedelijk gebied waren ingericht. Sinds de sloop van het kassenbedrijf liggen de gronden braak.

Als gevolg hiervan zijn in het plangebied geen natuurwaarden aanwezig, noch is hier een hoedanigheid aan te wijzen die tot enige natuurontwikkeling aanleiding zou geven.

Op grond hiervan kan worden afgezien van nader onderzoek naar de natuurlijke kwaliteiten in het plangebied. Realisering van de bouwvoornemens kan zonder bezwaar vanwege de flora en faunawet dan wel de Natuurbeschermingswet plaatsvinden.

4.2 Milieu

4.2.1 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit stelt grenswaarden voor de luchtkwaliteit en voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak om deze te bereiken via het "Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)". De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Voor bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voldoet een project hieraan, dan is geen nadere toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit nodig.

Voor het plangebied blijft de achtergrondconcentratie binnen de normen en met een bouwprogramma van vijf woningen en een brandweerkazerne wordt 'niet in betekende

mate' bijgedragen aan de luchtkwaliteit. Nadere toetsing aan de Wet kan derhalve achterwege blijven.

4.2.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Wonen is in de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als een geluidgevoelige functie. Binnen zones langs wegen moet onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer worden verricht. Voor nieuwe woningen binnen de onderzoekszone geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ontheffing is mogelijk tot maximaal 63 dB. Wegen waar een 30 km regiem geldt, hebben geen zone en hier rust ook geen onderzoeksplicht. Wel zal, conform de Wet ruimtelijke ordening, aannemelijk moeten zijn dat hier in akoestisch opzicht sprake kan zijn van een aanvaardbaar woonmilieu. Voorts zal ingevolge het Bouwbesluit altijd voldaan moeten worden aan een geluidsniveau van 33 dB voor de binnenwaarde.

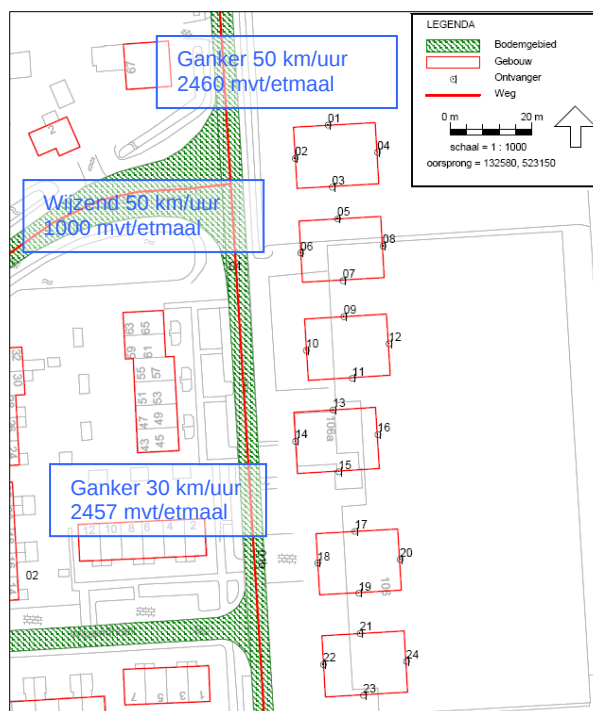
Voor het grootste gedeelte van Ganker binnen het bestemmingsplangebied, namelijk vanuit het zuiden tot aan de aansluiting van Wijzend, geldt een 30 km regiem. Onderzoek naar de geluidsbelasting op aanliggende woningen is hier niet verplicht. Vanaf Wijzend noordwaarts is de maximum snelheid 50 km/u. Deze weg bezit een onderzoekszone van 200 m, waarbinnen een deel van het plan is gelegen. De brandweerkazerne is geen geluidgevoelige functie, de woningen wel. Dit houdt in dat voor de woningen de toekomstige geluidsbelasting moet worden bepaald.

Telgegevens 2009

Voor de weg Ganker zijn in 2009 verkeerstellingen gehouden. De tellingen betreffen het deel ten zuiden van de t-splitsing met Wijzend. De verkeersmetingen zijn uitgevoerd in twee richtingen. De verkeersintensiteit bedraagt in de huidige situatie respectievelijk 1074 en 1086 mvt/etmaal, met als totaal 2.160 mvt/etmaal.

Verkeersintensiteit toekomstige situatie

Voor het noordelijk deel is door Goudappel Coffeng een prognose gemaakt voor het jaar 2020. Deze resulteert in een etmaalintensiteit van resp. 1246 en 1214 per richting, dus totaal 2460 mvt. Dit is inclusief de verkeersbewegingen vanwege de woningen en brandweerkazerne. Voor het zuidelijk gedeelte is voor de prognose voor 2020 (elf jaar verder) rekening gehouden met een groei van het wegverkeer van 1% per jaar, hetgeen resulteert in een etmaalintensiteit van 2433 mvt. Daarbij komen de 24 ritten van de woningen en brandweerkazerne, hetgeen neerkomt in een totale etmaalintensiteit van 2457 mvt. Verder zijn er geen relevante woningbouw ontwikkelingen in de nabije omgeving te verwachten.



afbeelding 9: Overzicht t-splitsing Ganker - Wijzend

Voor de Wijzend zijn geen intensiteiten bekend. Daarom is voor deze weg een aanname gedaan van 1000 motorvoertuigen per etmaal hetgeen, vanwege de aard en de functie van de weg, een worstcase scenario is.

In de onderstaande tabel 1 zijn de in de berekeningen gehanteerde intensiteiten weergegeven.

tabel 1: Intensiteiten

Weg	etmaal	Daguur (6,86)			Avonduur (3,22%)			Nachtuur (0,61%)		
<i>Ganker noord</i>	2020	LV	MV	ZV	LV	MV	ZV	LV	MV	ZV
Percentage		95,88	3,35	0,77	95,88	3,35	0,77	95,88	3,35	0,77
Aantal	2460	161,80	5,65	1,30	75,95	2,65	0,61	14,39	0,50	0,12
<i>Ganker zuid</i>										
Aantal	2457	161,61	5,66	1,30	75,98	2,65	0,61	14,39	0,5	0,12
<i>Wijzend</i>										
Aantal	1000	65,77	2,3	0,53	30,87	1,08	0,25	5,85	0,2	0,05

Berekeningsmethode

Op basis van de geprognosticeerde intensiteiten voor het jaar 2020, is een berekening gemaakt van de toekomstige geluidsbelasting vanwege wegverkeer op de nieuwe woningen.

Voor het bepalen van de geluidbelasting is het Reken- en meetvoorschrift verkeerslawaaï 2006 gehanteerd en in verband met afschermdende en reflecterende bebouwing alsmede verschillen in verkeersintensiteiten is gebruik gemaakt van standaardrekenmethode II².

Voor de berekening van de geluidbelasting zijn er twee te onderscheiden weggedeelten, te weten Wijzend waar een 50 km regiem geldt en Ganker die opgedeeld is in een noordelijk deel waar een 50 km regiem geldt en een zuidelijk deel waar een 30 km regiem geldt (zie afbeelding 9).

De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma 'GEONoise', versie 5.43.

In totaal zijn er met behulp van dit programma drie berekeningen gemaakt.

1. berekening vanwege de weg Ganker (50/30 km/uur);
2. berekening vanwege de weg Wijzend (50 km/uur);
3. cumulatieberekening (exclusief aftrek voor de berekening van de binnenwaarde).

Omdat de onderzoekszone, bij verschillen in verkeersvariabelen (o.a. snelheid), over 1/3 deel van de breedte van de onderzoekszone in de lengterichting doorloopt, worden de woningen die tot een afstand van 67 meter ten zuiden van de aansluiting met de Wijzend geprojecteerd worden, in het akoestisch onderzoek vanwege de 50 km weg (Ganker) opgenomen. Het gaat daarbij om de twee meest noordelijk geprojecteerde woningen. De overige woningen (in de zone van de 30 km weg) worden beschouwd in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

De wegverharding van de wegen bestaat uit asfaltverharding.

Uitkomsten geluidberekening

Uit de resultaten van de berekening blijkt dat, vanwege Ganker, de geluidgevoelige bebouwing ter plaatse van de waarneempunt 02 en 05 niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting bedraagt 50 dB op de

² De Standaard Rekenmethode II (SRM II) wordt toegepast voor situaties waarbij reflecties, afschermingen van verschillende hoogtes, hellingen, bochten, verschillen in wegdek en verkeersintensiteiten, overschrijding van het aandachtsgebied, etc. een belangrijke invloed hebben op de geluidbelasting.

woning met waarneempunt 01 en 49 dB op de woning met waarneempunt 05. (zie bijlage 1: tabel 1 t/m 3 en de computeroutput van de geluidberekening).

Vanwege de verwachting dat het wegverkeer op middellange termijn stiller wordt, kan op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder een aftrek worden toegepast. Deze aftrek is 5 dB voor wegen waarop met een snelheid van minder dan 70 km/uur wordt gereden (binnenstedelijk gebied).

Hogere waarde

Maatregelen aan de bron, zoals verandering van verharding (er ligt reeds asfaltverharding) zijn stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar. Om het project stedenbouwkundig aan te passen zouden de woningen verder naar achter op de kavel moeten liggen. Een dergelijke naar achter gelegen situering van de woning geeft echter een ongunstige indeling van de woonkavel. Ook sluit het project dan niet aan op de aanwezige rooilijn van de bestaande bebouwing langs Ganker en vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit ongewenst. (zie paragraaf 3.4)

Maatregelen zoals een geluidswal of scherm zijn in deze situatie niet te realiseren omdat de woningen door de weg worden ontsloten.

Voor de twee woningen met waarneempunt 02 en 05 wordt derhalve bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde verzocht. De maximaal te verzoeken hogere waarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Overeenkomstig het bouwbesluit zal in iedere woning een binnenwaarde van maximaal 33 dB worden gerealiseerd. De cumulatieberekening dient als basis voor de berekeningen daarvoor.

Vanwege de kleine overschrijding (maximaal 2 dB) van de voorkeursgrenswaarde op de gevels van enkele, in de 30 km zone te projecteren, woningen kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en derhalve een goede ruimtelijke ordening. Dit conform de Wet ruimtelijke ordening.

Milieuzonering brandweerkazerne

De brandweerkazerne is in principe een geluidbelastende functie voor de omgeving. Ingevolge "Bedrijven en Milieuzonering" geldt voor brandweerkazernes een richtafstand van 50 m tot nabijgelegen woningen. Deze afstand wordt hier niet gehaald. Afhankelijk van de situering van de kazerne op het terrein en de omvang van het gebouw zal de afstand tot de meest nabijgelegen woningen ca. 25-35 m bedragen.

Op grond van de ervaringen met de bestaande brandweerkazernes in Nibbixwoud en Oostwoud, waarvoor de kazerne aan Ganker in de plaats komt, wordt op Ganker het volgende gebruik verwacht.

In de kazerne zal zeker één brandweerauto worden gestald. Maximaal zullen er niet meer dan twee brandweerauto's gestald gaan worden. Naar schatting wordt er jaarlijks ca. 45 keer uitgerukt. Per keer zullen daarvoor 10 mensen per auto naar Ganker komen.

Bij de brandweerkazerne vinden geen oefeningen plaats. Dit zal elders plaatsvinden. Wekelijks wordt één keer geoefend door ca. 20 mensen, die per auto of fiets arriveren. Het parkeerterrein zal door de buitendienst worden gebruikt voor de stalling van twee auto's (op werkdagen worden de auto's 's avonds gestald en 's ochtends opgehaald).

Mede gelet op het niet-permanente karakter van de activiteiten is een dergelijke intensiteit van komen en gaan goed inpasbaar op de locatie Ganker. De kazerne is van een omvang dat hiervan geen of slechts in beperkte mate geluidsoverlast is te ver-

wachten, doordat de kazerne puur voor stalling wordt gebruikt. De 50 m richtlijn, die voortkomt uit de gemiddelde afstandseis voor brandweerkazernes in Nederland, heeft hierdoor niet van toepassing te zijn. Met bouwkundige maatregelen en voorwaarden omtrent het gebruik van signalering bij uitrukken e.d., die in de vergunning in-gevolge het activiteitenbesluit kunnen worden opgenomen, is de kazerne goed en zonder onaanvaardbare overlast in deze gemengde, maar hoofdzakelijke woonomgeving in te passen.

Met de situering van de kazerne aan Ganker wordt aan belangrijke eisen van bereikbaarheid, die nu eenmaal voor brandweerkazernes gelden, voldaan. Vanuit de kazerne is het verzorgingsgebied (Nibbixwoud en Oostwoud met hun buitengebieden) goed, snel, en veilig bereikbaar.

Ook moet de kazerne goed bereikbaar zijn voor de leden van het korps. Met de ligging aan de rand van het dorp, aan een uitvalsweg, is de kazerne ook goed bereikbaar vanuit de belangrijkste woonbuurten en ook vanuit het landelijke gebied, dat een belangrijk werkgebied voor de vrijwillige leden is.

4.2.3 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) is het wettelijke kader voor het bodembeleid. De Wet bodembescherming biedt regelgeving omtrent de zorgplicht en risicoaansprakelijkheid bij bodemverontreiniging. Het bevoegd gezag - gemeente of provincie - beoordeelt onderzoeksresultaten en beslist via beschikkingen over de ernst en urgentie van bodemverontreiniging

Op basis van het vroegere gebruik van de gronden (glastuinbouw) kan mogelijk sprake zijn van verontreiniging als gevolg van insecticiden, ontsmettingsstoffen e.d. Hier-naar zal een onderzoek worden ingesteld, op grond waarvan de geschiktheid van de grond voor een woonfunctie kan worden vastgesteld. Bij de indiening van bouw-aanvragen zal de geschiktheid voor de nieuwe functies worden aangetoond.

4.2.4 Externe veiligheid

Op het gebied van externe veiligheid is op nationaal niveau door het ministerie van Verkeer en Waterstaat (Risicoatlassen) en op provinciaal niveau (Risicokaart Provincie Noord-Holland) beleid geformuleerd. De Risicoatlassen brengen de risico's van transport van (explosie)gevaarlijke stoffen over wegen en binnenwateren in Nederland in beeld. Op de provinciale Risicokaart Noord-Holland zijn zowel de risicocontouren van de transportroutes van (explosie)gevaarlijke stoffen als ook bedrijven met een risicocontour opgenomen.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er twee risicocontouren, het plaatsgebonden risico (PR³) en het groepsrisico (GR). Voor het plaatsgebonden risico is de risicocontour van belang, voor het groepsrisico is de effectcontour van belang. Als harde norm voor het PR geldt een grenswaarde van 10⁻⁶ (een kans op een dodelijk ongeval van 1 op 1 miljoen per jaar). De kans is onafhankelijk van het aantal aanwezige woningen/personen binnen de zone. Bij het groepsrisico (GR) gaat het om de kans op een ongeval waarbij meer dan 10 doden ineens vallen. Deze waarde is wel afhankelijk van het aantal woningen/personen binnen de zone. Ten aanzien van het groepsrisico geldt een oriënterende waarde van 1 op de honderdduizend, per kilometer route per jaar.

Het bestemmingsplangebied niet binnen een contour van een transportas van (explosie)gevaarlijke stoffen. Ook is geen bedrijf in de omgeving aanwezig dat een risico-

³ PR 10-6 contour: op de Plaatsgebonden Risico contour is de kans 10-6 dat er een dodelijk slachtoffer zal vallen

contour bezit. Daarom is voor de ontwikkeling van de woningen geen belemmering aanwezig vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.2.5 Zonering agrarische bedrijven

In de omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijfsvestigingen die in-gevolge hun milieu- of gebruiksvergunning een milieuzone hebben die reikt tot in het plangebied en die een belemmering zouden kunnen vormen voor realisering van het bestemmingsplan.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Waterhuishoudkundige situatie

De grens van het plangebied loopt ingevolge de kadastrale situatie deels binnen de aanwezige scheisloten aan de noord- en oostzijde. Als gevolg hiervan is binnen het plangebied slechts in zeer beperkte mate oppervlaktewater aanwezig. De sloten hebben een functie voor de afwatering en scheiden de bouwlocatie af van het omliggende agrarische gebied.

Ter wille van een goede afscheiding van het terrein van de brandweerkazerne met het noordelijk daarvan gelegen perceel zal de daar aanwezige sloot worden verbreed.

Langs Ganker is een gescheiden rioolstelsel aanwezig. De nieuwe woningen en de brandweerkazerne worden op dit bestaande stelsel aangesloten.

Ten tijde van het glastuinbouwbedrijf was het perceel voor ca. 9.900 m² verhard:

- ca. 9.000 m² kas
- ca. 175,2 m² bedrijfswoning
- ca. 775 m² erfverharding

Na realisering van het bouwplan zal ca. 2.500 m² zijn verhard. Er is dus een afname aan verharding van 6.500 m².

4.3.2 Watertoets (uitvoering)

Op grond van bovenstaande globale cijfers heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op 17 augustus 2009 een eerste beoordeling over het plan gegeven. Geconcludeerd is dat geen sprake zal zijn van verhardingstoename. Daarom zijn ook geen compenserende maatregelen nodig.

De waterlopen rond het plangebied zijn schouwsloten en in onderhoud bij eigenaren van de aanliggende gronden. Er is op gewezen dat deze onderhoudsplicht ook geldt voor toekomstige eigenaren.

Waterkwaliteit

Een van de speerpunten van beleid van het hoogheemraadschap is het afkoppelen van hemelwater van verhard oppervlak naar oppervlaktewater. Hierbij wordt gestreefd naar het maximaal afkoppelen van 'schone' oppervlakken. In de nieuwe bebouwing dient daarom kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen. Het afkoppelen dient in overleg met het hoogheemraadschap plaats te vinden. Vervuilde oppervlakken en afvalwater dienen afgevoerd te worden naar het riool.

In het beleid van het hoogheemraadschap is aangegeven dat bij nieuwe situaties een verbeterd gescheiden stelsel dient te worden aangelegd, of een rioolstelsel dat qua vuiluitworp gelijkwaardig is.

Reactie gemeente

De gemeente neemt de aanbevelingen van het Hoogheemraadschap in het bestemmingsplan over. Het ligt in lijn met gemeentelijke beleidsuitgangspunten om de 'schoone' oppervlakken af te koppelen. In de uitwerking van de nieuwbouw, met name het materiaalgebruik, zal hier rekening mee worden gehouden. De afkoppelplannen zullen in overleg met het Hoogheemraadschap worden uitgevoerd.

5

Cultuurhistorie en archeologie

5.1 Cultuurhistorie

Ingevolge de rijksnota Belvédère zijn in dit deel van West-Friesland geen gebieden aangewezen van in cultuurhistorisch opzicht nationale waarde.

De provincie Noord-Holland heeft voor haar grondgebied het Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie geformuleerd. Hierin is onder meer een beleidsmatige vertaling gegeven van de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CWK) naar de verschillende regio's.

Het bestemmingsplangebied valt in de regio West-Friesland, waar het oude zeekleilandschap het overheersende landschapstype is. Ontstaanswijze, structuur en waarden, voor zover relevant voor dit bestemmingsplan, zijn beschreven in paragraaf 3.4 van deze toelichting. Het beleid richt zich op het behoud en de versterking van de onderscheiden waardevolle kenmerken, zoals de lintbebouwingen, het reliëf in het landschap, de bestaande structuurlijnen, en op het behoud van de 'leesbaarheid' van het landschap. Voor het bestemmingsplangebied en directe omgeving zijn in dit verband geen specifieke, concrete aandachtspunten genoemd.

In het plangebied en omgeving zijn geen bouwkundige noch historisch geografische waarden aanwezig.

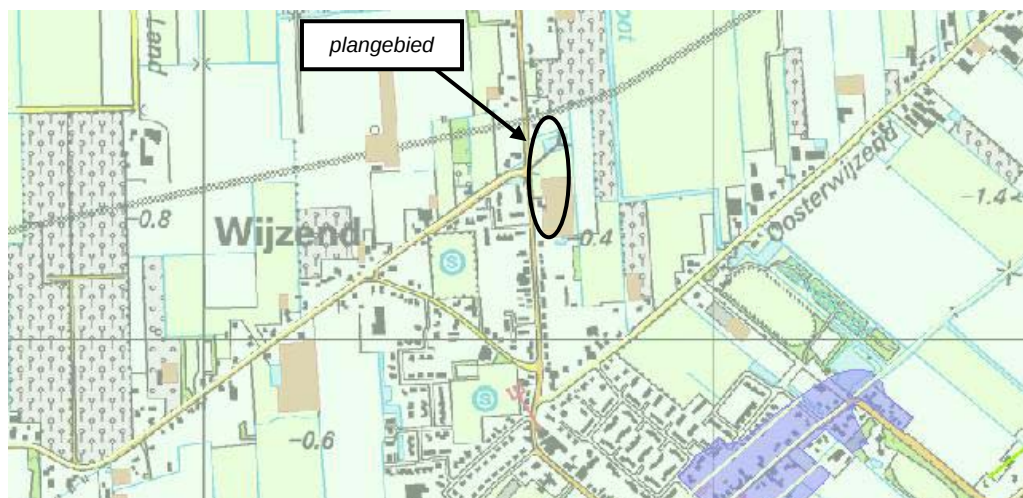
5.2 Archeologie

Voor een eerste toets naar het voorkomen van mogelijke archeologische waarden in het plangebied is gebruik gemaakt van zowel de Cultuurhistorische Waardenkaart (CWK) van de provincie Noord-Holland, als van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van het Rijksinstituut van Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB).

In het plangebied Ganker zijn op deze kaarten geen archeologische waarden aangewezen. Wel is de historische dorpskern van Nibbixwoud uit de Late Middeleeuwen aangewezen als een archeologisch element van 'hoge waarde'. De begrenzing van deze historische kern is bepaald op grond van de historische kaart uit 1849-1859, schaal 1:25.000. De archeologische waarde van historische kernen is gebaseerd op de reeds aangetroffen of te verwachten aanwezigheid, boven of onder de grond, van bouwhistorische resten en archeologische sporen en voorwerpen. Samen bevatten zij een veelheid aan historische informatie over ouderdom en ruimtelijke ontwikkeling van de kern.

Op de volgende bladzijde toont een uitsnede uit de CWK ter plaatse van het plangebied. Het archeologisch gebied van hoge waarde, het in

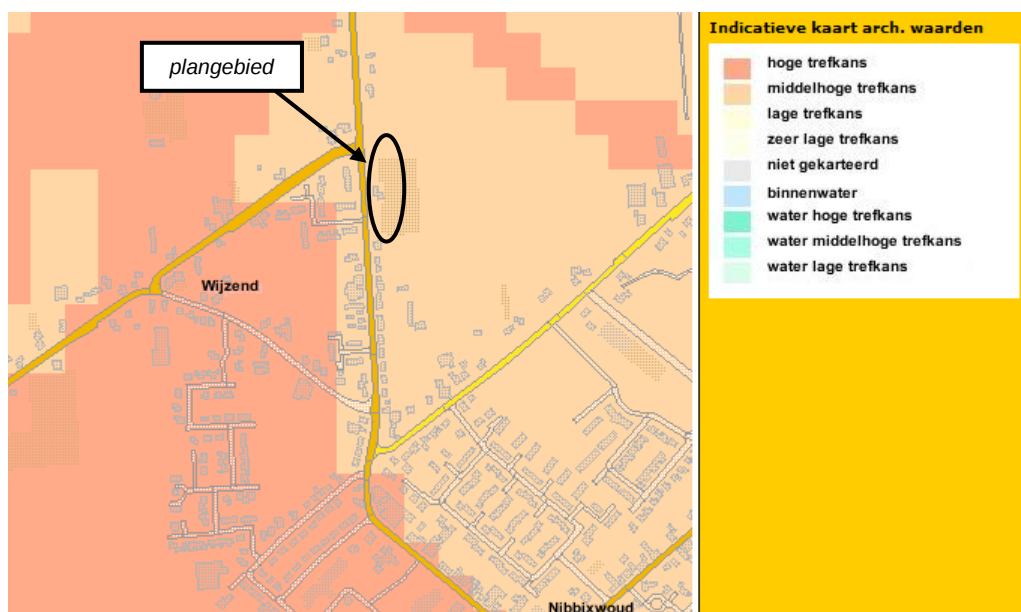
afbeelding 10 in paars aangegeven gebied, ligt op ruime afstand van het plangebied. Zoals is te zien zijn binnen de plangrenzen en in de omgeving geen archeologische vindplaatsen geregistreerd. De verwachting of hier mogelijk toch archeologische waarden kunnen worden aangetroffen bij de werkzaamheden voor de bouw van de woningen en de aanleg van de waterpartij, is af te lezen van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden.



afbeelding 10: archeologische waarden (uitsnede CWK Noord-Holland).

Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

De IKAW doet voorspellingen van de verwachte archeologische waarden op basis van extrapolatie van reeds bekende gegevens. De IKAW geeft daardoor een beeld van het bodemarchief dat aanvullend is aan de Archeologische Monumentenkaart en de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. De legenda-eenheden van de kaart geven de verwachtingswaarde weer voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem, variërend van 'hoge', 'middelhoge', 'lage' en 'zeer lage' kans. De verwachtingen voor het plangebied zijn weergegeven op afbeelding 11 hieronder. Volgens de IKAW ligt het plangebied in een gebied met een middelhoge trefkans op archeologische waarden.



afbeelding 11: archeologische waarden (uitsnede uit IKAW)

Het plangebied was eerder bebouwd waardoor de ondergrond reeds is verstoord. Met het gegeven dat hier en in de omgeving geen archeologische vondsten zijn gedaan of archeologische waarden bekend zijn, is afgezien van verder archeologisch onderzoek.

Daarnaast is de gemeente Medemblik een archeologische waardenkaart aan het opstellen. Uit het huidige concept van de waardenkaart blijkt ook dat er geen archeologische/cultuurhistorische waarden worden verstoord.

6

De bestemmingen

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van de bestemmingen en de regels zijn een zo eenvoudig en overzichtelijk mogelijke indeling en redactie nagestreefd. Voorts is het aantal regels van een bestemming beperkt. Zowel inhoudelijk als voor de methodiek is de Landelijke standaard SVBP 2008 voor het digitale bestemmingsplan gevolgd.

De regels zijn ingedeeld in de volgende vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk I: Inleidende regels, waarin onder meer de begrippen die in dit plan worden gehanteerd, zijn gedefinieerd. Daarnaast zijn de regels voor meten opgenomen, waarin de wijze van meten die in dit plan moet worden gehanteerd is aangegeven.
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, waarin de op de kaart aan de gronden gegeven bestemmingen zijn verklaard. Hierin is o.m. bepaald voor welke doeleinden deze gronden mogen worden gebruikt, wat hierop mag worden gebouwd, in welke vorm e.d.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, waarin bepalingen zijn opgenomen die niet specifiek voor één bestemming als bedoeld in hoofdstuk II van toepassing zijn. Bijvoorbeeld de algemene procedurevoorschriften die bij gebruikmaking van de in het plan aanwezige ontheffings- en wijzigingbevoegdheid moeten worden toegepast.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels, waarin ondermeer het overgangsrecht voor het bouwen en voor het gebruik zijn opgenomen.

6.2 Doel bestemmingsplan

Doel van het bestemmingsplan is een planologische regeling te geven voor het voorliggende plangebied. Het beoogt de nieuwbouw van woningen op de locatie Ganker 106/106A mogelijk te maken. Hiertoe is in het bestemmingsplan een zestal bestemmingen opgenomen. Deze zijn hierna kort toegelicht.

6.2.1 De bestemmingen

Bedrijf – Brandweerkazerne (B-BRK) artikel 3

De nieuw te bouwen brandweerkazerne is de bestemming “Bedrijf – Brandweerkazerne” toegekend. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, dat voor 60% en in twee bouwlagen (tot een maximale bouwhoogte van 12 m) mag worden bebouwd. De ruimte buiten het bouwvlak kan worden verhard ten behoeve van de ontsluiting van het terrein, parkeer-, opstelplaatsen e.d. en kan ook van een groene inrichting worden voorzien.

Groen (G) artikel 4

De bestemming is gericht op realisering van groenvoorzieningen, plantsoen, speelplaats e.d. Verhardingen in de vorm van paden e.d. zijn toegestaan. Binnen “Groen” kan ook water worden gerealiseerd.

De terrein van de brandweerkazerne wordt aan twee zijden door een groenstrook afgeschermd van de naastliggende woningen. Als gevolg hiervan zal voldoende afstand tot de woningen kunnen worden gehouden.

In de bestemming “Groen” is ten behoeve van de waterhuishouding de aanleg van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk.

Tuin (T) artikel 5

De bestemming “Tuin” is op gronden aan de voorzijde van de woningen gelegd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen (tot 1 m hoog) en vlaggenmasten. Dit past in de ‘voor- en achterkantbenadering’ van het bouwvergunningvrij bouwen, waarin uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit het bouwen aan ‘de voorkant’ in het algemeen kwetsbaarder is dan het bouwen aan ‘de achterkant’. Een ontheffingsmogelijkheid is opgenomen voor de bouw van een erker.

Verkeer (V) artikel 6

Een deel van de Ganker, namelijk het nieuw aan te leggen trottoir, valt binnen de bestemmingsplangrens. Dit gedeelte is, als behorend tot de weg, bestemd als “Verkeer”. In de bestemming “Verkeer” zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals straatmeubilair, nutsvoorzieningen, etc.

Water (WA) artikel 7

De sloten rond het plangebied, voor zover liggend binnen de plangrens, zijn bestemd als “Water”. De sloten hebben een functie voor de waterhuishouding (afwatering) en kavelscheiding. De noordelijke scheisloot zal worden verbreed. De bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is mogelijk tot maximaal 2,0 meter hoogte, gemeten vanaf het gemiddelde waterpeil.

Wonen (W) artikel 8

De woonbestemming is ingedeeld in een bestemmingsvlak met een bouwvlak. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen bouwvlakken worden gebouwd. Aan-, uitbouwen en bijgebouwen mogen ook in dit bouwvlak worden gebouwd, maar ook daarbuiten.

Gekozen is voor ruime bouwvlakken, waardoor een flexibele situering van de woningen kan ontstaan, overeenkomstig het principe van “vrije kavels”. De bouwvlakken zijn 20 m diep en 15 m breed.

De bouwregels op de plankaart en in de regels stellen maxima aan de toegestane hoogte en inhoud van de woningen:

- maximale goothoogte van 6 m;
- maximale bouwhoogte van 11 m.

Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd. Om het vrijstaande karakter van de woningen zeker te stellen dient minimaal 3 m afstand vanuit de woning tot de zijdelingse perceelsgrens te worden gehouden (bouwvlak). Een uitbouw aan de zij- en achterkant van de woning is tot maximaal 3,5 m mogelijk. Het zij- en achtererf mag tot maximaal 100 m² of maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen en aan- of uitbouwen.

6.2.2 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 9)

Het doel van deze bepaling is te voorkomen dat, indien volgens het plan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel of percentage van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven perceel niet nog eens wordt meegeteld bij een ander gebouw, waarvoor dezelfde eis geldt.

Bijvoorbeeld in de bestemming "Wonen", waarin is bepaald dat ten hoogste 40% van de gronden op de kaart tot ten hoogste 100 m² met aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag worden bebouwd. Indien iemand 40% van zijn erf bebouwt en vervolgens een stuk onbebouwd verkoopt aan de buurman mag deze laatste dat bij berekening van de door hem te bouwen aan- en bijgebouwen niet wederom meerekenen.

Overgangsrecht (artikel 13)

Het overgangsrecht in bestemmingsplannen beoogt het voorkomen van niet gerechtvaardigde inbreuken op gevestigde rechten of belangen. De in dit bestemmingsplan opgenomen overgangsbepaling behelst het beperken van de werking van het overgangsrecht tot bouwwerken en gebruik die niet strijdig waren met het eerdere plan. Het beperken van het overgangsrecht tot legale bouwwerken vloeit voort uit het bepaalde in hoofdstuk 4 van de Woningwet, krachtens welke bepalingen illegale bouwwerken niet door een bestemmingsplan kunnen worden beschermd.

Wanneer het overgangsrecht (dat wil zeggen het bestemmingsplan) dan ook nog bouwmogelijkheden zou bieden aan bestaande illegale bouwwerken, druist helemaal in tegen het systeem van de Woningwet en de strekking van het overgangsrecht zelf, dat ongerechtvaardigde inbreuken op gevestigde rechten of belangen dienen te worden voorkomen. Dit laat onverlet dat een gemeente haar recht op bestuursdwanguitoefening kan hebben verwerkt door niet tijdig op te treden tegen een illegaal bouwwerk. Wat tijdig is zal per geval anders liggen en is dus niet in een bestemmingsplan vast te leggen. Bovendien zal een gemeentebestuur op grond van constante jurisprudentie in elk concreet geval moeten afwegen of legalisering overeenkomstig de Woningwet mogelijk en wenselijk is.

De in het bestemmingsplan opgenomen redactie van de overgangsbepaling tracht maximale invulling te geven aan de strekking van het overgangsrecht, te weten het voorkomen van ongerechtvaardigde inbreuken op gevestigde rechten of belangen, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot. Op basis van het overgangsrecht mogen bouwwerken met 15% worden vergroot.

7

Economische uitvoerbaarheid

De gronden waar de bouw van de brandweerkazerne en aansluitend een drietal woningen plaatsvindt, zijn in eigendom van de gemeente Medemblik. De aankoopkosten van de gemeente zijn laag, zodat de ontwikkeling van deze percelen haalbaar is. De gronden voor de resterende woningen zullen in particulier beheer worden gerealiseerd. Met de familie Klijn (eigenaren van de grond) is een anterieure overeenkomst gesloten.

Op basis van de stedenbouwkundige schets heeft een globale haalbaarheidstoets plaatsgevonden. Door middel van een overeenkomst is het kostenverhaal, voor zover van toepassing, veilig gesteld. In de haalbaarheidstoets zijn onder meer meegenomen de aspecten bouw- en woonrijp maken, kabels en leidingen aanleg trottoir en groenvoorzieningen, alsmede het planschaderisico. Hieruit is gebleken dat het plan financieel haalbaar is.

8

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan zal in het kader van het Overleg worden toegezonden aan instanties van rijk en provincie wier belangen bij het plan zijn betrokken, en aan het hoogheemraadschap.

Gezien de geringe omvang van het plan kan ook het overleg beperkt blijven.

De volgende instanties om reactie verzocht:

1. Provincie Noord-Holland, directie Subsidie, Handhaving en Vergunningen;
2. VROM-Inspectie Regio Noord-West;
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;

8.2 Inspraak

Vanaf 25 september 2009 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Nibbixwoud – Ganker 106/106a gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn zes inspraakreacties ingediend. De reacties zijn in de 'Nota Inspraak en beantwoording Voorontwerp bestemmingsplan Nibbixwoud – Ganker 106/106a' opgenomen en beantwoord. Tot slot zijn in de nota enkele ambtelijke wijzigingen aangegeven. Deze wijzigingen zijn verwerkt in dit plan. De nota is als bijlage 2 toegevoegd.