

**BESTEMMINGSPLAN 6 WONINGEN
MOLENWEG ANDIJK**

**BESTEMMINGSPLAN 6 WONINGEN
MOLENWEG ANDIJK**

CODE 114115 / 28-09-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige situatie	1
1. 3. Planologische regeling	1
2. BELEID	3
2. 1. Structuurvisie gemeente Medemblik	3
2. 2. Gemeentelijke Woonvisie	3
2. 3. Welstandsbeleid gemeente Medemblik	3
3. OMGEVINGSASPECTEN	6
3. 1. Ecologie	6
3. 2. Archeologie en cultuurhistorie	8
3. 3. Water	8
3. 4. Milieuzonering	9
3. 5. Bodem	9
3. 6. Geluid	9
3. 7. Luchtkwaliteit	10
3. 8. Externe veiligheid	11
4. PLANBESCHRIJVING	12
4. 1. Ruimtelijke en functionele aspecten	12
5. JURIDISCHE PLANOPZET	14
5. 1. Algemeen	14
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	14
6. UITVOERBAARHEID	15
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
6. 2. Grondexploitatie	15
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	16

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Quick-scan ecologisch onderzoek
<u>Bijlage 2</u>	Vervolgonderzoek vleermuizen
<u>Bijlage 3</u>	Watertoets Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
<u>Bijlage 4</u>	Akoestisch onderzoek gevelbelasting
<u>Bijlage 5</u>	Akoestisch onderzoek voorkeursgrenswaardecontour

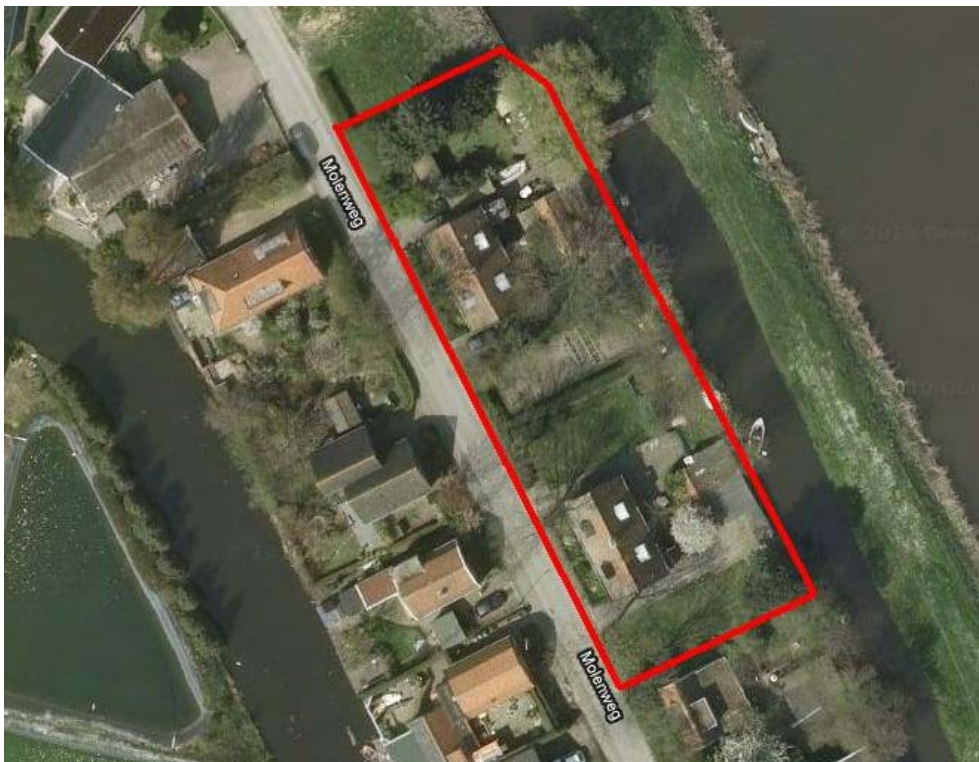
1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Molenweg 13 tot en met 20 staan momenteel vier huurwoningen van de gemeente Medemblik. Deze worden gesloopt en vervangen door zes nieuwe levensloopbestendige huurwoningen, verdeeld in drie blokken van elk twee woningen. Hiertoe is een samenwerkings- en koopovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Woningstichting Het Grootslag. Om een kwaliteitsverbetering in dit gebied te realiseren wenst de gemeente mee te werken aan dit initiatief van Woningstichting Het Grootslag.

1. 2. Huidige situatie

Ten westen van Andijk ligt de Molenweg. De ligging van het plangebied is op onderstaand figuur weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Woongebied Andijk” uit 2008. In dit plan heeft het plangebied de bestemming “Wonen” en “Tuin”. Binnen het plangebied zijn op grond van dit bestemmingsplan op dit moment 4 halfvrijstaande woningen toegestaan.



Figuur 2. Fragment bestemmingsplan "Woongebied Andijk"

De beoogde bouw van zes halfvrijstaande woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. De bestaande bouwblokken moeten daarom worden verplaatst, daarnaast moet een bouwblok worden toegevoegd. De gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief van Woningstichting Het Grootslag. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de bouw van zes halfvrijstaande woningen toe te staan.

2. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling is rijks- en provinciaal beleid hiertoe niet van belang (het plangebied valt in het Bestaand Bebouwd Gebied). Er zal daarom alleen worden ingegaan op het gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied.

2. 1. Structuurvisie gemeente Medemblik

Per 1 januari 2011 zijn de voormalige gemeenten Medemblik, Wervershoof en Andijk gefuseerd tot de nieuwe gemeente Medemblik. De voormalige gemeente Medemblik heeft op 6 december 2010 een structuurvisie vastgesteld voor haar toenmalige gemeente. De voormalige gemeente Andijk heeft geen vastgestelde structuurvisie. De nieuwe gemeente Medemblik zal op korte termijn een nieuwe structuurvisie opstellen voor haar nieuwe grondgebied.

2. 2. Gemeentelijke Woonvisie

Wat voor de structuurvisie geldt, geldt tevens voor de gemeentelijke Woonvisie. De gemeente zal het toevoegen van 2 woningen aan de Molenweg opnemen in de nieuw te maken Woonvisie. Hierin zal een totaal woningbouwprogramma voor de hele (nieuwe) gemeente Medemblik worden opgesteld. De uitvoering van het woningbouwprogramma zal zowel kwantitatief als kwalitatief worden gevolgd. Dit impliceert dat periodiek de getallen kunnen worden bijgesteld, ondermeer naar aanleiding van onderhavige herstructurering.

2. 3. Welstandsbeleid gemeente Medemblik

In de Herziening Welstandsnota Medemblik zijn de voormalige gemeenten Wervershoof en Andijk opgenomen. Hierin valt de Molenweg in de voormalige gemeente Andijk in het gebied "Dorpslinten". Onderstaand is het geldend beleid voor dit gebied opgenomen.

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen richten op de belangrijkste weg
- oorspronkelijke verkavelingsrichting zoveel mogelijk handhaven
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen enigszins ten opzichte van elkaar en liggen in de buurt van het centrum dichter op de weg dan daarbuiten
- gebouwen staan vrij of zijn vlak tegen elkaar aangebouwd
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- wijzigingen aan ensembles sluiten aan op ritme, oriëntatie en ontsluiting (rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden)
- bijgebouwen liggen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw
- hekken zoveel mogelijk naast en achter het hoofdgebouw situeren

Bouwmassa

- gebouwen zijn in beginsel vrijstaand, individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met zadeldak, mansardekap of piramidedak
- bijzondere bouwmassa's hebben een stedenbouwkundige aanleiding of inpassing
- gevels geleden in de maat en schaal van het lint
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- op de kopse kanten zijn ondiepe erkers mogelijk
- geen aan- of uitbouwen aan aan- of uitbouwen
- zijgevels hebben vensters, geen dichte gevels of bergingen aan de straat
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst (voorgevels langer dan plusminus twaalf meter opdelen)

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- bij rijenwoningen in de uitvoering de herhaling benadrukken
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke fijn detailleren
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- gevelopeningen zijn staand of hebben een staande onderverdeling
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in rood-bruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- donkere of rode keramische pannen zijn uitgangspunt voor hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen
- kleuren zijn terughoudend
- houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw of grijs, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit dan wel lichtgroen of lichtgeel

Reclame

- reclame is bescheiden in maat en verhouding, past in de gevelarchitectuur en bij voorkeur uitvoeren in losse letters

Gebiedsbeschrijving

Langs de tweezijdig bebouwde linten staan eenvoudige huizen, agrarische bedrijven en stolpboerderijen. Veel boerderijen hebben geen agrarische functie meer. Enkele stolpboerderijen kennen een grote historische waarde en staan op de monumentenlijst. De overwegend vrijstaande gebouwen

zijn wisselend gesitueerd, variërend tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten. De rooilijn kent een verspringend verloop. Schuren en andere bijgebouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw geplaatst. Ze staan achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. Woningen zijn individueel en afwisselend. Ze staan soms met de lange en soms met de korte gevel naar de weg. Kenmerkend zijn de eenvoudige rechthoekige plattegronden. De gebouwen hebben een onderlaag van één soms twee lagen en zijn voorzien van een zadeldak dan wel mansarde kap. De stenen gevel heeft veelal een verdiept liggende entree en staande ramen. Dakkapellen komen overwegend bij kleine woningen voor en hebben in het algemeen een bescheiden omvang ten opzichte van het hoofdvolume. Het houtwerk van daklijsten en goten is vaak eenvoudig en verzorgd, soms rijk versierd. Doorzichten beperken zich tot smalle paadjes langs de huizen. Doordat voortuinen een laag hek of helemaal geen hek hebben is er een geleidelijke overgang van private naar publieke ruimtes.

Waardebepaling en ontwikkeling

De gesloten lintbebouwing vormt een waardevol geheel met het open landschap. De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met smalle weg en vaak een sloot is kenmerkend voor het gebied. Het beleid voor het gebied is gericht op versterking van de cultuurhistorische waarde. Het behoud van de kleinschaligheid en de zorgvuldige architectuur staan voorop bij het beoordelen van plannen. Gezien de steeds verder voortschrijdende schaalvergroting van het agrarisch bedrijf zullen er zowel aanvragen komen voor de uitbreiding van bestaande gebouwen als voor de plaatsing van nieuwe. De dynamiek voor de overige gebouwen zal zich beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast moeten worden in het bestaande beeld.

Bijzonder welstandsgebied

De landelijke linten zijn bijzonder welstandsgebied, waarin met name wordt beoordeeld op de samenhang tussen landschap en bebouwing.

3. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

3. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.



Figuur 3. Weidevogelleefgebied (lichtgroen) en EHS grote wateren (Natura 2000-gebied IJsselmeer)

Ten noordwesten van het plangebied ligt op 200 meter een EHS grote wateren (tevens Natura 2000-gebied IJsselmeer). Ten westen en zuiden van het plangebied ligt op grote afstand een aantal weidevogelleefgebieden.

Gezien de bestaande bebouwing tussen het plangebied en de beschermde gebieden heeft het wijzigen van het aantal woningen van vier naar zes geen gevolgen voor deze gebieden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfsplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied heeft op dit moment de bestemmingen Wonen en Tuin. Behalve het toevoegen van één bouwblok wijzigt hieraan weinig. Wel worden vier bestaande woningen gesloopt en mogelijk een beperkte hoeveelheid groen verwijderd. Er heeft onderzoek plaatsgevonden of er beschermde planten en dieren worden verstoord (zie **bijlage 1**). Uit dit onderzoek is gebleken dat er aanvullend vleermuisonderzoek dient plaats te vinden. Dit vervolgonderzoek van IDDS d.d. 26 september 2012 is opgenomen in **bijlage 2**. Conclusie van dit onderzoek is dat er met de plannen worden geen verbodsbepalingen uit de *Flora- en faunawet* overtreden, indien men zich houdt aan de volgende mitigerende maatregelen:

- tijdens uitvoer van de voorgenomen plannen dient men geen avondlijke bouwverlichting te gebruiken;
- uitstraling van avondverlichting (tuinverlichting) tijdens gebruiksfase van woningen in het nieuwe plan mag in geen geval de strook tussen oostelijke sloot en de Molensloot bereiken. Verder dient deze verlichting laag te worden gehouden, en de armaturen dienen voorzien te zijn van een kap om negatieve effecten van uitstraling te beperken;
- gevelverlichting dient te worden vermeden tijdens gebruiksfase nieuwe plan;
- ter behoud van foerageergebied verdient het sterke voorkeur de volwassen bomen aan de slootkant te behouden. Hiertoe behoren in ieder geval de Treurwilg (huisnr 13) en de met Hedera begroeide Es met de twee naburige bomen eveneens aan de slootkant (huisnr. 18).

Indien in de winter alleen de bebouwing wordt gesloopt en de sloop is afgerond alvorens aanvang broedseizoen vogels ($\pm$ 15 maart), zijn er geen overtredingen met de *Flora- en faunawet* te verwachten. Ontheffingsaanvraag, of aanvraag positieve afwijzing ontheffing, is in dat geval niet nodig. De bovengenoemde mitigerende maatregelen met betrekking tot gebruik van verlichting blijven wel van belang.

Indien in de herfst of winter tevens de bomen op het plangebied worden gekapt, adviseert IDDS om bij Dienst Regelingen (Min. van E, L & I) een aanvraag 'positieve afwijzing ontheffingsaanvraag' in te dienen, gezien dat met kap foerageergebied wordt aangetast, en gezien dat de bomen worden gebruikt ter oriëntatie tijdens migratie. Een positieve afwijzing kan volgens IDDS worden verleend, omdat het hier niet gaat om een essentieel foerageergebied of essentiële migratieroute noodzakelijk voor een goede staat

van instandhouding van de lokale populatie. Hierbij is dan wel van belang dat gebiedsbreed het aanbod aan foerageergebied netto geen afname kent. Tijdens het broedseizoen voor vogels mogen de bomen niet worden gekapt. Ontheffing van verstoring van broedvogels kan op grond van de wet bij de voorgenomen ingreep niet worden verleend.

3. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit vloeiende *Wet op de archeologische monumentenzorg*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied.

De gemeente Medemblik heeft een rijke historie die terug gaat tot ver voor Christus. De ontwikkeling van de gemeente tot dit moment is nog herkenbaar in de kernen en in het landschap van de gemeente, bijvoorbeeld in de historische kernen Medemblik en Twisk, maar ook in de Westfriese Omringdijk en het stoomspoor van Hoorn naar Medemblik. Daarnaast heeft de gemeente mogelijk veel archeologische vindplaatsen in de bodem en is rijk aan cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Vanwege dit belang wordt er door de gemeente een archeologienota ontwikkeld.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland heeft het plangebied géén aanduiding van (zeer grote) waarde.

Realisatie van zes halfvrijstaande woningen in plaats van de huidige vier half vrijstaande woningen tast het beleid van de gemeente Medemblik, gericht op het behoud en de versterking van bestaande archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet aan. Uitvoering van dit bestemmingsplan levert hier dan ook geen belemmeringen op.

3. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het verhard oppervlak wordt met ca. 200 m² vergroot. Deze oppervlakte is dusdanig klein dat compensatie niet nodig is. Bovendien is er rondom het plangebied voldoende water, om het water in het gebied vast te houden.

In het kader van de Watertoets is het plan aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Op 21 juli 2011 heeft het Hoogheemraadschap een Watertoets aangeleverd (zie **bijlage 3**). De Watertoets geeft geen aanleiding het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk orderingsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Op een afstand van circa 20 meter ten zuiden van het plangebied is een bedrijf gevestigd. Volgens de regels mag hier uitsluitend een bedrijf tot maximaal categorie 2 worden gevestigd. Volgens de Bedrijvenlijst en milieuzonering 2009 bedraagt de richtafstand van nieuwe woningen tot dit bedrijf minimaal 30 meter. Gezien de ligging van de woningen langs de hoofdinfrastructuur en het karakter van een lintbebouwing in het buitengebied kan een reductiestap in deze afstand worden toegepast naar minimaal 10 meter. Het plangebied ligt dan ook op voldoende afstand van dit bedrijf.

Ten westen van het plangebied is een tuinbouwbedrijf gevestigd op meer dan 50 meter. Deze afstand tot het plangebied is dusdanig, dat zowel het tuinbouwbedrijf als de woningen geen last van elkaar hebben.

3. 5. Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de *Wet bodembescherming* bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Gezien de bestaande functie als woongebied valt vervuiling van de bodem niet te verwachten. Wel dient bij de omgevingsvergunning te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

3. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg-, en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaai van belang.

In het plangebied worden twee één extra woningen mogelijk gemaakt. In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waarbinnen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed.

De Molenweg is een 50 km/uur weg. Er is nader onderzoek gedaan om te berekenen wat de geluidsbelasting op de woningen is.

Van de Molenweg zelf zijn geen telgegevens beschikbaar. Op de Kleingouw in Andijk west rijden 2.480 voertuigen, op de Kleingouw in Andijk oost rijden 2.571 voertuigen. Op de Dijkweg in Andijk 4.600 voertuigen. Gegevens van de Hoekweg (ook een verbinding tussen Kleingouw en Dijkweg) laten zien dat er gemiddeld 615 auto's rijden. De gemeente Medemblik schat op basis van de wel bekende gegevens van de Kleingouw en de Dijkweg in Andijk, evenals de vergelijkbare weg Hoekweg (met een gemiddeld aantal van 615 voertuigen per dag), dat het aantal motorvoertuigen in het jaar 2022 niet boven de 1.000 voertuigen per dag komt. De berekening van de geluidsbelasting gaat uit van dit maximale aantal. De Molenweg is een asfaltweg. De woningen liggen met de voorgevel 7 meter uit de as van de weg. Met deze gegevens is de geluidsbelasting op de woningen Lden (incl. Art. 110g) 51 dB (zie **bijlage 4**). Deze waarde komt uit boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Een van de maatregelen om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde zou kunnen zijn de woningen verder naar achteren te situeren. De voorkeursgrenswaarde ligt op 13,62 meter uit de as van de weg (zie **bijlage 5**). De woningen zouden dus 6,62 meter naar achteren verplaatst moeten worden om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Stedenbouwkundig is dit echter geen acceptabele situatie. Er zal dus een hogere waarde voor deze woningen moeten worden vastgesteld, gelijktijdig met het vaststellen van dit bestemmingsplan.

3. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;

- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Gezien het aantal van zes woningen in het plangebied voldoet het bestemmingplan aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

3. 8. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen Bevi-inrichtingen en bevinden zich geen hogedruk gastransportleidingen.

4. PLANBESCHRIJVING

4. 1. Ruimtelijke en functionele aspecten

De huidige situatie aan de Molenweg kenmerkt zich door een bebouwing dicht op de Molenweg.



Figuur 4. Straatwand huidige bebouwing

In de nieuwe situatie wordt ervoor gekozen de nieuw te bouwen woningen in dezelfde rooilijn te bouwen als de te slopen woningen. Er is gekozen voor een gelijkmatige verdeling van de zes woningen over de beschikbare ruimte.



Figuur 5. Luchtfoto Molenweg

Het plangebied ligt aan de achterkant aan een bestaande dubbele watergang, kenmerkend voor het karakter van het gebied. Zoals uit de luchtfoto valt af te leiden kenmerkt het plangebied zich door het vele groen.



Figuur 6. Gevelimpressie

In het plan Fruittuinen te Andijk heeft Woningstichting Het Grootslag 10 vergelijkbare levensloopbestendige woningen gebouwd. Aan de Molenweg wordt ervoor gekozen de woningen verder uit elkaar te plaatsen, waardoor er ruimte tussen de bouwblokken ontstaat. Wel zal het materiaalgebruik worden afgestemd op het huidige welstandsbeleid.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op dezelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding is de bestemming vastgelegd, in de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemming in dit bestemmingsplan.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in woningen, tuinen en erven, aan de functie gebonden parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water. De maximale goothoogte bedraagt 5 meter, de maximale bouwhoogte is 11 meter. De hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap met een dakhelling van ten minste 30° en ten hoogte 60°. Tot 50% van het bouwvlak mag van een plat dak worden voorzien. Burgemeester en wethouder kunnen onder voorwaarden het plan wijzigen dat in de functie "bed en breakfast" wordt toegestaan.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, parkeervoorzieningen en wonen.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken.

Omdat de gemeente participatie van burgers en belangenorganisaties belangrijk vindt biedt de gemeente deze partijen al voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader zal het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd worden en wordt het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan naar de inspectie VROM, de provincie Noord-Holland en het Hoogheemraadschap verstuurd.

De Inspectie VROM heeft via de mail aangegeven dat het bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen.

Per mail van 16 januari 2012 heeft de provincie Noord-Holland aangegeven dat het bestemmingsplan "6 woningen Molenweg" te Andijk geen aanleiding geeft tot opmerking.

In het kader van de inspraak en overleg is overigens geen reactie binnengekomen.

6. 2. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van één extra woning ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Deze verplichting vervalt indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk wordt geacht.

Ten aanzien van de door dit bestemmingsplan nieuw mogelijk gemaakte bouwplannen is in de Wro en het Bro vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In uitzonde-

ringsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Het gaat dan om situaties waarbij de verhaalbare kosten lager zijn dan € 10.000, er geen fysieke werken als kostenpost worden opgevoerd maar alleen apparaatkosten of de verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a Bro). Gezien het feit dat alle in onderhavig bestemmingsplan opgenomen bouwplannen onder deze regeling vallen, zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Wel is er een samenwerkings- en koopovereenkomst tussen de gemeente en Woningstichting Grootslag afgesloten.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Aangezien de Woningstichting Het Grootslag dit woningbouwgebied tot ontwikkeling brengt is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd, omdat tegenover de kosten huuropbrengsten staan.

===