

BESTEMMINGSPLAN BENNINGBROEK - WOONLOCATIE TUINSTRAAT

**BESTEMMINGSPLAN BENNINGBROEK -
WOONLOCATIE TUINSTRAAT**

CODE 0999177 / 10-05-12

GEMEENTE MEDEMBLIK 0999177 / 10-05-12
BESTEMMINGSPLAN BENNINGBROEK - WOONLOCATIE
TUINSTRAAT

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige situatie	1
1. 3. Planologische regeling	2
2. PLANBESCHRIJVING	4
2. 1. Ruimtelijke en functionele aspecten	4
2. 2. Karakteristiek landschap en cultuurhistorie	5
2. 3. Recente ontwikkeling	6
2. 4. Nieuwe ontwikkeling	6
2. 5. Planuitgangspunten	7
3. BELEID	9
3. 1. Rijksbeleid	9
3. 2. Provinciaal beleid	9
3. 3. Beleid gemeente Medemblik	12
4. OMGEVINGSASPECTEN	17
4. 1. Wegverkeergeluid	17
4. 2. Bedrijven en milieuzonering	18
4. 3. Akoestisch onderzoek Tuinstraat 12	19
4. 4. Luchtkwaliteit	20
4. 5. Externe veiligheid	20
4. 6. Ecologie	22
4. 7. Water	23
4. 8. Bodem	24
4. 9. Archeologie en cultuurhistorie	25
4. 10. Duurzaam bouwen	25
5. JURIDISCHE PLANOPZET	27
5. 1. Algemeen	27
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	27
6. UITVOERBAARHEID	30
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
6. 2. Grondexploitatie	30
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	30
7. INSPRAAK EN OVERLEG	31

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Akoestisch onderzoek, 12 augustus 2011
<u>Bijlage 2</u>	Ecologisch onderzoek, 8 augustus 2011
<u>Bijlage 3</u>	Advies watertoets, 13 oktober 2011
<u>Bijlage 4</u>	Archeologisch onderzoek, 15 augustus 2011
<u>Bijlage 5</u>	Nota Overleg en Inspraak, 3 mei 2012
<u>Bijlage 6</u>	Ontheffing provincie Noord-Holland artikel 13 lid 2 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie, 26 april 2012

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Tuinstraat 4 in Benningbroek is het landbouwmechanisatiebedrijf C. Vlaar B.V. gevestigd. Om de hinder van het bestaand bedrijf in de lintbebouwing te verminderen is het idee opgepakt om het bedrijf naar een nieuw bedrijventerrein te verplaatsen en de bestaande locatie te benutten voor de bouw van een beperkt aantal woningen. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noorder-Koggenland heeft op 27 december 2006 besloten medewerking te willen verlenen aan deze ontwikkeling, waarbij maximaal vijf vrijstaande woningen worden gerealiseerd, mits alle bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bestaande bedrijfslocatie worden beëindigd. De bedrijfsactiviteiten aan de Tuinstraat 4 kunnen worden beëindigd nu het bedrijf is verplaatst naar het nieuwe bedrijventerrein even verderop aan de Tuinstraat. Nut en noodzaak van deze herstructurering is daarom evident aanwezig.

1. 2. Huidige situatie

Naast het bedrijf aan de Tuinstraat 4 staat de bedrijfswoning behorend bij het bedrijf (Tuinstraat 6). Om de herinrichting van de percelen Tuinstraat 4 tot en met 8 en het achterliggend perceel in samenhang vorm te geven, zijn deze percelen in dit bestemmingsplan opgenomen en is voor dit gebied een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt (zie hoofdstuk 2). De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een bedrijf met bijbehorende woning aan de Tuinstraat 10 (zie figuur 2).



Figuur 1. Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van Benningbroek. Het plangebied wordt grotendeels gevormd door de kadastrale percelen met de nummers 212, 487, 488 en 544 (zie figuur 2), een klein deel van het openbaar gebied langs de Tuinstraat en nog een klein deel van het naast perceelnummer 544 gelegen agrarisch gebied. In het plangebied ligt de huidige bedrijfsbebouwing aan de Tuinstraat 4. Ook de woningen aan de Tuinstraat 6 en 8 liggen in het plangebied.



Figuur 2. Kadastrale kaart gemeente Medemblik

1. 3. Planologische regeling

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Sijbekarspel - Benningbroek". Het landbouwmechanisatiebedrijf aan de Tuinstraat 4 heeft hierin een bedrijfsbestemming. In het vigerend bestemmingsplan hebben

de woningen Tuinstraat 6 en 8 een woonbestemming en heeft het achter de Tuinstraat 8 gelegen terrein en het achterste gedeelte van het perceel Tuinstraat 4 een agrarische bestemming. Nabij het plangebied bevindt zich het installatiebedrijf Armoc Productions aan de Tuinstraat 12. Deze heeft in het vigerende bestemmingsplan "Sijbekarspel - Benningbroek" de bestemming Bedrijfsdoeleinden B (maximale milieucategorie 3.2.). De bij dat bedrijf behorende bedrijfswoning aan de Tuinstraat 10 heeft in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming.

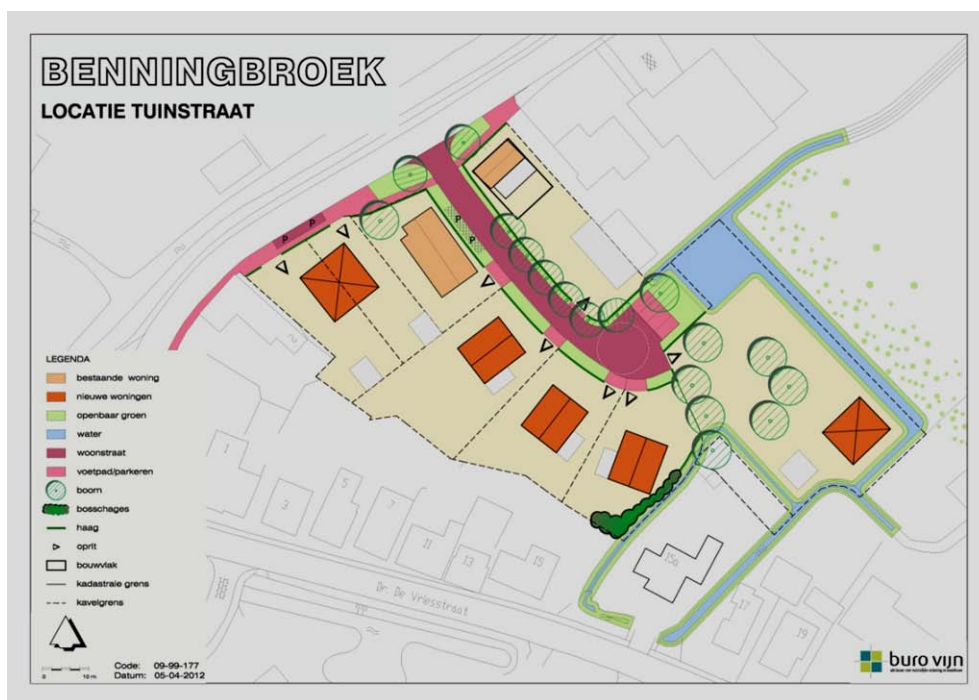
De beoogde nieuwbouw van woningen op de bedrijfsbestemming en op de agrarische bestemming is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. De gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief. Hiervoor is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om naast de twee bestaande woningen aan de Tuinstraat 6 en 8 nog eens vijf vrijstaande woningen te kunnen realiseren.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Ruimtelijke en functionele aspecten

In het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied is gekozen voor een invulling met vijf nieuwe woningen en handhaving van de twee bestaande woningen, zie figuur 3. Gebleken is dat het plan haalbaar is.

Het plangebied is gelegen tussen de bestaande bebouwing van Benningbroek en de lintbebouwing langs de Tuinstraat richting het buitengebied. Het is de bedoeling dat de bestaande bedrijfsgebouwen worden afgebroken en dat hier dan woningbouw plaatsvindt. Op het bedrijfsperceel is één vrijstaande woning tussen Tuinstraat 2 en 6 gepland en 3 vrijstaande woningen op het achter de Tuinstraat 6 gelegen bedrijfsperceel. Conform gemeentelijk beleid met betrekking tot stolpen bestaat de mogelijkheid om de vrijstaande woning gelegen tussen Tuinstraat 2 en Tuinstraat 6 als stulp te bouwen, waarbij twee huishoudens zich in deze stulp mogen huisvesten. Het ontwerp gaat uit van deze mogelijkheid.



Figuur 3. Ontwerp Tuinstraat

Aan de oostzijde is nog een stuk agrarisch gebied betrokken, waar één vrijstaande woning wordt gebouwd. Door het realiseren van een zijstraat op de Tuinstraat wordt een besloten woongebied gecreëerd, met uitzicht op en bedoeld als afronding richting het buitengebied. Aan het einde van de zijstraat wordt een keerlus opgenomen met een viertal openbare parkeerplaatsen. Samen met 2 parkeerplaatsen langs de Tuinstraat en 2 parkeerplaatsen naast de woning Tuinstraat 6 moet ruim voldoende zijn om bezoekers op te kunnen vangen.

Door het opnemen van een centrale waterpartij wordt de belevingswaarde van het gebied verhoogd, waardoor tevens de waterbergingsmogelijkheden van het gebied worden vergroot. Gezien de ligging van een middenspanningskabel is ervoor gekozen de meest oostelijk gelegen woning enkele meters oostelijk te verplaatsen ten opzichte van een eerder gemaakt ontwerp.

2. 2. Karakteristiek landschap en cultuurhistorie



Figuur 4. Kaartbeelden van respectievelijk 1811, 1910, 1971, 1983

De aanwezigheid van lineaire nederzettingen is zeer kenmerkend voor de bewoningsgeschiedenis van West-Friesland. Vanuit de linten is het landschap in cultuur gebracht. Bovenstaande kaartbeelden geven de ontwikkeling van de dorpsstructuur in de omgeving van het plangebied weer. De Tuinstraat is ontstaan als binnenwaterkerende dijk die tevens dienst deed en doet als verkeersverbinding met Abbekerk.

Een dergelijke dijk is een geheel met de daarlangs gelegen waterloop, in dit geval de wegsloot langs de Tuinstraat.

De dorpslinten zijn open van structuur en gaan geruisloos in elkaar over. Vanuit het lint zijn diverse doorzichten aanwezig naar het achterliggende landschap. De linten hebben zich niet verder verdicht. Het maken van woonwijken en -buurten in een "modern" stedenbouwkundig patroon, vaak los van de gegroeide dorpsstructuur werd de algemene gedragslijn die in de 20e eeuw werd gevolgd voor vrijwel alle nederzettingen in Nederland. Hierdoor vond bij vrijwel elk dorp een sterker geconcentreerde uitbreiding plaats in aansluiting op het centrum van het lintdorp. In Benningbroek heeft deze ontwikkeling grotendeels plaatsgevonden ten zuidwesten van de Tuinstraat. Op enkele plaatsen in de omgeving zijn de lintdorpen, haaks op de richting van de dorpen, aan een secundaire wegenstructuur verder uitgebreid. De linten zijn karakteristiek vanwege de karakteristieke bebouwing van de stolpen en de individuele woningen, de sloten aan weerszijden van de weg, de tuinen en de doorzichten naar het achterliggende landschap.

De overwegend vrijstaande gebouwen in de linten zijn wisselend gesitueerd, variërend tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten (achterliggende verkaveling). De rooilijn kent een verspringend verloop. Schuren en andere bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met smalle weg, en sloot is kenmerkend voor het gebied. In het onderhavige plangebied is sprake van een smal doorzicht vanaf het historische lint in noordoostelijke richting. De meeste boerderijen in het lint hebben geen agrarische functie meer.

2. 3. Recente ontwikkeling

Recent is de bedrijvenlocatie ten noordoosten van de Tuinstraat ontwikkeld. Door het dorp enigszins verder te laten ontwikkelen op de secundaire structuur van de Tuinstraat blijft de kwaliteit van het bestaande lint gewaarborgd. Tussen het dorpslint en de bedrijvenlocatie blijft een open groene ruimte behouden. Het bedrijventerrein sluit aan op de beslotenheid van de tuinderij en de manege. Het bedrijventerrein wordt ontsloten vanaf de Tuinstraat en is gelegen op enige afstand van de dorpsbebouwing.

De afstand tussen dorp en bedrijvencluster is zodanig dat:

- op dorpsniveau het bedrijventerrein een zelfstandige ruimtelijke eenheid vormt en zich voldoende "losmaakt" om niet (na de voorgenomen uitplaatsing) opnieuw deel uit te maken van de dorpsrand;
- op landschappelijk niveau (dus in groter verband) is aansluiting gezocht met het dorp.

2. 4. Nieuwe ontwikkeling

In vervolg op de verplaatsing van het installatiebedrijf aan de Tuinstraat, en daarmee het verplaatsen van milieubelastende activiteiten van de kern van het dorp naar de buitenzijde, wordt op de voormalige bedrijfslocatie kleinschalige woningbouw voorzien.

De nieuwe vervangende woningbouw is gesitueerd langs een nieuwe achterstraat ten noorden van het hoofdlint. Deze achterstraat met nieuwe bebouwing vormt een zekere verdikking van het hoofdlint in de nabijheid van de kruising van het hoofdlint met de Tuinstraat. Het is daarmee een ontwikkeling die bij lintstructuren vaker voorkomt, namelijk verbijzondering van de structuur van het lintdorp bij het knooppunt van een tweetal wegen.

De nieuwe bebouwing is gericht op de groene ruimte tussen het hoofdlint en de nieuwe uitbreiding van het bedrijventerrein.

2. 5. Planuitgangspunten

De voorgestelde ontwikkeling bestaat uit een kleinschalig achterlint van een viertal woningen achter het hoofdlint van Benningbroek, aansluitend op het bebouwingslint van de Tuinstraat waar nog een woning wordt toegevoegd. De woningen zijn dus deels gelegen aan de Tuinstraat en deels aan een nieuwe zijstraat van de Tuinstraat.



Figuur 5. Stedenbouwkundig ontwerp in relatie tot omgeving

Het achterlint loopt min of meer parallel aan het hoofdlint en kent een bijzondere beëindiging in de vorm van een pleintje, een tuin en verbreding van de achterliggende watergang.

De woningen staan op ruime afstand van de bestaande lintbebouwing aan de Tuinstraat, mede ingegeven door bestaande milieucontouren (zie paragraaf 4.2). Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe buurtje bepaald door een ruim opgezet profiel. De woningen zijn gericht op de weg en staan parallel met de voorgevel aan het tracé van de weg.

De buitenste woning maakt zich los van het straatje. De tuin met beplanting wordt beeldbepalend. De architectuur van de buitenste woning kan zich enigszins onderscheiden door de excentrische en losse situering.

De entree van de zijstraat onderscheidt zich door een verbreding van het voetpad ter plaatse van de ingang van de zijstraat. Het profiel bestaat uit een weggetje met daarlangs een grasstrook, tevens leidingenstrook. In de openbare ruimte wordt een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers. Daarnaast wordt op eigen terrein geparkeerd.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan.

3. 1. Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent een aantal van de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

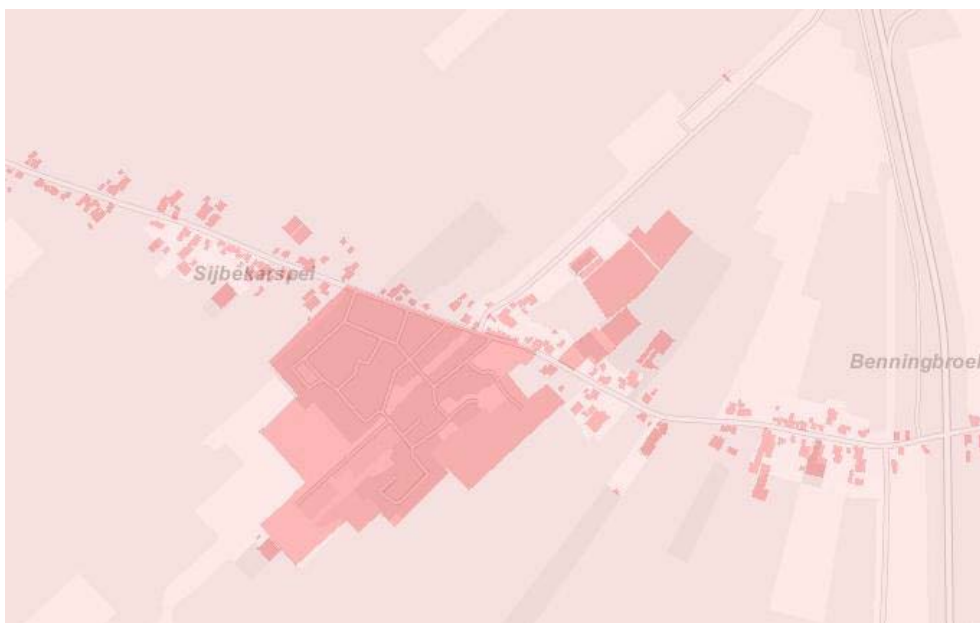
3. 2. Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* (vastgesteld op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de Provincie haar belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de

ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (PRVS), vastgesteld op 21 juni 2010, zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

Bebouwde gebieden zijn aangegeven als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Binnen 'Bestaand Bebouwd Gebied' heeft de gemeente een grote beleidsvrijheid bij het opstellen van bestemmingsplannen. De provincie stimuleert benutting van de binnenstedelijke ruimte. De beoogde nieuwbouw valt deels buiten het Bestaand Bebouwd Gebied, dus in het "landelijk gebied".



Figuur 6. Bestaand Bebouwd Gebied (Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie)

Artikel 13 lid 1 van de PRVS geeft aan dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in de ontwikkeling van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied.

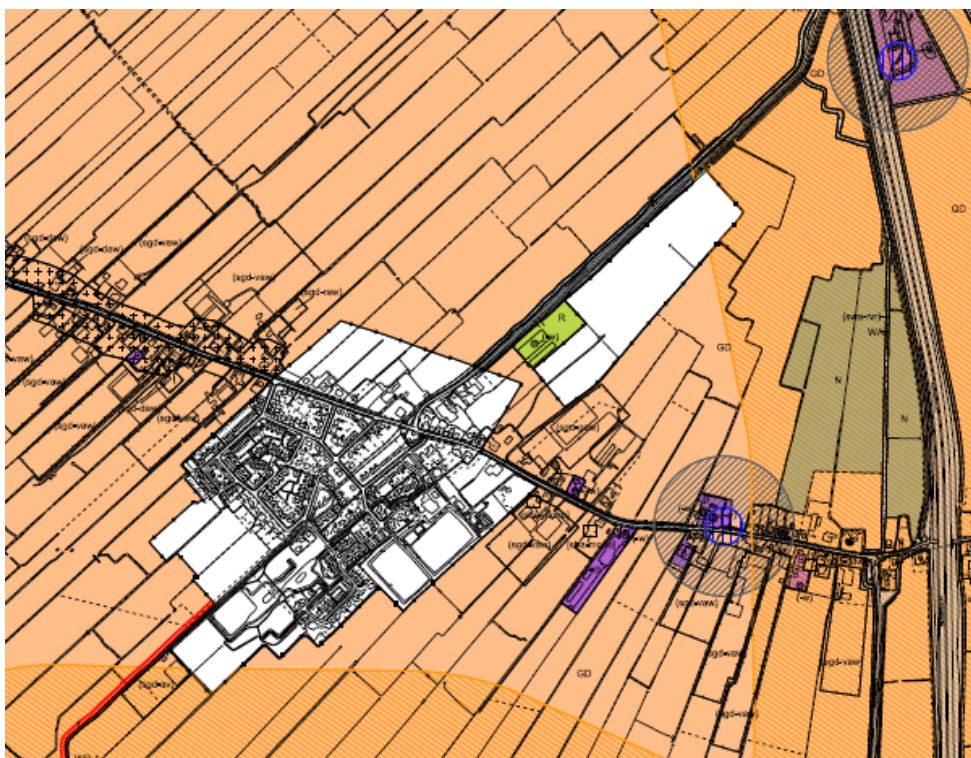
Artikel 13 lid 2 bepaald dat Gedeputeerde Staten, gehoord de Adviescommissie voor Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO), ontheffing kunnen verlenen van het bepaalde in het eerste lid voor nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Gedeputeerde Staten kunnen ontheffing verlenen indien de noodzaak van nieuwe woningbouw is aangetoond aan de hand van:

- a. gebiedsdocument Noord-Holland Noord 2010-2020 en Metropoolregio Amsterdam 2010-2020 (vastgesteld in 2009);
- b. provinciale woningbouwmonitor (jaarlijks opgesteld en vastgesteld);
- c. provinciale woonvisie; en de regionale actieprogramma's (vast te stellen in respectievelijk 2010 en 2011).

Tevens dient aangetoond te worden dat nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied. Tot slot dient het bepaalde in artikel 15 van de PRVS in acht te worden genomen.

Dit artikel stelt ruimtelijke kwaliteitseisen ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied.

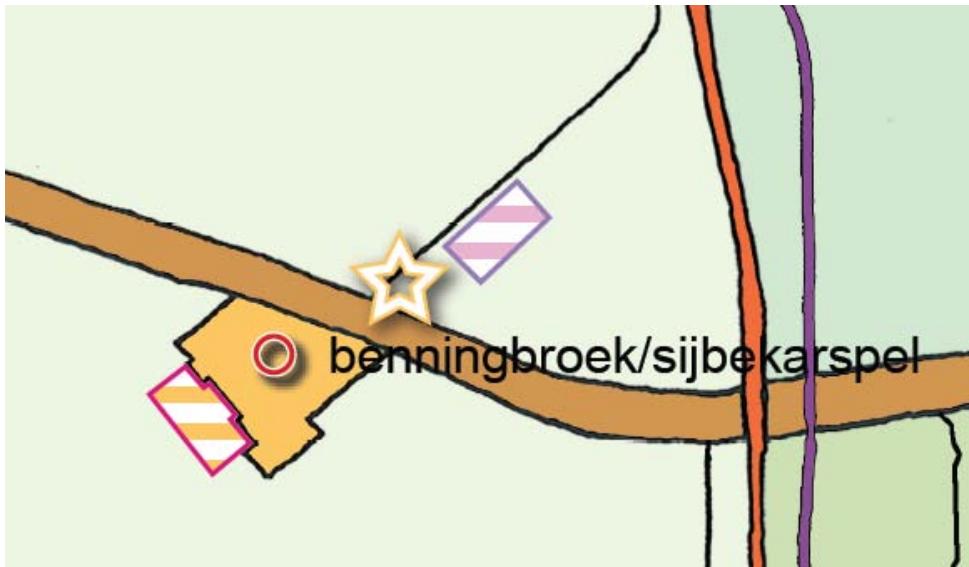
De beoogde nieuwbouw past binnen bovengenoemde provinciale beleidsnotities. De gemeente Medemblik heeft onderhavige locatie buiten het op 11 oktober 2010 vastgestelde bestemmingsplan Landelijk gebied 2010 gelaten (zie figuur 7). Op het plangebied is de SER-ladder van toepassing. Woningbouw kan hier gerealiseerd worden door het herstructureren binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen het bestaand bebouwd gebied wordt hier de bedrijfsbestemming beëindigd om woningbouw mogelijk te maken. Om deze ontwikkeling als afgeronde stedenbouwkundige invulling mogelijk te maken dient een deel van het agrarisch gebied te worden betrokken. Hierbij is een groot deel van het gebied ingesloten door bestaand bebouwd gebied. In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen om het bepaalde in artikel 15 van de PRVS in acht te nemen. Dit bestemmingsplan met de in hoofdstuk 2 opgenomen beschrijving is op 11 januari 2012 aan Gedeputeerde Staten voorgelegd met het verzoek ontheffing te verlenen op grond van artikel 13 lid 2 van de PRVS om deze herstructurering mogelijk te maken. De provincie heeft op 26 april 2012 ontheffing verleend van artikel 13 lid 2 van de PRVS. Deze is als **bijlage 6** bij deze toelichting gevoegd.



Figuur 7. Fragment bestemmingsplan Landelijk gebied 2010 (11 oktober 2010 vastgesteld)

3. 3. Beleid gemeente Medemblik

3.3.1. Structuurvisie gemeente Medemblik



Figuur 8. Fragment Structuurvisie Medemblik

In de Structuurvisie gemeente Medemblik, vastgesteld door de raad op 6 december 2010 heeft de locatie een aanduiding “project stads- en dorpsvernieuwing”. Op deze locatie wordt met het oog op duurzaam ruimtegebruik en het creëren van ruimtelijke kwaliteit ingezet op vernieuwing en herstructurering van bestaand gebied. De ingreep heeft betrekking op een gebied dat van functie verandert. Concreet geeft de structuurvisie aan de Tuinstraat voor deze locatie ruimte voor vijf nieuwe woningen.

3.3.2. Gemeentelijke Woonvisie

Parallel aan de Structuurvisie is de gemeentelijke Woonvisie opgesteld. Het woningbouwprogramma per kern volgens de gemeentelijke Woonvisie is weergegeven in onderstaande tabel.

	te bouwen tot en met 2018	aantal wo per 1/1/2010	toevoeging (perc.)
Abbekerk/Lambertschaag	68	1.020	6,67%
Benningbroek/Sijbekarspel	42	660	6,36%
Hauwert	35	272	12,87%
Medemblik	201	3.954	5,08%
Midwoud/Oostwoud	80	1.397	5,73%
Nibbixwoud	78	934	8,35%
Opperdoes	4	780	0,51%
Twisk	6	457	1,31%
Wognum	340	2.087	16,29%
Zwaagdijk-West	0	231	0,00%
totalen	854	11.792	7,24%

De getallen zijn niet absoluut. De getallen geven een momentopname, namelijk een vooruitberekening zoals die op dit moment kan worden gemaakt. 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 herstructurering.

3.3.3. Welstandsbeleid gemeente Medemblik

De gemeente Medemblik heeft in 2010 een nieuwe Welstandsnota vastgesteld, de "Welstandsnota Medemblik, herziening 2010". In de welstandsnota zijn specifieke objectcriteria vastgelegd voor stolpboerderijen. Bij de invulling van het gebied zal rekening worden gehouden met dit Welstandsbeleid.

Het welstandsregiem dat van toepassing is op nieuwe ontwikkelingen behoort tot het gebied: recent en nieuw woongebied. Het kleinschalige karakter van deze uitbreiding sluit echter niet aan op het planmatige karakter van de in dit gebied genoemde woongebieden. Daarom wordt voorgesteld het welstandsregiem van de dorpslinten, gebied 6 ook van kracht te laten zijn op deze nieuwe uitbreiding.

Deze welstandscriteria sluiten niet geheel aan op de in het plan gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten. Daar waar het stedenbouwkundige plan afwijkt van de in de welstandscriteria genoemde uitgangspunten is het bestemmingsplan richtinggevend. Dit is met name daar waar het gaat om de losse situering en het plaatsen van de gebouwen in de rooilijn van belang.

De volgende criteria zijn aangegeven als criteria voor bebouwing in welstandsgebied dorpslinten in gebied 6.

Ligging

- gebouwen richten op de belangrijkste weg
- oorspronkelijke verkavelingrichting zoveel mogelijk handhaven
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen enigszins ten opzichte van elkaar en liggen in de buurt van het centrum dicht 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 roodbruine 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 grijsen, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit, danwel lichtgroen of lichtgeel

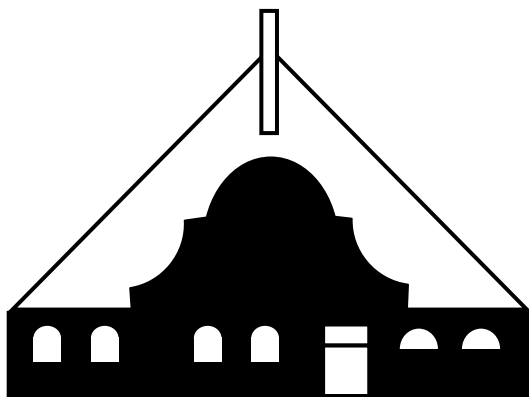
Reclame

- reclame is bescheiden in maat en verhouding,

3.3.4. Stolpennota

Op het ogenblik zijn er in Noord-Holland ongeveer 5500 stolpen en elk jaar verdwijnen er naar schatting ongeveer 20 van deze stolpen. Van die 5500 stolpen staan er ongeveer 435 (bron: boerderijstichting) in de gemeente Medemblik. In april 2008 waren hiervan 35 stolpen of stolpboeves (en 2 stolpschuren) aangewezen als rijksmonument en 8 stolpboerderijen aangewezen als provinciaal monument. De stomp is een karakteristieke en beeldbepalende bouwvorm in het Noord-Hollandse polderlandschap. Buiten Noord-Holland komt de stolpboerderij slechts voor in enkele streken in Noord-Duitsland en Denemarken. De boerderijstichting omschrijft het op haar website als volgt:

“De stolpboerderij is de trots en het visitekaartje van Noord-Holland. Stolpen markeren met hun piramidevormige daken de Noord-Hollandse horizon van Texel tot in de Haarlemmermeer. In vele varianten tref je de stolpen aan; van klein tot groot, van sober tot rijkversierd en soms met een ‘stadse’ voorgevel. De daken zijn bedekt met duizenden dakpannen of met riet waarin kunstig uitgesneden patronen. Vaak zie je een fraai gemetselde, ronde schoorsteen. Bijna vierhonderd jaar lang was de stolpboerderij een uitermate doelmatig agrarisch bedrijfsgebouw. Alles onder één dak: het vee en de boerenfamilie, het hooi, de akkerbouwproducten en de wagenberging.”



Reden temeer het behoud van de stolpboerderij te bevorderen, als ook beleid te formuleren voor de instandhouding van deze karakteristieke bouw-

vorm. In dit beleid is ook een paragraaf opgenomen over het geheel nieuw bouwen van stolpboerderijen.

Doel van het beleid:

Het doel van dit beleid is zowel de bestaande Noord-Hollandse en de West-Friese stolpen in de gemeente Medemblik te behouden, als ook de karakteristieke stolpvormen als basisvorm voor nieuwbouwplannen te stimuleren.

Bestemmingsplannen

In enkele bestemmingsplannen is beleid vastgelegd voor het splitsen van stolpboerderijen. Ook in nieuwe bestemmingsplannen, zoals het bestemmingsplan Landelijk gebied 2010, zijn specifieke regels opgenomen voor stolpen. De regeling bewerkstelligt dat in de bestemmingsplannen, de mogelijkheid wordt gegeven een stolp te splitsen voor bewoning door twee huishoudens. Ook in dit bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van de stolp ten behoeve van dubbele bewoning.

Randvoorwaarden voor het nieuw bouwen van stolpen

- op het perceel moet binnen het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid zijn een woning op te richten, waarbij aan de voorwaarden voor het oprichten van die woning wordt voldaan, met uitzondering van de maatvoeringen;
- bij een nieuw te bouwen stolp die wordt gesplitst dient het uiterlijk van één stolp te worden aangehouden;
- het te bouwen pand dient een "karakteristieke West-Friese dan wel een Noordhollandse stolp" te zijn en moet goed in het dorpsbeeld passen;
- het bouwplan dient volledig te voldoen aan de objectcriteria voor stolpboerderijen, zoals neergelegd in de Welstandsnota, met daarbij de concrete bouwvoorschriften:
 - o een minimale grondoppervlakte van 12x12m en maximaal 20x20m;
 - o dakhelling bij voorkeur 50°, maar minimaal 45° en maximaal 52°;
 - o goothoogte maximaal 3 meter;
 - o bouwhoogte maximaal 15 meter;
 - o minimaal 8 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen;
 - o het perceel dient minimaal 50 meter diep te zijn;
- parkeren dient op het eigen erf gerealiseerd te worden, waarbij uitgegaan wordt van een parkeernorm van 2;
- het bouwplan mag de milieusituatie van nabijgelegen bedrijven niet nadelig beïnvloeden, het bouwplan moet gerealiseerd kunnen worden zonder dat nabijgelegen bedrijven aanvullende maatregelen hoeven te treffen.

Bij de realisatie van een stolpwoning tussen de Tuinstraat 2 en Tuinstraat 6 kan voldaan worden aan de maatvoering met uitzondering van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de minimale perceelsdiepte. De gemeente Medemblik gaat akkoord met de afwijking in dit stedenbouwkundig plan gezien de ruimtelijke beperking van het plangebied.

4. 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.

4. 1. Wegverkeergeluid

Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* (Wgh) geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waarbinnen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed.

Dit geldt dus niet voor:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Binnen deze gebieden wordt vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geadviseerd na te gaan wat de te verwachten verkeersintensiteit in het verblijfsgebied gaat worden en welke type verharding hier van toepassing is. Leidraad is dat voor de volgende 30 km per uur wegen wel aandacht wordt besteedt aan geluidhinder:

- asfaltwegen met een verkeersintensiteit > 2450 motorvoertuigen per etmaal;
- klinkerwegen met een verkeersintensiteit > 1150 motorvoertuigen per etmaal.

Mocht het aantal voertuigen hoger zijn dan bovengenoemd aantal, wordt geadviseerd de geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige objecten (bv. nieuwe woningen) te bepalen.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De Tuinstraat en de aan te leggen ontsluitingsweg zijn 30 km per uur wegen. De Tuinstraat is een asfaltweg met lage verkeersintensiteit. April 2010 is een verkeerstelling gehouden, waaruit bleek dat het aantal motorvoertuigen per etmaal voor werkdagen 998 bedroeg en 933 per etmaal als weekgemiddelde. De ontsluitingsweg is een klinkerweg met vrijwel geen verkeer.

De Dr. De Vriesstraat is een 30 km/uur weg. Het aantal motorvoertuigen per etmaal ligt onder de 2.200 motorvoertuigen. Deze weg is een asfaltweg.

Vanuit goede ruimtelijke ordening behoeft bij deze wegen dan ook geen verder onderzoek plaats te vinden.

4. 2. Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de omgeving van de locatie ligt het installatiebedrijf Armoc Productions aan de Tuinstraat 12. De Milieudienst Westfriesland geeft aan dat de huidige bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf vallen onder milieucategorie 2. In het vigerend bestemmingsplan "Sijbekarspel – Benningbroek" is de Tuinstraat 12 bestemd als Bedrijfsdoeleinden B. Dit betekent planologisch dat hier tot en met milieucategorie 3.2 is toegestaan. Hiervoor geldt een afstand van 100 meter volgens de VNG-lijst. Het gebied kan worden gekenmerkt als "gemengd gebied". Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals een administratiekantoor, een school, een aantal bedrijven aan de Tuinstraat en een Tuinderij. Gezien het karakter van dit gebied kan een afstandstap lager worden aangehouden. In de planvorming is daarom uitgegaan van een aan te houden afstand van 50 meter vanaf de bestemming Bedrijfsdoeleinden op de Tuinstraat 12 tot de nieuw te realiseren woningen (uitwaartse zonering).

Ten oosten van het plangebied is een tuinbouwbedrijf (milieucategorie 2) gevestigd op circa 100 meter afstand. Deze afstand tot het plangebied is zo groot, dat zowel het bedrijf als de nieuwe woningen geen last van elkaar hebben.

Zowel het perceel Dokter de Vriesstraat 21 als het perceel Westerstraat 91 zijn als mogelijk agrarisch bedrijf geïnteriseerd. Beide locaties zijn bij de Milieudienst Westfriesland niet bekend als agrarisch bedrijf. In het vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied 2010 heeft de locatie Dokter de Vriesstraat 21 een woonbestemming gekregen. Tussen de beide locaties en de woningbouwlocatie zijn andere woningen aanwezig, zodat deze woningen maatgevend zijn voor deze locaties. Zodoende vormen deze locaties, indien hier een agrarisch bedrijf zal worden gevestigd geen belemmering voor de woningbouw.

4. 3. Akoestisch onderzoek Tuinstraat 12

Toetsingskader en beleid

De afstanden in de tabel van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts een indicatieve informatie en zijn niet als standaardnorm bedoeld. De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven of situaties. Immers binnen bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen. Specifieke maatregelen of omstandigheden kunnen leiden tot kleinere of grotere afstanden. Een vaste afstand is zodoende niet te bepalen. Bij installatiebedrijven is geluid de meest bepalende factor volgens de VNG-lijst.

Voor een goede ruimtelijke ordening dient door middel van een akoestische onderbouwing en/of onderzoek te worden aangetoond dat door de woningbouw het bedrijf Tuinstraat 12 niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt. Tevens dient te worden gekeken of ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belangen toekomstige bewoners).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Bij het bedrijf Armoc Producties van J.C. Vlaar aan de Tuinstraat 12 is de naastgelegen woning aan de Tuinstraat 10 als bedrijfswoning in gebruik. In het akoestisch onderzoek van Stroop raadgevende ingenieurs van 12 augustus 2011 wordt uitgegaan van het feitelijk gebruik van deze woning als bedrijfswoning (zie **bijlage 1**) ¹⁾.

Uit de geluidresultaten - zoals weergegeven in hoofdstuk 4 van voornoemd onderzoek - blijkt dat op basis van de huidige activiteiten er in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen belemmeringen zijn om nieuwe woningen te realiseren. Wanneer er activiteiten op het perceel aan Tuinstraat 12 worden ontplooid, die volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan (categorie 3.2 bedrijf), dan kan er - in eerste aanleg - geen goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd bij de bestaande en toekomstige bewoners. De geluiduitstraling van de huidige- en toegestane activiteiten worden echter - overeenkomstig de geldende milieuwetgeving (Activiteitenbesluit) - beperkt door de maatgevende bestaande woning aan Tuinstraat 8.

Wanneer de geluidbelasting op de maatgevende woning aan Tuinstraat 8 wordt gemaximaliseerd op de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, dan zijn er voor zowel de huidige- als toegestane activiteiten geen belemmeringen voor woningbouw. In dat geval is ook een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Bij eventuele vestiging van een categorie 3.2. bedrijf dienen maatregelen te worden getroffen om aan de geluidsnormen te kunnen voldoen.

¹⁾ Het in dit onderzoek opgenomen model 2 komt overeen met het stedenbouwkundig ontwerp. In afwijking hiervan is in het bestemmingsplan de meest oostelijk gelegen woning een aantal meters in oostelijke richting verplaatst in verband met een daar gelegen middenspanningskabel. Deze kleine wijziging heeft geen invloed op de conclusies van het onderzoek.

De woning Tuinstraat 8 blijft daarbij de maatgevende woning, net als in de huidige situatie. De mogelijkheden van het bedrijf aan de Tuinstraat 12 worden met de geplande nieuwbouw dus niet beperkt.

4. 4. Luchtkwaliteit

Toetsingskader en beleid

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. In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang.

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 slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)* daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de *Regeling Niet in betekenende mate (luchtkwaliteitseisen)* zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gezien het aantal van 5 woningen in het plangebied voldoet het bestemmingplan aan deze eisen en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

4. 5. Externe veiligheid

Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie.

Sinds een aantal jaren is er wetgeving over “externe veiligheid” om de burger niet onnodig aan te hoge risico’s bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het Plaatsgebonden Risico (PR)²⁾ en het Groepsrisico (GR)³⁾. Ten aanzien van het Plaatsgebonden Risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden. De verantwoording bevat de volgende elementen:

- de personendichtheid;
- de hoogte van het Groepsrisico;
- maatregelen ter beperking van het Groepsrisico;
- de voor- en nadelen van alternatieve locaties;
- de mogelijkheden voor bestrijding van calamiteiten;
- de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen verkeers-, spoor- en vaarwegen aanwezig waar (relevant) transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, verwerkt of geproduceerd zijn op voldoende afstand gelegen (>750 meter). Het plangebied ligt niet in een invloedsgebied van een risicovol bedrijf. Ook transportleidingen van aardgas en brandbare vloeistoffen zijn gelegen op voldoende afstand. Externe veiligheid is voor deze locatie dan ook niet relevant en er is geen onderzoek nodig.

²⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is “het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is”.

³⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is “de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is”.

4. 6. Ecologie

Toetsingskader en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Op 8 augustus 2011 heeft het adviesbureau Altenburg & Wymenga een ecologische beoordeling van het plangebied opgesteld (zie **bijlage 2**).

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is "Markermeer & IJmeer" dat op ongeveer 7,5 km ten zuiden van het plangebied ligt.

Vanwege de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggend gebied en de beperkte aard en omvang van de ingreep, kan worden geconcludeerd dat deze Natura 2000-gebieden en de voor deze gebieden aangewezen natuurwaarden buiten de invloedssfeer van de beoogde ingreep liggen. Om deze redenen veroorzaken de plannen geen conflict met de Natuurbeschermingswet.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt geen deel uit van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur (P)EHS. In de omgeving van het plangebied liggen verscheidene gebieden die zijn aangewezen in het kader van de (P)EHS. Deze gebieden liggen op een afstand van 0,5 km tot 4 km van het plangebied. Gezien de relatief grote afstand en de beperkte aard van de ingreep kunnen negatieve effecten op de (P)EHS worden uitgesloten. Om deze redenen veroorzaken de plannen geen conflict met de regelgeving omtrent de (P)EHS.

Overige vormen van gebiedsbescherming

Behalve de hierboven beschreven wet- en regelgeving kunnen gebieden ook ten aanzien van natuurwaarden worden beschermd via andere regelgeving, bijvoorbeeld het Streekplan. Het plangebied en de directe omgeving ervan zijn niet beschermd door overige vormen van gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Het nieuwe bestemmingsplan plus de herinrichting veroorzaken geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde soorten in het plangebied, mits bij afbraak en de realisatie van gebouwen wordt voorkomen dat broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten worden verstoord.

4. 7. Water

Toetsingskader en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het beoogde voornemen heeft gevolgen voor de waterhuishouding. De bestaande bedrijfsbebouwing aan de Tuinstraat 4 met verhard terrein zal worden verwijderd. Hiervoor in de plaats komen een vijftal woningen met bijbehorende verharding en een ontsluitingsweg.

<i>Overzicht verhard oppervlak huidige situatie</i>		
Totaal verhard oppervlak Tuinstraat 4		2190 m ²
Waarvan bebouwing	1.202 m ²	
Waarvan straatwerk	988 m ²	
<i>Overzicht verhard oppervlak nieuwe situatie</i>		
Totaal verhard oppervlak nieuwe situatie		2.345 m ²
Waarvan verhard oppervlak openbaar gebied	725 m ²	
5 nieuwe hoofdgebouwen (stedenbouwkundige schets)	540 m ²	
Bijgebouwen (volgens regels max. 5 x 60m ² + 2x 90m ²)	480 m ²	
Verhard terrein per woning (raming) 100 m ² per woning	600 m ²	

De conclusie is dat uit bovenstaande berekening valt op te maken dat er naar verwachting nauwelijks toename van verhard oppervlak zal zijn. Voor de ontwikkeling aan de Tuinstraat 4 hoeft dan ook geen watercompensatie plaats te vinden. Om toch van een goed woon- en leefklimaat uit te gaan is in het stedenbouwkundig ontwerp een vijverpartij opgenomen en is een nieuwe kavelsloot meegenomen met een minimale waterbreedte van 3 meter (waterlijn).

Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zo veel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitloogbare (dak)materialen worden gebruikt. Deze aspecten worden betrokken bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen, persleidingen of boezemkades.

In het kader van de Watertoets is het plan aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Op 13 oktober 2011 heeft het Hoogheemraadschap advies hierover uitgebracht (zie **bijlage 3**). In dit advies geeft het Hoogheemraadschap aan het realiseren van een nieuwe waterpartij niet passend in het gebied te vinden. In de omgeving hebben de waterlopen beperkte afmetingen en vindt het onderhoud van de waterloop van de kant plaats. Het Hoogheemraadschap geeft aan het daarom niet passend te vinden hier een breed water aan te leggen wat niet van de kant te onderhouden valt. Het Hoogheemraadschap adviseert derhalve om het nieuwe water een niet grotere waterbreedte te geven dan 3 meter. Aangezien de beoogde vijver van stedenbouwkundig belang is en het onderhoud naar inzicht van de gemeente wel vanaf de kant te doen is, is in dit bestemmingsplan vastgehouden aan de realisatie van de beoogde vijver.

4. 8. Bodem

Toetsingskader en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De Milieudienst Westfriesland geeft aan dat de locatie volgens de bodemkwaliteitskaart voor het grootste deel ligt in zone 3. In deze zone worden hooguit lichte verontreinigingen aangetroffen die geen belemmeringen zijn voor de functie wonen met tuin.

Naast het gebruik als mechanisatiebedrijf zijn er geen andere gegevens over bodembedreigende activiteiten. Op de locatie is in 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, met name gericht op de bedrijfsactiviteiten van het mechanisatiebedrijf (nulonderzoek). Daarbij is hooguit lichte verontreiniging aangetroffen. Wel is in de bovengrond puin aangetroffen waardoor er sprake is van een verdenking op asbest. Hier is voor zover bekend geen onderzoek naar verricht.

Ook is niet de gehele kavel onderzocht. Ten slotte moet bij beëindiging van het mechanisatiebedrijf een eindonderzoek plaatsvinden. Dit alles kan uiteraard gecombineerd worden in één onderzoek.

In het kader van dit bestemmingsplan is voldoende aannemelijk dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde bestemming. In het kader van de omgevingsvergunning dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

4. 9. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta, is de *Monumentenwet* gewijzigd. De kern van *Monumentenwet* is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Op verzoek van de gemeente Medemblik heeft Archeologie West-Friesland gekeken naar het archeologische aspect met betrekking tot de locatie Tuinstraat (zie **bijlage 4**).

In de door Archeologie West-Friesland opgestelde Archeologische Quicks-can concludeert Archeologie West-Friesland dat op basis van de aanwezige (recente) bebouwing, de lage archeologische verwachting en de (relatief) geringe omvang van de grondroerende ingrepen een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus niet is vereist.

De ontwikkelaar dient een week voorafgaande aan het graven van de waterpartijen en de sloop van de huidige bebouwing Archeologie West-Friesland hiervan in kennis te stellen. Indien tijdens de uitvoer van de grondwerkzaamheden onverwachte vondsten worden gedaan, dienen deze (conform Monumentenwet 1988) onverwijld te worden gemeld bij Archeologie West-Friesland.

4. 10. Duurzaam bouwen

Beleid

Met het oog op doelstellingen op het gebied van onder andere energiezuinigheid en waterbeheer, wordt duurzaam bouwen door de overheid gestimuleerd. Naast eisen op het gebied van energieprestatie van gebouwen zijn er verschillende stimuleringsregelingen in het leven geroepen. Daarnaast zijn er handreikingen gepubliceerd waarin verschillende maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen worden beschreven. De gemeente Medemblik streeft naar een energie-efficiënte, duurzame gebouwde omgeving. Om een objectief oordeel te kunnen geven over de duurzaamheid van de bouwplannen wordt gebruik gemaakt van het programma GPR Gebouw 4.0. De Milieudienst Westfriesland is in het bezit van een licentie voor dit on-line programma.

De gemeente Medemblik heeft haar ambities voor duurzaam bouwen uitgedrukt in GPR Gebouw scoren. Deze ambities zijn door de gemeente Medemblik en de regiogemeenten vastgelegd in de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020. De milieudienst verstrekt sublicenties van GPR Gebouw aan architecten, projectontwikkelaars en bouwbedrijven die binnen de gemeente Medemblik bouwen. De GPR scores worden met de aanvragen voor de Omgevingsvergunningen ingediend bij de gemeente Medemblik.

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 wat 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.

Verkeer-Verblijf

De voor 'Verkeer-Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor (ontsluitings)wegen, paden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, met daaraan ondergeschikt, parkeervoorzieningen, tuinen en erven, sloten, bermen en beplanting, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Water

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen en waterpartijen, oevers, bermen en beplanting, groenvoorzieningen, met daaraan ondergeschikt, wegen, straten en paden, aanleggelegenheid, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers, bruggen, dammen en/of duikers.

De bouwhoogte van oeverbeschoeiingen zal ten hoogste 0,40 m bedragen. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, met daaraan ondergeschikt, wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen en mede bestemd voor de instandhouding van de oever met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde. Per bouwvlak is het maximum aantal woningen aangeduid.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Hoofdgebouwen zullen vrijstaand worden gebouwd. Het aantal hoofdgebouwen zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bedragen. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen. De maximale goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt 3,5 meter. De minimale dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen, de maximale dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stomp' dient het dak in de vorm van een stomp te worden gebouwd en geldt een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 15 meter.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" worden gebouwd. Deze dienen met uitzondering van het gebied met de aanduiding "bijgebouwen" ten minste 2 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 60 m² per hoofdgebouw. In afwijking hiervan mag ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 90 m². De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, en minus de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen. De goothoogte van een aan- en uitbouw of een aangebouwd bijgebouw zal

ten hoogste 3,25 m bedragen, de bouwhoogte van een aan- en uitbouw of aangebouwd bijgebouw zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw en een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen, de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw zal ten hoogste 5,50 m bedragen, de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 6 meter bedragen. Voor een uitbouw aan de voorzijde van het hoofdgebouw geldt een bouwhoogte van ten hoogste 3,25 m, een diepte van ten hoogste 1,50 m en een breedte van ten hoogste 2/3 van de oorspronkelijke voorgevel.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag de woning worden gesplitst ten behoeve van de huisvesting van twee huishoudens.

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van een aantal in de regels genoemde voorwaarden.

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 reeds voorafgaand aan de wettelijke procedure de mogelijkheid reacties op het plan kenbaar te maken. In dit kader is het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd en is het plan opgestuurd naar de overlegpartners.

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 vijf extra woningen 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.

De gemeente heeft de gronden in het plangebied niet in eigendom. De gemeente verhaalt de kosten door middel van het aangaan van een anterieure overeenkomst met de eigenaar. Omdat het kostenverhaal hiermee anderszins is verzekerd, is bij dit bestemmingsplan geen exploitatieplan opgesteld. Het stellen van locatie-eisen, eisen aan woningbouwcategorieën en fasering wordt niet noodzakelijk geacht.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

De eigenaar van de gronden heeft een exploitatieberekening gemaakt. De hieruit voortvloeiende grondprijzen zijn vergelijkbaar met andere bouwka- vels in de omgeving van Benningbroek. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

Het voorontwerp van het “Bestemmingsplan Benninkbroek – Woonlocatie Tuinstraat” heeft het traject van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening doorlopen. De reacties uit het overleg en de inspraak zijn beantwoord in een Nota, welke in **bijlage 5** van dit bestemmingsplan is opgenomen. In de Nota wordt verantwoording afgelegd van de aanpassingen aan het voorontwerp (toelichting, regels of verbeelding) naar de volgende stap, het ontwerp bestemmingsplan. Diegenen die in het kader van de inspraak een schriftelijke reactie hebben ingediend, zijn op de hoogte gebracht van de beantwoording van hun reactie. Het bestemmingsplan is aangepast conform de reacties uit de rapportage. Voorts hebben een aantal andere ondergeschikte actualisaties/aanpassingen plaatsgevonden. Zo is de paragraaf rijksbeleid aangepast.

===