

Gemeente Medemblik

Bestemmingsplan Dorpsstraat 71 / Driesprong

Nibbixwoud

Stadium planprocedure

In ontwerp ter inzage gelegd

d.d. 30 juli 2010

~~Gewijzigd~~/ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad

d.d. 8 november 2010

Planinhoud

Toelichting

Bijlage: 1 t/m 7

Regels

Verbeelding

Opstellers

drs. ing. S. Tuinstra

ing. R.R. Middelbeek

ing. L-M de Vries

Projectnummer

300018-0015

Datum

8 november 2010

Inhoud Toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Beleidskaders	4
2.1	Provinciaal- en regionaal beleid	4
2.1.1	Concept Structuurvisie Noord-Holland 2040	4
2.1.2	Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord	4
2.1.3	Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan	5
2.1.4	Regionale Woonvisie West-Friesland	5
3	Het plangebied	7
3.1	Ligging in groter verband	7
3.2	Het bouwplan	7
3.3	Beeldkwaliteit	8
4	Natuur, Milieu en Waterhuishouding	10
4.1	Natuur	10
4.1.1	Vogel- en Habitatrichtlijn	10
4.1.2	Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet	10
4.2	Milieu	11
4.2.1	Luchtkwaliteit	11
4.2.2	Geluid	11
4.2.3	Bodemkwaliteit	11
4.2.4	Externe veiligheid	12
4.3	Waterparagraaf	12
4.3.1	Waterhuishoudkundige situatie	12
4.3.2	Watertoets (uitvoering)	13
5	Cultuurhistorie en archeologie	14
5.1	Cultuurhistorie	14
5.2	Archeologie	14
6	De bestemmingen	16
6.1	Algemeen	16
6.2	Doel bestemmingsplan	16
6.2.1	De bestemmingen	16
6.2.2	Algemene regels	17
7	Economische uitvoerbaarheid	18
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
8.1	Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening	19
8.2	Inspraak	19

Bijlagen

- Bijlage 1: Dorpsstraat 71 te Nibbixwoud, "Toetsing in het kader van de Flora- en faunawet"
- Bijlage 2: Milieuadvies Dorpsstraat 71 Nibbixwoud
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 71 te Nibbixwoud
- Bijlage 4: Aanvullend bodemonderzoek Dorpsstraat 71 te Nibbixwoud
- Bijlage 5: Watertoets Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Bijlage 6: Archeologieonderzoek Dorpsstraat 71 te Nibbixwoud
- Bijlage 7: Advies externe veiligheid voorontwerp bestemmingsplan "Dorpsstraat 71 / Driesprong te Nibbixwoud" van Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

1

Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan Dorpsstraat 71, hoek Driesprong, in Nibbixwoud bevindt zich een voormalig kas-senbedrijf. Er bestaat het voornemen om op de plaats van de in onbruik geraakte kas-sen een woning te bouwen. Dit bestemmingsplan is bedoeld om hieraan de planologi-sche grondslag te geven.

1.2 Begrenzing plangebied

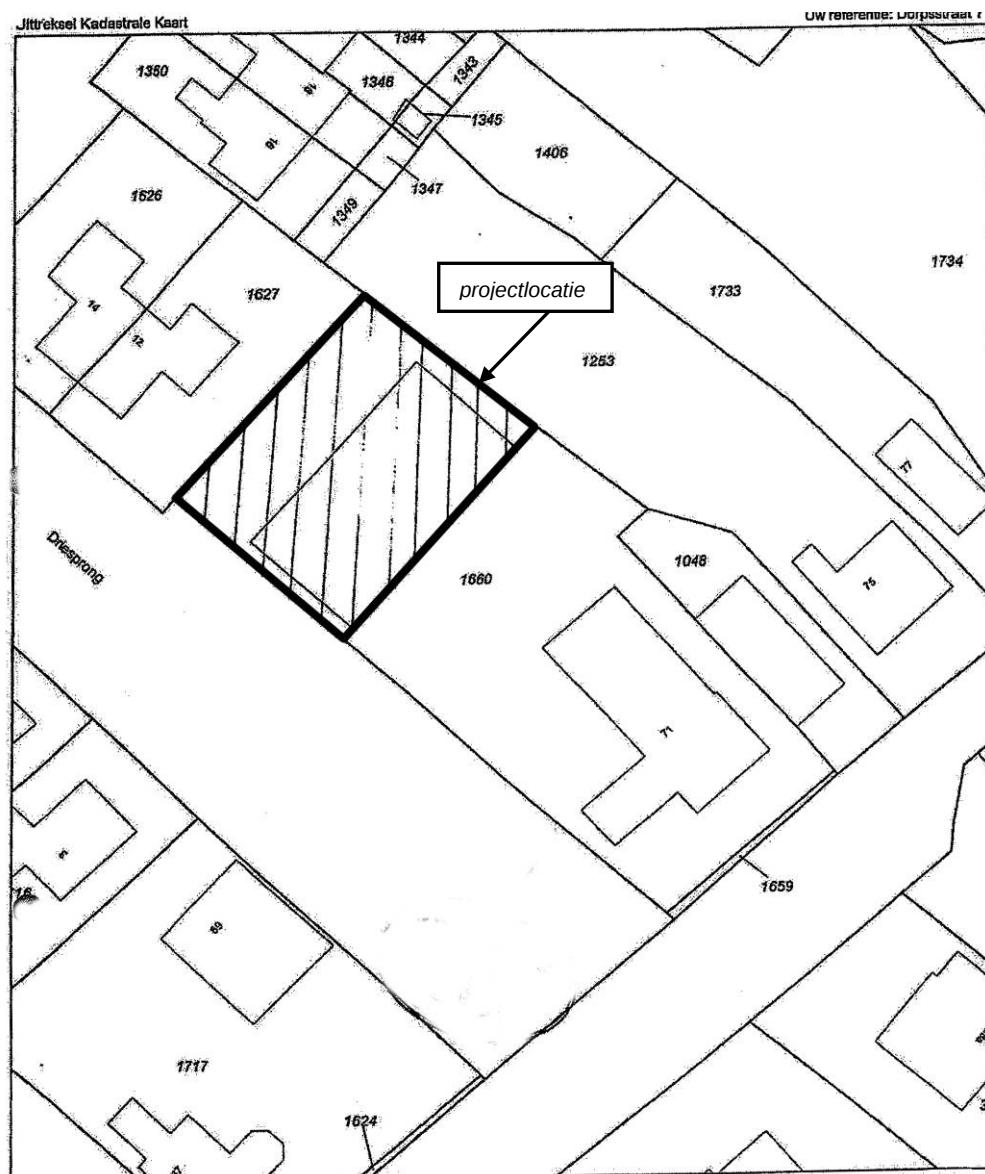
Het plangebied valt binnen de bebouwde kom van het dorp Nibbixwoud. Dorpsstraat 71 / Driesprong is gelegen aan het karakteristieke lint van Nibbixwoud. Op de kavel bevinden zich een (voormalige bedrijfs-)woning, met daarachter een tuinbouwkas. Het plangebied beperkt zich tot het gebied van de kas.

Het is een vierkant gebied van circa 22 meter breed en 28 meter diep, in totaal onge-veer 600 m². De ligging van het plangebied in het dorp wordt hieronder in afbeelding 1 weergegeven.

Het plangebied omvat een gedeelte van het kadastrale perceel 1660, zie afbeelding 2.



afbeelding 1: ligging Dorpsstraat 71 / Driesprong



afbeelding 2: Uittreksel kadastrale kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De bestemmingen van de in dit plan vervatte gronden waren tot nu toe geregeld in het bestemmingsplan "Basisbestemmingsregeling Nibbixwoud 2006".

Het plangebied is hierin bestemd voor "Woondoeleinden". Dit is een conserverende bestemming waarmee de bestaande woningen met daarbij behorende gronden zijn vastgelegd. Binnen de bestemming "Woondoeleinden" is het niet mogelijk om naast het woongebouw een tweede woning te realiseren op dezelfde kavel. De bestemming laat hier slechts erfbouw ten behoeve van de bestaande woning toe.

De dubbelbestemming "Archeologisch / potentieel archeologisch en cultuurhistorisch waardevol gebied en bodembeschermingsgebied" is tevens van toepassing voor het

plangebied. Deze dubbelbestemming houdt in dat het gebied naast woondoeleinden, tevens bestemd is voor mogelijk behoud en herstel van daarin voorkomende (potentieel) archeologische en cultuurhistorische waarden, alsmede voor bodembeschermingsgebied. Bouwen ten behoeve van de woonfunctie is slechts mogelijk wanneer er geen aantasting plaats vindt van de cultuurhistorische en mogelijke archeologische waarden. Dit dient door middel van een archeologisch onderzoek te worden aangetoond.



afbeelding 3: uitsnede bestemmingsplan "Basisbestemmingsregeling Nibbixwoud 2006"

2

Beleidskaders

In dit hoofdstuk is een selectie opgenomen van de voor het plangebied belangrijkste beleidsdocumenten.

2.1 Provinciaal- en regionaal beleid

2.1.1 Concept Structuurvisie Noord-Holland 2040

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 geeft de ruimtelijke belangen van de Provincie Noord-Holland weer. De belangrijkste thema's in de structuurvisie zijn Klimaatbestendigheid, Ruimtelijke kwaliteit en Duurzaam ruimtegebruik. Door voorzichtig om te gaan met uitleg buiten bestaande kernen wordt er ingespeeld op de bevolkingskrimp op langere termijn en wordt aantasting van karakteristieke landschappen tegen gegaan.

De Provincie Noord-Holland wil steden optimaal benutten en de landschappen open houden, maar ook ruimte bieden aan de economie en woningbouw. Gestreefd wordt naar verdere stedelijke verdichting en gemeenten worden ondersteund bij het optimaliseren van het gebruik van bestaand bebouwd gebied. Vanuit een duurzaam toekomstperspectief wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de identiteit van de dorpen.

Voor het plan Dorpsstraat 71 / Driesprong betekent dit dat verdere verdichting mogelijk is, tenzij dit de karakteristiek van het dorp aantast. De bebouwing zal niet direct plaats vinden aan de karakteristieke Dorpsstraat, maar vlak achter het lint. Met de karakteristiek van het lint wordt rekening gehouden in paragraaf 3.3.

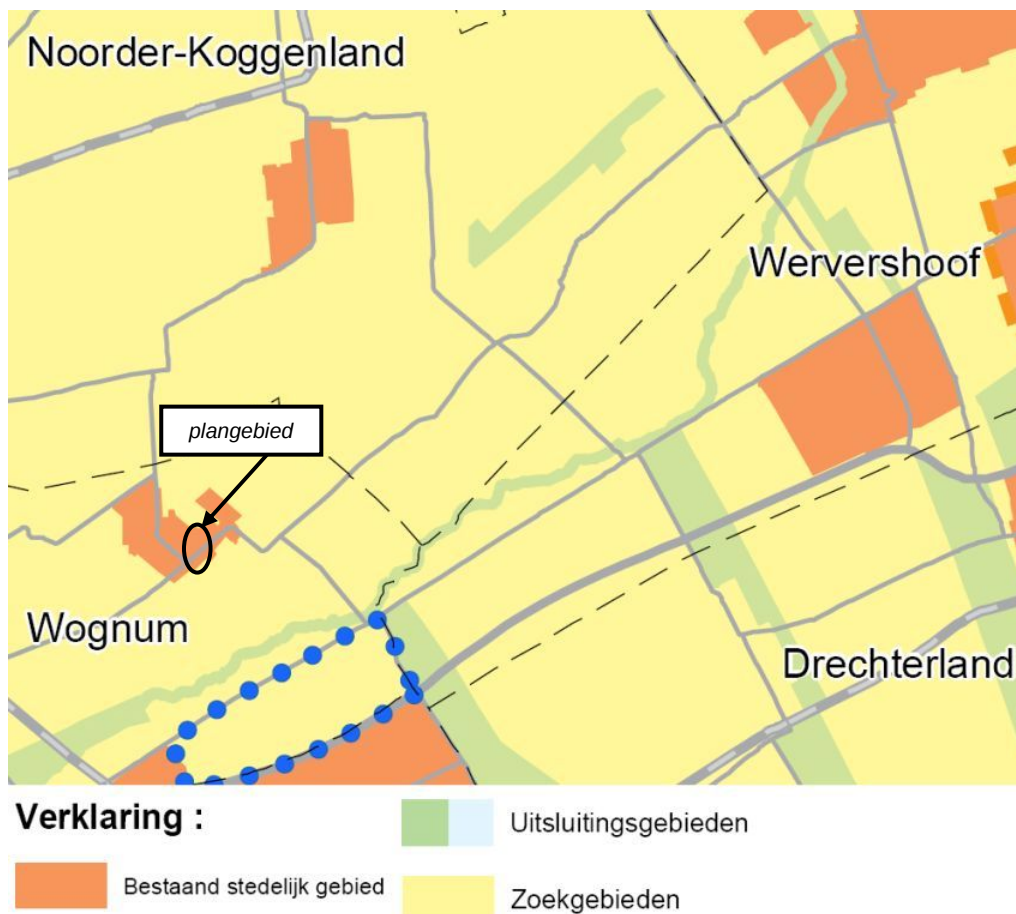
2.1.2 Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

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.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied dat is aangewezen als "bestaand stedelijk gebied" (zie afbeelding 4).

In het bestaande stedelijk gebied geldt dat niet alle open ruimten mogen worden bebouwd. Wettelijk beschermde structuren dienen te worden behouden. Plannen binnen het bestaande stedelijk gebied worden beoordeeld aan de hand van de plaatselijke ruimtelijke situatie, waarbij behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit uitgangspunten zijn.

Bij de herinrichting van het stedelijk gebied moet gestreefd worden naar het beperken van negatieve invloeden op oppervlaktewater- en het grondwatersysteem, zowel kwalitatief als kwantitatief. Tevens geldt een afstemming van het woningbouwprogramma op de regionale woonvisie op de aspecten kwaliteit en kwantiteit (zie paragraaf 2.1.4.).



afbeelding 4: 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. Ketenvverplaatsingen worden eveneens gestimuleerd. Bij het nastreven van deze uitgangspunten wordt rekening gehouden met de gevolgen voor de omgeving.

Voor het onderhavige plangebied Dorpsstraat 71 / Driesprong 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 in dit bestemmingsplan “Dorpsstraat 71 / Driesprong Nibbixwoud” voorgestane inbreiding met één enkele woning heeft nauwelijks invloed op de uitgangspunten van de regionale woonvisie.

Het uitlegprogramma van de regionale woonvisie komt hiermee niet in het gedrang.

3

Het plangebied

3.1 Ligging in groter verband

Nibbixwoud ligt in het oostelijk gedeelte van West-Friesland. Zoals veel dorpen in deze regio heeft het zich ontwikkeld vanuit de oorspronkelijk oost-west lopende agrarische bebouwingslinten, lang geleden ontstaan op de hogere en drogere kreekruggen. 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 bebouwing langs de Dorpsstraat 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.



afbeelding 5: het plangebied in zijn omgeving

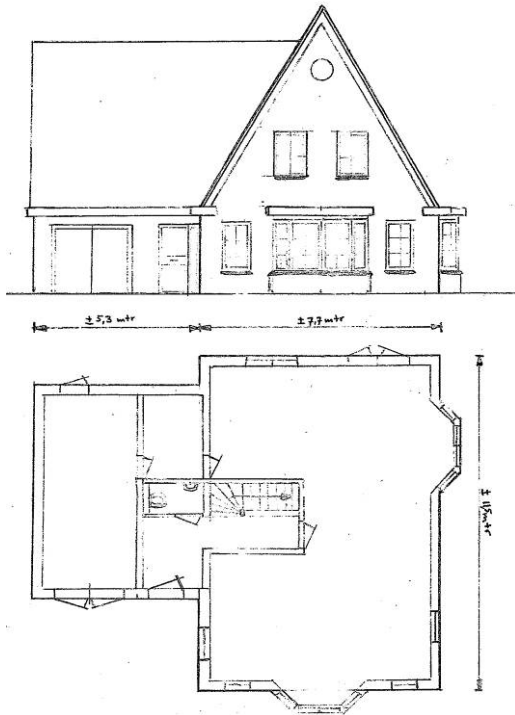
De Driesprong, die aansluit op de Dorpsstraat, betreft een ontsluitingsweg voor achterliggende woonwijk.

Het kadastrale perceel 1660 bevat een woning en kassen. Verder is het plangebied in gebruik als tuin. De Dorpsstraat is binnen bebouwde kom een 30-km weg, evenals de Driesprong. De nieuwe woning zal vanaf de Driesprong worden ontsloten.

3.2 Het bouwplan

Het plan voor Dorpsstraat 71 / Driesprong betreft de bouw van een ééngezinswoning, die op de plaats van de bestaande kassen wordt gesitueerd. Het perceel 1660 wordt hiervoor gesplitst.

De woning bestaat uit één bouwlaag met (dwars)kap. Naast de begane grond is er in de kap ruimte voor een 1^e etage en een zolder. In het ontwerp is een aanbouw/garage (met iets lagere langskap)opgenomen (zie afbeelding 6). Het ontwerp is nog niet definitief en mogelijk wordt deze nog gewijzigd.



afbeelding 6: voorlopig ontwerp

Het plangebied is 600 m² groot. De oorspronkelijke kas was 314 m² groot. Het grondoppervlak van de nieuw te bouwen woning zal aanzienlijk kleiner worden. Rondom de woning zal een tuin worden aangelegd.

3.3 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. Op hoger schaalniveau 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.

Het dorp Nibbixwoud is ontstaan door komvorming tussen de linten Oosterwijzend en Wijzend. Ganker is een voorbeeld van een later aangelegde (maar ook nog altijd historische) noord-zuid verbinding.

In de 20e eeuw is het dorp gegroeid tot wat het nu is.

Gezien de ligging en omvang van het plangebied (één binnendorpse kavel) biedt de historische, grotere landschapsstructuur weinig aanknopingspunten voor de beeldkwaliteit van de nieuwe woning. Voor dit plan gaat het meer om de inpassing van het bouwplan binnen de bestaande dorpsbebouwing van Nibbixwoud.

In dit opzicht is de Dorpsstraat een karakteristiek gegeven voor Nibbixwoud. Het huidige Dorpsstraat 71, een diep perceel met voormalige bedrijfsbebouwing (tuinbouw) past hierin, hoewel de bestaande woning niet monumentaal is. Het bouwplan komt echter niet binnen de (visuele) invloedssfeer van de Dorpsstraat, en in die van de bestaande woning nr. 71.

Het bouwplan geeft een nieuwe invulling aan de bebouwing langs de Driesprong, een buurtontsluitingsweg met gemengde, vrijstaande bebouwing van wisselende ouderdom en in generlei opzicht karakteristiek. Oorspronkelijk werden van hieruit de beide aanliggende bedrijfspercelen aan de Dorpsweg ontsloten, zo ook de kas van nr. 71. Er is geen duidelijk bebouwingsbeeld, de weg gaat over in een woonwijk met moderne verkaveling en eenvoudige dorpswoningen (eengezinshuizen).

Voor het onderhavige bouwplan is aangesloten op het vrijstaande karakter van de bebouwing, het perceel is hiervoor van ruim voldoende omvang en de woning wordt iets teruggelegd ten opzichte van de weg. Voorts is aangesloten op het bestaande dorpse karakter van de omgeving: één bouwlaag met kap binnen de gangbare hoogtes. Het is een royale woning, echter geenszins opzichtig. Als vervanging van een verouderd kassencomplexje is het een duidelijke versterking van het woonkarakter van deze buurt. De woning beschikt over een eigen parkeervoorziening.

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 thans in gebruik als erf en bevindt zich in bestaand bebouwd gebied. Ook is de locatie geen onderdeel van een ecologische hoofdstructuur of een Natura-2000 gebied. Aan de noord-oost zijde van Nibbixwoud bevindt zich een weidevogelleefgebied en een stuk ten zuiden een ecologische verbindingszone. Beide gebieden bevinden zich op te grote afstand om beperkend te zijn voor het plan. Op grond van bovenstaande aspecten kan worden aangenomen dat de flora en faunawet dan wel de Natuurbeschermingswet geen beperkingen met zich mee nemen voor het plangebied.

Voor dit bestemmingsplan "Dorpsstraat 71 / Driesprong Nibbixwoud" is een toetsing in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd, om de mogelijke aanwezigheid van beschermde diersoorten inzichtelijk te maken. Het onderzoek is uitgevoerd door Van der Goed en Groot ecologisch onderzoeks- en adviesbureau, bezocht op 16 januari 2010 (zie bijlage 1). Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied in potentie geschikt is voor beschermde vogels en kunnen broedvogels voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van maart tot en met juli. Verder worden er geen vaste verblijfplaatsen van beschermde soorten verwacht.

Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna is vervolgonderzoek naar beschermde soorten niet nodig. Wel dient erop gewezen te worden dat voor alle beschermde soorten de zorgplicht geldt.

4.2 Milieu

Voor het bestemmingsplan is een milieud advies voor het bouwen van de woning achter Dorpsstraat 71 / Driesprong uitgevoerd door Milieudienst Westfriesland op 27 oktober 2009 (zie bijlage 2: Advies MD 09.08765). Hierbij is gekeken of de bouw van de woning milieutechnisch inpasbaar is op de locatie. In de onderstaande paragrafen is dit advies meegenomen.

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. Daarnaast zijn in Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit regio Noordvleugel (RSL-NV) alle infrastructurele programma's opgenomen die de luchtkwaliteit in betekende mate kunnen beïnvloeden.

Gebleken is dat het plan niet is opgenomen in NSL / RSL-NV en niet in betekende mate zal bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht. Daarbij wordt ter plaatse van het plan voldaan aan de diverse normeringen. Ook is een woning geen gevoelige bestemming en niet gelegen binnen de invloedssfeer van een provinciale- of een rijksweg. Daardoor is toetsing van deze aspecten overbodig.

4.2.2 Geluid

Indicatief onderzoek door Milieudienst Westfriesland toont aan dat er voldaan kan worden aan de Wet geluidhinder (Wgh). De voorkeursgrenswaarde van Lden = 48 dB ten gevolge van de Dorpsstraat wordt niet overschreden. Verder akoestisch onderzoek kan daarom in het kader van de Wet geluidhinder achterwege blijven. Wel dient vanzelfsprekend voldaan worden aan de eisen conform het Bouwbesluit voor wat betreft het binnenniveau en gevelwering.

4.2.3 Bodemkwaliteit

Naar aanleiding van het door Milieudienst Westfriesland uitgebracht advies is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het perceel Dorpsstraat 71 / Driesprong. Dit bodemonderzoek is uitgevoerd door Landview BV op 15 mei 2009 (zie bijlage 3). Uit de beoordeling van het bodemonderzoek door Milieudienst Westfriesland (Advies MD 09.08549) werd aanvullend onderzoek nodig geacht. Het aanvullend bodemonderzoek is door Landview BV uitgevoerd op 11 november 2009 (zie bijlage 4). Het aanvullend bodemonderzoek bevestigde de resultaten uit het verkennend bodemonderzoek. De Milieudienst Westfriesland heeft het aanvullend onderzoek ook beoordeeld (Advies MD 09.10669) en akkoord bevonden.

De uitkomsten van het bodemonderzoek zijn als volgt:

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een niet-verdachte locatie. In de bovengrond zijn daarbij lichte verontreinigingen met kwik en lood geconstateerd. In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Hoewel de concentraties aan individuele PCB's xylenen en dichloorethenen beneden het detectielimiet zijn gemeten worden de achtergrond- of streefwaarden van deze somparameters, door de voorgeschreven sommatie, overschreden. Op de locatie zijn tijdens het voor- en veldonderzoek geen aanwijzingen aangetroffen, welke verontreiniging met deze stoffen kunnen veroorzaken. Tijdens het

onderzoek is op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De licht verhoogde gehalten van kwik en lood in de grond in de grond kunnen worden verklaard door de langdurige bewoning van het gebied. In soortgelijke omstandigheden worden regelmatig verhoogde gehalten aan dergelijke stoffen aangetroffen. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden. Voor het instellen van een vervolgonderzoek wordt daarom geen aanleiding gezien.

De aangetroffen verontreinigingen zijn dusdanig gering en verklaarbaar uit de omgevingsfactoren, zodat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin.

Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. De hergebruiksmogelijkheden van eventueel af te voeren grond dienen in overleg met het bevoegd gezag en conform het Besluit Bodemkwaliteit bepaald te worden.

4.2.4 Externe veiligheid

Vanuit het milieuvadvisie uitgevoerd door Milieudienst Westfriesland komt naar voren dat in de directe omgeving (binnen een straal van 1 kilometer) van de ruimtelijke ontwikkeling geen verkeers-, spoor- en vaarwegen aanwezig zijn 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 bouwplan ligt niet in een invloedsgebied van een risicovol bedrijf. Ook transportleidingen van aardgas en brandbare vloeistoffen zijn gelegen op voldoende afstand (> 1 kilometer). Externe veiligheid is voor deze locatie dan ook niet relevant.

Uit het artikel 3.1.1. Bro overleg is een opmerking van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord gekomen naar aanleiding van de vraag over aanwezigheid van een bluswatervoorziening (zie bijlage 7). Uit contact met de brandweer blijkt dat er een bluswatervoorziening aanwezig is in de nabijheid (binnen 40 meter) van de toegang van het plangebied.

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt in de polder De Vier Noorder Koggen, in peilgebied 6750-14, met een vast streefpeil van NAP -2,20 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van poldersloten (hoofdwaterlopen) naar het gemaal De Vier Noorder Koggen. Daar wordt het water via dit gemaal op het IJsselmeer uitgeslagen.

Het plangebied is 600 m² groot. De oorspronkelijke verharding bestond uit de kas van 314 m² groot. De huidige verharding zal met name bestaan uit de woning. De woning zal een stuk kleiner worden dan de oorspronkelijke kas, waardoor er een afname van verharding binnen het plangebied zal plaatsvinden.

4.3.2 Watertoets (uitvoering)

Waterkwantiteit

Op grond van de bovengenoemde cijfers heeft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op 10 december 2009 een eerste beoordeling over het plan gegeven. Omdat er geen toename maar een afname van verhard oppervlakte zal plaatsvinden, hoeven er geen compenserende maatregelen getroffen te worden (zie bijlage 5). Dit is ook de reactie van het Hoogheemraadschap in het kader van artikel 3.1.1 Bro-overleg.

Waterkwaliteit

In relatie tot het watersysteem is ook het in het plangebied aanwezige rioleringsstelsel van belang. Het Hoogheemraadschap heeft voor het rioleringsbeleid als uitgangspunt dat een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd, met zuiverende randvoorzieningen waar dat nodig is. Met het oog op duurzaam bouwen, adviseert het Hoogheemraadschap de afvalwaterstromen binnen het plan in ieder geval gescheiden aan te leggen. Dit ligt in lijn met de eigen beleidsuitgangspunten om de 'schone' 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

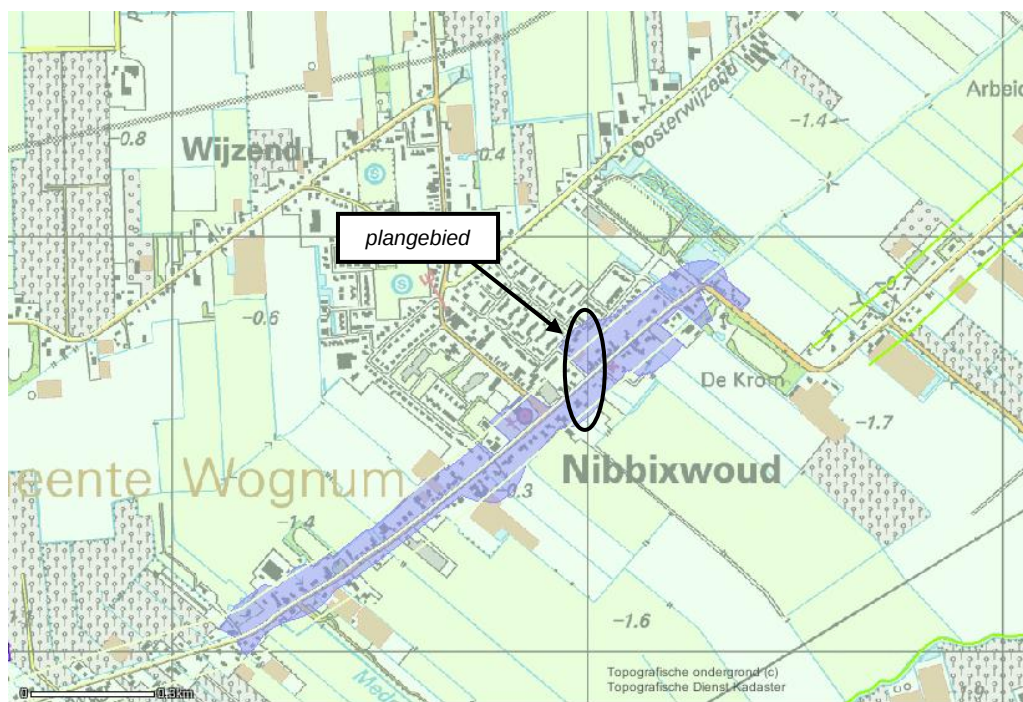
Cultuurhistorie en archeologie

5.1 Cultuurhistorie

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 (CHW) 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 3.3 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.

Dorpsstraat 71 / Driesprong valt onder een waardering van hoge waarde, namelijk in het gebied waar de historische dorpskern van Nibbixwoud uit de Late Middeleeuwen tussen 1849-1859 gelegen was (zie 7)



Kaartschaal 1 : 11338

afbeelding 7: archeologische waarden (uitsnede CWK Noord-Holland).

5.2 Archeologie

De bodem van locatie is waarschijnlijk niet erg verstoord. Het plangebied zelf is vanaf 1771 tot en met 1961 onbebouwd gebleven en was in gebruik als tuin of woonerf.

Voor het plangebied zijn een Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek in augustus 2009 uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten (zie bijlage 6). Op basis van het bureauonderzoek werden op en in de top van het zanderige klei archeologische resten vanaf het Neolithicum tot en met de Bronstijd (ca 3000 BP) verwacht. Deze laag kan een vermenging van onder-

meer kleine fragmenten aardewerk, houtskool en bot met het oorspronkelijk substraat bevatten. De meeste typen archeologische resten (bot, houtskool, aardewerk, metaal) zullen door de natte en zuurstofloze condities goed zijn geconserveerd. Ze zijn bovendien afgedekt door jongere kleiafzettingen.

Aan en direct onder het maaiveld worden archeologische resten verwacht vanaf de Bronstijd. De vondstenlaag van deze resten zal zich niet dieper bevinden dan 100 cm beneden het maaiveld. Organische resten en bot zullen door de boven het hoogste grondwaterpeil (1m – mv) heersende relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. Andere type indicatoren (aardewerk) zijn waarschijnlijk matig tot goed geconserveerd. Volgens het bureauonderzoek bevinden zich binnen het plangebied poldervaaggronden met daaronder zandige afzettingen van een getijdengeul. Deze zijn tijdens het verkennend booronderzoek ook aangetroffen, maar zijn tot in de top van de geul verstoord door menselijk handelen in het recente verleden. Tijdens het karterend booronderzoek zijn geen indicatoren aangetroffen die wijzen op archeologische sporen in de bodem.

Voortkomend uit bovenstaande uitkomsten van het archeologisch onderzoek, is het advies om het onderzochte terrein van Dorpsstraat 71 / Driesprong vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Daarom wordt aanbevolen om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

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. Ook 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 een ééngezinswoning op het achterste deel van de locatie Dorpsstraat 71 mogelijk te maken. Hiertoe is in het bestemmingsplan een tweetal bestemmingen opgenomen. Deze zijn hierna kort toegelicht.

6.2.1 De bestemmingen

Tuin (T) artikel 3

De bestemming "Tuin" is op gronden aan de voorzijde van de woning gelegd. Op deze gronden is de bouw van een aanbouw aan de voorgevel (erker) van de woning toegestaan. Verder mogen er op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen en tuinmeubilair. 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'.

Wonen (W) artikel 4

De woonbestemming is ingedeeld in een bestemmingsvlak met een bouwvlak. Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd. Aanbouwen en bijgebouwen mogen in dit bouwvlak worden gebouwd, maar ook daarbuiten. De bouwregels stellen maxima aan de toegestane hoogte van de woningen.

Het zij- en achtererf mogen tot maximaal 60 m² of maximaal 50% worden bebouwd met aanbouwen en bijgebouwen. De bouwregels zijn afgestemd op die van het vigerende "Basisbestemmingsregeling Nibbixwoud 2006".

6.2.2 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 5)

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.

7

Economische uitvoerbaarheid

Het woningbouwplan is een particulier initiatief. De grond waar de bouw van de één-gezinswoning plaatsvindt, is in particulier eigendom. Realisering brengt geen kosten voor de gemeente voort. Met de initiatiefnemer van het plan is een planschadeovereenkomst gesloten. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee voldoende gemotiveerd.

8

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg toegezonden aan de hieronder genoemde bedrijven en instanties:

1. Provincie Noord-Holland, directie Subsidie, Handhaving en Vergunningen;
2. VROM-Inspectie Regio Noord-West;
3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
4. Milieudienst Westfriesland;
5. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier District West;
6. de ministeries van Economische Zaken en Rijkswaterstaat;
7. de aangrenzende gemeenten Andijk en Westerhoof
8. WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit
9. Rijksdienst voor cultureel erfgoed
10. Landschap Noordholland
11. LTO Nederland en LTO Noord
12. NV. PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
13. N.V. Nederlandse Gasunie
14. Nuon
15. KPN Telecom
16. Ziggo

Bovengenoemde instanties met de nummers 1 tot en met 5 hebben laten weten geen opmerkingen over het bestemmingsplan te hebben. De overlegpartners hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling. De veiligheidsregio heeft een aandachtspunt meegegeven ten aanzien van een primaire bluswatervoorziening. Dit is meegenomen in paragraaf 4.2.4 Externe Veiligheid.

Bovengenoemde instanties en bedrijven met de nummers 6 tot en met 16 hebben niet gereageerd.

8.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor een ieder zes weken ter inzage gelegen van 19 maart 2010 tot en met 29 april 2010. Er zijn in deze periode geen inspraak reacties ingediend.