

Gemeente Medemblik

Projectbesluit Ganker 106a

Stadium planprocedure

In ontwerp ter inzage gelegd

d.d

Gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders

d.d

Planinhoud

Toelichting

Voorschriften

Verbeelding

Opstellers

drs. T. Dronkert, planoloog

B. Visser, gemeente Medemblik

Projectnummer

Datum

Februari 2010

Inhoud Toelichting

	Inleiding	1
1		
	1.1 Aanleiding	1
	1.2 Ligging en begrenzing	1
	1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
	Beleidskaders	4
2		
	2.1 Europees- en Rijksbeleid	4
	2.1.2 Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord	5
	2.1.3 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan	6
	2.1.4 Regionale Woonvisie West-Friesland	6
	2.2 Natuur en milieu	7
	2.2.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4	7
	Het plangebied	8
3		
	3.1 Ligging in groter verband	8
	3.2 Bestaande situatie	9
	3.3 Het plan	9
	3.4 Beeldkwaliteit	10
	Natuur, Milieu en Waterhuishouding	13
4		
	4.1 Natuur	13
	4.1.1 Vogel- en Habitatrichtlijn	13
	4.1.2 Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet	13
	4.2 Milieu	13
	4.2.1 Luchtkwaliteit	13
	4.2.2 Geluid	14
	4.2.3 Bodemkwaliteit	14
	4.2.4 Externe veiligheid	14
	4.2.5 Zonering agrarische bedrijven	14
	4.3 Waterparagraaf	15
	4.3.1 Waterhuishoudkundige situatie	15
	4.3.2 Watertoets (uitvoering)	15
	Cultuurhistorie en archeologie	16
5		
	5.1 Cultuurhistorie	16
	5.2 Archeologie	16

	De bestemmingen	19
6		
	6.1 Algemeen	19
	6.2 Doel ruimtelijke onderbouwing	19
	6.2.1 De bestemmingen	19
	6.2.2 Algemene voorschriften	20
	Economische uitvoerbaarheid	22
7		
	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
8		
	8.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening	22
	8.2 Inspraak	22
	Bijlagen	
	Bijlage 1 :Nota inspraak en beantwoording Voorontwerp bestemmingsplan Nibbix- woud-Gankert 106/106a	
	Bijlage 2 : Ontwerpprojectbesluit	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan Ganker 106/106a was tot voor kort een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Inmiddels zijn de gronden vrij gekomen voor invulling met een nieuwe functie. Gekozen is voor woningbouw als voortzetting van de ter plaatse aanwezige lintbebouwing, en voor nieuwbouw van een brandweergarage. Als gevolg van de samenvoeging van de brandweerkorpsen van Nibbixwoud en Oostwoud is de behoefte ontstaan aan een nieuwe garage. Gekozen is voor een locatie aan Ganker. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan wordt er een projectbesluit gevoerd voor de realisatie van drie nieuwe woningen en voor het wijzigen van de voormalige agrarische bedrijfswoning in de bestemming "Wonen".

Dit bestemmingsplan verschaft aan deze ontwikkeling de planologische titel.

1.2 Ligging en begrenzing

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

Het plangebied omvat de kadastrale percelen H 1608, 1704, 1705, gelegen tussen de huisnummers Ganker 104a en 106a en een gedeelte naast ten noorden van perceel 106a. Het is een grotendeels rechthoekig perceel van ca. 100 m lang en ca. 80m diep.



afbeelding 1: ligging plangebied Ganker 106a

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

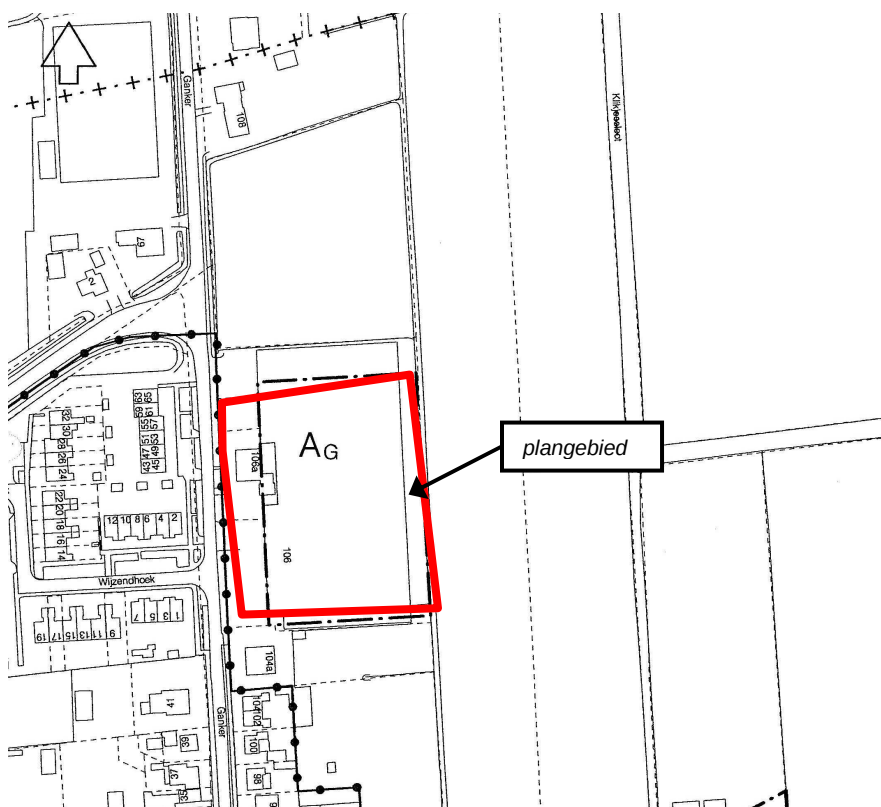
bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2003"

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

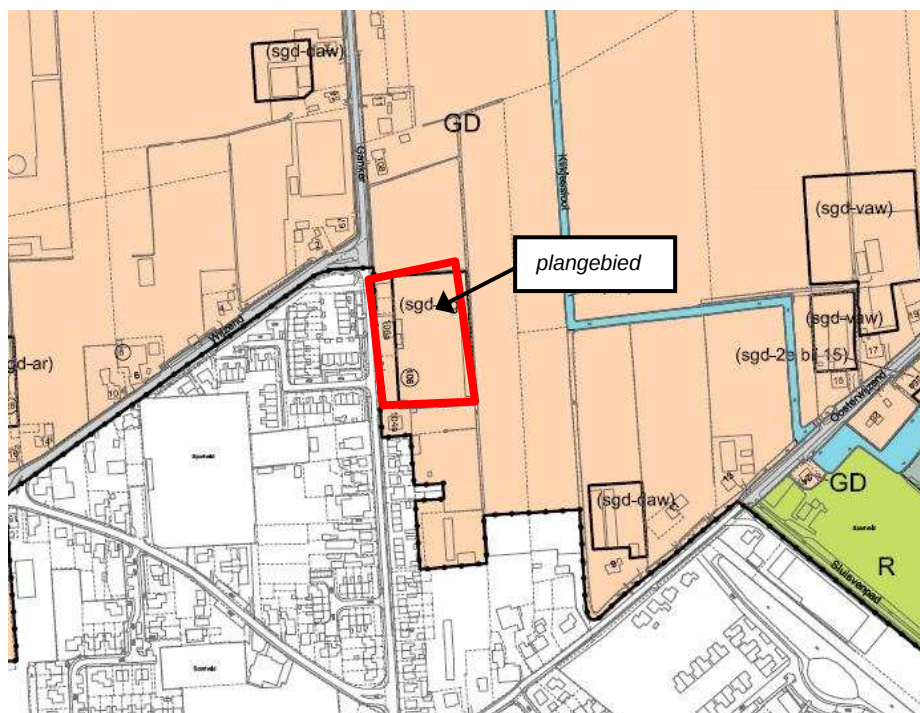
De gronden waren bestemd voor het glastuinbouwbedrijf met bijbehorende bebouwing, w.o. een bedrijfswoning en kassen (nr. 106, 106a), en een waterbassin.

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

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



afbeelding 2: vigerend bestemmingsplan Landelijk Gebied 2003



afbeelding 3: het plangebied Ganker 106a in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan Landelijk Gebied 2009

2

Beleidskaders

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

2.1 Europees- en Rijksbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water;

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

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

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

Nota Ruimte

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

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

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

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

Nota Mobiliteit

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

Vierde Nota Waterhuishouding

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

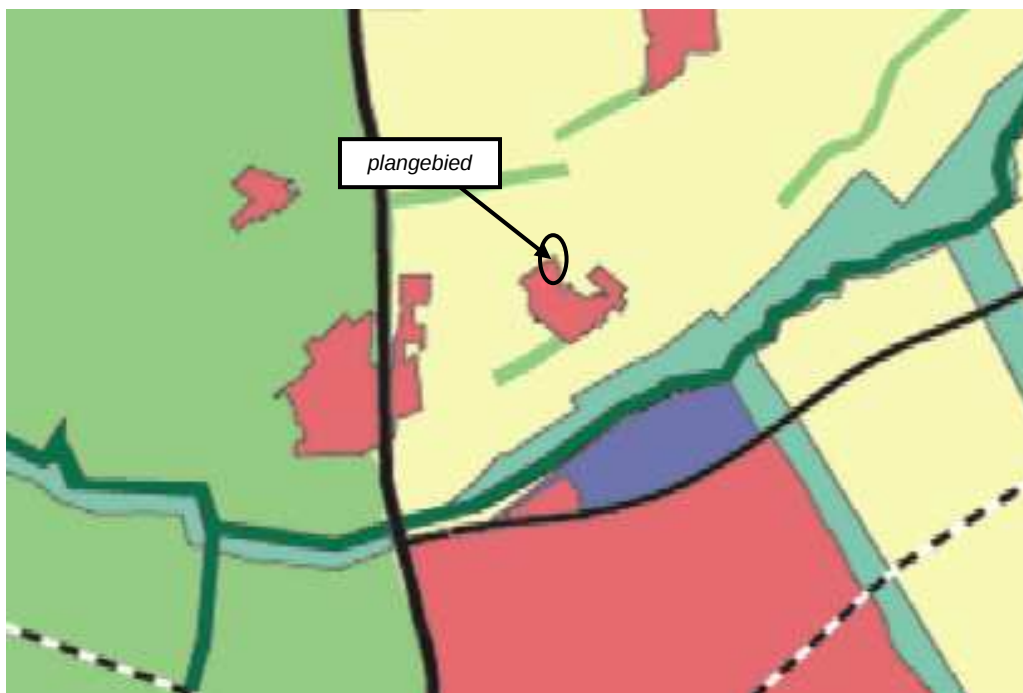
De Vierde Nota zal naar verwachting in december 2009 worden vervangen door het Nationaal Waterplan. Het Nationaal Waterplan zal het beleid uit de Vierde Nota versterkt voort zetten. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame

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

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

2.1.2 Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord

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



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

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

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

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

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



afbeelding 5: uitsnede overzichtskaart stedelijke gebieden

2.1.3 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan

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

2.1.4 Regionale Woonvisie West-Friesland

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

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

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

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

2.2 Natuur en milieu

2.2.3 Nationaal Milieubeleidsplan 4

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

¹ Vastgesteld door het kabinet op 1 november 2002

3

Het plangebied

3.1 Ligging in groter verband

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

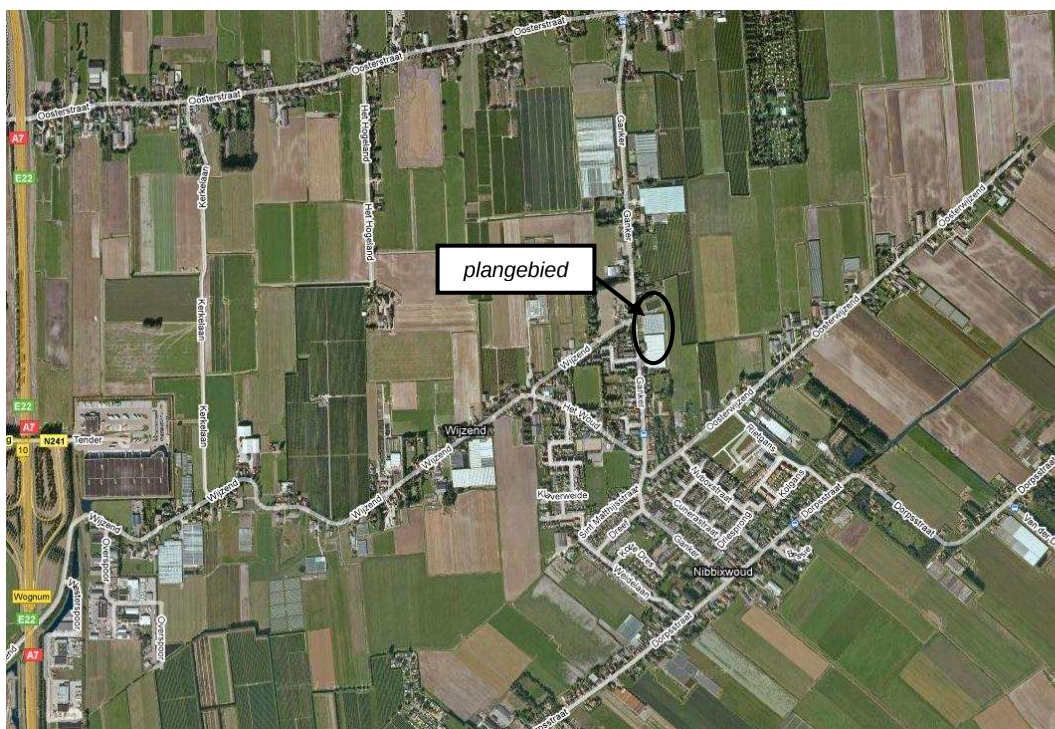
Structurerend voor het patroon van nederzettingen in dit deel van West-Friesland waren de oost-west lopende bebouwingslinten, lang geleden ontstaan op de hogere en drogere kreekruigten. De huidige Zwaagdijk, Oosteinderweg/Dorpsstraat en Wijzend zijn hier voorbeelden van. Nibbixwoud heeft zich ontwikkeld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

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

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

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

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



afbeelding 6: het plangebied in zijn omgeving

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

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

3.4 Beeldkwaliteit

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

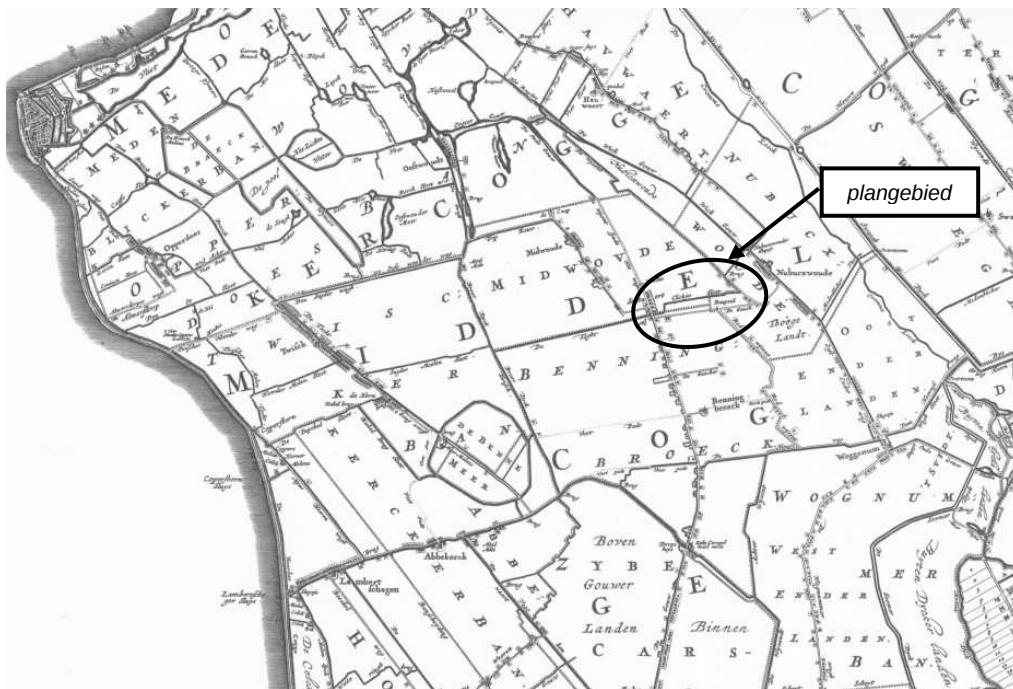
De dorpen zijn voortgekomen uit de langgerekte lintbebouwingen die in vroeger tijd konden ontstaan op de hoger gelegen oeverwallen/kreekruggen langs afwateringsstromen als Groote Wijzend, Kromme Leek, Wijkgouw en de Gouw. Tussen deze nederzettingen is het landelijke gebied in stroken met wisselende breedte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

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

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

Oorspronkelijk werd langs deze noord-zuidlopende verbindingwegen niet gebouwd. Rond 1900 was Ganker nog geheel onbebouwd. De bebouwing is hier dus pas in de 20^e eeuw ontstaan, samen met de komvorming van Nibbixwoud en Wijzend. Anders dan de oorspronkelijke linten van deze dorpen heeft de bebouwing langs Ganker geen cultuurhistorische waarde. Wél is het beloop van deze weg oorspronkelijk en in samenhang met boven beschreven ontstaansgeschiedenis cultuurhistorisch waardevol. Op een kaart uit 1725 komt "De Gancker" als verbinding tussen "Nubucxwoude" en "De Buert" reeds voor. Ter hoogte van het bestemmingsplangebied, bij de aansluiting van Wijzend op Ganker, stond een banpaal. Ook de "Clickjessloot", die noordwaarts overgaat in "De Toght" was toen al gegraven (zie afbeelding 7).

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



afbeelding 7: De Gancker op de kaart van het Hoogheemraadschap uitwaterende Sluizen en Kennemerland (1725)

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

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

Bebouwingskarakteristiek

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

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

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

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

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

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

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

Inpassing in de ruimere omgeving

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

Bestaande kwaliteiten

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

De voorzijde van de nieuwe woningen zijn achter de voorgevel van de bestaande bedrijfswoning geplaatst ten einde eventuele geluidhinder afkomstig van de Ganker in te perken.

4

Natuur, Milieu en Waterhuishouding

4.1 Natuur

4.1.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

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

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

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

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

4.1.2 Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet

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

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

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

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

4.2 Milieu

4.2.1 Luchtkwaliteit

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

Voor het plangebied blijft de achtergrondconcentratie binnen de normen wordt 'niet in betekende mate' bijgedragen aan de luchtkwaliteit. Nadere toetsing aan de Wet kan derhalve achterwege blijven.

4.2.2 Geluid

wegverkeerslawaaï

Wonen is in de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als een geluidgevoelige functie. Binnen zones langs wegen moet onderzoek naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer worden verricht. Voor nieuwe woningen binnen de onderzoekszone geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Ontheffing is mogelijk tot maximaal 53 dB. Wegen waar een 30km regiem geldt, hebben geen zone en hier rust ook geen onderzoeksplicht. De woningen vallen allen binnen het gebied waar de 30 km zone geldt.

4.2.3 Bodemkwaliteit

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

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

4.2.4 Externe veiligheid

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

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

Het bestemmingsplangebied ligt niet binnen een contour van een transportas van (explosie)een route gevaarlijke stoffen. Ook is geen bedrijf in de omgeving aanwezig dat een risicocontour bezit. Daarom is voor de ontwikkeling van de woningen geen belemmering aanwezig vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.2.5 Zonering agrarische bedrijven

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

4.3 Waterparagraaf

4.3.1 Waterhuishoudkundige situatie

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

Ter wille van een goede afscheiding van het terrein van de toekomstige brandweerkazerne met de toekomstige woningen zal de daar aanwezige sloot worden verbreed.

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

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

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

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

4.3.2 Watertoets (uitvoering)

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

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

Waterkwaliteit

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

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

Reactie gemeente

De gemeente neemt de aanbevelingen van het Hoogheemraadschap in het bestemmingsplan en deze ruimtelijke onderbouwing over. Het ligt in lijn met gemeentelijke 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

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

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

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

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

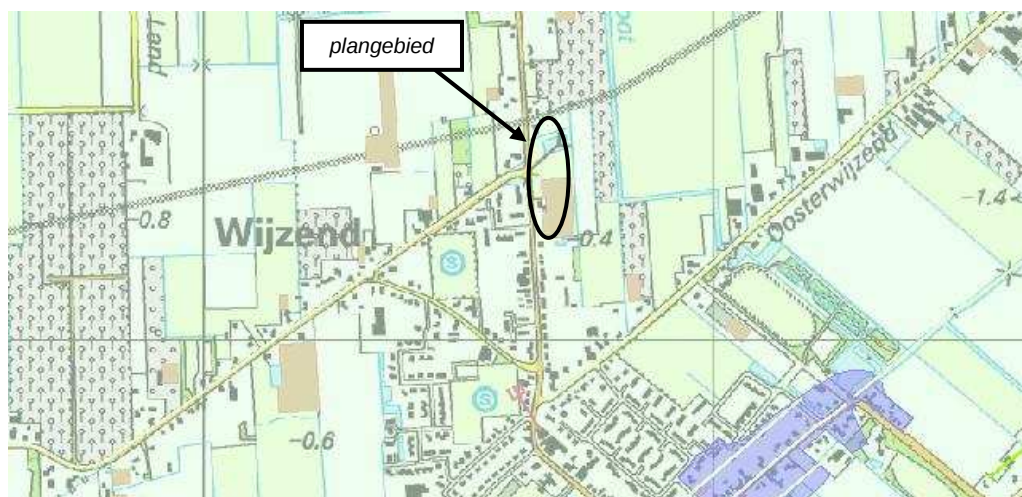
5.2 Archeologie

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

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

Afbeelding 8 op de volgende bladzijde laat een uitsnede uit de CWK voor het plangebied zien. Het archeologisch gebied van hoge waarde ligt op ruime afstand van het plangebied. Zoals is te zien zijn binnen de plangrenzen en in de omgeving geen archeologische vindplaatsen geregistreerd. De verwachting of hier mogelijk toch archeologische waarden kunnen worden aangetroffen bij de werkzaamheden voor de bouw

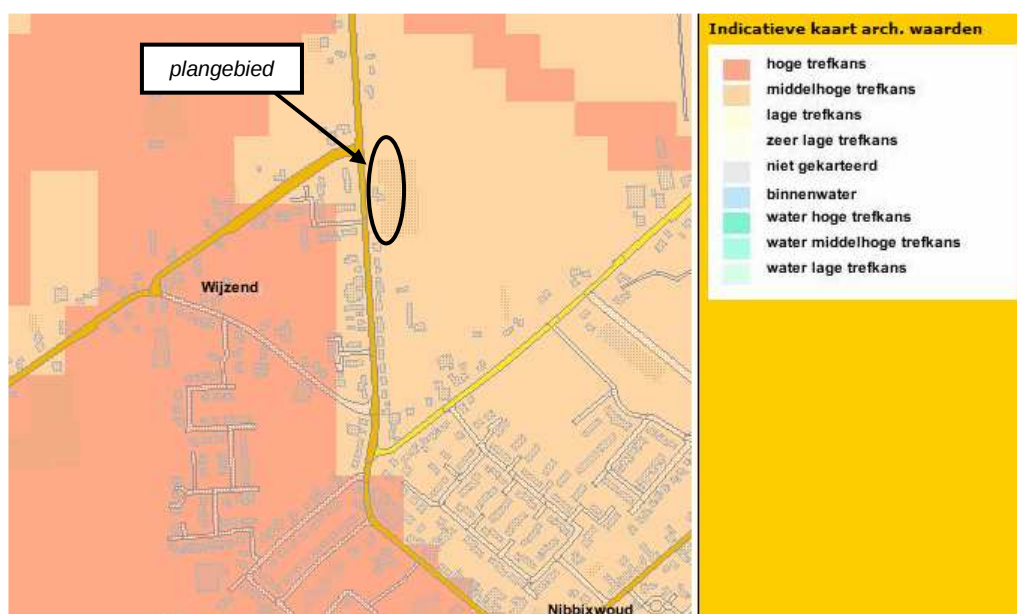
van de woningen en de aanleg van de waterpartij, is af te lezen van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden.



afbeelding 8: archeologische waarden (uitsnede CWK Noord-Holland).

Indicatieve Kaart Archeologische Waarden

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



Afbeelding 9: archeologische waarden (uitsnede uit IKAW)

Het plangebied is eerder bebouwd geweest waardoor de ondergrond is verstoord. Met het gegeven dat hier en in de omgeving geen archeologische vondsten zijn gedaan of archeologische waarden bekend zijn, is afgezien van verder archeologisch onderzoek. Ook tijdens het slopen van de voormalige agrarische opstallen zijn geen archeologische vondsten gedaan.

6

De bestemmingen

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende voorschriften wordt een zo eenvoudig en overzichtelijk mogelijke indeling en redactie nagestreefd. Voorts is het aantal voorschriften van een toekomstige bestemming beperkt. Zowel inhoudelijk als voor de methodiek is de Landelijke standaard PRGB 2008 gevolgd. De voorschriften sluiten aan bij het bestemmingsplan Nibbixwoud–Ganker 106/106a omdat het projectbesluit betrekkelijk snel ingepast wordt in dit bestemmingsplan.

De voorschriften zijn ingedeeld in de volgende vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk I: Inleidende voorschriften, 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: Voorschriften, waarin de op de verbeelding 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 voorschriften, 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: Slotregel.

6.2 Doel ruimtelijke onderbouwing

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

6.2.1 De bestemmingen

Tuin (T)

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

Verkeer (V)

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

Water (WA)

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

Wonen (W)

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

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

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

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

Per bouwvlak mag één woning worden gebouwd. Om het vrijstaande karakter van de woningen zeker te stellen dient minimaal 3 m afstand vanuit de woning tot de zijdelingse perceelsgrens te worden gehouden. Een uitbouw aan de zij- en achterkant van de woning is tot maximaal 3,5 m mogelijk, met dien verstande dat voor een aan- of uitbouw minimaal 1 m afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet worden gehouden. Het zij- en achtererf mag tot maximaal 100 m² of maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen en aan- of uitbouwen.

Ook is via een ontheffing de bouw van een stolp mogelijk gemaakt, uitsluitend wanneer het bouwvlak groter of gelijk is aan 14 m x 14 m. De bebouwingsregels voor een stolp wijken af van de in de voorschriften genoemde bebouwingsregels voor woningen, voor een stolp gelden namelijk de volgende afmetingen:

- maximale goothoogte van 4 m;
- maximale bouwhoogte van 12 m;
- maximale inhoud van 1.500 m³.

6.2.2 Algemene voorschriften

Anti-dubbeltelregel

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

Bijvoorbeeld in de bestemming "Wonen", waarin is bepaald dat ten hoogste 40% van de gronden op de kaart tot ten hoogste 60 m² met aan-, uitbouwen en bijgebouwen mag worden bebouwd. Indien iemand 40% van zijn erf bebouwt en vervolgens een stuk onbebouwd verkoopt aan de buurman mag deze laatste dat bij berekening van de door hem te bouwen aan- en bijgebouwen niet wederom meerekenen.

7

Economische uitvoerbaarheid

De gronden waar de bouw van de brandweerkazerne en aansluitend een drietal woningen plaatsvindt, zijn in eigendom van de gemeente Medemblik. De gronden voor de resterende woningen zullen in particulier beheer worden gerealiseerd (hierop is deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing). Omdat de gronden reeds in eigendom zijn van de partijen die de beoogde bouwplannen gaan ontwikkelen, zijn de ontwikkelkosten laag.

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

Er is geen grondexploitatieplan voor dit project opgesteld.

8

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Het voorontwerpbestemmingsplan “Nibbixwoud- Ganker 106/106a” is in het kader van het overleg toegezonden aan instanties van rijk en provincie wier belangen bij het plan zijn betrokken, en aan het hoogheemraadschap. In dit voorontwerp-bestemmingsplan zat ook het plangedeelte waarop deze ruimtelijke onderbouwing van toepassing is.

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

De volgende instanties os om reactie verzocht:

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

8.2 Inspraak

Vanaf 25 september 2009 heeft het voorontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn 6 inspraakreacties ontvangen. Voor de inspraakreacties en het gemeentelijke antwoord wordt verwezen naar de “Nota inspraak en beantwoording voorontwerp bestemmingsplan Nibbixwoud-Ganker 106/106a” dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Doordat men 1 woning ten noorden en 2 woningen ten zuiden van de voormalige agrarische bedrijfswoning n eerder wil realiseren, wordt vooruitlopend op het bestemmingsplan een procedure ex. 3.10 Wro gevoerd.