
GEMEENTE MEDEMBLIK

**WIJZIGINGSPLAN ANDIJK-
WONINGBOUWLOCATIE HOEKWEG**

Status: Ontwerp
Datum: 21 augustus 2013



**WIJZIGINGSPLAN ANDIJK -
WONINGBOUWLOCATIE HOEKWEG**

CODE 1299225 / 21-08-2013

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	2
2. PROJECTBESCHRIJVING	4
2. 1. Huidige situatie	4
2. 2. Het voorgenomen initiatief	4
2. 3. Beeldkwaliteitsplan Andijk	6
2. 4. Toetsing aan de wijzigingscriteria	9
3. INVENTARISATIE VAN RELEVANT BELEID	10
3. 1. Provinciaal beleid	10
3. 2. Gemeentelijk beleid	10
4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN / ONDERZOEK	15
4. 1. Ecologie	15
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	17
4. 3. Water	18
4. 4. Milieuzonering	19
4. 5. Bodem	20
4. 6. Geluid	21
4. 7. Luchtkwaliteit	21
4. 8. Externe veiligheid	22
4. 9. Kabels en leidingen	22
5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	23
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	23
5. 3. Grondexploitatie	23
BIJLAGEN	
Bijlage 1	Digitaal wateradvies
Bijlage 2	Advies Archeologie West-Friesland
Bijlage 3	Advies Milieudienst West-Friesland

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan de Hoekweg 27a in Andijk is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Dit bedrijf heeft aangegeven met haar bedrijfsactiviteiten te stoppen. Graag wil de eigenaar gebruik maken van de in het bestemmingsplan *Dorpskernen III* opgenomen wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om woningbouw op het betrokken perceel mogelijk te maken. Hierbij wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesaneerd.

Met dit wijzigingsplan wordt het juridisch-planologisch kader geschetst om toepassing te kunnen geven aan de wijzigingsbevoegdheid

De ligging van het perceel is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Google Maps)

1. 2. Planologische regeling

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan *Dorpskernen III* van de gemeente Medemblik. Het bestemmingsplan is op 4 juli 2013 vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel een bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw 2' en heeft het een aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 8". Burgemeester en wethouders kunnen binnen de gronden met deze aanduiding woningbouw mogelijk maken.

In artikel 45 lid 9 van het bestemmingsplan *Dorpskernen III* zijn voor het gebied met de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied 8" de volgende wijzigingsregels opgenomen:

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 8' wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. sprake is van algehele bedrijfsbeëindiging op de locatie;
- b. de aanwezige bedrijfsbebouwing en opstallen volledig worden gesloopt;
- c. ten hoogste 6 woningen worden gerealiseerd;
- d. het Beeldkwaliteitsplan van de voormalige gemeente Andijk, van 2004, aangepast in 2005 dient als toetsingskader;
- e. de verwezenlijking past binnen het gemeentelijk woonbeleid;
- f. voldaan wordt aan een parkeernorm van 2 pp/woning;
- g. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd;
- h. met akoestisch onderzoek is aangetoond dat kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- i. over de waterhuishouding vooraf advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- j. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 32 van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 32 van het bestemmingsplan *Dorpskernen III* betreft de bestemming 'Wonen'. In deze bestemming zijn de gronden bestemd voor woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of mantelzorg, met bijbehorende bouwwerken, met daaraan ondergeschikt wegen en straten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen met daarbij behorende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde. Het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 7 en 12 meter. De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer respectievelijk minder is. Bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 2 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 60 m² per hoofdgebouw bedragen.

1. 3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het provinciaal en gemeentelijk beleid, dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk aandacht besteedt aan het aspect grondexploitatie. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 een juridische beschrijving van het plan gegeven.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Hoekweg nabij Andijk. De Hoekweg ligt in het buitengebied van de gemeente Medemblik. De weg vormt een verbinding tussen de Dijkweg en Kleingouw en is voor het grootste gedeelte voorzien van lintbebouwing in de vorm van woningbouw. Ten noorden van het plangebied is een grondverzetbedrijf gevestigd. Aan de overkant van het plangebied bevindt zich een bed and breakfast met een theetuin op de Hoekweg 25. Ten zuiden van het plangebied is tussen het plangebied en Hoekweg 44 een doorzicht naar het open landschap aanwezig. Op circa 70 meter ten zuiden van het plangebied is aan de Hoekweg 44 een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd. Tot slot ligt op circa 40 meter ten zuiden van het plangebied nog een aannemersbedrijf aan de Hoekweg 42.

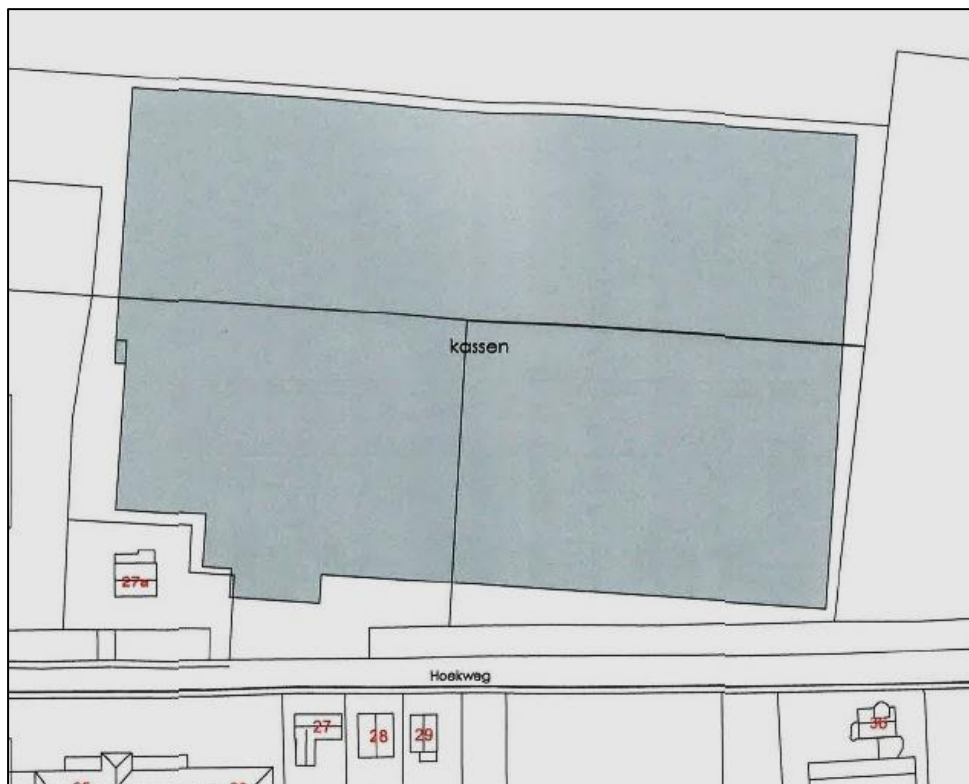


Figuur 2. Aangezicht plangebied vanuit zuidelijke richting

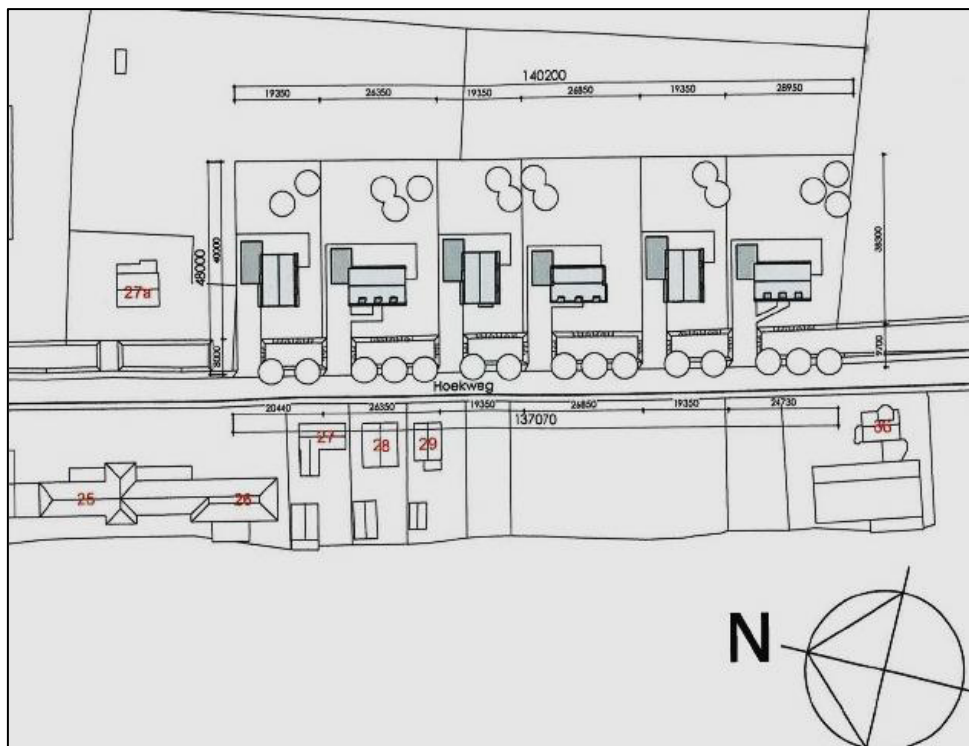
2. 2. Het voorgenomen initiatief

Het glastuinbouwbedrijf aan de Hoekweg 27a heeft aangegeven met haar bedrijfsactiviteiten te stoppen. De eigenaar zal het gehele kassencomplex. De wens is om daarvoor in de plaats woningbouw langs de Hoekweg te realiseren. In het bestemmingsplan *Dorpskernen III* is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om dit mogelijk te maken voor maximaal zes woningen.

De huidige inrichting van het plangebied met het te slopen kassencomplex is weergegeven in figuur 3. De voorgestelde (indicatieve) invulling van het plangebied is weergegeven in figuur 4.



Figuur 3. Het te slopen kassencomplex (bron: bureau 22)



Figuur 4. Nieuwbouw zes woningen langs de Hoekweg (bron: bureau 22)

2. 3. Beeldkwaliteitsplan Andijk

Uitgangspunt is dat beoogde ontwikkeling past in het beeldkwaliteitsplan van de voormalige gemeente Andijk van 2004, aangepast in 2005. In het beeldkwaliteitsplan wordt het volgende voor het betrokken plangebied beschreven.

Kansen

- Algemene karakteristiek: tweezijdige lintbebouwing met wisselende korrelgrootte en uitstraling, doorzichten
- Waarde voor identiteit Andijk: positief
- Ambitieniveau: nadruk op behoud en versterken kwaliteit deelgebied, transformatie binnengebieden
- Ingrepen: behoud karakteristieke doorzichten, verdichting, vervanging bedrijven voor woningbouw, structurele ingrepen in binnengebieden

Samenhang

- Binding met landschappelijke basis
- Incidenteel visuele relatie met dijk
- Oriëntatiepunten: bruggen

Situering bebouwing

- Tweezijdige lintbebouwing
- Wisselende afstand tot weg
- Wisselende ruimtes tussen woningen

Voor nieuwe woningen

- Alleen mogelijk indien perceel minimaal 17 meter breed is, alsmede resterende erf minimaal 17 meter
- In principe vrijstaande woningen, maar in specifieke situaties clustering mogelijk bij bedrijfsverplaatsing op diepe kavels
- Nokrichting evenwijdig of loodrecht op wegas of heersende kavelrichting
- Minimaal 3 meter tot zijdelingse erfgrans

Landschap, groen en water

- Groene ruimtes op strategische plekken/ kruising linten
- Groene erven en erfafscheidingen
- Relatie bebouwing met water

Openbare ruimte

- Continue route, herkenbaar profiel per straat
- Laanbomen

Karakter bebouwing

- Individuele bouwwijze/overwegend landelijke bouwstijl met zorgvuldige detaillering en traditioneel kleur- en materiaalgebruik
- In de linten zoveel mogelijk laagbouw van een of twee lagen met kap

Algemene karakteristiek, uitgangspunt voor nieuwe bebouwing

- Goothoogte bij voorkeur lager dan 4,50 meter
- Symmetrische daken met een duidelijke overstek en een helling tussen de 40° en 60°, geen plat dak of lessenaarsdak, zowel voor het hoofdgebouw als voor de bijgebouwen
- Traditioneel materiaalgebruik, daken bij voorkeur pannen of riet, opgaand gevelwerk hout of baksteen. Geen geplakte dakbedekkingen of gevelplaten

Zoals uit paragraaf 2.2. blijkt, vindt vervanging van een bedrijf door woningbouw plaats, waardoor er nieuwe doorzichten naar het landschap ontstaan. De situatie verandert deels in een tweezijdige lintbebouwing, waarbij op grotere schaal de bebouwing een wisselende afstand tot de weg kent, maar binnen het plangebied op dezelfde afstand tot de weg is gelegen. De woningen worden op variabele perceelsbreedtes gesitueerd (minimaal 17 meter breed), waardoor wisselende ruimtes tussen de woningen ontstaan. De woningen worden vrijstaand gesitueerd, met een afwisseling in nokrichting (nokrichting evenwijdig of loodrecht op weg). Langs de Hoekweg wordt de bestaande laanbeplanting en sloot in stand gehouden. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit laagbouw, opgebouwd uit één of twee lagen met een kap.

In het ingediende plan wordt uitgegaan van plat afgedekte garages. Dit voldoet niet aan het uitgangspunt voor de algemene karakteristiek. De voorgestelde bouwvorm is voorkomend in de omgeving en ten opzichte van de hoofdvormen, waarbij wordt uitgegaan van een prominente kap, zeer ondergeschikt. Bovendien zijn de garages op grond van artikel 32 van het bestemmingsplan mogelijk. De mogelijke invulling op basis van dit wijzigingsplan en het beeldkwaliteitplan Andijk is weergegeven in de figuren 5 tot en met 7.



Figuur 5. Impressie gevel aanzichten en plattegrond (bron: bureau 22)



Figuur 6. Vogelvlucht noordwestzijde (bron: bureau 22)



Figuur 7. Vogelvlucht zuidoostzijde (bron: bureau 22)

2. 4. Toetsing aan de wijzigingscriteria

In het bestemmingsplan “Dorpskernen III” is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waaraan met dit plan toepassing gegeven wordt. Er zijn de volgende criteria opgenomen:

- a. sprake is van algehele bedrijfsbeëindiging op de locatie;
- b. de aanwezige bedrijfsbebouwing en opstallen volledig worden gesloopt;
- c. ten hoogste 6 woningen worden gerealiseerd;
- d. het Beeldkwaliteitsplan van de voormalige gemeente Andijk, van 2004, aangepast in 2005 dient als toetsingskader;
- e. de verwezenlijking past binnen het gemeentelijk woonbeleid;
- f. voldaan wordt aan een parkeernorm van 2 pp/woning;
- g. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd;
- h. met akoestisch onderzoek is aangetoond dat kan worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- i. over de waterhuishouding vooraf advies wordt ingewonnen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
- j. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 32 van overeenkomstige toepassing zijn.

In het plangebied is sprake van algehele bedrijfsbeëindiging. De aanwezige kassen zoals aangegeven in figuur 3 worden gesloopt. Er zullen op de locatie ten hoogste zes woningen worden gerealiseerd.

Uit paragraaf 2.3. blijkt dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan van de voormalige gemeente Andijk. Kanttekening hierbij is dat de voorgestelde garages plat zijn afgedekt. Bij de welstandstoetsing zullen de definitieve bouwplannen voor de woningen (met garage) worden getoetst aan het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. Daarbij zal de aanvaardbaarheid van de plannen worden beoordeeld.

Uit paragraaf 3.2. blijkt dat de ontwikkeling in het gemeentelijk woonbeleid past. Uitgangspunt is dat bij de vrijstaande woningen 2 auto's kunnen worden geparkeerd (in de garage en op de oprit). Zoals in paragraaf 5.2 aangegeven is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid is in hoofdstuk 4 getoetst of de ontwikkeling in het kader van goede ruimtelijke ordening passend is. De ontwikkeling is voorgelegd ter advisering bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De resultaten hiervan zijn verwoord in paragraaf 4.3. Tot slot zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 32 van overeenkomstige toepassing.

3. INVENTARISATIE VAN RELEVANT BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, is rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er zijn geen rijksbelangen in het geding. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid, dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3. 1. Provinciaal beleid

In de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) zijn direct bindende juridische regels opgenomen om het provinciaal beleid uit de Structuurvisie te waarborgen. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, wordt alleen ingegaan op de verordening.

Het plangebied ligt binnen het door de provincie aangewezen “Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)”. Gemeenten hebben binnen deze gebieden een relatief grote beleidsvrijheid. Met betrekking tot woningbouw zijn er geen bindende juridische regels opgenomen voor ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied. Ook vanuit andere beleidsvelden zijn er geen direct bindende regels voor dit bestemmingsplan.

3. 2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Structuurvisie 2012-2022 vastgesteld 28 februari 2013

Op 28 februari 2013 is de *Structuurvisie 2012-2022 ‘Sterke kust en sterk achterland’* vastgesteld. De structuurvisie betreft een actualisatie en harmonisering van het beleid van de voormalige gemeenten Andijk, Medemblik en Wervershoof en bevat een beschrijving op hoofdlijnen van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Daarbij worden de opgaven en ambities voor de komende tien jaar in beeld gebracht op het gebied van: regionale samenwerking, landschap en cultuurhistorie, wonen, voorzieningen en leefbaarheid, economie en bedrijvigheid, bereikbaarheid en ontsluiting, natuur en water en duurzaamheid. De titel van de structuurvisie verwijst naar de wens van de gemeente Medemblik om de kustlijn van Medemblik tot en met Andijk verder te ontwikkelen en het achterland te versterken. Andere belangrijke thema’s zijn verbreding van de economie en het gezond houden van de leefbaarheid in alle kernen. De planperiode van de structuurvisie loopt van 2012 tot 2022.

De structuurvisie geeft aan dat de historische linten belangrijke structuurdragers zijn voor het gebied en fungeren als vestigingsplaatsen, dragers voor nieuwe ontwikkelingen. In het lint wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De bebouwing oriënteert zich op het lint. Uitgangspunt is het in stand houden en versterken van de laanbeplanting in de linten. Functieverandering van bestaande panden en herstructurering van locaties is mogelijk, verdichting niet gewenst (behoud doorzichten naar achterland).

Met de nieuwe invulling wordt ingespeeld op de uitgangspunten zoals in de Structuurvisie 2012-2022 geformuleerd.

3.2.2. Woonvisie Medemblik 2012-2020 vastgesteld 22 november 2012

In de 22 november 2012 vastgestelde Woonvisie Medemblik 2012-2020 'beleidsnota volkshuisvesting' is het nieuwe beleid van de gefuseerde voormalige gemeenten Medemblik, Wervershoof en Andijk vastgelegd. Doel van deze woonvisie is een harmonisatie van het beleid van de drie voormalige gemeenten tot één beleid.

Speerpunten uit deze woonvisie zijn:

1. 800 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen realiseren in de prijsklasse tot €250.000,-- (koop), respectievelijk € 652,-- (huur);
2. voldoen aan de eisen van duurzaamheid volgens het meetinstrument GPR gebouw, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie;
3. ruimte bieden aan nieuwe woonvormen en experimenten, waaronder kangoeroewoningen, zorg- en woongemeenschappen, collectief particulier opdrachtgeverschap, etc.;
4. starters ondersteunen;
5. ruimte voor een combinatie van wonen en werken.

Het woningbouwprogramma in de nieuwbouw tot 2030 gaat uit van 2.380 te realiseren nieuwbouwwoningen. Hiervan moeten 800 woningen levensloopbestendig worden uitgevoerd in de prijsklasse tot €250.000 (koop), respectievelijk € 652 (huur). Uitgangspunt is in de periode 2011 tot en met 2014 jaarlijks 213 nieuwbouwwoningen aan de voorraad toe te voegen en in de periode 2015 tot en met 2030 jaarlijks 95 nieuwbouwwoningen. Seniorenwoningen dienen uitgevoerd te worden als nultredewoningen.

In navolgende tabel zijn deze 2.380 woningen vergeleken volgens de kernhiërarchie versus het aantal woningen conform het beleid van de voormalige gemeenten.

Aantal woningen t/m 2030				
	Wenselijk (volgens kernhiërarchie)		Werkelijk (conform beleid voormalige gemeenten)	Verminderen met
Abbekerk	5%	119	623	300
Andijk	15%	357	536	175
Hauwert	1%	24		
Medemblik	15%	357	313	
Midwoud/Oostwoud	5%	119	146	
Nibbixwoud	5%	119	97	
Onderdijk	1%	24	122	
Oppeerdoes	1%	24	4	
Sijbekarspel/B.broek	1%	24	33	
Twisk	1%	24	5	
Wervershoof	15%	357	299	
Wognum	15%	357	376	
Zwaagdijk-Oost	1%	24	74	
Zwaagdijk-West	1%	24	0	
Onvoorzien	18%	427	50	
Totaal	100%	2.380 (eigen behoefte + 20%)	2.685 2.210 (na correctie)	475

Omdat Abbekerk en Andijk fors afwijken van de kernhiërarchie is in Andijk het plan Molensloot (175 woningen) geschrappt en in Abbekerk het plan achter de Dorpsstraat (300 woningen). De beoogde woningen aan de Hoekweg passen in het voor de kern Andijk genoemde aantallen woningen.

3.2.3. Welstandsbeleid

Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. In de welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden.

In dit geval wordt het welstandskader gevormd door het Beeldkwaliteitsplan Andijk, zoals beschreven in paragraaf 2.3. Bouwplannen voor de woningen worden aan de criteria uit dit plan, waarmee de gewenste beeldkwaliteit is gewaarborgd.

3.2.4. Archeologisch beleid

Het gemeentelijk archeologisch beleid wordt momenteel ontwikkeld in regionaal verband, door Archeologie West-Friesland. Sinds de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg in 2007 is het verplicht om bij alle ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met (mogelijk) aanwezige archeologische waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen worden door de gemeente Medemblik getoetst op bekende en te verwachten archeologische waarden. Hiervoor wordt advies ingewonnen bij Archeologie West-Friesland (AWF), een regionaal samenwerkingsverband sinds juni 2010.

3.2.5. Duurzaamheid

Het gemeentelijke beleid voor het toekomstgericht (duurzaam) ontwikkelen van de gemeente Medemblik is vastgelegd in de beleidsnota Duurzaam Medemblik. De brede aanpak van duurzaamheid maakt Medemblik concreet met de thema's: gebiedsontwikkeling, inkopen en aanbesteden, mobiliteit, energieopwekking, energiebesparing en bewustwording. Binnen deze thema's kan de gemeente sturen op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Medemblik als duurzame gemeente betekent ook dat er ruimte is voor economische groei, dat ontwikkelingen aansluiten op de identiteit van het landschap en dat er ruimte is voor participatie en flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden van gebouwen en ruimte. De economische belangen, de sociaal maatschappelijke betekenis en de landschappelijke en natuurlijke basis zijn met elkaar in evenwicht. De bevolking is erg betrokken, er zijn veel vrijwilligers. Bewoners en bedrijven zijn belangrijke partners voor de gemeente om de (duurzame) ambities te verwezenlijken.

Medemblik is (ook) in de toekomst een veilige en leefbare gemeente. Dit impliceert een aantrekkelijke, schone en herkenbare omgeving, waar de inwoners trots op zijn. Leefbaarheid hangt in belangrijke mate af van duurzaamheid. De milieureggeving, het milieubeleid (inclusief Europese Richtlijnen) dragen bij aan een gezond en veilig leefklimaat in een aantrekkelijke groene omgeving. Deze leefomgeving (met vitale natuur) wordt behouden. Nieuwe ontwikkelingen vinden plaats zonder de biodiversiteit aan te tasten of natuurlijke hulpbronnen uit te putten. Medemblik heeft niet alleen oog voor de behoeften van nu, maar ook voor de leefbaarheid in de toekomst.

Duurzaamheid staat vaak synoniem voor fysieke duurzaamheid: de dorpskernen worden ingericht zodat het energieverbruik vermindert en de CO₂-uitstoot wordt beperkt. De structuurvisie biedt voorstellen om de dorpskernen fysiek en sociaal te verduurzamen.

Energie neutraal bouwen wordt de norm voor de nabije toekomst. In de komende jaren gaat Nederland steeds energiezuiniger bouwen. Van een epc 04 (in 2015) tot energie neutraal in 2020. Dat ligt vast in Europees en Nederlands overheidsbeleid. Zeer energiezuinig en energie neutraal bouwen biedt nu al een marktvoordeel ten opzichte van standaard nieuwbouw.

De gemeente Medemblik streeft naar een energie-efficiënte, duurzame omgeving. Medemblik wil de projectontwikkelaars meenemen in de transitie naar energieneutraal bouwen en/of renoveren. Hiervoor biedt de gemeente kosteloos een sublicentie van het programma GPR Gebouw (een online tool) aan om een objectief oordeel te kunnen geven over de duurzaamheid van de bouwplannen. De Milieudienst Westfriesland is in het bezit van een licentie en verstrekt op verzoek van de gemeente een sublicentie aan de ontwikkelaar, architect of bouwer. De gemeente maakt voor de geplande nieuwbouw afspraken met de ontwikkelende partij over het gebruik van dit programma. De online tool GRP Gebouw is een hulpmiddel om de duurzaamheid van ontwerp voor een gebouw of woning objectief inzichtelijk te maken vanuit een aantal vaste thema's. Wanneer bij renovatieplannen en nieuwbouw van woningen een energielabel wordt overlegd, hoeft er voor dit onderdeel geen gebruik te worden gemaakt van GPR Gebouw.

Fysieke duurzaamheid

In aansluiting op de beleidsnota Duurzaam Medemblik is het streven om 20% van de huidige energievraag in de gemeente in 2020 met hernieuwbare energiebronnen op te wekken. Dat kan binnen en buiten de gemeentegrenzen worden gerealiseerd. De fysieke duurzaamheid hangt samen met kleine interventies en maatregelen in (de herontwikkeling van) de dorpskernen. Iedere ontwikkeling draagt bij aan de verduurzaming door bijvoorbeeld:

- Alternatief voor fysieke oplossingen (o.a. digitaliseren).
- Duurzaam slopen (afval is nieuwe grondstof).
- Materiaalgebruik en -hergebruik.
- Energiereductie en (collectieve) hernieuwbare energievoorzieningen.
- Verduurzaming mobiliteit.
- Opzetten ecologische kringlopen; water, reststoffen en warmte/energie.
- Sloten, binnenwater met elkaar verbinden.
- Natuurvriendelijke oevers toepassen.
- Aanleggen infrastructuur voor duurzame mobiliteit.

Sociale duurzaamheid

De dorpskernen staan centraal. Daar wordt geleefd (en veelal gewerkt). De bewoners hechten aan de buurt en moeten hun wooncarrière in de eigen buurt kunnen doorlopen. Daarvoor krijgen de dorpskernen een breder instrumentarium. Bijvoorbeeld:

- Andere vormen of collectief beheer van buurtgroen.
- Inrichting openbare ruimte afstemmen op wensen bewoners.
- Ruimte voor collectieve ontwikkelingen in de buurt/dorpskern (o.a. lokaal energiebedrijf).

4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN / ONDERZOEK

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

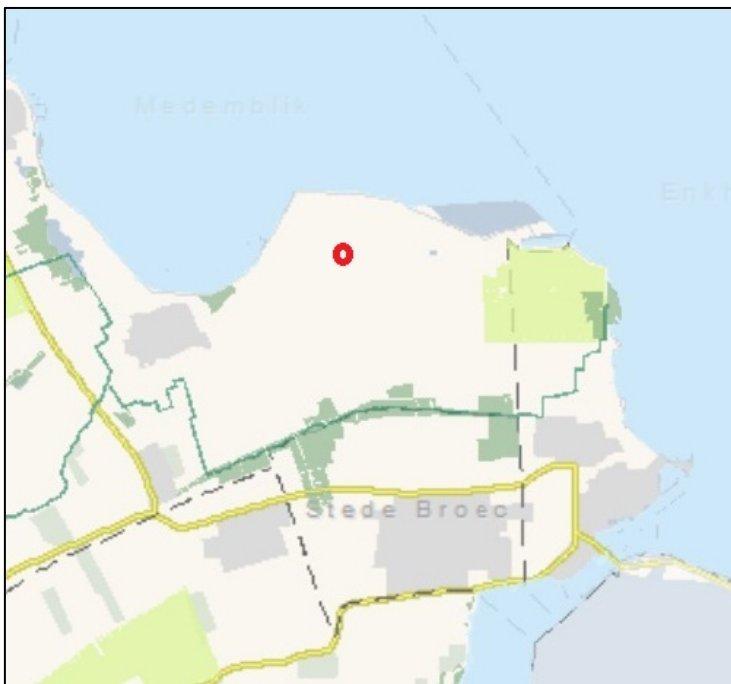
4. 1. Ecologie

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'.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (zie figuur 8 met donkergroen EHS, lichtgroen weidevogelgebied en lichtblauw EHS grote wateren) of een Natura 2000-gebied (zie figuur 9 en 10).



Figuur 8. EHS gebieden met ligging plangebied (bron: Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland)

Het voortbestaan van specifieke habitattypen en soorten, zoals opgenomen in de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), wordt met de aanwijzing van Natura 2000-gebieden gegarandeerd.

Het IJsselmeer, zie figuur 9, is in dit kader aangewezen als Natura 2000-gebied (1.133 km²), evenals het Markermeer & IJmeer (685 km²), zie figuur 10. Het IJsselmeer ligt op iets minder dan 1 km afstand van het plangebied, het Markermeer & IJmeer op circa 8 km afstand. Gelet op de afstanden van deze gebieden tot het plangebied en het huidige gebruik van het kassencomplex zijn er geen negatieve gevolgen voor de Provinciale Ecologische Hoofd Structuur (PEHS) en het Natura 2000-gebied.



Figuur 9. Natura 2000-gebied IJsselmeer



Figuur 10. Natura 2000-gebied Markermeer & IJmeer

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.

De bestaande kassen in het wijzigingsgebied worden gesloopt. De aard van de bebouwing is dusdanig dat deze geen geschikte habitat vormt voor beschermde soorten. Er zijn geen spouwmuren of losliggende dakpannen aanwezig. De laanbeplanting langs het plangebied blijven gehandhaafd. Hier hoeft dus ook geen onderzoek uitgevoerd te worden.

Wel kunnen exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine grondgebonden zoogdieren verloren gaan. Hiervoor geldt echter automatisch vrijstelling van *Flora- en faunawet*. Werkzaamheden die in gebruik zijnde broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen moeten te allen tijde worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering op te starten in de periode voor half maart en na half juli. Voor het broedseizoen wordt echter geen standaardperiode gehanteerd, maar het is van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van de 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.

Voor een globaal inzicht in de mogelijke aanwezigheid van archeologische resten in de bodem heeft de gemeente Medemblik een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Het plangebied is aangemerkt als een locatie met 'relatief' onbebouwd gebied met hoge of middelhoge verwachting, waarbij voor gebouwen en andere ingrepen met een oppervlakte van meer dan 500 m² en werken dieper dan 40 cm aangetoond dient te worden of zich archeologisch waardevolle resten in de bodem bevinden.

Binnen het plangebied vinden ingrepen groter dan 500 m² plaats. Omdat het plangebied op zichzelf niet voldoet aan de classificatie 'relatief onbebouwd gebied' is de dienst Archeologie West-Friesland om advies gevraagd. Deze dienst heeft een archeologisch bureauonderzoek en een veldtoets uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 2.

Op basis van de resultaten van de veldtoets kan geconcludeerd worden dat het westelijke deel van het plangebied (waar de 6 vrijstaande woningen zijn gepland) voor een groot deel is aangetast door de bouw van de kassen of door grondverbetering ten tijde van de ruilverkaveling. Nader onderzoek naar archeologische resten is niet vereist. Wel wordt verzocht om in de omgevingsvergunning op te laten nemen dat de eigenaar een week voorafgaande aan de sloop van de kassen Archeologie West-Friesland hiervan in kennis stelt.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden.

4. 3. Water

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Voor de ontwikkeling is een digitaal wateradvies aangevraagd bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (zie **bijlage 1**). Hieruit blijkt dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan op de waterhuishouding kan worden opgevangen met standaard maatregelen zoals verwoord in het digitaal wateradvies.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Met ingang van 22 december 2009 is het Waterbeheerplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' bepalend voor het waterbeleid binnen ons beheersgebied. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het waterschap heeft: waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen. Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2009. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watertangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watertangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Verharding en compenserende maatregelen

Er is geen sprake van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

De ambitie van het hoogheemraadschap is om 100% van het hemelwater van nieuwe oppervlakken te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage. Er is binnen het plan geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat het hoogheemraadschap voor de nieuwe ontwikkeling adviseert om een gescheiden stelsel aan te leggen. Ook adviseert het hoogheemraadschap om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Het Hoogheemraadschap geeft hiermee een positief wateradvies.

4. 4. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder 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 wordt beschouwd als de afstand waarbij onaantoonbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan een kleinere richtafstand aangehouden worden.

Hoekweg 21a

Ten noorden van het plangebied is een grondverzetbedrijf gevestigd op de Hoekweg 21a. Dit betreft een bedrijf met een milieucategorie 3.1. Deze bedrijven hebben normaliter een richtafstand tot gevoelige objecten (zoals woningen) van 50 meter. Wanneer het gebied echter te kenmerken is als 'gemengd' gebied mag een minimale afstand van 30 meter tot gevoelige objecten worden aangehouden. Aangezien hier sprake is van lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan dit gebied gekenmerkt worden als gemengd gebied. De minimaal benodigde afstand tot de nieuw te bouwen woningen wordt ruimschoots gehaald. De milieusituatie van de bestaande woning Hoekweg 27a ten opzichte van het bestaand bedrijf aan de Hoekweg 21a veranderd niet.

Hoekweg 42

Ter plaatse van de Hoekweg 42 is een aannemersbedrijf gevestigd met een maximale milieucategorie 2. Gezien de afstand van meer dan 50 meter tot de nieuwbouw wordt hier voldoende afstand gehouden.

Hoekweg 44

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouwer) met een relatief klein bouwblok (zie figuur 11) van ongeveer een halve hectare. Dit bedrijf kan niet uitbreiden in de richting van het plangebied. De

afstand tot de meest zuidelijk gelegen nieuw te bouwen woning bedraagt ongeveer 70 meter. Aan de overzijde van de Hoekweg liggen een aantal woningen op kortere afstand ten opzichte van het bedrijf aan de Hoekweg 44. Wanneer dit grondgebonden agrarisch bedrijf over zou gaan tot een melkrundvee- of paardenhouderij dient met het volgende rekening te worden gehouden. Een dierhouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld (zoals melkrundvee- of de paardenhouderij) moet straks in principe voldoen aan een afstand van 100 meter (vanaf het emissiepunt) als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom. Aangezien dit bedrijf buiten de bebouwde kom ligt en er binnen 50 meter van de nieuw te bouwen woningen geen bebouwing gerealiseerd kan worden zal dit bedrijf niet in haar bedrijfsvoering worden belemmerd.



Figuur 11. Fragment bestemmingsplan Dorpskernen III

Conclusie: Ten aanzien van het aspect milieuzonering is het project uitvoerbaar.

4. 5. Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik en geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

Op 19 juni 2012 heeft de Milieudienst West-Friesland een advies uitgebracht omtrent de ontwikkeling van woningbouw op onderhavige locatie (zie **bijlage 3**). In dit advies geeft de Milieudienst aan dat op de locatie in 1998 een beperkt bodemonderzoek is gedaan, ter plaatse van enkele toenmalige bedrijfsactiviteiten van het glastuinbouwbedrijf. Er is onderzoek gedaan bij een voormalige olietank, de aanmaakbak voor bestrijdingsmiddelen en de voormalige aanmaakbak voor vloeibare meststoffen. Ter plaatse van de bestrijdingsmiddelenopslag en de bestaande aanmaakbakken voor meststoffen werd een onderzoek niet zinvol gevonden vanwege de aanwezige betonvloer.

In de bovengrond is een sterke verontreiniging met lood aangetroffen. In het grondwater sterk nikkel en licht verhoogde gehalten zware metalen, toluene en olie. Tevens een vrij hoog gehalte aan EOX in het grondwater, dit kan wijzen op een verontreiniging met bestrijdingsmiddelen. De provincie heeft aan de toenmalige gemeente Andijk gevraagd om het bedrijf te vragen nader onderzoek uit te voeren. Zoals de Milieudienst aangeeft is dit voor zover bekend niet gebeurd. Naast de aandachtspunten van de vroegere bedrijfsactiviteiten moet ook onderzoek plaatsvinden op de rest van het te bebouwen terrein.

Op basis van de nu beschikbare gegevens kan geen betrouwbare uitspraak worden gedaan over de geschiktheid van de bodem. Daarom wordt nader onderzoek gedaan nadat de huidige bebouwing is gesloopt. Eventuele verontreinigingen worden gesaneerd. Op deze wijze worden risico's voor de volksgezondheid voorkomen.

4. 6. Geluid

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de 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.

Op 19 juni 2012 heeft de Milieudienst West-Friesland een advies uitgebracht omtrent de ontwikkeling van woningbouw op onderhavige locatie (zie **bijlage 3**). In dit advies geeft de Milieudienst aan dat op basis van eerder geleverde verkeerstellingen een inschatting is gemaakt van de te verwachten geluidbelasting op de geplande woningbouw. Berekeningen tonen volgens de Milieudienst aan dat aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB kan worden voldaan. Hierbij is rekening gehouden met de huidige gevel(rooilijn). De nieuwbouw is gepland in deze gevel(rooilijn).

Op basis van het onderzoek van de Milieudienst hoeft geen aanvullend onderzoek te worden gedaan.

4. 7. 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 (NO_2) en fijnstof (PM_{10}) van belang. 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 bijdragen (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.

In deze situatie gaat het om de bouw van zes woningen. Dit project draagt daarom 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

4. 8. Externe veiligheid

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) en het groepsrisico (GR).

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 gelegen op voldoende afstand. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een risicovol bedrijf. Ook transportleidingen van aardgas en brandbare vloeistoffen zijn gelegen op voldoende afstand.

Externe veiligheid is voor dit plangebied dan ook niet relevant en er is geen nader onderzoek nodig.

4. 9. Kabels en leidingen

In en om het plangebied zijn geen leidingen waar rekening mee gehouden dient te worden.

5. ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de procedure zoals vastgelegd in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wro. Door het voeren van de genoemde procedure, met de daarbij horende zienswijzen-, c.q. beroepsprocedure, wordt de maatschappij betrokken bij het plan.

In eerste instantie wordt het ontwerpwijzigingsbesluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de genoemde periode kan een ieder bij het college van Burgemeester en Wethouders zienswijzen indienen omtrent het ontwerpwijzigingsbesluit. Wanneer geen zienswijzen worden ingediend, wordt het wijzigingsbesluit vastgesteld. Wanneer wel zienswijzen zijn ingediend, worden deze voorzien van een gemeentelijke reactie. Vervolgens kan het wijzigingsplan, al dan niet gewijzigd naar aanleiding van een zienswijze, worden vastgesteld.

De vaststelling van het wijzigingsplan wordt door het college van Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid kan worden geconstateerd dat het hier een wijzigingsplan betreft voor de bouw van zes woningen. De ontwikkeling hiervan is particulier initiatief. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

5. 3. Grondexploitatie

De gemeente moet, volgens de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de gemaakte gemeentelijke kosten verhalen op de initiatiefnemers van de ontwikkeling. Dit geldt overigens alleen wanneer sprake is van bouwplannen, zoals opgenomen in het Bro. Omdat sprake is van de bouw van woningen wordt deze aangemerkt als een bouwplan in de zin van het Bro. Om het kostenverhaal te verzekeren is de gemeente verplicht om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins' verzekerd is. Kostenverhaal is anderszins verzekerd doordat er leges betaald worden voor het doorlopen van het wijzigingsplan. Daarnaast zal een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer worden gesloten.

6. JURIDISCHE REGELING

Verbeelding

Het Wijzigingsplan Andijk Hoekweg gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemming weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het *bestemmingsplan Dorpskernen III*. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het *bestemmingsplan Dorpskernen III*.

Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan Dorpskernen III, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie:

NL.IMRO.0420.BPDorpskernenIII-VA01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) zijn onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan.

De bestemmings- en aanduidingsregels die van toepassing zijn op het plangebied van het wijzigingsplan (in dit geval de bestemming 'Wonen'), zijn bij dit wijzigingsplan opgenomen. Deze bestemming is afgestemd op dit wijzigingsplan. Inhoudelijk is toegevoegd dat alleen vrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Aangezien dit een beperking is en niet een uitbreiding van de mogelijkheden, is dit binnen de wijzigingsbevoegdheid mogelijk.