

Middenweg 62

Ontwerp

17 mei 2023

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Planbeschrijving	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan	9
1.5 Motivering	10
1.6 Leeswijzer	11
Hoofdstuk 2 Beleidskader	12
2.1 Rijksbeleid	12
2.2 Provinciaal beleid	13
2.3 Regionaal beleid	17
2.4 Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden	21
3.1 Water	21
3.2 Milieu	22
3.3 Ecologie	27
3.4 Cultuurhistorie en archeologie	29
3.5 Kabels en leidingen	30
3.6 Verkeer en parkeren	30
Hoofdstuk 4 Juridische aspecten	32
4.1 Planmethodiek	32
4.2 Toelichting op de planregels	32
4.3 Plansystematiek	32
Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
5.1 Vooroverleg	34
5.2 Inspraak en maatschappelijk overleg	34
5.3 Ter inzage legging	34
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	35

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Middenweg 62 in Andijk is een perceel aanwezig waar een functiewijziging plaats zal vinden. Oorspronkelijk is in het gebouw een school gevestigd geweest. Later is er een kantoor van een aannemersbedrijf gevestigd geweest. Inmiddels staat de bebouwing al meer dan 10 jaar leeg. De bebouwing zal worden gesloopt en zal worden vervangen door een appartementengebouw met 19 woningen. In het vigerende bestemmingsplan zijn de woningen niet toegestaan en daarom wordt met voorliggend bestemmingsplan de planologisch-juridische basis gelegd om de functiewijziging en nieuwe bebouwing mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich in Andijk, aan de oostzijde van de Middenweg. Het is gelegen in de hoeken van de Middenweg met de Horn en van de Horn met de Prinses Marijkestraat. Het perceel heeft de kadastrale nummers 1667 en 2744 en heeft een oppervlakte van circa 2.300 m². De begrenzing van het plangebied wordt in de navolgende afbeelding weergegeven met een blauwe contour.



Afbeelding: plangebied aangegeven met blauwe contour (bron: kadastralekaart.com)

1.3 Planbeschrijving

1.3.1 Bestaande situatie

Het te realiseren appartementengebouw vervangt de bestaande bebouwing dat reeds 10 jaar niet meer in gebruik is. Ooit gebouwd als school en later dienst gedaan als kantoor ten behoeve van een aannemersbedrijf heeft de bebouwing nu geen functie meer. De navolgende afbeeldingen tonen aanzichten van de bestaande situatie op het perceel. Te zien is dat het gebouw in vervallen staat is.



Afbeelding: aanzicht vanaf de Middenweg

Op de voorgaande afbeelding is te zien dat het bestaande gebouw vast zit aan een naastgelegen gebouw. In dit noordelijke pand zijn dienstverlenende functies toegestaan. In totaal zijn er noordelijk drie eigendommen waarbinnen dienstverlenende functies zijn toegestaan. Momenteel zijn daar een tandartsenpraktijk (nummer 60) en een opleidingsinstituut (58) gevestigd.



Afbeelding: aanzicht vanaf de Horn

Op de afbeelding hiervoor is te zien dat er een oorlogsmonument aanwezig is op de hoek van de Middenweg met de Horn. Dit valt buiten het plangebied.

Op de navolgende afbeelding is vanuit de Prinses Marijkestraat te zien dat er een bestaand parkeerterrein op eigen perceel aanwezig is en dat ten noorden daarvan een woning aanwezig is die behoort tot een twee-onder-een-kap blok dat met de tuin grenst aan voorliggend plangebied.



Afbeelding: aanzicht vanaf de Prinses Marijkestraat

1.3.2 Nieuwe situatie

In voorliggend bestemmingsplan wordt de planologisch juridische basis gelegd voor de realisatie van een appartementengebouw voor maximaal 19 woningen. Het gebouw krijgt een iets andere situering dan de bestaande bebouwing. Het noordelijke deel wordt in lijn gebracht met de rooilijn van de bebouwing op nummer 60 en 58. Via een knik in de bebouwing komt het zuidelijk deel van het complex in lijn te liggen met de Horn. De maximum hoogte van de bebouwing wordt 11 meter. De navolgende afbeeldingen tonen de op dit moment beoogde opzet.



Afbeelding: visualisatie nieuw gebouw in vogelvlucht vanaf zuidwest zijde



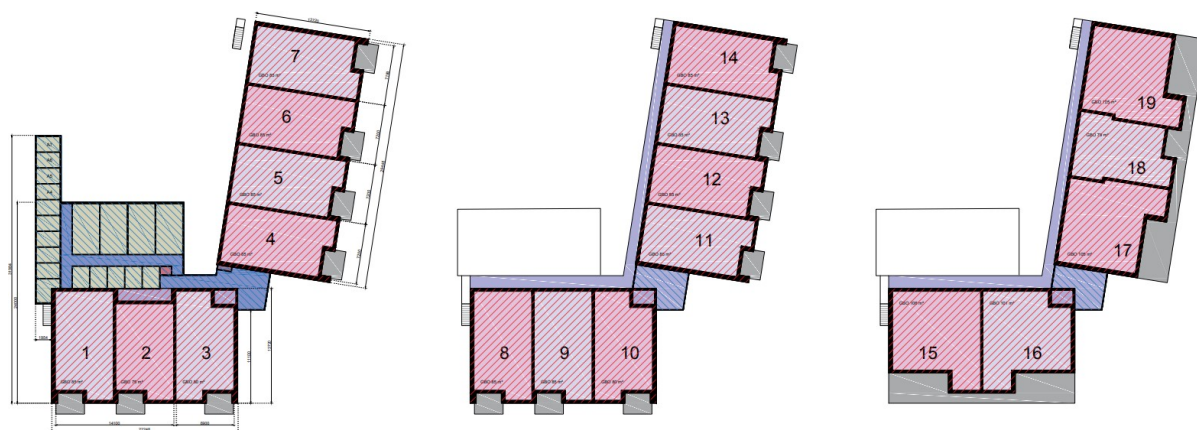
Afbeelding: visualisatie achterzijde nieuw vanaf oostzijde



Afbeelding: beoogde nieuwe situatie

In de hoek van de Horn en de Prinses Marijkestraat komt het parkeerterrein op eigen terrein terug. Hier worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op eigen terrein worden tevens garages gerealiseerd waarin geparkeerd kan worden. Langs de Horn worden 4 bestaande parkeerplaatsen heringericht op gemeentelijk eigendom. Ten oosten van deze 4 parkeerplaatsen worden ter plaatse van de bestaande inrit 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de prinses Marijkestraat zijn 3 parkeerplaatsen aanwezig die mogen worden toegeschreven aan voorliggend plangebied. In totaal kunnen er dan 34 parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling.

Op de begane grond worden 7 appartementen gerealiseerd, op de eerste verdieping 7 appartementen en op de tweede verdieping 5 appartementen. Tevens komt er op de begane grond een ruimte met bergingen voor alle appartementen. Aan het woongebouw worden ook vier garages gerealiseerd. Daarnaast hebben alle appartementen een eigen buitenruimte/balkon. De navolgende afbeelding toont de appartementen per bouwlaag.



Afbeelding: appartementen per bouwlaag

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De van toepassing zijnde bestemmingsplannen worden hierna behandeld.

1.4.1 Bestemmingsplan Dorpskernen III

Het bestemmingsplan dat momenteel vigeert is het bestemmingsplan Dorpskernen III dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 26 april 2018.

Dienstverlening (artikel 13)

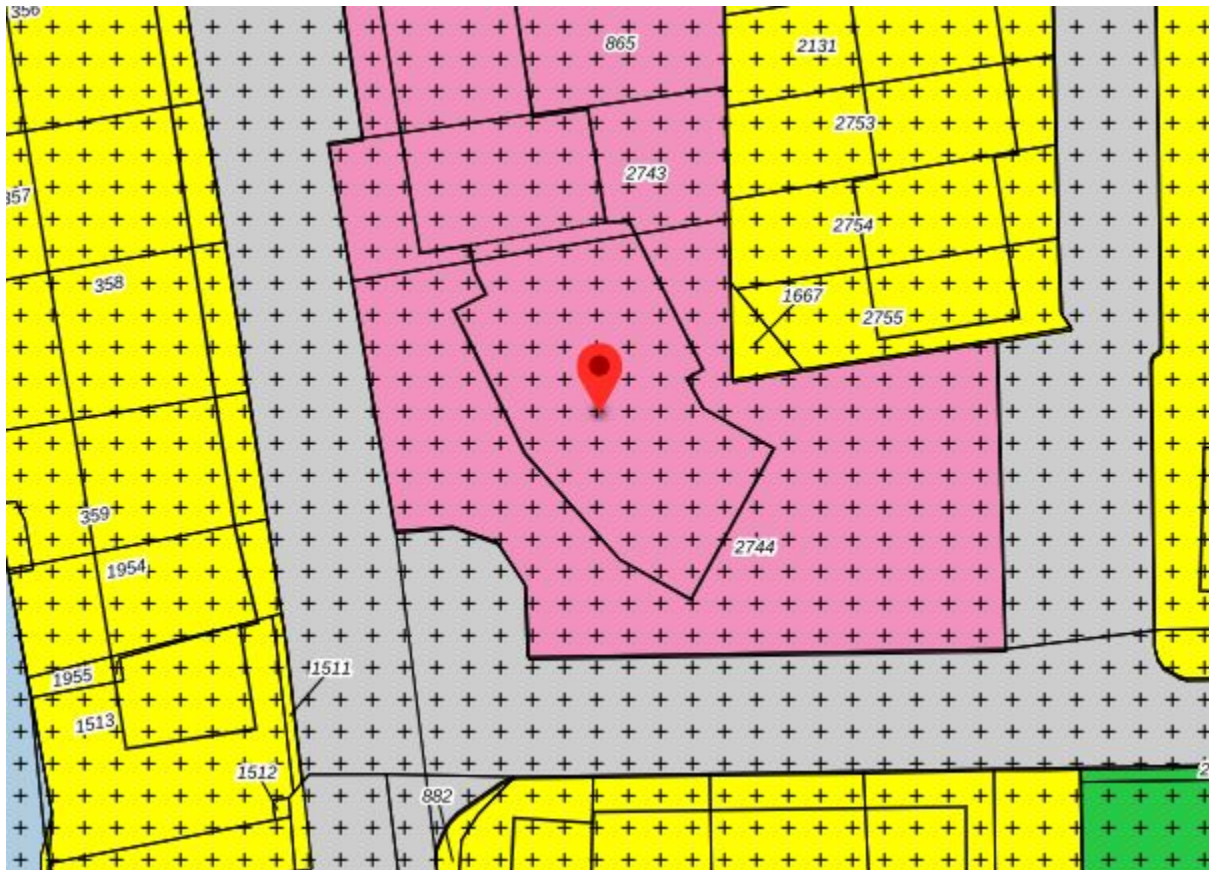
Het voorliggende plangebied is in dat bestemmingsplan aangewezen als enkelbestemming 'Dienstverlening'. Binnen deze bestemming zijn dienstverlenende bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de bijlage 3 behorende bij de regels. Dit zijn overwegend bedrijven in de milieucategorie 1 en twee bedrijven in de milieucategorie 2, te weten: post- en koeriersbedrijven en natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk. Woningen zijn niet toegestaan.

Gebouwen en overkappingen zijn toegestaan binnen het bouwvlak. Binnen het bouwvlak geldt een maatvoering van maximaal 4 meter voor de goot en maximaal 7 meter voor de bouwhoogte.

Waarde - Archeologie 3 (artikel 41)

Het hele plangebied heeft een archeologische dubbelbestemming ter behoud van de aanwezige archeologische waarden. Om te beoordelen of er daadwerkelijk archeologische waarden te verwachten zijn is in dit artikel geregeld dat voor grondroerende werkzaamheden over een grotere oppervlakte dan 500 m² en dieper dan 0,40 meter aangetoond moet worden dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, of dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, dan wel de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord.

Er is archeologisch onderzoek verricht. Hier wordt in paragraaf 3.4.2 nader in gegaan. Uit het onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden worden verstoord.



Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan Dorpskernen III

1.4.2 Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Medemblik

Tevens vigeert het Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Medemblik, vastgesteld op 19 september 2019. Dit bestemmingsplan vereist dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Op basis van de Nota Parkeernormen wordt bepaald wanneer sprake is van voldoende parkeergelegenheid. In paragraaf 3.6.2 wordt onderbouwd dat er voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd op het perceel.

1.5 Motivering

Uit paragraaf 1.4 blijkt dat de voorliggende herontwikkeling niet past binnen het geldende planologische regime. Om de herontwikkeling mogelijk te maken is daarom gekozen voor een nieuw bestemmingsplan voor het perceel. De wijziging van de bestemming dienstverlening naar wonen is een logische gezien de bestaande omgeving van het plangebied waar al veel woningen voorkomen. De realisatie van woningen is ook wenselijk gezien de behoefte aan woningen in een verschillend type zoals is voorgenomen. De bebouwing op het perceel wordt stedenbouwkundig goed ingepast en volgt de bestaande wegenstructuur. Ten opzichte van een bestemming dienstverlening heeft een woonbestemming een andere uitstraling naar de omgeving, maar de milieu-uitstraling vermindert. Zoals uit Hoofdstuk 2 blijkt, past het voornemen binnen de beleidskaders die gelden. Uit Hoofdstuk 3 blijkt dat milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan 'Middenweg 62' is vervat in:

- de verbeelding, waarop de bestemmingen van de in het plan gelegen gronden en bijbehorende verklaringen zijn aangegeven;
- de planregels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemmingen en bepalingen omtrent het gebruik van gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan gaat verder vergezeld van deze toelichting, waarin de opzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en verantwoord. Ook worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld, alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek. Tot slot worden de resultaten van inspraak en overleg in deze toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Voorbeelden van nationale belangen zijn:

- Beworden van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

De belangrijkste keuzes die worden gemaakt richten zich op het volgende.

De opwekking van duurzame energie moet worden ingepast met oog op omgevingskwaliteit. Iedereen krijgt de komende jaren te maken met de overstap naar duurzame energie. Daarvoor zijn bijvoorbeeld meer windmolens en zonnepanelen nodig. Clustering is daarbij van belang en zonnepanelen worden in eerste instantie op en aan gebouwen gerealiseerd.

Ook moet er ruimte zijn voor een overgang naar een circulaire economie. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke omgevingskwaliteit vraagt goede inpassing van bedrijven, logistieke functies en datacentra.

Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fietsen wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad.

Het landgebruik moet in balans zijn met natuurlijke systemen. Bijvoorbeeld door kringlooplandbouw. Zo wordt een goede bodem- en waterkwaliteit en biodiversiteit bevorderd. Om te kunnen blijven genieten van het landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt. Hetgeen hiervoor is beschreven vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming.

Met voorliggend bestemmingsplan worden 19 woningen mogelijk gemaakt binnen het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Deze inbreiding van woningen zorgt ervoor dat het gevoelige buitengebied

gespaard blijft van verdere verstedelijking. Ook worden de woningen uitgevoerd conform de huidige duurzaamheidseisen. Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplan in lijn is met de doelen en ambities uit de NOVI.

2.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro schrijft voor dat de onderbouwing van een ruimtelijk plan, waar een nieuwe stedelijke ontwikkeling mee mogelijk wordt gemaakt, aan de Ladder voor duurzame verstedelijking moet voldoen. Uit jurisprudentie blijkt dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer sprake is van de realisatie van meer dan 11 woningen. Het plangebied is gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). In voorliggend geval kan worden aangetoond dat er een behoefte is aan de realisatie van de woning. In paragraaf 2.3.1 wordt hier verder op ingegaan. Hiermee kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de Ladder van duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 heeft de provincie Noord-Holland de “Omgevingsvisie NH2050 – Balans tussen economische groei en leefbaarheid” vastgesteld. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2014. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

Ambities

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Dit is de hoofdambitie. Als subambities zijn er een aantal opgenomen:

Leefomgeving

- a. Klimaatverandering: Noord Holland moet voorbereid zijn op klimaatverandering en waterrobuust worden ingericht.
- b. Gezondheid en veiligheid: De ambitie is het behouden en waar mogelijk verbeteren van de kwaliteit van bodem-, water- en lucht, externe veiligheid, geluidbelasting en (ontwikkelingen in) de ondergrond. Gestreefd wordt naar een gezonde leefomgeving, wat inhoudt: een woonwerkomgeving waar je zo min mogelijk wordt blootgesteld aan ongezonde stoffen en veiligheidsrisico's en die een gezonde levensstijl ondersteunt.
- c. Biodiversiteit en natuur: De ambitie is om de biodiversiteit in Noord-Holland te vergroten, ook omdat daarmee andere ambities/doelen kunnen worden bereikt. Dit betekent dat ontwikkelingen zoveel mogelijk natuurinclusief zullen zijn.

Gebruik van de leefomgeving

- a. Economische transitie: De ambitie is een duurzame economie, met innovatie als belangrijke motor. Economische ontwikkelingen dienen qua aard, omvang en vorm aan te sluiten bij de regio of plek.
- b. Wonen en werken: De ambitie is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en

kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn.

- c. Mobiliteit: De ambitie is dat de inwoners en bedrijven van Noord-Holland zichzelf of producten effectief, veilig en efficiënt kunnen verplaatsen, waarbij de negatieve gevolgen van de mobiliteit op klimaat, gezondheid, natuur en landschap steeds nadrukkelijk meegewogen worden. Clustering van functies is een belangrijk duurzaamheidsprincipe.
- d. Landschap: De ambitie is het benoemen, behouden en versterken van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en de cultuurhistorie.

Energietransitie

De ambitie is dat Noord-Holland als samenleving in 2050 volledig klimaatneutraal en gebaseerd is op (een maximale inzet op opwekking van) hernieuwbare energie.

Sturingsfilosofie

In de aanpak om de ambities waar te maken geldt het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' als sturingsfilosofie. Daarbij staat de opgave altijd centraal. Deze bepaalt het schaalniveau, de samenstelling van samenwerkende partijen en de tijdspanne. Vanuit een gedeelde visie op de (bestaande en toekomstige) kwaliteiten van een gebied.

Vijf bewegingen

Vanuit de ambities zijn een vijftal bewegingen opgesteld die laten zien hoe Noord-Holland wil omgaan met de opgaven die op onze samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren.

- a. Dynamisch schiereiland: Benutten van de unieke ligging, waarbij de kustverdediging voorop staat, waar toeristische- en recreatieve kansen worden benut en waar natuurwaarden worden toegevoegd.
- b. Metropool in ontwikkeling: De Metropoolregio Amsterdam gaat steeds meer als één stad functioneren en de reikwijdte wordt groter.
- c. Sterke kernen, sterke regio's: deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- d. Nieuwe energie: het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- e. Natuurlijk- en vitaal landelijke omgeving: het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De planlocatie is gelegen in het dorpsgebied waardoor het gevoelige landschap buiten de kern wordt ontzien door transformatie. Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsvisie NH2050 ruimte biedt voor de realisatie van woningbouw op deze locatie.

2.2.2 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn een aantal onderwerpen opgenomen die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland, te weten aardkundige waarden, openheid, stilte en donkerte en dorps-DNA.

De Provincie Noord-Holland omschrijft ruimtelijke kwaliteit aan de hand van kernkwaliteiten van het landschap. Natuurlijke omstandigheden en vooral ook menselijk handelen, hebben in ieder landschap hun eigen sporen nagelaten. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich tot deze karakteristieken verhouden. Elk landschapstype heeft zijn eigen specifieke kernkwaliteiten die gebieden een eigen karakter en identiteit geven. De voornaamste kernkwaliteiten zijn: archeologie en tijdsdiepte (tezamen 'ondergrond'), aardkundige waarden, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten en openheid, duisternis en stilte (tezamen landschaps-DNA) en dorps-DNA.

De provincie beschermt ook de ondergrond van de bijzondere landschappen. Zolang aardkundige verschijningsvormen (zoals stuwwallen, duinen, wadden en beekdalen) onaangetast zijn, vertellen ze veel over de ontstaansgeschiedenis van Noord-Holland en de krachten die daarbij een rol speelden: wind, water, ijs en getijden. Behoud en ontwikkeling van aardkundige waarden is van belang gezien de onschatbare waarde van aardkundig erfgoed voor de inwoners van Noord-Holland en Nederland.

Andijk is gelegen in het ensemble West-Friesland Oost. West-Friesland is ontstaan uit grote hoeveelheden sediment die zijn afgezet door het Zeegat van Bergen. Dit getijdebekken, dat tot ver in het binnenland reikte, zorgde voor opslibbing van zand en klei uit zee. Hierop vestigde zich al vroeg een groot aantal mensen in een relatief hoge dichtheid. West-Friesland is dan ook een archeologisch waardevol gebied, met in de bodem relictten van nederzettingen uit Steentijd, Bronstijd, IJzertijd en Romeins tijd (zie ook archeologie). Vooral de resten uit de Midden- en Late-Bronstijd uit oostelijk West-Friesland zijn uniek.

Het gebied kende lang vooral een agrarisch gebruik (akkerbouw en fruitteelt). Het grootste deel van het transport ging over water. Polder het Grootslag was bijvoorbeeld een 'vaarpolder' met een zeer beperkt aantal wegen. Als onderdeel van de intensivering en structuurverbetering van de Nederlandse landbouw vonden in de tweede helft van de 20e eeuw grootschalige ruilverkavelingen en daarmee schaalvergroting plaats. Het landschap werd getransformeerd, maar dat gebeurde niet overal op dezelfde manier of in dezelfde mate. In polder Het Grootslag is het landschap in de jaren 80 bijvoorbeeld ingrijpend getransformeerd, veel sloten werden gedempt en er werd een wegennetwerk aangelegd. De ecologische zone in de polder verwijst nog naar de vaarpolderstructuur die er vroeger was. Langs de Markermeerdijk tussen Hoor en Enkhuizen is het historische landschap nog zichtbaar.

Sindsdien is het beeld van het agrarisch landschap onder invloed van schaalvergroting van agrarische bebouwing verder gewijzigd. In delen van polder het Grootslag bijvoorbeeld begint het agrarisch platteland meer de verschijningsvorm van een bedrijventerrein te krijgen. Het gebied ten zuiden van Andijk is ingericht als glastuinbouwgebied. Andere delen van het ensemble zijn in de laatste decennia van de vorige eeuw flink verstedelijkt, bijvoorbeeld bij Hoor, Medemblik, Enkhuizen, Hoogkarspel, Bovenkarspel en Wervershoof.

Het voorliggende plangebied ligt in de kern van Andijk. Met het plan worden daarom geen landschappelijke karakteristieken of de openheid van het landschap aangetast.

In het Westfriesse landschap zijn de ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen de belangrijkste lokale structuurlijnen. De lintdorpen zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking en van stolpenreeksen. De linten zijn vaak gelegen op de kreekruggen (Schellinkhout, Wijdenes, Oosterblokker, Opperdoes) en op oude dijken (Zwaagdijk, Andijk). In veel van deze linten vindt geleidelijke verdichting en uitbreiding plaats met een mix aan functies van een verschillende omvang (zoals wonen, agrarische functies, handelsbedrijven, recreatieve functies, maneges etc.). Hoe meer het lint verdicht hoe meer divers de functies en de maat en schaal van de bebouwing. Soms is het moeilijk de grens tussen kern (bebouwde kom) en landelijk lint vast te stellen. Verdere groei van bebouwing aan en langs de linten leidt tot verdere verdichting van het landschap en het verdwijnen van doorzichten en open gebieden. Er zijn ook linten die inmiddels zodanig verdicht zijn dat er vanaf het lint weinig tot geen doorzichten naar het landschap meer zijn. Het voorliggende plangebied is gelegen in de dorpskern van Andijk waardoor er geen sprake is van zicht op achterliggend landschap. Van een vermindering van zicht is dan ook geen sprake.



De kwaliteiten van het gebied West-Friesland Oost worden door het plan niet aangetast. De planlocatie ligt in het 'bestaand stedelijk gebied' en is omgeven door bebouwing. Tevens worden er geen archeologische of cultuurhistorische waarden aangetast.

2.2.3 Omgevingsverordening NH2020

In de Omgevingsverordening NH2020 wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is. De Omgevingsverordening vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) en is vastgesteld op 22 oktober 2020. De inwerkingtreding heeft plaatsgevonden medio november 2020.

Noord-Holland is op basis van de Omgevingsverordening ingedeeld in werkingsgebieden. Aan de werkingsgebieden zijn de diverse artikelen gekoppeld.

De relevante werkingsgebieden uit de Omgevingsverordening hebben geen invloed op de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan.

Los van de werkingsgebieden bepaalt artikel 6.3 dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. In paragraaf 2.3.1 wordt ingegaan op de regionale afspraken.

2.2.4 Woonagenda 2020-2025

De Woonagenda is de uitvoeringsagenda van het woonbeleid van de provincie Noord-Holland voor de komende vijf jaar. De Woonagenda volgt uit en past binnen de randvoorwaarden van het provinciaal ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de provinciale Omgevingsvisie NH2050 en het coalitieakkoord 'Duurzaam doorpakken'. Vanuit het provinciaal én regionaal belang dat de woningmarkt goed functioneert en het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van Noord-Holland, maakt deze agenda de inzet en bijdrage van de provincie daaraan concreet.

De provincie wil ruimte bieden voor woningbouw, uitgaande van zorgvuldig ruimtegebruik. De speerpunten richten zich op een woning voor iedereen:

- a. Adaptief en vraaggestuurd programmeren.
- b. Productie op peil: aanjagen woningbouwproductie.
- c. Kwalitatief, betaalbaar en divers woningaanbod.

En tevens richt het zich op gezond, duurzaam en toekomstbestendig wonen in een aantrekkelijke provincie.

Richtinggevende principes zijn o.a.:

1. De vraag is leidend. De regionale programmeringen worden bepaald op basis van gegronde onderbouwing van vraag, aanbod en het kwalitatieve en kwantitatieve verschil daartussen voor nu en in de toekomst.
2. Er zijn snel meer woningen nodig. De provincie zet in op het versnellen van de woningbouwproductie en helpt gemeenten hierbij door voortzetting van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw.
3. De woningmarkt heeft structureel meer flexibiliteit en betaalbare opties voor alle verschillende doelgroepen van woningzoekenden nodig.

De regionale afstemming gebeurt via de woonakkoorden die worden gesloten tussen regio's en de provincie.

De woningen die met voorliggend plan worden mogelijk gemaakt komen tegemoet aan de grote vraag naar woningen. Op het regionale beleid wordt in paragraaf 2.3 in gegaan.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Woonakkoord 2020 - 2025 regio Westfriesland

Dit woonakkoord is gesloten tussen Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, hierna genoemd 'de Provincie' en de colleges van burgemeester en wethouders van de bestuurlijke regio Westfriesland, zijnde gemeente Drechterland, gemeente Enkhuizen, gemeente Hoorn, gemeente Koggenland, gemeente Medemblik, gemeente Opmeer en gemeente Stede Broec.

Het woonakkoord vervangt het Regionaal Actie Programma Wonen 2017-2020 en loopt tot 1 januari 2026. De bestaande regionale woningbouwprogrammering met het afwegingskader wonen Westfriesland 2019 of diens opvolger blijven toegepast en is een apart document bij het woonakkoord.

Westfriesland is een woonregio met een gevarieerd aanbod van stedelijke en landelijke woonmilieus. De regio beschikt over knooppunten van openbaar vervoer die liggen in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen. Hoorn vervult een belangrijke centrumfunctie voor de regio.

Daarnaast beschikt de regio over unieke landschappen en een sterke economische structuur. Dit geheel maakt de regio aantrekkelijk als woongebied, ook vanuit de MRA. Dit geeft extra druk bovenop de eigen woningbehoefte, maar biedt - op een schaal die bij Westfriesland past - met extra woningbouw

ook kansen om een gezonde bevolkingssamenstelling te behouden.

Uitgangspunt bij het invullen van de woningbouwopgave is binnenstedelijk en rond OV-locaties bouwen. Voor een gevarieerd woonmilieu en het aanbieden van een complementair woningbouwprogramma maken buitenstedelijke plannen, conform de woonagenda van de provincie, ook onderdeel uit van dit woonakkoord. Ook in aanmerking genomen dat de provincie in haar woonagenda heeft opgenomen dat ze de woningbouw wil versnellen en aanjagen. Conform de Omgevingsvisie NH 2050 wordt de woningbouw vooral in of aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland. Ook de voorzieningen en leefbaarheid in kleine(re) kernen verdienen aandacht, evenals de bescherming en ontwikkeling van het landschap. De nieuwbouw moet toekomstbestendig worden gebouwd. Een specifieke opgave op het snijvlak van wonen en economie is de huisvesting van arbeidsmigranten.

Doelstellingen

De regio heeft tot doel om de inwoners van Westfriesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. Zo kan Westfriesland tot de 10 beste woonregio's van Nederland behoren en ook huishoudens uit andere regio's aantrekken. De regio zet hiertoe in op:

- versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep;
- het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad;
- leefbaar en bereikbaar Westfriesland tot in de kern;
- onderscheidende en complementaire nieuwbouw producten;
- langer zelfstandig wonen bevorderen;
- werken met een flexibel kader dat de regio houvast biedt en ruimte laat voor marktinitiatieven.

Het doel van Westfriesland sluit ook aan bij de ambities in Noord-Holland Noord (NHN). NHN wil zich verder ontwikkelen als krachtige regio met aantrekkelijke steden, hoogwaardige ov-knooppunten, goede verbindingen, unieke landschappen, fijne woondorpen en een sterke economische structuur. De ambitie, zoals onder andere verwoord in de propositie "Wonen in Noord-Holland Noord" en in de Woondeal Noord-Holland Noord, is mede gericht op het vasthouden van huidige bewoners en het verleiden van huidige inwoners van de Metropoolregio Amsterdam (MRA) om naar de regio NHN te gaan verhuizen. De kwalitatieve aanpak waar Westfriesland aan werkt, sluit hier goed op aan.

De provinciale bevolkingsprognose stelt als indicatieve woningbehoefte 7.150 woningen voor de periode 2019-2030. Hiervoor dienen de komende jaren jaarlijks 800-900 woningen te worden gebouwd. De regio gaat jaarlijks minimaal 900 woningen opleveren. De regio heeft 8.000 woningen (hard en zacht) aan plannen tot 2030. Op papier is voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de woningbehoefte van 7.150 woningen en de jaarlijkse doelstelling van 900 woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met vertraging en mogelijk planuitval. Onduidelijk is wanneer zachte plannen hard gemaakt kunnen worden. Het is daarom belangrijk om een relatief grote hoeveelheid zachte plannen in de voorraad te hebben, voldoende zachte plannen op korte termijn tijd hard te maken en de plannen voortvarend tot uitvoer te brengen.

Uit de 'Monitor Woningbouw 2021' blijkt dat er voldoende plancapaciteit aanwezig is om te voldoen aan de indicatieve opgave tot 2030 (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). Wat betreft de harde plancapaciteit en de gestelde streefwaarden¹ is er voldoende harde plancapaciteit, zowel voor de opgave tot 2025 als voor de opgave tot 2030 (Masterplan Wonen, 2021).

	Indicatieve opgave* 2021 tot 2025	2025 tot 2030	2021 tot 2030	Netto plancapaciteit (totaal)	Hard	Zacht
Kop van Noord-Holland	2.250	1.500	3.750	9.700	3.100	6.500

Tabel: woningbehoefte (bron: Monitor Woningbouw 2021)

De voorliggende woningbouwontwikkeling is met 18 woningen opgenomen in de Monitor Plan capaciteit van de provincie (kaartnummer 105303). Het betreft hier 19 woningen. Gezien de voorgenomen mix aan woningtypen zal deze woning ook passen binnen de behoefte en zal regionale afstemming geen probleem zijn. De ontwikkeling kan dus worden gezien als plan capaciteit waarmee rekening wordt gehouden en die regionaal is afgestemd.

Beoordeling

Voorliggend plan is een binnenstedelijk plan waarbij woningen worden gerealiseerd die diverse doelgroepen kunnen bedienen. Vooral de jongeren, eenpersoonshuishoudens en ouderen worden met dit plan bediend. Dit zijn doelgroepen uit het woonakkoord. Met de transformatie wordt aangesloten bij de wens van binnenstedelijk bouwen. De conclusie is dat het plan aansluit bij het regionale Woonakkoord en regionaal bijna geheel is afgestemd.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie gemeente Medemblik 2012 - 2022

Op 28 februari 2013 is de gemeentelijke 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 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. Functieverandering van bestaande panden en herstructurering van locaties is mogelijk, verdichting niet gewenst (behoud doorzichten naar achterland).

Voorliggende functiewijziging langs het lint naar wonen past binnen de kaders van de structuurvisie. Er worden geen doorzichten weggenomen.

2.4.2 Programma Wonen 2018 tot en met 2026

Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad het Programma Wonen 2018 t/m 2026 vastgesteld. In dit programma staat beschreven dat West-Friesland een goedkoper en rustiger alternatief is voor de woningvraag in metropoolregio Amsterdam (MRA). Gemeente Medemblik heeft daarom de ambitie om meer woningen te realiseren. Dit komt ten goede aan de regionale economie en het vergroot het draagvlak voor de lokale en regionale voorzieningen. In Medemblik is een contingent beschikbaar voor 1.200 woningen in de periode tot 2026. Nieuwbouw vindt plaats in alle kernen.

De gemeente maakt in het programma onderscheid tussen 'harde plannen', die niet meer beïnvloedbaar zijn en de 'zachte plannen', die veelal nog gemakkelijk aangepast kunnen worden. Daarnaast kent het programma woningen 'tussendoor'.

Na het aftrekken van het aantal woningen binnen de harde en zachte plannen, is binnen de gemeente

nog een marge voor 75 woningen 'tussendoor'. Voor de verdeling van de woningen 'tussendoor' zijn beleidsregels gemaakt. Deze woningen moeten levensloopbestendig en aardgasloos zijn. Onder andere woningen voor kleine huishoudens (senioren en starters) hebben een pré.

Ruimtelijke criteria zijn; het open houden van de doorkijkjes in de linten, het saneren van locaties met milieuproblematiek en het voor wonen geschikt maken van gebouwen die van oorsprong een andere functie hebben.

In voorliggend geval worden er 19 woningen gerealiseerd. Daarvan worden er 10 in de goedkope koopsector, 5 in de middeldure koopsector en 4 in de dure koopsector gerealiseerd. De appartementen zijn levensloopbestendig en daardoor voor meerdere doelgroepen beschikbaar en ook bereikbaar gezien de woningen ook in de middelsure sector zullen worden aangeboden.

2.4.3 Programma Duurzaamheid

Met het Programma Duurzaamheid zet de gemeente Medemblik stappen op weg naar een duurzame gemeente. Het bevat vijf pijlers: elektriciteit, warmte, water & groen, grondstoffen en mobiliteit. Per pijler zijn realistische ambities en concrete maatregelen omschreven. Enkele doelen die zijn opgenomen:

- In 2040 wordt 100% van het elektriciteitsverbruik in de gemeente duurzaam opgewekt.
- Nieuwbouwprojecten worden gasloos ontwikkeld.
- In 2030 kunnen de gebieden in de gemeente grote hoeveelheden regelwater opvangen.

De wettelijk verplichte duurzaamheidsmaatregelen aan het gebouw worden toegepast. Dit betekent onder meer dat er gasloos wordt gebouwd. Daarnaast worden zonnepanelen toegepast en wordt het buitenterrein zoveel als mogelijk groen ingericht om hemelwater te kunnen laten infiltreren.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de verschillende relevante ruimtelijke- en milieuaspecten behandeld. Per aspect wordt beoordeeld of de voorliggende ontwikkeling die met het bestemmingsplan wordt beoogd ruimtelijk aanvaardbaar is.

3.1 Water

3.1.1 Algemeen

In onder andere de Europese 'Kaderrichtlijn water', het 'Nationaal Bestuursakkoord Water', het Deltaprogramma 2015: 'Nederland veilig en leefbaar in de 21e eeuw' en de adviezen van de 'Commissie Waterbeheer 21e eeuw' is het beleid met betrekking tot het water(-beheer) vastgelegd. Het beleid is gericht op het duurzaam behandelen van water. Dit betekent onder andere het waarborgen van voldoende veiligheid en het beperken van de kans op hinder vanwege water; dit ook in verhouding tot ontwikkelingen als de verandering van het klimaat, het dalen van de bodem en het stijgen van de zeespiegel.

Op 22 december 2009 is de Waterwet (Wtw) in werking getreden. Uitgangspunt van de Wtw is een volledig beheer van het watersysteem. Op grond van de Wtw is er ook een goede samenhang tussen het waterbeleid en de ruimtelijke ordening. Dit betekent dat effecten van nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishouding inzichtelijk moeten worden gemaakt. In het bestemmingsplan moet daarom een waterparagraaf worden opgenomen. Voor nieuwe ruimtelijke plannen geldt bovendien de 'watertoets' die verplicht tot overleg met de waterbeheerder over voorgenomen ontwikkelingen, voordat een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

3.1.2 Provinciale Watervisie 2021

Het regionale waterbeleid tot 2040 en de prioriteiten van de provincie op het gebied van waterveiligheid en schoon en voldoende (drink)water in de periode 2016-2021 is vastgelegd in de Watervisie 2021.

De Watervisie is een integraal onderdeel van het omgevingsbeleid. Er worden doelen gesteld voor primaire en regionale waterkeringen. Bij dijkversterkingen die tot 2021 plaatsvinden wordt toegezien op een goede ruimtelijke inpassing. In voorliggend geval is geen sprake van een waterkering waarop of waarbij wordt gebouwd.

3.1.3 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2022-2027) opgesteld. In het Waterprogramma 2022-2027 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het HHNK opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

3.1.4 Watertoets

Voor de ontwikkeling is een digitale watertoets gedaan via www.dewatertoets.nl. Hierna wordt het resultaat van die watertoets weergegeven.

Verhardingstoename

De toename aan verharding blijft beperkt en onder de 800 m². Hierdoor is compensatie niet aan de orde.

Riolering

Het hemelwater en afvalwater zal gescheiden worden aangeboden op het aanwezige rioleringstelsel.

Infiltratie

Doordat er veel groen in het plan wordt toegepast is er sprake van een situatie waarin hemelwater kan infiltreren in de grond. Hiermee wordt vooral bij zware buien voorkomen dat het rioolstelsel ter plaatse wordt overbelast.

Conclusie

Het aspect waterhuishouding staat de voorliggende ontwikkeling niet in de weg.

3.2 Milieu

3.2.1 Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage-procedure (m.e.r.) is bedoeld om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig in de plan- en besluitvorming in te brengen. Een m.e.r. is altijd gekoppeld aan een plan of besluit, bijvoorbeeld een structuurvisie, bestemmingsplan of vergunning. De wettelijke eisen ten aanzien van de m.e.r. zijn vastgelegd in de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage. In het besluit wordt onderscheid gemaakt in m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en m.e.r.-plichtige activiteiten. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het voorliggende plan zou kunnen worden geschaard onder D11.2: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. In kolom 2 wordt onder andere genoemd dat het moet gaan om 2000 woningen of meer.

Vooropgesteld wordt dat het begrip 'stedelijk ontwikkelingsproject' ruimte voor interpretatie laat. Mede daardoor kan ook discussie ontstaan over de vraag wanneer sprake is van een wijziging van een dergelijk project. Niet iedere mogelijk gemaakte wijziging van een stedelijke ontwikkeling, hoe ondergeschikt ook, kan aangemerkt worden als een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dat hangt af van de concrete omstandigheden van het geval. Daarbij spelen onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol.

Gelet op het feit dat het perceel reeds grotendeels bebouwd en verhard is en de locatie zich door de ligging in de hoek van drie straten goed leent voor een appartementencomplex, afgezet tegen de ruimtelijke context c.q. het gebied waarin reeds overwegend woningen mogelijk zijn, wordt beoordeeld dat geen sprake is van de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject en daarom ook geen

(vormvrije) m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

3.2.2 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) voorziet in maatregelen indien sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Onderzoek

Door Landview BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dat is bijgevoegd als Bijlage 1. In dit onderzoek worden de volgende resultaten gepresenteerd:

- In de bovengrond zijn lichte verhogingen van enkele zware metalen, som PAK en som PCB's geconstateerd. De overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde gehalten aangetroffen.
- In de ondergrond is een lichte verhoging van som PAK geconstateerd. De overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde gehalten aangetroffen.
- In het grondwater zijn lichte verhogingen van barium en cis + trans-1,2-dichlooretheen aangetroffen.
- De overige onderzochte stoffen zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

De hypothese dat in de grond licht verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek bevestigd. De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve mogelijk van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek niet geheel bevestigd.

De verhoogde gehalten van zware metalen, som PAK en som PCB's in de grond kunnen gedeeltelijk worden verklaard door de aanwezigheid van puin/ baksteen en grind in de grond. In puin houdende grond worden regelmatig verhoogde gehalten aan dergelijke stoffen aangetroffen. Daarnaast kunnen de verontreinigingen worden verklaard door de menselijke activiteiten die op de locatie hebben plaatsgevonden. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden.

In (delen van) Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties arseen en/of barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. In het kader van verkennend bodemonderzoek wordt aan een vervolgonderzoek geen hoge prioriteit gegeven.

De licht verhoogde concentratie van cis + trans-1,2-dichlooretheen kan niet direct uit het voor- en veldonderzoek worden verklaard. De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering, dat 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 (appartementen).

In verband met de aanwezigheid van puin in de grond zal als voorwaarde voor de omgevingsvergunning bouwen aan de initiatiefnemer worden meegegeven dat een asbestonderzoek conform NEN 5707 dient te worden uitgevoerd. Na sloop van de bestaande bebouwing kan het gehele terrein daarin worden meegenomen.

De milieuhygiënische bodemgesteldheid vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.2.3 Geluid

Eén van de grondslagen voor de ruimtelijke afweging is de Wet geluidhinder (Wgh). De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. Op grond van de Wet geluidhinder gelden zones rond geluidbronnen met een grote geluiduitstraling, zoals (spoor)wegen en industrieterreinen. De belangrijkste bestaande geluidzones bevinden zich langs bestaande wegen en spoorwegen en rond grote bestaande industrieterreinen.

Volgens de wet mag de geluidbelasting op de gevel van een nieuwe gevoelige bestemming binnen stedelijk gebied niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Op plaatsen waar door omstandigheden niet aan de hiervoor genoemde grenswaarde kan worden voldaan, kan een hogere grenswaarde worden vastgesteld met een maximum van 63 dB voor binnenstedelijke situaties (68 dB voor vervangende nieuwbouw).

Op basis van de Wgh dient bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarde het effect van maatregelen te worden beschreven. Door het treffen van maatregelen kunnen de geluidsbelastingen worden gereduceerd. De systematiek in de Wgh is zodanig dat eerst moet worden beoordeeld of maatregelen aan de geluidsbron mogelijk zijn en daarna in het overdrachtsgebied tussen de bron en de woning. Blijken de maatregelen op zwaarwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente bevoegd tot het vaststellen van hogere waarden. Bij het ontwerpen van geluidreducerende maatregelen dienen achtereenvolgens de volgende aspecten onderzocht te worden:

- maatregelen aan de bron;
- maatregelen in de overdrachtsweg;
- maatregelen bij de ontvanger.

Onderzoek

Het nieuwe woongebouw is volgens de Wet geluidhinder een geluidsgevoelige bestemming. De planlocatie ligt in de nabijheid van de Middenweg, Hors en Prinses Marijkestraat. Op deze wegen geldt een wettelijke maximum snelheid van 30 km/uur en voor de Wet geluidhinder zijn de wegen daarom niet gezoneerd. Formele toetsing aan de wettelijke geluidsnormen is niet nodig. Wel moet de te verwachten geluidsbelasting ter plaatse van de woningen voldoen aan de grenswaarden van een acceptabel akoestisch woon- en leefklimaat. Door Buro DB is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage is bijgevoegd als Bijlage 2 bij deze toelichting.

Conclusies onderzoek

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de geluidsbelasting op de westzijde bij vijf appartementen 1 dB hoger is dan de maximale grenswaarde die hoort bij een akoestisch acceptabel woon- en leefklimaat (conform methode Miedema). Het toepassen van geluidsbeperkende maatregelen (buiten de nieuwbouw) is niet goed mogelijk en/of doelmatig.

Om de nieuwe bewoners van een zo goed mogelijke akoestische situatie te voorzien wordt aanbevolen om de westgevel van deze woningen te voorzien van voldoende geluidwering, waarmee wordt geborgd dat de geluidsbelasting binnen de woningen (bij gesloten ramen en deuren) maximaal 33 dB bedraagt. Elk van de woningen binnen het plan beschikt over een geluidluwe achterzijde.

Conform de wet- en regelgeving met betrekking tot geluid zijn de nieuwe woningen volgens plan realiseerbaar. Het geluidsaspect vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.2.4 Luchtkwaliteit

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekende mate bijdragen" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ als PM₁₀ niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m³ een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project dat NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1500
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	1,12
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,24
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

De voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van 19 appartementen. De hoeveelheid verkeersbewegingen die wordt gerealiseerd als gevolg van de woningen is dusdanig laag dat het initiatief kan worden bestempeld als NIBM. De voorgaande afbeelding toont dat bij een toename aan verkeer van 1.500 bewegingen per dag nog steeds sprake is van een NIBM-project. De 19 woningen genereren conform de CROW-richtlijnen circa 150 voertuigbewegingen per dag.

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied ruim onder de wettelijke grenswaarden liggen. De concentraties liggen rond de advieswaarden van de WHO en daarom is het plangebied uitermate geschikt als woongebied. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet aan de orde en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt niet belemmerd door het aspect luchtkwaliteit.

3.2.5 Milieuzonering

Ten aanzien van de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met eventuele milieuhinder. Uitgangspunt hierbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van een milieugevoelige functie, sprake is van een aanvaardbaar leef- en verblijfsklimaat. Voor de afstemming tussen milieugevoelige functies en bedrijven dient milieuzonering te worden toegepast. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. Het doel van de VNG-publicatie is het bieden van een handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk en de publicatie biedt mogelijkheden voor maatwerk en flexibiliteit bij het inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en bij het inpassen van woningen en andere gevoelige functies nabij bedrijven.

De nieuwe woonbestemming grenst aan de bestemming 'dienstverlening'. Op deze bestemming zijn dienstverlenende bedrijven of instellingen toegestaan. Deze bedrijven zijn gedefinieerd als: 'een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden'. De bedrijven die zijn toegelaten staan in tabel 3 behorende bij de regels van het bestemmingsplan Dorpskernen III. Het zijn voornamelijk kantoorfuncties in milieucategorie 1. De zwaarste functie die mogelijk is, is een post- en koeriersdienst. De ligging, omvang en indeling van het pand zijn niet aantrekkelijk voor een dergelijk bedrijf. Het pand is vooral gericht op administratieve dienstverlening waardoor de vestiging van een post- en koeriersdienst niet snel zal plaatsvinden. Het zuidelijk gelegen bedrijventerrein is voor dergelijke functies bedoeld. Bovendien kenmerkt een dergelijke functie zich in uitstraling naar de omgeving vooral door verkeersbewegingen. De Middenweg kent een verkeersintensiteit van 3.700 verkeersbewegingen per etmaal (bron: Akoestisch onderzoek). Deze verkeersintensiteiten zijn bepalend voor het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen. De toename als gevolg van een post- en koeriersdienst draagt hier nauwelijks aan bij. Als we kijken naar de feitelijke situatie dan is er momenteel een tandheelkundige praktijk gevestigd.

Dit deel van Andijk is te beschouwen als het centrum van het dorp door de aanwezigheid van meerdere dienstverlenende functies, detailhandel en horeca. Het voorliggende perceel is te beschouwen als de grens van het centrumgebied dat aan de overzijde van de weg de Horn overgaat in een overwegend woongebied. Doordat het een centrumgebied is, is het gebied te beschouwen als een 'gemengd gebied'. Hierdoor mogen de afstandstappen van de aanwezige bedrijfsfuncties worden teruggebracht met één stap. Een tandheelkundige praktijk is een functie in milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. Doordat de afstand mag worden teruggebracht met één stap wordt de richtafstand 0 meter. De afstand tussen de bebouwing van het appartementencomplex en de tandartsenpraktijk wordt minimaal 2 meter, waardoor aan de afstand wordt voldaan. Officieel moet worden gerekend tussen beide bestemmingsgrenzen. In dat geval wordt tevens voldaan aan de richtafstand, want de bestemmingsgrenzen liggen tegen elkaar aan. Bovendien grenst de dienstverlenende bestemming reeds aan de woonbestemming die behoort tot de woningen langs de Prinses Marijkestraat, waardoor er voor het bedrijf geen sprake is van een significante planologische verslechtering. De menging van woonfuncties en werkfuncties is in een gemengd gebied over het algemeen aanvaardbaar.

Er wordt beoordeeld dat er sprake is van een goede zonering tussen bedrijven en de woningen. De naastgelegen tandheelkundige praktijk of een andere mogelijke functie wordt niet (extra) onevenredig belemmerd door de appartementen. Door de fysieke scheiding kan tevens worden uitgegaan van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen de appartementen.

3.2.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving voor het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen); het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens en het gebruik van windmolens.

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval. Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan getoetst moet worden bij vaststelling van bestemmingsplannen.

Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die weergeeft wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. Naast de kans moet echter ook het mogelijk effect van een ongeval worden betrokken in de besluitvorming.

Het bevoegd gezag dient het groepsrisico in bepaalde gevallen te verantwoorden bij het ruimtelijk besluit, waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding betrokken worden.

Op 150 meter van de planlocatie is het bedrijf Pop Vriend aanwezig, een groothandelsbedrijf in zaden, pootgoed en peulvruchten. Uit de informatie die beschikbaar is op www.risicokaart.nl blijkt dat er bestrijdingsmiddelen zijn opgeslagen, maar dat het geen BEVI-bedrijf is. De plaatsgebonden risicocontour is gelegen op 0 meter. Aangegeven is dat buiten de inrichting geen voor externe veiligheid relevante effecten te verwachten zijn. In de directe omgeving zijn geen verkeers-, spoor- en vaarwegen aanwezig waar (relevant) transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Het aspect externe veiligheid is voor deze locatie niet relevant.

3.3 Ecologie

Voor de bescherming van diersoorten is de Wet natuurbescherming van toepassing. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming.

Quick scan ecologie

Door Els & Linde is een ecologische quick scan uitgevoerd naar het bestaande perceel om te beoordelen of de planontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt invloed kan hebben op beschermde plant- en diersoorten en gevoelige gebieden. De rapportage ervan is bijgevoegd als Bijlage 3.

Beschermde soorten

Uit de resultaten van de quick scan ecologie van 24 september 2020 is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen op voorhand niet zijn uit te sluiten in de panden op locatie. Voor de geplande werkzaamheden wordt een aanvullend onderzoek naar deze soorten geadviseerd.

Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is nodig als de soorten daadwerkelijk aanwezig zijn en een effect niet is te voorkomen.

Beschermde gebieden

Het beschermde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ongeveer 1 kilometer van de planlocatie. De werkzaamheden betreft sloop en nieuwbouw op het perceel. Er is een kans op een significante wijziging in de emissie. Het Natura 2000-gebied dat op korte afstand ligt – het IJsselmeer – is niet gevoelig voor de stikstofdepositie. Een berekening van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden is niet nodig. Andere aantastingen van kwalificerende habitats of soorten in het Natura 2000-gebied door de werkzaamheden, kunnen worden uitgesloten.

Afdoend onderzoek diersoorten

Bijgevoegd is een rapportage van het vervolgonderzoek naar gierzwaluw, huismus en vleermuis (Bijlage 4). Uit het blijkt het volgende.

Huisemus

Het onderzoek naar huismussen is conform de handleidingen voor goede inventarisaties uitgevoerd. Uit de resultaten van het afdoend onderzoek naar de huismus blijkt dat er geen nesten aanwezig zijn binnen de planlocatie. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Gierzwaluw

Het onderzoek naar gierzwaluwen is conform de handleidingen voor goede inventarisaties uitgevoerd. Uit de resultaten van het afdoend onderzoek naar de gierzwaluw blijkt dat er geen nesten aanwezig zijn binnen de planlocatie. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Vleermuis

Het onderzoek naar vleermuizen is conform het vleermuisprotocol en andere handleidingen voor goede inventarisaties uitgevoerd. Uit de resultaten van het afdoend onderzoek blijkt dat er geen verblijfplaatsen aanwezig zijn binnen de planlocatie. Er is geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig.

Stikstofonderzoek

Ondanks de conclusie uit de ecologische quick scan is ter zekerstelling door Buro DB een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 5. Op basis van het uitgevoerde onderzoek stikstofdepositie kan worden gesteld dat het plan zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase en de gebruiksfase geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Uit de voortoets blijkt dat voor het plan geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

3.4.1 Cultuurhistorie

Het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde. De realisatie van een woning zal dan ook geen afbreuk doen aan cultuurhistorische waarden.

3.4.2 Archeologie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij als uitgangspunt geldt: 'de verstoorder betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke) omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

Quick scan archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is een grens van 500 m² oppervlakte en diepte van 0,40 meter opgenomen waarboven archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De geplande nieuwbouw overschrijdt deze grens en daarom is een archeologische quick scan gedaan voor het bestemmingsplan.

Archeologie West-Friesland heeft voor de gemeente Medemblik een beleidskaart archeologie opgesteld. Deze beleidskaart is op 28 februari 2019 vastgesteld. Op de beleidskaart archeologie is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn. De waarden en verwachtingen zijn gecombineerd met een beleidsadvies per zone. Voor de beleidskaart zijn onder andere bodemkaarten gebruikt om de archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie nader te specificeren. Volgens de beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een hoge en middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. Hier zijn vrijstellingsgrenzen van 1.000 m² en 2.500 m² aan verbonden.

Binnen het plangebied geldt een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Op basis van de bodemkaart en archeologische bronnen is de archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd hoog tot middelhoog.

De bodem van het terrein is waarschijnlijk in zekere mate verstoord door de bouw van het voormalig schoolgebouw en de aanleg van de onderliggende kelder.

Vanuit de archeologie bestaat geen bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming naar wonen.

Indien de (grondroerende) plannen ongewijzigd blijven, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige sloop en diepere graafwerkzaamheden wil monitoren.

Geconcludeerd wordt dat het aspect archeologie geen belemmeringen oplevert voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.5 Kabels en leidingen

In een ruimtelijk plan moeten planologisch relevante leidingen worden opgenomen. Deze kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik in de omgeving. Planologisch relevant zijn hoofdnuitsvoorzieningen, zoals leidingen voor het transport van giftige, brandbare en/of ontplofbare stoffen, aardgasleidingen, hoogspanningsleidingen of afvalwaterleidingen. Als dergelijke leidingen in het plangebied voorkomen worden deze als zodanig bestemd. Dit inclusief de afstand die vrijgehouden moet worden van bebouwing om de leiding te beschermen.

In en rond het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in dit plan rekening moet worden gehouden.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

De voorliggende ontwikkeling heeft nieuwe bebouwing tot gevolg waar ook een toename aan verkeersbewegingen door ontstaat. De hoeveelheid verkeer dat ontstaat als gevolg van de ontwikkeling kan worden bepaald aan de hand van de CROW. De planlocatie is gesitueerd in een niet stedelijk gebied en gelegen in de 'Rest van de bebouwde kom' van Andijk. Het betreft de realisatie van 19 appartementen. Als er van wordt uitgegaan dat alle woningen dure koopappartementen zijn, dan beschouwen we de verkeerssituatie worst case. De daarbij behorende gemiddelde verkeersaantrekkende werking is 7,8 autoritten per woning per etmaal. Voor het bestemmingsplan komt dit neer op circa ($7,8 \times 19 =$) 149 autoritten per etmaal.

Het verkeer ten behoeve van de 19 woningen ontsluit op de Horn. Van daaruit zal het meeste verkeer ontsluiten op de Middenweg. De horn heeft een bestaande verkeersintensiteit van 1.000 en de Middenweg van 3.700 verkeersbewegingen per dag. De 149 verkeersbewegingen zijn als niet significant te beoordelen en zullen geen onaanvaardbare verkeersgevolgen hebben. Bovendien heeft de bestaande planologische situatie ook een theoretische verkeersgeneratie waar in het bovenstaande nog geen rekening mee is gehouden. De verkeerssituatie zal geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.6.2 Parkeren

Voor het parkeren moet worden getoetst aan de Nota Parkeernormen gemeente Medemblik 2021, dat is gekoppeld aan het Parapluplan Parkeren Medemblik. De navolgende tabel toont aan hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn inclusief bezoek.

Type woning	norm	aantal woningen	totaal pp
koop, appartement, duur	2,1	4	8,4
koop, appartement, midden	1,9	5	9,5
koop, appartement, goedkoop	1,6	10	16
Totaal		19	33,9

In de hoek van de Horn en de Prinses Irenestraat komt het parkeerterrein op eigen terrein terug. Hier worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op eigen terrein worden tevens garages gerealiseerd waarin

geparkeerd kan worden. Langs de Horn worden 4 bestaande parkeerplaatsen heringericht op gemeentelijk eigendom. Ten oosten van deze 4 parkeerplaatsen worden ter plaatse van de bestaande inrit 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de prinses Marijkestraat zijn 3 parkeerplaatsen aanwezig die mogen worden toegeschreven aan voorliggend plangebied. In totaal kunnen er dan 34 parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling. Dit is voldoende om in de parkeerbehoefte te voorzien. Ook wordt het merendeel van de parkeerplaatsen bereikbaar vanaf het openbaar gebied waardoor de bezoekers van de woningen altijd beschikking hebben over voldoende parkeergelegenheid. Bovendien is in Artikel 11 een parkeerregeling opgenomen waarmee altijd is geborgd dat voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Juridische aspecten

4.1 Planmethodiek

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/BGT ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding. Bij eventuele verschillen tussen de digitale en analoge verbeelding is de digitale verbeelding juridisch bindend.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan zijn opgebouwd conform de door het SVBP 2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en ten slotte de overgangs- en slotregels.

4.2 Toelichting op de planregels

In het hoofdstuk 'Inleidende regels' is een aantal begrippen verklaard welke gebruikt wordt in de planregels. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is in het artikel "Wijze van meten" bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan geïnterpreteerd dient te worden.

In het hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan opgenomen bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn, waar dat wenselijk is, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Het nieuwe bestemmingsplan is gebaseerd op de systematiek van het bestemmingsplan 'Dorpskernen III'. Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een redelijk gedetailleerde planopzet.

Het plangebied bestaat uit een woonperceel waarbinnen een bouwvlak is opgenomen. Binnen het bouwvlak mogen binnen het bouwvlak 19 woningen worden gebouwd met een maximale hoogte van 11 meter. Bijbehorende bouwwerken mogen ook buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Buiten het bouwvlak is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' uit het bestemmingsplan Dorpskernen III overgenomen.

4.3 Plansystematiek

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan toegestuurd aan verschillende overleginstanties toegestuurd. Dit is gedaan tijdens de inzage termijn.

5.2 Inspraak en maatschappelijk overleg

Op grond van artikel 3.1.6 onder e, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gaan een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor, vergezeld van een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

Op 8 juli 2021 is er een informatiebijeenkomst gehouden in het Dorpshuis Centrum in Andijk. Tijdens deze bijeenkomst zijn omwonenden en andere belanghebbenden geïnformeerd over de plannen. De reactie die tijdens en na de bijeenkomst zijn ontvangen zijn verwerkt en schriftelijk beantwoord op 23 september 2021.

Op 14 december 2022 is een bijeenkomst georganiseerd in het dorps huis het Centrum in Andijk. Hierbij waren bewoners uitgenodigd evenals de dorpsraad. Meerdere medewerkers van Steenveste evenals de projectleider vanuit de gemeente waren daar aanwezig om de geïnteresseerden te woord te staan. De reacties vanuit de buurt waren gemengd.

5.3 Ter inzage legging

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Na de zienswijzeperiode zullen in een bijlage bij deze paragraaf de verschillende zienswijzen worden weergegeven en worden voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze zienswijzen zullen door de gemeenteraad worden meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

PM- wordt aangevuld na ter inzagelegging.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de grondoverdracht is geregeld, de planschaderegeling is opgenomen en waarin de kosten voor de procedure van het voorliggende bestemmingsplan worden verhaald op de initiatiefnemer.

Conclusie

Gezien hoofdstuk 2, 3, 4 en 5 van deze toelichting wordt het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar geacht.

Eindnoten

1. Streefwaarden Masterplan Wonen:
 - 125% harde plancapaciteit t.o.v. de opgave tot 2025
 - 80% harde plancapaciteit t.o.v. de opgave tot 2030

