

RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

XXXXXXXXXX

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Medemblik

Wognum - Lekermee 11a

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0420.BPLGLEKERMEER11-VA01

projectnummer:

20151050

projectleider:

H. Goudswaard

planstatus

datum:

26-07-2016

22-08-2016

23-02-2017

06-07-2017

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld



Wognum - Lekermeer 11a

Medemblik

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0420.BPLGLEKERMEER11-VA01

projectnummer:

20151050

opdrachtleider:

H. Goudswaard

planstatus

datum:

26-07-2016

22-08-2016

23-02-2017

06-07-2017

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Planologische regeling	8
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Huidige situatie en de ontwikkeling	9
2.1	Algemeen	9
2.2	Huidige situatie	9
2.3	De ontwikkeling	10
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	19
4.1	Milieuzonering	19
4.2	Geluid	19
4.3	Water	19
4.4	Bodem	21
4.5	Archeologie	21
4.6	Cultuurhistorie	21
4.7	Ecologie	22
4.8	Externe veiligheid	23
4.9	Luchtkwaliteit	23
4.10	Kabels, leidingen en zoneringen	24
Hoofdstuk 5	Planuitgangspunten	25
5.1	Algemeen	25
5.2	Gebruiksmogelijkheden	25
5.3	Bouwmogelijkheden	25
5.4	Landschappelijke inpassing	25
5.5	Archeologie	26
Hoofdstuk 6	Juridische regeling	27
6.1	Algemeen	27

6.2	Toelichting op de bestemmingen	27
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	29
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7.2	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	30
Bijlagen bij de toelichting		31
Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan	33
Bijlage 2	Wateradvies	65
Bijlage 3	Archeologische quickscan	67
Bijlage 4	Toetsing Wet Natuurbescherming	75
Bijlage 5	Reactienota Overleg en Inspraak	89
Bijlage 6	Reactienota op zienswijzen	103
Regels		107
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	109
Artikel 1	Begrippen	109
Artikel 2	Wijze van meten	113
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	115
Artikel 3	Groen	115
Artikel 4	Verkeer	117
Artikel 5	Wonen	118
Artikel 6	Waarde - Archeologie	121
Hoofdstuk 3	Algemene regels	123
Artikel 7	Anti-dubbel tel regel	123
Artikel 8	Algemene bouwregels	124
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	125
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	127
Artikel 11	Overige regels	128
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	129
Artikel 12	Overgangsrecht	129
Artikel 13	Slotregel	130
Bijlagen bij de Regels		131
Bijlage 1	Lijst met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten	133

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

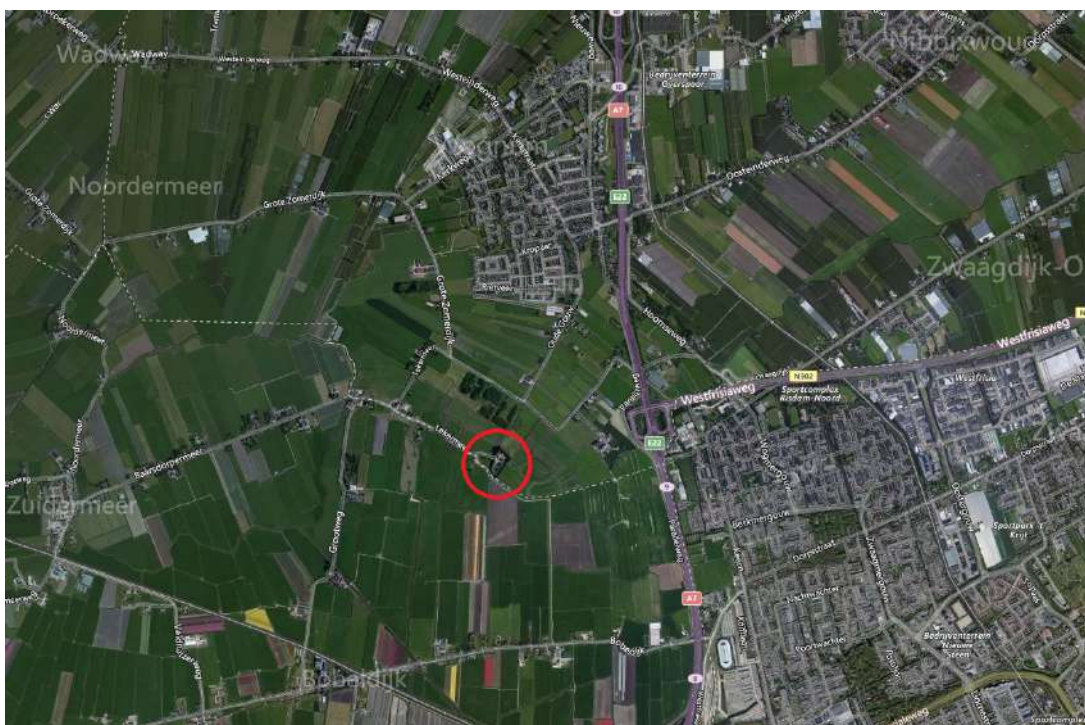
1.1 Aanleiding

In het landelijk gebied ten zuiden van Wognum ligt een voormalig agrarisch bedrijfsperceel aan de Lekerveer. Verspreid op dit perceel staat enige bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. Vanwege de verstorende uitstraling naar de omgeving en het ontbreken van mogelijkheden om een agrarisch bedrijf op de locatie te continueren, wil de gemeente Medemblik in principe medewerking verlenen aan het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling. Hiermee worden, ter compensatie van de sloop van alle bedrijfsgebouwen op het perceel, drie woonkavels mogelijk gemaakt.

De gewenste situatie is in strijd met het bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3). Daarom is voor de locatie dit bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader, waarbinnen de beschreven woningbouw mogelijk is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Lekerveer 11a, dat op een kilometer afstand ten zuiden van Wognum ligt. De begrenzing is afgestemd op de huidige agrarische bedrijfskavel, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1. De ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied*, dat is vastgesteld op 4 juli 2013. Het heeft hierin de bestemming 'Agrarisch', met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf'. De bebouwing is binnen deze bedrijfskavel vastgelegd door middel van een bouwvlak met een oppervlakte van ruim één hectare. De agrarische bestemming voorziet niet in de realisatie van woningen. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen, waarbij één woning toegevoegd kan worden. In dit geval kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, omdat twee woningen nodig zijn voor de compensatie.

Op een deel van het plangebied is verder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing. Hier worden de potentieel aanwezige archeologische resten beschermd.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 bevat de vertaling van de uitgangspunten uit hoofdstuk 2, 3 en 4 naar een juridische regeling. In hoofdstuk 6 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en de ontwikkeling

2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan maakt drie woonpercelen mogelijk door gebruik te maken van de regeling Ruimte voor Ruimte. Deze regeling is bedoeld om het verwijderen van in onbruik geraakte en ontsierende gebouwen uit het landschap te stimuleren. Ter compensatie hiervan mogen woningen worden gebouwd. Een beeldkwaliteitplan vervult een belangrijke stap in het proces, omdat een versterking van de ruimtelijke kwaliteit het uitgangspunt voor de Ruimte voor Ruimte regeling is. Dit beeldkwaliteitplan is opgenomen in Bijlage 1. Hierin wordt een uitgebreide beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied, de waarden en kenmerken van de omgeving, het voorgestelde plan en de keuzes die daaraan ten grondslag liggen. Tot slot geeft het een beeldkwaliteitskader, waaraan de nieuwe woningen moeten voldoen.

Dit hoofdstuk geeft een korte beschrijving van de huidige situatie en de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Voor een uitgebreide beschrijving en de ruimtelijke kwaliteitseis wordt verwezen naar het Beeldkwaliteitplan.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat de voormalige agrarisch bedrijfskavel die op het einde van de Lekermeeer ligt. Op deze kavel staan verschillende bedrijfsgebouwen, die gedeeltelijk in onbruik zijn geraakt en gedeeltelijk nog worden gebruikt voor opslag en voor het stallen van paarden. Een van de bedrijfsgebouwen is afgebrand. Op het noordelijk deel van het plangebied staat een bedrijfswoning die nog wordt bewoond. Het voormalig bedrijfserf heeft een rommelige uitstraling en is ongeschikt geworden voor een volwaardige agrarische bedrijfsvoering. Rondom de bebouwing en verhardingen staat een erfsingel.

Het plangebied ligt in een agrarisch gebied met een grillig en onregelmatig verkavelingspatroon. Het is hierin goed ingepast. Langs de zuidzijde ligt een restant van de historische waterloop Kromme Leek. Ten westen ligt een woonperceel, dat direct grenst aan het plangebied. Verder ligt het solitair in het landschap. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1. Een aanzicht op het perceel, vanaf het zuidwesten, is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.1. Luchtfoto plangebied



Figuur 2.2. Aanzicht op het perceel

2.3 De ontwikkeling

De ontwikkeling omvat de volledige sanering van de bedrijfslocatie. Alle opstallen en verhardingen worden verwijderd. Alleen de bedrijfswoning wordt mogelijk vooralsnog behouden. De erf singel wordt gehandhaafd en wordt deel van een 13 meter brede bebouwingsvrije zone rondom drie vrij uit te geven woonkavels. Op deze royale kavels kunnen woningen (maximaal 250 m²) worden gebouwd. Vanuit het beeldkwaliteitplan gelden enkele kwaliteitseisen die zorgen voor het ontstaan van een hoogwaardig samenhangende architectuurbeeld. Daarbij wordt een samenhangend traditioneel beeld nagestreefd binnen een landschappelijk groen en waterrijk kader. Een voorbeeldinrichting van het plangebied is weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3. Voorbeeldinrichting plangebied

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren is in het Besluit ruimtelijke ordening de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Deze ladder bestaat uit drie stappen:

1. beoordelen of de beoogde ontwikkeling voorziet in een lokale of regionale behoefte;
2. beoordelen of deze vraag ook binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd kan worden;
3. en een beoordeling of - indien het voorgaande niet het geval is - de locatie buiten bestaande bebouwd gebied wel multimodaal is of kan worden ontsloten.

De provincie heeft in artikel 14 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening een eigen ladder opgenomen. In de PRV heeft de provincie Noord-Holland voor "overige vormen van verstedelijking" een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. Op basis van de definitie van de provincie Noord-Holland, moet een woningbouwontwikkeling worden gezien als stedelijke functie. Verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking is in het landelijk gebied niet zomaar toegestaan. De provincie geeft daarvoor een afwijking wanneer:

1. De noodzaak van verstedelijking is aangetoond;
2. Is aangetoond dat de beoogde verstedelijking niet door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Bebouwd Gebied kan worden gerealiseerd en;
3. Voldoende rekening wordt gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten van het landschap (artikel 15 van de verordening).

De economische en planologische haalbaarheid van de ontwikkelingen in het plangebied is onderzocht aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hoofdstuk 2 en het beeldkwaliteitplan (Bijlage 1) geven hierin inzicht. De ontwikkeling past daarnaast in het provinciaal en gemeentelijk ruimte voor ruimtebeleid (zie ook paragraaf 3.2).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie en Provinciale Verordening

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

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft Noord-Holland provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de provincie. De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening zijn regels verbonden aan deze hoofdbelangen.

Bestaand bebouwd gebied

Het plangebied ligt buiten het in de PRV aangewezen bestaand bebouwd gebied (BBG). De nieuwe woningen betreffen dus verstedelijking in het landelijk gebied. Dergelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn onder voorwaarden mogelijk. In dit geval wordt gebruik gemaakt van De Ruimte voor Ruimte regeling, opgenomen in artikel 16. Hierin staat dat een bestemmingsplan kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen ter compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied, als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. De motivering hiervoor is opgenomen in hoofdstuk 2 en het beeldkwaliteitplan in Bijlage 1.

Weidevogelleefgebied

Het plangebied en de omgeving is aangewezen als weidevogelleefgebied. Hier kan woningbouw plaatsvinden in het kader van de ruimte voor ruimte regeling waarbij de natuurdoelen leidend zijn. Daarnaast kan woningbouw plaatsvinden wanneer sprake is van een ingreep waarbij netto geen verstoring van het weidevogelleefgebied plaatsvindt. In het weidevogelleefgebied vindt in het geval van het plangebied geen netto verstoring plaats, omdat de woonpercelen geheel op de bestaande bedrijfskavel worden ontwikkeld.

3.2.2 Provinciale Woonvisie/Regionale Actieprogramma (RAP) regio West-Friesland

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Woonvisie 'Goed Wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. In deze visie staat als doelstelling: 'in 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu'. De Regionale Actieprogramma's (RAP's) zijn het instrument om dit doel te bereiken. In een plan van aanpak heeft de provincie daarvoor de kaders aangegeven. Uitgangspunt was de totstandkoming van één RAP voor Noord Holland-Noord. Voor het RAP regio West-Friesland is de Kadernota Regionale Woonvisie 2011-2020 het uitgangspunt. Deze wordt beschreven in paragraaf 3.3.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020

In de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020 vormt de eigen woningbehoefte van de gemeenten in beginsel de basis voor het aantal nieuw te bouwen woningen. Maar gemeenten krijgen ook de ruimte om meer te bouwen. Gemeenten stemmen dit onderling af. De Regionale Woonvisie is hiervoor het instrument. Op grond van de Structuurvisie van de Provincie Noord-Holland moet de regio West-Friesland in de periode van 2010 tot 2030 in totaal 11.750 woningen bouwen. Voor de gemeente Medemblik is dit kwantitatief vertaald in maximaal gemiddeld 213 woningen per jaar tot 2015 en 95 woningen vanaf 2015 tot 2030. De regionale woonvisie voor West-Friesland sluit aan op de gewijzigde uitgangspunten van de Structuurvisie voor Noord-Holland. Meer concreet kent de regionale woonvisie twee hoofdlijnen, deze zijn:

- bouwen voor de eigen behoefte van de regio;
- in kwaliteiten die passen bij het karakter en de schaal van de regio.

3.3.2 Actualisering woonvisie en RAP voor 2016-2020

De regio is bezig met de actualisering van de woonvisie en het RAP. Daarvoor is een procesaanpak vastgesteld door het bestuurlijk VVRE en door GS op 25 oktober 2015. De aanpak zorgt ervoor dat alle (provinciale) onderdelen/belangen in de nieuwe woonvisie komen: vraaggestuurd bouwen, binnenstedelijk bouwen en transformeren, sociale woningbouw, zorg, welzijn en voorzieningen, duurzaam bouwen, zelfbouw, statistieken en OV-knooppunten. Een van de stappen in het proces is het opstellen van een lijst van woningbouwplannen die gebruikt kan worden om de aansluiting van het aanbod op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte te toetsen en om de woonvisie en het RAP Ladderproof te maken.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2012-2022

In de op 28 februari 2013 vastgestelde Structuurvisie 2012-2022 van de gemeente Medemblik 'Sterke kust en sterk achterland' is het ruimtelijk beleid van de gemeente Medemblik vastgelegd. Medemblik wil de komende jaren het vestigen in de gemeente zo aantrekkelijk mogelijk maken.

Medemblik heeft een aantrekkelijk landschap waarin het fijn wonen is. Aan de kust en in het rustieke achterland zijn kwalitatief hoogwaardige woonmilieus aanwezig. In het verleden heeft dit gebied zich ontwikkeld als achtertuin van Amsterdam. Hierbij wordt gestuurd op kwaliteit in plaats van kwantiteit en moeten de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit van de locatie in stand blijven of worden versterkt. Specifieke uitgangspunten voor bouwen in het buitengebied worden niet gegeven, maar de ontwikkeling sluit aan op de voorgenoemde ambities.

Het plangebied ligt aan de Kromme Leek. De gemeentelijke ambitie betreft de ontwikkeling van een robuuste structuur door het verbinden van water- en natuurgebieden: IJsselmeer, Kromme Leek, Grote en Kleine Vliet, De Weelen. De gemeente richt zich op de ontwikkeling en instandhouding van samenhang tussen bestaande en nieuwe natuurgebieden en waterpartijen. De functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar een woonfunctie en de ruimtelijke kwaliteitsimpuls op deze locatie komt de rust en belevingswaarde ter plaatse van de Kromme Leek ten goede. Dit sluit goed aan op de ambities van de gemeente.

3.4.2 Woonvisie Medemblik 2012-2020

In de Woonvisie Medemblik 2012-2020 'beleidsnota volkshuisvesting' (vastgesteld 22 november 2012) is het beleid van de gemeente ten aanzien van woningbouw opgenomen. Speerpunten uit deze woonvisie zijn:

- 800 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen realiseren in de prijsklasse tot € 250.000,-- (koop), respectievelijk € 652,-- (huur);
- voldoen aan de eisen van duurzaamheid volgens het meetinstrument GPR gebouw, bij nieuwbouw en bij renovatie;
- ruimte bieden aan nieuwe woonvormen en experimenten, waaronder kangoeroewoningen, zorg- en woongemeenschappen, collectief particulier opdrachtgeverschap, et cetera;
- starters ondersteunen;
- huisvesting voor statushouders.

Binnen het woningbouwprogramma is voldoende ruimte voor de twee extra woningen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.4.3 Welstandsnota Medemblik, herziening 2013

Het welstandsbeleid van de gemeente Medemblik is vastgelegd in Welstandsnota Medemblik, herziening 2013, die is vastgesteld op 30 januari 2014. Hierin valt het plangebied in het deelgebied 'buitengebied' (gebied 20). Voor dit gebied geldt, zoals aangegeven op de kaart Welstandsniveau Medemblik een 'regulier' welstandsniveau. In het landelijk gebied wenst de gemeente een hoge kwaliteit van natuur, milieu en landschap. Duurzaamheid staat centraal. Daarnaast streeft de gemeente naar behoud van het streekeigen karakter.

Voor de ontwikkeling in het plangebied geldt dat een bijzondere kwaliteit wordt nagestreefd. Daarom is voor deze locatie een beeldkwaliteitplan (Bijlage 1) opgesteld, die specifieke welstandscriteria (beeldkwaliteitscriteria) aan de bebouwing en inrichting van het erf stelt. Dit beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

3.4.4 Duurzaam Medemblik

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 wordt mede bepaald door duurzaamheid. De milieuregelgeving, 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. De gemeente Medemblik neemt projectontwikkelaars mee in de transitie naar energie neutraal bouwen. Om ontwikkelaars te informeren en te stimuleren zijn diverse opties mogelijk. Op de website van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD) staan een aantal links naar websites die de ontwikkelaar of initiatiefnemer kunnen helpen bij het maken van hun keuze in duurzaam bouwen.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Het plangebied ligt samen met een direct aangrenzend woonperceel solitair in het landschap. De dichtstbijzijnde functies in de omgeving zijn woningen die op minimaal 400 meter afstand liggen. De dichtstbijzijnde bedrijfspercelen liggen op nog grotere afstand. Het wijzigen van de functie van het plangebied naar wonen is voor het naastgelegen woonperceel een milieutechnische verbetering en levert voor bedrijven in de omgeving geen belemmeringen op. Er is daarom sprake van een verantwoorde milieuzonering. Dit aspect geeft geen uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Het plangebied is ontsloten op de Lekerveer, die ter hoogte van het plangebied overgaat in het Gortepad. Deze wegen zijn voor auto's doodlopende wegen en dienen alleen ter ontsluiting van het plangebied, het naastgelegen woonperceel en voor de aangrenzende agrarische gronden. Het plangebied ligt buiten de geluidszones van doorgaande wegen. Het is daarom niet noodzakelijk om te toetsen aan de Wgh. Dit aspect geeft geen uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

4.3 Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

4.3.1 Digitale watertoets

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het hoogheemraadschap (kenmerk: 20160726-12-13409). Op het plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing. Reden hiervoor is de ligging van het plangebied aangrenzend aan een primaire watergang. Het betreft de watergang langs de westzijde van het plangebied.

Op basis van het toetsresultaat van de digitale watertoets heeft het hoogheemraadschap op 17 augustus 2016 een wateradvies gestuurd. Dit wateradvies wordt opgenomen in Bijlage 2.

4.3.2 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 het beheersgebied van het HHNK. Dit plan beschrijft het waterbeheer en vormt de basis voor de watertaken die het hoogheemraadschap 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 watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn.

4.3.3 Waterkwantiteit

Primaire waterloop

Langs de primaire waterloop moet een zone van 5 meter gevrijwaard worden van permanente objecten. Binnen deze strook worden geen gebouwen en dergelijke voorgesteld. De bestaande beplantingstrook wordt hier gehandhaafd. In dit geval worden de nabijgelegen primaire watergangen varend onderhouden. Dit betekent dat de beschermingszones voor het onderhoud niet noodzakelijk zijn. De beschermingszones vormen verder dan geen beperking voor het plan.

Verhardingstoename

Er is ten opzichte van de huidige situatie geen sprake van een toename aan verharding. De oppervlakte van de nieuwe woningen met bijbehorende verharding is namelijk niet groter dan de oppervlakte van de huidige verharding. Daarom hoeven op basis van de Keur geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

4.3.4 Waterkwaliteit

Het hoogheemraadschap stelt in haar advies dat er waarschijnlijk geen riolering aanwezig is. Dit is wel het geval. De woningen worden aangesloten op deze bestaande riolering, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Hemelwater afkomstig van de verhardingen kan als schoon worden beschouwd en kan worden afgevoerd op de watergang langs het plangebied. In het wateradvies wordt nog ingegaan op het voorkomen van eventuele verontreinigingen. Bij de uitvoering wordt hiermee rekening gehouden.

Het HHNK adviseert met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen. Van het gebruik van deze materialen is geen sprake.

4.3.5 Vervolg

Waterwet

Voor alle ingrepen in de waterhuishouding moet tijdig een vergunning worden aangevraagd of een melding worden gedaan in het kader van de Waterwet.

Procedure

Het wateradvies van het Hoogheemraadschap is verwerkt in dit bestemmingsplan en is via deze weg gecommuniceerd met de aanvrager.

4.4 Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Het perceel betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Bij een bodemonderzoek uit 2003 is een sterke loodverontreiniging in de ondergrond aangetroffen. Deze verontreiniging is waarschijnlijk gerelateerd aan de aanwezige puinhoudende grond. In het overige deel van het plangebied zijn tijdens dat onderzoek slechts lichte verontreinigingen aangetroffen. Deze lichte verontreinigingen vormen geen belemmeringen voor het toekomstige gebruik.

Om vast te kunnen stellen of de aanwezige loodverontreiniging een belemmering vormt voor het toekomstige gebruik is een nader bodemonderzoek nodig. Daarbij moet een onderzoek naar asbest worden verricht, omdat ook dit in de puinhoudende grond aanwezig kan zijn. Het doel van deze onderzoeken moet het bepalen van de omvang van de verontreiniging zijn. Daarnaast is het van belang of de verontreiniging risico's oplevert voor het toekomstig gebruik. Het onderzoek van 2003 is verouderd en daarom niet meer van belang. Het voldoet niet meer aan de huidige normen. Het nieuwe verkennende bodemonderzoek wordt uitgevoerd voor de omgevingsvergunningaanvraag voor de woningbouw. Bij de uitvoering van de onderzoeken worden de richtlijnen aangehouden.

4.5 Archeologie

In de Monumentenwet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

De gemeente Medemblik heeft archeologische beleidskaarten opgesteld. Volgens deze kaarten moet in het grootste deel van het plangebied bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm een advies worden opgevraagd bij de dienst Archeologie West-Friesland. Voor een deel centraal in het plangebied geldt een hogere verwachtingswaarde, waarin bij ingrepen groter dan 100 m² een advies wordt gevraagd. Het advies (zie bijlage 3) is ingewonnen, omdat de ingrepen groter zijn. Ten tijde van het uitbrengen van het advies waren de bodemroerende ingrepen nog niet duidelijk en de archeologische verwachtingswaarde kon ook niet naar beneden worden bijgesteld. Hierop volgend is, in overleg met de Archeologiedienst, besloten dat bij bodemingrepen aanvullend advies wordt gevraagd. Gezien de aanwezige bebouwing en verhard oppervlak is het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek praktisch niet handig. Het is nu niet duidelijk waar en op welke diepte de bodemingrepen plaatsvinden.

4.6 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

De omgeving van het plangebied kent een rijke ontwikkelingsgeschiedenis. Het plangebied is historisch gezien een oude bewoningsplek. De cultuurhistorische waarden komen uitgebreid aan bod in het beeldkwaliteitplan (Bijlage 1) en zijn als uitgangspunt gehanteerd bij de planvorming. Op deze manier wordt op een verantwoorde manier met de cultuurhistorische waarden van de omgeving omgegaan.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. De Wet Natuurbescherming is het kader voor de beschermde gebieden en soorten. In de provinciale verordening worden gebieden die van belang zijn voor het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur, beschermd. Om de gevolgen van de ontwikkelingen in het plangebied op de beschermde gebieden en soorten te achterhalen is in december 2016 een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is toegevoegd in bijlage 4, de resultaten zijn hierna kort weergegeven.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Natura 2000-gebieden liggen op grote afstand. Het dichtstbijzijnde gebied, het Markermeer & IJmeer, ligt op ongeveer 3,5 kilometer. Ten oosten van het plangebied ligt wel een gebied dat onderdeel is van het Natuurnetwerk Nederland. Het gaat om extensief beheerd grasland. Het NNN heeft geen externe werking. De functiewijziging van een agrarisch bedrijf naar drie woonkavels resulteert in een minder grote druk op het milieu en op natuurwaarden in de omgeving. De ontwikkeling heeft in ieder geval geen significante negatieve gevolgen voor natuurwaarden van genoemde natuurgebieden.

4.7.2 Soortenbescherming

Het plangebied ligt niet in een omgeving met hoge natuurwaarden. Er kan echter niet worden uitgesloten dat in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Het zal vooral gaan om algemeen beschermde soorten, waarvoor de zorgplicht geldt. Dit betekent dat alles gedaan moet worden, of juist moet worden gelaten, om schade aan deze soorten te voorkomen. Tevens is het te verwachten dat in de beplantingen vogels broeden. Conflicten met de wetgeving op dit punt worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Vaste verblijfplaatsen van zwaar beschermde soorten worden niet verwacht.

De locatie betreft het perceel van een voormalig agrarisch bedrijf, dat niet meer als zodanig in gebruik is. Het plan is gericht op het bouwen van woningen en het versterken van de landschappelijke waarden. Deze ontwikkelingen hebben geen potentiële effecten op (verblijfplaatsen van) beschermde soorten. Voor de uitvoering van het plan worden wel enkele gebouwen gesloopt. In de omgeving van het plangebied komen mogelijk gebouwbewonende soorten voor. Op basis van verspreidingsgegevens gaat het vooral om gierzwaluwen en algemeen voorkomende vleermuizen, zoals dwergvleermuizen en laatvliegers.

Uit het onderzoek blijkt dat de locatie potentieel geschikt is voor een aantal licht beschermde en vrijgestelde soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing in het kader van de wetgeving nodig. Negatieve effecten worden voorkomen met eenvoudige mitigerende maatregelen, zoals het eventueel gefaseerd verwijderen van de beplanting en verplaatsen van amfibieën.

Het verwijderen van de omringende beplanting heeft zeer beperkt negatieve effecten op de (potentieel) aanwezige beschermde soorten. Door de kap worden geen wezenlijke beschermde waarden aangetast. De kap van de bomen wordt niet belemmerd. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren zijn effecten van de werkzaamheden verwaarloosbaar.

Het plan is dus uitvoerbaar binnen de kaders van de wetgeving. In het kader van de sloopmelding kan nog worden gevraagd om een ecologische verkenning.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het toetsingskader wordt gevormd door verschillende besluiten en documenten (Bevi, Bevb, Bevt). Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden.

Uit de risicokaart (zie volgende afbeelding) blijkt dat in en nabij het plangebied geen risicobronnen (risicovolle inrichtingen, transportroutes gevaarlijke stoffen, hogedruk aardgasleidingen) voorkomen. In het plangebied zelf worden ook geen risicovolle inrichtingen toegestaan. Vanuit de externe veiligheid bestaan dan ook geen belemmeringen voor dit plan.



Figuur 4.1 Fragment risicokaart

De gemeente heeft de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord om een advies gevraagd. Zij heeft dit op 21 september 2016 uitgebracht in relatie tot het voorontwerpbestemmingsplan. De Veiligheidsregio onderstreept de hiervoor genoemde conclusie. Daarbij geven zij aan dat de locatie geschikt is voor woningbouw in relatie tot de opkomsttijd van de brandweer. Bij de realisatie van de woningen is het van belang dat het goed bereikbaar is voor de hulpdiensten en voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig is. De Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid van brandweer Nederland geeft goede aanwijzingen over de manier waarop daarmee omgegaan moet worden. De Veiligheidsregio vraagt hierover met hen te overleggen. Dit heeft verder geen invloed op het bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

Het plangebied ligt in een landelijke omgeving waar sprake is van een goede luchtkwaliteit. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate (Nibm)" vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten als deze niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Woningbouwlocaties tot 1.500 woningen vallen hier ook onder. Het bouwen van drie woningen in het plangebied valt daarmee onder de algemene maatregel van bestuur Nibm. Vanuit

dit aspect bestaan geen belemmeringen en uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

4.10 Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten

5.1 Algemeen

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch planologisch kader waarbinnen de in paragraaf 2.3 beschreven woningbouw ontwikkeld kan worden. Het uitgangspuntenkaartje dat is opgenomen in het beeldkwaliteitplan vormt de onderlegger voor de plankaart. Op basis hiervan zijn de verschillende bestemmingen en het bouwvlak bepaald. Aanvullend daarop wordt de mogelijkheid geboden om de bestaande bedrijfswoning te behouden. Binnen de mogelijkheden en beperkingen uit het beleidskader en de omgevingsaspecten is een vertaling gemaakt naar bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Gebruiksmogelijkheden

Binnen het plangebied worden drie woonkavels mogelijk gemaakt. De woonbestemming is afgestemd op die uit het bestemmingsplan *Buitengebied*. Bij het wonen is ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of mantelzorg. Via afwijkingsbevoegdheden zijn er mogelijkheden voor een theetuin, logiesverstrekking en paardenbakken.

Om te waarborgen dat de ontsierende bedrijfsgebouwen worden gesloopt is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

5.3 Bouwmogelijkheden

De bouwmogelijkheden zijn afgestemd op die voor reguliere woningen in het buitengebied, met enkele aanpassingen die volgen uit het beeldkwaliteitplan. Gelet op het beoogde woonmilieu geldt een maximale oppervlakte van 250 m² voor de hoofdgebouwen, in plaats van 150 m². Om te waarborgen dat voldoende ruimte tussen de woningen wordt aangehouden geldt een minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen. De goot- en bouwhoogte is maximaal respectievelijk 7 en 12 meter. Dit geldt in principe voor alle woningen in de gemeente Medemblik.

Bij bijbehorende bouwwerken geldt in principe een maximale oppervlakte van 75 m². Deze oppervlakte kan onder voorwaarden worden vergroot tot 150 m². Dit betreft een standaardregeling voor woonpercelen in het *Buitengebied*.

5.4 Landschappelijke inpassing

Teneinde een goede landschappelijke inpassing te waarborgen in een zone van 13 meter rondom de woonkavels, waarin de bestaande beplantingsstrook ligt, onder een aparte bestemming gebracht. Op deze gronden mag niet gebouwd worden en beplanting mag niet zonder meer verwijderd worden.

5.5 Archeologie

Het uitgangspunt voor de beschermende regeling van potentieel aanwezige archeologische resten zijn de archeologische beleidskaarten (en regeling) van de gemeente. De verschillende verwachtingswaarden zijn vertaald naar verschillende dubbelbestemmingen, namelijk Waarde - Archeologie 2 en Waarde - Archeologie 3. Zoals beschreven in paragraaf 4.5 kunnen deze bestemmingen vooralsnog niet verwijderd worden.

Hoofdstuk 6 Juridische regeling

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De uitgangspunten voor deze bestemmingen zijn beschreven in hoofdstuk 5.

6.2.1 Groen

De bebouwingsvrije zone, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan, is bestemd als 'Groen'. De gronden zijn bestemd voor beplanting en bebossing en er is geen mogelijkheid voor het bouwen van gebouwen. Voor verschillende werken, waaronder het verwijderen van bomen en opgaande beplanting, is een vergunning nodig.

6.2.2 Verkeer

De ontsluitingsroute voor de woningen is in aansluiting op de bestemming van de Lekermeer bestemd als 'Verkeer'. Hiermee is gewaarborgd dat de woningen bereikbaar zijn.

6.2.3 Wonen

De uit te geven woonkavels vallen onder de bestemming 'Wonen'. De woonhuizen moeten binnen een bouwvlak in de vorm van een bouwstroom worden gebouwd. Hierin mogen in totaal 3 woningen worden gebouwd. Deze wijze van bestemmen biedt flexibiliteit in de uitgeefbaarheid van de kavels. De woonhuizen mogen pas in gebruik worden genomen wanneer de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen binnen het plangebied zijn gesloopt.

6.2.4 Waarde - Archeologie

Binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie' geldt dat de Archeologiedienst bij bodemingrepen om advies gevraagd wordt. Daarbij gaat het om sloop, bodemsanering en/of de bouw van nieuwe woningen. Dit is verwoord in de dubbelbestemming. Het uitgangspunt voor de regeling is "Waarde - Archeologie 2" uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied, zodat de regeling hier zo goed mogelijk op aansluit.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Inspraak en overleg

In beginsel is, op basis van de Inspraakverordening, met ingang van 2 september 2016 gedurende 6 weken inspraak verleend op het voorontwerpbestemmingsplan. Tijdens die periode zijn geen inspraakreacties ingediend. Gelijktijdig heeft het wettelijk vooroverleg met de betrokken overlegpartners (provincie, HHNK, etc) plaatsgevonden. Daarbij zijn de partijen gevraagd om binnen 6 weken te reageren. Van de benaderde partijen hebben de volgende gereageerd:

1. Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord
2. PWN
3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
4. Gasunie

Het bestemmingsplan is op enkele punten naar aanleiding van de ingekomen reacties aangepast. De inhoud van de reacties, de gemeentelijke reactie daarop en de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn opgenomen in de reactienota Overleg en Inspraak (zie bijlage 5).

7.1.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan doorloopt verder de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen bestemmingsplanprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarop gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was voor een ieder de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen (artikel 3.8 Wro). Hiervan is gebruik gemaakt door:

1. Gasunie Transport Services B.V.
2. SED-organisatie
3. Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord
4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

De gemeente heeft in de "Reactienota op zienswijzen" (zie ook bijlage 6) haar reactie gegeven op de ingekomen zienswijzen. Het gevolg is dat de bestemmingsplantoelichting op enkele punten aangepast is. De indieners worden van de beantwoording op de hoogte gesteld.

7.1.3 Vaststelling

De gemeenteraad van de gemeente Medemblik heeft het bestemmingsplan op 06-07-2017 vastgesteld. De indieners van zienswijzen zijn hiervan op de hoogte gesteld. Tegen dit besluit is uiteindelijk beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

De sanering van de bedrijfsgebouwen die door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling mogelijk wordt gemaakt, betreft een particulier initiatief. De kosten die hiervoor gemaakt worden, worden betaald uit de uitgifte van de kavels. De kosten van de ontwikkeling (verwervingskosten, plankosten, kosten voor bouw- en woonrijp maken, etc.) zijn voldoende gedekt door realisatie van de drie woningen. Het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Daarbij worden de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten onderscheiden. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

In dit bestemmingsplan worden bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen is de grondexploitatieregeling van toepassing. Een exploitatieplan is echter niet nodig. De gemeente verhaalt de haar gemaakte kosten via de inning van leges. De gemeente heeft verder geen verhaalbare kosten. Hierdoor is het kostenverhaal voor het plan anderszins verzekerd. De gemeenteraad besluit dan ook, samen met de vaststelling van het bestemmingsplan, geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

BEELDKWALITEITPLAN WOGNUM LEKERMEER 11A



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Het plangebied	2
2. DE INITIATIEFFASE RUIMTE VOOR RUIMTE	4
3. BELEID	6
3. 1. Provinciaal beleid	6
3. 2. Gemeentelijk beleid: Structuurvisie	9
3. 3. Gemeentelijk beleid: bestemmingsplan Buitengebied	9
4. BESTAANDE WAARDEN	14
4. 1. Cultuurhistorie en landschap	14
4. 2. Opbouw landschap	18
4. 3. Landschapsbeeld	20
4. 4. Bebouwingskarakteristieken	21
4. 5. De geplande verandering van de locatie	21
5. PLANOPZET	22
6. PROCES	24
7. BEELDKWALITEITKADER	26
7. 1. Welstandscriteria welstandsgebied Buitengebied	26
7. 2. Aanvullende welstandscriteria Ruimtelijke kwaliteit	28

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Op het (voormalig) agrarisch bedrijf aan de Leekerveer 11a is het wenselijk een Ruimte voor Ruimte regeling toe te passen om de bestaande bebouwing te kunnen saneren. Een deel van de bedrijfsgebouwen is afgebrand. Een deel van de opstallen is verwijderd en een deel is buiten gebruik. Op de locatie wordt nog gewoond. Daarnaast wordt de locatie gebruikt voor opslag en voor de huisvesting van paarden. Er zijn geen mogelijkheden om het agrarisch bedrijf op het perceel te continueren. Ambtelijk is door de gemeente aangegeven in principe positief tegenover de ontwikkeling te staan. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Medemblik is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om sanering mogelijk te maken. Vooruitlopend op het van kracht worden van dit nieuwe bestemmingsplan, wordt voor de locatie Leekerveer 11a de procedure al opgestart.

Binnen het Ruimte voor Ruimtebeleid van de provincie Noord-Holland vervult het beeldkwaliteitplan een belangrijke stap in het te doorlopen proces. Op basis van het beeldkwaliteitverhaal en een exploitatieopzet wordt besloten of het juridisch traject zal worden gestart. De ontwikkelingslocatie dient ruimtelijk op een kwalitatieve wijze worden ingepast. Ten behoeve hiervan wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld. Daarnaast vormt het beeldkwaliteitplan, binnen het Ruimte voor Ruimtebeleid, de aanzet voor de uitwerking van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zullen samen het ruimtelijke kader gaan vormen waaraan de uiteindelijke invulling van de locaties getoetst zal worden. Het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan doorlopen weliswaar verschillende fasen en hebben een eigen doorlooptijd, maar zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

Het beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld op basis van de in de provinciale verordening vereiste aspecten. Er wordt ingegaan op de aansluiting op de landschappelijke en de cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied. Met betrekking tot de bebouwingskarakteristiek worden criteria aangegeven die betrekking hebben op de globale situering en de massaopbouw van de bouwvolumes (ook van belang voor het bestemmingsplan).

1. 2. Het plangebied

Als plangebied is aangehouden het door water afgebakende gebied van het voormalige erf. De woningbouwontwikkeling levert een verbetering op van de ruimtelijke kwaliteit van het huidige perceel in relatie met de omgeving en een vernieuwing van de functie in het landelijk gebied.



Figuur 1. Topografische kaart van de planomgeving



Figuur 2. Locatie plangebied

2. DE INITIATIEFFASE RUIMTE VOOR RUIMTE

Vooruitlopend op het van kracht worden van het bestemmingsplan voor de locatie Lekerveer 11a dient de procedure voor de ruimte voor ruimteregeling opgestart te worden. De eerste stap voor het toepassen van deze regeling is dat aangetoond moet worden dat het agrarische bedrijf ter plaatse niet gecontinueerd kan worden en dat er sprake is van een storende functie of bebouwing. Hiervoor is een analyse gemaakt, waarin aangegeven is in welk opzicht de bestaande bebouwing en functie storend is. Hierbij zijn vier aspecten behandeld: De verstoring in cultuurhistorisch opzicht, de verstoring in beeld en de verstoring in beleidsmatig en functioneel opzicht

Historisch gezien is de locatie een oude bewoningsplek. Verdere ontwikkeling van bebouwing op een oorspronkelijke locatie kan gezien worden als een historisch logische ontwikkeling. In die zin is de bebouwing niet storend. Wel kan het ontbreken van de relatie van de bebouwing met het water gezien worden als een afbraak van de cultuurhistorische identiteit. Storend is het historisch gebruik van de locatie als stortplaats voor asfaltmateriaal. Deze verstoring beperkt het mogelijke hergebruik en de verkoopbaarheid van de locatie. En zorgt op die wijze voor discontinuïteit en beperkt toekomstig gebruik.

In zijn algemeenheid is de bebouwing vanuit de ruime omgeving beperkt zichtbaar door de aanwezige beplanting rondom het terrein. De beplanting is deels ook open en laag van structuur. Door veroudering van de wilgenbeplanting ontstaan onderbrekingen in de beplantingsstrook. De zichtbaarheid van de verwaarloosde bebouwing komt hierdoor aan de orde. Hierdoor is een rommelig beeld van bebouwing en beplanting ontstaan. De grote hoeveelheid verharding, de staat van de bebouwing en de verspreiding van de gebouwen geven een laag kwalitatieve situatie. De huidige inrichting beperkt een doelmatig gebruik van de ruimte en is hierdoor storend.

Het huidige gebruik van de locatie past in beperkte mate binnen het beleid van de structuurvisie. In deze visie wordt rekening gehouden met schaalvergroting van de landbouw en verbreding van functies in het landelijk gebied. De locatie komt niet in aanmerking voor schaalvergroting, omdat er geen sprake is van een vitaal bedrijf met aangrenzende gronden. Het voormalig agrarisch hoofdgebruik is niet in stand te houden en is in feite gestaakt. Van verbreding van het landbouwbedrijf kan daarom geen sprake zijn. Een nieuwe functie op de locatie zal aan moeten sluiten op de huidige kwaliteit van de situatie. Voor de verkoop van de locatie en de ontwikkeling van een vitale functie op de locatie dient eerst een sanering plaats te vinden, of de locatie dient door ontwikkeling gesaneerd te worden. Een alternatieve ontwikkeling waarbij geen sanering plaats vindt, zal mogelijk 'inferieure functies' aantrekken waardoor geen duurzaam ruimtelijk ontwikkelingsperspectief ontstaat.

Een verdere ontwikkeling van het paardenbedrijf op grote afstand van de bebouwing past niet binnen het beleid van het bestemmingsplan buitengebied. Ook hiervoor dient geïnvesteerd te worden in het perceel. Hiermee past de huidige situatie niet binnen de uitgangspunten van de structuurvisie en het bestemmingsbeleid en kan gesproken worden van een storende functie op de locatie.



Figuur 3. Huidige situatie

3. BELEID

In deze paragraaf komen de belangrijkste kaders vanuit het van belang zijnde provinciale en gemeentelijke beleid aan de orde. Voor het plangebied aan de Lekerveer zijn vanuit de provincie de verordening en de daarbij horende visie van belang. Daarnaast is het beleidskader *Leidraad Landschap en Cultuurhistorie* van toepassing op de locatie. Verder wordt rekening gehouden met de gemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan Buitengebied.

3. 1. Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid staat beschreven in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* en is vertaald in de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (PRVS). Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld die zich richten op de toelichting op bestemmingsplannen. Het gaat daarbij om onderwerpen in het landelijk en het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland en de provinciale belangen daarbij.

Verder is de *Ruimte voor Ruimte-regeling* in de verordening opgenomen. Aan het toepassen van een Ruimte voor Ruimte-regeling is een aantal voorwaarden verbonden (artikel 16 PRVS). Deze voorwaarden zijn:

- er moet een afname van netto bebouwd oppervlak plaatsvinden;
- er moet zeker gesteld worden dat de sloop daadwerkelijk plaatsvindt;
- er mogen niet meer compensatiewoningen mogelijk gemaakt worden, dan strikt noodzakelijk is om de sanering van gebouwen mogelijk te maken.

In Artikel 15 van de PRVS wordt de *ruimtelijke kwaliteitseis* voor verstedelijking in het landelijk gebied nader omschreven. Om te voldoen aan de ruimtelijke kwaliteitseis is dit beeldkwaliteitplan opgesteld. Hierin wordt ingegaan op de ontstaansgeschiedenis, de ordeningsprincipes van het landschap, de bebouwingskarakteristieken en de inpassing van het plangebied in de bredere omgeving. Dit resulteert in de benoeming van specifieke beeldcriteria voor deze locatie voor ligging, massa, detaillering, materiaal en kleur. Waar nodig worden de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan overgenomen in het bestemmingsplan.

Op het plangebied is het beleidskader landschap en cultuurhistorische verordening van toepassing, waarbij als doel is geformuleerd: kaders ontwikkelen voor behoud van de Noord-Hollandse landschappen door ontwikkelingen te baseren op hun kenmerken en kwaliteiten. Het plangebied valt onder het oude zeekeilandschap van West Friesland. Het gebied is aangeduid als grootschalig landbouwgebied.

De volgende kernkwaliteit zijn van belang in het oude zeekleilandschap volgens het provinciaal beleid in de leidraad:

Ondergrond

- *Het abiotisch zeer waardevolle kleine reliëf in dit voormalig getijdengebied (getij-inversieruggen, fossiel kreeksystemen en meerwallen)*
- *Archeologiegebied: West-Friesland*
- *Aardkundig waardevolle natuurlijke kreken, kreekrestanten en kreekruigen*

Landschaps-DNA**Historische structuurlijnen:**

- *Westfriese Omringdijk (provinciaal monument) als het geheel van het dijklichaam, de wielen, de buitendijkse landen, het oude tracé van de dijk en een brede open zone aan weerszijden van de dijk Langgerekte lintdorpen in het open Westfriese landschap*
- *Lokaalspoorlijn Hoorn- Medemblik met bijbehorende infrastructuur*
- *De waaierverkaveling van Wadway en Spanbroek*
- *Verkaveling ten oosten en zuidoosten van Hoorn*
- *Daliegaten (voormalige putten van waaruit klei uit de ondergrond naar boven werd gehaald om de vruchtbaarheid van de arme veengronden te verbeteren), wielen, drinkputten, meerwallen en hoogstamboomgaarden*
- *Voormalige waterkeringen en historische wegen als de lintweg tussen Hoorn en Enkhuizen en de Tolweg tussen Harenkarspel en Medemblik*
- *Bijzondere kavelvormen als de resterende vaarverkavelingen in Broek op Langedijk*
- *'Kadetjesland' bij Schagen*
- *Terpen bij Schagen*

Cultuurhistorische objecten:

- *Stolpboerderijen als identiteitsbepalende onderdelen van de lintdorpen en de doorgaande wegen daartussen*
- *Stationsgebouwen langs de lokaalspoorlijn Hoorn-Medemblik*
- *Verspreide molens met hun molenbiotopen*

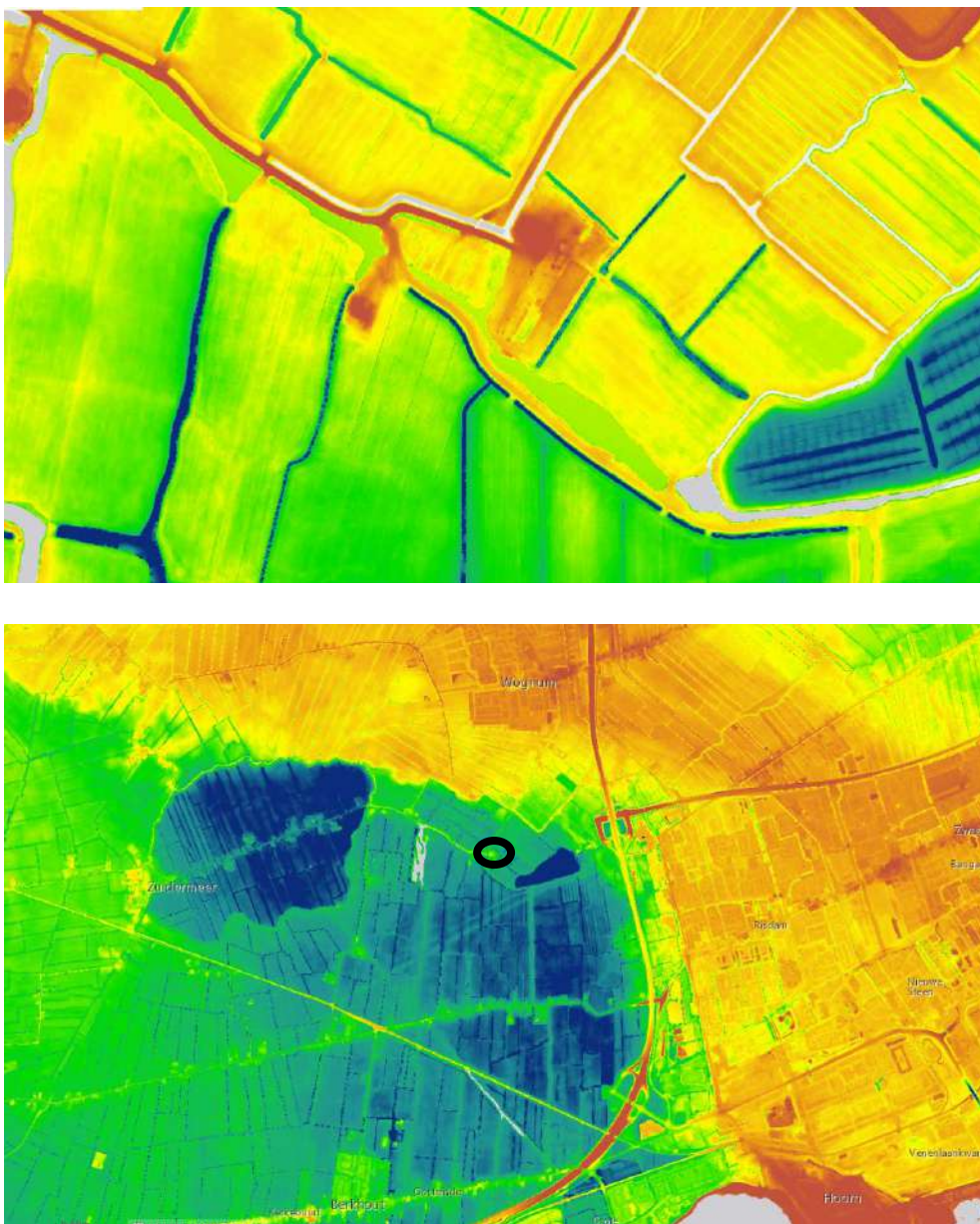
Openheid:

- *Kleinschalige zeekleipolders. Half-open landschap, overwegend vlak met tuinbouw, gras- en bouwland.*
- *Kreekruigen (West-Friesland), ontgonnen veenvlakte, oude en jonge zeeklei en terpen*
- *Mate van openheid: landschap met een half-open karakter*

Dorps-DNA weg-, dijk-, en terpdorpen:

- *De locatie maakt geen deel uit van een dorp*

Voor de locatie is specifiek de hogere ligging binnen een laag en open gelegen landschap van belang. Daarnaast zijn op de locatie mogelijk archeologische waarden aanwezig. Andere specifieke cultuurhistorische structuurlijnen of cultuurhistorische objecten zijn niet aanwezig op de locatie. In de omgeving ligt een aantal drooggemalen meren.



Figuur 4. Hoogtekaarten omgeving plangebied

3. 2. Gemeentelijk beleid: Structuurvisie

In de structuurvisie *Gemeente Medemblik 'Sterke kust en sterk achterland'* is de visie voor de gemeente weergegeven. In de visie is aangegeven dat naast de schaalvergroting ook een verbreding van de functies in het landelijke gebied wordt gestimuleerd. Deze functies kunnen zowel bij bestaande bebouwing in het landelijk gebied als in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd. De functies zijn minder afhankelijk van een landschapstype, maar meer van het type bebouwing. Naast de ruimtelijke en functionele (on)mogelijkheden, zijn ook randvoorwaarden met betrekking tot milieu- en verkeerskundige aspecten van belang. De functie wonen kan gerealiseerd worden ten behoeve van verbreding van functies in het landelijk gebied. De functie wonen heeft een doorvertaling gekregen in meer gedetailleerd beleid, in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

3. 3. Gemeentelijk beleid: bestemmingsplan Buitengebied

De agrarische bedrijfskavel heeft een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf'. De bedrijfskavel omvat het eigenlijke boerenerf, inclusief de tuin bij de bedrijfswoning en de voor opslag in gebruik zijnde gronden. Onder de algemeen toegestane activiteiten binnen de bouwpercelen vallen de melkveebedrijven, schapenhouderijen, paardenfokkerijen en akker- en tuinbouwbedrijven. Aanvullend op de agrarische bedrijvigheid binnen het bouwvlak, zijn bij het bedrijfswonen ondergeschikte functies mogelijk.

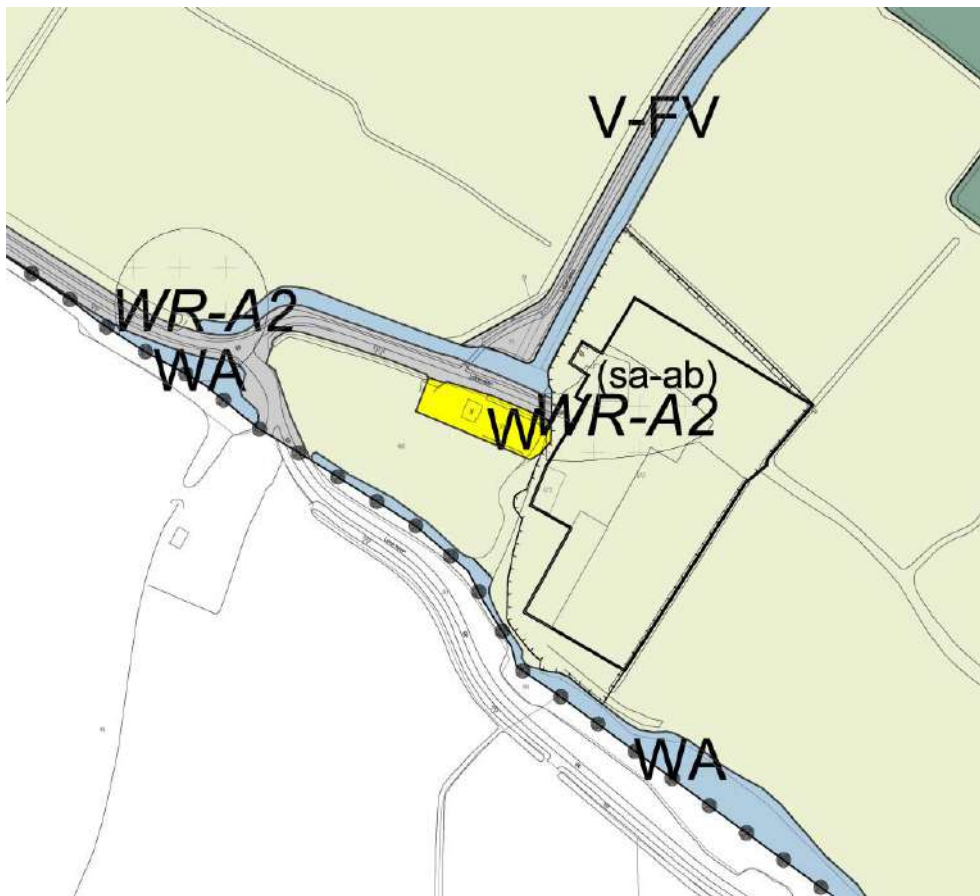
In feite is in de huidige situatie het agrarische bedrijf niet meer aanwezig. Het bedrijf vormt geen volwaardig agrarisch bedrijf meer. Op het terrein is een tweetal gebouwen in gebruik als paardenstalling. Van een volwaardig paardenhouderijbedrijf of manege is echter geen sprake. Als een agrarisch bedrijf de activiteiten beëindigd heeft, dan kan de agrarische bestemming gewijzigd worden naar een bestemming waar niet agrarische-functies toegestaan zijn. Daarbij kan de bestemming onder voorwaarden worden gewijzigd naar de bestemming wonen.

3.3.1. Wijzigingsbevoegdheid naar wonen

Volgens artikel 3.7.19, wijziging naar wonen ten behoeve van compensatie kunnen Burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van een agrarische bedrijfskavel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van compensatie onder enkele voorwaarden. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden de bepalingen voor 'Wonen' van toepassing;
- de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd;
- er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- er voldaan wordt aan de criteria van de 'Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte Noord Holland';
- er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;
- dat het nieuwe woonhuis aan de wegzijde wordt gesitueerd;
- de geluidsbelasting niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere waarde;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het is met name de regel over 'dat het nieuwe woonhuis aan de wegzijde wordt gesitueerd' waarin het duidelijk wordt dat de wijzigingsbevoegdheid slechts bedoeld is voor het toevoegen van één woning. Omdat voor de sanering van Lekermeer 11 meer woningontwikkeling nodig is, kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, maar dient een postzegel-bestemmingsplan voor de locatie te worden gemaakt. De wijzigingsbevoegdheid kan in dit specifieke geval dus niet toegepast worden, maar geeft wel aan wat voor de gemeente een wenselijke invullingsrichting is voor de locatie.



Figuur 5. Uitsnede uit de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan

De volgende regels zijn bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid van toepassing op de nieuwe bestemming wonen:

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- *woonhuizen en bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit en/of mantelzorg;*

met daaraan ondergeschikt:

- *kleinschalige duurzame energiewinning;*
- *wegen en paden;*
- *water;*

met de daarbijbehorende:

- *tuinen, erven en terreinen;*
- *andere bouwwerken.*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- *als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;*
- *per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd;*
- *de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;*
- *de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;*
- *de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;*
- *de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;*
- *de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;*
- *de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 12,00 m bedragen.*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- *de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 2,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;*
- *de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75,00 m² bedragen;*
- *de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal, met inachtneming van het gestelde onder b, ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;*
- *de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 4,00 m bedragen;*
- *de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten minste 30° bedragen;*
- *de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 8,00 m bedragen.*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- *er zullen geen paardrijbakken en bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd;*
- *de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;*
- *de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.*

3.3.2. Archeologie

Op de locatie ligt een bestemming Archeologie 2, Artikel 45, Waarde - Archeologie 2. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: *het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden*. Voor deze locatie is onderzoek noodzakelijk bij het realiseren van bouwwerken groter dan 100 m² en dieper dan 0,35 m onder het maaiveld. Tenminste, wanneer woningen in dit deel van de locatie gesitueerd worden.

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;*
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.*

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;*
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;*
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.*

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;*
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;*
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

4. BESTAANDE WAARDEN

4. 1. Cultuurhistorie en landschap

In het pleistoceen bestonden grote delen van Noord-Holland uit wadvlakten, doorsneden door kreken. Vanaf 5000 tot 3000 jaar geleden heeft in dit voormalig getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden, met name vanuit het voormalige 'Zeegat van Bergen'. Op de opgeslibte overwallen woonden al in de Nieuwe Steentijd (het Neolithicum) mensen. West-Friesland is derhalve een bijzonder rijk gebied qua ondergrondse nederzettingen uit Steentijd (de beroemde Enkelgrafcultuur) en Bronstijd. Door de lange perioden van opslibbing ligt dit landschapstype vergeleken met het omliggend kleigebied hoog. De zandige geulafzettingen van de voormalige kreekbeddingen en kreekoeverwallen zijn nu als verhogingen in het landschap zichtbaar. Op de kleibodem ontwikkelde zich, na de sluiting van het Zeegat van Bergen, een omvangrijk veenpakket. Door toedoen van ontginning en zee-inbraken verdween het veen in de loop van de Middeleeuwen weer. Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11e en 12e eeuw omdijkt. Aan het begin van de 13e eeuw is de dijkkring gesloten. Nog altijd vormt de Westfriese Omringdijk de markante begrenzing van het oude zeekleigebied.

Nadien is het veen, door klink en oxidatie, weer verdwenen waardoor het onderliggende landschap weer aan de oppervlakte kwam. De voormalige kreken laten zich nu herkennen als relatief hoog gelegen stroomruggen. De voormalige wadvlakten vormen nu de laag gelegen en overwegend open kommen. Met het inklinken, of zelfs verdwijnen, van het veen kwamen ook de oude huisterpen weer aan de oppervlakte. Het oude zeekleilandschap bestaat uit een combinatie van vooral matig open gebieden en open tot zeer open gebieden. De directe omgeving van het plangebied kent een open tot half-open landschap.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, een regelmatige, opstreckende verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten om het water af te voeren en op te slaan. Met name voormalige kreeklopen, waren aantrekkelijke woonplaatsen in het gebied. In het oostelijke deel van West-Friesland, woonde men hoofdzakelijk op de flanken van deze kreekruggen. Vanaf de middeleeuwen ontstonden hier lange dorpslinten. De eerste ontginningen zijn meestal vanaf waterlopen, zoals de Kromme Leek uitgevoerd. Vanuit deze nederzettingen werd het land aan weerszijde ontgonnen, door loodrecht op de bewoningslinten stroken te graven.



Figuur 6. Kadastraal kaartbeeld 1811-1830



Figuur 7. kaartbeeld 1879

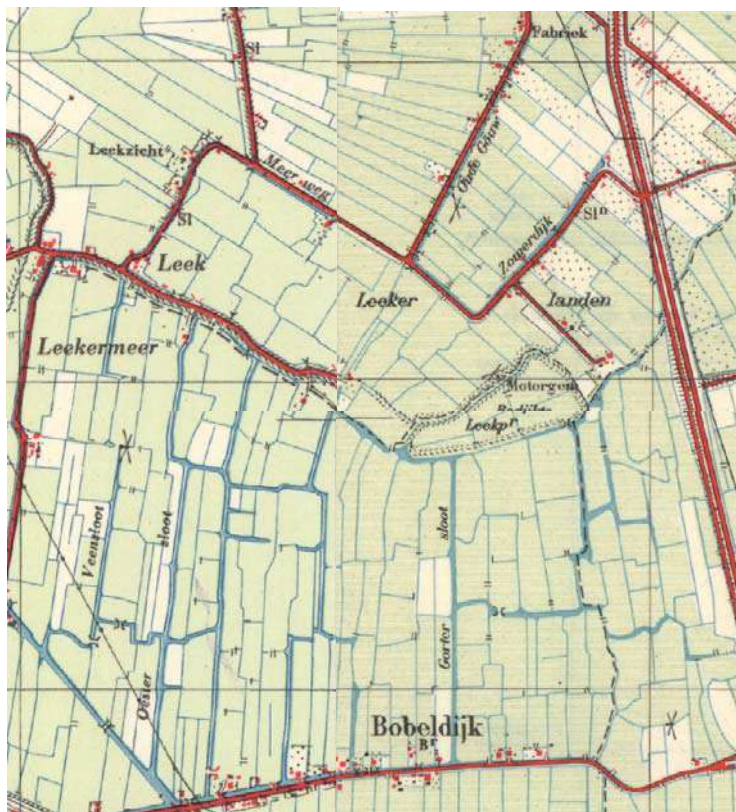
Door de ontwatering ging het maaiveld inklinken en werden de dorpen verschoven naar hun huidige ligging. De resten van de oudere dorpen liggen dan ook nog in het huidige landschap verborgen. De nederzettingen werden soms –broek, -woud en –veen genoemd. De –woud en –broek nederzettingen lagen meestal verder van de oude nederzettingkern en waren vaak jonger. Door herverkaveling is de oorspronkelijke structuur van het landschap plaatselijk ingrijpend veranderd en is een veel grootschaliger structuur ontstaan. In het westelijke deel van het Oude Zeekleigebied heeft men, voordat men dijken ging aanleggen, een periode op terpen gewoond om de voeten droog te houden. Een aantal van die terpen zijn aan elkaar gegroeid tot “terpdorpen”. Eenigenburg, Tuitjehoorn en Warmenhuizen zijn voorbeelden van terpdorpen die nu nog bestaan.

De locatie ligt vrij van de oorspronkelijke lintstructuren van waaruit het landschap ontgonnen is en richting heeft gekregen. De oude boerderij ligt echter wel in het verlengde van de lintstructuur van Wognum. De huidige ontstluitingsstructuur vanaf de westzijde is op de kaartbeelden uit 1813 en 1879 nog niet zichtbaar. De locatie was met name georiënteerd op de Leek.

Bijzonder is de nabije situering van een strook met een waterpartij in het verlengde van het lint van Wognum. Ook de naastgelegen bedijkte Leekpolder is bijzonder aan de structuur van het gebied. Het erf is op het kaartbeeld uit 1879 aangegeven als een ruim erf met erfbepanting. De verkaveling is blokkig van karakter en onderscheidt zich van de opstreckende verkavelingen vanuit de linten.

Op het kaartbeeld uit 1994 is af te lezen dat een deel van het gebied ingericht is als broekbosgebied. Op het huidig kaartbeeld is het gebied verder ontwikkeld als bos. Hierdoor verandert de identiteit van het open landschap aan de noordwestzijde van het plangebied.

Historisch gezien is de locatie een oude bewoningsplek. Verdere ontwikkeling van bebouwing op een oorspronkelijke locatie kan gezien worden als een historisch logische ontwikkeling. De relatie van de bebouwing met het water kan gezien worden een nieuwe cultuurhistorische identiteit.



Figuur 8. Kaartbeeld 1949



Figuur 9. Huidige situatie topkaart 2015

4. 2. Opbouw landschap

4.2.1. Kwaliteiten op structuurniveau

Het landschap van de gemeente Medemblik kent de volgende bouwstenen die samen de ruimtelijke structuur bepalen:

- De Westfrieze Omringdijk, hoog gelegen in het landschap en het gebied verdeelend in binnendijs en buitendijs. Door de hoogte van de dijk is er niet overal een directe relatie met het water.
- De zonering in het landschap: een kustzone van stad en dorpen aan en achter de dijk en een achterland waarbij het agrarisch gebruik het landschapbeeld in het westen en het oosten onderscheidend maakt.
- Een karakteristieke bebouwingsstructuur van oorspronkelijke lintdorpen en een havenstadje.
- Routes in het gebied die van oudsher over water en dijken gaan, door de lintdorpen, maar door ruilverkaveling steeds meer boven het landschap uitstijgen. Verbindingen leggen de relaties tussen wonen, werken en leven in het gebied. De Kromme Leek vormt een belang-rijke verbinding op het gebied van waterhuishouding, natuurontwikkeling en recreatie.
- Kerktorens, kasteel Radboud, (wind-)molens, stolpboerderijen vormen bakens in het landschap en vertellen iets over de (cultuurhistorische) identiteit van het gebied. De hogere elementen vormen daarnaast belangrijke oriëntatiepunten.

De kracht van het landschap van de gemeente Medemblik bestaat uit:

- Een kustzone met ruimte voor ontwikkelingen, bestaande uit een brede kuststrook langs het open vaarwater van het IJsselmeer, een recreatieve vooroever dat zich uitstrekt tussen de havens van Medemblik en Andijk, de Westfrieze Omringdijk, de dorpen Andijk en Wervers-hoof en de stad Medemblik.
- Achter de kustzone een agrarisch gebied met mooie lintdorpen die grote open landschappelijke ruimtes omsluiten. De doorkijkjes vanuit de bebouwingslinten op het achterliggende landschap zijn karakteristiek.
- Een patroon van historische stad en lintdorpen, met een eigenheid en verscheidenheid aan woonmilieus, belevingswaarde en vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en mogelijkheden voor verbreding van de agrarische sector.
- Bijzondere overgangen en gebieden tussen het achterland en de kustzone, met natuur, water en rust, zoals de Kromme Leek.
- Goede ontsluiting van het gebied en aansluiting op regionale wegen; een landschap dooraderd met recreatieve routes.

De landschappelijke eenheden hebben een cultuurhistorische basis. Specifiek waardevol zijn de Omringdijk, de kleinschaligheid van de historische linten, beschermd stadsgezicht Medemblik en beschermd dorpsgezicht Twisk, de dorpskern van Opperdoes, bijzondere gebouwen, de stoomtram en de restanten van de veenstroom de Kromme Leek.

4.2.2. De locatie maakt onderdeel uit van de vier Noorder Koggen.

De identiteit van het deelgebied Gouw en Vier Noorder Koggen is het traditionele Westfriese agrarische klei-polderlandschap, de lintbebouwing, de donkerte en de stilte. Agrarisch gebruik heeft dit landschap doen ontstaan en nog steeds is de agrariër de grootgrondgebruiker van dit landschap. De agrarische sector richt zich in dit gebied op veeteelt, bollen en fruit. Het gebied is ontgonnen vanaf natuurlijke hoogte is het landschap (kreekkruggen) en vanaf de Zwaagdijk. Hierdoor is een vrijwel continu patroon van oost-west gerichte lintbebouwing en een noord-zuid gericht kavel-patroon ontstaan. In het cultuurlandschap zijn nog restanten van meren herkenbaar die zijn ontstaan door afslag van het veen (bijvoorbeeld de Bennemeer). De lagere delen in het gebied zijn vooral in gebruik als grasland, op de hoger gelegen kreekkruggen zijn ook bouwlanden (akkerbouw en tuinbouw) en boomgaarden. Het areaal grasland is in oppervlakte het grootst en verspreid over het hele gebied. De ontginningssassen met de bebouwingslinten zijn belangrijk voor de interne ontsluiting van het gebied. Bovenregionale ontsluitingswegen zoals de A7 en de Westfriisiaweg doorkruisen het gebied en hebben geen binding met de landschappelijke basis.



Figuur 10. Ligging deelgebied 'Gouw en 4 Noorder Koggen' in Medemblik

4. 3. Landschapsbeeld

De lintbebouwing is sterk oost-west gericht, evenals de open ruimtes hiertussen. Er ligt een weg op de kreekrug van Aartswoud via Hoogwoud, Opmeer en Spanbroek naar Wognum, met een uitloper naar Nibbix-woud en Hauwert. Evenwijdig hieraan ligt een weg van de Omringdijk naar Benningbroek en Midwoud.

De open ruimte is voornamelijk in gebruik als grasland, met name de lager gelegen delen. Op de hoger gelegen kreekruggen liggen behalve graslanden ook bouwlanden (akkerbouw en tuinbouw) en boomgaarden. Door deze boomgaarden en de beplante bebouwingslinten hebben de kreekruggen een besloten karakter, in tegenstelling tot de open graslandgebieden.

De richting van de besloten bebouwingslinten is bepalend in het open landschap. Over het algemeen is er doorzicht van lint tot lint mogelijk. De open ruimte kent daarmee aan de noord- en aan de zuidzijde een duidelijke begrenzing. Boomgaarden zorgen rond Wognum en Zwaagdijk) voor meer beslotenheid in dit gebied.

Belangrijke beelddragende elementen in het gebied zijn de kerktorens, de grasdrogerij en de windmolens bij de Wieringermeer, de spoorlijn Hoorn-Medemblik en de snelweg met beplanting.

4.3.1. Bebouwingsstructuur en beplanting

De bebouwing in het gebied wordt gevormd door de langs de wegen aan elkaar gegroeide wegdorpen. De kernen zijn dichter bebouwd dan de tussenliggende delen, waar doorzichten op het achterland mogelijk zijn. Er zijn lange zichtlijnen tussen de bebouwing door.

De agrarische oorsprong is in meer of mindere mate nog steeds in de dorpslinten afleesbaar. Langs de linten zijn in de loop der tijd gebouwen met andere functies verschenen. Deze mix bepaalt de huidige identiteit en charme van de lintbebouwing.

De dorpslinten bestaan overwegend uit individuele huizen, afgewisseld met enkele Westfriese stolpboerderijen, een korte rij woningen, bedrijven of voorzieningen.

Bepanting is voornamelijk gekoppeld aan de structuurbepalende elementen als bebouwing en wegen (laan- en erfbeplantingen). De boomgaarden en windsingels zorgen hierbuiten voor beslotenheid in het overigens open landschap.

4.3.2. Landschappelijke dynamiek

Het typische Westfriese landschap van het westelijke achterland vormt de productieruimte van de agrarische sector. In dit landschap is tevens plaats voor recreanten, waterberging en natuur. Binnen de agrarische sector vindt in dit gebied veel schaalvergroting plaats. Functieveranderingen van voormalige agrarische gebouwen in dit gebied zijn mogelijk. Dit soort ontwikkelingen sluiten aan op de (bescheiden) landschappelijke dynamiek in dit gebied.

4. 4. Bebouwingskarakteristieken

De woning en de bijbehorende schuur met aanbouwen vormen een cluster van bebouwing. Door de clustering is de oorspronkelijke heldere contour verdwenen en is de relatie tussen de buitenruimte en de bebouwing beperkt. De kleurstelling en materialisering van de gebouwen passen bij het landschap. De aanbouwen van plaatmateriaal en glas geven het gebouw een rommelig aanzien. De gebouwen zijn verouderd. Aan de buitenzijde is de bebouwing nog in redelijke staat. De tweezijdige oriëntatie en de grote hoeveelheid verharding rondom de gebouwen beperkt de kwaliteit van de 'woonomgeving'.

De paardenstalling is opgebouwd uit divers plaatmateriaal. Het gebouw is gesitueerd aan de noordzijde van de woning. Ruimtelijk gezien is deze situering voor de voorgevel van de woning (tweezijdige orientatie) storend. De verspreide situering van de bijgebouwen geeft een rommelig en versnipperd beeld van het terrein. De kwaliteit van de bebouwing is matig. De meest recent gebouwde paardenstal is van hout gebouwd en is nog van goede kwaliteit. Het gebouw staat op relatief dichte afstand tot de naast gelegen watergang. Het gebouw staat op relatief grote afstand tot de woning waardoor het terrein inefficiënt is ingedeeld. De hooischuur vormt een overblijfsel van het agrarisch bedrijf. De bebouwing is verouderd. Het gebouw is opgelapt met verschillend plaatmateriaal. Bij het gebouw staat nog een mestsilo en een electriciteitsgebouwtje. In zijn algemeenheid verkeerd de bebouwing in een slechte staat. De bebouwing is vanuit de ruime omgeving beperkt zichtbaar door de aanwezige beplanting rondom het terrein. De beplanting is deels ook open en laag van structuur. Door veroudering van de wilgenbeplanting ontstaan onderbrekingen in de beplantingsstrook. De bestaande beplanting dient op korte termijn gedund te worden.

4. 5. De geplande verandering van de locatie

De voormalige bedrijfslocatie wordt gesaneerd waarbij alle niet langer functionele bouwwerken en verharding zullen verdwijnen. De locatie wordt omgevormd naar woondoeleinden. De bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesaneerd en vervangen door woningen. De 'groene kamer' wordt behouden als samenhangend erf in het landschap.

5. PLANOPZET

Belangrijkste uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn de groene omkadering van het plan en de situering van drie woonkavels met woningen aan de westzijde van de percelen, gericht op de weg.

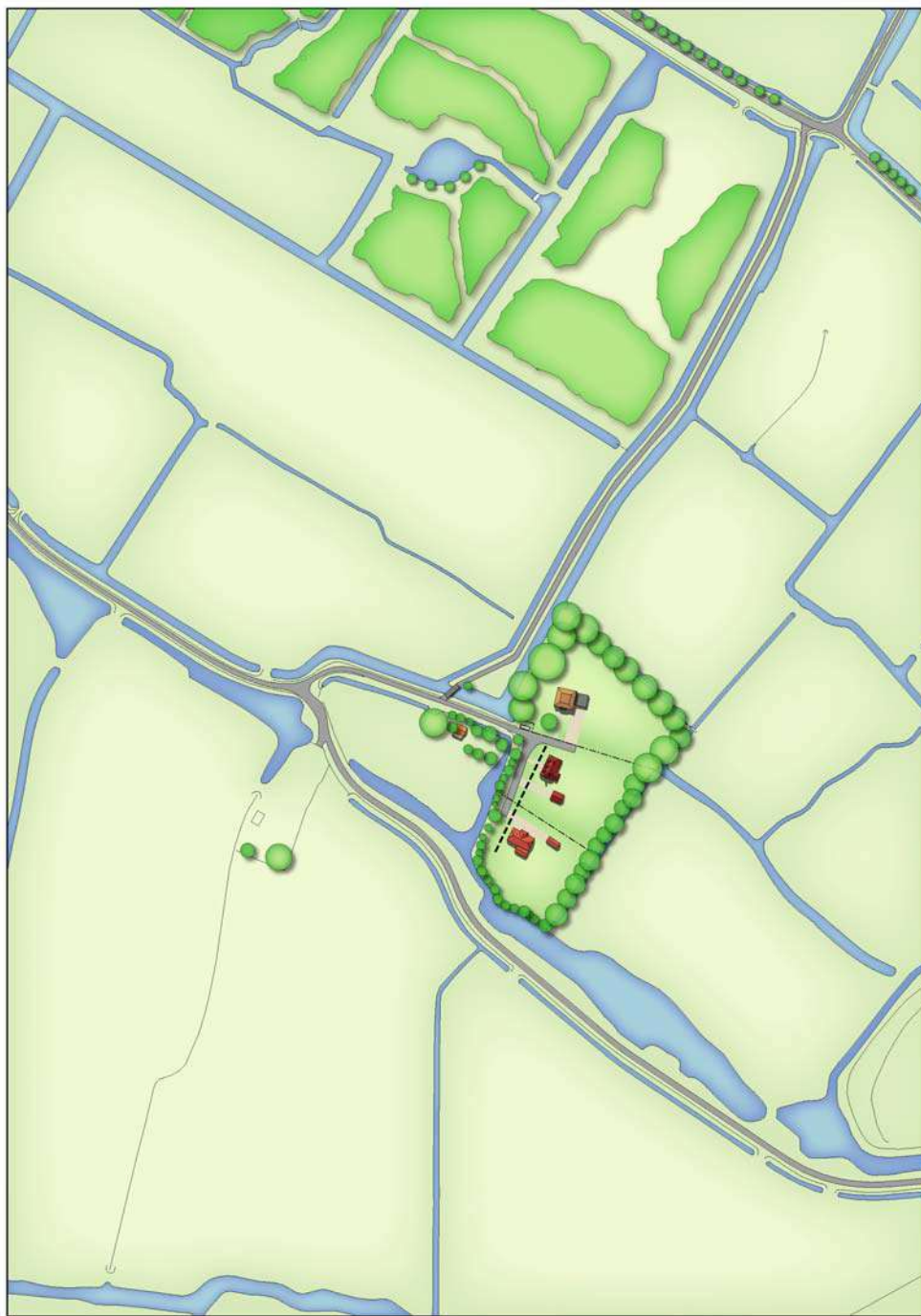
De groene omkadering wordt gevormd door de beplanting zoals die nu aanwezig is of een vervangende hoogwaardige beplanting. Dit externe beeld, gezien vanuit het omliggende landschap, past binnen de grotere context van het landschap. Indirect zorgt deze omkadering ervoor dat het plangebied visueel onttrokken is aan zijn omgeving, waardoor een grote vrijheid aan interne inrichting mogelijk is, zonder dat de omgeving hierdoor wordt verstoord. Een voorwaarde daarvoor is wel, dat aan de randen van de percelen geen verhardingen en beschoeiingen worden aangebracht. Daarnaast is het van belang dat de randen worden vrij gehouden van bebouwing.

De planlocatie is zo groot dat er drie flinke kavels ontstaan, waarop ruimte is voor drie luxe, vrijstaande woningen. De afstanden onderling zijn van dien aard, dat tussen de woningen voldoende tuin aanwezig is, om ook tussen de woningen een groen karakter te creëren. Naar de aard van de kavels wordt hier de ruimte geboden voor grotere woningen dan gebruikelijk is in het buitengebied van de gemeente, met een meer gedistingeerde uitstraling. Daarbij wordt een beeldkwaliteit met een klassieke, traditionele karakteristiek nagestreefd. Dit beeld sluit aan op de bebouwingskarakteristiek van het landschap.

De toegang aan de westzijde van het plangebied wordt behouden. Deze ontsluit op het plangebied de drie kavels en is zo vormgegeven dat middels een steekmanoeuvre de hulp- en afvalophaaldiensten kunnen keren.

Samenvattend:

- Het nieuwbouwplan bestaat uit 3 nieuwe vrijstaande woningen.
- Architectonisch vormt de woningbouwontwikkeling een ensemble.
- In het gebied wordt een klassiek traditioneel beeld nagestreefd van vrijstaande, individuele panden die stedenbouwkundig gezien vrij van elkaar vormgegeven zijn. De panden vertegenwoordigen elk een eigen representatieve eenheid samen met de bijbehorende bijgebouwen. De situering van de woningen in de setting van een waterrijke en natuurrijke omgeving geven het plan een hoge kwaliteit.
- Alle woningen kennen een oriëntatie op het erfpad met een entree hieraan.
- Parkeren wordt opgelost op de eigen kavel
- Voorzieningen als huisvuilcontainers komen op een centrale plek aan het erfpad.
- Er komt een keerpunt voor hulpdiensten en vuilniswagens door aan de noordoostzijde en pad aan te leggen wat dienst kan doen als ontsluiting van de noordelijke kavel.



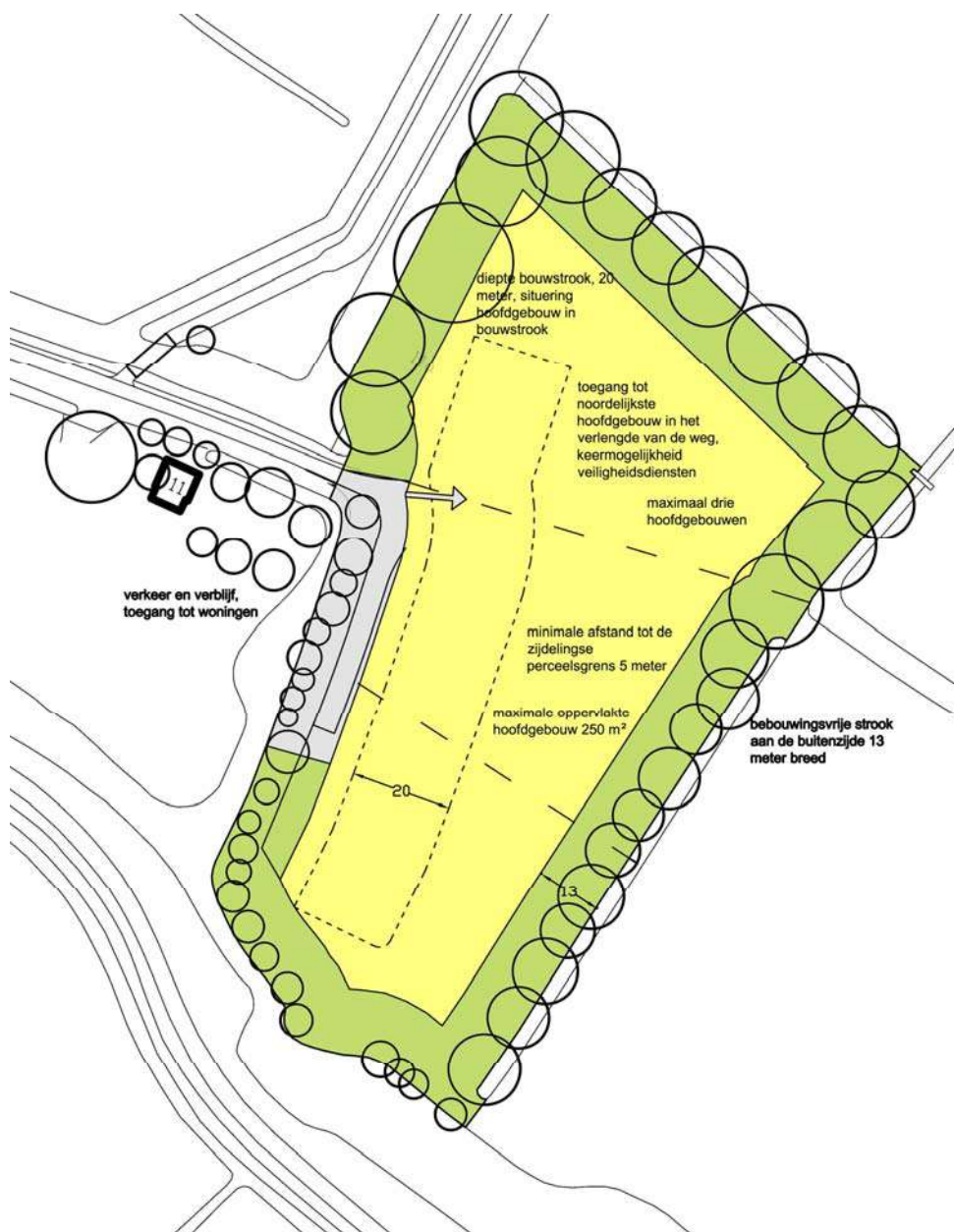
Figuur 11. Plangebied in zijn omgeving

6. PROCES

Het project is reeds met de gemeente besproken en er is een initiatief-aanvraag ingediend bij de provincie voor de Ruimte voor Ruimte-regeling. Naar aanleiding van deze adviezen heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente een standpunt ingenomen.

Voor de locatie is een tweetal modellen in beeld gebracht. Deze zijn besproken met de gemeente. Op basis van deze modellen is het plan uitgewerkt. De uitwerking van de bestemming wonen met drie woonbestemmingen sluit in principe aan op de gestelde kaders ten aanzien van de woonbestemming in het bestemmingsplan buitengebied. Wel worden grotere hoofdgebouwen mogelijk gemaakt, vanwege de grote maat van de kavels. Paardenbakken worden toegestaan indien voldoende rekening gehouden wordt met de naaste woonomgeving. De belangrijkste conclusie is, dat een programma met drie vrijstaande woningen ruimtelijk haalbaar is. In figuur 12 is een indicatie gegeven van de aspecten die in het toekomstige bestemmingsplan geregeld gaan worden.

Bij wijziging van de bestemming dienen de omgevingsaspecten nader onderzocht te worden. Eventueel dienen aanvullende maatregelen plaats te vinden. De volgende aspecten dienen nader te worden onderzocht: archeologie, bodem en ecologie. Vanwege de sloop van de bebouwing is het uitvoeren van ecologisch onderzoek waarschijnlijk noodzakelijk. Daarnaast dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit voldoende is voor het realiseren van woningbouw op de locatie.



Figuur 12. Uitgangspuntenkaartje bestemmingsplan

7. BEELDKWALTEITKADER

Voor de locatie gelden in principe de in het buitengebied geldende welstandscriteria volgens de welstandsnota, aangevuld met enkele kwaliteitseisen die er voor zorgen dat een hoogwaardig samenhangende architectuurbeeld ontstaat

7. 1. Welstandscriteria welstandsgebied Buitengebied

Ligging

- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste weg;
- gebouwen staan vrij op de kavel;
- rooilijnen van hoofdmassa's liggen terug en verspringen ten opzichte van elkaar;
- rooilijnen liggen parallel aan de weg of evenwijdig aan de verkaveling;
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw;
- opslag zoveel mogelijk achter op het terrein.

Bouwmassa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met bij voorkeur een zadeldak;
- gebouwen hebben een eenvoudige rechthoekige plattegrond;
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa;
- geen dichte gevels of bergingen aan de straat;
- voorkom schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen;
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd;
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke eenvoudig tot rijk detailleren;
- gevelopeningen zijn staand;
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt;
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume.



Figuur 13. Inrichtingsplan

Materiaal en kleur

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in rood-bruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen in principe dekken met donkere of rode keramische pannen
- houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw of grijsen, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit dan wel lichtgroen of lichtgeel
- kleuren zijn terughoudend

7. 2. Aanvullende welstandscriteria Ruimtelijke kwaliteit

Voor de nieuw te bouwen woningen zijn een aantal aanvullende voorwaarden opgesteld die als beeldkader dienen om een optimale aansluiting bij zowel de bestaande bebouwingsstructuur als bebouwingskarakteristiek te waarborgen. Van de genoemde criteria staan in deze paragraaf de nodige referentiebeelden. Omdat er een samenhangend klassiek traditioneel beeld nagestreefd wordt en omdat de kavels ruim zijn, is ingezet op de vormgeving van een royaal hoogwaardige architectuurbeeld binnen een landschappelijk groen en waterrijk kader.

7.2.1. Ligging

- De nieuwe woningen aan de Lekermeer staan binnen een groene kamer aan een toegangsweg aan de westzijde van het plangebied;
- Er is een vrij doorzicht over de weg in zuidelijke richting;
- Rondom het perceel zijn sloten gesitueerd.

7.2.2. Bouwmassa

- Er is sprake van overwegend enkelvoudige bebouwingsmassa's van één of twee bouwlagen met een duidelijke kap;
- De vormgeving van de kappen is kantig, schildkap of zadeldak;
- Toegestaan zijn een goothoogte van maximaal 7 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter in het gebied;
- Kappen hebben een hellingshoek van 15 tot 45 graden.

7.2.3. Architectonische uitwerking

- Het beeld bestaat uit klassieke en/of traditionele woningen en villa's. Eventueel in een afgeleide, moderne uitvoering.

7.2.4. Materiaal en kleur

- Daken mogen ook uitgevoerd worden als een rieten kap.



Figuur 14. Referentiebeelden

Bijlage 2 Wateradvies

Wateradvies Lekermeer 11 Wognum,

Afzender: De heer D. Kos, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Datum: 17-08-2016

Op 26 juli jl. heeft u bij ons een digitaal watertoets advies aangevraagd. De uitkomst van het advies is dat een normale procedure dient te worden gevolgd omdat een beperkingsgebied is geraakt. Het geraakte beperkingsgebied betreft de beschermingszone langs de primaire watergangen.

Beschermingszones primaire watergangen

Deze beschermingszones zijn hoofdzakelijk bedoeld om rijdend onderhoud aan de primaire watergangen mogelijk te maken. In dit geval worden de nabijgelegen primaire watergangen varend onderhouden. Dit betekent dat de beschermingszones voor het onderhoud niet noodzakelijk zijn. De beschermingszones vormen verder dan geen beperking voor het plan.

Riolering

Met betrekking tot het plan wijzen wij nog op het volgende. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Medemblik. Hoogst waarschijnlijk is in de directe omgeving van het plangebied geen riolering aanwezig. Dat betekent voor de verwerking van het huishoudelijk afvalwater thans waarschijnlijk gebruik gemaakt wordt van een zuiverende voorziening in de vorm van een septic tank of IBA (Individuele Behandeling Afvalwater). Op basis van de opgegeven informatie is concluderen wij dat het plan voorziet in de nieuwbouw van 3 woningen. Voor de verwerking van het huishoudelijk afvalwater zal dan ook een afweging gemaakt moeten worden of aansluiting op de riolering haalbaar is. Zo niet, dan dient rekening te worden gehouden met een alternatieve voorziening. De bestaande septic tank/IBA is waarschijnlijk niet toereikend om het afvalwater van de extra huishoudens te verwerken.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, langs, op, bij of aan open water, waterkeringen, alsmede voor het doen van lozingen op het oppervlaktewater en het realiseren van verhardingstoenames groter dan 800 m² is een watervergunning nodig. Daarnaast is voor werkzaamheden op of langs wegen (bv. uitritten, kabels en leidingen) in beheer bij het hoogheemraadschap ontheffing nodig op grond van de Wegenverordening HHNK 2013.

Een aanvraag om een watervergunning kunt u indienen via het omgevingsloket online via www.omgevingsloket.nl. Meer informatie over de Waterwet en het aanvragen van een watervergunning kunt u vinden op: www.hhnk.nl. Voor een voorspoedige afhandeling van de aanvraag adviseren wij u om het formulier zo volledig mogelijk in te vullen. Voor vragen betreffende het indienen van een aanvraag watervergunning kan contact worden opgenomen met het cluster Vergunningen via telefoonnummer 072 – 582 8282. Wij adviseren u om ruim voordat u/de initiatiefnemer van plan is met de werkzaamheden te beginnen contact met het cluster Vergunningen op te nemen.

Tot slot

Mocht de bovenstaande informatie vragen oproepen of een nadere toelichting behoeven dan kunt u contact met mij opnemen via onderstaande contactgegevens.

Bijlage 3 Archeologische quickscan



Document: Archeologische Quicksan
Plangebied: Lekerveer 11, Wognum, gemeente Medemblik
Adviesnummer: 15028
Opsteller: J. van Leeuwen (archeoloog) & C.M. Soonius (regio-archeoloog)
Datum: 03-03-2015

Advies	Nadere informatie nodig
---------------	-------------------------

Vervolgtraject

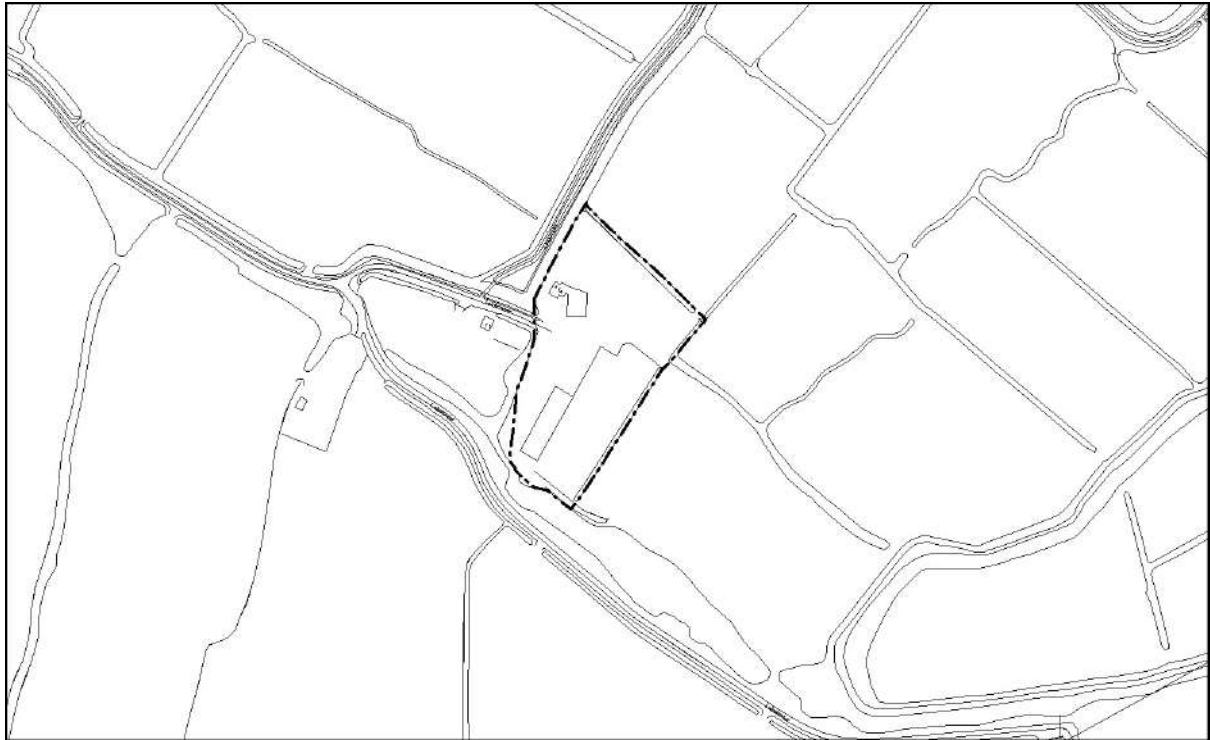
Zodra specifieke sloopwerkzaamheden en/of bouwplannen bekend zijn zal kosteloos een tweede quickscan worden geschreven door Archeologie West-Friesland. Hierin zal een definitief advies voor de bouwplannen worden geformuleerd.

Archeologische Quicksan

1. Bestaande situatie en voorgenomen ingrepen

Op verzoek van Cogeon (Rick Beugels) is gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot de sloop en nieuwbouw van drie woningen aan de Lekerveer 11 in Wognum, gemeente Medemblik.

Op dit moment staat op het terrein een woning en enkele bedrijfsgebouwen. Het hele terrein zal worden leeg gehaald, waarna het in de planning ligt drie nieuwe woningen aan de westzijde van het perceel te realiseren. De exacte omvang en locaties van de nieuwbouw is nog niet bekend. Ook de bodemroerende activiteiten tijdens het leeghalen van het terrein zijn nog niet nader gespecificeerd. In dit document zal een algemeen advies worden geformuleerd voor het hele perceel. Ten tijde van specifiekere sloop- en bouwplannen zal een nieuw, doelgericht advies worden geformuleerd.



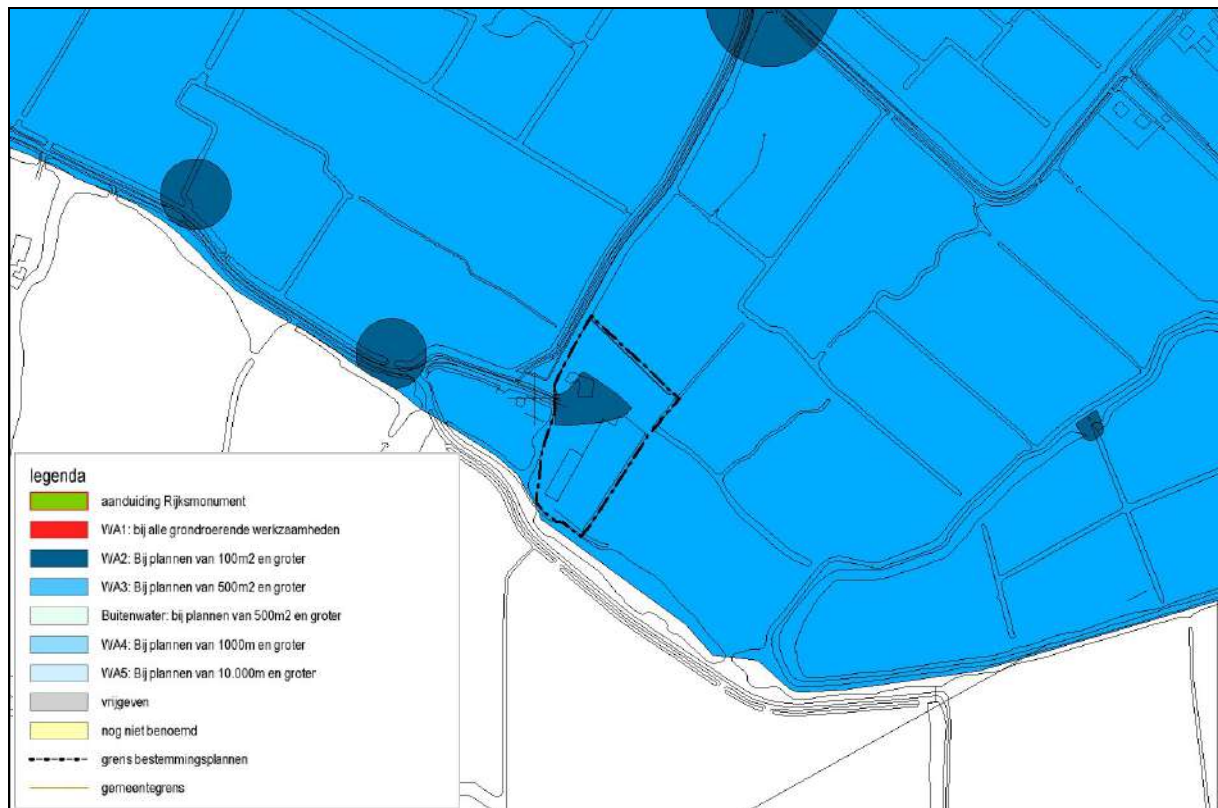
Afbeelding 1. Het plangebied Lekerveer 11 (zwarte stippellijn) in Wognum.

2. Beleidskaart archeologie

Aangezien de gemeente Medemblik nog geen gemeentelijk archeologiebeleid heeft vastgesteld gelden rijks- en provinciaal beleid. In de Monumentenwet 1988 en de herziening ervan in 2007 (Wet op de Archeologische Monumentenzorg) wordt de omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden beschreven. De herziene Monumentenwet verplicht gemeenten om 'rekening te houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden'.

Het bestemmingsplan staat hierbij centraal. Hierin worden bouw- en aanlegvoorschriften opgenomen. Indien belangrijke archeologische waarden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen niet in de bodem behouden kunnen blijven, dient de informatie te worden veiliggesteld d.m.v. een opgraving. De Monumentenwet gaat hierbij uit van een algemene vrijstelling voor ingrepen tot 100 m², maar biedt de gemeente ook de nodige beleidsruimte om haar eigen afweging te maken.

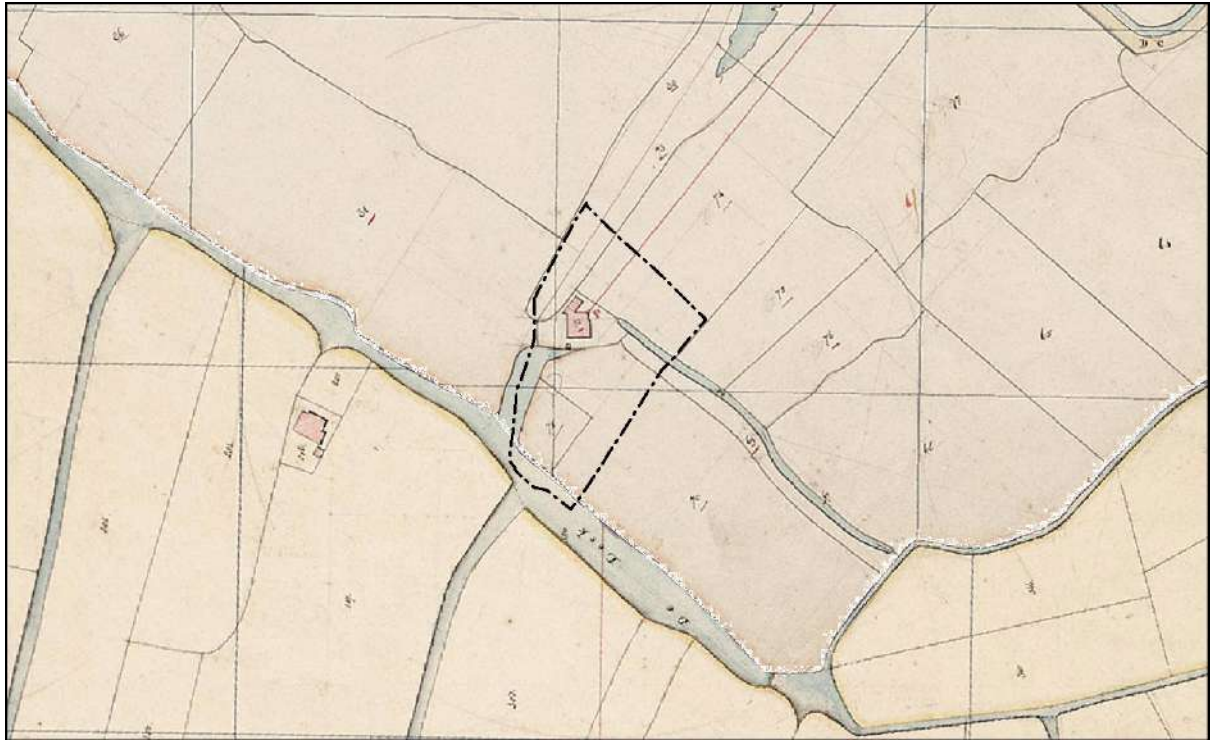
Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan "Buitengebied". Het plangebied heeft een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 en 3. Vanuit praktisch oogpunt is voor het vervaardigen van onderhavige Quickscan de in de concept-beleidskaart archeologie gehanteerde vrijstellingsgrens gebruikt (afb. 2). Voor het grootste deel van het plangebied geldt een vrijstellingsgrens van 500 m², waar bij ingrepen dieper dan 40 cm het archeologisch aspect dient te worden meegewogen. Voor een deel in het midden van het perceel geldt een vrijstellingsgrens van 100 m².



Afbeelding 2. Het plangebied Lekerveer 11 (zwarte stippellijn) op de concept-beleidskaart van de gemeente Medemblik.

3. (Cultuur)historische achtergrond

Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal. Op de kadastrale minuutkaart uit 1823 is zichtbaar dat binnen het plangebied bebouwing aanwezig is. In de Oorspronkelijke Aanwijzende Tafel staat dat het "Huis & Erf" in eigendom was van "Landman" Jan Koster uit Wognum. Aan de vorm van het gebouw is te zien dat het een stolpboerderij betreft. Ten zuiden van de stolpboerderij ligt een klein vierkant perceel dat in de OAT als "Tuin" wordt omschreven. Ten oosten van de stolpboerderij ligt een "Singel als weiland", een oude dijk. Alle grond is in eigendom van Jan Koster.



Afbeelding 3. Op de kadastrale minuutkaart uit 1823 is op het perceel een gebouw zichtbaar.

Op de oudste kaart van het gebied uit de periode 1651-1654 is ook bebouwing binnen het plangebied zichtbaar (afb. 4). Het is mogelijk dat dit gebouw iets noordelijker lag dan het gebouw op de kadastrale minuutkaart. Het gebouw ligt aan de “Molen Dijck”. Dit is de dijk die op de kadastrale minuutkaart als “Singel” staat aangegeven.



Afbeelding 4. Op de kaart van Johannes Dou (1651-1654) is binnen het plangebied (zwarte cirkel, bij benadering) wederom bebouwing zichtbaar.

4. Archeologische en geologische bronnen

De verwachting voor vindplaatsen uit o.a. de prehistorie kan worden geanalyseerd aan de hand van bodemkaarten. Op de bodemkaart Vier Noorderkoggen (Du Burck & Dekker 1975) is zichtbaar dat het noordelijke deel van de kaart in veengrond (V) valt en het zuidelijke deel in de zware kleigrond (MWi5, afb. 5). Deze bodemtypen maken bewoning in de prehistorie niet waarschijnlijk.



Afbeelding 5. Het plangebied (zwarte stippellijn) op de bodemkaart van de Vier Noorderkoggen (Du Burck & Dekker 1975).

Dit is ook terug te zien op het Actueel Hoogtebestand Nederland 2 (AHN2). Het hele gebied rondom het plangebied ligt vrij laag, tussen de -2,60 en -2,75 m NAP. Op deze locatie is dus geen goed ontwaterende, zandige bodem aanwezig. Wat wel opvalt is dat de huidige woning op een verhoging staat (ca. -1,85 m NAP): waarschijnlijk de huisterp waarop al sinds in ieder geval de 17^{de} eeuw wordt gewoond.

5. Conclusie

Het perceel Lekerveer 11 in Wognum is op dit moment bebouwd met een woning en verschillende bedrijfsgebouwen. Het hele perceel zal worden ontruimd om drie nieuwe woningen aan de westzijde te plaatsen. De exacte omvang en locatie van de woningen is nog niet bekend. Het plangebied heeft twee dubbelstemmingen Waarde – Archeologie 2 en 3, waar bij ingrepen groter dan respectievelijk 100 en 500 m² het archeologisch aspect dient te worden meegewogen.

Op het perceel vindt in ieder geval vanaf de 17^{de} eeuw bewoning plaats. Op de AHN2 is zichtbaar dat de huisterp waarop de gebouwen hebben gestaan nog aanwezig is.

6. Advies

Zodra op het perceel bodemroerende activiteiten worden uitgevoerd, is het noodzakelijk een archeologisch advies uit te dragen. Doordat de ingrepen/bouwplannen nog niet bekend zijn, kan dit advies op dit moment niet worden geformuleerd.

Algemeen kan voor het hele perceel het volgende worden gesteld. Voor het deel van het plangebied waar een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 geldt, is bij iedere ingreep groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist. Ook het oude dijklichaam zou bij bodemroering moeten worden onderzocht. Voor het deel van het plangebied met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3, geldt dat bij ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Zodra de definitieve sloopwerkzaamheden en bouwplannen bekend zijn, kan het bovenstaande advies op basis van de nieuwe informatie worden bijgesteld/aangescherpt.

7. Bronnen

Archis2 (<http://archis2.archis.nl/archisii/html/index.html>)

Burck, P. du & L.W. Dekker, 1975. *De bodemgesteldheid van de Vier Noorder Koggen. Stiboka-rapport 972*, Stiboka, Wageningen.

Kadastrale Minuutplan 1823, Gemeente Wognum, sectie B, genaamd Kerkebuurt, 2e blad (www.watwaswaar.nl).

Bijlage 4 Toetsing Wet Natuurbescherming

Leekerveer 11A in Wognum

Toetsing in het kader van de Wet Natuurbescherming

Opdrachtgever: Dhr. T. Stam



Groot Eco Advies 2016-060

Concept	28-12-2016
Definitief	29-12-2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Huidige situatie	4
3	Natuurwetgeving en -beleid	5
4	Werkwijze	6
5	Beschermde soorten en effectbeoordeling	7
5.1	Flora	7
5.2	Vogels	7
5.3	Amfibieën	8
5.4	Reptielen	8
5.5	Vissen	8
5.6	Zoogdieren	8
5.7	Ongewervelden	9
6	Conclusies	10
	Literatuurlijst	11

1 Inleiding

In Wognum wordt op de locatie Leekerveer 11A in het kader van Ruimte voor Ruimte de aanwezige bebouwing gesloopt, waaronder mogelijk ook de bedrijfswoning. In dit kader dienen eventuele effecten van de sloop getoetst te worden aan de natuurwetgeving.



Luchtfoto met daarop de ligging van de locatie

Groot Eco Advies heeft in opdracht van de dhr. T. Stam op 28 december 2016 een veldbezoek afgelegd om de situatie ter plaatse te beoordelen. In deze rapportage worden de resultaten van het veldbezoek weergegeven en de eventuele effecten van de ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan de natuurwetgeving.

2 Huidige situatie

Het gebouw staat in het open buitengebied ten zuiden van Wognum, Het betreft een bedrijfswoning met diverse bijgebouwen. Het perceel wordt omheind door bomen. Daarnaast is veel verharding aanwezig in de vorm van asfalt.

3 Natuurwetgeving en -beleid

De Nederlandse natuurwetgeving bestaat uit verschillende onderdelen. De wet- en regelgeving in Nederland kent momenteel twee sporen, namelijk een gebiedsgerichte bescherming en een soortbescherming. De gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet, het NatuurNetwerk Nederland en de Boswet. De soortbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet.

Met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet zijn de Habitat- en Vogelrichtlijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

Per 1 januari treedt de Wet Natuurbescherming in werking. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet.

4 Werkwijze

De aanwezige natuurwaarden zijn in beeld gebracht door middel van een bronnenstudie en een veldbezoek.

Bureaustudie

Voor de bureaustudie is gebruik gemaakt van landelijke, provinciale en (waar mogelijk) regionale bronnen met betrekking tot de verspreiding van beschermde planten en diersoorten.

Veldonderzoek

Het veldbezoek is op 28 december 2016 door J. Groot uitgevoerd.

De weersomstandigheden tijdens het bezoek waren redelijk: zonnig, geen regen en globaal 5 graden boven nul.

Het veldbezoek was verkennend van aard, waarbij op basis van de summiere resultaten van de bureaustudie en de aanwezige terreintypen het voorkomen van beschermde planten en diersoorten is vastgesteld, of op basis van jarenlange velddeskundigheid is ingeschat.

5 Beschermden soorten en effectbeoordeling

5.1 Flora

Op de locatie zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen. Voor beschermde plantensoorten zijn geen geschikte groeiplaatsen aangetroffen.

5.2 Vogels

Tijdens het veldbezoek werden geen broedende vogels waargenomen. Een aantal op het perceel aanwezige bomen zijn in principe geschikt voor jaarrond beschermde vogels als Buizerd. Jaarrond beschermde nesten van roofvogels zijn echter niet aanwezig.

Het gebouw is niet geschikt voor de Huismus en Gierzwaluw. De toegang onder de dakpannen is ongeschikt door de aanwezigheid van vogelschroot.



De aangesloten dakpannen met vogelschroot bieden geen nestgelegenheid voor de Huismus en Gierzwaluw

Algemene struweelvogels als bijvoorbeeld Merel, Winterkoning, Roodborst en Koolmees zullen in de ijle beplanting in lage aantallen mogelijk broeden.

5.3 Amfibieën

In het plangebied ontbreekt voortplantingswater. Wel kunnen Kleine watersalamander, Gewone pad en Bruine kikker rond het gebouw mogelijk overwinteren.

Tijdens het eventueel verwijderen van (delen van de beplanting en zwervend puin en andere materialen waaronder amfibieën kunnen schuilgaan) dient rekening te worden gehouden met mogelijk aanwezige amfibieën door ze te verplaatsen.

5.4 Reptielen

In de omgeving zijn geen waarnemingen van beschermde reptielen bekend. Deze worden ook niet verwacht omdat geschikt biotoop ontbreekt en de dichtstbijzijnde populaties erg ver weg liggen.

5.5 Vissen

In het plangebied is geen water aanwezig. Beschermde vissoorten als Kleine modderkruiper (tabel 2) en Bittervoorn (tabel 3) komen dus niet voor.

5.6 Zoogdieren

In het plangebied kunnen in beperkte mate kleine zoogdieren als licht beschermde muizen en de Egel voorkomen. De ijle beplanting is voor deze niet erg kieskeurige soorten geschikt om te foerageren en om zich te verplaatsen. Muizen zullen zeker enkele holletjes hebben. Van de Egel werd geen nest aangetroffen.

De bijgebouwen zijn allen vanbinnen geïnspecteerd en ongeschikt bevonden als verblijfplaats voor vleermuizen.





In de bijgebouwen en de bedrijfswoning ontbreken voor vleermuizen geschikte invliegopeningen. De dakbedekking van de bedrijfswoning is daarnaast ongeschikt door het aanwezige vogelschroot.

Eventueel in de omgeving aanwezige vleermuizen kunnen rond de beplanting foerageren. De omstandigheden (weinig insectenaanbod, weinig luwte) maken de locatie daar matig geschikt voor.

In de bomen zijn geen holtes aangetroffen die geschikt zijn als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. De bomen en struiken zijn daarvoor te dun en te ijl. Vliegroutes zijn niet aanwezig.

5.7 Ongewervelden

Van de overige soortgroepen als vlinders en libellen kan worden gesteld dat slechts algemene soorten worden verwacht. Beschermde ongewervelden zijn voornamelijk gebonden aan specifieke biotopen, die hier geheel ontbreken.

Populaties van beschermde ongewervelden worden daarom niet verwacht.

6 Conclusies

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied. In de omgeving van de locatie liggen delen van het NatuurNetwerk Nederland (voorheen EHS). Het NatuurNetwerk Nederland kent geen externe werking. Gebiedsbescherming is derhalve niet aan de orde.

Beschermde soorten

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de locatie potentieel geschikt zijn voor een aantal licht beschermde en vrijgestelde soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Negatieve effecten kunnen met eenvoudige mitigerende maatregelen zoals het eventueel gefaseerd verwijderen van de beplanting en verplaatsen van amfibieën worden voorkomen.

Het verwijderen van de omringende beplanting heeft zeer beperkt negatieve effecten op de (potentieel) aanwezige beschermde soorten. Door de kap worden geen wezenlijke beschermde waarden aangetast. Er zijn geen belemmeringen die de kap van het bomen in de weg staan. Doordat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren zijn effecten van de werkzaamheden verwaarloosbaar.

Literatuurlijst

- BROEKHUIZEN, S., B. HOEKSTRA, V. VAN LAAR, C. SMEENK & J.B.M. THISSEN (RED.), 1992. *Atlas van de Nederlandse zoogdieren*. 3^e herziene druk. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- CREEMERS, R.C.M., & J.C.W. VAN DELFT (RAVON, RED.), 2009. *De amfibieën en reptielen van Nederland - Nederlandse Fauna 9*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- FLORON, 2011. *Nieuwe Atlas van de Nederlandse Flora*. KNNV Uitgeverij, Zeist.
- HOOGENBOOM, D., W. RUITENBEEK, F. VISBEEN & JAN WONDERGEM, 2014. *Atlas van de Noord-Hollandse zoogdieren 1989-2014*. Landschap Noord-Holland, Noordhollandse Zoogdier Studiegroep.
- HERDER, J., J. KRANENBARG, D. HOOGENBOOM, J. HAMERS & K. DEKKER, 2012. *Atlas van de Noord-Hollandse vissen 1980-2012*. Landschap Noord-Holland, Stichting RAVON.
- JANSSEN, J.A.M., J.H.J. SCHAMINÉE, 2004. *Europese Natuur in Nederland, Soorten van de habitatrichtlijn*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- KAAG, K., K. VELING, F. VISBEEN EN K. SCHARRINGA, 2012. *Vlinders van Duin tot Dijk : De dagvlinders van Noord-Holland 2000-2009*. Landschap Noord-Holland, De Vlinderstichting.
- KAPTEYN, K., 1995. *Vleermuizen in het landschap. Over hun ecologie, gedrag en verspreiding*. Provincie Noord-Holland, Noord-hollandse Zoogdierstudiegroep, Het Noordhollands Landschap, Haarlem.
- LIMPENS, H., K. MOSTERT & W. BONGERS (RED.), 1997. *Atlas van de Nederlandse vleermuizen: onderzoek naar verspreiding en ecologie*. Utrecht.
- NEDERLANDSE VERENIGING VOOR LIBELLENSTUDIE 2002. *De Nederlandse Libellen (Odonata)*. – *Nederlandse Fauna 4*. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey-Nederland, Leiden.
- NIE, H.W. DE, 1997. *Atlas van de Nederlandse Zoetwatervissen*. 2^e herziene druk. Media Publishing Int. bv, Doetinchem.
- RIET, B. VAN DE, H. VAN DER GOES, T. BAAS, C. VAN DEN TEMPEL, W. MENKVELD & F. VISBEEN, 2014. *Atlas van de Noord-Hollandse flora*. Landschap Noord-Holland.
- SCHARRINGA, C.J.G., W. RUITENBEEK & P.J. ZOMERDIJK, 2010. *Atlas van de Noord-Hollandse broedvogels 2005-2009*. Samenwerkende Vogelwerkgroepen Noord-Holland, Landschap Noord-Holland.

- STUMPEL, TON, STRIJBOSCH, HENK. 2006. *Veldgids Amfibieën en reptielen*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.
- TWISK, P., A. VAN DIEPENBEEK & J.P. BEKKER, 2009. *Veldgids Europese zoogdieren*. KNNV Uitgeverij, Utrecht.

Bijlage 5 Reactienota Overleg en Inspraak

Wognum - Lekermeer 11a

Vooroverleg

In het kader van het wettelijk verplichte overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening, is de kennisgeving van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan Wognum - Lekermeer 11a op 2 september 2016 opgestuurd naar de overlegpartners met het verzoek om binnen zes weken een reactie in te dienen. Van vier instanties zijn schriftelijke reacties ontvangen:

1. Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord
2. PWN
3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
4. Gasunie

De overlegreacties zijn samengevat en voorzien van de gemeentelijke beantwoording daarop.

1. Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord

Opmerking 1

Het bedrijf (stoeterij “De Leek”) valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en is een type B-bedrijf. Type B-bedrijven zijn meldingsplichtig. Door het slopen van de bedrijfsgebouwen wordt het bedrijf beëindigd. Het beëindigen van het bedrijf moet vier weken voordat het bedrijf wordt beëindigd worden gemeld. De melding Activiteitenbesluit kan digitaal worden ingediend via www.aimonline.nl.

Reactie

Bij sloop zal de initiatiefnemer een melding Activiteitenbesluit doen.

Opmerking 2

Het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid geeft aan dat gemeente Medemblik projectontwikkelaars meeneemt in de transitie naar energieneutraal bouwen. Om ontwikkelaars te informeren en te stimuleren zijn diverse opties mogelijk. Op de website van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord staan een aantal links naar websites die de ontwikkelaar of initiatiefnemer kunnen helpen bij het maken van hun keuze in duurzaam bouwen. Geadviseerd wordt om de tekst in paragraaf 3.4 hierop aan te passen.

Reactie

De tekst in paragraaf 3.4 wordt aangepast naar aanleiding van de opmerking.

Opmerking 3

Op de locatie is in 2003 een verkennend bodemonderzoek verricht. In de ondergrond is destijds een sterke verontreiniging met lood aangetroffen. Los daarvan waren er geen belemmeringen. Dit rapport is niet meer bruikbaar voor de huidige ontwikkelingen. Aangegeven is dat in het kader van de overdracht een nieuw bodemonderzoek zal worden verricht. Als dat onderzoek conform de NEN 5740 wordt verricht, voorafgegaan door een vooronderzoek conform de NEN 5725 en indien nodig ook asbestonderzoek wordt gedaan conform NEN 5707, zal het onderzoek ook bruikbaar zijn voor de omgevingsvergunning. Overigens zijn er bij de RUD NHN geen gegevens bekend op grond waarvan de bodemkwaliteit een belemmering zou kunnen zijn. De inschatting dat de mogelijk aanwezige verontreinigingen de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg zullen staan lijkt redelijk.

Reactie

Het onderzoek zal conform NEN 5740 worden verricht.

Opmerking 4

De locatie ligt in het weidevogelleefgebied. Het weidevogelleefgebied wordt beschermd via het ruimtelijke spoor en is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie. Ruimtelijke ontwikkelingen, die de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland en weidevogelleefgebieden aantasten, staat de provincie in beginsel niet toe. Het plan dient daarom afgestemd te worden met de provincie Noord-Holland. De inpassing in het weidevogelleefgebied staat verwoord in paragraaf 3.2, maar niet onder het kopje ecologie.

Reactie

Weidevogelleefgebied wordt onder ecologie opgenomen. De afstemming met de provincie Noord-Holland is gebeurd via het vooroverleg van dit bestemmingsplan.

Opmerking 5

Er wordt niet voldoende duidelijk welke ecologisch gevoelige werkzaamheden verricht gaan worden. De uit te voeren werkzaamheden bij een ruimtelijk plan zijn veelal ingrijpend en gericht op verandering van de huidige situatie. Wanneer bomen gekapt worden, werkzaamheden verricht worden aan watergangen en/of gebouwen gesloopt worden, dient rekening gehouden te worden met verbodsbepalingen uit de flora- en faunawet. Het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten, te doden, te verwonden of te vangen.

Reactie

De ecologische gevoelige werkzaamheden worden opgenomen in het bestemmingplan.

Opmerking 6

Bij een quickscan Flora- en faunawet wordt op basis van openbare bronnen en veldbezoek door een ervaren ecooloog bepaald of er beschermde planten en dieren aanwezig zijn of verwacht kunnen worden. Als dat het geval is wordt beoordeeld of de voorgenomen werkzaamheden invloed hebben op deze beschermde soorten. Geadviseerd wordt om een quickscan natuur te laten uitvoeren.

Reactie

Er wordt een quickscan natuur uitgevoerd en deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Opmerking 7

Het plangebied als genoemd in het voorontwerp bestemmingsplan voorziet niet in de komst van gevaarlijke stoffen. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van inrichtingen waar risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een hogedruk aardgasleiding. Er is geen sprake van de aanwezigheid van een invloedsgebied. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord hoeft niet in de gelegenheid te worden gesteld advies te verstrekken ten aanzien van rampenbestrijding en zelfredzaamheid. De opgenomen tekst in het voorontwerp bestemmingsplan is summier. De conclusie klopt, maar een verhelderende afbeelding bij de tekst ontbreekt. Verder worden de diverse besluiten wel benoemd (Bevi, Bevt, Bevb), maar op welke manier het plan aan deze besluiten zijn getoetst is niet duidelijk. Deze punten dienen aangepast te worden.

Reactie

De tekst wordt aangepast naar aanleiding van de opmerkingen.

2. PWN

Opmerking 1

Ter veiligstelling van de in het plan te leggen/aanwezige leidingen verzoekt PWN de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat het leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook wordt voorzien van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d.. PWN verzoekt om in overleg met hen te treden alvorens effectuering van het plan. Dit kan op het nummer 06-53978378.

Reactie

De ontwikkelaar zal in overleg treden met PWN om de plannen te bespreken.

Opmerking 2

Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer bestudeerd of het verzoek om bluswater in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. PWN attendeert erop dat alternatieven, in een zeer vroeg stadium, ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.

Reactie

De opmerking wordt voor kennisneming aangenomen.

3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Opmerking

Het is noodzakelijk dat hulpdiensten hun werk kunnen doen en snel hulp kunnen verlenen indien nodig. Het toetsingskader voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen is de 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid van brandweer Nederland', uitgave november 2012. Geadviseerd wordt bovengenoemde handreiking toe te passen voor de benodigde capaciteit van primaire en secundaire bluswatervoorzieningen en voor het inrichten van rijroutes in het plangebied. Uit de informatie van de Veiligheidsregio blijkt dat er momenteel geen primaire bluswatervoorziening aanwezig is.

Reactie

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Gasunie

Opmerking

Het plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor hun aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen zij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van hun dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 september 2016 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreacties schriftelijk naar voren brengen. Er zijn echter geen inspraakreacties binnengekomen.

VERZONDEN 12 SEP. 2016

Onderwerp: Lekermeer 11A, Wognum
Advies voorontwerpbestemmingsplan t.b.v.
sloop agrarisch bebouwing en bouwen 2
woningen

Aan: Gemeente Medemblik
t.a.v. L. Blokker

Datum advies: 9 september 2016

Kenmerk RUD NHN: RUD16.198416

Kenmerk gemeente: Z-14-49569

Contactpersoon: H. Neuvel

Doorkiesnummer: 088 - 1021731

E-mail: hneuvel@rudnhn.nl

Bijlagen:

Paraaf afdelingsmanager: 

Samenvatting

Over de volgende milieuparagrafen zijn opmerkingen:

Advies bestemmingsplan	
Melding	Een melding Activiteitenbesluit is noodzakelijk, zie onderstaand.
Duurzaam Medemblik	Tekstuele aanpassing, zie onderstaand.
Bodem	Geen belemmering voor bestemming. Verkenkend bodemonderzoek noodzakelijk voor omgevingsvergunning.
Ecologie	De paragraaf natuur is te summier. De initiatiefnemer adviseren om een quickscan natuur te laten uitvoeren.
Externe veiligheid	Geen belemmering. Er ontbreekt een verhelderende afbeelding bij de tekst. Verder worden de diverse besluiten wel benoemd (Bevi, Bevt, Bevb), maar op welke manier het plan aan

VERZONDEN 15 SEP 2016	deze besluiten zijn getoetst is niet duidelijk. Deze twee punten dienen nog aangepast te worden.
-----------------------	--

1. Inleiding

Op 2 september 2016 is om een advies gevraagd met betrekking tot een het voorontwerpbestemmingsplan "Wognum – Lekerveer 11 (juiste huisnummer is 11a). Het betreft het slopen van de agrarisch bebouwing en bijbouwen van 2 woningen.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan ligt met Ingang van 2 september gedurende zes weken ter inzage.

Gevraagd wordt om advies te geven over de milieuaspecten in het bestemmingsplan.

Bij de totstandkoming van ons advies hebben wij de volgende stukken betrokken:

- concept voorontwerpbestemmingplan Medemblik Wogum – Lekerveer 11, projectnummer 20151050, laatst gewijzigd 22 augustus 2016, opgesteld door Rho adviseurs.

2. Vergunning of melding milieu

Het bedrijf (stoeterij "De Leek") valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit en is een type B-bedrijf. Type B-bedrijven zijn meldingsplichtig.

Door het slopen van de bedrijfsgebouwen wordt het bedrijf beëindigd. Het beëindigen van het bedrijf moet vier weken voordat het bedrijf wordt beëindigd worden gemeld. De melding Activiteitenbesluit kan digitaal worden ingediend via www.aimonline.nl.

3. Milieuadvies ruimtelijke ordening

In onderstaande advies is de volgorde van de ruimtelijke onderbouwing aangehouden.

3.4 Gemeentelijk beleid, duurzaam Medemblik

Het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid geeft aan dat gemeente Medemblik projectontwikkelaars meeneemt in de transitie naar energieneutraal bouwen. Om ontwikkelaars te informeren en te stimuleren zijn diverse opties mogelijk. Op de website van de RUD staan een aantal links naar websites die de ontwikkelaar of initiatiefnemer kunnen helpen bij het maken van hun keuze in duurzaam bouwen. Geadviseerd wordt om de tekst hierop aan te passen.

4.1 Milieuzonering

Opgenomen tekst is akkoord.

4.2 Geluid

Opgenomen tekst is akkoord.

4.4 Bodem

Op de locatie is in 2003 een verkennend bodemonderzoek verricht. In de ondergrond is destijds een sterke verontreiniging met lood aangetroffen. Los daarvan waren er geen belemmeringen. Dit rapport is niet meer bruikbaar voor de huidige ontwikkelingen.

Aangegeven is dat in het kader van de overdracht een nieuw bodemonderzoek zal worden verricht. Als dat onderzoek conform de NEN 5740 wordt verricht, voorafgegaan door een vooronderzoek conform de NEN 5725 en indien nodig ook

asbestonderzoek wordt gedaan conform NEN 5707, zal het onderzoek ook bruikbaar zijn voor de omgevingsvergunning.

Overigens zijn er bij de RUD geen gegevens bekend op grond waarvan de bodemkwaliteit een belemmering zou kunnen zijn. De inschatting dat de mogelijk aanwezige verontreinigingen de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg zullen staan lijkt redelijk.

4.7 Ecologie

Er is geen apart rapport bijgevoegd als bijlage. Er heeft geen inventarisatie naar de natuur plaatsgevonden. In het kader van een bestemmingsplan kunnen de volgende stappen worden onderscheiden:

1. vaststellen of sprake is van beschermde gebieden in of nabij het plangebied;
2. vaststellen of de ruimtelijke ontwikkeling effect heeft op natuur.

Gebiedsbescherming (NB-wet NNN / EHS / weidevogelleefgebied:

De locatie ligt in het weidevogelleefgebied. Het weidevogelleefgebied wordt beschermd via het ruimtelijke spoor en is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie. Ruimtelijke ontwikkelingen, die de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland en weidevogelleefgebieden aantasten, staat de provincie in beginsel niet toe. Het plan dient daarom afgestemd te worden met de provincie Noord-Holland. De inpassing in het weidevogelleefgebied staat verwoord in paragraaf 3.2.

Soortenbescherming (FF-wet)

Er wordt niet voldoende duidelijk welke ecologisch gevoelige werkzaamheden verricht gaan worden. De uit te voeren werkzaamheden bij een ruimtelijk plan zijn veelal ingrijpend en gericht op verandering van de huidige situatie. Wanneer bomen gekapt worden, werkzaamheden verricht worden aan watergangen en/of gebouwen gesloopt worden, dient rekening gehouden te worden met verbodsbepalingen uit de flora- en faunawet. Het is verboden beschermde dieren opzettelijk te verontrusten, te doden, te verwonden of te vangen.

Quickscan natuur:

Bij een quickscan Flora- en faunawet wordt op basis van openbare bronnen en veldbezoek door een ervaren ecooloog bepaald of er beschermde planten en dieren aanwezig zijn of verwacht kunnen worden.

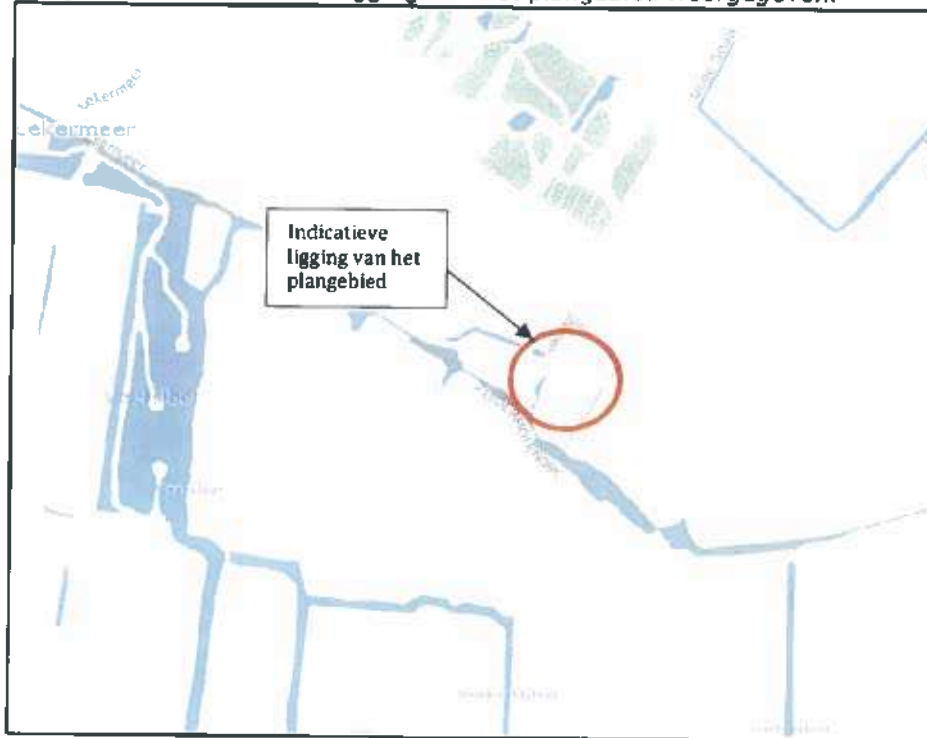
Als dat het geval is wordt beoordeeld of de voorgenomen werkzaamheden invloed hebben op deze beschermde soorten.

Advies :

De paragraaf natuur is te summier. De initiatiefnemer adviseren om een quickscan natuur te laten uitvoeren.

4.8 Externe veiligheid

In figuur 1 hieronder is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1 Ligging plangebied (risicokaart)

Het plangebied als genoemd in het voorontwerp bestemmingsplan voorziet niet in de komst van gevaarlijke stoffen.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van inrichtingen waar risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een hogedruk aardgasleiding.

Er is geen sprake van de aanwezigheid van een invloedsgebied. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord hoeft niet in de gelegenheid te worden gesteld advies te verstrekken ten aanzien van rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

De opgenomen tekst in het voorontwerp bestemmingsplan is summier. De conclusie klopt, maar een verhelderende afbeelding bij de tekst ontbreekt. Verder worden de diverse besluiten wel benoemd (Bevi, Bevt, Bevb), maar op welke manier het plan aan deze besluiten zijn getoetst is niet duidelijk. Deze punten dienen aangepast te worden.

4.9 Luchtkwaliteit

Opgenomen tekst is akkoord.



Postbus 2113 • 1990 AC Velserbroek • www.pwn.nl

Gemeente Medemblik



Registratie: PI-16-95138/Z-14-49569

Datum ontvangst: 29 september 2016

Burgemeester en wethouders van gemeente Medemblik
T.a.v. de heer L. Blokker
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Hoofdkantoor

Bezoekadres:
Rijksweg 501
1991 AS Velserbroek
T 023 541 33 33
F 023 525 61 05
E pwn@pwn.nl
@pwnwaternatuur

Bijlage(n)

1

Datum
28-09-2016

Ons kenmerk
UHZV-2-2046

Uw kenmerk

Telefoonnr.
06-53978378

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan Wognum – Lekerveer 11, gemeente Medemblik

Geacht college,

Het in het kader van vooroverleg toegezonden voorontwerp-bestemmingsplan Wognum – Lekerveer 11, gemeente Medemblik geeft ons aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Ter veiligstelling van onze in het plan te leggen c.q. aanwezige leidingen verzoeken wij u vooral ook die voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven nu eenmaal moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen. Een zeer belangrijke voorwaarde is die van het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat ons leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d.. In dit kader willen wij u wellicht ten overvloede wijzen op de Nederlandse norm NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Onderdeel hiervan vormt een standaard dwarsprofiel voor een woonstraat en een industriegebied.

Wij zullen het op prijs stellen als u, alvorens tot effectuering van het plan wordt overgegaan, in overleg treedt met ons bedrijf onder telefoonnummer 06-53978378.

Tevens vragen wij uw aandacht voor het volgende. Het PWN-distributienet ten behoeve van de te realiseren nieuwbouw wordt ontworpen op de drinkwatervraag. Vervolgens wordt in overleg met de brandweer (gemeente) bestudeerd of het verzoek om bluswater (op de diverse locaties in het plan) in het ontwerp kan worden ingepast. In de gevallen dat dit niet kan worden gehonoreerd, dient de brandweer (gemeente) naar een alternatieve bluswatervoorziening uit te zien. Wij attenderen u erop dat alternatieven, naar onze inschatting, in een zeer vroeg stadium ontwikkeld dienen te worden zodat er voldoende financiële middelen voor vrijgemaakt kunnen worden.

Wij vragen u eveneens aandacht voor het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord-Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden. Dit document is op te vragen bij ons bedrijf.

In het belang van de volksgezondheid mogen de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen. Zonder uw tegenbericht nemen wij aan dat in het onderhavige plan geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Bijgaand sturen wij u een revisietekening.

Voor de verleende inzage van het plan zeggen wij u dank.

Hoogachtend,
PWN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Bruinekool'.

Drs. A. Bruinekool
Bedrijfsbureau/Juridische Zaken

Gemeente Medemblik



Registratie: PI-16-94859/Z-14-49569

Datum ontvangst: 23 september 2016

Gemeente Medemblik
T.a.v. de heer L. Blokker
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Datum 21 september 2016
Onze referentie UIT-2016-4305
Uw referentie e-mail
Uw bericht van 2 september 2016

Telefoon 06 52 56 23 39
E-mail ldoornbos@vrnbn.nl
Bijlagen
Onderwerp Advies Voorontwerpbestemmingsplan
Wognum - Lekerveer 11

Beste heer Blokker,

Op 2 september heeft u advies gevraagd aan Veiligheidsregio Noord-Holland Noord over het voorontwerpbestemmingsplan Lekerveer 11 te Wognum.

Nabij het plangebied worden geen gevaarlijke stoffen over de weg vervoerd en/of bij bedrijven gebruikt.

De opkomsttijd voor de brandweer is overeenkomstig de woonfunctie.

Het is noodzakelijk dat hulpdiensten hun werk kunnen doen en snel hulp kunnen verlenen indien nodig. Het toetsingskader voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen is de 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid van brandweer Nederland', uitgave november 2012. Geadviseerd wordt bovengenoemde handreiking toe te passen voor de benodigde capaciteit van primaire en secundaire bluswatervoorzieningen en voor het inrichten van de rijroutes in het plangebied. Uit onze informatie blijkt dat er momenteel geen primaire bluswatervoorziening aanwezig is.

Graag ontvangen wij een korte terugkoppeling van uw bevindingen ten aanzien van het advies en/of een afschrift van uw besluit. Voor vragen of een andere toelichting kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,



Leo Doornbos
Expert Risico's & Veiligheid

Foekje Ankersmit

Van: Keizer H.H. <H.H.Keizer@gasunie.nl> namens Alg. Postbus RO_West <RO_West@gasunie.nl>
Verzonden: dinsdag 6 september 2016 10:28
Aan: Lars Blokker
Onderwerp: RE: Voorontwerpbestemmingsplan Wognum - Lekermeer 11

Geachte heer / mevrouw,

Bij e-mailbericht van 2 september 2016 heeft Gasunie, namens u, het bovengenoemd voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, ontvangen. Het voornoemde plan is door ons getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor onze aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Op grond van deze toetsing komen wij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Onder dankzegging voor de toezending verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

Henk Keizer
Medewerker Juridische Zaken

E: H.H.Keizer@gasunie.nl
T: +31 6 3103 7321
I: www.gasunietransportservices.com

Gasunie Transport Services B.V.
Legal Affairs Projects West
Postbus 181
9700 AD Groningen
Concoursaan 17

Van: Lars Blokker [mailto:Lars.Blokker@medemblik.nl]
Verzonden: vrijdag 2 september 2016 13:31
Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Wognum - Lekermeer 11

Geachte heer/mevrouw,

In verband met het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening vraag ik u hierbij om een reactie op de voorontwerpbestemmingsplan "**Wognum – Lekermeer 11**". Het voorontwerp van dit bestemmingsplan ligt **met ingang van 2 september gedurende zes weken** voor een ieder ter inzage. Het bestemmingsplan zorgt voor de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing aan de Lekermeer 11 in Wognum. Na de sloop van deze bebouwing worden er 2 woningen bijgebouwd op het perceel in het kader van de ruimte voor ruimte regeling.

Ter inzage legging

Het voorontwerpbestemmingsplan is raadpleegbaar op onze website www.medemblik.nl onder Wonen en Leven - Bouwen, wonen en verkeer – Bestemmingsplannen – [Voorontwerp Bestemmingsplannen](#). Een papieren versie van het voorontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken kunt u inzien in het gemeentehuis van Medemblik bij het Klant Contact Centrum, Dick Ketlaan 21 in Wognum. Het KCC is op maandag en woensdag geopend van 9:00 tot 20:00 uur en op de overige werkdagen van 9:00 tot 14:00 uur.

Reacties

Een reactie in het kader van het artikel 3.1.1 Bro overleg kunt u tot **14 oktober 2016** indienen per e-mail: lars.blokker@medemblik.nl of schriftelijk: aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik, Postbus 45, 1687 ZG Wognum. Bij het indienen van de reactie graag onder vermelding van nummer **Z-14-49569**. Indien binnen de gestelde termijn geen reactie van u is ontvangen, neem ik aan dat u instemt met voorontwerpbestemmingsplan "**Wognum – Lekerveer 11**".

Met vriendelijke groet,

Lars Blokker



Telefoon: (0229) 85 6310

E-mail: lars.blokker@medemblik.nl

Website: www.medemblik.nl

Correspondentie: Postbus 45, 1687 ZG Wognum

Bezoek: Dick Ketlaan 21, 1687 CD Wognum

This communication is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information. If you receive this communication unintentionally, please let us know by reply immediately. N.V. Nederlandse Gasunie does not guarantee that the information sent with this E-mail is correct and does not accept any liability for damages related thereto.

Bijlage 6 Reactienota op zienswijzen

Wognum - Lekermeer 11a

Reactienota op zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Wognum - Lekermeer 11a”, met de daarbij behorende stukken, heeft vanaf 10 maart 2017 tot en met 21 april 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder schriftelijk en mondeling kunnen reageren.

Er zijn vier zienswijzen ontvangen:

1. Gasunie Transport Services B.V.
2. SED-organisatie
3. Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord
4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van de gemeentelijke beantwoording daarop.

1. Gasunie Transport Services B.V.

Opmerking

Het plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Ministerie van I&M voor hun aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komen zij tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van hun dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. SED-organisatie

Opmerking

Het plan geeft de gemeenten Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN)

Opmerking 1

In het bestemmingsplan is aangegeven dat bij agrarische bedrijven vaker plaatselijke verontreinigingen voorkomen. Deze verontreiniging is echter niet gerelateerd aan werkzaamheden van uit het bedrijf maar waarschijnlijk gerelateerd aan de puinhoudende grond. Verder is te snel geconcludeerd dat de verontreiniging geen afbreuk doet aan de uitvoerbaarheid van dit plan. De RUD NHN adviseert om de tweede alinea van paragraaf 4.4 te vervangen door de aangeleverde tekst.

Reactie

De tekst in paragraaf 4.4 wordt aangepast naar aanleiding van de opmerking.

Opmerking 2

De opgenomen tekst over externe veiligheid in paragraaf 4.8 is niet akkoord. De tekst is niet gewijzigd ten opzichte van het eerder door de RUD NHN uitgebrachte advies.

Reactie

De tekst in paragraaf 4.8 wordt aangepast naar aanleiding van de opmerking.

4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Opmerking

Voor het plan is eerder via de digitale watertoets advies aangevraagd. Het HHNK heeft toen aanvullend advies gegeven. Deze adviezen zijn naar hun tevredenheid verwerkt. Er zijn verder geen opmerkingen.

Reactie

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan Wognum - Lekerveer 11a met identificatienummer NLIMRO.0420.BPLGLEKERMEER11-VA01 van de gemeente Medemblik;

1.2 het bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

1.6 archeologisch deskundige:

een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

1.7 archeologisch monument:

een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 door het Rijk is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.8 archeologisch onderzoek:

een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;

1.9 archeologisch onderzoeksgebied:

een gebied met een daaraan toegekende hoge archeologische verwachting vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.10 archeologisch waardevol terrein:

een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.11 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf of een aan-huis-verbonden beroep, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.13 bed and breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bestaand:

ten aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw/bedrijfswoning dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of overkapping;

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en andere bouwwerken, zijn toegelaten;

1.24 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.25 evenement:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten (niet bedoeld weekmarkten), braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke;

1.26 extensief dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.27 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.28 hoofdgebouw:

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.29 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een camper, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.30 kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten:

de in Bijlage 1 genoemde beroepen en bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroepen en bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de bewoner en de aan de bedrijvigheid bij woningen gebonden medewerkers;

1.31 kleinschalige duurzame energieopwekking:

winning op bouwpercelen van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte, niet zijnde zonnepanelen/zonneparken;

1.32 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

1.33 logiesverstrekking:

het bedrijfsmatig tegen vergoeding verstrekking van logies, waaronder begrepen bed and breakfast;

1.34 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

1.35 normaal onderhoud:

het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.36 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.37 paardrijbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zandbed of daarmee vergelijkbaar materiaal, en al dan niet voorzien van een omheining;

1.38 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het zomerwaterpeil;

1.39 permanente bewoning:

bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woon- of verblijfplaats;

1.40 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 stacaravan:

een zelfstandig verrijdbaar bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen met wielas, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, die gedurende meerdere jaren op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en als kampeermiddel valt aan te merken;

1.42 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen;

1.43 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boei bord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens:

tussen de grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.7 de tiphoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de wieken van de molen/windturbine;

2.8 de afstand tot de weg:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de rand van de wegberm aan de zijde van de weg;

2.9 bouwhoogte van een molen:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de kap van de molen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplanting en bebossing;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de groengebieden;

met daaraan ondergeschikt:

- c. sloten en bermen;

met de daarbijbehorende:

- d. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- b. het dempen van sloten en/of andere waterlopen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

3.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verwijderen van bomen en opgaande beplanting;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse hoofdenenergie-, hoofdtransport- en/of hoofdcommunicatieleidingen.

3.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normale groenbeheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

3.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
- b. nutsvoorzieningen;
- c. bruggen, dammen en/of duikers, en naar de aard daarmee gelijk te stellen kunstwerken;
- d. sloten, bermen en beplanting;

met daaraan ondergeschikt:

- e. kleinschalige duurzame energiewinning;

met de daarbijbehorende:

- f. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 12,00 m bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken al dan niet in combinatie met ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
- met daaraan ondergeschikt:
- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- d. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 250 m² bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen;
- h. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 12,00 m bedragen;
- i. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 5,00 m bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 2,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel in of achter het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75,00 m² bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken zal, met inachtneming van het gestelde onder b, ten hoogste 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- e. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten minste 30° bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 8,00 m bedragen.

5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen paardrijbakken en bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie, anders dan op daken, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 *Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b in die zin dat, met behoud van het bepaalde in lid 5.2.2 onder c, de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits;

- a. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld.

5.3.2 *Vergroten aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder c in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met inachtneming van het gestelde onder 5.2.2 onder b, ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.3 *Veranderen dakhelling bijbehorende bouwwerken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder e in die zin dat de dakhelling van bijbehorende bouwwerken wordt verlaagd dan wel dat een bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een plat dak, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.4 *Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3. onder a in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 5.5.3 bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten zodanig dat de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte:
 - 1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak;
 - 2. meer bedraagt dan 50 m²;
- b. het splitsen van een woonhuis zodanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van bewoning of de uitoefening van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden en verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak;
- h. het gebruik van bouwwerken voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

5.4.2 Voorwaardelijke verplichting tot sloop

Het in gebruik nemen van de woonhuizen mag niet eerder plaats vinden dan wanneer de agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Theetuin

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.1 onder d en e in die zin dat bij een woonhuis een theetuin wordt gevestigd, mits:

- a. de schenkerij binnen de bestaande bebouwing wordt gevestigd;
- b. een klein buitenteras ten behoeve van de theetuin mag worden aangelegd;
- c. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de theetuin maximaal 50 m² mag bedragen;
- d. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5.2 Logiesverstrekking

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.1 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatief verblijf, mits:

- a. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak, met een maximum van 50 m²;
- b. de ruimtes voor logiesverstrekking in het hoofdgebouw worden ondergebracht;
- c. de logiesverstrekking gekoppeld is aan het gebruik van een hoofdgebouw en daaraan ondergeschikt is;
- d. er voldoende gelegenheid is voor het parkeren;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5.3 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.1 onder g in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak, mits:

- a. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd en goed landschappelijk wordt ingepast;
- b. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.200 m² bedraagt;
- c. er vanwege de paardrijbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden;
- d. de afstand van de paardrijbak ten minste 50 m tot de nabijgelegen woning van derden bedraagt.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,35 m onder het maaiveld plaatsvinden moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend advies worden ingewonnen bij de Archeologiedienst.

6.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

- het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen over een groter oppervlak dan 100 m²;
- het rooien of vellen van houtopstanden over een groter oppervlak dan 100 m²;
- de aanleg van verhardingen met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;
- het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;
- het graven, verbreden of dempen van sloten alsmede het aanleggen en intensiveren van drainage over of met een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m;
- het in de grond brengen van voorwerpen over een groter oppervlak dan 100 m² op een grotere diepte dan 0,35 m;
- het verrichten van graafwerkzaamheden over een groter oppervlak dan 100 m² en dieper dan 0,35 m;
- het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur over een groter oppervlak dan 100 m² en op een grotere diepte dan 0,35 m.

6.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 6.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen, waaronder begrepen het vervangen van drainagewerken en het sleufloos draineren;
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;

- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

6.3.3 Toetsingscriteria

De in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend, mits:

- a. is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel;
- b. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, dan wel;
- c. is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord.

6.3.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden kunnen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een archeologisch deskundige is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking ter plaatse en de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen in deze regels uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen,
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en/of bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- f. het kennelijk ten verkoop stallen en opslaan van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten verkoop;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een evenement, een cross- en/of wedstrijdterrein voor voer- en vaartuigen, alsmede ten behoeve van de modelvliegsport;
- h. het gebruik van gronden, gebouwen en/of overkappingen waarbij een toename plaatsvindt van de bestaande ammoniakemissie als gevolg van een wijziging van dieraantallen, diersoorten en/of andere stalsystemen vanaf het betreffende agrarische bedrijf of de betreffende gronden;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zonnepanelen anders dan op daken van gebouwen of overkappingen.

9.2 Afwijken van de gebruiksregels

9.2.1 Kleinschalig kamperen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1 onder a in die zin dat een kleinschalig kampeerterrein ten behoeve van het plaatsen van kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, chalets, trekkershutten en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens, wordt toegestaan, mits:

- a. er uitsluitend sprake is van kamperen op percelen waar gewoond wordt;
- b. er niet meer dan 25 kampeermiddelen worden geplaatst in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- c. het kleinschalig kamperen alleen wordt toegestaan bij een perceel met een minimale omvang van 0,5 hectare;
- d. het kleinschalig kamperen is uitsluitend toegestaan binnen de grenzen van het perceel waar door de beheerder van het kampeerterrein gewoond wordt, dan wel op een perceel direct aansluitend op dat perceel, waarbij een goede randbeplanting noodzakelijk is;
- e. er wordt per perceel waar gewoond wordt ten hoogste één kampeerterrein toegestaan;
- f. deze afwijkingsbevoegdheid wordt in ieder geval niet toegepast indien er onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woon- of bedrijfssituatie op nabijgelegen erven. Aangenomen wordt dat deze woon- of bedrijfssituatie onevenredig wordt geschaad, als het perceel waar gekampeerd zal gaan worden op minder dan 50 m afstand is gelegen van de nabijgelegen (bedrijfs)woningen, agrarische bedrijven of niet-agrarische bedrijven;
- g. het perceel waarop het kleinschalig kamperen plaats zal vinden gelegen is op een afstand van ten hoogste 50 m vanaf de eigen bebouwing op het perceel waar door de beheerder van het kampeerterrein gewoond wordt;
- h. deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast indien het perceel grenst aan een ander kampeerterrein, dan wel dat er een onderlinge afstand ontstaat met een ander kampeerterrein op minder dan 1.000 m;
- i. de exploitatie van het kampeerterrein wordt beëindigd op het moment dat er niet langer sprake meer is van een agrarisch bedrijf en met een wijzigingsbevoegdheid is meegewerkt aan een

functieverandering naar een andere bestemming.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen als bedoeld in lid 9.2, gebouwtjes ten behoeve van het kampeerterrein worden gebouwd, mits:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per kampeerterrein ten hoogste 50 m² zal bedragen;
 2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 3,00 m zal bedragen;
 3. tevens de in artikel 9.2 genoemde omgevingsvergunning wordt verleend;
 4. de gebouwen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het kampeerterrein, waarbij horecavoorzieningen niet zijn toegestaan;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de cultuurhistorische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

11.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - , waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
- b. bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in de Nota parkeernormen, dan wel de opvolger dan die regel) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met ten hoogste 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeiende ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
Bestemmingsplan Wognum - Lekermeer 11a
van de gemeente Medemblik .**

Behorende bij het besluit van ...

Bijlagen bij de Regels

Bijlage 1 Lijst met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

LIJST VAN TOEGESTANE BEROEPEN EN BEDRIJVEN BIJ WONINGEN

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.
individuele praktijk dierenarts

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstofferderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd

Advies- en ontwerpbureaus, waaronder individuele praktijk voor:

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

notaris
advocaat
accountant
assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening

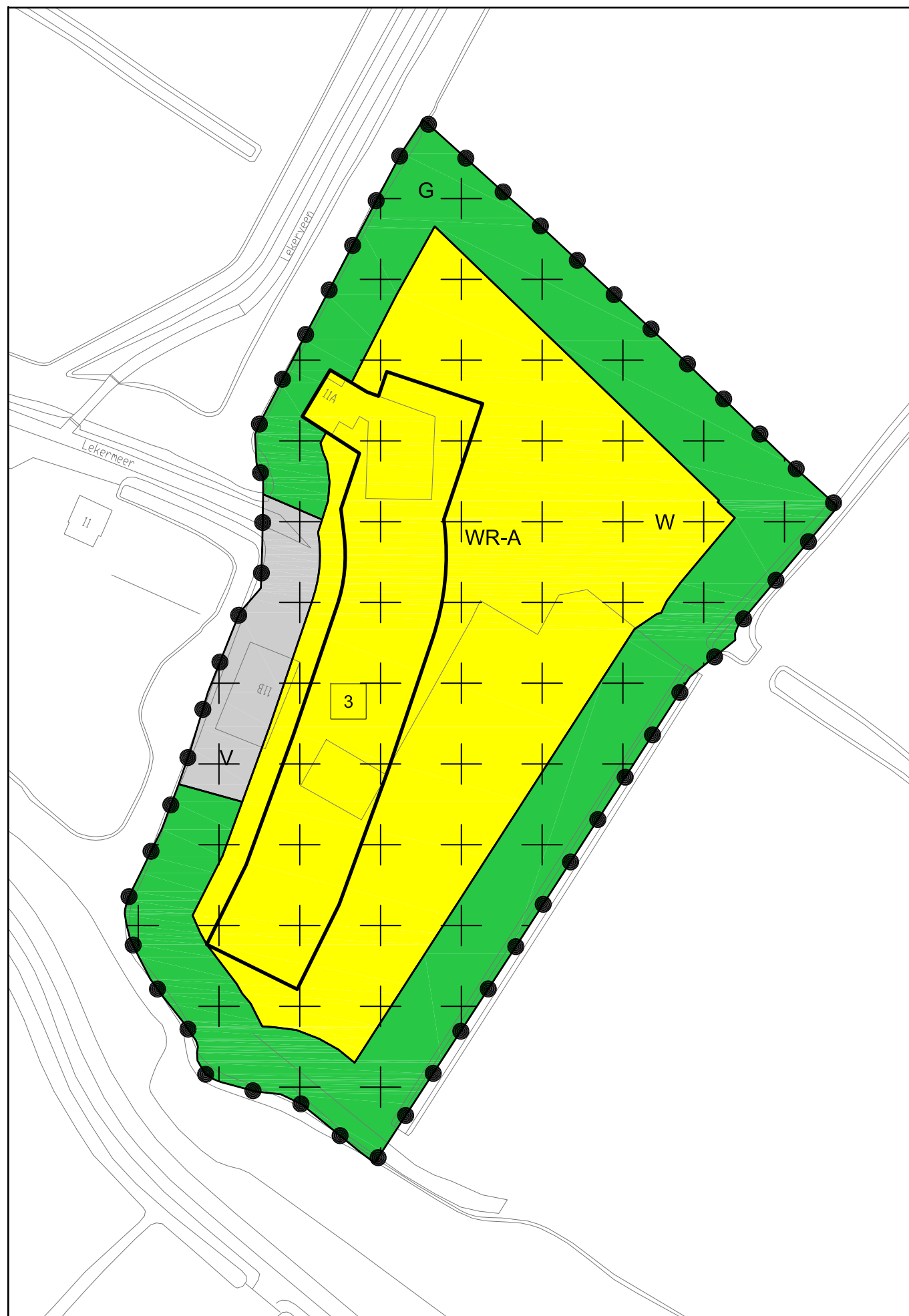
kappersbedrijf
schoonheidssalon
kinderdagopvang
gastouderschap

Onderwijs

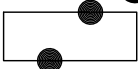
autorijschool

onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

dan wel met voorgenoemde bedrijvigheid naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid.



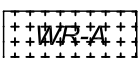
Plangebied

 Plangrens

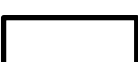
Enkelbestemmingen

 Groen
 Verkeer
 Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden

GEMEENTE MEDEMBLIK
WOGNUM - LEKERMEER 11A

BESTEMMINGSPLAN



project	2015-1050		
formaat	A3	vastgesteld	06-07-2017
schaal	1:1000	ontwerp	23-02-2017
kaart	1/1	voorontwerp	22-08-2016
getekend	EV	concept	26-07-2016
idn	NL.IMRO.0420.BPLGLEKERMEER11-VA01		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl