

RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Medemblik

Benningbroek - Woonlocatie Tuinstraat

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0420.BPBENNTUINSTRAT-0002

projectnummer:

20160839

projectleider:

planstatus

datum:

1-12-2016
8-12-2016 conceptontwerp;
5-1-2017 pdf voor B&W
20-01-2017

status:

concept
voorontwerp
ontwerp



Benningbroek - Woonlocatie Tuinstraat

Medemblik

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0420.BPBENNTUINSTRAAT-0002

projectnummer:

20160839

opdrachtleider:

planstatus

datum:

1-12-2016

8-12-2016

conceptontwerp;

5-1-2017 pdf voor B&W

20-01-2017

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Planologische regeling	9
1.4	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	PLANBESCHRIJVING	11
2.1	Karakteristiek landschap en cultuurhistorie	11
2.2	Recente ontwikkeling	12
2.3	De bestaande situatie	13
2.4	Stedenbouwkundige opzet	13
2.5	Gewenste situatie/Uitgangspunten	14
2.6	Parkeren	15
Hoofdstuk 3	BELEID	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1	Geluid wegverkeer	25
4.2	Milieuzonering	26
4.3	Ecologie	26
4.4	Luchtkwaliteit	28
4.5	Water	28
4.6	Archeologie en cultuurhistorie	30
4.7	Bodem	30
4.8	Externe veiligheid	30
4.9	Duurzaam bouwen	31
4.10	Kabels en leidingen	32
Hoofdstuk 5	JURIDISCHE REGELING	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Toelichting op de bestemmingen	33
Hoofdstuk 6	UITVOERBAARHEID	35
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

6.2	Economische uitvoerbaarheid	36
Bijlagen bij de toelichting		37
Bijlage 1	Provinciale ontheffing	39
Bijlage 2	Advies RUD	43
Bijlage 3	Ecologisch onderzoek	49
Bijlage 4	Geactualiseerde ecologische beoordeling	59
Bijlage 5	Wateradvies	73
Bijlage 6	Watertoets	77
Bijlage 7	Wateradvies HHNK 18-1-2017	81
Bijlage 8	Reactie op wateradvies 18-1-2017	85
Bijlage 9	Archeologisch onderzoek	87
Bijlage 10	Nota overleg en Inspraak	93
Regels		107
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	109
Artikel 1	Begrippen	109
Artikel 2	Wijze van meten	114
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	115
Artikel 3	Verkeer	115
Artikel 4	Water	116
Artikel 5	Wonen	117
Hoofdstuk 3	Algemene regels	121
Artikel 6	Anti-dubbel telbepaling	121
Artikel 7	Algemene bouwregels	122
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	123
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	124
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	125
Artikel 11	Overige regels	126
Hoofdstuk 4	Overgangs- en Slotregels	127
Artikel 12	Overgangsrecht	127
Artikel 13	Slotregel	128
Bijlagen regels		129

Bijlage 1 activiteiten	Lijst met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige	131
Verbeelding		133

Toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Tuinstraat 4 in Benningbroek is vanouds een landbouwmechanisatiebedrijf C. Vlaar B.V. gevestigd. Om de hinder van het bestaande bedrijf in de lintbebouwing te verminderen is de huidige bedrijfsvoering grotendeels verplaatst naar een locatie op het nieuwe bedrijventerrein aan de Tuinstraat. In de huidige situatie vindt enkel opslag op de oude locatie plaats. Het voornemen is om de de bestaande bedrijfsbebouwing met bijbehorende verharding te verwijderen en de locatie te benutten voor de bouw van vijf tot zes woningen. Hiervoor zijn de plannen al langere tijd in ontwikkeling. In 2012 is hiervoor een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld en is inspraak en vooroverleg gehouden. Het ontwerpbestemmingsplan is destijds niet gepubliceerd. De bestemmingsplanprocedure is toen tijdelijk aangehouden. Het voornemen is om de plannen nu weer opnieuw op te pakken.

De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan (zie ook paragraaf 1.3). In dit bestemmingsplan hebben de gronden namelijk een bedrijfsbestemming waarbinnen burgerwoningen niet zijn toegestaan. De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan geeft een invulling aan het wijzigen van de huidige bestemming ten behoeve van de voorgestelde ontwikkeling.

1.2 Begrenzing plangebied

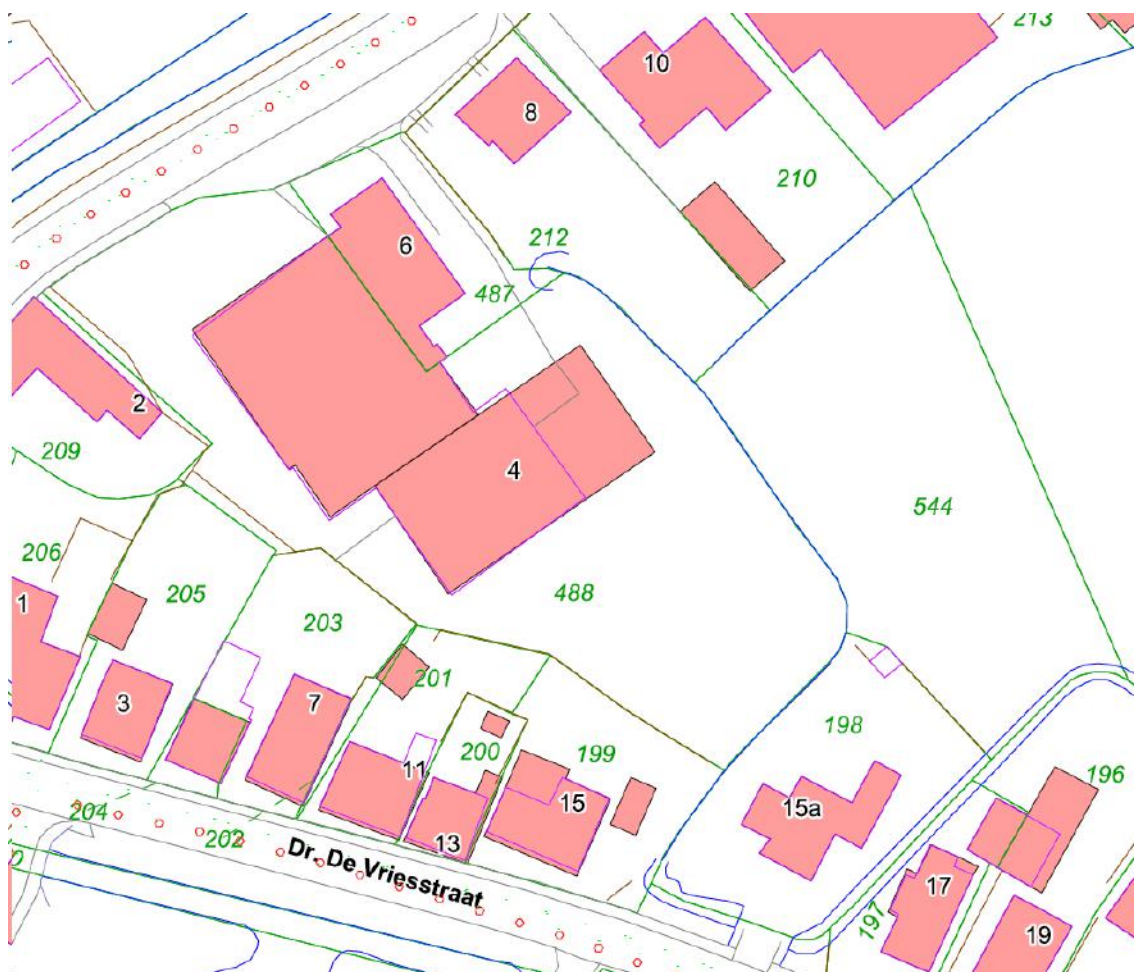
Het plangebied betreft het bedrijf aan de Tuinstraat 4, de bedrijfswoning (Tuinstraat 6) behorend bij het bedrijf en de burgerwoning aan de Tuinstraat 8. Om de herinrichting van de percelen Tuinstraat 4 tot en met 8 en het achterliggend perceel in samenhang vorm te geven, zijn deze percelen in dit bestemmingsplan opgenomen en is voor dit gebied een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt (zie hoofdstuk 2). De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. De begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 2. Deze is afgestemd op het stedenbouwkundig ontwerp.



Figuur 1 Ligging van het plangebied (bron: Geo Maps)



Figuur 2 Begrenzing van het plangebied (bron: Geo Maps)



Figuur 3 Kadastrale kaart gemeente Medemblik

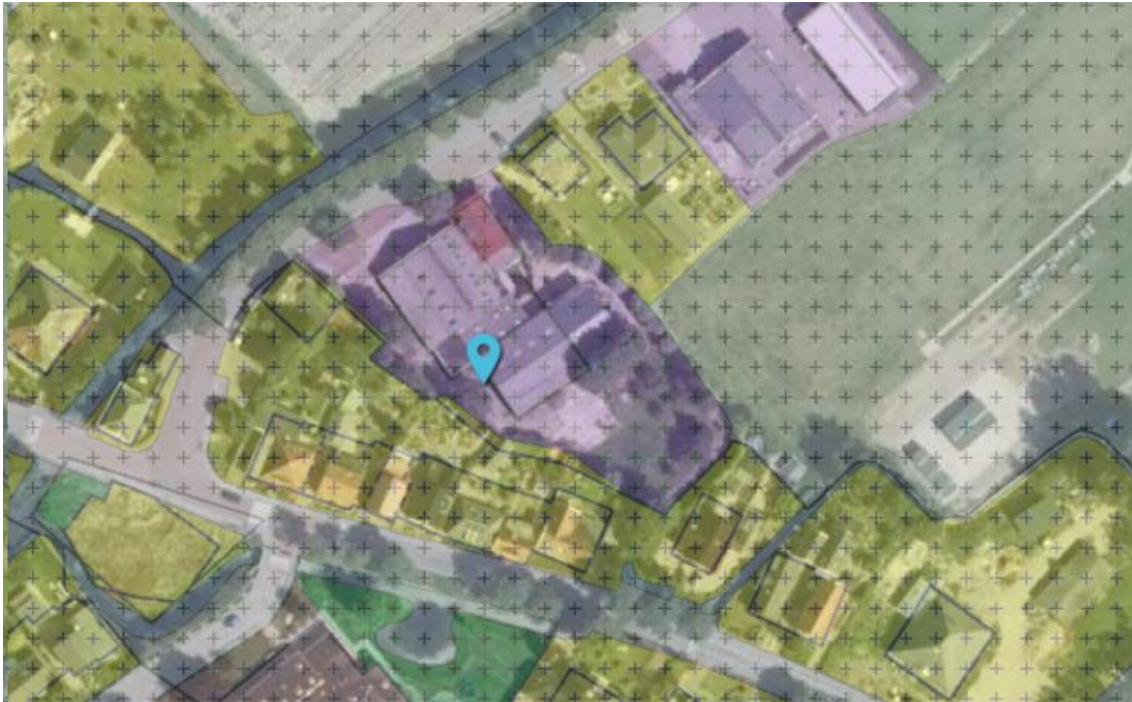
1.3 Planologische regeling

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Dorpskernen I (vastgesteld op 29 september 2016). De gronden hebben hierin de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf' en 'Wonen' (zie figuur 4).

Binnen de gronden van zowel de bestemming 'Agrarisch' als de bestemming 'Bedrijf' zijn woningen alleen toegestaan ten behoeve van het desbetreffende bedrijf. Burgerwoningen zijn binnen deze bestemmingen dan ook niet toegestaan.

De woning aan de Tuinstraat 8 heeft in de huidige situatie de bestemming 'Wonen'. De woning heeft daarom al de juiste bestemming. Woningen binnen de bestemming 'Wonen' moeten binnen het bouwvlak gebouwd worden.

Tot slot ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' op de gronden van het plangebied. Deze dubbelbestemming is bedoeld voor de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter dan 500 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Figuur 4 Uitsnede geldend bestemmingsplan

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding, wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie en het voorgenomen plan. Dit wordt in de hoofdstukken 3 en 4 getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een uitleg aan de juridische regeling van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 gaat tenslotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

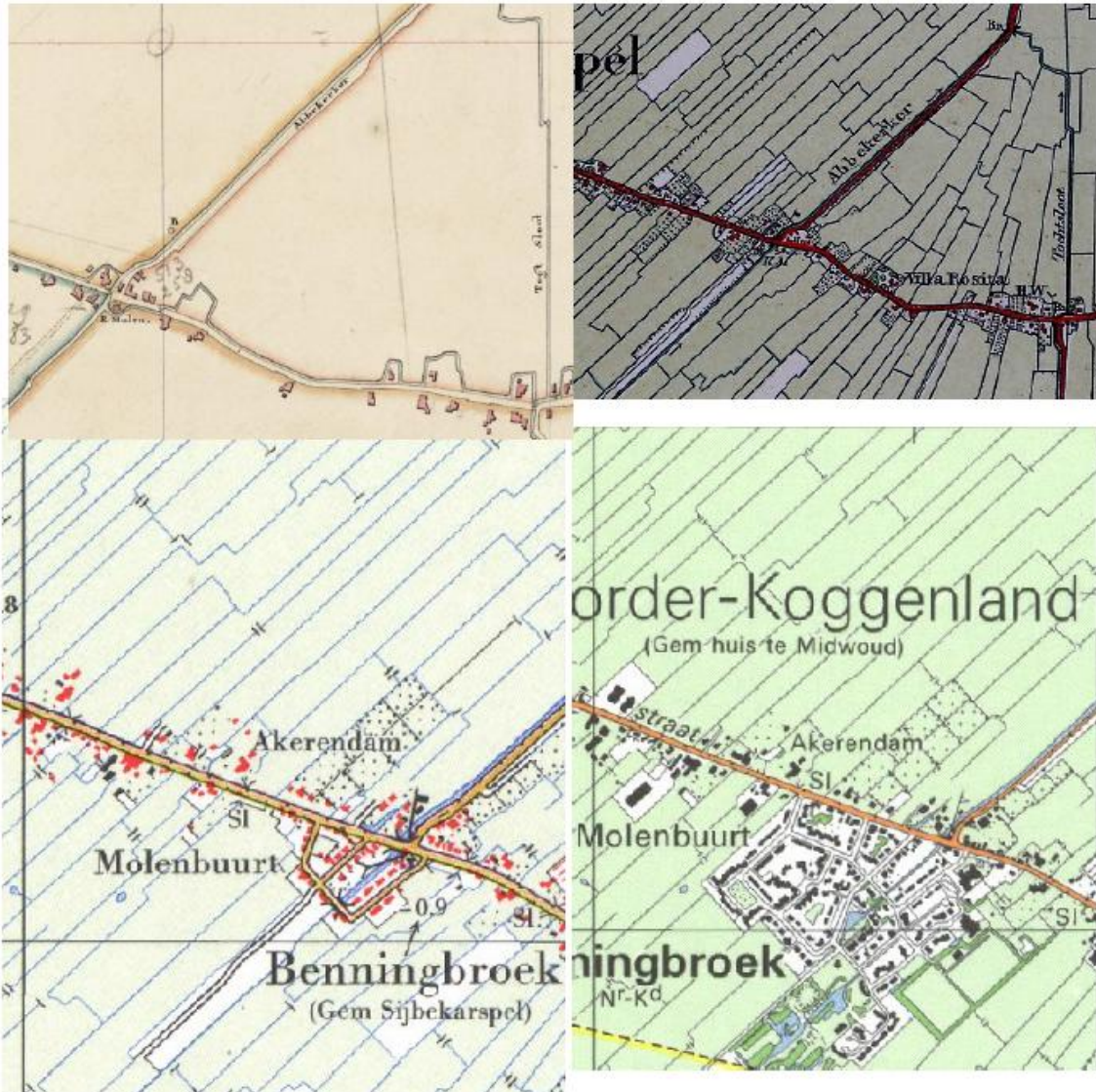
Hoofdstuk 2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Karakteristiek landschap en cultuurhistorie

De aanwezigheid van lineaire nederzettingen is zeer kenmerkend voor de bewoningsgeschiedenis van West-Friesland. Vanuit de linten is het landschap in cultuur gebracht. De kaartbeelden in figuur 5 geven de ontwikkeling van de dorpsstructuur in de omgeving van het plangebied weer. De Tuinstraat is ontstaan als binnenwaterkerende dijk die tevens dienst deed en doet als verkeersverbinding met Abbekerk. Een dergelijke dijk is een geheel met de daarlangs gelegen waterloop, in dit geval de wegsloot langs de Tuinstraat.

De dorpslinten zijn open van structuur en gaan geruisloos in elkaar over. Vanuit het lint zijn diverse doorzichten aanwezig naar het achterliggende landschap. De linten hebben zich niet verder verdicht. Het maken van woonwijken en -buurten in een "modern" stedenbouwkundig patroon, vaak los van de gegroeide dorpsstructuur, werd de algemene gedragslijn die in de 20e eeuw werd gevolgd voor vrijwel alle nederzettingen in Nederland. Hierdoor vond bij vrijwel elk dorp een sterker geconcentreerde uitbreiding plaats in aansluiting op het centrum van het lintdorp. In Benningbroek heeft deze ontwikkeling grotendeels plaatsgevonden ten zuidwesten van de Tuinstraat. Op enkele plaatsen in de omgeving zijn de lintdorpen, haaks op de richting van de dorpen, aan een secundaire wegenstructuur verder uitgebreid. De linten zijn karakteristiek vanwege de karakteristieke bebouwing van de stolpen en de individuele woningen, de sloten aan weerszijden van de weg, de tuinen en de doorzichten naar het achterliggende landschap.

De overwegend vrijstaande gebouwen in de linten zijn wisselend gesitueerd, variërend tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten (achterliggende verkaveling). De rooilijn kent een verspringend verloop. Schuren en andere bijgebouwen staan achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw. De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met smalle weg, en sloot is kenmerkend voor het gebied. In het onderhavige plangebied is sprake van een smal doorzicht vanaf het historische lint in noordoostelijke richting. De meeste boerderijen in het lint hebben geen agrarische functie meer.



Figuur 5 Kaartbeelden van respectievelijk 1811, 1910, 1971, 1983

2.2 Recente ontwikkeling

Recent is de bedrijvenlocatie ten noordoosten van de Tuinstraat ontwikkeld. Door het dorp enigszins verder te laten ontwikkelen op de secundaire structuur van de Tuinstraat blijft de kwaliteit van het bestaande lint gewaarborgd. Tussen het dorpslint en de bedrijvenlocatie blijft een open groene ruimte behouden. Het bedrijventerrein sluit aan op de beslotenheid van de tuinderij en de manege. Het bedrijventerrein wordt ontsloten vanaf de Tuinstraat en is gelegen op enige afstand van de dorpsbebouwing.

De afstand tussen dorp en bedrijvencluster is zodanig dat:

1. op dorpsniveau het bedrijventerrein een zelfstandige ruimtelijke eenheid vormt en zich voldoende "losmaakt" om niet (na de voorgenomen uitplaatsing) opnieuw deel uit te maken van de dorpsrand;
2. op landschappelijk niveau (dus in groter verband) is aansluiting gezocht met het dorp.

2.3 De bestaande situatie

De omgeving kenmerkt zich voornamelijk als een woongebied. Ten noorden van het plangebied bevindt zich een bedrijf met bijbehorende woning aan de Tuinstraat 10. Verder ten noorden gelegen bevindt zich het recent ontwikkelde bedrijventerrein en een tuinderij en een manege.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit het bedrijf aan de Tuinstraat 4, de bedrijfswoning behorend bij het bedrijf (Tuinstraat 6) en de burgerwoning aan de Tuinstraat 8 (zie figuur 2 en 3). De bebouwing is gesitueerd langs de Tuinstraat. Achterop het erf ligt een groenstrook die bij het bedrijf hoort. Doormiddel van een sloot is de begrenzing tussen het erf van het bedrijf en de agrarisch gronden ten noordoosten hiervan weergegeven. Figuur 6 geeft een vooraanzicht van de huidige situatie.

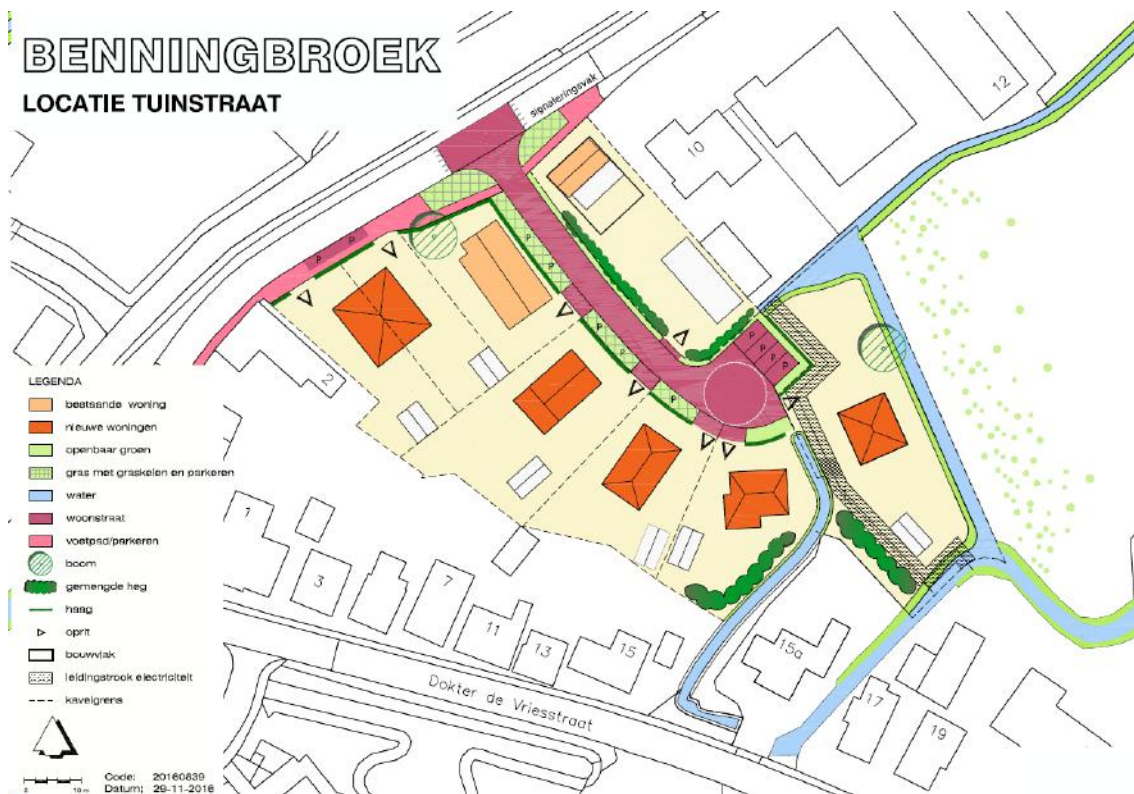


Figuur 6 Vooraanzicht plangebied vanaf de Tuinstraat (westzijde)

2.4 Stedenbouwkundige opzet

In het stedenbouwkundig ontwerp voor het plangebied is gekozen voor een invulling met zes nieuwe woningen en handhaving van de twee bestaande woningen, zie figuur 7.

Het plangebied is gelegen tussen de bestaande bebouwing van Benningbroek en de lintbebouwing langs de Tuinstraat richting het buitengebied. Het is de bedoeling dat de bestaande bedrijfsgebouwen worden afgebroken en dat hier dan woningbouw plaatsvindt. Op het bedrijfsperceel is één vrijstaande woning in de vorm van een stolp tussen Tuinstraat 2 en 6 gepland en 4 vrijstaande woningen op het achter de Tuinstraat 6 gelegen bedrijfsperceel.



Figuur 7 Stedenbouwkundig ontwerp Tuinstraat

Aan de oostzijde is nog een stuk agrarisch gebied betrokken, waar één vrijstaande woning wordt gebouwd. Door het realiseren van een zijstraat op de Tuinstraat wordt een besloten woongebied gecreëerd, met uitzicht op en bedoeld als afronding richting het buitengebied. Aan het einde van de zijstraat wordt een keerlus opgenomen met een viertal openbare parkeerplaatsen. Samen met 2 parkeerplaatsen langs de Tuinstraat en 5 parkeerplaatsen langs de nieuwe ontsluitingsweg is ruim voldoende om bezoekers op te kunnen vangen.

Door het opnemen van een waterpartij wordt de belevingswaarde van het gebied verhoogd, waardoor tevens de waterbergingsmogelijkheden van het gebied worden vergroot.

2.5 Gewenste situatie/Uitgangspunten

De ambitie

Het doel van het plan is om te herstructureren door de bestaande functie te vervangen door een nieuwe woonfunctie, waarbij de bedrijfsbebouwing wordt "opgeruimd". Hierdoor is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en is het niet noodzakelijk om nieuwe uitbreidingslocaties uit te geven.

Het programma

De voorgestelde ontwikkeling bestaat uit een kleinschalig achterlint van een viertal woningen achter het hoofdlint van Benningbroek, aansluitend op het bebouwingslint van de Tuinstraat waar nog een tweetal woningen in de vorm van een stolp wordt toegevoegd. De woningen zijn dus deels gelegen aan de Tuinstraat en deels aan een nieuwe zijstraat van de Tuinstraat. De bestaande woningen aan de Tuinstraat 6 en 8 blijven behouden.

De nieuwe woningen zijn gesitueerd langs een nieuwe achterstraat ten noorden van het hoofdlint (Dokter de Vriesstraat). Deze achterstraat met nieuwe bebouwing vormt een zekere verdikking van het hoofdlint in de nabijheid van de kruising van het hoofdlint met de Tuinstraat. Het is daarmee een ontwikkeling die bij lintstructuren vaker voorkomt, namelijk verbijzondering van de structuur van het

lintdorp bij het knooppunt van een tweetal wegen. De nieuwe bebouwing is gericht op de groene ruimte tussen het hoofdlint en de nieuwe uitbreiding van het bedrijventerrein. Het achterlint loopt min of meer parallel aan het hoofdlint en kent een bijzondere beëindiging in de vorm van een pleintje, een tuin en verbreding van de achterliggende watergang.

Op ruime afstand van de bestaande lintbebouwing

De woningen staan op ruime afstand van de bestaande lintbebouwing aan de Tuinstraat en de Dokter de Vriesstraat). Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe buurtje bepaald door een ruim opgezet profiel. De woningen zijn gericht op de weg en staan parallel met de voorgevel aan het tracé van de weg.

Vormgeving

De woningen hebben nog geen definitieve vormgeving. Bij de totstandkoming van het ontwerp wordt aangesloten bij de regels die gelden voor woningen binnen de bestemming 'Wonen' overeenkomstig de systematiek van het bestemmingsplan *Dorpskernen I*.

Entree

De entree van de zijstraat onderscheidt zich door een verbreding van het voetpad ter plaatse van de ingang van de zijstraat. Het profiel bestaat uit een weggetje met daarlangs een grasstrook, tevens leidingenstrook. In de openbare ruimte wordt een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers. Daarnaast wordt op eigen terrein geparkeerd.

2.6 Parkeren

Voor de 8 woningen in het plangebied zijn in totaal 19 parkeerplaatsen nodig. Uitgangspunt is parkeren op eigen erf. Voor het parkeren geldt de Nota Parkeernormen van de gemeente Medemblik als uitgangspunt. De gemiddelde parkeerbehoefte voor vrijstaande- en twee-onder-een-kap koopwoningen is op basis van de Nota Parkeernormen 2,3.

Bij de woningen zelf is voldoende ruimte voor minimaal één parkeerplaats per woning. Dit komt neer op een totaal van 8 parkeerplaatsen op eigen erf. Daarnaast worden nog 11 parkeerplaatsen, rondom in de openbare ruimte gerealiseerd. Op deze manier wordt ruim aan de parkeernorm voldaan en is sprake van voldoende parkeergelegenheid voor de woningen.

Hoofdstuk 3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister van Infrastructuur en Milieu vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen brengt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte voor het faciliteren van ontwikkelingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Voor het bestemmingsplan zijn geen nationale belangen van belang.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Een plan om, naast twee bestaande woningen, zes nieuwe woningen te realiseren wordt, vanwege de relatieve kleinschaligheid, door de Afdeling niet gezien als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (Raad van State, 27 augustus 2104, 201311233/1/R4, r.o. 3.3). Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet aan de orde. Wel is het in het kader van de economische uitvoerbaarheid van belang om in te gaan op de regionale woonbehoefte. Daarom vindt onderstaand een beknopte toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaats:

Toetsing

1. *Is er een actuele regionale behoefte aan de beoogde ontwikkeling?*

In paragraaf 3.4 *gemeentelijke beleid* is beschreven dat de voorgenomen woningbouw ontwikkeling past binnen de *Structuurvisie 2012-2022* en de *Woonvisie Medemblik 2012-2020*.

2. *Kan de actuele regionale behoefte worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied?*

De herstructurering vindt grotendeels plaats binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie voorziet in een functiewijziging van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Daarbij wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en worden nieuwe woningen teruggebouwd die aansluiten op de directe omgeving.

3. *Kan een nieuwe locatie worden gevonden die passend multimodaal is ontsloten?*

Deze derde trede is niet van toepassing op het plangebied omdat dit zich bevindt binnen bestaand stedelijk gebied en er sprake is van een actuele regionale behoefte. Desalniettemin wordt ten behoeve van de ontwikkeling een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd, waarmee ook aan de derde trede wordt voldaan.

3.2 Provinciaal beleid

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 de provincie 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 Structuurvisie zijn regels verbonden aan deze hoofdbelangen.

De Provincie Noord-Holland draagt bij aan het realiseren van voldoende en passende huisvesting (woningtype) op de best mogelijke plek (woonmilieu) voor huidige en toekomstige bewoners van Noord-Holland. De Provincie Noord-Holland stelt hiervoor een provinciale woonvisie op die het kader biedt voor de door de regio's op te stellen regionale actieprogramma's. In de regionale actieprogramma's wordt het woningbouwprogramma zowel kwalitatief als kwantitatief uitgewerkt. Uitgangspunt is om deze woningvraag zoveel mogelijk te realiseren binnen het Bestaand Bebouwd Gebied.

Bebouwde gebieden zijn aangegeven als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Binnen 'Bestaand Bebouwd Gebied' heeft de gemeente een grote beleidsvrijheid bij het opstellen van bestemmingsplannen. De provincie stimuleert benutting van de binnenstedelijke ruimte.

Bebouwde gebieden of gebieden waar de ontwikkeling van stedelijk gebied is gepland zijn aangegeven als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Als bestaand bebouwd gebied wordt de bestaande of de bij een - op het moment van inwerkingtreding van de verordening - geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern.

Op basis van de definitie van het bestaand bebouwd gebied wordt geconcludeerd dat het plangebied grotendeels binnen het 'Bestaand Bebouwd Gebied' valt. Dit ligt namelijk voor het merendeel op grond met de in het huidige bestemmingsplan opgenomen bedrijfsbestemming (zie figuur 4). Bij het maken

van plannen in het bestaande bebouwde gebied hebben gemeenten een grote mate van beleidsvrijheid. Wel valt de meest oostelijk gelegen woning binnen het “Landelijk gebied”.

In artikel 13 lid 1 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijk plan niet mag voorzien in nieuwe woningen in het landelijk gebied. In lid 2 van hetzelfde artikel is bepaald tot woningbouw, onder voorwaarden, toch is toegestaan in het landelijk gebied. Deze voorwaarden zijn:

- a. de nieuwe woningbouw moet in overeenstemming zijn met de provinciale woonvisie 2010-2020 (vastgesteld bij besluit van 27 september 2010, nr. 62) en de door gedeputeerde staten en de regiegemeenten vastgestelde regionale actieprogramma's;
- b. de nieuwe woningbouw moet in overeenstemming zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde provinciale woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose;
- c. de nieuwe woningbouw kan niet worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen bestaand bebouwd gebied en;
- d. het bepaalde in artikel 15 in acht wordt genomen. Dit artikel stelt ruimtelijke kwaliteitseisen ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied.

De beoogde nieuwbouw past binnen bovengenoemde provinciale beleidsnotities (zie paragraaf 3.3). Daarnaast kan de woningbouw gerealiseerd worden door het herstructureren grotendeels binnen bestaand bebouwd gebied. Binnen het bestaand bebouwd gebied wordt hier de bedrijfsbestemming beëindigd om woningbouw mogelijk te maken. Om deze ontwikkeling als afgeronde stedenbouwkundige invulling mogelijk te maken dient een deel van het agrarisch gebied te worden betrokken. Hierbij is een groot deel van het gebied ingesloten door bestaand bebouwd gebied. In hoofdstuk 2 is een beschrijving opgenomen om het bepaalde in artikel 15 van de PRVS in acht te nemen. De ontwikkeling met de in hoofdstuk 2 opgenomen beschrijving is op 11 januari 2012 aan Gedeputeerde Staten voorgelegd met het destijds verzoek om ontheffing te verlenen om deze herstructurering mogelijk te maken. De provincie heeft op 26 april 2012 ontheffing verleend van de toen geldende PRVS. Deze is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Bij besluit van Provinciale Staten van 17 december 2012 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie gewijzigd in verband met een wijziging van de Wet ruimtelijke ordening. Met dit besluit is het ontheffingsstelsel zonder inhoudelijke beleidswijziging (volgens de toelichting op het besluit) omgevormd tot een afwijkingsstelsel, zoals opgenomen in artikel 13 lid 2. Hiermee kan er van worden uitgegaan dat de verlening van de ontheffing betekent dat voldaan wordt aan de afwijkingsregels van de huidige PRV. Met het oog hierop is de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020

De regio West-Friesland omvat de gemeenten Hoorn, Enkhuizen, Koggenland, Drechterland, Opmeer, Stede Broec en Medemblik. In deze gemeenten is sprake van een regionaal sterk vervlochten woningmarkt. De gemeenten hebben afgesproken het belang van de regio voorop te stellen en door samenwerking onnodige concurrentie tussen gemeenten te voorkomen. Uitgangspunt is het voorzien in de eigen woningbehoefte van de inwoners van de regio, zoals berekend op basis van prognosemodellen, eventueel aangevuld met een (relatief gering) positief migratiesaldo. Dit leidt tot een maximale taakstelling van 1.020 woningen per jaar. Dit betekent een substantieel lagere ambitie dan was neergelegd in de Regionale Woonvisie 2005-2015, waarin het nog ging om 1.420 woningen per jaar.

Het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) 2011-2015 is gebaseerd op de regionale woonvisie. In het RAP is een bandbreedte opgenomen met een verdeelsleutel. Bij dreigende overproductie wordt gekeken naar kansrijkheid van plannen, waarna een proces volgt van faseren en doseren waarbij ook een regionale verevening tussen winst- en verliesgemeenten aan de orde kan komen. Een onderproductie

ten opzichte van de bovenkant van de bandbreedte kan in andere gemeenten worden gecompenseerd. Door deze aanpak is flexibiliteit en maatwerk mogelijk en is het daadwerkelijk realiseren van de regionale taakstelling realistischer.

Via www.plancapaciteit.nl wordt het aantal woningen bijgehouden. Daaruit blijkt dat met de woningen in onderhavig plangebied al geruime tijd rekening wordt gehouden. De toegedeelde capaciteit heeft de status 'onherroepelijk'. Het plan voldoet aan de regionale woonvisie 2011-2020 en aan het RAP.

Regionale Woonvisie West-Friesland 2016

Inmiddels is ook nieuw regionaal woonbeleid in de maak. In de in voorbereiding zijnde Regionale Woonvisie West-Friesland 2016 en in het daarbijbehorende concept RAP wordt benoemd welke richting de West-Friese gemeenten met de woningmarkt op willen en waar rekening mee gehouden moet worden. Relevante uitgangspunten met betrekking tot woningbouw zijn:

- vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten. Hierbij gaat het om het inzetten
- op unieke product-marktcombinaties in de woningmarkt met een goede prijs-kwaliteitsverhouding
- op sterke locaties;
- scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- ruimte bieden voor markt initiatieven. De vraag staat centraal;
- Vrijkomend vastgoed binnen de kernen, waarvoor herbestemming nodig is, wordt gefaciliteerd;
- Inbreiding voor uitbreiding.

Op grond van de Structuurvisie van de Provincie Noord-Holland moet de regio West-Friesland in de periode van 2015 tot 2030 in totaal 9.160 woningen bouwen. Voor de gemeente Medemblik is dit kwantitatief vertaald in gemiddeld 108 woningen per jaar tot 2030. Dit betreffen echter geen harde cijfers. De woonvisie wil namelijk per situatie ruimte bieden voor creativiteit en maatwerk. Er is daarom ook geen vast programma opgesteld, maar er wordt gewerkt met het zogenaamde flexibel strategisch programmeren. Daardoor blijft voldoende ruimte voor marktinitiatieven. Wel worden vier concrete acties binnen de programmering opgenomen:

1. Elke gemeente heeft één onderscheidend nieuwbouwproject;
2. Platform voor marktpartijen opzetten om nieuwe initiatieven te ontwikkelen;
3. Vraaggestuurd bouwen: ook voor de oudere doelgroep;
4. Kansen bij transformatie van vrijkomend vastgoed.

Met dit bestemmingsplan worden woningen, ontstaan vanuit een marktinitiatief, mogelijk gemaakt. De inbreidingslocatie betreft een locatie in de kern Benningbroek, waarbij de gronden van bestaand bebouwd gebied binnen de kern, herbestemd wordt. De bouw van 6 woningen past binnen de genoemde aantallen van 108 woningen per jaar voor de gemeente Medemblik. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de ambitie van de in voorbereiding zijnde Woonvisie West-Friesland 2016 en het concept RAP.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2022

In de op 28 februari 2013 vastgestelde Structuurvisie 2012-2022 van de gemeente Medemblik 'Sterke kust en sterk achterland' is het nieuwe beleid van de gefuseerde voormalige gemeenten Medemblik, Wervershoof en Andijk vastgelegd. Doel van deze structuurvisie is een harmonisatie van het beleid van de drie voormalige gemeenten tot één beleid.

Medemblik wil de komende jaren het vestigen in de gemeente zo aantrekkelijk mogelijk maken. Met oog voor realiteit stimuleert de gemeente dorpsvernieuwingen en geeft ruimte om nieuwe woningen te bouwen. Deze ruimte vult de gemeente als volgt in:

- Er zijn voldoende woningbouwlocaties aanwezig, waarbij de gemeente de vinger aan de pols houdt

bij het op gang brengen van de ontwikkeling van de locaties.

- Daarbij biedt de gemeente ruimte om programmatisch af te wijken van de oorspronkelijke plannen voor een locatie.
- In de afweging van de locaties vormt de herontwikkeling van de kwaliteitslocaties (dorpsvernieuwing) een belangrijke rol om verpaupering in de dorpen tegen te gaan.

De gemeente heeft voor de toekomst voldoende woningbouwlocaties op het oog; het tempo waarin deze worden ontwikkeld, is afhankelijk van de directe vraag. In de structuurvisie zijn woningbouwlocaties aangewezen in het uitvoeringsprogramma. Het plangebied van dit bestemmingsplan staat op de uitvoeringsagenda van de Structuurvisie. Hier is het plangebied aangegeven als kwaliteitslocatie. Bij het definitief invullen van het woningbouwprogramma genieten kwaliteitslocaties de voorkeur boven uitbreidingslocaties.

Met onderhavige herontwikkeling op een inbreidingslocatie is dan ook sprake van een kwaliteitsinjectie voor de kern Benningbroek. Met de ontwikkeling wordt kwaliteit toegevoegd door het herontwikkelen van vrijkomende bebouwing midden in de kern Benningbroek en daarmee eventuele verpaupering in de toekomst.

Woonvisie Medemblik 2012-2020

In de Woonvisie Medemblik 2012-2020 'beleidsnota volkshuisvesting' (vastgesteld 22 november 2012) is het woonbeleid van de gemeenten Medemblik vastgelegd.

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, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie;
- ruimte bieden aan nieuwe woonvormen en experimenten, waaronder kangoeroewoningen, zorg- en woongemeenschappen, collectief particulier opdrachtgeverschap, et cetera;
- starters ondersteunen;
- huisvesting voor statushouders.

In de woonvisie wordt vanaf 2015 uitgegaan van 95 nieuwe woningen per jaar. Dit komt neer op circa 1.500 nieuwbouw woningen tot 2030. De bouwopgave bestaat voornamelijk uit rijtjeshuizen, twee-onder-een kap en vrijstaand, waarbij het accent op de duurdere woning ligt. In de capaciteitsplanning woningbouw is de locatie als woningbouwlocatie opgenomen. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de woonvisie Medemblik 2012-2020.

Welstandsnota Medemblik, herziening 2013

Het welstandsbeleid van de gemeente Medemblik is vastgelegd in Welstandsnota Medemblik, herziening 2013, die is vastgesteld op 30 januari 2014. In de welstandsnota zijn specifieke objectcriteria vastgelegd voor stolpboerderijen. Bij de invulling van het gebied zal rekening worden gehouden met dit Welstandsbeleid.

Het welstandsregiem dat van toepassing is op nieuwe ontwikkelingen behoort tot het gebied: recent en nieuw woongebied. Het kleinschalige karakter van deze uitbreiding sluit echter niet aan op het planmatige karakter van de in dit gebied genoemde woongebieden. Daarom wordt voorgesteld het welstandsregiem van de dorpslinten, gebied 6 ook van kracht te laten zijn op deze nieuwe uitbreiding.

Deze welstandscriteria sluiten niet geheel aan op de in het plan gestelde stedenbouwkundige uitgangspunten. Daar waar het stedenbouwkundige plan afwijkt van de in de welstandscriteria genoemde uitgangspunten is het bestemmingsplan richtinggevend. Dit is met name daar waar het gaat om de losse situering en het plaatsen van de gebouwen in de rooilijn van belang.

De volgende criteria zijn aangegeven als criteria voor bebouwing in welstandsgebied dorpslinten in

gebied 6. Bij de definitieve bouwaanvraag van een woning wordt de welstandscommissie gevraagd voor een beoordeling en het daarmee gepaarde gaande welstandsadvies. Hiermee wordt gewaarborgd dat de woningen qua situering, bouwmassa en uitvoering passend zijn in de omgeving.

Stolpennota

Op het ogenblik zijn er in Noord-Holland ongeveer 5500 stolpen en elk jaar verdwijnen er naar schatting ongeveer 20 van deze stolpen. Van die 5500 stolpen staan er ongeveer 435 (bron: boerderijenstichting) in de gemeente Medemblik. Het doel van de stolpennota is het behoud van de stolpboerderij te bevorderen, als ook beleid te formuleren voor de instandhouding van deze karakteristieke bouwvorm. In dit beleid is ook een paragraaf opgenomen over het geheel nieuw bouwen van stolpboerderijen.

Doel van het beleid:

Het doel van dit beleid is zowel de bestaande Noord-Hollandse en de West-Friese stolpen in de gemeente Medemblik te behouden, als ook de karakteristieke stolpvormen als basisvorm voor nieuwbouwplannen te stimuleren.

Bestemmingsplannen

In het geldende bestemmingsplan Dorpskernen I is beleid vastgelegd voor het bouwen en splitsen van stolpboerderijen. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan specifieke regels opgenomen voor stolpen. De regeling bewerkstelligt dat in de bestemmingsplannen, de mogelijkheid wordt gegeven een stolp te splitsen voor bewoning door twee huishoudens. Ook in dit bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van de stolp ten behoeve van dubbele bewoning.

Randvoorwaarden voor het nieuw bouwen van stolpen

- op het perceel moet binnen het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid zijn een (stolp)woning op te richten, waarbij aan de voorwaarden voor het oprichten van die woning wordt voldaan, met uitzondering van de maatvoeringen;
- bij een nieuw te bouwen stolp die wordt gesplitst dient het uiterlijk van één stolp te worden aangehouden;
- het te bouwen pand dient een “karakteristieke West-Friese dan wel een Noordhollandse stolp” te zijn en moet goed in het dorpsbeeld passen;
- het bouwplan dient volledig te voldoen aan de objectcriteria voor stolpboerderijen, zoals neergelegd in de Welstandsnota, met daarbij de concrete bouwvoorschriften:
 1. een minimale grondoppervlakte van 12x12m en maximaal 20x20m;
 2. dakhelling minimaal 45° en maximaal 52°;
 3. goothoogte maximaal 3 meter;
 4. bouwhoogte maximaal 15 meter;
 5. minimaal 8 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen;
 6. het perceel dient minimaal 50 meter diep te zijn;
- parkeren dient op het eigen erf gerealiseerd te worden, waarbij uitgegaan wordt van een parkeernorm van 2;
- het bouwplan mag de milieusituatie van nabijgelegen bedrijven niet nadelig beïnvloeden, het bouwplan moet gerealiseerd kunnen worden zonder dat nabijgelegen bedrijven aanvullende maatregelen hoeven te treffen.

het aantal woningen niet meer bedraagt dan 2;

de (agrarische) functie ter plaatse is gestaakt en/of wordt omgezet naar een volwaardige woonfunctie;

op het bouwperceel voldoende leefruimte overblijft voor twee woningen, wat inhoudt dat:

op beide bouwpercelen, na het volledig benutten van de oppervlakte aan toegestane bijbehorende bouwwerken, het bouwperceel voor minder dan 50% bebouwd zal zijn;

parkeren ruim voldoende op eigen perceel kan plaatsvinden, uitgaande van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen voor auto's per woning;

de karakteristieken van de stolpboerderij niet verloren gaan en het aanblik van één stolp behouden blijft, één en ander te bepalen door de gemeentelijke welstandscommissie.

Bij de realisatie van een stolpwoning tussen de Tuinstraat 2 en Tuinstraat 6 kan voldaan worden aan de maatvoering met uitzondering van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, deze is namelijk 4,4 meter tot perceelnummer 2 en 5,5 meter tot perceelnummer 6, en de minimale perceelsdiepte van 32 meter. De gemeente Medemblik gaat akkoord met de afwijking in dit stedenbouwkundig plan gezien de ruimtelijke beperking van het plangebied.

Duurzaam Medemblik

Het beleid voor het toekomstgericht (duurzaam) ontwikkelen van de gemeente is vastgelegd in de beleidsnota Duurzaam Medemblik. De brede aanpak van duurzaamheid maakt de gemeente 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.

Een 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.

De gemeente wil (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. De gemeente 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.

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

De gemeente streeft naar een energie-efficiënte, duurzame omgeving en wil de projectontwikkelaars meenemen in de transitie naar energieneutraal bouwen en/of renoveren.

Hoofdstuk 4 OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moeten komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven. In dit kader heeft de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD) ook advies uitgebracht. Dit advies is in bijlage 2 van de toelichting opgenomen en waar relevant in dit hoofdstuk verwerkt.

4.1 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waarbinnen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Dit geldt dus niet voor:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Binnen deze gebieden wordt vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geadviseerd na te gaan wat de te verwachten verkeersintensiteit in het verblijfsgebied gaat worden en welke type verharding hier van toepassing is. Leidraad is dat voor de volgende 30 km per uur wegen wel aandacht wordt besteedt aan geluidhinder:

- asfaltwegen met een verkeersintensiteit > 2450 motorvoertuigen per etmaal;
- klinkerwegen met een verkeersintensiteit > 1150 motorvoertuigen per etmaal.

Mocht het aantal voertuigen hoger zijn dan bovengenoemd aantal, wordt geadviseerd de geluidbelasting op nieuwe geluidsgevoelige objecten (bv. nieuwe woningen) te bepalen.

De Tuinstraat en de aan te leggen ontsluitingsweg zijn 30 km per uur wegen. De Tuinstraat is een asfaltweg met lage verkeersintensiteit. April 2010 is een verkeerstelling gehouden, waaruit bleek dat het aantal motorvoertuigen per etmaal voor werkdagen 998 bedroeg en 933 per etmaal als week-gemiddelde. De ontsluitingsweg is een klinkerweg met vrijwel geen verkeer. De Dr. De Vriesstraat is een 30 km/uur weg. Het aantal motorvoertuigen per etmaal ligt onder de 2.200 motorvoertuigen. Deze weg is een asfaltweg. Vanuit goede ruimtelijke ordening behoeft bij deze wegen dan ook geen verder onderzoek plaats te vinden.

4.2 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

In de omgeving van de locatie ligt het installatiebedrijf Armoc Productions aan de Tuinstraat 12. De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN) geeft aan dat de huidige bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf vallen onder milieucategorie 2. In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Dorpskernen I is op de Tuinstraat 12 planologisch een bedrijf toegestaan tot en met milieucategorie 2. Hiervoor geldt een afstand van 30 meter volgens de VNG-lijst. Het gebied kan worden gekenmerkt als "gemengd gebied". Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals een administratiekantoor, een school, een aantal bedrijven aan de Tuinstraat en een tuinderij. Gezien het karakter van dit gebied kan een afstandstap lager worden aangehouden. In de planvorming is daarom uitgegaan van een aan te houden afstand van minimaal 10 meter vanaf de Tuinstraat 12 tot de nieuw te realiseren woningen.

Ten oosten van het plangebied is een tuinbouwbedrijf (milieucategorie 2) gevestigd op circa 100 meter afstand. Deze afstand tot het plangebied is zo groot, dat zowel het bedrijf als de nieuwe woningen geen last van elkaar hebben.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Deze zijn geregeld in de nieuwe Wet Natuurbescherming (Wnb). Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dieren- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij beschermde natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied Markermeer & IJmeer ligt op circa 7,5 kilometer. Vanwege de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van het tussenliggend gebied en de beperkte aard en omvang van de ingreep, kan worden geconcludeerd dat deze Natura 2000-gebieden en de voor deze gebieden aangewezen natuurwaarden buiten de invloedssfeer van de beoogde ingreep liggen. Om deze redenen veroorzaken de plannen geen conflict met de Natuurbeschermingswet.

Wel grenst de locatie aan het NNN en het Weidevogelleefgebied (zie figuur 9). Beide gebieden hebben geen externe werking. De aanduiding NNN en weidevogelleefgebied wordt beschermd via het ruimtelijke spoor en is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie. Ruimtelijke ontwikkelingen, die de wezenlijke kenmerken en waarden van de weidevogelleefgebieden aantasten, staat de provincie in beginsel niet toe. Gezien de kleinschalige ontwikkeling in relatie tot de bestaande planologische mogelijkheden (bedrijfsfunctie) worden negatieve effecten op deze gebieden niet verwacht.



Figuur 9 Uitsnede kaart NNN en Weidevogelleefgebied structuurvisie 2040 Noord-Holland

Soortenbescherming

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Op 8 augustus 2011 heeft het adviesbureau Altenburg & Wymenga een ecologische beoordeling van het plangebied opgesteld (zie bijlage 3). Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling geen conflict vormt met de voormalige Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde soorten in het plangebied, mits bij afbraak en de realisatie van gebouwen wordt voorkomen dat broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten worden verstoord. Voorgenoemde conclusie blijkt tevens uit de actualisatie van de beoordeling die op 14 oktober 2016 door hetzelfde adviesbureau is uitgevoerd (zie bijlage 4). In deze actualisatie heeft een beoordeling plaats gevonden in het kader van de nieuwe Wet Natuurbescherming en heeft niet tot andere conclusies geleid ten opzichte van de voormalige Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998.

4.4 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken. Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Er worden slechts 6 extra woningen mogelijk gemaakt. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Het beoogde voornemen heeft gevolgen voor de waterhuishouding. De bestaande bedrijfsbebouwing aan de Tuinstraat 4 met verhard terrein zal worden verwijderd. Hiervoor in de plaats komen een vijftal hoofdgebouwen met bijbehorende verharding en een ontsluitingsweg.

Overzicht verhard oppervlak huidige situatie		
Totaal verhard oppervlak Tuinstraat 4		2190 m ²
Waarvan bebouwing	1.202 m ²	
Waarvan straatwerk	988 m ²	
Overzicht verhard oppervlak nieuwe situatie		
Totaal verhard oppervlak nieuwe situatie		2.345 m ²
Waarvan verhard oppervlak openbaar gebied	725 m ²	
5 nieuwe hoofdgebouwen (stedenbouwkundige schets)	540 m ²	
Bijgebouwen (volgens regels max. 5 x 60m ² + 2x 90m ²)	480 m ²	
Verhard terrein per woning (raming) 100 m ² per woning	600 m ²	

De conclusie is dat uit bovenstaande berekening valt op te maken dat er naar verwachting nauwelijks toename van verhard oppervlak zal zijn. Voor de ontwikkeling aan de Tuinstraat 4 hoeft dan ook geen watercompensatie plaats te vinden. Om toch van een goed woon- en leefklimaat uit te gaan is in het stedenbouwkundig ontwerp een vijverpartij opgenomen en is een nieuwe kavelsloot meegenomen.

Als uitgangspunt voor de bebouwing geldt dat het hemelwater zo veel mogelijk wordt afgekoppeld en dat niet uitloogbare (dak)materialen worden gebruikt. Deze aspecten worden betrokken bij het verlenen van een omgevingsvergunning. Het plan raakt verder geen gronden die voor het waterschap van belang zijn zoals waterkeringen, persleidingen of boezemkades.

In het kader van de Watertoets is het plan aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Op 13 oktober 2011 heeft het Hoogheemraadschap advies hierover uitgebracht (zie bijlage 5). In dit advies geeft het Hoogheemraadschap aan het realiseren van een nieuwe waterpartij niet passend in het gebied te vinden. In de omgeving hebben de waterlopen beperkte afmetingen en vindt het onderhoud van de waterloop van de kant plaats. Het Hoogheemraadschap geeft aan het daarom niet passend te vinden hier een breed water aan te leggen wat niet van de kant te onderhouden valt. Het Hoogheemraadschap adviseert derhalve om het nieuwe water een niet grotere waterbreedte te geven dan 3 meter. Hier is met het nieuw ontwerp rekening mee gehouden. Met de nieuwe verkavelingsschets is de brede waterpartij, conform het wateradvies uit 2011, versmald.

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier opnieuw gevraagd een reactie te geven op het plan. Uit de ingediende gegevens (zie bijlage 6) is gebleken dat er voor één of meerdere wateraspecten nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap. Dit overleg heeft ondertussen plaatsgevonden. De bevindingen van dit overleg zijn in bijlage 7 bij de toelichting toegevoegd. In bijlage 8 is opgenomen op welke wijze met de bevindingen van het Hoogheemraadschap om wordt gegaan en is hieronder kort toegelicht.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, 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. Van het gebruik van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink is geen sprake.

Doorstroom mogelijkheden waterloop

In afstemming met het Hoogheemraadschap wordt, om de doorstroombmogelijkheden van de waterlopen te bevorderen, de afvoer van het hemelwater op de kopse kant van de sloot gerealiseerd. Daarnaast is het belangrijk dat de slootkanten open gehouden worden. Hierover worden de bewoners goed geïnformeerd. Bij het uitwerken van de inrichting van de openbare ruimte wordt specifiek aandacht besteed voor het afvoeren van het hemelwater in relatie tot de doorstroming van het water in de aangrenzende sloot.

Beheer en onderhoud waterlopen

Het onderhoud van de waterlopen komt bij de aanliggende eigenaren te liggen. Bij verkoop van de woningen worden de bewoners expliciet gewezen op de onderhoudsplicht van de waterlopen.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten 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.

Op verzoek van de gemeente Medemblik heeft Archeologie West-Friesland gekeken naar het archeologische aspect met betrekking tot de locatie Tuinstraat (zie bijlage 4).

In de door Archeologie West-Friesland opgestelde Archeologische Quicksan (zie bijlage 9) concludeert Archeologie West-Friesland dat op basis van de aanwezige (recente) bebouwing, de lage archeologische verwachting en de (relatief) geringe omvang van de grondroerende ingrepen een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus niet is vereist.

De ontwikkelaar dient een week voorafgaande aan het graven van de waterpartijen en de sloop van de huidige bebouwing Archeologie West-Friesland hiervan in kennis te stellen. Indien tijdens de uitvoer van de grondwerkzaamheden onverwachte vondsten worden gedaan, dienen deze (conform Monumentenwet 1988) onverwijld te worden gemeld bij Archeologie West-Friesland.

4.7 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Op de locatie is in 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, met name gericht op de bedrijfsactiviteiten van het mechanisatiebedrijf (nulonderzoek). Daarbij is hooguit lichte verontreiniging aangetroffen. Wel is in de bovengrond puin aangetroffen waardoor er sprake is van een verdenking op asbest. Hier is voor zover bekend geen onderzoek naar verricht.

In het kader van dit bestemmingsplan is voldoende aannemelijk dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde bestemming. Omdat de bestaande bedrijfsverharding nog niet verwijderd is, is een booronderzoek in het kader van het bestemmingsplan nog niet uitgevoerd. In het kader van de omgevingsvergunning, nadat de bestaande bebouwing wordt gesloopt, wordt daarom een bodemonderzoek uitgevoerd.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 6 extra woningen mogelijk. Woningen zijn aan te merken als kwetsbaar object. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen en/of risicovolle leidingen aanwezig die van invloed zijn op het groepsrisico (zie figuur 10).

De dichtsbijzijnde risicovolle inrichting betreft chloorbleekopslag bij het zwembad t Ploetertje ten zuiden van het plangebied. Dit zwembad ligt op ongeveer 150 van het plangebied vandaan.

Binnen de grenzen van deze inrichting vindt chlooropslag plaats. Deze opslag heeft een omvang van 2250 liter. Chloorbleekopslag van een dergelijke (beperkte) omvang valt niet onder het Bevi. Er geldt een plaatsgebonden risicocontour van circa 40 meter. Er geldt geen groepsrisico contour. De chloorbleekopslag op het terrein van het zwembad werkt derhalve niet belemmerend voor het plan.

Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde.



Figuur 10 Uitsnede risicokaart provincie Noord - Holland

4.9 Duurzaam bouwen

Met het oog op doelstellingen op het gebied van onder andere energiezuinigheid en waterbeheer, wordt duurzaam bouwen door de overheid gestimuleerd. Naast eisen op het gebied van energieprestatie van gebouwen zijn er verschillende stimuleringsregelingen in het leven geroepen. Daarnaast zijn er handreikingen gepubliceerd waarin verschillende maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen worden beschreven. De gemeente Medemblik streeft naar een energie-efficiënte, duurzame gebouwde omgeving. De gemeente heeft als doelstelling voor het jaar 2020:

- 20% minder CO₂-uitstoot;

- 20% minder energieverbruik;
- 20% duurzame energie.

Voor de bouw van nieuwbouwwoningen kunnen deze doelstellingen gerealiseerd worden door nu alvast in te zetten op energieneutraal of gasloos wonen.

Het is met de huidige technieken goed mogelijk om een woning energieneutraal te bouwen, waarmee de bewoner over het jaar gemiddeld geen CO₂ uitstoot. In het jaar 2020 moet een nieuwbouw woning al bijna-energie neutraal zijn. Het is verstandiger (goedko-per) om direct naar energieneutraal of beter, nul-op-de-meter te gaan dan dat men later maatregelen moet treffen aan de woning om dat niveau te halen. Het lage, eigen energieverbruik wordt gecompenseerd met productie van duurzame energie. De daken worden daarom op een zodanige manier gesitueerd dat eventuele opwekking van zonne-energie optimaal kan plaats vinden.

4.10 Kabels en leidingen

In (de omgeving van) het plangebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het plangebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen die moeten worden voorzien van een planologische regeling. Wel loopt door het plangebied een rioolleiding en een middenspanningsleiding. Met stedenbouwkundig ontwerp is hier rekening meegehouden. Tevens wordt ter plaatse van de middenspanningsleiding een specifieke aanduiding opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding wordt bebouwing uitgesloten.

Hoofdstuk 5 JURIDISCHE REGELING

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Bro en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare manier zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden. Verder sluit de regeling in het voorliggende bestemmingsplan aan bij het bestaande bestemmingsplan 'Dorpskernen I'.

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.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen zoals deze op de verbeelding en in de regels zijn opgenomen, beschreven. De wijze van bestemmen is afgestemd op het geldende bestemmingsplan Dorpskernen I.

Verkeer

De nieuwe ontsluitingsweg c.q. het pleintje in het plangebied is onder de bestemming "Verkeer" gebracht. Deze is bedoeld voor het afwikkelen van verkeer en heeft tevens het karakter van een verblijfsgebied. Binnen deze bestemming vallen ook fiets- en voetpaden, groenvoorzieningen, parkeergelegenheden, nutvoorzieningen en speelvoorzieningen.

Water

In het geldende bestemmingsplan Dorpskernen I hebben de watergangen in het plangebied de bestemming 'Water'. De bestemming 'Water' voor de nieuwe te graven watergang is voor dit bestemmingsplan dan ook van toepassing. Hiermee wordt aangesloten bij de regeling van het geldende bestemmingsplan.

Wonen

De nieuwe woonkavels krijgen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming wordt voorzien in woonhuizen, eventueel in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis. De woonhuizen zijn vastgelegd in bouwvlakken. De woonhuizen moeten vrijstaand worden gebouwd. Voor de drie woningen direct achter nummer 6 is een bouwstrook opgenomen. Met het bepalen van de bouwvlakken is rekening gehouden met een minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens.

Per bouwvlak is het maximum aantal wooneenheden aangeven, met uitzondering van de bestaande woningen aan de Tuinstraat 6 en 8.

Bij de stolp tussen de nummers 2 en 6 wordt in eerste instantie uitgegaan van één woning. Middels een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om de stolp te splitsen in twee woningen. Voor de toepassing van de bouwregels worden die beschouwd als één woonhuis. De stolp is aangeduid middels de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp'. Dit houdt in dat het verplicht is om op deze plek een stolp te bouwen.

Voor de bouwregels wordt aangesloten bij de regels die gelden voor de bestemming 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan Dorpskernen I. Tot slot is ter plaatse van de middenspanningsleiding een specifieke aanduiding opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding wordt bebouwing uitgesloten.

Hoofdstuk 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde procedure. Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Hieronder volgt een nadere toelichting.

Overleg

Het bestemmingsplan is reeds in 2011, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), verzonden naar de overleginstanties te weten de provincie Noord - Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de Milieudienst West-Friesland (huidig Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord), de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord en N.V. Nederlandse Gasunie. Hiervoor is destijds een nota Overleg en Inspraak opgesteld. Deze is als bijlage 10 bij de toelichting gevoegd. De instanties hebben destijds aangegeven positief tegenover de ontwikkeling te staan.

In dit kader heeft de provincie op 26 april 2012 ontheffing verleend voor het toenmalige stedenbouwkundig ontwerp. Het ontwerp is sindsdien enigszins aangepast.

De wijziging betreft het verkleinen van, het in het landelijk gebied gelegen, woonperceel en het verplaatsen van het hoofdgebouw op dit perceel in de richting van de bestaande bebouwing. Hiermee wordt deze kavel meer in lijn met de andere woningen in het stedenbouwkundig ontwerp gesitueerd. Dit bevordert de ruimtelijke samenhang. Met het gewijzigde ontwerp is sprake van een beperktere ontwikkeling in het landelijk gebied ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp. Met dit bestemmingsplan wordt daarmee een ontwikkeling mogelijk gemaakt die passend is binnen het provinciaal beleid, middels het beperken van ruimtebeslag.

De provincie heeft per mail van 20 december 2016 laten weten dat de los geprojecteerde woning in het ontwerp-bestemmingsplan nu meer samenhang met de andere woningen vertoont, waardoor het plan vanuit ruimtelijke kwaliteit nog meer verbeterd is. De provincie acht het plan passend binnen de provinciale verordening.

Ook het Hoogheemraadschap heeft op het ontwerp-bestemmingsplan gereageerd. De reactie is in bijlage 7 bij de toelichting toegevoegd. Op 19 januari 2017 heeft tevens telefonisch overleg tussen Rho Adviseurs en het Hoogheemraadschap plaats gevonden over het wateradvies. In paragraaf 4.5 wordt hier uitgebreid op ingegaan. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven akkoord te gaan met hoe in het plan rekening wordt gehouden met de waterhuishoudkundige belangen van het Hoogheemraadschap.

Lokale betrokkenheid

In 2012 heeft het toenmalige voorontwerp bestemmingsplan reeds voor inspraak ter inzage gelegen (zie bijlage 10). Er is voor gekozen niet opnieuw inspraak te verlenen op het huidige voorontwerp bestemmingsplan. Dit vanwege de beperkte wijzigingen ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp.

In plaats daarvan is gekozen voor een informatieavond met de directe omgeving. Deze heeft

plaatsgevonden op 19 december 2016. Over de verschillende aspecten van het ontwerp is gedurende deze avond informatie verstrekt en de mogelijkheid gegeven tot suggesties. Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen is de bouwdiepte van de bouwstrook aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg verkleind, zodat de in de verkavelingsschets aangehouden vrij grote afstand van de nieuwe woningen tot de woonpercelen aan de Doctor de Vriesstraat planologisch wordt vastgelegd.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt daarbij in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling zienswijzen op het plan naar voren te brengen. Eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een passend antwoord.

Vaststellingsfase

Zienswijzen worden beoordeeld en al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. Het (al dan niet gewijzigde) bestemmingsplan wordt vervolgens door de gemeenteraad vastgesteld. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tot slot is tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostendekking/kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

Dit plan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemers. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de kavels worden door de initiatiefnemers gedragen.

De eigenaren van de gronden hebben een exploitatieberekening gemaakt. De hieruit voortvloeiende grondprijzen zijn vergelijkbaar met andere bouw kavels in de omgeving van Benningbroek. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

De gemeentelijke kosten met betrekking tot de bestemmingsplanprocedure en daaraan verwante kosten worden verhaald via een anterieure overeenkomst met de gemeente. Het plan wordt hiermee economisch uitvoerbaar geacht.

Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan middels een anterieure overeenkomsten. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

In dit geval is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemers gesloten om het kostenverhaal te verzekeren. Hierin is onder andere het aspect planschade afgedekt. Het opstellen van een exploitatieplan is daarmee niet noodzakelijk.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Provinciale ontheffing



Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Burgemeester en Wethouders Medemblik
Postbus 45
1687 ZG Wognum

INGEKOMEN

27 APR. 2012

GEMEENTE MEDEMBLIK
Stuknummer: P1-12-24165
Zaaknummer: 2-12-19829
Afdeling: Ro

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

M.R. Konterman

SHV/VG/OMG

Doorkiesnummer (023) 514 3949

kontermanm@noord-holland.nl

VERZONDEN 26 APR. 2012 113

Betreft: ontheffing Tuinstraat 4-8 te Benningbroek

Geacht College,

Op 11 januari 2012 hebben wij van u een verzoek om ontheffing van artikel 13, eerste lid, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (hierna: verordening) ontvangen. Dit verzoek is door u aangevuld per brief op 13 februari 2012.

Planinhoud

Het bestemmingsplan waar ontheffing voor wordt gevraagd betreft de bouw van vijf nieuwe woningen op de percelen van het landbouwmechanisatiebedrijf C. Vlaar B.V aan de Tuinstraat in Benningbroek. Het bestemmingsplan bevat de mogelijkheid om de stolpwooning te splitsen in twee wooneenheden. Totaal betreft het plan maximaal zes woningen.

Provinciaal beleid

De locatie aan de Tuinstraat 4-8 is conform kaart 2 behorende bij de verordening gedeeltelijk gelegen in landelijk gebied. Artikel 13, eerste lid, van de verordening bepaalt dat nieuwe woningbouw in het landelijk gebied niet is toegestaan.

Op grond van artikel 13, tweede lid, van de verordening kunnen wij, gehoord de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (hierna: ARO), ontheffing verlenen van het verbod zoals dat is neergelegd in artikel 13, eerste lid, van de verordening.

Kenmerk

2012/18879

Uw kenmerk

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Surinameweg 11
Haarlem [2035 VA]
www.noord-holland.nl

2 | 3

2012/18879

Nut / Noodzaak

Op 23 februari jl. heeft u in het regio-overleg Verkeer & Vervoer, Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Economie van de Westfriese gemeenten regionale afstemming verkregen voor het woningbouwplan. Aangezien het een verschuiving van bouwvlakken op het perceel betreft, heeft u aangegeven dat het niet mogelijk is de opgave binnenstedelijk te realiseren.

Ruimtelijke kwaliteit

Conform artikel 13, tweede lid, van de verordening hebben wij de ARO gehoord. Op 21 maart 2012 heeft de ARO een overwegend positief advies uitgebracht ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van uw verzoek om ontheffing.

Conclusie

Wij achten nut en noodzaak van de nieuwe woningbouw toereikend aangetoond. Wij sluiten ons aan bij het positieve advies van de ARO.

Besluit

Gelet op het bovenstaande besluiten wij om op basis van artikel 13, tweede lid, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie ontheffing te verlenen voor de bouw van maximaal zes woningen aan de Tuinstraat 4-8 in Benningbroek, gemeente Medemblik.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



provinciesecretaris
J.W. van Craikamp



voorzitter
J.W. Remkes



RECHTSMIDDELEN

Voor het indienen van bezwaar en beroep wordt de verleende ontheffing en het door de gemeenteraad vast te stellen bestemmingsplan als één besluit aangemerkt. Belanghebbenden kunnen in rechte opkomen tegen de verleende ontheffing in de rechtsbeschermingsprocedure over het vast te stellen bestemmingsplan. Let op! Als u belanghebbende bent, dient u eerst een zienswijze in te dienen tegen het ontwerp-bestemmingsplan, alvorens u kunt opkomen tegen het vastgestelde bestemmingsplan, tenzij u aannemelijk kunt maken dat u in redelijkheid niet in staat bent geweest om een zienswijze in te dienen. In dat geval kunt u rechtstreeks beroep aantekenen. Burgemeester en wethouders maken bekend wanneer u tegen het ontwerp-bestemmingsplan een zienswijze kunt indienen, respectievelijk wanneer en waar u beroep kunt instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

Bijlage 2 Advies RUD

VERZONDEN 24 MEI 2016

Onderwerp:	Tuinstraat 4-8, Benningbroek Advies ontwerpbestemmingsplan Benningbroek - woonlocatie Tuinstraat
Aan:	Gemeente Medemblik Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling t.a.v. H. Bas
Datum advies:	24 mei 2016
Kenmerk RUD NHN:	RUD16.189748
Kenmerk gemeente:	
Contactpersoon:	H. Neuvel
Doorkiesnummer:	088 - 1021731
E-mail	hneuvel@rudnhn.nl
Bijlagen:	
Paraaf afdelingsmanager:	

Samenvatting

Over de volgende milieuparagrafen zijn opmerkingen:

Advies bestemmingsplan	
Bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid	Tekstuele opmerkingen, zie onderstaand.
Ecologie	Geadviseerd wordt het onderzoek te actualiseren.
Bodem	Niet akkoord met tekst. Wegens bodembedreigende activiteit en puinhoudende grond, kan in tegenstelling met de huidige conclusie in het bestemmingsplan, de bodemkwaliteit een belemmering zijn voor de beoogde bestemming.
Duurzaamheid	Tekst dient te worden aangepast, zie onderstaand.

1. Inleiding

Op 9 mei 2016 is om een advies gevraagd met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan Benningbroek – woonlocatie Tuinstraat aan de Tuinstraat 4-8 in Benningbroek. Het betreft het bouwen van een aantal woningen.

In februari 2012 is door de voormalige Milieudienst Westfriesland het voorontwerp bestemmingsplan Benningbroek - Woonlocatie Tuinstraat beoordeeld. Het advies is destijds verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Omdat de bestemmingsplanprocedure is stilgezet en nu weer wordt opgestart, wordt gevraagd om het voorontwerp bestemmingsplan te beoordelen of deze nog actueel is.

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

- ontwerpbestemmingplan Benningbroek – woonlocatie Tuinstraat met code 0999177 / 10-05-12, opgesteld door Buro Vijn BV;
- akoestisch onderzoek nieuwbouwplannen aan Tuinstraat in Benningbroek, rapportnummer 103696-00, d.d. 12 augustus 2011, opgesteld door Stroop raadgevende ingenieurs bv;
- ecologische beoordeling nieuw bestemmingsplan Tuinstraat 6 en omgeving te Benningbroek (NH), projectcode 1809bbr.11, d.d. 8 augustus 2011, opgesteld door Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv;
- overleg en inspraak voorontwerp bestemmingsplan Benningbroek – woonlocatie Tuinstraat, 09991777, d.d. 3 mei 2012;
- advies van de voormalige Milieudienst Westfriesland, d.d. 3 februari 2012, opdrachtnummer MED-2012-0017.

2. Milieuadvies ruimtelijke ordening

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

4.1 Wegverkeerslawaa

Opgenomen tekst is (voor deze situatie) akkoord.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Opgenomen tekst is (en was al) akkoord. Opgemerkt wordt dat de Milieudienst Westfriesland inmiddels niet meer bestaand en is opgegaan in de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN).

4.3 Akoestisch onderzoek Tuinstraat 12

Opgenomen tekst is akkoord.

4.4 Luchtkwaliteit

Opgenomen tekst is akkoord.

4.5 Externe veiligheid

Opgenomen tekst is akkoord, wel een aantal opmerkingen ten aanzien van de toelichting in het voorontwerp. Er is geen afbeelding van het gebied waarop te zien is wat er op het gebied van externe veiligheid in de omgeving aanwezig is, er wordt verouderde wetgeving aangehaald (de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen) en het nabijgelegen zwembad wordt niet vermeld terwijl wel wordt gesteld dat er in een straal van 750 meter geen gevaarlijke stoffen worden vervoerd, opgeslagen, geproduceerd of bewerkt. Ook is het onduidelijk waar deze afstand van 750 meter op gebaseerd is.

4.6 Ecologie

De paragraaf ecologie is door de voormalige Milieudienst Westfriesland niet beoordeeld. Zodoende is deze alsnog beoordeeld.

Gebiedsbescherming

De locatie ligt op circa 10 kilometer van het Natura-2000 gebied. Negatieve effecten op deze gebieden (vanwege de bouw van 5 nieuwe woningen) worden niet verwacht.

De locatie grenst aan het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS) en het Weidevogelleefgebied (zie uitsnede kaart op de volgende pagina). Beide gebieden hebben geen externe werking. De aanduiding NNN en weidevogelleefgebied wordt beschermd via het ruimtelijke spoor en is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie. Ruimtelijke ontwikkelingen, die de wezenlijke kenmerken en waarden van de weidevogelleefgebieden aantasten, staat de provincie in beginsel niet toe.



Uitsnede kaart NNN en Weidevogelleefgebied structuurvisie 2040 Noord-Holland

Soortenbescherming

In 2011 heeft een ecologisch onderzoek plaatsgevonden. Het plan gebied is op 26 juli 2011 bezocht. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat binnen het plangebied geen strikt beschermde soorten (tabel 3 soorten) aanwezig zijn.

Geldigheid natuuronderzoek:

Onderzoeksgegevens mogen maximaal 3 jaar oud zijn in gebieden waar weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen zijn opgetreden in de afgelopen drie jaar. In gebieden waar dit niet voor geldt, moeten de gegevens recenter zijn. Voor onderzoeken waar alleen soorten van tabel 1 en/of 2 van de Flora- en faunawet aan de orde zijn, mag worden volstaan met een geldigheid van 5 jaar. Waarbij ook geldt dat er in die periode weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen optreden.

Voor onderzoeken waar alleen soorten van tabel 1 en/of 2 van de Flora- en faunawet aan de orde zijn, mag dus worden volstaan met een geldigheid van 5 jaar. Waarbij geldt dat er in die periode weinig of geen ruimtelijke of kwalitatieve veranderingen optreden. Voor een wettelijke of juridische procedure behoudt het uitgevoerde onderzoek in deze situatie dus vijf jaar zijn geldigheid. Het veldonderzoek heeft plaatsgevonden in 2011, dit is bijna 5 jaar geleden.

4.8 Bodem

In het ontwerpbestemmingsplan is de conclusie getrokken dat het aannemelijk is dat bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde bestemming. Op het perceel is echter een mechanisch bedrijf gevestigd. Met betrekking tot dit bedrijf is in 2007 een bodemonderzoek bij de bodembedreigende activiteiten uitgevoerd. Tijdens dat onderzoek zijn lichte verontreinigingen aangetroffen. Verder is tijdens het bodemonderzoek puinhoudende grond aangetroffen.

Na 2007 is geen bodemonderzoek meer uitgevoerd. Door de bodembedreigende activiteiten kan dus na 2007 bodemverontreiniging zijn ontstaan. Verder is sprake van puinhoudende grond. Dergelijke grond dient te worden aangemerkt als asbestverdacht.

Gezien de voornoemde punten dient dan ook te worden geconcludeerd dat er mogelijk belemmeringen zijn voor woningbouw.

Bij de uitvoering van het bodemonderzoek dient dan ook rekening te worden gehouden met mogelijke verontreinigingen.

4.10 Duurzaam Bouwen

In deze paragraaf van het bestemmingplan wordt het thema Duurzaam Bouwen besproken (opgemerkt wordt dat de Milieudienst Westfriesland inmiddels niet meer bestaand en is opgegaan in de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN)).

Aanvullend hierop moet het volgende in acht worden genomen:

De gemeente heeft als doelstelling voor het jaar 2020:

- 20% minder CO₂-uitstoot;
- 20% minder energieverbruik;
- 20% duurzame energie.

Voor de bouw van nieuwbouwwoningen kunnen deze doelstellingen gerealiseerd worden door nu alvast in te zetten op energieneutraal of gasloos wonen.

Het is met de huidige technieken goed mogelijk om een woning energieneutraal te bouwen, waarmee de bewoner over het jaar gemiddeld geen CO₂ uitstoot. In het jaar 2020 moet een nieuwbouw woning al bijna-energie neutraal zijn. Het is verstandiger (goedkoper) om direct naar energieneutraal of beter, nul-op-de-meter te gaan dan dat men later maatregelen moet treffen aan de woning om dat niveau te halen. Het lage, eigen energieverbruik wordt gecompenseerd met productie van duurzame energie.

In het bestemmingsplan wordt gerefereerd aan karakteristieke West-Friese dan wel Noordhollandse stolpen. Dit kan problemen opleveren met het plaatsen van zonnepanelen en zonneboiler op het dak. Desalniettemin wordt met klem geadviseerd om de daken van de woningen zodanig te situeren dat de opwekking van zonne-energie zo optimaal mogelijk kan plaatsvinden. Daarnaast is het van belang om de woningen standaard uit te rusten met een laag temperatuur verwarmingssysteem. Op deze manier kan van alle soorten warmtebronnen gebruik gemaakt worden. De keuze is dan aan de bewoner.

Om te komen tot een (bijna) energieneutrale woning heeft de RUD een brochure gemaakt. In deze brochure worden verschillende varianten beschreven om energieneutrale woningen te bouwen. Verschillende technieken worden uitgelegd en maatregelen zijn doorgerekend zodat inzicht wordt verkregen in de (meer)kosten hiervan.

Naast de brochure kunnen alle inwoners uit Noord-Holland-Noord voor vragen en onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken, maar ook over het nieuwe energielabel voor woningen, terecht bij het Duurzaam Bouwloket. De gemeenten zijn hiervoor een samenwerking aangegaan; zie www.duurzaambouwloket.nl.

Bijlage 3 Ecologisch onderzoek

Ecologische beoordeling nieuw bestemmingsplan Tuinstraat 6 en omgeving te Benningbroek (NH)

Opdrachtgever	Buro Vijn B.V.
Referentie	Stoker, O. 2011. Ecologische beoordeling nieuw bestemmingsplan Tuinstraat 6 en omgeving te Benningbroek (NH). A&W-notitie 1809. Altenburg & Wymenga bv, Feanwâlden.
Projectcode	1809bbr.11
Status	Definitief
Datum	8 augustus 2011
Projectleider	P. Biezenaar
Autorisatie	E. v/d Heijden

Inhoud

1. Inleiding
2. Situatieschets en plannen
3. Gebiedsbescherming en beoordeling
4. Soortbescherming en beoordeling
5. Conclusies
6. Literatuur



Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv

Suderwei 2

Postbus 32, 9269 ZR Feanwâlden

tel. 0511 – 474764, fax 0511 – 472740

email info@altwym.nl

website: www.altwym.nl



Foto 1 en 2.

Foto 1: ondiepe sloot aan zuidoostzijde van het plangebied. Foto 2: achterzijde van het bedrijfsgebouw en de coniferen haag (foto's A&W 2011).

1. Inleiding

Deze notitie bevat de ecologische toetsing die van belang is voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Tuinstraat 6 en omgeving te Benningbroek. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de realisatie van woningbouw mogelijk op een perceel waar zich momenteel een installatiebedrijf bevindt. Op dit moment bevindt de planvorming zich in de fase van ontwikkeling en voorbereiding. In dit verband is ecologisch onderzoek nodig in het kader van de daarvoor geldende richtlijnen (Natuurbeschermingswet, Ecologische Hoofdstructuur en Flora- en faunawet). Buro Vijn B.V. heeft Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek opdracht gegeven om dit ecologisch onderzoek uit te voeren.

Het doel van dit onderzoek is een ecologische quickscan, waarin de effecten van de plannen worden beoordeeld in het kader van de vigerende natuurwetgeving. Dit betreft de Natuurbeschermingswet, de Nota Ruimte (Ecologische Hoofdstructuur) en de Flora- en faunawet. Indien van toepassing, worden aanbevelingen gedaan voor mitigatie en eventueel noodzakelijk aanvullend onderzoek.

Het onderzoek naar de aanwezigheid van relevante natuurwaarden is gebaseerd op twee benaderingswijzen. Ten eerste zijn recente bronnen geraadpleegd (verspreidingsatlassen, overzichtswerken, onderzoeksrapporten en websites) over de aanwezigheid van beschermde gebieden en soorten in en nabij het plangebied. Ten tweede is op 26 juli 2011 een oriënterend veldbezoek uitgevoerd, waarbij is gelet op de mogelijkheden voor aanwezigheid van beschermde en/of bedreigde soorten.

Altenburg & Wymenga presenteert in deze notitie de resultaten van een onafhankelijk ecologisch onderzoek. Het onderzoek spreekt zich niet uit over de wenselijkheid van het onderhavige plan of een bepaalde ontwikkeling. Landschappelijke, archeologische of cultuurhistorische waarden komen niet aan de orde. Aan deze ecologische beoordeling kunnen geen rechten worden ontleend.

2. Situatieschets en plannen

Huidige situatie

Het plangebied betreft een gebied dat is gelegen nabij de hoek van de Tuinstraat en de Dr. Vriesstraat te Benningbroek. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een bedrijfsgebouw met schuren en een deel agrarisch grasland.

Inrichtingsplan

De plannen omvatten de afbraak van het bedrijfsgebouw met de daarbij horende schuren en de realisatie van 5 tot 6 nieuwe woningen. Tevens worden er sloten aangelegd en verbreed ten behoeve van waterberging.

3. Gebiedsbescherming en beoordeling

Natuurbeschermingswet

Het plangebied maakt geen deel uit van Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Markermeer & IJmeer' dat op ongeveer 7,5 km ten zuiden van het plangebied ligt. Dit Natura 2000-gebied is aangewezen volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn voor bepaalde natuurwaarden, waarvoor in het ontwerpbesluit instandhoudingsdoelen zijn opgesteld. Deze aangewezen natuurwaarden zijn het habitatype (vegetatietype) Kranswierwateren, de soorten Rivierdonderpad, Meervleermuis en 23 vogelsoorten.

Op een afstand van 10 km ten oosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'IJsselmeer'. Dit Natura 2000-gebied is aangewezen volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn voor bepaalde natuurwaarden, waarvoor in het ontwerpbesluit instandhoudingsdoelen zijn opgesteld. Deze aangewezen natuurwaarden zijn een aantal habitattypen (vegetatietypen), de soorten Groenknolorchis, Rivierdonderpad, Noordse woelmuis, Meervleermuis en 33 vogelsoorten.

Vanwege de relatief grote afstand tot het plangebied, het gebruik van tussenliggend gebied en de beperkte aard en omvang van de ingreep, kan worden geconcludeerd dat deze Natura 2000-gebieden en de voor deze gebieden aangewezen natuurwaarden buiten de invloedssfeer van de beoogde ingreep liggen. Om deze redenen veroorzaken de plannen geen conflict met Natuurbeschermingswet.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt geen deel uit van de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). In de omgeving van het plangebied liggen verscheidene gebieden die zijn aangewezen in het kader van de (P)EHS. Deze gebieden liggen op een afstand van 0,5 km tot 4 km van het plangebied.

Gezien de relatief grote afstand en de beperkte aard van de ingreep kunnen negatieve effecten op de (P)EHS worden uitgesloten. Om deze redenen veroorzaken de plannen geen conflict met de regelgeving omtrent de (P)EHS.

Overige vormen van gebiedsbescherming

Behalve de hierboven beschreven wet- en regelgeving kunnen gebieden ook ten aanzien van natuurwaarden worden beschermd via andere regelgeving, bijvoorbeeld het Streekplan. Het plangebied en de directe omgeving ervan zijn niet beschermd door deze overige vormen van gebiedsbescherming.

4. Soortbescherming en beoordeling

Het plangebied bestaat uit bebouwing, agrarisch grasland, opgaande begroeiing en een ondiepe sloot. Gezien deze omstandigheden is de ecologische waarde van het gebied beperkt, desondanks kan de aanwezigheid van wettelijk beschermde soorten niet worden uitgesloten. Hieronder is per soortgroep besproken welke wettelijk beschermde soorten (mogelijk) in het plangebied of in de nabije omgeving van het plangebied voorkomen.

Planten

Het plangebied bestaat vooral uit bebouwing en verharding. Rond de bebouwing is enige begroeiing aanwezig zoals coniferen, Klimop en fruitbomen. De aard en het intensieve gebruik maken het onwaarschijnlijk dat binnen het plangebied beschermde plantensoorten of soorten van de Rode Lijst voorkomen. De plannen veroorzaken geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde plantensoorten.

Ongewervelde diersoorten

Gezien de verspreidingsgegevens en de ecologische randvoorwaarden die wettelijk beschermde ongewervelde diersoorten aan hun omgeving stellen, wordt verwacht dat in het plangebied geen wettelijk beschermde ongewervelde diersoorten voorkomen (De Bruyne 2004, Kalkman 2004, Peeters *et al.* 2004, Timmermans *et al.* 2004, Bos *et al.* 2006, EIS *et al.* 2007, Bouwman *et al.* 2008). Om deze redenen veroorzaken de plannen geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van ongewervelde diersoorten.

Vissen

De sloot is ondiep, voedselrijk en heeft een bodem met dikke bladerlaag. Daardoor is deze sloot (vrijwel) ongeschikt is voor vissen worden hier zeker geen beschermde vissoorten verwacht. Om deze reden veroorzaakt de herinrichting geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van vissen.

Amfibieën

Uit verspreidingsgegevens van amfibieën blijkt dat in de omgeving van het plangebied waarnemingen bekend zijn van enkele licht beschermde soorten, zoals Kleine watersalamander, Bruine kikker en Meerkikker (Creemers & Van delft 2009, Van Delft *et al.* 2010, Herder 2010). De kans bestaat dat enkele van deze soorten gebruik maken van het plangebied. In de omgeving is veel alternatief leefgebied beschikbaar. Voor licht beschermde amfibieënsoorten geldt een vrijstelling van enkele verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De afbraak en realisatie van nieuwbouw veroorzaken om deze redenen geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van licht beschermde amfibieënsoorten.

In de omgeving van het plangebied komen geen middelzwaar en zwaar beschermde amfibieënsoorten voor (Van Delft *et al.* 2010, Herder 2010). De aard van het plangebied (grotendeels verharding) en de ligging maken het bovendien onwaarschijnlijk dat binnen het plangebied dergelijke amfibieënsoorten voorkomen. Om deze redenen veroorzaken de plannen geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van middelzwaar en zwaar beschermde amfibieënsoorten.

Reptielen

In de omgeving van het plangebied komen geen reptielen voor (van Delft *et al.* 2010, Herder 2010). Ook voldoet het plangebied niet aan de habitateisen van deze soorten. Om deze redenen worden geen reptielen verwacht in het plangebied en veroorzaken de plannen geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van reptielen.

Vogels

Door de aanwezigheid van opgaande begroeiing in het plangebied is hier gelegenheid voor broedende vogels. Het is niet uit te sluiten dat jaarlijks enkele vogels van stad en park tot broeden komen in struiken en bomen in en nabij het plangebied, zoals Merel en Roodborst. De daken

van de betreffende gebouwen bestaan uit golfplaten en zijn niet geschikt voor soorten die onder dakpannen nestelen, zoals Gierzwaluw.

Bij werkzaamheden moet volgens de Flora- en faunawet rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval is, dat verstoord kan worden. Verstoring van broedgevallen is niet toegestaan vanuit de Flora- en faunawet en hiervoor wordt in principe ook geen ontheffing verleend.

Er zijn verschillende mogelijkheden om conflicten met de Flora- en faunawet ten aanzien van broedende vogels te voorkomen. Werkzaamheden (bijvoorbeeld het bouwrijp maken van het terrein) buiten het broedseizoen uitvoeren, is de meest zekere optie. Een alternatief is om werkzaamheden voor aanvang van het broedseizoen te beginnen, zodat broedpogingen in het werkgebied achterwege blijven door de verstoring tijdens de werkzaamheden. Er dient te worden voorkomen dat tijdens werkzaamheden in het broedseizoen alsnog broedgevallen ontstaan die kunnen worden verstoord. Dit is mogelijk door geen geschikte plaatsen voor nesten te laten ontstaan tijdens de werkzaamheden, door bijvoorbeeld opslag van snoeihout en materialen niet dagenlang te laten liggen. Mochten er toch vogels tot broeden komen en door de werkzaamheden worden verstoord, dan ontstaat er een conflict met de Flora- en faunawet en moeten de verstorende werkzaamheden gestaakt worden tot na de broedperiode van de betreffende soort(en).

Buiten het broedseizoen vallen de meeste nestplaatsen niet onder de bescherming van de Flora- en faunawet, maar een aantal vogelsoorten maakt gedurende het gehele jaar gebruik van de nestplaats of keert jaarlijks terug op dezelfde plaats. Hun nesten en de functionele leefomgeving daarvan worden daarom het gehele jaar beschermd. Vanaf 26 augustus 2009 geldt een aangepaste lijst van soorten met jaarrond beschermde nestplaatsen, die indicatief is en niet uitputtend. Er zijn geen nesten van soorten van deze lijst in en nabij het plangebied aangetroffen.

Samenvattend

De beoogde herinrichting van het plangebied veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van vogels, mits verstoring van broedende vogels en hun nesten wordt voorkomen.

Vleermuizen

Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten zijn zwaar beschermd door de Flora- en faunawet en zijn vermeld in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten geldt sinds 26 augustus 2009, dat een ontheffing op basis van het wettelijke belang 'Ruimtelijke ontwikkeling' niet meer wordt verleend. Bij mogelijke conflicten met de Flora- en faunawet moeten daarom zoveel mogelijk maatregelen worden getroffen om negatieve effecten tegen te gaan. Vanwege deze specifieke aandacht wordt aan vleermuizen een aparte paragraaf besteed, de overige zoogdiersoorten komen in de volgende paragraaf aan bod.

Er zijn volgens de verspreidingsgegevens zeven verschillende vleermuissoorten in de omgeving van het plangebied waargenomen (Kapteyn 1995, www.zoogdieratlas.nl). Deze zijn: Gewone baardvleermuis, Watervleermuis, Meervleermuis, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis. Voor vleermuizen zijn drie onderdelen van het

leefgebied te onderscheiden die van groot belang zijn voor de functionaliteit van het leefgebied. Deze zijn: verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. Hieronder worden deze drie elementen besproken.

Verblijfplaatsen

In de zomerperiode hebben vleermuizen in Nederland hun verblijfplaatsen voornamelijk in gebouwen en bomen. Tijdens de winter verblijven zij onder andere in gebouwen, bomen, bunkers en kelders. In het plangebied zijn geen geschikte bomen aanwezig om verblijfplaatsen te herbergen. Ook de gebouwen in het plangebied, met buitenwanden van profielstaal en daken van golfplaten, zijn niet geschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Om deze redenen kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen (potentiele) verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De plannen veroorzaken geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen.

Foerageergebied

Het plangebied kan dienst doen als foerageergebied voor een aantal van de bovengenoemde vleermuissoorten die nabij bebouwing jagen, zoals Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Tijdens en na de uitvoering van de herinrichting zal het plangebied in vergelijkbare mate geschikt blijven als foerageergebied als in de huidige situatie. Ook is in de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Om deze redenen mag worden geconcludeerd, dat de functionele leefomgeving van de in de omgeving mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen ten aanzien van foerageergebied gewaarborgd blijft. De plannen veroorzaken daarom geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van foerageergebied van vleermuizen.

Vliegroutes

Bij verplaatsingen tussen verblijfplaatsen en foerageergebied maken vleermuizen om zich te oriënteren meestal gebruik van vaste vliegroutes langs lijnvormige structuren, zoals lanen, boomsingels, (oever van) sloten en straatpatronen. Dergelijke doorgaande structuren zijn binnen het plangebied afwezig. Door de plannen zullen lijnvormige structuren in de omgeving ongewijzigd blijven. De plannen veroorzaken om deze redenen geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van vliegroutes van vleermuizen.

Samenvattend

De plannen veroorzaken geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen.

Overige zoogdiersoorten

Licht beschermde zoogdiersoorten

In de omgeving van het plangebied komen verscheidene licht beschermde zoogdiersoorten voor, zoals Egel, Mol en verschillende (spits)muizensoorten (www.zoogdieratlas.nl, www.waarneming.nl). Het valt te verwachten dat enkele van deze soorten ook in het plangebied geschikt leefgebied hebben gevonden. Voor licht beschermde zoogdiersoorten geldt een vrijstelling van enkele verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De afbraak en realisatie van gebouwen, veroorzaken daarom geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van licht beschermde zoogdiersoorten.

Middelzwaar beschermde zoogdiersoorten

Er komen geen middelzwaar beschermde zoogdiersoorten voor in de omgeving van het plangebied, mogelijk met uitzondering van Steenmarter. Deze soort laat gedurende de laatste decennia een uitbreiding van het leefgebied zien, waarbij stedelijk gebied niet wordt geschuwd. In het plangebied zijn geen geschikte verblijfplaatsen van Steenmarter aangetroffen. Het is niet uitgesloten dat het plangebied deel uitmaakt van het foerageergebied van Steenmarter. Na uitvoering van de herinrichtingsplannen zal het plangebied waarschijnlijk nauwelijks minder geschikt zijn als foerageergebied dan in de huidige situatie. Om deze redenen veroorzaken de plannen geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van Steenmarter en andere middelzwaar beschermde zoogdiersoorten.

Zwaar beschermde zoogdiersoorten

Er komen geen zwaar beschermde zoogdiersoorten in de omgeving van het plangebied voor. Door de aard en de ligging van het plangebied worden deze soorten ook niet verwacht. Om deze redenen veroorzaken de plannen geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van zwaar beschermde zoogdiersoorten (exclusief vleermuizen).

Samenvattend

De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van de 'overige zoogdiersoorten'.

5. Conclusies

Het nieuwe bestemmingsplan + de herinrichting veroorzaken geen conflict met wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet, (P)EHS en overige vormen van gebiedsbescherming).

Het nieuwe bestemmingsplan + de herinrichting veroorzaken geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde soorten, mits bij de afbraak en de realisatie van gebouwen wordt voorkomen dat broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten worden verstoord.

6. Literatuur

- Bos, F., M. Bosveld, D. Groenendijk, C. van Swaay, I. Wynhof, De Vlinderstichting, 2006. De dagvlinders van Nederland, verspreiding en bescherming (Lepidoptera: Hesperioidea. Papilionoidea. Nederlandse Fauna 7. Leiden. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, KNNV Uitgeverij & European Invertebrate Survey Nederland.
- Bouwman, J.H., V.J. Kalkman, G. Abbingh, E.P. de Boer, R.P.G. Geraeds, D. Groenendijk, R. Ketelaar, R. Manger & T. Termaat 2008. Een actualisatie van de verspreiding van de Nederlandse libellen. Brachytron, jaargang 11(2), augustus 2008. Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie, Heteren.
- Bruyne, R. de 2004. Nauwe korfslak *Vertigo angustior* Jeffreys 1830, gebaseerd op gegevens tot het jaar 2002. EIS Nederland, www.naturalis.nl/eis.
- Creemers, R.C.M. & J.J.C.W. van Delft (red.)(RAVON) 2009. De amfibieën en reptielen van Nederland. Nederlandse Fauna 9. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, European Invertebrate Survey - Nederland, Leiden.
- Delft, J. van, A. de Bruin & P. Frigge 2010. Waarnemingenoverzicht 2009. RAVON 38, jaargang 12 nummer 4; 78-98. RAVON, Nijmegen.
- EIS-Nederland, De Vlinderstichting & Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie 2007. Waarnemingenverslag dagvlinders, libellen en sprinkhanen. EIS-Nederland, Leiden / De Vlinderstichting, Wageningen / Nederlandse Vereniging voor Libellenstudie, Assen.
- Herder, J.E. (red.) 2010. Atlas van de Noord-Hollandse amfibieën en reptielen. Landschap Noord-Holland, Heiloo & Stichting RAVON, Nijmegen.
- Kalkman, V.J. 2004. Zeggekorfslak *Vertigo moulinsiana* (Dupuy, 1849). – EIS - Nederland, www.naturalis.nl/eis
- Kapteyn, K. 1995. Vleermuizen in het landschap. Over hun ecologie, gedrag en verspreiding. Schuyt & Co, Haarlem.
- Peeters, T.M.J., C. van Achterberg, W.R.B. Heitmans, W.F. Klein, V. Lefeber, A.J. van Loon, A.A. mabelis, H. Nieuwenhuijsen, M. Reemer, J. de Rond, J. Smit, H.H.W. Velthuis, 2004. De wespen en mieren van Nederland (Hymenoptera: Aculeata. – Nederlandse Fauna 6. Nationaal Natuurhistorisch Museum Naturalis, Leiden, KNNV Uitgeverij, Utrecht & European Invertebrate Survey – Nederland, Leiden.
- Timmermans, G., R. Lipmann, M. Melchers & H. Holsteijn 2004. De Gewone rivierkreeft *Astacus astacus* (Linnaeus, 1758). – EIS - Nederland, www.naturalis.nl/eis.

Geraadpleegde internetsites

www.zoogdieratlas.nl
www.waarneming.nl

Bijlage 4 Geactualiseerde ecologische beoordeling

Actualisatie ecologische beoordeling nieuw bestemmingsplan Tuinstraat 6 e.o. te Benningbroek (NH)

A&W-notitie: NWG KAdiv2016#30



opdrachtgever	Rho Adviseurs voor leefruimte
projectcode	NWG KAdiv2016#30
auteur(s)	P. de Hoop
status	concept
datum	14 oktober 2016
autorisatie	R. Strijkstra
uitvoerder	Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek bv Postbus 32, 9269 ZR Feanwâlden Tel. 0511 474764, info@altwym.nl, www.altwym.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Situatieschets en plannen	2
3	Gebieds- en soortbescherming en beoordeling	3
4	Conclusies	8
	Literatuur	9

Referentie

De Hoop, P. 2016. Actualisatie ecologische beoordeling nieuw bestemmingsplan Tuinstraat 6 en omgeving te Benningbroek (NH). A&W-notitie KAdiv2016#30. Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek, Feanwâlden.

1 Inleiding

In 2011 heeft Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek een ecologische beoordeling uitgevoerd (Stoker 2011) voor een nieuw bestemmingsplan van Tuinstraat 6 en omgeving te Benningbroek (Noord-Holland). Het plan heeft stil gelegen, maar wordt weer opgestart, waarbij het plangebied enigszins vergroot is. Bovendien is de ecologische beoordeling uit 2011 over de 'houdbaarheidstermijn' die het ministerie van EZ aanhoudt voor dergelijk onderzoek. Daarom is een actualisatie nodig van de ecologische beoordeling die in 2011 uitgevoerd is.

Deze notitie bevat een update van de ecologische toetsing gedaan in 2011. Deze ecologische toetsing is van belang is voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Tuinstraat 6 en omgeving. Het nieuwe bestemmingsplan maakt de realisatie van woningbouw mogelijk op een perceel waar zich momenteel een installatiebedrijf bevindt. Rho Adviseurs heeft Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek opdracht gegeven om de actualisatie uit te voeren.

In 2011 zijn de effecten van de plannen beoordeeld in het kader van de vigerende natuurwetgeving. Dit betreft de Natuurbeschermingswet, de Nota Ruimte (Ecologische Hoofdstructuur, inmiddels Natuurnetwerk Nederland (NNN)) en de Flora- en faunawet. Voor nu zijn de plannen ook tegen het licht gehouden in het kader van de nieuwe Wet natuurbescherming.

Het onderzoek naar de aanwezigheid van relevante natuurwaarden is gebaseerd op twee benaderingswijzen. Ten eerste zijn recente bronnen geraadpleegd (verspreidingsatlassen, overzichtswerken, onderzoeksrapporten en websites) over de aanwezigheid van beschermde gebieden en soorten in en nabij het plangebied. Ten opzichte van de eerste ecologische beoordeling is in de actualisatie ook de NDFF (Nationale Databank Flora en Fauna) geraadpleegd. Ten tweede is op 26 juli 2011 een oriënterend veldbezoek uitgevoerd, en heeft er op 30 september 2016 een nieuw veldbezoek plaatsgevonden. Bij beide onderzoeken is gelet op de mogelijkheden voor aanwezigheid van beschermde en/of bedreigde soorten.

Altenburg & Wymenga presenteert in deze notitie de resultaten van een onafhankelijk ecologisch onderzoek. Het onderzoek spreekt zich niet uit over de wenselijkheid van het onderhavige plan of een bepaalde ontwikkeling. Landschappelijke, archeologische of cultuurhistorische waarden komen niet aan de orde. Aan deze ecologische beoordeling kunnen geen rechten worden ontleend.

2 Situatieschets en plannen

Huidige situatie

Het plangebied betreft een gebied dat gelegen is nabij de hoek van de Tuinstraat en de Dr. Vriesstraat te Benningbroek. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een bedrijfsgebouw met schuren, een tuin met kleine fruitbomen en een deel agrarisch grasland.

Inrichtingsplan

De plannen omvatten de afbraak van het bedrijfsgebouw met de daarbij horende schuren en de realisatie van 6 nieuwe woningen. De woning met adres Tuinstraat 6 blijft behouden. Tevens worden er sloten aangelegd en verbreed ten behoeve van waterberging.



Foto's 1 t/m 4 Impressie van het plangebied (september 2016, foto's A&W).

3 Gebieds- en soortbescherming en beoordeling

3.1 Gebiedsbescherming

In Nederland zijn de meeste natuurgebieden beschermd volgens de Natuurbeschermingswet en/of regels omtrent de Ecologische Hoofdstructuur (tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland NNN genoemd). Daarnaast kunnen de natuurwaarden van gebieden zijn beschermd via verordeningen of het bestemmingsplan.

Het gebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruime afstand. Er worden door de plannen dan ook geen conflicten met de Natuurbeschermingswet veroorzaakt. Ook met betrekking tot het NNN (Natuurnetwerk Nederland) veroorzaken de plannen geen knelpunt met de regelgeving (zie ook Stoker 2011). Het plangebied en de directe omgeving ervan zijn ook niet beschermd in overige vormen van gebiedsbescherming.

In de nieuwe Wet natuurbescherming wordt de Natuurbeschermingswet 1998 opgenomen. Er is geen reden om aan te nemen dat de bovenstaande beoordeling ten aanzien van Natura 2000-gebieden onder de Wet natuurbescherming tot een andere conclusie zal leiden.

3.2 Soortbescherming

Het plangebied is na het bezoek in 2011 nagenoeg niet veranderd. Wel is het iets uitgebreid. Het bestaat uit bebouwing, agrarisch grasland, opgaande begroeiing en een ondiepe sloot. Gezien deze omstandigheden is de ecologische waarde van het gebied beperkt, desondanks kan de aanwezigheid van wettelijk beschermde soorten niet worden uitgesloten. Hieronder is per soortgroep besproken welke wettelijk beschermde soorten (mogelijk) in het plangebied of in de nabije omgeving van het plangebied voorkomen.

Planten

Het plangebied bestaat voor een groot deel uit bebouwing en verharding. Rond de bebouwing is enige begroeiing aanwezig, zoals coniferen, Zwarte els, Gewone es en Klimop. In een stuk tuin staat een aantal fruitbomen. Daarnaast bestaat het plangebied gedeeltelijk uit voedselrijk grasland. De aard en het intensieve gebruik maken het onwaarschijnlijk dat binnen het plangebied beschermde plantensoorten of soorten van de Rode Lijst voorkomen. De plannen veroorzaken daarom geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde plantensoorten. De lijsten met beschermde soorten en met soorten waarvoor vrijstelling volgens de Wet natuurbescherming zijn nog niet definitief vastgesteld. Op basis van de informatie tot op dit moment, veroorzaken de plannen ook geen conflict met de nieuwe Wet natuurbescherming ten aanzien van planten.

Ongewervelde diersoorten

Gezien de verspreidingsgegevens (NDFF) en de ecologische randvoorwaarden die wettelijk beschermde ongewervelde diersoorten aan hun omgeving stellen, wordt verwacht dat in het plangebied geen wettelijk beschermde ongewervelde diersoorten voorkomen. Om deze redenen veroorzaken de plannen geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van ongewervelde diersoorten. Naar verwachting kan deze conclusie gehandhaafd blijven wanneer de Wet natuurbescherming in werking treedt.

Vissen

Wat betreft vissen zijn er geen veranderingen ten opzichte van de conclusies getrokken in Stoker (2011). Het is niet aannemelijk dat er volgens de nieuwe Wet natuurbescherming vissen worden beschermd die in de sloten in en langs het plangebied voorkomen. Om die reden zal de uitvoering van de plannen ook met de Wet natuurbescherming geen knelpunt opleveren ten aanzien van vissen. Bij het dempen van sloten moet echter wel worden voldaan aan de Zorgplicht door het dempen op een visvriendelijke wijze uit te voeren.

Amfibieën

Uit verspreidingsgegevens van amfibieën blijkt dat in de omgeving van het plangebied waarnemingen bekend zijn van enkele licht beschermde soorten (Flora- en Faunawet), zoals Kleine watersalamander, Bruine kikker en Meerkikker (NDFF, Van Delft *et al.* 2015). In de omgeving van het plangebied komen geen middelzwaar en zwaar beschermde amfibieënsoorten voor (NDFF, Van Delft *et al.* 2015).

Het is aannemelijk dat enkele van de licht beschermde amfibieënsoorten gebruik maken van het plangebied. Voor licht beschermde soorten geldt een algehele vrijstelling van het overtreden van enkele verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. Om deze reden veroorzaken de plannen geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van amfibieën. Op basis van de nu beschikbare gegevens van de Provincie Noord-Holland geldt voor de genoemde soorten ook volgens de nieuwe Wet Natuurbescherming een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. Daarom veroorzaken de plannen voorsnog geen conflict met (nieuwe) Wet Natuurbescherming.

Reptielen

In de omgeving van het plangebied komen geen reptielen voor (NDFF, van Delft *et al.* 2015). Ook voldoet het plangebied niet aan de habitateisen van reptielen. Om deze redenen worden geen reptielen verwacht in het plangebied en veroorzaken de plannen geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van deze soortgroep. Deze conclusie geldt ook wanneer de nieuwe Wet natuurbescherming van kracht wordt.

Vogels

Door de aanwezigheid van opgaande begroeiing in het plangebied is hier gelegenheid voor broedende vogels. Het is niet uit te sluiten dat jaarlijks enkele vogels van stad en park tot broeden komen in struiken en bomen in en nabij het plangebied, zoals Merel en Roodborst. De daken van de betreffende gebouwen bestaan uit golfplaten en zijn niet geschikt voor soorten die onder dakpannen nestelen, zoals Gierzwaluw. Het gebied is wat dat betreft niet veranderd ten opzichte van het eerdere veldbezoek.

Bij werkzaamheden moet volgens de Flora- en faunawet rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het gaat erom of er een broedgeval is, dat verstoord kan worden. Verstoring van broedgevallen is niet toegestaan vanuit de Flora- en faunawet en hiervoor wordt in principe ook geen ontheffing verleend.

Er zijn verschillende mogelijkheden om conflicten met de Flora- en faunawet ten aanzien van broedende vogels te voorkomen. Werkzaamheden (bijvoorbeeld het bouwrijp maken van het terrein) buiten het broedseizoen uitvoeren, is de meest zekere optie. Een alternatief is om werkzaamheden voor aanvang van het broedseizoen te beginnen, zodat broedpogingen in het werkgebied achterwege blijven door de verstoring tijdens de werkzaamheden. Er dient te worden voorkomen dat tijdens werkzaamheden in het broedseizoen alsnog broedgevallen

ontstaan die kunnen worden verstoord. Dit is mogelijk door geen geschikte plaatsen voor nesten te laten ontstaan tijdens de werkzaamheden, door bijvoorbeeld opslag van snoeihout en materialen niet dagenlang te laten liggen. Mochten er toch vogels tot broeden komen en door de werkzaamheden worden verstoord, dan ontstaat er een conflict met de Flora- en faunawet en moeten de versturende werkzaamheden gestaakt worden tot na de broedperiode van de betreffende soort(en).

Buiten het broedseizoen vallen de meeste nestplaatsen niet onder de bescherming van de Flora- en faunawet, maar een aantal vogelsoorten maakt gedurende het gehele jaar gebruik van de nestplaats of keert jaarlijks terug op dezelfde plaats. Hun nesten en de functionele leefomgeving daarvan worden daarom het gehele jaar beschermd. Vanaf 26 augustus 2009 geldt een aangepaste lijst van soorten met jaarrond beschermde nestplaatsen, die indicatief is en niet uitputtend. Er zijn tijdens het veldbezoek van 30 september 2016 geen nesten van soorten van deze lijst in en nabij het plangebied aangetroffen. Bovendien is het onwaarschijnlijk dat de functionaliteit van eventueel aanwezige jaarrond beschermde nestplaatsen in de omgeving wordt aangetast door de herinrichting van het plangebied.

Samenvattend

De beoogde herinrichting van het plangebied veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van vogels, mits verstoring van broedende vogels en hun nesten wordt voorkomen. De bescherming van vogels in de Flora- en faunawet is geënt op de Europese Vogelrichtlijn. Dit zal in de nieuwe Wet natuurbescherming niet anders zijn, dus de conclusie ten aanzien van vogels geldt straks ook onder de Wet natuurbescherming.

Vleermuizen

Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten zijn zwaar beschermd door de Flora- en faunawet en zijn vermeld in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Hierdoor gelden voor deze soorten striktere beoordelingscriteria bij ontheffingsaanvragen dan bij soorten die niet zijn vermeld in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Vanwege deze specifieke aandacht wordt aan vleermuizen een aparte paragraaf besteed, de overige zoogdiersoorten komen in de volgende paragraaf aan bod. Doordat de vleermuizen staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, zijn ze ook volgens de nieuwe Wet natuurbescherming beschermd.

Er zijn volgens de verspreidingsgegevens zeven verschillende vleermuissoorten in de omgeving van het plangebied waargenomen (NDDF, Hoozeboom 2011). Deze zijn: Gewone baardvleermuis, Watervleermuis, Meervleermuis, Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis. Voor vleermuizen zijn drie onderdelen van het leefgebied te onderscheiden die van groot belang zijn voor de functionaliteit van het leefgebied. Deze zijn: verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. Hieronder worden deze drie elementen besproken.

Verblijfplaatsen

In de zomerperiode hebben vleermuizen in Nederland hun verblijfplaatsen voornamelijk in gebouwen en bomen. Tijdens de winter verblijven zij onder andere in gebouwen, bomen, bunkers en kelders. In het plangebied zijn geen geschikte bomen aanwezig om verblijfplaatsen te herbergen. Ook de gebouwen in het plangebied, met buitenwanden van profielstaal en daken van golfplaten, zijn niet geschikt voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Om deze redenen kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. De plannen veroorzaken daarom geen directe effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen.

Foerageergebied

Het plangebied kan dienst doen als foerageergebied voor een aantal van de bovengenoemde vleermuissoorten die nabij bebouwing jagen, zoals Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Tijdens en na de uitvoering van de herinrichting zal het plangebied in vergelijkbare mate geschikt blijven als foerageergebied als in de huidige situatie. Ook is in de directe omgeving van het plangebied voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Om deze redenen mag worden geconcludeerd, dat de functionele leefomgeving van de in de omgeving mogelijk aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen ten aanzien van foerageergebied gewaarborgd blijft.

Vliegroutes

Bij verplaatsingen tussen verblijfplaatsen en foerageergebied maken vleermuizen om zich te oriënteren meestal gebruik van vaste vliegroutes langs lijnvormige structuren, zoals lanen, boomsingels, (oevers van) sloten en straatpatronen. Dergelijke doorgaande structuren zijn binnen het plangebied afwezig. Door de plannen zullen lijnvormige structuren in de omgeving ongewijzigd blijven.

Conclusie vleermuizen

De uitvoering van de plannen veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen. Vleermuizen zijn beschermd via Europese regelgeving (Habitatrichtlijn) die door de lidstaten moet worden doorvertaald naar de nationale wetgeving. Om deze reden worden vleermuizen volgens de nieuwe Wet natuurbescherming op een vergelijkbare wijze beschermd als volgens de Flora- en faunawet. De conclusie ten aanzien van vleermuizen kan daarom ook na 1 januari 2017 gehandhaafd blijven.

Overige zoogdiersoorten

Licht beschermde zoogdiersoorten

In de omgeving van het plangebied komen verscheidene licht beschermde zoogdiersoorten voor, zoals Egel, Mol en verschillende (spits)muisensoorten (NDFF, Hoogeboom 2011, www.waarneming.nl). Het valt te verwachten dat enkele van deze soorten ook in het plangebied geschikt leefgebied hebben gevonden. Voor licht beschermde zoogdiersoorten geldt een vrijstelling van enkele verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet bij projecten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De afbraak en realisatie van gebouwen, veroorzaken daarom geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van licht beschermde zoogdiersoorten. Volgens de huidige gegevens van de Provincie Noord-Holland staan deze soorten op de vrijstellingslijst bij nieuwe Wet natuurbescherming. Om die reden veroorzaken de plannen ook na 1 januari 2017 waarschijnlijk geen knelpunt met die wet ten aanzien van de genoemde soorten

Middelzwaar en zwaar beschermde zoogdiersoorten

Er komen geen middelzwaar en zwaar beschermde zoogdiersoorten (exclusief vleermuizen) voor in de omgeving van het plangebied (NDFF, Hoogeboom 2011). Door de aard en de ligging van het plangebied worden deze soorten ook niet verwacht. Om deze redenen veroorzaken de plannen geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van middelzwaar en zwaar beschermde zoogdiersoorten (exclusief vleermuizen). Met het intreden van de wet natuurbescherming zal die conclusie waarschijnlijk gehandhaafd kunnen blijven.

Samenvattend

De beoogde herinrichting veroorzaakt geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van de 'overige zoogdiersoorten'. Ook wordt ten aanzien van de 'overige zoogdiersoorten' geen knelpunt verwacht met de Wet natuurbescherming.

4 Conclusies

Op basis van de voorgaande hoofdstukken worden de volgende conclusies getrokken.

Gebiedsbescherming

Het nieuwe bestemmingsplan en de herinrichting van het plangebied veroorzaken geen conflict met wet- en regelgeving ten aanzien van gebiedsbescherming (Natuurbeschermingswet, NNN en overige vormen van gebiedsbescherming).

Soortbescherming

Het nieuwe bestemmingsplan en de herinrichting van het plangebied veroorzaken geen conflict met de Flora- en faunawet ten aanzien van beschermde soorten, mits bij de herinrichting wordt voorkomen dat broedende vogels en hun in gebruik zijnde nesten worden verstoord.

Wet natuurbescherming

Met het samenvoegen van onder andere de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 in de Wet natuurbescherming zullen de bovenstaande conclusies ten aanzien van gebieds- en soortbescherming naar alle waarschijnlijkheid kunnen worden gehandhaafd. Omdat nog niet is vastgesteld voor welke soorten vrijstelling geldt en nog niet vaststaat of de Provincie Noord-Holland bepaalde soorten wil beschermen, dient begin 2017 te worden gecontroleerd of de conclusies inderdaad kunnen worden gehandhaafd.

Literatuur

Delft, J.J.C.W. van, J. Kranenbarg, A. de Bruin & P. Frigge 2015. Waarnemingenoverzicht 2014. Bijlage bij RAVON 59, jaargang 17 nummer 4. RAVON, Nijmegen.

Hoogeboom, D. 2011. Werkatlas van de Zoogdieren van Noord-Holland. Landschap Noord-Holland, Castricum

Stoker, O. 2011. Ecologische beoordeling nieuw bestemmingsplan Tuinstraat 6 en omgeving te Benningbroek (NH). A&W-notitie 1809. Altenburg & Wymenga bv, Feanwâlden.

Geraadpleegde internetsites

www.waarneming.nl

NDFF

Bijlage 5 Wateradvies

Buro Vijn bv
De heer H. Lahuis
Postbus 81
9062 ZJ OENKERK

Buro Vijn	
Ingekomen d.d.	18/10 '11
Ingeboekt door	fronk
Admin. nr.	IB-0999177-7
Bestemd voor	henk
C.c.	
Opmerkingen	



Datum
13 oktober 2011

Uw kenmerk
-

Contactpersoon
K.S. Bruin-Baerts

Onderwerp
Wateradvies woonlocatie Tuinstraat 4
in Benningbroek

Registratienummer
11.35909

Doorkiesnummer
072-582 7214

Geachte heer Lahuis,

Voor het ontwikkelen van een woonlocatie aan de Tuinstraat 4 in Benningbroek zal een planologische procedure moeten worden gevoerd die valt onder de reikwijdte van de watertoets. Uw verzoek om advies inzake dit plan beschouwen wij dan ook als een verzoek in het kader van de watertoets. De inhoud **van** dit plan geeft ons aanleiding te reageren.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in de polder Vier Noorder Koggen, in peilgebied 6750-13, met een streefpeil van NAP -2,20 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van poldersloten (hoofdwaterlopen) naar het gemaal Vier Noorder Koggen. Daar wordt het water via dit gemaal op het IJsselmeer uitgeslagen.

Waterkwantiteit

Uit de ingediende gegevens blijkt dat het ontwikkelen van de woonlocatie geen extra verharding en bebouwing tot gevolg heeft. Er treedt hierdoor verandering op van de afwateringssituatie van het hemelwater richting het oppervlaktewater. Er hoeft daarom ook geen rekening te worden gehouden met het uitvoeren van compenserende maatregelen. Wanneer uit nadere bepalingen blijkt dat de beoogde verhardingstoename toch significant is, $\geq 800 \text{ m}^2$ verhardingstoename, dan verzoeken wij u om in overleg met het hoogheemraadschap de benodigde compenserende maatregelen te bepalen. Eventuele dempingen dienen één op één te worden gecompenseerd.

Waterkwaliteit

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Lozingen op het oppervlaktewater vanuit hemelwaterstelsels kunnen door ongewenste lozingen in de hemelwaterriolering leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater. Het hoogheemraadschap adviseert, en ziet toe hoe het beste met lozingen kan worden omgegaan.

Hoogheemraadschap
Hollands Noorderkwartier
Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard
Bevelandseweg 1, 1703 AZ Heerhugowaard

T 072-582 8282
F 072-582 7010
info@hnhk.nl
www.hnhk.nl

Waterschapsbank
63.67.53.778
ING 1258851
KvK 37161516



Datum
13 oktober 2011

Daarnaast kan met een goede inrichting van het watersysteem sturing worden gegeven aan de kwaliteit van het watersysteem.

De gemeente heeft de zorgplicht voor het hemelwater. Dit houdt in dat zij op een verantwoorde wijze met het hemelwater dient om te gaan. Indien er een vermoeden is dat het afstromende hemelwater verontreinigingen (kan) bevat(ten) (bijvoorbeeld als gevolg van het gebruik van uitlogende bouwmetalen of door verontreinigende activiteiten) of indien het hemelwater loost op kwetsbaar water (EHS, zwemwater, enz.) dan moet de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap naar een doelmatige oplossing zoeken.

Waterinrichting

Op de plankaart van het bestemmingsplan is een nieuwe waterpartij aangegeven. Het realiseren van dermate breed water is echter niet passend in het gebied en de wijze waarop het huidig onderhoud van de waterlopen plaats vindt. In de omgeving hebben de waterlopen beperkte afmetingen en vindt het onderhoud van de waterloop van de kant plaats. Het is daarom niet passend om hier breed water te leggen wat niet van de kant te onderhouden valt. Wij adviseren u daarom om het nieuwe water een niet grotere waterbreedte te geven dan 3,00 meter.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan open water, aanleg verharding $\geq 800 \text{ m}^2$, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap is een watervergunning en/of keurontheffing van het hoogheemraadschap nodig. Houdt u rekening met de noodzakelijke proceduretijd die hiermee is gemoeid. Informatie hierover en de benodigde aanvraagformulieren kunt u vinden op onze internetsite www.hhnk.nl. Ruim voordat u van plan bent met de werkzaamheden te beginnen adviseren wij u voor hiervoor contact opnemen met de afdeling Vergunningen & Handhaving van het hoogheemraadschap.

Tot slot

Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en vastgestelde plan.

Voor verdere vragen of opmerkingen kunt u via bovenstaand telefoonnummer contact opnemen met de heer K.S. Bruin-Baerts van onze afdeling Planvorming. Wilt u zo vriendelijk zijn om toekomstige correspondentie inzake dit project te richten aan de genoemde contactpersoon?

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

namens het college van dijkgraaf en hoogheemraden,
hoofd afdeling Planvorming, voor deze,

A.A. Beems-Kuin
Teamleider Planadvies

Afschrift aan: Gemeente Medemblik, de heer P. Meester, postbus 45, 1687 ZG WOGNUM

Bijlage 6 Watertoets



datum 8-12-2016
dossiercode 20161208-12-14224

Project: Bestemmingsplan Benningbroek - Woonlocatie Tuinstraat
Gemeente: Medemblik
Aanvrager: J. Posthumus
Organisatie: Rho Adviseurs voor de leefruimte

Geachte heer/mevrouw J. Posthumus,

Voor het plan *Bestemmingsplan Benningbroek - Woonlocatie Tuinstraat* heeft u advies aangevraagd in het kader van de watertoets op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat bepaalde aspecten van het plan een zodanige invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap dat de **normale procedure** moet worden gevolgd. Dit betekent dat wij in overleg met u willen bespreken hoe in uw plan rekening kan worden gehouden deze waterhuishoudkundige belangen.

Om het watertoetsproces zo vlot mogelijk te laten verlopen, sturen wij u als bijlage een automatisch gegenereerd *concept* wateradvies. Dit conceptadvies is in twee delen opgesplitst. In het eerste deel van het conceptadvies geven wij aan over welke onderwerpen nader overleg met het hoogheemraadschap noodzakelijk is. Het tweede deel van het conceptadvies bevat de onderwerpen die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit tweede deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en advies te geven over de nog openstaande waterbelangen. Als u eerder een afspraak wilt maken, dan kunt u contact met ons opnemen via ons algemene nummer 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor de gemeente waarin uw plan zich bevindt. Naast het bijgevoegde conceptadvies kunt u op onze website meer informatie vinden over de watertoets in het algemeen:
https://www.hhnk.nl/portaal/schoon-en-gezond-water_3556/item/watertoets_3017.html.

LET OP: Het (concept)wateradvies is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de (ruimtelijke) planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het hoogheemraadschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te doen. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

Met vriendelijke groet,
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG HEERHUGOWAARD
T 072 582 8282
F 072 582 7010
E info@hhnk.nl
W www.hhnk.nl

CONCEPT Wateradvies

Via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl) heeft u Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gevraagd een reactie te geven op het plan *Bestemmingsplan Benningbroek - Woonlocatie Tuinstraat*. Uit de ingediende gegevens is gebleken dat er voor één of meerdere wateraspecten nader overleg noodzakelijk is met het hoogheemraadschap. Deze aspecten benoemen wij in het eerste deel van dit concept wateradvies. In het tweede deel komen de onderwerpen aan bod die slechts een beperkte invloed hebben op de belangen van het hoogheemraadschap en die hierdoor ondervangen kunnen worden met standaard maatregelen. Dit deel van het advies kunt u gebruiken om alvast een eerste aanzet te geven tot de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing van uw plan.

DEEL I

Hieronder vindt u de aspecten waarover nader contact met het hoogheemraadschap noodzakelijk is:

Het ingetekende plangebied heeft de volgende zoneringen (kaartlagen) geraakt:

- Zonering primaire waterlopen

Wij nemen binnen drie weken contact met u op om nadere afspraken te maken en te komen tot advies over bovenstaande waterbelangen.

DEEL II

Dit tweede deel van het advies kunt u direct gebruiken om een aanzet te maken voor de waterparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing.

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Daarnaast beschikt het Hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die u op onze website kunt vinden (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

Verharding en compenserende maatregelen

Uit uw gegevens blijkt dat er geen / slechts in zeer beperkte mate sprake is van een toename van de verharding. Omdat dit een dermate klein gevolg heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven er geen compenserende maatregelen uitgevoerd te worden.

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, 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. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd. Bij voorkeur wordt afstromend hemelwater van verharde oppervlakken eerst voorgezuiverd door een berm, wadi of bodempassage.

U heeft aangegeven dat er binnen het plan geen sprake is van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (rwzi). Dit betekent dat we voor de nieuwe ontwikkeling adviseren om een gescheiden stelsel aan te leggen.

Wij adviseren om met het oog op de waterkwaliteit het gebruik van uitlogbare materialen zoals koper, lood en zink zoveel mogelijk te voorkomen.

Tot Slot

De initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk voor de regeling, financiering en de realisatie van alle maatregelen die voortvloeien uit het plan. Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoeken wij u vriendelijk ons een geactualiseerde versie toe te sturen. Ook ontvangen wij graag een exemplaar van het definitieve en goedgekeurde plan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 - 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

De WaterToets 2014

Bijlage 7 Wateradvies HHNK 18-1-2017

Wateradvies Tuinstraat 4-8 Benningbroek

Van: Wagenaar, Ruud [<mailto:R.Wagenaar@hhnk.nl>]

Verzonden: woensdag 18 januari 2017 9:18

Aan: Haitske Bas

Onderwerp: Watertoets BP bouw 6 woningen Tuinstraat 4-8 Benningbroek

Dag Haitske,

Hierbij onze reactie op het ontwerp bestemmingsplan 'Benningbroek – Woonlocatie Tuinstraat', aanvullend op onze wateradviezen uit 2011 en het advies via de digitale watertoets van 8 december 2016.

We hebben de volgende opmerkingen:

- In het wateradvies uit 2011 is verzocht de geplande te graven waterpartij niet te breed te graven, omdat onderhoud vanaf de kant dan moeilijk zal zijn en varend onderhoud hier niet wenselijk is. In je onderstaande e-mail van 8 december 2016 geef je aan dat het plan is aangepast op dit verzoek. In de toelichting bij het plan staat echter in paragraaf **4.5 Water** dat de gemeente van plan is vast te houden aan aanleg van de brede waterpartij. Dit spreekt elkaar dus tegen. We zouden dit graag ook aangepast zien in de toelichting.
- Een wijziging ten opzichte van het plan uit 2011 is dat in de huidige planopzet een door het plangebied lopende waterloop deels zal worden gedempt. Hierdoor zal een doodlopend gedeelte waterloop ontstaan. Vanwege het gebrek aan doorstroommogelijkheden, de breedte en de opgaande beplanting langs de doodlopende watergang is de kans groot dat hierdoor in de toekomst vuilophoping plaats zal vinden met bijbehorende stankoverlast. Onze verwachting is dat in de doodlopende watergang als gevolg van de vuilophoping zuurstofloze omstandigheden domineren waardoor het een broedplaats voor muggen wordt. In bebouwd gebied achten wij dat onwenselijk. Het doodlopende eind zal dan ook moeten worden voorkomen. Ons voorstel daarvoor is het graven van een nieuw gedeelte waterloop tussen het plangebied en het perceel op Dokter de Vriesstraat 15A. zie onderstaande afbeelding. Graag zien we dat het plan hierop wordt aangepast.
- De in en langs het plangebied gelegen en te graven of verbreden waterlopen zullen allen grenzen aan (toekomstig) particulier terrein. Het onderhoud aan deze waterlopen zal vanaf de kant, deels handmatig, moeten gebeuren. Het hoogheemraadschap is daarom niet voornemens deze waterlopen in onderhoud over te nemen bij de geplande overname onderhoud stedelijk water. De waterlopen zullen dan ook in onderhoud komen bij de aanliggend eigenaren. Ons verzoek is om bij de verkoop van de woningen de bewoners expliciet te wijzen op de onderhoudsplicht.



Tot slot

Mocht de inhoud van het plan wijzigen, dan verzoek ik je vriendelijk me een geactualiseerde versie toe te sturen.

Ik vertrouw erop je hiermee voldoende te hebben ingelicht. Als je nog vragen hebt kun je contact met me opnemen.

Met vriendelijke groet,

Ruud Wagenaar
Beleidsondersteunend medewerker A
Afdeling Watersystemen

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Bezoekadres:
Stationsplein 136
1703 WC Heerhugowaard
Postadres:
Postbus 250
1700 AG Heerhugowaard

t. 072-5827231
m. 0610932095
e. r.wagenaar@hhnk.nl
w. www.hhnk.nl

Per 1 september 2016 hebben we een nieuw adres (maar staan op dezelfde plek als voorheen):

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Stationsplein 136
1703 WC Heerhugowaard

(Let op: het nieuwe adres is in de routeplanners nog niet bijgewerkt. Gebruik daarvoor het adres: Bevelandseweg 1, 1703 AZ Heerhugowaard)



Veilig wonen onder zeeniveau
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

Bijlage 8 Reactie op wateradvies 18-1-2017

Reactie op wateradvies 18-1-2017

Hieronder is een korte weergave opgenomen van de oplossing die tussen het Hoogheemraadschap en de ontwikkelaar is besproken met betrekking tot de doorstroming van de sloot aangrenzend aan het plangebied. In onderstaande tekst is per opmerking van het Hoogheemraadschap aangegeven op welke wijze de beantwoording van de reactie van het Hoogheemraadschap plaats zal vinden in het bestemmingsplan.

In het wateradvies uit 2011 is verzocht de geplande te graven waterpartij niet te breed te graven, omdat onderhoud vanaf de kant dan moeilijk zal zijn en varend onderhoud hier niet wenselijk is. In je onderstaande e-mail van 8 december 2016 geef je aan dat het plan is aangepast op dit verzoek. In de toelichting bij het plan staat echter in paragraaf **4.5 Water** dat de gemeente van plan is vast te houden aan aanleg van de brede waterpartij. Dit spreekt elkaar dus tegen. We zouden dit graag ook aangepast zien in de toelichting.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. De gemeente ziet af van het realiseren van een brede waterpartij overeenkomstig het advies van het Hoogheemraadschap. De inrichtingstekening was op dit punt al aangepast.

Een wijziging ten opzichte van het plan uit 2011 is dat in de huidige planopzet een door het plangebied lopende waterloop deels zal worden gedempt. Hierdoor zal een doodlopend gedeelte waterloop ontstaan. Vanwege het gebrek aan doorstroombmogelijkheden, de breedte en de opgaande beplanting langs de doodlopende watergang is de kans groot dat hierdoor in de toekomst vuilophoping plaats zal vinden met bijbehorende stankoverlast. Onze verwachting is dat in de doodlopende watergang als gevolg van de vuilophoping zuurstofloze omstandigheden domineren waardoor het een broedplaats voor muggen wordt. In bebouwd gebied achten wij dat onwenselijk. Het doodlopende eind zal dan ook moeten worden voorkomen. Ons voorstel daarvoor is het graven van een nieuw gedeelte waterloop tussen het plangebied en het perceel op Dokter de Vriesstraat 15A. zie onderstaande afbeelding. Graag zien we dat het plan hierop wordt aangepast.

Naar aanleiding van deze opmerking is een oplossing gezocht voor het verbeteren van de doorstroming van de doodlopende sloot. Het realiseren van een nieuw gedeelte met een waterloop is niet uitvoerbaar omdat de initiatiefnemer afspraken gemaakt heeft met betrekking tot het overdragen van grond voor de uitbreiding van het bestaande woonperceel. Rho Adviseurs heeft telefonisch contact gehad met het Hoogheemraadschap en gevraagd of er alternatieve mogelijkheden zijn voor het realiseren van een betere doorstroming. Bijvoorbeeld door het realiseren van een lange duiker tussen de verschillende sloten of het concentreren van de afvoer van het hemelwater op de kopse kant van de sloot. Het Hoogheemraadschap heeft aangegeven dat het realiseren de afvoer van het hemelwater op de kopse kant van de sloot een deel van de problemen kan afvangen. Daarnaast is het belangrijk dat de slootkanten open gehouden worden. Hierover dienen de bewoners goed geïnformeerd te worden. Het plaatsen van een lange buis die kan functioneren als duiker, heeft niet de voorkeur van het Hoogheemraadschap. Bij het uitwerken van de inrichting van de openbare ruimte dient specifiek aandacht te zijn voor het afvoeren van het hemelwater in relatie tot de doorstroming van het water in de aangrenzende sloot.

De in en langs het plangebied gelegen en te graven of verbreden waterlopen zullen allen grenzen aan (toekomstig) particulier terrein. Het onderhoud aan deze waterlopen zal vanaf de kant, deels handmatig, moeten gebeuren. Het hoogheemraadschap is daarom niet voornemens deze waterlopen in onderhoud over te nemen bij de geplande overname onderhoud stedelijk water. De waterlopen zullen dan ook in onderhoud komen bij de aanliggend eigenaren. Ons verzoek is om bij de verkoop van de woningen de bewoners expliciet te wijzen op de onderhoudsplicht.

Bij het ontwikkelen van het plan is rekening gehouden met het uitvoeren van het onderhoud van de sloten. Bij de verkoop van de woningen worden bewoners expliciet gewezen op hun onderhoudsplicht.

Bijlage 9 Archeologisch onderzoek



Locatie Tuinstraat, Benningbroek, gemeente Medemblik

Adviesnummer: 223

Opsteller: drs. C.M. Soonius, regio archeoloog West-Friesland

Datum: 15-08-2011

Op verzoek van mevr. H. Bas (gemeente Medemblik) heeft Archeologie West-Friesland gekeken naar het archeologische aspect m.b.t. de locatie Tuinstraat waarvoor een bestemmingsplan wordt vervaardigd door Buro Vijn.

Aangezien er nog geen nota archeologiebeleid is vastgesteld met een bijbehorende beleidsadvieskaart waarop vrijstellingen voor archeologisch onderzoek staan aangegeven is er een archeologische Quicksan uitgevoerd.

Archeologische Quicksan

Bestaande situatie en voorgenomen ingrepen

Het betreft de voorgenomen nieuwbouw van vijf woningen op de kadastrale percelen 488 en 544. Op perceel 544 zijn ook waterpartijen gepland (zie bijlage Buro Vijn: code 09-99-177). Tussen Tuinstraat 6 en 8 wordt een toegangsweg gerealiseerd.

Op perceel 488 is momenteel een bedrijf gevestigd, een deel van het perceel is verhard en het achterdeel van het perceel is in gebruik als tuin/grasland. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. Perceel 544 is in gebruik als weiland. Volgens de gegevens van de gemeente zijn de percelen in het verleden de percelen deels al aangevuld met grond en voor de uitvoering van het plan zullen de gronden nog verder worden aangevuld, nu de Tuinstraat hoger ligt.

Archeologische en aardkundige waarden en verwachtingen in (de directe omgeving van) het plangebied.

Op de IKAW heeft het plangebied een middelhoge trefkans. Op de archeologische verwachtingskaart van West-Friesland Midden heeft het plangebied een middelhoge en lage verwachting voor resp. het Laat Neolithicum en de Bronstijd. Voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd geldt een lage verwachting voor huisplaatsen. De bewoning vanaf de Late Middeleeuwen vond plaats langs de dr. De Vriesstraat (het bewoningslint van Benningbroek). Op de kadastrale minuut van 1811-1832 komt in het plangebied geen bewoning voor. Op de 17^e eeuwse kaart van Johannes Dou staat geen bebouwing aangegeven in het plangebied.

Juist ten noorden van het plangebied is een archeologische vindplaats geregistreerd. Het betreft enkele fragmenten roodbakkerd aardewerk (waarnemingsnummer 104879) die zijn gevonden tijdens de archeologisch onderzoek in het kader van de ruilverkaveling de Gouw (Manning & van der Gaauw, 1987).

Ten oosten van het plangebied ligt het aardkundig monument Benningbroek West. Hier zijn getij-inversiekreekruggen en getijdewelvingen te zien. De inversiekreekruggen waren zo'n 3800 tot 3300 jaar geleden zandige kreken. De kreken maakten deel uit van het kreekruigensysteem van

Spanbroek-Schellinkhout. Door reliëfinversie zijn de zandige kreken hoger komen te liggen dan het omringende ingeklonken kleigebied. Getij-inversieruggen en welvingen komen veel voor in West-Friesland. De zichtbaarheid van de welvingen en inversieruggen is nog redelijk tot goed. In het plangebied zijn, als gevolg van de ophoging van een deel van het gebied geen geulruggen zichtbaar.

Historisch-geografische en historisch-bouwkundige waarden (Bron: CHW Noord-Holland).

De Tuinstraat is een zogenaamde zijkade en is van historisch-geografische waarde (CHW-code WFR259G). Deze zijkaden geven de grenzen aan van de ontginningsblokken aan en moesten tijdens de ontginning het land beschermen tegen de toestroom van water uit de omliggende woeste gronden. De kade is herkenbaar in het wegenpatroon. Dergelijke kaden zijn niet zeldzaam.

De dr. de Vriesstraat is zowel historisch-bouwkundig als historisch-geografisch van hoge waarde (CHW-codes resp. WFR111B/WFR186G). De binnenwaterkerende kade fungeerde als bewoningslint en waarlangs gespreide bewoning aanwezig is en een vaarsloot. De binnenwaterkerende functie is veelal verloren gegaan. Op de kadastrale minuut zijn de huispercelen met soms brede erfsloten goed te zien. Het plangebied bevindt zich juist ten noorden van de huispercelen.

Het plangebied bevindt zich in een gebied met regelmatige strokenverkaveling en is van zeer hoge historisch-geografische waarde (CHW-code WFR323G). Deze zijn zeer kenmerkend voor delen van West-Friesland. De samenhang met de bewonings- en ontginningsas, en afwateringskanalen en de dijken is waardevol. Ook is nog een aantal binnendijken en achterkaden herkenbaar, waardoor de verschillende oorspronkelijke ontginningsblokken nog herkenbaar zijn.

Conclusie

Op basis van de aanwezige (recente) bebouwing, de lage archeologische verwachting en de (relatief) geringe omvang van de grondroerende ingrepen is een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus niet vereist.

Wij verzoeken in het bestemmingsplan (of de omgevingsvergunning) op te laten nemen dat de ontwikkelaar een week voorafgaande aan het graven van de waterpartijen en de sloop van de huidige bebouwing Archeologie West-Friesland hiervan in kennis stelt. Tijdens het graven van de waterpartijen en na de sloop van het huidige pand zal het terrein worden bezocht door een archeoloog/vrijwilliger van Archeologie West-Friesland om waarnemingen te doen en het perceel met behulp van een metaaldetector te onderzoeken. Hieraan zijn geen extra kosten aan verbonden.

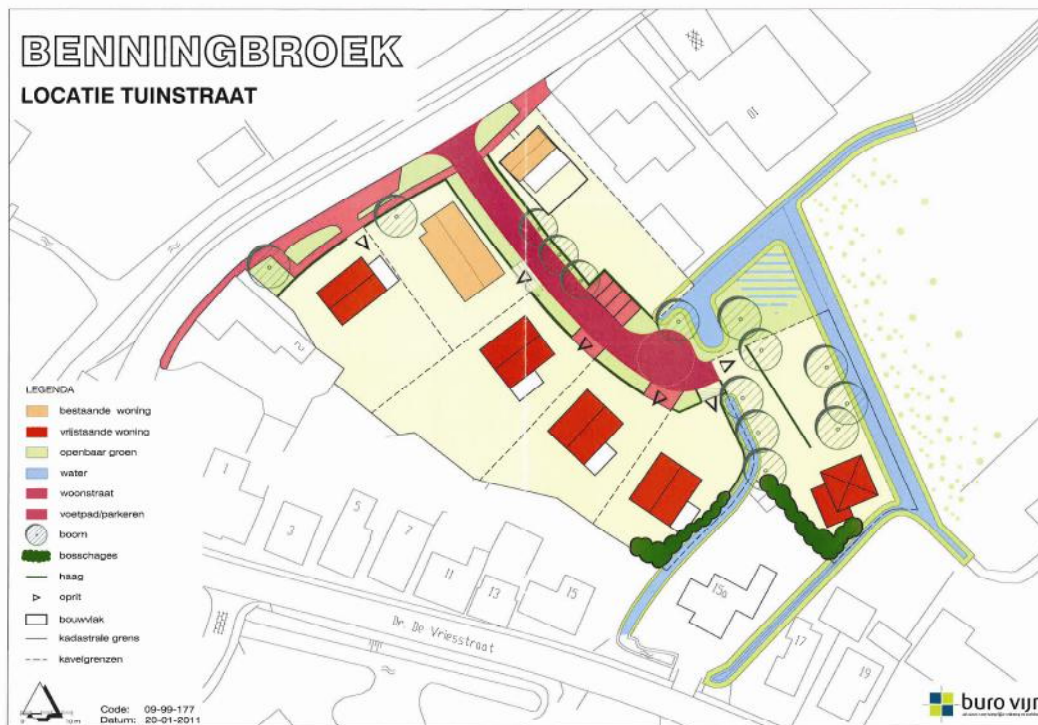
Indien tijdens de uitvoer van de grondwerkzaamheden onverwachte vondsten worden gedaan, dienen deze (conform Monumentenwet 1988) onverwijld te worden gemeld bij Archeologie West-Friesland (06-25272867). Een archeoloog van Archeologie West-Friesland kan dan de noodzakelijke waarnemingen doen. Een dergelijke toevalsvondst zal geen consequenties hebben voor tijd of geld in het project en zal de werkzaamheden niet onnodig belemmeren.

Bronnen:

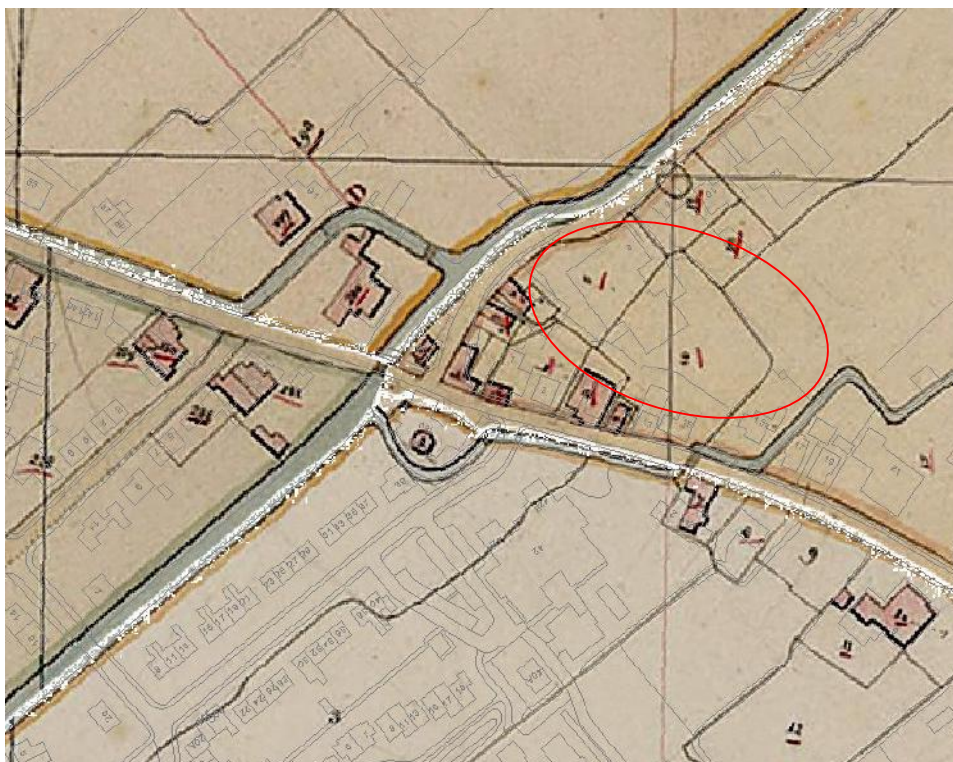
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier/Westfries Archief. Noorderkwartier perfect gemeten. Kaarten van Noorderkwartier en West-Friesland in de 17 eeuw (cd-rom)

Minuutplan, 1811-1832. Gemeente Sijbecarspel, sectie C, genaamd Benningbroek Noord Zijde, eerste blad (watwaswaar.nl)

Provincie Noord-Holland, 2010. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Ontwikkelen met ruimte en kwaliteit. Provincie Noord-Holland, Haarlem.



Inrichtingsschets locatie Tuinstraat



Uitsnede uit kadastrale minuut geplot op huidige topografie: het plangebied Tuinstraat (rode cirkel) is onbebouwd.



Globale ligging plangebied (rode cirkel) op een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Holland. De CHW-codes worden in de tekst behandeld.

Bijlage 10 Nota overleg en Inspraak

Overleg en inspraak voorontwerpbestemmingsplan Benningbroek – Woonlocatie Tuinstraat

0999177, 03-05-2012

Overleg:

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn in de periode van 10 januari 2012 tot en met 6 maart 2012 van de volgende instanties reacties binnengekomen:

1. Provincie Noord-Holland, 27 januari 2012
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
3. Mileudienst West-Friesland
4. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
5. N.V. Nederlandse Gasunie

Overlegreacties

1. Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland geeft aan dat het plan woningbouw in het landelijk gebied betreft en zodoende in strijd is met artikel 13 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). De provincie verzoekt aanvullende gegevens aan te leveren om het ontheffingsverzoek van de gemeente te kunnen beoordelen. Van belang is dat de ontheffing is verleend, voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat.

Reactie:

Op 11 januari 2012 heeft de gemeente een verzoek tot ontheffing op basis van artikel 13 van de PRVS aan de provincie Noord-Holland verzonden. Hiertoe zijn aanvullende gegevens aangeleverd. De provincie heeft op 26 april 2012 ontheffing verleend van artikel 13 van de PRVS.

2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het Hoogheemraadschap adviseert de binnen het plangebied te graven vijverpartij minder breed te graven. Dit omdat de nu geplande brede vijverpartij naar de mening van het Hoogheemraadschap niet vanaf de kant zal kunnen worden onderhouden. In het voorontwerpbestemmingsplan staat aangegeven dat de beoogde vijver van stedenbouwkundig belang is. Het Hoogheemraadschap verzoekt dit uitgangspunt te heroverwegen. Het Hoogheemraadschap verzoekt de gemeente hierover nader te overleggen.

Reactie:

De gemeente neemt het water niet in beheer over. Het slootonderhoud is voor de toekomstige eigenaar/bewoner van het naastgelegen perceel. Het onderhoud is op te lossen met varend beheer, baggeren met een duwbootje en een kraan wanneer dit nodig is. De gemeente wenst vast te houden aan dit stedenbouwkundig uitgangspunt.

3. Milieudienst West-Friesland

De Milieudienst West-Friesland geeft aan dat de geluidbelasting van de Dr. De Vriesstraat niet wordt genoemd en moet worden onderzocht.

Reactie:

De toelichting zal worden aangepast in die zin dat de Dr. De Vriesstraat op gelijke wijze wordt besproken als de Tuinstraat. Onderzoek is niet nodig omdat de bepalende dagintensiteit onder 2200 motorvoertuigen blijft en het een asfaltweg is (in de toelichting wordt de grens voor onderzoek binnen een 30 km zone gelegd op 2450 mvt).

De Milieudienst West-Friesland geeft aan het akoestisch onderzoek zou moeten worden besproken met het bedrijf op Tuinstraat 12.

Reactie:

Dit is niet nodig want de gemeente gaat uit van de planologische mogelijkheden (categorie 3.2.). Het bedrijf doet dat zelf ook zoals blijkt uit de inspraakreactie.

De Milieudienst West-Friesland geeft aan dat het geen probleem is dat het nog uit te voeren bodemonderzoek, voor het deel dat nog niet is onderzocht, pas plaatsvindt na vaststelling van het bestemmingsplan (het is zelfs praktischer omdat dan eerst kan worden gesloopt), als maar duidelijk is dat de risico's op bodemverontreiniging bij de initiatiefnemer liggen.

Reactie:

Op 31 januari 2007 heeft een 'nulmeting' voor het terrein plaatsgevonden. Een kleine strook grond ten oosten van het plangebied is toen niet meegenomen in het onderzoek, dit was ten tijde van het onderzoek geen onderdeel van de ontwikkeling. Conclusie van het onderzoek is dat er geen aanleiding bestond aanvullend onderzoek uit te voeren. De gemeente gaat er van uit, zoals de milieudienst zelf ook aangeeft dat de verwachting is dat er geen of weinig bodemverontreiniging zit in het nu niet onderzochte oostelijke gebied. Pas bij feitelijke bouw een bodemonderzoek doen is het meest praktisch. Het wettelijk risico is voor de initiatiefnemer.

De Milieudienst West-Friesland geeft aan dat de opgenomen tekst over duurzaam bouwen akkoord is, op een wijziging in de tweede alinea na.

Reactie:

Het door de Milieudienst West-Friesland aangedragen tekstvoorstel met betrekking tot vermelding gemeentelijk beleid zal in de toelichting worden overgenomen.

De Milieudienst West-Friesland geeft aan dat de tekst zoals opgenomen met betrekking tot Bedrijven en milieuzonering, evenals Luchtqualiteit en Externe veiligheid akkoord is.

Reactie:

Geen.

4. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord geeft aan dat er geen sprake is van relevante risico's ten aanzien van de externe veiligheid. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle bedrijven (Bevi-inrichtingen), transportroutes voor gevaarlijke stoffen over weg, spoor of hoge druk buisleidingen. De Veiligheidsregio heeft dan ook geen opmerkingen.

Reactie:

Geen.

5. N.V. Nederlandse Gasunie

De N.V. Nederlandse Gasunie geeft aan geen opmerkingen te hebben.

Reactie:

Geen.

Inspraak:

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraakverordening van 20 januari 2012 tot en met 1 maart 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn de volgende inspraakreacties binnengekomen.

1. Inspreker 1

Inspreker 1 geeft aan dat het bedrijf van inspreker 1 een milieucategorie 3.2. betreft en zodoende een afstand van 100 meter tot aan een rustige woonwijk gehanteerd dient te worden. Hierdoor is inspreker 1 van mening dat er geen nieuwe woningen binnen 100 meter van de grens van het bedrijfsperceel van Inspreker 1 gerealiseerd moeten worden. Inspreker 1 is het dan ook niet eens met de opvatting dat het gebied gekenmerkt kan worden als een “gemengd gebied”, waardoor een afstand van 50 meter aangehouden zou kunnen worden.

Reactie:

De gemeente is van mening dat er wel sprake is van een gemengd gebied, naast de woonfunctie komen een administratiekantoor, een school, een aantal bedrijven aan de Tuinstraat en een Tuinderij voor. De toelichting wordt hier op aangepast.

Inspreker 1 geeft aan dat nut en noodzaak om een vrijstaande woning te bouwen op het te verwerven agrarisch perceel niet aanwezig is. Er ontbreekt volgens Inspreker 1 een exploitatieopzet, waaruit zou blijken hoeveel compensatiewoningen nodig zijn ten opzichte van de te saneren bebouwing. Inspreker 1 is dan ook van mening dat niet wordt voldaan aan de uitvoeringsregeling “Ruimte voor Ruimte” van de provincie Noord-Holland.

Reactie:

De meest oostelijk gesitueerde woning is nodig voor het sluitend maken van de exploitatie. Er is wel degelijk een exploitatieopzet, waaruit dit blijkt. De exploitatieopzet is geheim, maar kan te zijner tijd wel aan een rechter ter beschikking worden gesteld. De ruimte voor ruimte regeling van de provincie is hier niet van toepassing, het gaat hier om een uitbreiding van het bebouwd gebied. Voorts is de meest oostelijk gesitueerde woning een stedenbouwkundige afronding van het geheel. De ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe buurtje wordt bepaald door een ruim opgezet profiel. De woningen zijn gericht op de weg en staan parallel met de voorgevel aan het tracé van de weg. De buitenste woning maakt zich los van het straatje. De tuin met beplanting wordt beeldbepalend. De architectuur van de buitenste woning kan zich enigszins onderscheiden door de excentrische en losse situering. Deze losse situering sluit aan op het informele en het halfopen bebouwingspatroon en past bij het terugrooien van de wat grotere bouwvolumes ten opzichte van de kleinere woningen binnen het bebouwingspatroon van de lintbebouwing.

2. Inspreker 2

Inspreker 2 heeft een inspraakreactie ingediend namens acht omwonenden. Aangegeven wordt dat er algemene en individuele bezwaren zijn. Gevraagd wordt om met de gemeente hierover van gedachten te wisselen.

Reactie:

De gemeente heeft de in de inspraakreactie genoemde omwonenden uitgenodigd voor een overleg op 23 april 2012. Als bijlage bij deze nota is het verslag van dit overleg gevoegd. Zoals uit dit verslag blijkt, zijn er geen punten die aanleiding geven tot het aanpassen van het voorontwerp bestemmingsplan.

Verslag inspraakbijeenkomst omwonenden plan Woonlocatie Tuinstraat

Datum : 23 april 2012

Aanwezig :

1. Gemeente
 - De heer J. Mooij, voorzitter/ projectleider
 - Mevrouw H. Bas, juridisch medewerker
2. Ontwikkelaar
 - De heer F. Dekker, adviseur C. Vlaar/ projectontwikkeling
3. Bewoners
 - Mevrouw A.J.M. Aerts, Tuinstraat 2, Benningbroek
 - De heer R.A.M. Breet, Tuinstraat 2, Benningbroek
 - De heer M.J. de Leeuw, Dr. de Vriesstraat 7, Benningbroek
 - De heer C.N.M. Koning, Dr. de Vriesstraat 11, Benningbroek
 - De heer T.J. M. Huibers, Dr. de Vriesstraat 15, Benningbroek
 - De heer C. Nieuwenhuizen, Dr. de Vriesstraat 17, Benningbroek

1. Opening

De heer Mooij opent de bijeenkomst en heet de aanwezigen hartelijk welkom. Hij stelt zichzelf en mevrouw Bas voor. De heer Mooij is namens de gemeente projectleider van het plan en mevrouw Bas is belast met de (bestemmings-)planprocedure.

De heer Dekker stelt zich voor als de adviseur van de heer Vlaar en hij begeleidt het project voor/ namens de heer Vlaar.

De heer Mooij geeft aan dat deze formele bijeenkomst als doel heeft om aanwezigen in de gelegenheid te stellen mondeling hun inspraakreacties naar voren te brengen. Daarnaast kan het plan zo nodig vanuit de gemeente en vanuit de ontwikkelaar worden toegelicht.

De stand van zaken op dit moment is dat het plan is behandeld in de ARO-commissie van de provincie. De ARO-commissie beoordeelt plannen, voor zover deze niet liggen binnen "bestaand bebouwd gebied"/ in het buitengebied. Dit plan ligt voor een klein gedeelte in het buitengebied. Door de ARO-commissie is een positief advies gegeven. De provincie moet echter hiervoor nog het formele besluit nemen. Dit is een onderdeel van de bestemmingsplanprocedure.

2. Inspraakreacties

Reactie

- De heer Huibers geeft aan dat er destijds voorwaarden zijn gesteld aan de bedrijfsverplaatsing van het bedrijf van de heer Vlaar. Uitgangspunt was dat de gemeente een landelijke gemeente is. Behoud van een doorkijk op het achterland stond voorop. Door onder andere de manege heeft er al een verdichting plaatsgevonden. Er zou echter zeker een groene zone blijven. In plaats hiervan komen er nu woningen.

Reactie

- De heer Koning geeft aan dat er in het verleden 'harde' afspraken zijn gemaakt. De wethouder de heer Gutter stond hiervoor in. Er zou een tussenruimte blijven tussen de nieuwe locatie van de bedrijvigheid en de woningen. Vervolgens moeten de omwonenden via de krant vernemen dat er woningbouw komt in de tussenruimte.

Toelichting gemeente

Uitgangspunt was dat het bedrijf van de heer Vlaar verplaatst zou worden. De bestaande bebouwing blijft echter op dat moment gewoon bestaan en kan niet worden 'wegbestemd'. De geldende bedrijfsbestemming kan niet zomaar van de locatie worden afgehaald. Dit betekent dat bij verkoop van het perceel een zelfde bedrijf kan worden gevestigd. Dit hoeft niet hetzelfde type bedrijf te zijn, als het maar een bedrijf is van dezelfde milieucategorie.

De gemeente wilde graag, gelet op de situatie van het bedrijf, de bedrijfsbestemming van de locatie afhalen. Dan moet er echter gekeken worden naar een andere invulling van de locatie, om dit ook financieel haalbaar te maken. Het nieuwe bestemmingsplan geeft mogelijkheid voor woningbouw. De markt heeft uiteindelijk invloed op het moment van realisatie.

Reactie

- De heer Huibers geeft aan dat aangegeven was dat achter de schuur van de heer Vlaar geen opslag mocht plaatsvinden. Vervolgens is echter gedoogd dat toch op het achterterrein opslag plaatsvond. Uitbreiding naar achteren zou echter niet meer plaatsvinden.

Toelichting gemeente

Op grond van het bestemmingsplan kon eerder nog verder naar achter worden uitgebreid. De gemeenteraad was echter voorstander van een nieuwe locatie/plan. De eerste stap hierin was de bedrijfsverplaatsing naar het bedrijventerrein aan de Tuinstraat. Dit is een lang traject geweest, onder andere vanwege nieuwe wetgeving gedurende de procedure.

Het nieuwe plan op de bestaande/oude locatie moest vervolgens voldoen aan een aantal gestelde randvoorwaarden. Zo zijn het type woningen (vrijstaand), de eisen van de milieuzonering in verband met het bedrijf aan de Tuinstraat 12 en een positieve exploitatie de belangrijkste te stellen randvoorwaarden. Voor de realisatie van het woningbouwplan moeten de nodige kosten worden gemaakt. Hier moeten voldoende opbrengsten tegenover staan.

Reactie

- Mevrouw Aerts geeft aan dat het niet duidelijk is of er ooit toch woningbouw komt in de open ruimte, tussen de nieuwe bedrijfslocatie en het voorliggende plan.

Toelichting gemeente

Waar woningbouw komt in de gemeente, wordt uiteindelijk bepaald door de gemeenteraad. Gezien de teruglopende woningbehoefte is er op dit moment zeer weinig kans dat binnen afzienbare tijd in de naastgelegen vrije tussenruimte woningbouw komt. Ook is op basis van de huidige omstandigheden/ situatie de verwachting dat de provincie hier niet aan zal willen meewerken. Daarbij zijn er voldoende andere geschikte locaties voor woningbouw.

De gemeente wil als vervolg op de eerdere bedrijfsverplaatsing van heer Vlaar wel meewerken aan het woningbouwplan op deze locatie. Hoewel de behoefte op dit moment niet zo groot is, is het vanwege de lange procedure van belang op tijd met een plan te starten. Als de markt dan aantrekt kan men gelijk van start zonder dat er eerst planologische procedures moeten worden gevolgd.

Reactie

- De heer Koning vraagt zich af of de komst van een nieuw bedrijf op de locatie kan worden tegengehouden.

Toelichting gemeente

Als de bestemming wijzigt, kan er geen nieuw bedrijf komen. Zolang de huidige bestemming geldt, zijn er echter bedrijfsactiviteiten mogelijk. Mogelijk vereist dit bepaalde technische aanpassingen op de locatie, maar dat is een kwestie van uitvoering.

Ten tijde van de bedrijfsverplaatsing is al besloten tot woningbouw. Hiervoor moet de huidige wetgeving in acht worden genomen.

Reactie

- Mevrouw Aerts vraagt zich af waar de te bouwen stolp precies komt te staan.

Toelichting gemeente

De stolp mag eventueel worden gesplitst in 2 woningen op basis van het stolpenbeleid van de gemeente. Dit beleid is vastgesteld om bestaande stolpen te behouden en de bouw van nieuwe stolpen te stimuleren. Voor de bepaling van de afstand van de stolp tot de weg is gekeken naar de rooilijn van de andere lintbebouwing langs de Tuinstraat. De stolp moet worden gebouwd binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan. Verder is in het algemeen de situering van de woningen bepaald door de aan te houden afstand tot het bedrijf aan Tuinstraat 12. Dit perceel heeft een bedrijfsbestemming, welke in acht moet worden genomen. Deze afstand geldt niet voor bestaande woningen, maar wel voor nieuw te bouwen woningen.

Door u, als omwonenden, is ook nog de opmerking geplaatst dat het vervelend is om de ontwikkeling van een plan uit de krant te vernemen. Voor de gemeente is het echter gebruikelijk om plannen via de krant bekend te maken. Plannen worden bekend gemaakt met inachtneming van de wettelijke regels. Op deze wijze wordt ook niemand vergeten. Daarnaast is echter natuurlijk altijd overleg tussen burens mogelijk. Het is van belang omwonenden tijdig te informeren. Het juiste moment is echter altijd lastig te bepalen. Een plan verandert in het begin namelijk nog regelmatig.

Door de heer Dekker wordt in aanvulling hierop nog toegelicht dat de heer Vlaar eerst duidelijkheid wilde hebben over de doorgang van het project, alvorens de omwonenden te informeren.

Reactie

- Mevrouw Aerts vraagt zich af wanneer er duidelijkheid komt over de te bouwen woningen.

Toelichting gemeente

De woningen worden gebouwd op basis van een omgevingsvergunning. Het gaat hier om vrije kavels, zodat pas met de omgevingsvergunning duidelijkheid komt over het uiterlijk van de te bouwen woning. De eerste stap is dat de bestemmingswijziging wordt vastgesteld. Pas na verkoop van de kavels vindt de woningbouw plaats. De omgevingsvergunning wordt getoetst aan de regels van het bestemmingsplan. Ook is er een welstandtoetsing.

Reactie

- De heer Koning vraagt zich af of de omvang/afmetingen van de te bouwen woningen onbeperkt is.

Toelichting gemeente

Voor de te bouwen woningen zijn de regels van het bestemmingsplan bepalend. Woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Dit geeft een beperking. Op grond van de huidige wetgeving is het echter mogelijk om bepaalde zaken binnen gestelde regelgeving vergunningsvrij te bouwen op je erf. Hierbij kan gedacht worden aan een garage of een aanbouw aan de achtergevel. Dit zorgt ervoor dat de kavel ook met vergunningvrije bouwwerken bebouwd kan worden zonder de gemeentelijke bemoeienis ten aanzien van vergunningen e.d..

Reactie

- De heer de Leeuw leest zijn reactie voor tijdens de bijeenkomst. Deze reactie is als bijlage bij dit verslag opgenomen.

Toelichting gemeente

Op een aantal punten van de heer Leeuw kan een eerste toelichting worden gegeven.

- Huisnummering

De huisnummering staat los van het plan. Vaststelling van de huisnummering gebeurt apart en kan op verschillende wijze gebeuren.

- Grenzen percelen

Bij het plangebied wordt uitgegaan van de kadastrale (juridische) grenzen. Als de feitelijke situatie anders ligt, moeten burens dit gezamenlijk oplossen. In het bestemmingsplan wordt niets bepaald over bestaande gezamenlijke erfafscheidingen en erfbeplantingen en dergelijke. Dit wordt bepaald door het civiele recht, onder ander het burensrecht.

- Schade door bouwwerkzaamheden

Geadviseerd kan worden altijd de eigen opstalverzekeraar in kennis te stellen van de aanstaande bouwwerkzaamheden. Degene die bouwt moet een CAR-verzekering afsluiten. Mogelijk zal hiervoor ook vooraf een bouwkundige opname plaatsvinden van de omliggende bebouwing. Eventueel kan, indien nodig, trillingsvrij geheid worden. Dit is een zaak van de bouwer/ aannemer.

- Riolering

Er is op de locatie al een riolering aanwezig. Eventueel wordt deze aangepast op basis van de te maken capaciteitsberekening voor de nieuwe situatie. Daarnaast vindt de hemelwaterafvoer gescheiden plaats richting het oppervlaktewater.

- Bomen

De heer Dekker geeft aan dat als het gaat om het kappen van de bestaande bomen, er overleg met de bewoners zal plaatsvinden.

- Ondergrond plan en omgeving

Het bestemmingsplangebied gaat uit van de kadastergrens. Niet alle bebouwing staat tegenwoordig nog op de kadasterkaart. De Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) is gebruikt als ondergrond. Ook hier staan niet alle bestaande gebouwen op. Met name kleine gebouwen worden niet ingetekend. Wel zijn er regelmatig nieuwe luchtfoto's beschikbaar, waarop alle aanwezige bebouwing is te zien.

Reactie

- De heer Huibers en de heer Koning vragen zich af hoe de procedure verder gaat.

Toelichting gemeente

Binnenkort wordt de gevraagde ontheffing van de provincie verwacht. De ingediende zienswijzen worden voorgelegd aan het college, tezamen met de reacties van de diverse instanties. Door het college wordt de nota van inspraak en overleg, met het commentaar op de reacties, vastgesteld. De volgende stap in de procedure is vervolgens de ter inzage legging van het ontwerpplan. Degenen die een reactie hebben ingediend krijgen een afschrift van de nota en bericht over het vervolg van de procedure. De gemeenteraad stelt uiteindelijk het bestemmingsplan vast. Dit bestemmingsplan treedt echter pas na afloop van de beroepstermijn in werking.

Reactie

- De heer Nieuwenhuizen vraagt wat het belang is van de laatste woning in het plan.

Toelichting gemeente

De laatste woning in het plan zorgt ervoor dat het plan financieel exploitabel is. Deze woning is dus van belang voor de totale financiële haalbaarheid van het plan.

3. Sluiting

De heer Mooij bedankt de aanwezigen en sluit de inspraakbijeenkomst.

M. J. de Leeuw

Dr. de Vriesstraat 7

1654 JS BENNINGBROEK

14 - maart-2012

Betreft bezwaar Plan Woonlocatie Tuinstraat te Benningbroek { Gem. Medemblik }:

L.S,

Als bewoner / eigenaar van de percelen Dr. de Vriesstraat 5 - 7 te Benningbroek , maak ik gaarne van deze gelegenheid gebruik om mijn persoonlijke argumenten kenbaar te maken m.b.t. de voorgenomen plannen " woonlocatieplan Tuinstraat ". In algemene zin een overvalgevoel, waarop een plan als dit je bereikt. Als goede burens zou toch op zijn minst eerst eens door de particuliere opdrachtgever en belanghebbende e.e.a. aan de omwonenden kunnen zijn kenbaar gemaakt. Dat is niet gebeurd! Van een BURO VIJN , dat toch niet voor het eerst met een bijltje als dit hakt, zou ik dit ook hebben mogen en kunnen verwachten. Is niet gebeurd! Dat het plan al jaren eerder aan de orde moet zijn geweest, leid ik af uit het feit dat er al lange tijd ruimte is gelaten in de huisnummering in deze omgeving tussen reeds wat langer bestaande panden en de allerlaatste bedrijfsuitbreiding verderop, waar ook het huidige bedrijf op het thans voorliggende woonlocatieplan wordt voortgezet. Eerder gedane uitspraken vanuit de toenmalige gemeente Noorder Koggenland bij gelegenheid van de uitbreiding van het huidige nog bestaande bedrijf op de ' woonlocatie' = waarvan ik duidelijk wil stellen daarvan nimmer hinder of overlast van betekenis te hebben ondervonden = als dat verdere uitbreiding niet meer mogelijk zou zijn in de toekomst en het verder groene ruimte zou blijven! Voor wat het waard is! Verbaasd ben ik voorts over het feit dat de tekeningen van het voorgenomen plan, geplaatst op een zogenaamde kadastrale kaart van het directe omgevingsgebied, meer ruimte doet suggereren aan vrije ruimte op de erven van enkele aanliggende bestaande panden van de Dr.de Vriesstraat . nrs. 3,5,7,11,13,15. Waarom niet van de werkelijke huidige bestaande wordt uitgegaan, is voor mij een raadsel. Diverse objecten ontbreken geheel, maar staan er al jaren /of de oppervlakte van bestaande panden is in werkelijkheid reeds lang gewijzigd. Het huidige uitzicht op het bestaande bedrijf Tuinstraat 4, is voor mij nu niet bepaald appetijtelijk te noemen, en de opheffing ervan zou mij dan ook niet onwelgevallig zijn. Het onderhavige plan zou voor mij zelfs als een verbetering kunnen worden uitgelegd. Afhankelijk dan wel van de beoogde rooilijnen van de nieuwe woningen, de grootte der panden en de dan overblijvende ruimte in meters tot de achter=erfgrens. Dat is nu voor mij moeilijk in te schatten. Mijn objecten zijn niet onderheid. De nieuw te bouwen woningen zullen vrij zeker wel worden onderheid. Welke garantie kan worden gegeven in geval van schade bij mij? Riolering: bestaande afvoeren gaan alle naar de bestaande drukleiding gelegen op het grondgebied van de woonlocatie. Uitbreiding daarop van de nieuwe woningen kan mogelijk problemen opleveren in de doorstromingscapaciteit. Inzicht in de afvoer en lozing van het hemelwater heb ik mogelijk gemist. Dat heeft in de bestaande situatie al wel eens tot problemen geleid. Gaarne aandacht hiervoor inden niet reeds voorzien. Groenbeplanting op de woonlocatie: Wat zal en kan worden gehaanhaafd in het bestaande bomenpotentieel? Wat wordt er t.b.v. het aanzien/ uitzicht gepland in geval van

nieuwe aanplant?

Tot zover voor dit moment: met dank voor het aanhoren.

M.J. de Leeuw.



Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Benningbroek - Woonlocatie Tuinstraat met identificatienummer NL.IMRO.0420.BPBENNTUINSTRAAT-0002 van de gemeente Medemblik;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en 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 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.7 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.
Hieronder wordt niet begrepen de huisvesting van buitenlandse werknemers;

1.8 bedrijf:

beroepsbezigheid, handwerk, en ook: onderneming die zich bezig houdt met het maken en/of verhandelen van bepaalde goederen en/of het leveren van bepaalde diensten;

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een woonfunctie die wordt gebruikt voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.10 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;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijbehorend bouwwerk:

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

1.14 bouwen:

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

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

1.23 ecologische waarden:

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

1.24 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.25 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.26 gebouw:

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

1.27 gebruiksmogelijkheden:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;

1.28 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.29 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;

1.30 logies:

een mogelijkheid om te overnachten;

1.31 logiesverstrekking:

het tegen vergoeding verstrekking van logies, waaronder begrepen bed and breakfast. Onder logiesverstrekking wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijk of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamperverhuur;

1.32 mansardekap:

een dakvorm met gebroken, naar buiten geknikte vlakken, waarbij het onderste gedeelte van het schuine dak steiler is dan het bovenste gedeelte;

1.33 milieusituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt.

Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt;

1.34 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.35 ondergronds:

beneden peil;

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. indien op het land wordt gebouwd:
 - 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - 2. 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;
- b. indien in het water wordt gebouwd:
 - 1. de hoogte van het gemiddelde waterpeil;

1.39 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.40 prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht.

Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 sociale veiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;

1.42 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen, verstrekken of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, wagen of tafel;

1.43 straat- en bebouwingsbeeld:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.44 verkeersveiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie;

1.45 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bij een afzonderlijk huishouden moet het gaan om personen of een groep personen waarbij er sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling zoals een traditioneel gezin;

1.46 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.47 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.48 woonsituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

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 boeibord, 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (ontsluitings)wegen, straten en paden;

met daaraan ondergeschikt:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. 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 geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van andere bouwwerken, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 20,00 m bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de verkoop en opslag van lpg;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het stallen van materieel of opslaan van materiaal;
- d. het gebruik van gronden voor meer dan twee rijstroken;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b. recreatieve vaarroutes;
- c. oevers en bermen;
- d. natuurvriendelijke oevers;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, dammen, duikers, steigers en gelijksoortige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

4.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen zal ten hoogste 0,40 m bedragen, gemeten ten opzichte van het gemiddelde waterpeil;
- b. de doorvaarthoogte van bruggen, duikers en andere overspanningen of overkluizingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken, zal ten minste 1,50 m bedragen;
- c. de doorvaartbreedte van bruggen, en andere overspanningen of overkluizingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken, zal ten minste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de geluidssituatie, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 4.2.2 sub b in die zin dat de doorvaarthoogte van bruggen, duikers en andere overspanningen of overkluizingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken, wordt verkleind tot 1,00 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van gronden als ligplaats voor woonschepen of woonarken of casco's (caissons) die tot woonschip of woonark kunnen worden omgebouwd.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het behoud en het herstel van de bestaande hoofdvormen van de stolpen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp".

met daaraan ondergeschikt:

- a. wegen en straten;
- b. paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbijbehorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. 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. hoofdgebouwen zullen vrijstaand worden gebouwd;
- d. het aantal woningen bedraagt ten hoogste het bestaande aantal dan wel het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- f. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 180 m²;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 7,00 m bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 12,00 m;
- h. een hoofdgebouw zal worden afgedekt met een kap;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer respectievelijk minder is dan wel zal een kap in de vorm van een mansardekap worden uitgevoerd;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stulp' mogen uitsluitend stolpwoningen als hoofdgebouw worden gebouwd, waarvoor in afwijking van de subleden f, g, h en i geldt dat:
 - 1. de woning wordt uitgevoerd in de vorm van een karakteristieke West-Friese of Noordhollandse stulp;
 - 2. het grondoppervlak van de stulp minimaal 12x12 m en maximaal 20x20 m bedraagt;
 - 3. de dakhelling minimaal 45° en maximaal 52° bedraagt;
 - 4. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
 - 5. de bouwhoogte maximaal 15 m bedraagt.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 60 m² per hoofdgebouw bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval die oppervlakte als maximum geldt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, en minus de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen, tenzij het bestaande percentage groter is, in welk geval dat percentage als maximum geldt;
- d. de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk zal niet hoger zijn de goothoogte van de woning waartegen wordt gebouwd, met een maximum van 3,50 m;
- e. de bouwhoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
- f. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m respectievelijk 6,00 m bedragen;
- g. de goot- en bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,00 m respectievelijk 6,00 m bedragen;
- h. bij vrijstaande hoofdgebouwen worden bijbehorende bouwwerken op ten minste 1,00 m afstand van de erfgrens gebouwd;
- i. voor een uitgebouwd bijbehorend bouwwerk aan de voorzijde van het hoofdgebouw geldt een maximale bouwhoogte van 3,25 m, een diepte van maximaal 1,50 m en een breedte van maximaal 2/3 van de oorspronkelijke voorgevel;
- j. bijbehorende bouwwerken zullen uitsluitend binnen 50 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn van de woning worden gebouwd;
- k. bijbehorende bouwwerken zullen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing".

5.2.3 *Andere bouwwerken*

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken, geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. er zullen geen paardrijbakken worden gebouwd;
- d. andere bouwwerken zullen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing".

5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 5.2.1 sub b in die zin dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 5.2.1 sub e in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 5.2.1 sub h en i in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- d. het bepaalde in lid 5.2.1 sub i in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;

- e. het bepaalde in lid 5.2.2 sub a en h in die zin dat een bijbehorend bouwwerk op minder dan 2 m achter, c.q. vóór de voorgevelijn van een hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan of op minder dan 1 m afstand van de zijdelingse en achterste perceelsgrens wordt gebouwd;
- f. het bepaalde in lid 5.2.2 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. het bepaalde in lid 5.2.2 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 300 m², mits:
 - 1. het bouwperceel groter is dan 750 m²;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat:
 - 1. de omvang van de activiteit meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing (woning en bijbehorende bouwwerken) met een maximum van 50 m² bedraagt;
 - 2. er afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
 - 3. het gebruik nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
 - 4. er niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
 - 5. er detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van kleinschalige verkoop in verband met de beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten;
 - 6. de activiteit niet wordt uitgeoefend door de bewoner;
 - 7. opslag van goederen in het kader van de bedrijfsvoering plaatsvindt;
- d. het gebruik als opslag-, los- of laadplaats voor handelsdoeleinden;
- e. het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als recreatief nachtverblijf;
- f. het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van buitenlandse werknemers;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Splitsing stolp

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.5.1 sub a voor het splitsen van stolpen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stolp', mits:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan 2;
- b. op het bouwperceel voldoende leefruimte overblijft voor twee woningen, wat inhoudt dat:
 - 1. op beide bouwpercelen, na het volledig benutten van de oppervlakte aan toegestane bijbehorende bouwwerken, het bouwperceel voor minder dan 50% bebouwd zal zijn;
 - 2. parkeren ruim voldoende op eigen perceel kan plaatsvinden, uitgaande van 1 parkeerplaats op eigen terrein;
- c. de karakteristieken van de stolpboerderij niet verloren gaan en het aanblik van één stolp behouden blijft, één en ander te bepalen door de gemeentelijke welstandscommissie.

5.6.2 Logiesverstrekking

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.5.1 sub e in die zin dat op percelen waar de woonfunctie aanwezig is, gronden en bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:

- a. de oppervlakte voor logiesverstrekking niet meer bedraagt dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel tot een maximum van 60 m²;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersontsluiting- en parkeersituatie (de eventuele extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd).

5.6.3 Theetuin

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.5.1 sub g en h in die zin dat bij een woonhuis een theetuin wordt gevestigd, mits:

- a. de schenkerij binnen de bestaande bebouwing wordt gevestigd;
- b. een klein buitenterras ten behoeve van de theetuin mag worden aangelegd;
- c. de vloeroppervlakte 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande afwijkende maatvoering

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

7.2 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijbehorende bouwwerken zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 4 m.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast en er geen bezwaren zijn uit waterhuishoudkundig oogpunt.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van gronden en bouwwerken op een wijze of tot doel strijdig met de bestemming;
- b. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- c. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een smartshop, een growshop en een headshop, alsmede het gebruik van opstallen voor het telen, bewerken en verhandelen van soft- en harddrugs;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken als standplaats voor kampeermiddelen;
- f. het gebruik van gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
- g. het gebruik van leegstaande gebouwen voor de huisvesting van buitenlandse werknemers;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor gasboringen, gaswinning en winning van schaliegas;
- i. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zonnepanelen anders dan op daken van gebouwen of overkappingen.

8.2 Ondergeschikte functie

Een ondergeschikte functie mag een omvang hebben van niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, tenzij in de betreffende bestemming een andere maatvoering gekoppeld is aan de ondergeschikte functie.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
 - b. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - c. deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
 - e. deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
 - f. deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
 3. ten behoeve van overige andere bouwwerken tot niet meer dan 10 m;
 - g. deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.
 - h. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
- mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. het beloop of profiel van wegen of aansluitingen van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- b. bouwvlakken worden verschoven, mits de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

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 Nota parkeernormen 6 maart 2014 , dan wel de opvolger van 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 kan worden gebouwd 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 een 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 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning 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.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- e. Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die onder het overgangsrecht zijn gebracht mogen worden gebruikt overeenkomstig een veldschuur.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Benningbroek - Woonlocatie Tuinstraat
van de gemeente Medemblik.

Behorend bij het besluit van ...

Bijlagen 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

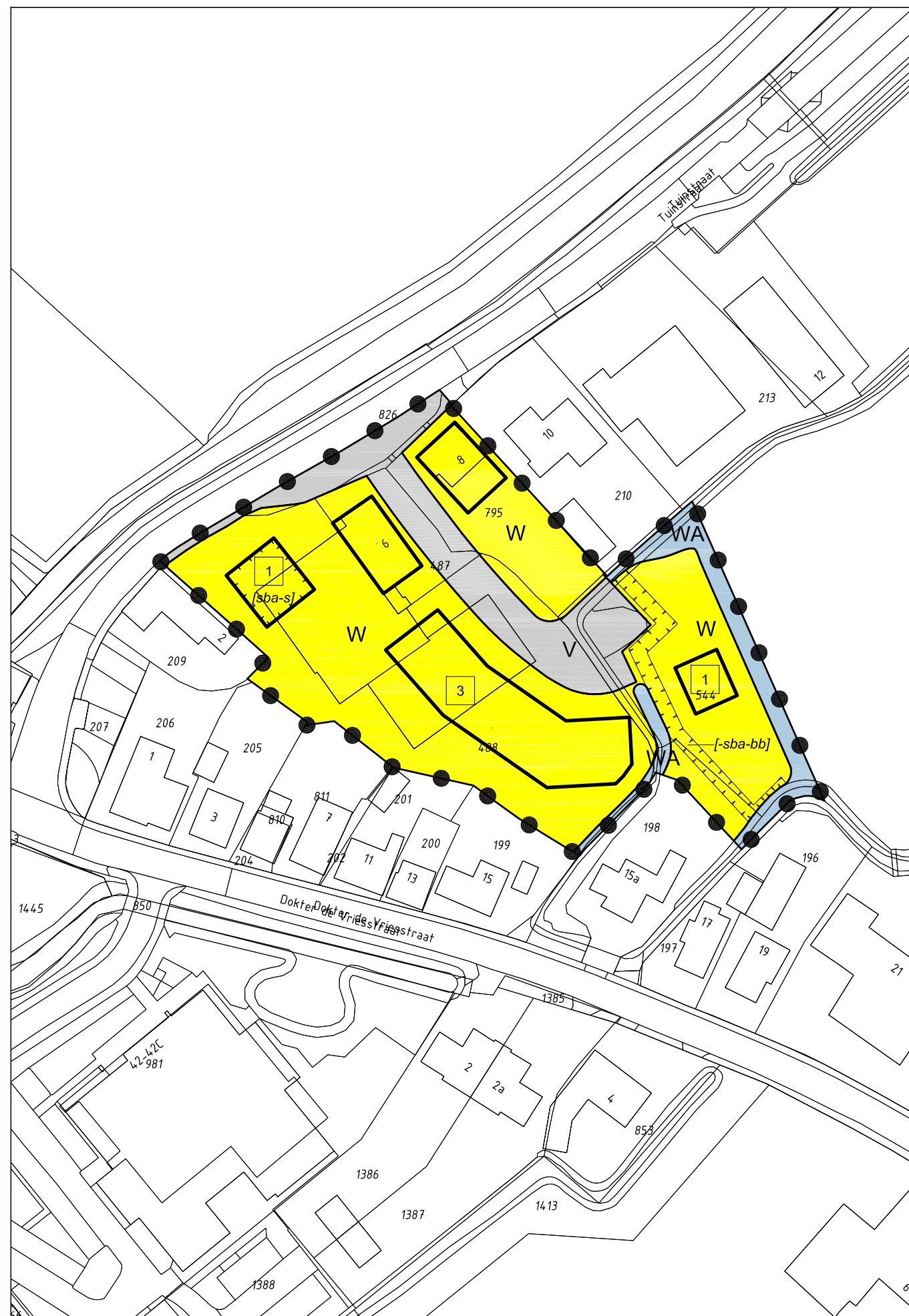
Onderwijs

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.

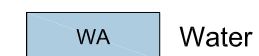
Verbeelding



Plangebied



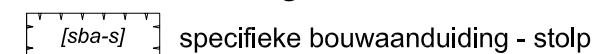
Enkelbestemmingen



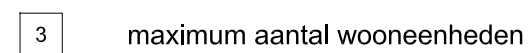
Bouwvlakken



Bouwaanduidingen



Maatvoeringen



Gemeente Medemblik

Benningbroek - Woonlocatie Tuinstraat

Bestemmingsplan



project	20160839		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	20-01-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	RV	concept	01-12-2016
idn	NL.IMRO.0420.BPKBENTUINSTRAT-ON02		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

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