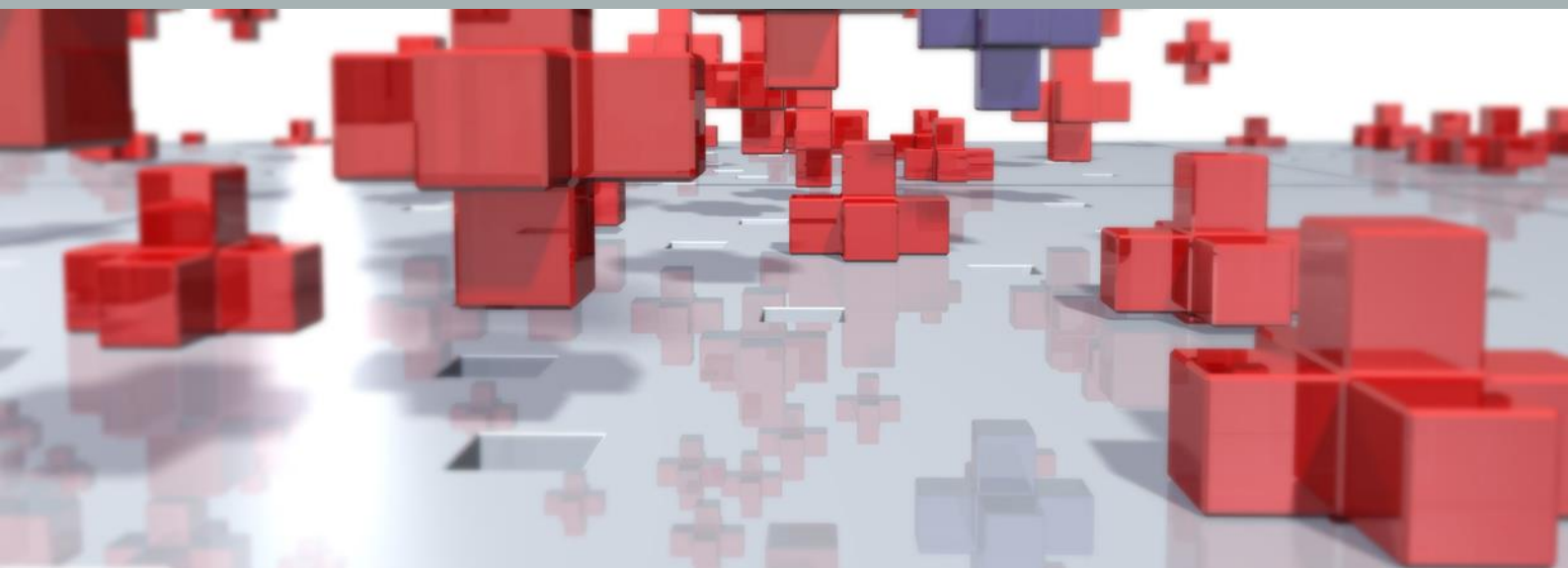


Bestemmingsplan Gemeentewerf Abbekerk

Gemeente Medemblik

Vastgesteld



Bestemmingsplan Gemeentewerf Abbekerk

Gemeente Medemblik

Vastgesteld

Rapportnummer:	P04554
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0420.BPABBWERF.VA01
Datum:	16 augustus 2022
Projectteam BRO:	RFe, TSc, JvdA, PZu
Concept:	augustus 2018
Voorontwerp:	augustus 2019
Ontwerp:	november 2021, mei 2022
Vaststelling:	29 september 2022

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie: planbeschrijving	8
3.BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	22
3.5 Betekenis van beleid op ontwikkelingen te Abbekerk	23
4.OMGEVINGSASPECTEN	25
4.1 Verkeer en parkeren	25
4.2 Geluid	28
4.3 Luchtkwaliteit	31
4.4 Bedrijven en milieuzonering	32
4.5 Externe veiligheid	35
4.6 Ecologie	36
4.7 Bodem	38
4.8 Water	40
4.9 Archeologie	43
4.10 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	44
5.JURIDISCHE PLANOPZET	46
5.1 Inleiding	46
5.2 Plansystematiek	46
5.3 Bestemmingen	48

6.UITVOERBAARHEID	50
6.1 Economische uitvoerbaarheid	50
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Quickscan flora en fauna en aanvullend onderzoek vleermuizen en huismus
- Bijlage 3: Archeologische quickscan
- Bijlage 4: Bodem
- Bijlage 5: Bedrijven en milieuzonering (schietvereniging)
- Bijlage 6: Water
- Bijlage 7: MER Aanmeldingsnotitie
- Bijlage 8: Toetsing afwegingskader wonen
- Bijlage 9: Stikstof
- Bijlage 10: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 11: Zienswijzennota

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Medemblik wil in nauwe samenwerking met omwonenden het terrein van de gemeentewerf en de natuurijsbaan aan de Kerkweg in Abbekerk herontwikkelen met maximaal 38 woningen.

Er heeft een actief participatieproces plaatsgevonden met als uitkomst een voorkeursscenario voor de herontwikkeling. Dit voorkeursscenario bestaat uit een bouwplan met vrijstaande woningen, aaneengesloten woningen en gestapelde woningbouw en wordt mogelijk gemaakt in voorliggend nieuw bestemmingsplan. Dit nieuwe bestemmingsplan is noodzakelijk omdat het huidige bestemmingsplan geen mogelijkheid biedt voor de herontwikkeling van het gebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Abbekerk, gemeente Medemblik.

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de achtertuinen van de woningen aan de straat Noordzicht. De oostelijke grens wordt gevormd door het wandel- en fietspad dat loopt vanaf de Kerkweg tot aan het Noordzicht. Achter dit pad staat de Hervormde kerk van Abbekerk met de bijbehorende begraafplaats. Daarnaast wordt een deel van de westelijke plangrens gevormd door de Dorpsstraat. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door de tuinen van de woningen Dorpsstraat 58 en Plantsoenstraat 2. Tot slot wordt de westelijke plangrens gevormd door de achtertuinen van de woningen aan de straat Kogge en Dreef.

Het plangebied valt binnen zeven kadastrale percelen. Deze percelen staan bekend als de gemeente Noorder-Koggeland, sectie C met perceelnummers 1355 (gedeeltelijk), 1205, 756, 1274, 895, 1278 en 1206. In totaal heeft het plangebied een oppervlakte van circa 11.700 m².

Luchtfoto's met de ligging en de begrenzing van het plangebied zijn weergegeven in figuur 1.1. Voor de exacte begrenzing van het plangebied verwijzen we naar de verbeelding van het voorliggend bestemmingsplan. Foto's van het plangebied in de huidige situatie zijn opgenomen in paragraaf 2.1.

Ligging plangebied in Abbekerk



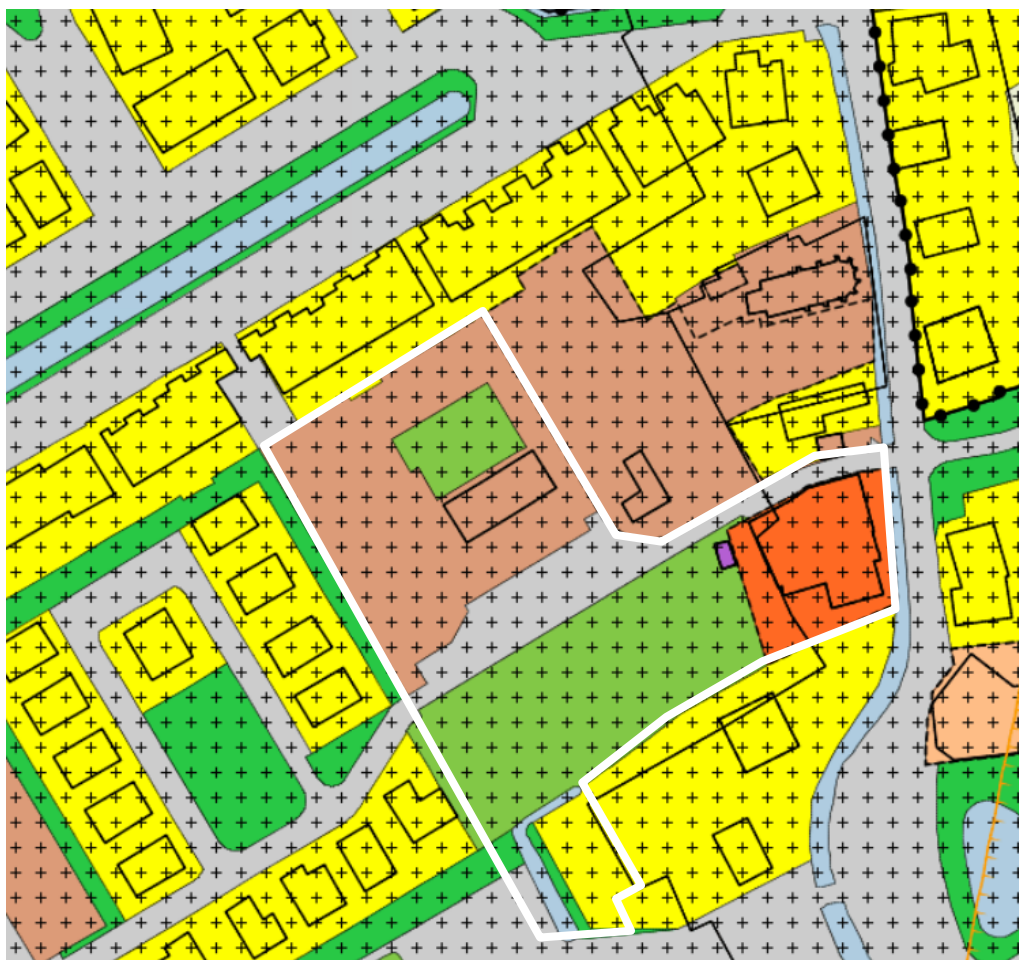
Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied van deze ontwikkeling geldt het bestemmingsplan “Dorpskernen II Herziening 2014” (d.d. 29 september 2016). Een uitsnede van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is weergegeven in figuur 1.2. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen:

- Maatschappelijk (ter plaatse van de gemeentewerf);
- Sport (ter plaatse van de hal van schietvereniging De Vrijheid en het grasveld/de ijsbaan ten zuiden van de Kerkweg);
- Bedrijf (klein perceel aan de Kerkweg);
- Horeca (ter plaatse van ‘Het Nieuwe Bonte Paard’)
- Groen (ter plaatse van de strook tussen de achtertuinten van de woningen aan de straat Kogge en de gemeentewerf);
- Verkeer (ter plaatse van de Kerkweg en bijbehorende parkeerstroken);
- Wonen (ter plaatse van de Plantsoenstraat 2).

Daarnaast is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Dorpskernen II Herziening 2014” (d.d. 29 september 2016)

De toekomstige woningen worden gerealiseerd binnen de bestemmingen Maatschappelijk, Sport en Horeca. Volgens de regels van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden met een maatschappelijke bestemming bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van maatschappelijke en culturele voorzieningen en daaraan ondergeschikte wegen, paden, nutsvoorzieningen of kleinschalige duurzame energiewinning. Daarnaast zijn de gronden met een sportbestemming bestemd voor sportvelden (met bijbehorende voorzieningen) en gebouwen ten behoeve van sportdoeleinden (met bijbehorende voorzieningen, zoals clubgebouw, kantine en kleedkamers). De gronden met de bestemming horeca zijn op deze locatie bestemd voor horecabedrijven van de categorie 2, inclusief terrassen en andere onderschikte functies (parkeervoorzieningen, wegen en paden, tuinen/ erven en verhardingen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen).

Binnen deze bestemmingen is de bouw van woningen niet direct toegestaan. Daarnaast is op de locatie van de toekomstige woningen voor het overgrote deel geen bouwvlak opgenomen. De voorgenomen woningen kunnen niet gerealiseerd worden volgens de regels van het geldende bestemmingsplan. Om de woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken is dus een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Dit document geeft hier invulling aan.

Ten behoeve van de waterhuishouding dienen tevens enkele bestaande watergangen in de nabije omgeving van de ontwikkeling te worden verbreed. Hiertoe zijn er stoken Water bestemd waar de vigerende bestemming Groen is. Tenslotte is ten behoeve van de aanleg van een voorgenomen voetgangersbrug aan de Dorpsstraat een klein stuk watergang met de bestemming Water tot bestemming Verkeer met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 beschrijven we het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 geven we inzicht in diverse milieu-planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 geven we de juridische toelichting op de planopzet. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied voor een groot deel uit een gemeentewerf van de gemeente Medemblik. Dit terrein is grotendeels verhard en afgesloten met een hekwerk. Op het terrein staan enkele gebouwen (Kerkweg 2 en 4) en overkappingen die voornamelijk gebruikt worden voor de opslag van materiaal. Daarnaast staat er aan de noordzijde van de werf een nutsvoorziening. Het grootste gebouw (Kerkweg 3) van het plangebied wordt gebruikt als schiethal en verenigingsgebouw van S.V. De Vrijheid (schietvereniging). Het meest zuidelijke deel van het plangebied is ingericht als grasveld met omringende bomen. Dit is de natuurbaan. Aan de oostkant is momenteel horecavoorziening 'Het Nieuwe Bonte Paard' gelegen. Het plangebied wordt ontsloten via de Kerkweg. Dit is een doodlopende weg die vanaf de Dorpsstraat, langs restaurant Het Nieuwe Bonte Paard, naar het westen loopt. Aan het einde van de Kerkweg is ruimte om te parkeren. Dit parkeerterrein (16 parkeerplekken) wordt in de huidige situatie voornamelijk gebruikt door de bezoekers van restaurant en zalen-centrum Het Nieuwe Bonte Paard, bezoekers van de begraafplaats en leden van de schietvereniging.



Figuur 2.1 Huidige situatie in foto's

2.2 Toekomstige situatie: planbeschrijving

Het plan voor het gebied bestaat uit de ontwikkeling van maximaal 38 woningen in verschillende segmenten en is tot stand gekomen op basis van de gemeentelijke Kaderstellende Notitie¹ en een actief participatieproces met omwonenden.

Plankaders

De kaders voor de herontwikkeling van het gebied zijn neergelegd in de gemeentelijke Kaderstellende Notitie. Hierna in het kort de 13 kaders waaraan de planontwikkeling dient te voldoen

Kader 1: Gebruiksfunctie

Op de locatie Gemeentewerf/ijsbaan realiseren we een nieuw woon- en leefgebied.

Kader 2: Identiteit en ambitie

De vier pijlers voor de invulling en de uitstraling van het nieuwe woongebied zijn:

1. Onderscheidend woningaanbod
2. Sociaal duurzame buurt
3. Ruimte voor diverse doelgroepen
4. Benutten van de aanwezige gebiedskwaliteiten: landschappelijke kenmerken, rustige sfeer en ruime opzet.

Kader 3: Aantal woningen

De toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het woongebied is belangrijker dan het exact aantal te bouwen woningen. Het aantal te bouwen woningen wordt daarom niet vastgesteld. De raad heeft in de structuurvisie van 2012 vastgesteld dat op de locatie Gemeentewerf/ijsbaan maximaal 20 woningen kunnen worden gerealiseerd.

Kader 4: Doelgroepen en differentiatie

De woningdifferentiatie sluit aan op de regionale behoefte. Het hele terrein heeft een hoge mate van woningdifferentiatie. Een bepaalde mate van flexibiliteit in de aantallen en de percentages is gewenst om indien nodig, fasegewijs in te kunnen spelen op onvoorziene ontwikkelingen in de woningmarkt en de woonwensen. Alle woningen zijn levensloopbestendig, waardoor woningen eenvoudig zijn aan te passen aan verschillende levensfasen van bewoners. Het bouwen van kangoeroewoningen wordt mogelijk gemaakt.

Kader 5: Stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten:

Bij de uitwerking van het gebied sturen we op een samenhangend bebouwingsbeeld: er is een zorgvuldige overgang tussen de nieuwbouw, de openbare ruimte en de kenmerken van omliggende woongebieden. Creativiteit en keuzevrijheid zoeken we op blok- en/of woningniveau; hier bieden we ruimte aan creativiteit en individuele woonwensen.

We geven in dit kader een nadere invulling met de volgende uitgangspunten:

- voornamelijk laagbouw (maximaal 2 lagen met kap) op het volledige terrein, met een reservering voor een ruimtelijk accent in het midden van het gebied. Daarbij denken we aan één gebouw van eveneens maximaal 2 bouwlagen met kap;
- een heldere en veilige ontsluitingsstructuur voor auto's en praktische ontsluitingen voor fietsers en voetgangers op omliggende wegen. Geen doorgaande routes om sluipverkeer te voorkomen;
- een zorgvuldige overgang tussen de nieuwe kavels en de aangrenzende erven van omliggende bestaande woningen. Met omwonenden verkennen we in het kader hiervan in een vroeg stadium de mogelijkheden voor tuinvergroting en/of grondruil en extra overgangen door middel van groenvoorzieningen. De uitwerking en haalbaarheid hiervan gaan we bij de Gebiedsvisie onderzoeken;
- in het project zijn beperkte mogelijkheden voor het realiseren van waterpartijen. Bij de waterhuishouding wordt rekening gehouden met mogelijke effecten van klimaatverandering.

¹ Gemeente Medemblik, Kaderstellende Notitie Locatie Gemeentewerf/Ijsbaan Abbekerk, 18 oktober 2017

Kader 6: Welstand en ruimtelijke kwaliteit

Voor de locatie Gemeentewerf/ijsbaan ontwikkelen we in de Gebiedsvisie 'spelregels', waaraan de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing wordt getoetst. Het uitgangspunt is het borgen van een samenhangend straat-/bebouwingsbeeld.

Voor de CPO/PO locaties bieden we ruimte voor meer experimentele, vernieuwende bouw. In het kader van de Gebiedsvisie onderzoeken we of voor deze locaties een welstandsarm regime kan worden aangewezen.

Kader 7: Ontwikkelstrategie

De gemeente is eigenaar van het gehele plangebied. De gemeente maakt de grond bouwrijp. Nadat de grond bouwrijp is gemaakt geeft de gemeente de bouwgrond (gefaseerd) uit aan diverse partijen die tot ontwikkeling kunnen overgaan. De gemeente neemt de aanleg van de openbare ruimte op zich. Er is sprake van actief grondbeleid.

Kader 8: Varianten

De "plusvariant" voor kwaliteit openbare ruimte, participatie (inclusief CPO) en duurzaamheid is uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de locatie Gemeentewerf/ijsbaan.

Kader 9: Duurzaamheid

Voor de locatie Gemeentewerf/ijsbaan stimuleren we toepassing van energiebesparende maatregelen en duurzame energieopwekking. We gaan gas-loos bouwen op deze locatie.

De waterhuishouding wordt afgestemd op mogelijke toekomstige effecten van klimaatveranderingen.

Materiaalgebruik voor bebouwing en openbare ruimte moet duurzaam zijn.

Kader 10: Begrenzing plangebied

Binnen het plangebied liggen de percelen van de Schietvereniging en aangrenzend aan het plangebied ligt Café Het Nieuwe Bonte Paard. Deze functies worden niet gewijzigd. Wel wordt voor de infrastructuur in de planvorming rekening gehouden met het feit dat deze functies mogelijk in de toekomst kunnen wijzigen.

Kader 11: Exploitatie

Uitgangspunt is een kostendekkende exploitatie, gebaseerd op de keuze voor de 'plusvariant'.

Kader 12: Planning

Uitgangspunt is dat voor dit project de standaardprocedure voor een bestemmingsplan doorlopen wordt inclusief het ter visie leggen van het Voorontwerpbestemmingsplan.

Kader 13: Relatie met ontwikkelingen Dorpshuis Abbekerk

De projecten Dorpshuis en woningbouw gemeentewerf / ijsbaan worden nauwkeurig op elkaar afgestemd.

Met de nieuwe woonbuurt wil de gemeente Medemblik ervoor zorgen dat er in Abbekerk voor de komende jaren een voldoende aantrekkelijk en passend woningaanbod is voor diverse doelgroepen. De omvang en de ligging van deze locatie biedt goede mogelijkheden voor gemoedelijk wonen in een prettige dorpse omgeving op loopafstand van winkel- en sportvoorzieningen. Er wordt ingezet op vier pijlers:

1. Sociaal duurzame buurt: de mens centraal, kwaliteit van leefomgeving en oog voor gezondheid en onderlinge betrokkenheid. CPO kan hier een bijdrage aan leveren. De ligging van de woningen ten opzichte van elkaar en de openbare ruimte kunnen aanleiding geven tot samenleven.
2. Ruimte voor diverse doelgroepen.
3. Aantrekkelijke en gedifferentieerde woningbouw voor verschillende woonvormen.
4. Benutten van de aanwezige gebiedskwaliteiten: aansluiten bij de sfeer en de kwaliteit van de aangrenzende woongebieden.

In de regio, in de gemeente Medemblik en ook in Abbekerk is er verschil tussen de potenties op de woningmarkt en de bestaande woningvoorraad. Om in te spelen op de toekomstige woningbehoefte is het belangrijk dat er niet meer van hetzelfde gebouwd wordt, maar dat de nieuwbouw onderscheidend is. Het gaat om onderscheid in woningtype, prijs en architectuur.

Stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten

Daarnaast bevat de Kaderstellende Notitie stedenbouwkundige en planologische uitgangspunten.

- Een samenhangend bebouwingsbeeld: er is een zorgvuldige overgang tussen de nieuwbouw, de openbare ruimte en de kenmerken van omliggende woongebieden;
- Creativiteit en keuzevrijheid worden gezocht op blok- en/of woningniveau;
- Voornamelijk grondgebonden laagbouw (maximaal 2 lagen met kap) op het volledige terrein, met een reservering voor een ruimtelijk accent in het midden van het gebied (max. 3 bouwlagen);
- Een heldere en veilige ontsluitingsstructuur voor auto's en praktische ontsluitingen voor fietsers en voetgangers op omliggende wegen. Geen doorgaande routes om sluijverkeer te voorkomen;
- Een zorgvuldige overgang tussen de nieuwe kavels en de aangrenzende erven van omliggende bestaande woningen;
- In het project zijn beperkte mogelijkheden voor het realiseren van waterpartijen. Eventueel noodzakelijke watercompensatie wordt op een andere locatie gerealiseerd. Bij de waterhuishouding wordt rekening gehouden met mogelijke effecten van klimaatverandering.

De toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het woongebied is belangrijker dan het exact aantal te bouwen woningen. Het aantal te bouwen woningen wordt daarom niet vastgesteld. De raad heeft in de Structuurvisie 2012-2022 en het Programma Wonen 2018-2026 vastgesteld dat op de locatie Gemeentewerf/ijsbaan maximaal 20 woningen kunnen worden gerealiseerd (zie par. 3.4). Er wordt echter ook genoemd dat deze plannen nog zacht zijn en daardoor beïnvloedbaar.

Participatie

Mede op basis van bovenstaande uitgangspunten is met omwonenden een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. Daaruit zijn de volgende uitgangspunten voortgekomen:

- Creëer een ruimtelijke scheiding door middel van 'groene randen' om het plangebied;
- Zoek aansluiting in het plan bij de ruime verkaveling en typologie van de woningen aan de Kogge en Plantsoenstraat;
- Zoek aansluiting bij de hoogte in de omgeving (maat en schaal bebouwing Abbekerk);
- Ontsluit de nieuwe woningen via de Plantsoenstraat middels een nieuwe verbinding;
- Realiseer parkeren 'voor de deur'.

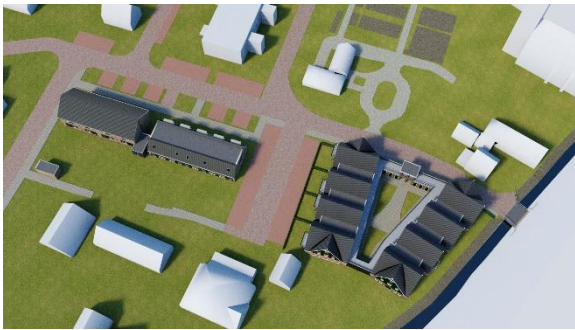
Planbeschrijving

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal vijf vrijstaande woningen, waarvan vier aan de noordwestzijde van het plangebied en één woning aan de Plantsoenstraat naast huisnummer 2. Daarnaast komen er maximaal negen rijwoningen aan de zuidzijde (locatie ijsbaan) en maximaal 24 gestapelde woningen (waarvan 8 op de locatie gemeentewerf en 16 op de locatie van de huidige horecabestemming Het Nieuwe Bonte Paard). In totaal zal het plangebied daarmee ruimte bieden aan maximaal 38 woningen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken worden het bestaande grasveld/ijsbaan en de gemeentewerf heringericht en worden de huidige gebouwen en overkappingen gesloopt. De nutsvoorziening in het noorden van het plangebied en het gebouw dat gebruikt wordt door de schietvereniging blijven behouden.

De toekomstige grondgebonden en gestapelde woningen krijgen een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. De vier vrijstaande woningen worden gerealiseerd aan de westzijde van het plangebied. Hierbij zullen de achtertuinen grenzen aan de achtertuinen van de vier bestaande vrijstaande woningen aan de straat Kogge. Eén vrijstaande woning wordt gerealiseerd naast de woning aan de Plantsoenstraat 2. De 9 rijwoningen komen aan de zuidzijde van het plangebied, ter plaatse van het huidige grasveld/ijsbaan. De bestaande bomen en de struiken op de zuidelijke perceelsgrens worden gerooid, tenzij deze (in goed overleg) ingepast kunnen worden in het stedenbouwkundig plan. De gestapelde woningen worden gerealiseerd aan de oostzijde van het plangebied, deels op de locatie van een bestaand gebouw van de gemeentewerf en deels ter plaatse van de huidige horecavoorziening 'Het Nieuwe Bonte Paard'.

Voor deze laatstgenoemde ontwikkeling wordt qua bebouwingsvorm gekozen voor een gebouw dat in de uiterlijke verschijningsvorm en positie aan de Dorpsstraat gelijk is aan Het Nieuwe Bonte Paard. De kapvorm (geschakelde dwarsgevels) is identiek aan de huidige vorm. De rooilijn van het appartementencomplex is iets naar achteren gezet om daarmee wat meer ruimte te creëren voor kleine tuintjes c.q. terrassen aan de bestaande watergang. Om het geheel een wat speelsere indruk te geven en de individualiteit van de woningen te benadrukken, worden in de gevel verbijzonderingen toegepast, passend binnen het beeld dat wordt aangetroffen in de overige bebouwing aan de Dorpsstraat.

De toegangsstraat aan de noordzijde wordt als eenrichtingsstraat (ten behoeve van autoverkeer) en tweezijdig fiets/voetpad vormgegeven en gedimensioneerd. Aan deze straat opent het appartementencomplex zich in een V-vorm, waardoor zicht ontstaat op de gezamenlijke binnentuin, waar zich de ontsluiting naar de woningen bevindt. Op de verdieping worden de woningen ontsloten via een galerij. Aan de zuidzijde van het complex is een stijgpunt (lift/trappenhuis) om op de verdieping te kunnen komen. De gevels aan de ontsluitingsstraat zijn opengewerkt zodat er zicht op straat ontstaat. De richting en positie van de twee bebouwingsvleugels worden gericht op de naastgelegen openbare ruimten. Enerzijds betreft dat de Dorpsstraat, waar een getrapte gevel is toegepast (naar analogie van het bestaande pand), anderzijds betreft het parkeerterrein ten behoeve van de appartementen, passend binnen de orthogonale bebouwingsstructuur van het plangebied. In onderstaande figuren wordt de toekomstige bebouwing van het appartementencomplex gevisualiseerd.



Figuur 2.2 Impressie bebouwing t.p.v. Het Nieuwe Bonte Paard en achterliggend gebied



Figuur 2.3 Appartementencomplex aan de Dorpsstraat en interne ontsluitingsweg



Figuur 2.4 Aanzicht appartementencomplex aan de Dorpsstraat



Figuur 2.5 Aanzicht appartementencomplex vanuit het plangebied

Met de ontwikkeling wordt naast de bouw van woningen ook de inrichting van het openbare terrein ontwikkeld. De Kerkweg is ter plaatse van 'Het Nieuwe Bonte Paard' erg smal en kan minder makkelijk de toename van het verkeer verzorgen (voornamelijk bij het passeren van elkaars voertuigen). Daarom is gekozen om een nieuwe ontsluitingsweg aan te leggen vanaf de Plantsoenstraat, nabij de bestaande parkeerplaats van de tennisvereniging. Deze nieuwe parkeerplaats verbindt het afgetakte deel van de bestaande Kerkweg met de Plantsoenstraat. Om de vrijstaande woningen te bereiken wordt daarnaast vanaf de bestaande Kerkweg een nieuwe weg richting het noorden aangelegd (ter plaatse van het bestaande verharde terrein van de gemeentewerf). De bestaande langzaamverkeersroutes van de Kerkweg naar het Noordzicht en vanaf de Kerkweg naar de Dreef blijven behouden. Ook wordt een nieuwe langzaamverkeersroute aangelegd vanaf de nieuwe woningen naar het parkeerterrein aan de Plantsoenstraat.

Binnen het plangebied worden 60 parkeerplaatsen aangelegd. Daarnaast kan bij de vrijstaande woningen op eigen terrein dubbel worden geparkeerd. Door dubbelgebruik kunnen nog 6 extra parkeerplaatsen worden gebruikt, hetgeen het totaal aantal parkeerplaatsen op 76 brengt.

De inrichting van het plangebied ter plaatse van de huidige gemeentewerf en de ijsbaan is in onderstaande figuur weergegeven.

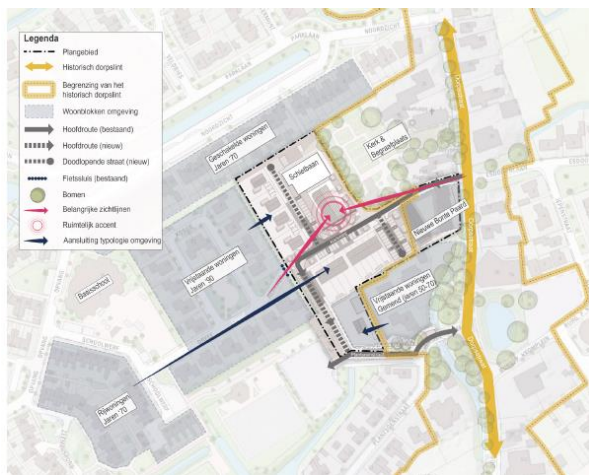


Figuur 2.6: Stedenbouwkundige impressie plangebied

Beeldkwaliteitsplan

Voor de locatie Gemeentewerf/ijsbaan zijn spelregels opgesteld waaraan de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing dient te worden getoetst. Dit is samengevat in een Beeldkwaliteitsplan; dit plan is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Een beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ontwerp. Het is een inspiratiebron voor architecten, zelfbouwers en de inrichters van de openbare ruimte. Ook dient het plan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee de brug tussen de uitgangspunten en gedachten achter het stedenbouwkundig plan en de daadwerkelijke bouwfase. Het zorgt derhalve dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte tot uitdrukking komt. De welstandsnota van gemeente Medemblik uit 2019 vormt de basis voor dit beeldkwaliteitsplan. Beeldkwaliteitsrichtlijnen uit de welstandsnota zijn in dit beeldkwaliteitsplan doorvertaald voor de betreffende locatie. Voor de richtlijnen verwijzen we kortheidshalve naar het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan.



Figuur 2.7: Stedenbouwkundige plantoelichting



Figuur 2.8: Referenties beeldkwaliteitsplan

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk lichten we het beleidskader toe dat relevant is voor het plan en we toetsen het plan hieraan. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, die op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Deze zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Conclusie

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemeoid zijn. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Omgevingsvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de NOVI die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijk ordeningsbeleid op nationaal niveau. Geconstateerd wordt dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking naar dit bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De Ladder ziet toe op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.²

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Conclusie

Voorliggend plan is aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte:

- De maximaal 38 woningen die zijn voorzien passen binnen de regionale kwantitatieve woningbehoefte van 780 woningen in West-Friesland tot aan 2021, zoals vastgelegd in de Regionale Woonvisie West-Friesland 2017 (zie par. 3.3).
- Daarnaast voorziet het aantal woningen in de actuele, kwantitatieve, lokale behoefte van 1.200 woningen tot aan 2026, zoals vastgelegd in het gemeentelijk Programma Wonen 2018-2026 (zie par. 3.4). Het initiatief is opgenomen in de totale plancapaciteit van de gemeente Medemblik.
- Het initiatief sluit aan op het provinciaal en regionaal woonbeleid en sluit aan bij de acties van het RAP (zie par. 3.4), waarin de noodzaak tot groei, verstedelijking en verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied van belang wordt geacht. Voorrang wordt gegeven aan projecten die binnen het bestaande stedelijke gebied (conform de definitie van het Rijk voor de Ladder en conform de definitie van de provincie) liggen.

² O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

- Het plan kent verschillende woningsegmenten van vrijstaande koop tot huurappartementen en van diverse grootten en prijscategorieën.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. In deze visie wordt de ambitie beschreven te zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. In de visie worden vijf samenhangende bewegingen omschreven die laten zien hoe de provincie wil omgaan met opgaven die op de samenleving afkomen en die de provincie wil faciliteren. De provincie geeft aantal ontwikkelprincipes en randvoorwaarden mee om de beweging naar de toekomst te kunnen maken. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

- **Dynamisch schiereiland** – hier is het benutten van de unieke ligging leidend waarbij de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd.
- **Metropool in ontwikkeling** – hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad gaat functioneren en dat de reikwijdte van de metropool groter wordt. Door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaan systeem moet de agglomeratiekracht vergroot worden.
- **Sterke kernen, sterke regio's** – deze beweging gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die daarmee het voorzieningenniveau in de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden en de kernen hun herkenbare identiteit behouden.
- **Nieuwe energie** – in deze beweging gaat het over het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie.
- **Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving** – deze beweging gaat over het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

Eén van de uitgangspunten onder de beweging 'sterke kernen, sterke regio's' is 'concentreren in kernen, passend bij de rol in regionaal netwerk'. Uitgangspunt bij dit principe is dat ontwikkelingen zo veel mogelijk binnenstedelijk en –dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. De omvang waarin dit gebeurt wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is (meest actuele bevolkingsprognoses). Deze wordt afgelezen aan de hand van demografische ontwikkelingen (afspraken over uitleglocaties worden aan de actuele prognoses aangepast), periodieke monitors over woonwensen en woonbehoefte-onderzoeken. Deze ontwikkelingen en daaruit voortvloeiende afspraken worden regionaal ingevuld met ruimte voor maatwerk en herijking. De omvang en verschijningsvorm is passend bij de kernen waarbij grofweg drie typen kernen vallen te onderscheiden. Ook hier kan in regionale afstemming meer onderscheid in worden gemaakt. Het gaat in ieder geval om:

- Centrumsteden fungeren als kloppend hart voor de omliggende regio's
- Groenstedelijke kernen bouwen
- Dorpskernen zorgen voor behoud van voorzieningen in het landelijk gebied

Bij de dorpskernen lopen de functies en karakters van de vele kernen ver uiteen. Er worden in regionaal verband keuzes gemaakt over welke dorpskernen als voorzieningencentra (blijven) fungeren. Dit kan bijdragen aan het behoud van voorzieningen en de leefbaarheid in deze gebieden. Er is daarnaast een zeer divers beeld van de sociale cohesie (denk hierbij aan bijvoorbeeld een bruisend verenigingsleven) en ontwikkelkracht per kern. Dit vraagt daarom ook om maatwerk, in samenspraak met de lokale bevolking en ondernemers.

Conclusie

Dit woningbouwplan past binnen de provinciale beleidskaders, waarin sprake is van compact bouwen op een binnenstedelijke locatie. Dit gebeurt op een schaal die past bij Abbekerk en de gemeente Medemblik (zie paragraaf 3.3 en 3.4).

Leidraad landschap en cultuurhistorie / Provinciale Ruimtelijke Verordening

De provincie Noord-Holland heeft in de Structuurvisie 2040 ruimtelijke kwaliteit, naast klimaatbestendigheid en duurzaam ruimtegebruik, opgenomen als één van de drie hoofdbelangen. De ‘Leidraad Landschap en Cultuurhistorie’ (kortweg Leidraad) is een belangrijk instrument om daar richting aan te geven. Deze Leidraad is een vernieuwde versie van de Leidraad uit 2010.

Het doel en de werking van de Leidraad zijn vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). De PRV beschrijft de provinciale belangen ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn alleen mogelijk indien de Leidraad daarbij wordt toegepast. Die ruimtelijke ontwikkelingen betreffen bijvoorbeeld nieuwe bebouwing, uitbreiding van agrarische bedrijven, infrastructuur of vormen van energieopwekking.

Met deze Leidraad wil de provincie partijen zoals gemeenten, initiatiefnemers, beheerders en ontwerpers stimuleren en inspireren om tot kwalitatieve en duurzame ruimtelijke ontwerpen te komen. De Leidraad is daarbij ook bedoeld om – in lijn met de ambities van de Omgevingswet en de aankomende provinciale Omgevingsvisie – inzichtelijk te maken welke landschappelijke en cultuurhistorische waarden van belang zijn. De Leidraad wordt een belangrijke bouwsteen voor de provinciale Omgevingsvisie.

Voor elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied van Noord-Holland die bestemmingsplan plichtig is, is een goede onderbouwing van de ruimtelijke kwaliteit vereist.

Het plangebied is onderdeel van het ensemble “West-Friesland Midden”. De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- Bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de *landschappelijke karakteristiek*
- Bij te laten dragen aan het versterken van (*de beleving van*) *openheid* en
- Helder te positioneren ten opzichte van de *ruimtelijke dragers*.

Conclusie

De uitwerking van de Leidraad is hoofdzakelijk gericht op het buitengebied en de randen van kernen. Het voorliggende bouwplan betreft een binnenstedelijk bouwplan, omringd door bestaande bebouwing uit verschillende periodes. Het bouwplan heeft geen relatie met het buitengebied, maar ligt wel direct achter het dorpslint van Abbekerk. Het plan heeft hier echter geen invloed op. Het lint blijft met het plan herkenbaar en beleefbaar.

Provinciale Woonvisie 2010-2020 (vervallen)

Met de provinciale Woonvisie streeft de provincie naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020. Dit betekent dat Noord-Hollanders meer dan nu kunnen wonen in het soort woning op die specifieke locatie die zij voor ogen hebben. Om dit te bereiken ontwikkelen de regio's eigen woningbeleid, Regionale Actie Programma's en afspraken over programmering (zie par. 3.3).

De provincie zorgt ervoor dat de regionale afspraken passen binnen de ruimtelijke kaders van de structuurvisie en woonvisie. Ze moeten zo goed mogelijk aansluiten op de behoefte van woonconsumenten.

De Provinciale Woonvisie 2010-2020 behandelt drie beleidsmatige speerpunten:

1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Op 31 maart 2020 is de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 vastgesteld. Deze vervangt de Uitvoeringsregeling Woonvisie 2016. Om aan de Provinciale Woonvisie en de Woonagenda uitvoering te geven zijn onder andere drie instrumenten voorhanden:

1. de Regionale Actieprogramma's Wonen,
2. de regionale woonakkoorden en
3. het Woonfonds.

Provinciale Ruimtelijke Verordening

De verordening (geconsolideerde versie 28 mei 2019) betreft een juridisch-bindende uitwerking van de Omgevingsvisie en bevat concrete regels die doorwerken naar lagere overheden. Met het bepaalde in de verordening moet dus rekening gehouden worden in een bestemmingsplan.

Conclusie

In hoofdstuk 2 van de verordening is in artikel 5 *Nieuwe stedelijke ontwikkeling* het volgende opgenomen:

1. Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.
2. Gedeputeerde staten stellen nadere regels aan de afspraken bedoeld in het eerste lid.

Het plan voorziet in maximaal 38 woningen en kan worden gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In paragraaf 3.1 is aangetoond dat het plan bijdraagt aan het invullen van de regionale en gemeentelijke woonbehoefte

Omgevingsverordening NH2022

De nieuwe Omgevingsverordening NH 2022 is in voorbereiding. De Omgevingsverordening NH2022 is gekoppeld aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2023). Artikel 2.6 van de Omgevingswet bepaalt, dat Provinciale Staten één omgevingsverordening vaststellen waarin de provinciale regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Voor de omgevingsverordening geldt bij de invoering van de Omgevingswet geen overgangsrecht, zodat de omgevingsverordening gelijktijdig met de Omgevingswet in werking moet treden. Daarnaast zijn een aantal specifieke onderwerpen toegevoegd, te weten op het terrein van natuur en milieu en de Regionale Energie strategieën 1.0 (RES'en 1.0). De RES'en 1.0 zijn leidend voor wind op land. Ook is uitvoering gegeven aan moties en toezeggingen die voortkwamen uit de behandeling van de Omgevingsverordening NH2020 in Provinciale Staten. Er heeft geen heroverweging van de Omgevingsverordening NH2020 plaats gevonden tenzij hier een directe aanleiding of noodzaak toe was.

3.3 Regionaal beleid

Structuurschets West-Friesland

Westfriesland is een regio met veel kwaliteiten. De regio ligt prachtig aan het Markermeer/IJsselmeer, heeft een vitale, diverse agrarische sector, kent mooie steden, bestaat uit aantrekkelijke landschappen en bezit een sterke ondernemersgeest. Een regio die gunstig gelegen is in Noord- Holland ten opzichte de dynamische Amsterdamse regio en goed verbonden is.

Om de regio verder te versterken is het Pact van Westfriesland opgesteld. De zeven gemeenten van Westfriesland hebben aangegeven dat ze binnen vijf jaar tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland willen horen. Om die ambitie te bereiken heeft de regio onder andere deze structuurschets opgesteld.

De Regionale Economische Agenda (REA) en de Sociale agenda Westfriesland hebben economische en sociale structuurversterking als ambities. Deze structuurschets bevat een ruimtelijke uitwerking van deze ambities en voegt er ruimtelijke structuurversterking als derde ambitie aan toe. De essentie van de structuurschets:

- De structuurschets is uitvoeringsgericht en biedt een uitnodigend verhaal dat regionale partijen en initiatiefnemers verleidt om mee te bouwen aan de toekomst van de regio. Een structuurschets die niet alles vastlegt, maar ruimte en flexibiliteit biedt aan initiatieven van, en gericht is op samenwerking tussen, publieke, private en maatschappelijke partijen.
- 'Elkaar iets gunnen': er wordt gedacht vanuit het regionaal belang. Wat goed is voor de regio, is goed voor alle gemeenten. Keuzes zijn gebaseerd op regionale kwaliteiten, potenties en marktkansen en niet op basis van gemeentegrenzen.
- 'Integratie van beleid': er is veel beleid beschikbaar: soms recent, soms iets ouder; soms integraal en soms sectoraal. Dit beleid heeft een plek gekregen in de structuurschets.
- Inhoudelijk en procesmatig is 'in de geest van de Omgevingswet' gewerkt. De structuurschets bevat primair de Westfriese visie op de regio. De regio ziet deze structuurschets als inhoudelijke input voor de provinciale omgevingsvisie.

De ambities zijn vertaald in zeven doelstellingen. Samen dragen deze bij aan de ambitie om tot de aantrekkelijkste regio's in Nederland te behoren en spelen ze in op de gewenste economische, sociale en ruimtelijke structuurversterking. Met de zeven doelstellingen wordt bijgedragen aan de ambities uit het Pact en daarmee aan de 'vijf hoofdindicatoren', zoals deze zijn benoemd in de 'Staat van de regio': wonen, bezoeken, ondernemen, werken en onderwijs.

Voor voorliggend bestemmingsplan zijn met name het zorgen voor woonruimte en het versterken van de externe woonkwaliteit van belang.

Westfriesland zorgt voor woonruimte voor de Westfriese bevolking

Westfriesland is relatief fors aan het vergrijzen. De regio zal moeten inspelen op deze opgave, zeker de komende jaren. Senioren gaan in belangrijke mate de woningvraag bepalen. De regio kampt met een eenzijdig woningaanbod, veel eengezinswoningen met tuin in een rustige woonbuurt. Deze voorraad voldoet maar beperkt aan de woonwensen. Meer diversiteit is gewenst. De opgave is sterk kwalitatief: het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad is nu al aanwezig. Veel aandacht dient uit te gaan naar het transformeren, aantrekkelijk houden en verduurzamen van deze voorraad.

Opgaven:

- Zorg dat de bestaande voorraad aantrekkelijk blijft;
- Verduurzaam en transformeer de bestaande voorraad, maak deze deels levensloopgeschikt;
- Bouw nieuwe woningen gericht op alle doelgroepen, deels ook levensloopgeschikt.

Westfriesland versterkt de externe woonkwaliteit

Specifieke groepen kunnen worden verleid om in Westfriesland te gaan wonen, uitgaande van de unieke kwaliteiten van de regio. Voor (hoger opgeleide) gezinnen die zoeken naar aantrekkelijke woonplekken in de luwte van de Amsterdamse regio zijn de Hoornse binnenstad of de landelijke gebieden nabij de A7 of de kust (herontwikkeling van bebouwing in kleine kernen en linten) een aantrekkelijk perspectief. Ook voor werknemers van Agriport is Westfriesland een interessant alternatief. Dit gaat niet om grote aantallen, maar om een kwalitatief, vraag-gestuurd aanbod. Een betere promotie van het aanbod banen (voor hoger opgeleiden) in de technische en de agrarische sector verleidt potentiële bewoners eveneens.

Opgave:

- Maak aantrekkelijke, onderscheidende woonmilieus voor (hoger opgeleide) werknemers op bijzondere plekken.

Regionale Woonvisie West-Friesland 2017

De regio West-Friesland hanteert voor de beoordeling van woningbouwplannen de *Regionale Woonvisie* die door de betreffende gemeenteraden in 2017 vastgesteld is. Daarin zijn afspraken gemaakt over de woningverdeling in de regio voor de periode 2017 t/m 2026. De actuele ontwikkelingen (gewijzigd huurbeleid, nieuwe wetgeving, veranderingen in woningmarkt, demografie en economie) werkt de gemeente uit in een lokaal woonprogramma (zie Programma Wonen par. 3.4).

Doel van deze Woonvisie is om de Westfriese bevolking naar wens en tevredenheid te laten wonen en zoveel mogelijk een breed scala aan woonwensen en woningbehoefte van de inwoners binnen de regio te realiseren. West-Friesland wil behoren tot de 10 beste woonregio's van Nederland en wil door deze aantrekkelijkheid ook huishoudens uit andere regio's aantrekken. Dit doen ze door vraaggericht, complementaire woningen en woonmilieus aan te bieden.

De speerpunten die daarbij horen zijn:

- Bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen.
- Vitale kernen: leefbaar West-Friesland tot in de kern.
- Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten.
- Scheiden van wonen en zorg: Langer Zelfstandig Wonen bevorderen.
- Flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven

Woningmarkt

In Westfriesland neemt in de periode 2016 - 2030 het aantal huishoudens toe met circa 8.500 (+9%). Na 2026 vlakt deze wel af (provinciale prognose). Hetzelfde gaat op voor de woningbehoefte in Westfriesland. In de volgende tabel staat de huishoudensontwikkeling en de woningbehoefte per gemeente.

Tabel 1: aantal huishoudens (HH) en woningbehoefte (WB) in Westfriesland volgens prognose in 2016 - 2030*

Gemeenten	HH		WB		'16 - '21	HH		WB		'16 - '26	HH		WB		'16 - '30
	2016	2016	2021	2021		2026	2026	2030	2030						
Drechterland	8.000	8.050	8.510	8.560	+510	8.880	8.920	+870	9.040	9.080	+1.030				
Enkhuzen	8.510	8.560	8.800	8.840	+280	9.040	9.070	+510	9.260	9.290	+730				
Hoorn	32.490	32.000	33.890	33.400	+1.410	35.180	34.660	+2.670	35.770	35.250	+3.250				
Koggenland	9.200	9.180	9.590	9.570	+400	9.980	9.970	+790	10.200	10.180	+1.000				
Medemblik	18.310	18.110	19.090	18.890	+780	19.560	19.350	+1.240	19.770	19.550	+1.440				
Opmeer	4.680	4.700	4.860	4.880	+180	4.990	5.000	+310	5.060	5.070	+370				
Stede Broec	8.990	9.090	9.240	9.320	+240	9.480	9.550	+460	9.600	9.660	+570				
Totaal	90.170	89.680	93.970	93.470	3.790	97.110	96.530	6.850	98.710	98.080	8.400				

Bron: Provinciale prognose huishoudens Noord-Holland, 2015.
 *aantallen zijn afgerond op 10-tallen. Eerst zijn optellingen gemaakt, waarna is afgerond

Conclusie

Na Hoorn heeft de gemeente Medemblik over de gehele periode (tot aan 2030) een belangrijke rol als het gaat om de regionale woningmarkt en het faciliteren van de groei van het aantal huishoudens en de bijbehorende woningbehoefte. De ontwikkeling van 38 woningen op de locatie IJsaan/ Gemeentewerf geeft hier invulling aan en sluit aan bij de speerpunten van het beleid.

RAP Wonen West-Friesland 2017-2021

Het RAP Wonen West-Friesland 2017-2021 betreft de uitvoeringsagenda van de Regionale Woonvisie. In dit Regionaal Actie Programma Wonen (RAP) voor West-Friesland werken de West-Friese gemeenten Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuzen Drechterland en Stede Broec samen aan een evenwichtig en afgestemd actieprogramma voor het woonbeleid in de regio. Naast de gemeenten, hebben ook betrokken marktpartijen zoals woningcorporaties, zorgpartijen, bouwers, ontwikkelaars en huurdersvereniging input geleverd voor dit RAP. Hiervoor zijn verschillende sessies over de Woonvisie georganiseerd.

In het RAP zijn de speerpunten uit de West-Friese Woonvisie uitgewerkt in acties. Enkele acties die in lijn liggen met voorliggend woningbouwplan zijn:

- Vraaggestuurd bouwen van woningen, met oog voor kleine kernen;
- Sturen op een gezonde mix, DNA van wijken;
- Transformatie voor nieuwbouw en inbreiding voor uitbreiding.

3.4 Gemeentelijk beleid

Programma Wonen 2018-2026

De raad heeft op 13 juli 2017 de regionale woonvisie vastgesteld (zie Woonvisie West-Friesland par. 3.3). Het Programma Wonen is hier de lokale uitwerking van en vastgesteld op 22 februari 2018.

Kwantiteit

Tot en met 2026 mag de gemeente Medemblik 1.200 woningen bouwen. Hiervan zijn ca. 457 woningen onderdeel van zogenaamde zachte plannen. Dit zijn plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld. In het Programma Wonen is de locatie IJsaan/ Gemeentewerf aangemerkt als concrete locatie. Op dit moment is het nog een zacht plan, waarvoor voorliggend bestemmingsplan in voorbereiding is. Samen met de regio wordt er gelobbyd voor meer bouwruimte. Tot 2020 komen er 200 nieuwe huurwoningen bij. Als de wachttijden van de corporaties oplopen kan dit aantal worden opgehoogd.

Kwaliteit

De bestaande woningvoorraad is tamelijk eenzijdig. Om onderscheidende en complementaire plannen te ontwikkelen bevat het Programma Wonen een aantal criteria:

- Zorg voor meer eigen inbreng bewoners;
- Bouw woningtypen die afwijken van wat al veel voorkomt;
- Minder voorschriften van de gemeente.

Structuurvisie 2012-2022

In de structuurvisie is de locatie Gemeentewerf/ijsbaan aangeduid als 'kwaliteitslocatie' die voor 2018 wordt ontwikkeld. Op deze locatie wordt rekening gehouden met de bouw van 20 woningen. Er wordt echter ook genoemd dat deze plannen nog zacht zijn en daardoor beïnvloedbaar.

Voorliggend plan voorziet in 38 woningen. Dat zijn er 18 meer dan in de structuurvisie rekening gehouden is. De regionale ambtelijke werkgroep heeft daarom overleg gevoerd. Binnen de regio West-Friesland is namelijk afgesproken dat nieuwe initiatieven worden afgestemd binnen de regio en worden getoetst aan het regionale 'afwegingskader wonen' en het rapport 'Westfries vooruitdenken en Tempo Maken'. Zie voor het verslag van dit overleg de bijlagen.

Conclusie

De regionale adviesgroep wonen heeft geconcludeerd dat het plan voldoet aan het afwegingskader wonen en aan de uitgangspunten van het Westfries Vooruitdenken. Het toevoegen van 18 woningen aan het plangebied Gemeentewerf-IJsbaan past binnen de uitgangspunten van het woonbeleid en is een kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging op de woningvoorraad in Westfriesland.

Programma duurzaamheid

Op 16 november 2017 is het programma duurzaamheid vastgesteld. Een ambitie- en strategiedocument dat laat zien op welke wijze Medemblik met de gevolgen van klimaatverandering wil omgaan en invulling geeft aan de afspraken uit het klimaatverdrag van Parijs.

De afspraken van Parijs 2015 zijn vastgelegd in het Klimaatverdrag. EU-richtlijnen ondersteunen dit verdrag. Het Rijk heeft in de 'Nationale klimaatadaptatiestrategie 2016' vastgelegd dat Nederland ruim onder de 2 graden opwarming moeten blijven. Deze strategie is de landelijke uitwerking van het Klimaatverdrag. Daarnaast koerst het rijk op:

- Een verbod op afvalverbranding vanaf 2025;
- Aardgasloze woningen in 2050.

Dit heeft verstrekkende gevolgen voor de gemeente en voor de inwoners van Medemblik. De urgentie van klimaatverandering en de verstrekkende gevolgen van het Rijksbeleid vragen om een nieuw plan. Daarvoor heeft het college samen met de raad het Programma Duurzaamheid opgesteld. Een programma waarmee de gemeente samen met partners en bewoners haar duurzaamheidsbeleid wil verbreden en versnellen op het gebied van elektriciteit, warmte, grondstoffen en water.

3.5 Betekenis van beleid op ontwikkelingen te Abbekerk

De gemeente, de regio West-Friesland en de provincie hebben flinke bouwambities. Uit woningmarktonderzoek³blijkt dat dit ook komt door de vraag vanuit de Metropoolregio Amsterdam. Stimuleren van

³ Woningmarktonderzoek drie locaties Abbekerk (Bureau Stedelijke Planning, 10 mei 2019)

doorstroming door aantrekkelijke woningen en woonmilieus toe te voegen is hierbij belang, mede omdat de doorstroming tijdens de crisis en door de beperkte nieuwbouw tot stilstand is gekomen. De gemeente geeft aan ook in de kleinere kernen (zoals Abbekerk) te willen bouwen, dit om dorpsgebonden jongeren vast te houden en ruimte te bieden aan ouderen om door te stromen. Ook is de gemeenten geïnteresseerd in bijzondere woonconcepten. In Abbekerk is alleen ruimte voor woningontwikkeling binnen de bebouwde kom, de ontwikkeling van drie inbreidingslocaties voldoet perfect aan deze beleidswens. Binnen Abbekerk is er behoefte aan woningen voor starters, gezinnen en ouderen. Door op een inbreidingslocatie te bouwen voor de vraag naar woningen in Abbekerk vanuit diverse doelgroepen, voldoen de plannen op de drie locatie in Abbekerk perfect aan de diverse beleidsambities.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

Verkeer

Met de landelijke gemiddelden uit de publicatie 'Kencijfers parkeren en generatie' van het CROW kan de te verwachte verkeersgeneratie worden bepaald. In de publicatie wordt een minimum en maximum verkeersgeneratie genoemd.

Parkeren

Het geldende parkeerbeleid van de gemeente Medemblik ligt vast in de 'Nota Parkeernormen' d.d. 25 april 2021. De nota is een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Medemblik, om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan. Omdat de parkeervraag mede afhangt van de gebiedstypologie (dichtheid, aanwezigheid openbaar vervoer) is de gemeente Medemblik, mede op basis van het aantal adressen per km² ingedeeld in de volgende categorieën:

- Binnenstad Medemblik: matig stedelijk, centrumgebied;
- Overige kernen en Medemblik buiten binnenstad: niet stedelijk, rest bebouwde kom;
- Buiten bebouwde kom: niet stedelijk, buitengebied.

Onderzoek

Verkeer

In de huidige situatie heeft het plangebied een maatschappelijke bestemming en bestaat het uit een gemeentewerf, ijsbaan, schietvereniging en een horecavoorziening. In de toekomstige situatie blijft de schietvereniging gehandhaafd en worden in het plangebied 24 gestapelde, 9 aaneen gebouwde rijwoningen en 5 vrijstaande woningen gerealiseerd. Op basis van kencijfers van het CROW is gekeken wat deze ontwikkeling voor gevolgen heeft voor de verkeersgeneratie ter plaatse.

Een gemeentewerf is niet als functie opgenomen door het CROW. Om een indicatie te geven van de huidige verkeersgeneratie is gekozen voor een arbeids-/bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transport). Als bvo (bruto vloeroppervlak) is de oppervlakte van de huidige bijgebouwen en de loods op de gemeentewerf aangehouden. Dit komt in totaal neer op circa 500 m².

In de navolgende tabel is de toename van het verkeer weergegeven.

Huidige situatie	Gehanteerd in CROW-tool	Aantal	Min. verkeersgeneratie (mvt/etm)
Gemeentewerf	Arbeids-/bezoekersextensief bedrijf (loods, opslag, transport)	500 m2 bvo	20
Totaal			20
Nieuwe situatie	Gehanteerd in CROW-tool	Max. aantal	Min. verkeersgeneratie (mvt/etm)
Vrijstaande woningen	Koop, vrijstaand	5 woningen	39
Aaneen gebouwde woningen	Koop, drie-onder-één-kap	9 woningen	56
Gestapelde woningen	Huur, etage, midden/goedkoop	24 woningen	89
Totaal			184
Toename			164 mvt/etmaal

In totaal zal de verkeersgeneratie met circa 164 motorvoertuigen per etmaal toenemen. Het verkeer naar het plangebied wordt verspreid via de Plantsoenstraat en de Dorpsstraat richting het plangebied geleid en niet meer enkel via de Dorpsstraat.

Parkeren

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Abbekerk. Volgens de Nota Parkeernormen van de gemeente Medemblik valt deze locatie onder: "Overige kernen en Medemblik buiten binnenstad: niet stedelijk, rest bebouwde kom". Hierdoor worden de parkeernormen van de middelste kolom uit onderstaande tabel gehandhaafd om het benodigde aantal parkeervakken te berekenen in de toekomstige situatie.

Vanuit het plangebied is het niet mogelijk om met een auto verder de omliggende woonwijk in te rijden. Het is qua autoverkeer een afgesloten gebied. Bij een gebrek aan voldoende parkeerplaatsen zijn er geen mogelijkheden om in de aanleggende woonwijk te parkeren. Gevolg is dat er geparkeerd wordt buiten de parkeervakken, hetgeen dient te worden voorkomen.

Parkeernormen auto gemeente Medemblik (inclusief bezoek)			
	Binnenstad Medemblik	Overige kernen	Buitengebied
Koop, vrijstaand, 2-onder-een-kap	1,8	2,3	2,4
Koop, tussenwoning en hoekwoning	1,5	2,0	2,0
Huur, etage, midden/goedkoop	1,1	1,4	1,4

Figuur 4.1: Parkeernormen auto voor woningen

Parkeerbehoefte overige (omliggende) functies

Schietvereniging

De schietvereniging die momenteel reeds aanwezig is blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd. Deze club heeft ca. 60 leden is op woensdagavond en vrijdagavond vanaf 20:00 uur geopend. De club heeft 12 parkeerplaatsen nodig (huidig gebruik). Bezoekers van deze schietvereniging (na 20.00 u) zullen pas na thuiskomst van de bewoners in het plangebied een parkeerplaats nodig hebben. Dubbelgebruik is hier niet van toepassing.

Begraafplaats

Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de parkeerbehoefte voor de begraafplaats gezien er slechts ca. 10 plechtigheden per jaar plaatsvinden. Daarbij vinden deze plechtigheden overdag plaats, wanneer de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen laag is en er sprake is van 'dubbelgebruik'. In de huidige situatie grenst een horecavoorziening aan de begraafplaats. Het is logisch dat genodigden bij begrafenissen hun auto nabij deze voorziening parkeren. Deze horecavoorziening zal echter verdwijnen, waardoor de noodzaak van de aanleg van parkeerplaatsen ook verdwijnt. Daarnaast is er overloop beschikbaar op het parkeerterrein van de tennisvereniging aan de Plantsoenstraat en op het Burgemeester Kromplein. Hiermee is bij drukte voldoende parkeergelegenheid op loopafstand gegarandeerd.

Bezoekers kapel

Gezien het incidentele karakter van deze kapelbezoeken (die tevens naar verwachting ook niet in grote groepen zullen plaatsvinden) wordt het niet nodig geacht hiervoor parkeerplaatsen te realiseren. Bezoekers zullen naar verwachting 's avonds nadat thuiskomst van bewoners hun bezoek brengen aan de kapel. Zij zullen dus niet de parkeerplaatsen van de bewoners 'bezetten' maar enkele straten verderop binnen Abbekerk parkeren.

Parkeerberekening

Aan de hand van de parkeernormen uit de nota Parkeernormen 6 maart 2014 van de gemeente Medemblik is de toekomstige parkeerbehoefte berekend (zie onderstaande tabel). Voor ieder type woning is een verschillende parkeerbehoefte. Geconcludeerd wordt dat er (afgerond) 76 parkeerplekken noodzakelijk zijn om in de parkeerbehoefte van de toekomstige woningen te kunnen voorzien.

Nieuwe situatie	Gehanteerd	Aantal	Min. openbare pp.
Vrijstaande woningen	Koop, vrijstaand	5 woningen	$2,3 \times 5 = 11,5$
Aaneen gebouwde woningen	Koop, rij	9 woningen	$9 \times 2 = 18,0$
Gestapelde woningen	Huur, etage, midden/goedkoop	24 woningen	$24 \times 1,4 = 33,6$
Schietvereniging	Schietbanen	14 banen	12,0 (huidig gebruik)
Totaal			75,1 parkeerplaatsen

In het inrichtingsplan wordt rekening gehouden met de aanleg van 2 in plaats van 1 parkeerplaats op het eigen terrein. Dit betekent dat 10 parkeerplaatsen op eigen terrein worden ontwikkeld. Indien een ontwikkeling meerdere functies kent, is het in theorie mogelijk om parkeerplaatsen voor meerdere functies in te zetten. Dit geldt niet voor de bestaande parkeerplaatsen en parkeerplaatsen die vast toebehoren aan een bepaalde gebruiker. Een voorbeeld is een privé-oprit bij een woning. Indien er niet vast toebedeelde parkeerplaatsen zijn en een ontwikkeling meerdere functies kent, dan kan een 'dubbelgebruik'-toets uitgevoerd worden om de parkeereis te bepalen. De parkeereis wordt bepaald door het piekmoment. Uit de berekening van het dubbelgebruik van de gebruikers van de 24 appartementen, rijtjeswoningen en de bezoekers van de schietvereniging is er sprake van een vermindering van de aanleg van 6 openbare parkeerplaatsen. Resumerend komt het totaal aantal parkeerplaatsen daarmee op de gewenste omvang van 76 parkeerplaatsen.

Conclusie

Uit paragraaf 2.2 blijkt dat er met het voorliggende plan in totaal 76 parkeerplekken gerealiseerd worden, waarvan 60 openbare plekken en 10 plekken op eigen terrein. Daarnaast is sprake van 6 plaatsen met dubbelgebruik. Dit betekent dat het totaal benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gerealiseerd. Het plan voldoet aan de nota Parkeernormen van 24 april 2021.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- De toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- De aanleg van een nieuwe weg;
- De reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Abbekerk. In de omgeving van het plangebied is geen industrie aanwezig. Daarnaast loopt de dichtstbijzijnde spoorlijn op circa 1,6 km van

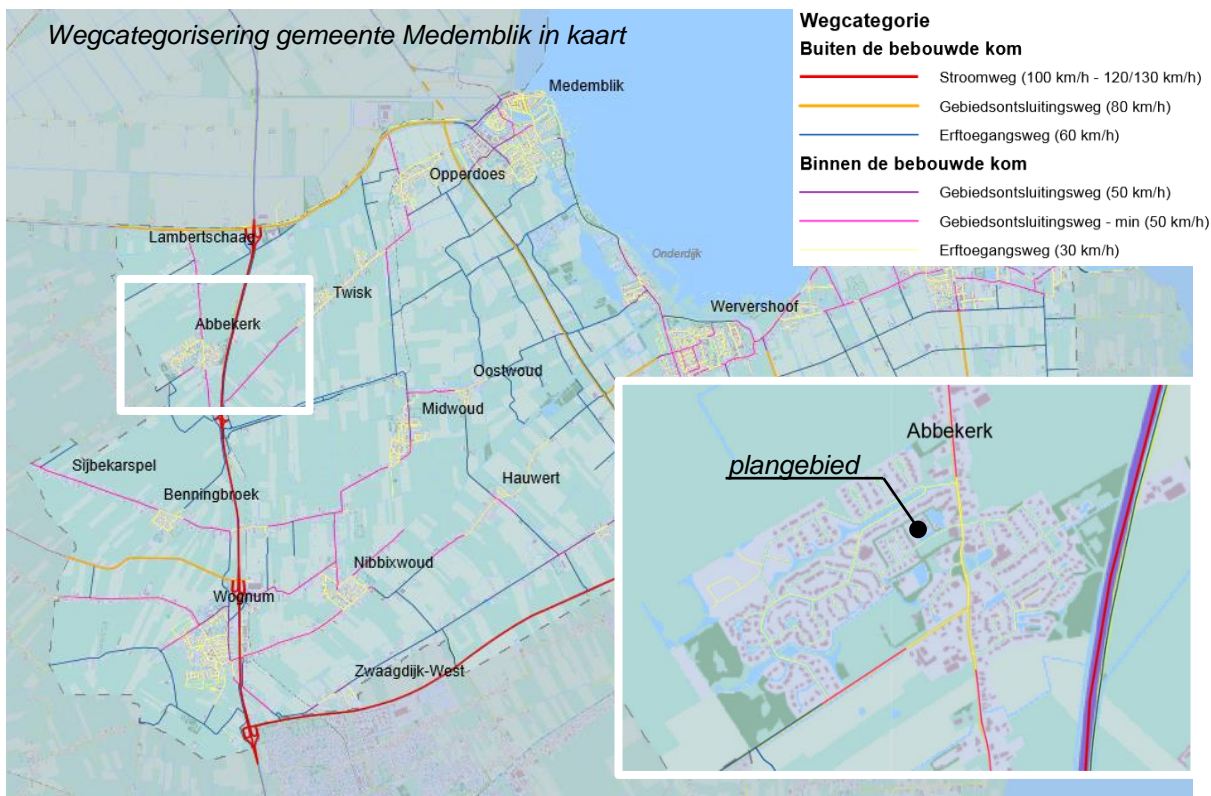
het plangebied. Ter plaatse van het plangebied zal daarom geen sprake zijn van industrie- of spoorweglawaaï.

In het 'Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan Medemblik - Beleidsnota' is een kaart opgenomen met de wegcategorysering van alle wegen binnen de gemeente Medemblik. Deze kaart, met een uitsnede ter plaatse van de kern Abbekerk, is weergegeven in figuur 4.2. In de gehele bebouwde kom van Abbekerk geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. In de directe omgeving van het plangebied liggen dan ook alleen 30 km/uur-wegen. Voor de ontsluitingswegen van en naar de kern geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. De dichtstbijzijnde weg met maximumsnelheid boven de 30 km/uur is het noordelijke deel van de Dorpsstraat op een afstand van circa 200 meter.

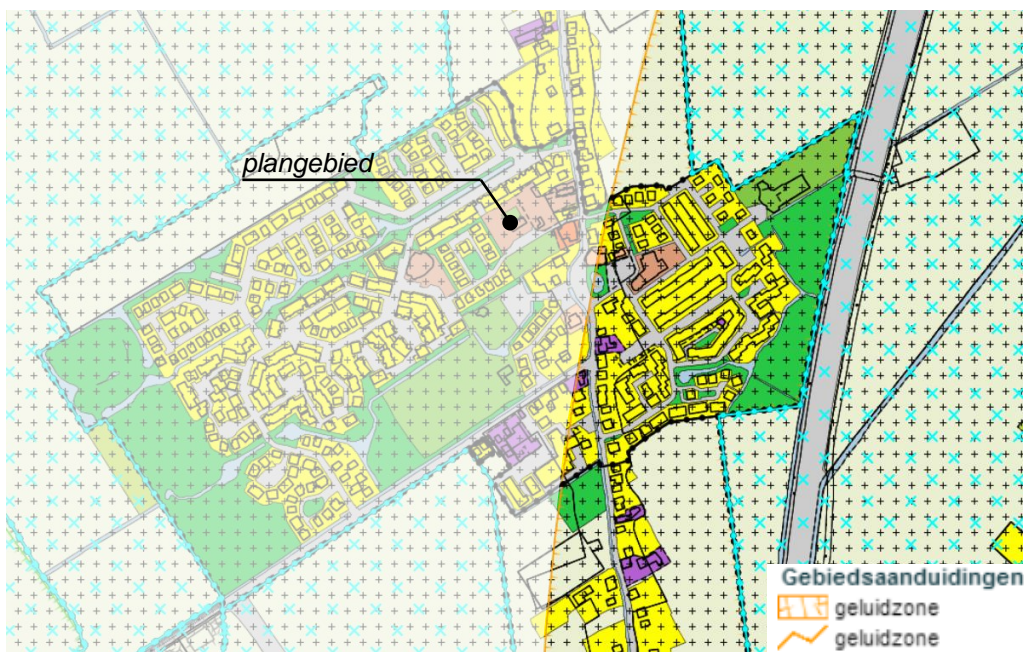
Gezien de afstand van circa 200 meter tot de dichtstbijzijnde weg met maximumsnelheid boven de 30 km/uur, zal de geluidsuitstraling van voertuigen op die weg niet/nauwelijks merkbaar zijn in het plangebied. Aangezien de wegen die dicht bij het plangebied liggen allemaal een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben is hiervoor geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Naast erftoegangswegen en gebiedsontsluitingswegen loopt ten westen van het plangebied de Rijksweg A7. Op de kaart in figuur 4.2 is deze weg gekenmerkt als 'stroomweg (100 km/uur – 120/130 km/uur)'. In het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen II Herziening 2014' is voor deze weg de gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg' opgenomen. In de regels van dat bestemmingsplan is het onderstaande beschreven: *Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - weg' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen geluidsgevoelige bebouwing worden opgericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld.*

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige bebouwing. In figuur 4.3 is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven met hierop de geluidzone voor de A7. Op deze kaart is te zien dat de geluidzone niet tot aan het plangebied reikt.



Figuur 4.2: Wegcategorisering gemeente Medemblik in kaart (bron: Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan Medemblik – Beleidsnota)



Figuur 4.3: Uitsnede geldende bestemmingsplan met aanduiding geluidzone

Ten behoeve van een volledige afweging van de akoestische situatie is door Windmill een akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied⁴. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. De conclusie wordt hieronder beschreven.

Voor de binnen het plangebied geplande woningen en appartementen zijn ter indicatie geluidcontouren bepaald conform de geluidsklassen gehanteerd volgens de methode Miedema. Het betreft de gecumuleerde geluidcontouren van de in de nabijheid gelegen 30 km/uur wegen. Uit de rekenresultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting ter plaatse van het plangebied lager dan 50 dB L_{den} bedraagt.

Wettelijke normen voor de toetsing van bovenstaande cumulatieve geluidbelastingen zijn niet voorhanden. Overeenkomstig 'methode Miedema' kan de geluidbelasting ter plaatse van de appartementen aan de Dorpsstraat geclassificeerd worden als "matig". Bron- en/of overdrachtsmaatregelen stuiten evenwel op bezwaren. De overige geplande woningen en appartementen worden geclassificeerd als "goed".

Op grond van 'methode Miedema' is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Het aspect geluid vanwege de omliggende wegen vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Ter plaatse van het onderzochte gebied is er sprake van een matig tot goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'akoestiek' zorgt niet voor belemmeringen.

4.3 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

⁴ Windmill, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï voor het plan aan de Kerkweg te Abbekerk, 4 november 2019

Onderzoek

De toename van het verkeer bedraagt met het plan per saldo ca. 164 motorvoertuigen per etmaal zie par. 4.1). Berekend is dat de bijdrage van het ontwikkelplan aan de concentraties voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijnstof) niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het ontwikkelplan maximaal 0,23 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,03 µg/m³ bijdragen. Hierbij is uitgegaan van een relatief hoog aandeel vrachtverkeer voor een woonwijk in een dorpskern.

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

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		164
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,16
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Op basis van het geldende bestemmingsplan concluderen we dat de huidige situatie ook geen knelpunt vormt ten aanzien van luchtkwaliteit. Op basis van de huidige en nieuwe situatie vormt luchtkwaliteit geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Milieuzonering is: het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling moet rekening gehouden worden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast moeten we bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering gebruiken we de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁵. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Onderzoek

In en nabij het plangebied komen de onderstaande functies voor. Deze vormen geen belemmering voor het woningbouwplan aangezien de daadwerkelijke afstanden hoger liggen dan de minimale afstand behorende bij de betreffende milieucategorie. Daarmee vormt het bouwplan tevens geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven.

Inrichting	Adres	Milieucategorie	Min. Afstand	Daadw. afstand*	
1	Detailhandel	Dorpsstraat 22	2	30	290
2	Basisschool Obs de Plaats	Schoolwerf 1	2	30	105
3	Begraafplaats	Kerkweg 1	1	10	12
4	Hervormde Kerk Abbekerk	Dorpsstraat 42	2	30	55
6	Bruidswinkel	Burg. P. Kromplein 7	1	10	75
7	Winkel	Burg. P. Kromplein 3	1	10	120
8	Dorpshuis	Burg. P. Kromplein 6	2	30	155
9	Tennisbanen	Plantsoenstraat 6	3.1	50	60
10	Voetbalvelden	Plantsoenstraat 24c	3.1	50	60
11	Gezondheidszorg	Plantsoenstraat 1	1	10	110
12	Loodgieter	Dorpsstraat 101	3.1	50	175
13	Autodealer	Vekenweg 1	2	30	210
14	Nutsvoorziening	Lijsterbeslaan 28a	3.1	50	315
15	Schietvereniging	Kerkweg 3	4.1	10	20

* Daadwerkelijke afstand (naar beneden afgerond) gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel van een milieugevoelige woning tot aan de bestemmingsgrens van het bedrijf

⁵ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Schietvereniging

Binnen het plangebied ligt schietsportvereniging De Vrijheid. Deze binnenschietbaan heeft de volgende hoeveelheden munitie vergund gekregen:

- 20.000 patronen licht kaliber;
- 10.500 patronen zwaar kaliber;
- 1.000 gram kruit.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is op deze inrichting niet van toepassing. Zodoende ligt er geen plaatsgebonden risicocontour of invloedsgebied rondom de inrichting. Wel zijn er veiligheidsafstanden in het Activiteitenbesluit voorgeschreven. Indien voldaan wordt aan de normen die gesteld worden aan de bouwkundige voorzieningen van het pand en de opslag van patronen en kruit, dient de afstand tot kwetsbare objecten minstens 8 meter te bedragen. Dit is gebaseerd op de vergunde hoeveelheden kruit en patronen.

De VNG-richtlijn "Bedrijven en milieuzonering" hanteert voor binnenschietbanen een minimale afstand tot kwetsbare objecten van 10 meter voor het aspect gevaar en 200 meter voor het aspect geluid.

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord adviseert om bij de herontwikkeling rekening te houden met 10 meter als afstand tot kwetsbare objecten⁶.

Onderzoek

Mede op advies van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord moet door middel van een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat de nieuw te bouwen woningen omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperken. Hierbij moet het onderzoek mede worden uitgevoerd met behulp van metingen ter plaatse.

In voorliggende situatie is er onderzoek gedaan naar de schietvereniging⁷ (in dit onderzoek is uitgegaan van een planontwikkeling exclusief het deel wat ter plaatse van Het Nieuwe Bonte Paard wordt ontwikkeld, maar omdat dit verder van de schietbaan afligt, is het onderzoek ook hiervoor maatgevend). Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,T}$) en het maximale geluidniveau ($L_{A,max}$) ten gevolge van schieten niet meer bedraagt dan respectievelijk 38 dB(A) en 54 dB(A) ter plaatse van de woningen binnen het plangebied. Hiermee wordt de richtwaarden uit stap 2 van het stappenplan uit de VNG-publicatie: "Bedrijven en milieuzonering" gerespecteerd. Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het woningbouwplan.

⁶ Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord, Advies bestemmingsplan t.b.v. herbestemmen naar Wonen, RUD17.213277, 27 maart 2017

⁷ Windmill, Akoestisch onderzoek industrielawaai voor het plan aan de Kerkweg te Abbekerk, 2 november 2018

4.5 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- Transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

Onderzoek

Er is onderzoek gedaan naar het aspect externe veiligheid. In dit onderzoek is uitgegaan van een planontwikkeling exclusief het deel wat ter plaatse van Het Nieuwe Bonte Paard wordt ontwikkeld, maar omdat dit verder van inrichtingen afligt, is het onderzoek ook hiervoor maatgevend).

De OD NHN concludeert dat het plan:

- Zich niet bevindt in het invloedsgebied van inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden vervaardigd, bewerkt of opgeslagen, met uitzondering van de schietvereniging (zie par. 4.4);
- In de nabijheid van de ontwikkeling bevindt zich een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen mogelijk is (rijksweg A7);

- Er bevinden zich geen buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied;
- De gemeente Medemblik heeft een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Het plan is getoetst aan de beleidsvisie en de visie vormt geen belemmering;
- Het verzoek is niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid van de provincie Noord-Holland ten aanzien van het clusteren van risicovolle activiteiten;
- De ruimtelijke ontwikkeling bevindt zich in het invloedsgebied van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen (transportroute). Strikt genomen dient de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord in de gelegenheid gesteld te worden om te adviseren over rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Echter, in dit geval zal in geval van een calamiteiten in voldoende mate een beroep kunnen worden gedaan op de zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het woningbouwplan.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet onderzocht worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, moeten deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld als uit een passende beoordeling is gebleken dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Als dit niet is gebleken, kan het plan worden vastgesteld onder de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en

3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de gehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met verzachtende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- Soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- Soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- Andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

Onderzoek

Er is door BRO een quickscan flora en fauna uitgevoerd, alsmede een aanvullend onderzoek vanwege het toevoegen van de locatie van Het Nieuwe Bonte Paard aan het plan⁸. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor de gehele quickscan wordt verwezen naar de bijlagen.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen.

⁸ BRO, Quickscan flora en fauna 'Gemeentewerf/ijsbaan' te Abbekerk, 1 februari 2018 en Notitie uitbreiding, 11 november 2019

- Middels nader (protocollair) onderzoek naar de functionaliteit van het ijsbaangedeelte en het koeken-zopiehuisje alsmede het pand van Het Nieuwe Bonte Paard voor zowel vleermuizen als de huismus, moet eerst inzicht worden verkregen of er bij uitvoering van de huidige plannen sprake is van overtreding. Indien van toepassing kunnen, middels het tijdig treffen van de juiste (inrichtings)maatregelen en het aanvragen van een ontheffing, de plannen alsnog worden uitgevoerd.
- Ten aanzien van overige broedvogels moet, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van opgaand groen en de sloop buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval uitsluiten.
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige overige soorten moet de zorgplicht in acht worden genomen.

Stikstof

Daarnaast is met betrekking tot het onderdeel Natura 2000, middels een enkelvoudige Aeries-berekening inzichtelijk gemaakt of er sprake is van significante toename van de stikstofdepositie ter plaatse van en Natura 2000-gebied⁹. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde gebieden niet zullen worden aangetast. Toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan niet aan de orde.

Conclusie

Met in acht name van het bovenstaande vormt flora en fauna ter plaatse van het onderzochte gebied geen belemmering voor het plan. Uit aanvullend onderzoek naar de huismus en vleermuizen voor een deel van het plangebied¹⁰ blijkt dat binnen het plangebied geen vaste rust- of verblijfplaatsen voor huismussen of vleermuizen verloren gaan. Door de ingreep is er wel kans op versterking van vleermuizen door de werkzaamheden. Hiervoor is het noodzakelijk dat gewerkt wordt volgens een nog op te stellen ecologisch werkprotocol.

De sloop van de bebouwing 'Het Nieuwe Bonte Paard' kan negatieve gevolgen hebben voor vleermuizen, wat een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming betreft. Daarom is middels soortgericht vervolgonderzoek inzichtelijk gemaakt of in de huidige situatie verblijfplaatsen aanwezig zijn van de betreffende soort(groep)en. Binnen en in de omgeving van het projectgebied zijn geen rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Er gaan bij werkzaamheden geen rust- en verblijfplaatsen, essentieel leefgebied of vliegroutes verloren. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot een vleermuissoort is hiermee uitgesloten.

4.7 Bodem

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de

⁹ Aeries-berekening woningen Gemeentewerf te Abbekerk (Kerkweg), gemeente Medemblik, 14 november 2019

¹⁰ BRO, Ecologisch onderzoek huismus en vleermuizen, Gemeentewerf/ijsbaan te Abbekerk, 6 september 2018

grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de betreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd. Daarom is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

Onderzoek

Door de OD NHN wordt geadviseerd een verkennend en nader bodemonderzoek uit te voeren¹¹. Dit onderzoek heeft in augustus 2018 plaatsgevonden¹². Uit het onderzoek blijkt dat er belemmeringen zijn voor de herontwikkeling voor wat betreft het perceel Kerkweg 2-4, locatie van de ijsbaan. De bodemsituatie op de locatie Plantsoenstraat 2 vormt eveneens een belemmering voor het voorgenomen plan. Op dit perceel zijn sterke lood- en zinkverontreinigingen aangetroffen en moet nader onderzoek worden uitgevoerd.

Onderzoek Dorpsstraat 54

In november 2021 is door Bodemvisie de bodemsituatie op de locatie Dorpsstraat 54 nader onderzocht (locatie Het Nieuwe Bonte Paard). De omvang van de verontreinigingen zijn op basis van de resultaten van het verkennend- en nader bodemonderzoek op de toegankelijke terreindelen horizontaal en verticaal voldoende inzichtelijk gemaakt. Op basis van het geheel aan analyseresultaten blijkt, dat verspreid over de gehele onderzoekslocatie matig tot sterke verontreinigingen met lood en zink in de puin-/baksteen houdende bodem. Hierbij worden voor zink overwegend matige verhoogde gehalten aangetroffen. De sterke verontreinigingen betreffen in vrijwel alle gevallen de parameter lood. In het kader van de toekomstige herontwikkeling met woningbouw, wordt aanbevolen om de aangetoonde verontreinigingen te saneren.

Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat de bodem als gevolg van diverse verontreinigingen nog niet geschikt is voor toekomstig gebruik. Er zijn in de huidige situatie derhalve belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Bij de voormalige gemeentewerf Kerkweg 2-4, perceel Plantsoenstraat naast 2 en Dorpsstraat 54 dienen aanvullende onderzoeken dan wel saneringen te worden uitgevoerd. Voorts zijn er ook lichte verontreinigingen aangetroffen met lood, die mogelijk een risico vormen voor kleine kinderen. Resumerend dienen er met betrekking tot toekomstig gebruik nog de volgende bodemwerkzaamheden te worden uitgevoerd:

1. Voormalige gemeentewerf Kerkweg 2-4
 - a. Aanvullend onderzoek onder bebouwing en verhardingslagen.
 - b. Sanering van een verontreiniging met cyanide en chloride bij de voormalige zoutloods.
 - c. Aanvullend onderzoek en mogelijke sanering van een sterke loodverontreiniging bij een gedempte sloot langs de Kerkweg.
2. Perceel Plantsoenstraat naast nr. 2
 - Nader onderzoek en sanering van loodverontreiniging.
3. Dorpsstraat 54
 - a. Na sloop bebouwing en vlonder aanvullend afperken lood- en zinkverontreiniging en onderzoek grond onder bebouwing conform NEN-pakket.
 - b. Saneren toekomstige loodverontreiniging.

¹¹ Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord, Advies bestemmingsplan t.b.v. herbestemmen naar Wonen, RUD17.213277, 27 maart 2017

¹² Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord, Advies bodemonderzoek, RUD214044 9 augustus 2018.

4.8 Water

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) moet inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Onderzoek

Gebiedsbeschrijving

Het noordelijke deel van het plangebied is gelegen in peilgebied 6750T-9B in de polder Vier Noorder Koggen. Het hier ter plaatse geldende streefpeil volgens het peilbesluit Vier Noorder Koggen is NAP -1,70 meter. De zuidkant van het plangebied is gelegen in peilgebied 6750T-2 in de polder Vier Noorder Koggen. Het hier ter plaatse geldende streefpeil volgens het peilbesluit Vier Noorder Koggen is NAP -1,20 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van secundaire- en primaire waterlopen naar het gemaal Vier Noorder Koggen. Daar wordt het water via dit gemaal op het IJsselmeer uitgeslagen.

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is momenteel bezig met de herziening van het peilbesluit Vier Noorder Koggen. In de momenteel beschikbare conceptversie is het genoemde NAP -1,70 meter peil gewijzigd in NAP-1,74 meter. Het opnemen van dit lagere waterpeil in het nieuwe peilbesluit is een vastlegging van het gehanteerde praktijkpeil, en heeft dus geen peilverlagingen in de waterlopen tot gevolg.

Inrichting watersysteem

Vanuit het hoogheemraadschap wordt in het plan rekening gehouden met het volgende:

- In nieuwe stedelijke gebieden is het uitgangspunt van het hoogheemraadschap dat varend onderhoud mogelijk moet zijn. In verband hiermee geldt voor die gebieden dat nieuw aan te leggen en bestaande, te handhaven waterlopen (inclusief grenswaterlopen) worden aangelegd met een minimale breedte op de waterlijn van zes meter, een minimale waterdiepte van één meter met taludhellingen van ten minste 1:2. Normaal adviseert het hoogheemraadschap daarbij waterlopen aan te leggen met grotere waterbreedtes dan de genoemde minimale breedte. Elk doorvaarbaar tracé dient ten minste één maaiboottewaterlaatplaats te krijgen. Verder moeten elke ongeveer 200 meter locaties voor het lossen van uitkomend slootvuil worden ingericht. Binnen het plangebied ligt slechts één doodlopend gedeelte waterloop. Het is niet zinvol dit zo te verbreden dat hier varend onderhoud kan plaatsvinden.

Ruimtelijke adaptatie

Het hoogheemraadschap adviseert om in het ontwerp van het plan het principe van ruimtelijke adaptatie op te nemen. Het plan biedt uitstekende kansen hiertoe. Zo kan bij de aanleg van parkeerplaatsen gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding met bijbehorende afvoer vertragende onderlaag of waterberging op straat.

Beleid

In het kader van het Deltaprogramma Prinsjesdag 2014 hebben vertegenwoordigers van Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen de 'Bestuursovereenkomst Deltaprogramma' ondertekend, waarmee partijen afspreken de deltabeslissingen en voorkeursstrategieën in hun eigen plannen te verankeren. De Bestuursovereenkomst is voorbereid door de deltacommissaris en is een aanvulling op het

Bestuursakkoord Water uit 2011. Het Rijk zal de deltabeslissingen en voorkeursstrategieën vastleggen in een tussentijdse wijziging van het Nationaal Waterplan en voor de nieuwe waterveiligheidsnormen de wet aanpassen. Eén van de deltabeslissingen is de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen hebben daar een verantwoordelijkheid in.

Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben zich door de ondertekening van de 'Bestuurs-overeenkomst Deltaprogramma' gecommitteerd aan de onderstaande ambities.

- Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen hebben de ambitie dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig en waterrobuust is ingericht en bij (her)ontwikkelingen geen extra risico op schade en slachtoffers ontstaat voor zover dat redelijkerwijs haalbaar is.
- Klimaatbestendig en waterrobuust inrichten is uiterlijk in 2020 onderdeel van het beleid en handelen van deze partijen, door in hun regionale en lokale ruimtelijke afwegingen de waterrobuustheid en klimaatbestendigheid van het eigen plangebied te analyseren, de resultaten van deze analyse te vertalen in een gedragen ambitie en een adaptatiestrategie met concrete doelen en de beleidsmatige- en juridische doorwerking van deze ambitie te borgen voor de uitvoering.
- Ieder van de partijen aan de overeengekomen gezamenlijke ambitie invulling geeft op basis van de eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden.

Klimaatbestendige stad

Klimaatadaptatie is een actueel en urgent onderwerp. Het is belangrijk alle mogelijke kansen te benutten die waterrobuust en klimaatbestendig bouwen bieden. De veranderingen in het klimaat, van welke aard en omvang ook, gaan gevolgen hebben voor de manier waarop wij wonen, werken en onze vrije tijd doorbrengen. Het is niet eenvoudig om de opgaven te relateren aan het dagelijks werk in de lokale (ruimtelijke) praktijk. En juist de combinatie van verstedelijking en klimaatverandering kan tot een opeenstapeling van problemen leiden. Daar liggen echter óók veel kansen: bij grotere en kleinere stedelijke projecten, variërend van herbestrating tot gebiedsherontwikkeling, kunnen diverse ruimtelijke maatregelen getroffen worden die weinig tot niets extra kosten maar wel de weerbaarheid van de stad tegen extreem weer doen toenemen.

Waterrobuust bouwen

Als gevolg van toenemende risico's door veranderende rivierafvoeren, bodemdaling en zeespiegelstijging, gekoppeld aan demografische groei rondom onze rivieren is er begin deze eeuw voor gekozen anders om te gaan met water. Hoewel de kans op een overstroming relatief klein is, zullen de gevolgen van een mogelijke overstroming zeer groot zijn. Daarom is het concept van meerlaagsveiligheid opgesteld.

Naast het voorkomen van een overstroming (eerste laag), richt de aandacht zich in dit concept ook op gevolgenbeperking als een overstroming zich toch voordoet (tweede laag). Er is immers altijd een zogenoemd 'restrisico'. De omvang van dit restrisico wordt bepaald door het verloop van een overstroming, het aanwezige kapitaal en de hoeveelheid inwoners van een gebied. En door de mate waarin vitale functies en kwetsbare objecten al dan niet onherstelbaar worden getroffen. Het gaat dan om energienetwerken (gas, elektra), de drinkwatervoorziening en ICT, telecommunicatie- en zorgvoorzieningen. Het al dan niet intact blijven van deze sectoren is medebepalend voor de omvang van een ramp en de mogelijkheid tot relatief snel herstel nadien.

Door maatregelen te treffen in de ruimtelijk inrichting, kan het aantal slachtoffers en de hoeveelheid schade worden beperkt. Daarnaast is er in het concept van meerlaagsveiligheid aandacht voor rampenbeheersing in de vorm van evacuatie en rampenplannen (de derde laag). Ook aan deze derde laag kan de ruimtelijke inrichting een bijdrage leveren, door bijvoorbeeld het realiseren van vluchtroutes.

Waterkwaliteit en riolering

De ontwikkeling voorziet in de nieuwbouw van woningen. Thans is de locatie in gebruik als onder meer opslagterrein (gemeentewerf), ijsbaan en parkeerplaats. Als gevolg van deze functiewijziging zal de productie van huishoudelijk afvalwater ter plaatse toenemen. Het uitgangspunt bij de gemeente Medemblik en het hoogheemraadschap is dat bij nieuwe ontwikkelingen een gescheiden rioolstelsel wordt aangelegd waarbij het hemelwater van schone oppervlakken gescheiden wordt afgevoerd van het huishoudelijk afvalwater. Omdat dit schone hemelwater nu of in de toekomst wordt geloosd op het plaatselijke oppervlaktewater adviseert het hoogheemraadschap om toe te zien op het terughoudend toepassen van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink, stoffen die de waterkwaliteit schaden en problemen geven bij de afzet van slootbagger.

Vergunningen en ontheffingen

Voor werkzaamheden in, onder, langs, op, bij of aan oppervlaktewater, waterkeringen en wegen in het beheer van het hoogheemraadschap en het aanleggen van ≥ 800 m² verharding is een watervergunning of ontheffing van het hoogheemraadschap nodig. Afhankelijk van de complexiteit van de aanvraag en/of werken is het belangrijk om hierover in een vroeg stadium overleg te starten, zodat onderzoeken tijdig kunnen worden gestart en wordt voorkomen dat onnodige onderzoeken worden gedaan.

Doorwerking plangebied

Onderstaande tabel laat de bestaande en nieuwe situatie zien ten aanzien van open water en verhard en onverhard oppervlak. De toename wordt veroorzaakt door het dempen van de aanwezige sloot in het plangebied en door een afname van het onverhard oppervlak ten opzichte van de huidige situatie. In bijlage 6 zijn tekeningen opgenomen die dit illustreren.

Door deze toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen kan dit leiden tot ongewenste peilstijgingen en zal de waterhuishoudkundige situatie verslechteren. Bij een verhardingstoename van ≥ 2000 m² gebruikt het hoogheemraadschap een exacte berekening om het oppervlak voor compensatie uit te rekenen. Het compensatiepercentage is op deze locatie 8%. Hierbij is uitgegaan van een peilstijging van 0,60 meter die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen, een bemalingscapaciteit van 14,4 mm/dag, een drooglegging van 1,5 meter en grondsoort klei.

Compensatie dient in principe binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Omdat dit niet mogelijk is, is binnen hetzelfde peilgebied (Nap -1.20 M.) een alternatieve locatie gezocht. Dempingen moeten geheel teruggegraven worden, in dit geval betreft dit 193 m². Het totaal aan compensatie bedraagt aldus ca. 422 m².

	Huidige situatie	Nieuwe situatie	Saldo	Compensatie (800 - 2000m2 verhardings-toename)	Compensatie (>2000 m2 verhardingstoename)
Aantal m2 verhard	5860	7178	+ 1318	132	105
Aantal m2 half verhard	1686	4786	+ 3100	155	124
Aantal m2 onverhard	5925	1712	- 4213		
Water	193	0	- 193	193	193
Totaal				480	422

Figuur 4.4 Watercompensatie ten westen van het plangebied

De compensatie wordt gerealiseerd in de nabijheid van het plangebied, namelijk ter plaatse van (te verbreden) sloten, onder andere ten noorden van het voetbalterrein van vereniging ALC.

Conclusie

Er is sprake van toename van verharding en demping van bestaand open water. Voor de verhardings-toename is een watervergunning noodzakelijk. Voor de demping van het open water vindt compensatie plaats ten zuidwesten van het plangebied binnen hetzelfde peilgebied. Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.9 Archeologie

Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet een overgangsregeling opgenomen. De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden moet worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Onderzoek

Er is door Archeologie West-Friesland een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied¹³¹⁴, eerst voor het achterliggende plangebied en later voor de locatie ter plaatse van “Het Nieuwe Bonte Paard”. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het oostelijk deel van het plangebied heeft een hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd middels de AMK. Historisch kaartmateriaal toont aan dat binnen het plangebied in de Nieuwe Tijd geen bebouwing aanwezig was. Binnen het gehele plangebied geldt op basis van de bodemkaart een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd en een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit het Neolithicum.

¹³ Archeologie West-Friesland, Archeologische Quicksan Plangebied: Kerkweg, Abbekerk, gemeente Medemblik
Adviesnummer: 17032, 15 maart 2017

¹⁴ Archeologie West-Friesland, Archeologische Quicksan Plangebied: Dorsstraat 54, Abbekerk, gemeente Medemblik
Adviesnummer: 18070, 22 maart 2018

Het zuidelijk deel van het plangebied is ca. 50 cm afgegraven voor de aanleg van de schaatsbaan, hier zullen alleen eventuele diepere archeologische sporen aanwezig zijn. Op het terrein zijn nog enkele loodsen aanwezig, waarvan het onzeker is in hoeverre deze de bodem hebben geroerd. Gezien de hoge mate van versterking binnen het plangebied, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Aanvullend onderzoek¹⁵

In een aanvullend archeologisch onderzoek is de locatie aan de Plantsoenstraat 2 onderzocht. Geconcludeerd wordt dat de hoge archeologische waarde voor het oostelijke deel van het perceel Plantsoenstraat 2 kan komen te vervallen. De bebouwing uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd bevindt zich langs de Dorpsstraat. Het deel van het perceel waarvoor een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie geldt is te klein om nog binnen dit plan van belang te zijn. De aanleg van de ijsbaan (juist ten noorden van perceel Plantsoenstraat 2) heeft het eventueel aanwezige prehistorische landschap aangetast. Archeologie West-Friesland adviseert het voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Locatie Het Nieuwe Bonte Paard

Dit deel het plangebied valt binnen het dorpslint van Abbekerk, waar een hoge archeologische waarde geldt voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Op basis van historische kaartmateriaal, het AHN en Archis zijn er geen duidelijke indicaties dat het plangebied vóór de vroege 19de eeuw is bebouwd. Het huidige gebouw is in de (tweede helft van) de 20ste eeuw gebouwd en daarmee zeer waarschijnlijk zwaar gefundeerd. Het pand beslaat bijna het gehele oppervlak binnen het plangebied dat nog niet is vrijgegeven op de concept-beleidskaart archeologie. Gezien de verwachte versterking door recente bouwwerkzaamheden en de geringe indicaties voor langdurige bewoning op het perceel, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt binnen het plangebied geen belemmering voor het initiatief.

4.10 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie¹⁶ met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

¹⁵ Archeologie West-Friesland, Archeologisch Advies Plangebied Kerkweg, Abbekerk, gemeente Medemblik, 17032, 04-09-2018

¹⁶ BRO, Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Gemeentewerf Abbekerk, november 2021

Doorwerking plangebied

Met dit planvoornemen wordt woningbouw mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. Het is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1: een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt de realisatie van maximaal 38 woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Bijlage bij het Besluit m.e.r. De ontwikkeling van de woningen valt onder de activiteit stedelijk ontwikkelingsproject (*D 11.2*): *de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het gebied met maximaal 38 woningen ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht naar aanleiding van de wijziging van het Besluit m.e.r. per 16 mei 2017. Dit betekent dat voordat het plan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders een Mer-besluit nemen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen staan omschrijvingen van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Dit hoofdstuk beschrijft de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt op de verbeelding aangegeven, eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage). In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria voor toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn daarbij aangegeven.

- overige regels. Hierin is opgenomen hoe verwijzingen naar andere regelgeving moet worden geïnterpreteerd. Tevens is een parkeerregeling opgenomen, zodat gewaarborgd is, dat ten behoeve van de functies voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik, en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

- Bedrijf;
- Groen;
- Sport;
- Verkeer;
- Water;
- Wonen.

Hieronder worden de gekozen bestemmingen beknopt toegelicht. Inhoudelijk is voor de verschillende bestemmingen omwille van de rechtseenheid zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels van het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen II Herziening 2014'.

Bedrijf

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de reeds aanwezige, te behouden nutsvoorziening aan de noordzijde van het plangebied. De bestemming omvat een bouwvlak en is voorzien van de functieaanduiding 'nutsvoorziening'. Ter plaatse is een nutsvoorziening met bijbehorende voorzieningen toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogten van het gebouw bedragen respectievelijk 3 en 6 meter. Verder zijn andere bouwwerken toegestaan. De maximumhoogten zijn aangegeven in de bouwregels.

Groen

In het plangebied zijn enkele groenstroken aanwezig en voorzien. Hiervoor is de bestemming 'Groen' opgenomen. De betreffende gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen met daarbij behorende voorzieningen zoals water, speelvoorzieningen en paden. Er zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend andere bouwwerken.

Sport

De bestemming 'Sport' is opgenomen ter plaatse van het gebouw van de schietvereniging. Deze functie blijft ter plaatse gevestigd en de bestemming is overgenomen vanuit het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsvlak bestaat tevens uit een bouwvlak. Binnen de bestemming zijn gebouwen toegestaan, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de reguliere gebouwen, waarvoor maximaal de bestaande hoogten zijn toegestaan, en fietsenstalling. Daarnaast zijn andere bouwwerken toegestaan. De gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen met daarbij behorende voorzieningen.

Verkeer

De bestaande en nieuwe hoofdinfrastructuur in het plangebied is voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming zijn (ontsluitings)wegen, straten en paden toegestaan, alsmede parkeervoorzieningen, in- en uitritten, groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Gebouwen zijn binnen de bestemming niet toegestaan. Voor andere bouwwerken, passend binnen de bestemming, geldt een maximale bouwhoogte van 20 meter (zoals zendmasten) en voor erf-/terreinafscheidingen van maximaal 2 meter.

Water

De watercompensatie wordt geregeld in een gebied dat in het zuidwesten van de ontwikkeling ligt. Ter plaatse worden enkele bestaande sloten deels verbreed, waarmee de vereiste watercompensatie wordt bereikt. Waar dit het geval is wordt de bestaande bestemming gewijzigd in de bestemming Water, zodat dit juridisch-planologisch wordt geborgd.

Wonen

Het plan voorziet in woningbouw binnen vijf zones in het plangebied. De woningbouw bestaat uit maximaal vijf vrijstaande woningen, waarvan vier aan de noordwestzijde van het plangebied en één woning aan de Plantsoenstraat 2. Daarnaast komen er maximaal negen rijwoningen centraal in het plangebied, maximaal acht gestapelde woningen nabij het gebouw van de schietvereniging en 16 gestapelde woningen ter plaatse van de huidige horecavoorziening. In totaal zal het plangebied daarmee ruimte bieden aan maximaal 38 woningen. Voorts wordt aan de zuidwestkant van het plangebied een stuk van de huidige Sportbestemming betrokken bij het bestaande woonperceel Dreef 12. Zowel de vier beoogde woningbouwstroken als de strook bij Dreef 12, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De gronden zijn bestemd voor woonhuizen met bijbehorende bouwwerken, met daaraan ondergeschikte functies en voorzieningen zoals tuinen, erven, parkeer- en groenvoorzieningen.

Voor de beoogde woningbouw zijn in totaal vier bouwvlakken opgenomen, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden opgericht. Per bouwvlak is de toegestane woningtypologie vastgelegd, het maximumaantal woningen, alsmede de maximale goot- en bouwhoogten. In de bouwregels is een separate regeling voor bijbehorende bouwwerken en voor andere bouwwerken opgenomen. Middels een bepaling in de overige regels (artikel 13) is verzekerd, dat er voldoende parkeerplaatsen voor de geplande woningbouw in het plangebied worden gerealiseerd.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor gebiedsontwikkeling bestaan verschillende modellen die variëren van een volledige publieke ontwikkeling tot een volledig private ontwikkeling met vele varianten daartussen. Voor de ontwikkeling van het gemeentelijk terrein gemeentewerf/ ijsbaan is gekozen voor het model van publieke gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft hiervoor gekozen om op deze wijze regie en grip te hebben op het programma, het tempo en de fasering.

De regie is van belang om de beoogde kwaliteit en diversiteit op deze locatie te borgen. De gemeente behoudt in dit project voldoende flexibiliteit om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen.

Omdat de gemeente grotendeels eigenaar is van de gronden van het terrein gemeentewerf-ijsbaan is er geen exploitatieplan opgesteld. Het kostenverhaal wordt via de gronduitgifte en enkele anterieure overeenkomsten geregeld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie en communicatie

De bewoners van Abbekerk zijn actief betrokken bij de ontwikkeling van het plangebied gemeentewerf/ijsbaan. Op 18 sept. 2017 is een start gemaakt met een bewonersbijeenkomst. Met een klankbordgroep zijn stapsgewijs de conceptresultaten besproken. In deze klankbordgroep zaten direct omwonenden van Plantsoenstraat, Dreef, Kogge en Noordzicht en afgevaardigden van café/restaurant Het Nieuwe Bonte Paard, schietvereniging "De Vrijheid", de ijsclub en de dorpsraad.

Uit de bewonersavonden (2) en de vergaderingen van de klankbordgroep (7) kwamen ideeën en wensen naar voren die belangrijk zijn voor het draagvlak van het plan, maar ook voor de leefbaarheid in de buurt en het dorp. Hieronder zijn de belangrijkste punten genoemd die uit het participatietraject voortvloeien.

- Het nieuwe woningbouwplan wordt voor autoverkeer ontsloten via de Plantsoenstraat. Daarnaast worden de twee langzaam verkeerroutes in stand gehouden: vanaf het nieuwe parkeervak achter het café richting Dreef en Noordzicht; van Kerkweg naar Dreef.
- Gevarieerde woningbouw kwam als wens vanuit de eerste bewonersavond. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheid voor kleine gestapelde woningen, rijwoningen en vrijstaande woningen die aansluiten bij de omgeving (maat en schaal van Abbekerk)
- De relatie met het plan een nieuw dorps huis met horeca in Abbekerk te realiseren, bleek van groot belang voor het draagvlak van dit woningbouwplan. Afsproken werd dat het bestemmingsplan

niet in procedure zou gaan zolang nog niet besloten was op welke locatie het nieuwe dorpshuis zou komen.

- De onzekere positie van Het Nieuwe Bonte Paard tussen enerzijds woningbouw en anderzijds horeca in het nieuwe dorpshuis was voor het hele dorp een belangrijk vraagstuk. De gemeente, het stichtingsbestuur van het Dorpshuis en de eigenaren van Het Nieuwe Bonte Paard zijn met elkaar in overleg gegaan om de mogelijkheden te verkennen voor een samenwerking in het nieuwe dorpshuis. Als café/restaurant Het Nieuwe Bonte Paard wordt verplaatst naar het nieuwe dorps-huis, dan kan de huidige locatie van het café vrijkomen voor een aantal woningen (*dit is inmiddels in het plan verwerkt*).
- Bewoners van Kogge en Dreef hebben extra tuingrond aangekocht om een acceptabele afstand te creëren tussen de nieuwe woningen en de ontsluitingsweg naar de Plantsoenstraat.
- Op het perceel van Plantsoenstraat 2 (met woonbestemming) langs de nieuwe ontsluitingsweg wordt op verzoek van de eigenaar een extra woning mogelijk gemaakt.
- Met de ijsclub is in goed overleg een nieuwe locatie voor de ijsbaan gevonden aan de Reigerweg.
- In overleg met Kinder Spel en Bouw is voor het jaarlijkse Huttendorp, dat plaatsvond op het terrein van de ijsbaan een nieuwe locatie gevonden.
- De aanwezigheid van de schietvereniging in het woningbouwplan vereist dat de aanblik van het pand moet worden verfraaid en dat voldoende geluidisolatie wordt aangebracht. Ook moet rondom het gebouw ruimte zijn voor de vereniging om het pand te onderhouden.
- Bewoners van Noordzicht hebben meegedacht over de aan te leggen groenstrook langs hun achterpad, als begrenzing van het plangebied aan de noordzijde.

Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan is daarna gewijzigd ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.

Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan diverse instanties. Deze instanties zijn per mail of elektronische portalen benaderd met het verzoek te reageren. De reacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren kunnen worden gebracht. Hiervoor is het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd. De zienswijzen zijn opgenomen in de Zienswijzennota en van beantwoording voorzien. Daar waar er aanleiding toe bestond is het plan aangepast op basis van de beantwoording.

Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

**Bijlage 2: Quickscan flora en fauna en aanvullend onderzoek vleermuizen en
huismus**

Bijlage 3: Archeologische quickscan

Bijlage 4: Bodem

Bijlage 5: Bedrijven en milieuzonering (schietvereniging)

Bijlage 6: Water

Bijlage 7: MER Aanmeldingsnotitie

Bijlage 8: Toetsing afwegingskader wonen

Bijlage 9: Stikstof

Bijlage 10: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 11: Zienswijzennota

Gemeentewerf Abbekerk

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Bedrijf	11
Artikel 4	Groen	12
Artikel 5	Sport	13
Artikel 6	Verkeer	15
Artikel 7	Water	16
Artikel 8	Wonen	18
Hoofdstuk 3	Algemene regels	22
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	22
Artikel 10	Algemene bouwregels	23
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	24
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	26
Artikel 14	Overige regels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	28
Artikel 15	Overgangsrecht	28
Artikel 16	Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

Het bestemmingsplan Gemeentewerf Abbekerk met identificatienummer NL.IMRO.0420.BPABBWERF-VA01 van de gemeente Medemblik.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van minimaal drie aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.7 bebouwingspercentage

de oppervlakte van bouwwerken uitgedrukt in procenten van de nader aangegeven gronden;

1.8 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;

1.9 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;

1.10 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.11 bestaand:

bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijbehorend bouwwerk:

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

1.15 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;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 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;

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak:

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

1.21 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;

1.22 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.23 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;

1.24 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.25 extensief dagrecreatief medegebruik:

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

1.26 gebouw:

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

1.27 gestapelde woning:

boven dan wel beneden en/of naast elkaar gesitueerde woningen waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het voetgangsniveau, gewaarborgd is;

1.28 hoofdgebouw:

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

1.29 kampeermiddel:

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

1.30 kampeerterrein:

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.31 kantine:

een ruimte waarin de activiteit is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van maaltijden, eenvoudige etenswaren en dranken ten dienste van de hoofdfunctie;

1.32 kap:

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

1.33 kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten:

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

1.34 kleinschalige duurzame energiewinning:

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

1.35 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.36 langzaam verkeer:

voetgangers- en (snor/brom)fietsverkeer;

1.37 logies:

een mogelijkheid om te overnachten;

1.38 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;

1.39 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;

1.40 normaal onderhoud:

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

1.41 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;

1.42 ondergeschikte horeca:

een niet-zelfstandige horecafunctie, welke functioneel en ruimtelijk ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie/hoofdbestemming op een perceel. Dit betekent dat de openingstijden van de activiteit is aangepast aan de openingstijden van de hoofdactiviteit en de toegang van het horecagedeelte is uitsluitend te bereiken via de toegang van de hoofdfunctie, dus geen aparte ingang;

1.43 ondergronds:

beneden peil;

1.44 overkapping:

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

1.45 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.46 permanente bewoning:

bewoning als hoofdverblijf binnen een vaste woon- of verblijfplaats;

1.47 prostitutie:

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

1.48 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;

1.49 recreatief verblijf:

het gebruik dat plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie door personen die elders hun hoofdverblijf hebben;

1.50 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;

1.51 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;

1.52 twee-aaneengebouwde woning:

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneengebouwde woningen;

1.53 voorterrein:

het terrein dat is gelegen voor c.q. het verlengde van de achtergevel van de bedrijfswoning;

1.54 vrijstaande woning:

een woning die hoogstens door middel van de bijbehorende bouwwerken met een andere woning verbonden is en waarvan geen van de beide zijgevels van het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelgrens staan;

1.55 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.

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 perceelsgrens:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'; met daaraan ondergeschikt:
- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; met de daarbij behorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. erven en verhardingen;
- h. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte van gebouwen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

3.2.2 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 overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 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.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. bermen en beplantingen;
- met daaraan ondergeschikt:
- c. speelvoorzieningen;
 - d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging;
 - e. voorzieningen voor langzaam verkeer;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. grondwallen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 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;
- b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het afgraven van grondwallen.

Artikel 5 Sport

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
 - a. aan de sportvoorzieningen gerelateerde ondergeschikte horeca;
 - b. kleinschalige duurzame energiewinning;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. wegen en paden;
 - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;met de daarbij behorende:
 - f. gebouwen ten behoeve van sportdoeleinden met bijbehorende voorzieningen, zoals clubgebouw, kantine en kleedkamers;
 - g. gebouwen ten behoeve van fietsenstallingen;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. tuinen, erven en verhardingen;
 - j. groenvoorzieningen;
 - k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen, niet zijnde fietsenstallingen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- d. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

5.2.2 Gebouwen ten behoeve van fietsenstalling

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van fietsenstalling gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,00 m;
- b. de oppervlakte van een fietsenstalling bedraagt ten hoogste 200 m².

5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. andere bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 100 m² per bestemmingsvlak;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 m;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6,00 m.

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

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in 5.2.1 sub a en b in die zin dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd en/of het aangegeven bebouwingspercentage wordt overschreden, met dien verstande dat:
- b. de maximaal toegestane oppervlakte niet meer dan 20% wordt vergroot;
- c. de overschrijding van de toegestane oppervlakte noodzakelijk is voor het goed functioneren van de desbetreffende gebruiker.

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 gronden en bouwwerken voor de uitoefening van zelfstandige horeca.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (ontsluitings)wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. in- en uitritten;
- d. groenvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

6.2.2 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;
- b. 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.

6.3 Specifieke gebruiksregels

6.3.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de verkoop en opslag van lpg;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het stallen van materieel of opslaan van materiaal;
- e. het gebruik van gronden voor meer rijstroken dan het bestaande aantal;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak.

Artikel 7 Water

7.1 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. gebouwen en overkappingen;
- i. andere bouwwerken.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het bouwen in het algemeen geldt de volgende regel;

- a. binnen vaarwateren is het bouwen van gebouwen en overige bouwwerken niet toegestaan, met uitzondering van duikers, bruggen en steigertjes en schuithokken op eigen terrein.

7.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.2.3 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 en andere overspanningen of overkluisingen 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 overkluisingen 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.

7.3 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:

- a. het bepaalde in lid 7.2.3 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.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

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

7.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning veranderingen aan te brengen in de oevers van de voor water aangewezen gronden door deze af te graven, op te hogen, te vergraven of anderszins te veranderen.

7.5.2 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning als bedoeld onder lid 7.5.1 mag slechts worden verleend indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden de ecologische, cultuurhistorische en recreatieve waarden en natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 8 Wonen

8.1 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;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en straten;
- c. paden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', uitsluitend aaneengebouwde woningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal woningen per bouwvlak zal niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- f. een hoofdgebouw zal worden afgedekt met een kap;
- g. 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 gebouwd;
- h. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven maximum bebouwingspercentage is toegestaan.

8.2.2 Bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande en aaneengebouwde woningen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande en aaneengebouwde woningen 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;
- 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;
- d. de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk mag 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;
- h. bij vrijstaande hoofdgebouwen worden bijbehorende bouwwerken op ten minste 1,00 m afstand van de erfgrans 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.

8.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zullen binnen het bouwvlak, danwel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- b. het bouwvlak alsmede het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' mogen volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn de goothoogte van de woning waartegen wordt gebouwd, met een maximum van 3,50 m;
- d. de bouwhoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,50 m bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m respectievelijk 6,00 m bedragen;
- f. de goot- en bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,00 m respectievelijk 6,00 m.

8.2.4 *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 zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- c. er zullen geen paardrijbakken worden gebouwd.

8.2.5 *Ondergeschikte bouwdelen*

Het bouwvlak mag naar de buitenzijde worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen bij woningen in de vorm van:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - c. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
- mits de bouwgrans met niet meer dan 3,00 m wordt overschreden.

8.3 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.

8.4 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 8.2.1 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 8.2.1 sub d en/of 8.2.2 sub h in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 8.2.1 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 8.2.1 sub h en i in die zin dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- e. het bepaalde in lid 8.2.2 sub a in die zin dat bijbehorende bouwwerken minder dan 2,00 m achter, c.q. vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. het bepaalde in lid 8.2.2 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits 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 16.2.2 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;

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 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 horeca;
- d. 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 (bedrijfswoning 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 en/of de werknemers;

7. opslag van goederen in het kader van de bedrijfsvoering plaatsvindt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
 - f. het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van buitenlandse werknemers;
 - g. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak;
 - h. het buiten (bedrijfs)gebouwen stallen, parkeren, opslaan of aanwezig hebben van boten, auto's, caravans, vrachtauto's, aanhangwagens en vergelijkbare voertuigen, tenzij dat redelijkerwijs aanvaardbaar kan worden geacht, gezien het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 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 8.5.1 onder b en 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 bedrijfswoning 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), een en ander overeenkomstig lid 14.2.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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 10 Algemene bouwregels

10.1 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.

10.2 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 bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast en er geen bezwaren zijn uit waterhuishoudkundig oogpunt.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 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 gronden en bouwwerken als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. 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;
- f. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- 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 en bouwwerken voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- j. het gebruik van gronden, gebouwen en/of overkappingen waarbij een toename plaatsvindt van de stikstofemissie als gevolg van een wijziging van dieraantallen, diersoorten en/of andere stalsystemen vanaf het betreffende agrarische bedrijf of de betreffende gronden;
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zonnepanelen anders dan op daken van gebouwen of overkappingen.

11.2 Afwijking zonnepanelen anders dan op daken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.1 onder k in die zin dat zonnepanelen anders dan op daken van gebouwen of overkappingen worden geplaatst, mits:

- a. de zonnepanelen uitsluitend op bouwpercelen binnen de daarvoor op de verbeelding opgenomen bestemmingsvlakken of binnen de bouwvlakken binnen de op de verbeelding aangeduide agrarische bedrijfskavels worden toegelaten;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

11.3 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 12 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 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 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 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 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 14 Overige regels

14.1 Verwijzing naar andere wettelijke regeling

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.

14.2 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 dan die regel, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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.

15.2 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.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Gemeentewerf Abbekerk'.

Gemeentewerf Abbekerk

Inhoudsopgave

Bijlagen bij regels	3
Bijlage 1 Lijst met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten	4

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

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
Woningstoffeerderij

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

autorijsschool
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.

