

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

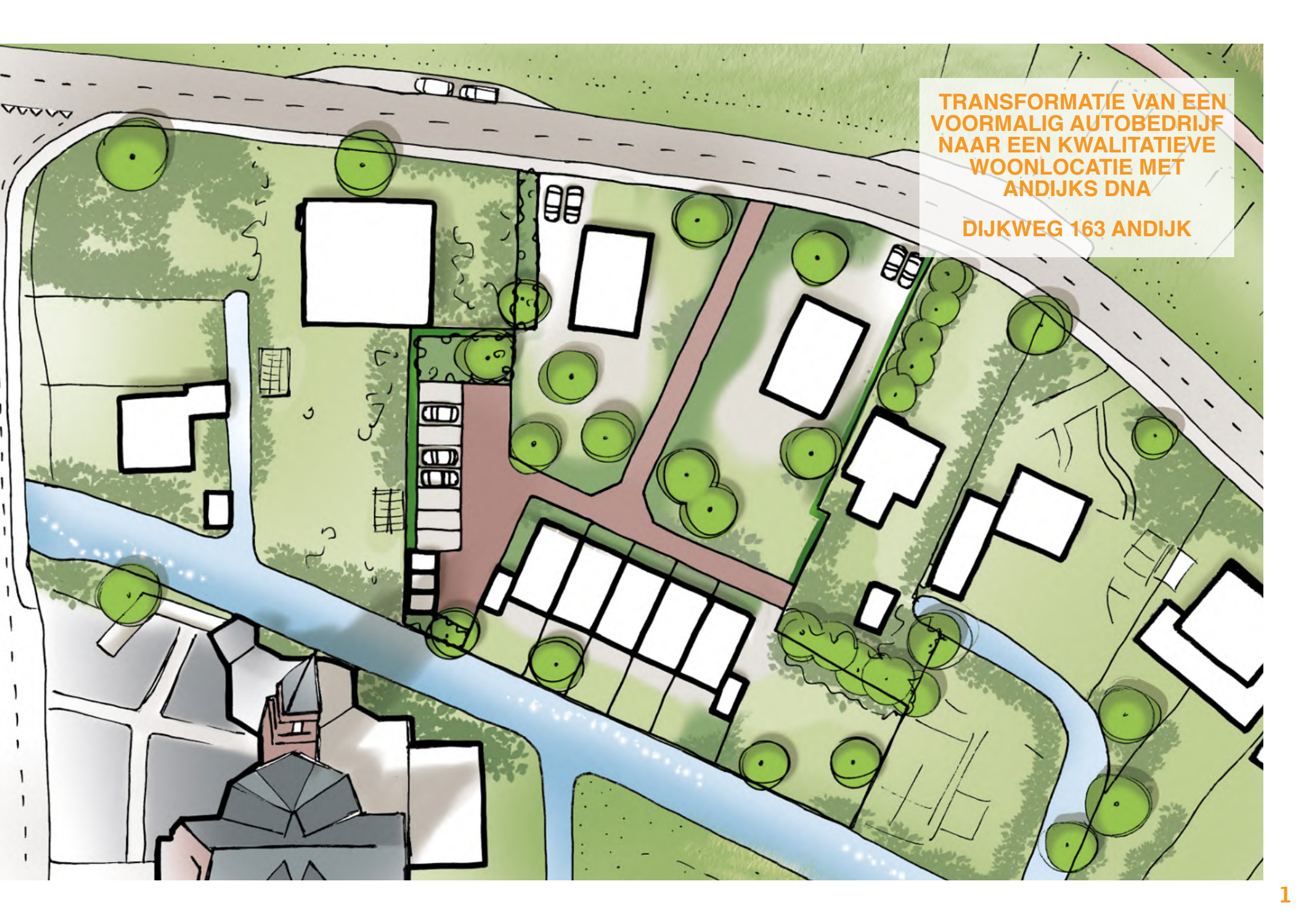
Overige dienstverlening

- kappersbedrijf
- schoonheidssalon
- kinderdagopvang
- gastouderschap

Onderwijs

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

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

An aerial site plan of a residential development. The plan shows several white rectangular buildings of various sizes, some with black outlines. A central building is a long, narrow row of six units. To its left is a parking lot with several car symbols. A red path or road runs through the center. A blue water feature, possibly a canal or stream, flows from the bottom left towards the center. The area is surrounded by green spaces with circular tree symbols. A grey road with dashed lines runs along the top and right edges. In the bottom left corner, there are some grey structures, possibly existing buildings or infrastructure.

TRANSFORMATIE VAN EEN
VOORMALIG AUTOBEDRIJF
NAAR EEN KWALITATIEVE
WOONLOCATIE MET
ANDIJKS DNA

DIJKWEG 163 ANDIJK





Inhoudsopgave

1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doel
- 1.3 Ligging planlocatie
- 1.4 Geldend bestemmingsplan
- 1.5 Leeswijzer

2 Beleidskader

- 2.1 Structuurvisie Gemeente Medemblik 2012-2022
- 2.2 Kernvisie Andijk 2020-2030
- 2.3 Woningbouwprogramma 2018 t/m 2026
- 2.4 Afwegingskader woningbouw
- 2.5 Conclusie

3 Context en proces

- 3.1 Andijk
- 3.2 Plangebied
- 3.3 Relatie met de omgeving
- 3.4 Planproces
- 3.5 Samenwerking met de gemeente

4 Stedenbouwkundig plan

- 4.1 Inleiding
- 4.2 Planbeschrijving
- 4.3 Parkeren
- 4.4 Duurzaamheid

5 Impressie stedenbouwkundig plan

6 Sfeer

- 6.1 Architectuur
- 6.2 Openbare ruimte

7 Onderzoekaspecten

- 7.1 Inleiding
- 7.2 Archeologie en cultuurhistorie
- 7.3 Luchtkwaliteit
- 7.4 Ecologie
- 7.5 Verkeer en parkeren
- 7.6 Geluid
- 7.7 Externe veiligheid
- 7.8 Water
- 7.9 Bodem
- 7.10 Bedrijven en milieuzonering

8 Ruimtelijke afweging

Bijlagen

- 1 Quicksan Ecologie
- 2 Akoestisch onderzoek
- 3 Watertoets

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn eigenaar van de kadastrale percelen 1123, 1510 en 2011 aan de Dijkweg 163 in Andijk. Deze percelen (hierna plangebied) worden op dit moment gebruikt voor bedrijfsdoeleinden. De initiatiefnemers hebben de wens om het plangebied te transformeren naar een woonlocatie met een Andijks DNA. De bedrijfsactiviteiten zullen hiermee verdwijnen. Deze transformatie draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en levert een maatschappelijke meerwaarde op voor Andijk.

Voor u ligt het principeverzoek Dijkweg 163. Wij hebben met plezier, veel inzet en enthousiasme de afgelopen maanden samen mogen werken. Een proces van samenwerking dat heeft geresulteerd in dit document waarin het initiatief staat verwoord. Met gepaste trots mogen wij u dit document aanbieden. Veel leesplezier!



1.2 Doel

Het gemeentelijk onderzoek naar de woonbehoefte heeft duidelijk gemaakt dat Andijk behoefte heeft aan (betaalbare) woningbouw voor starters en senioren. Het voorliggend plan betreft de transformatie naar een woonlocatie met zeven woningen, waarvan vijf voor de doelgroep ouderen en jongeren uit Andijk.

1.3 Ligging planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Dijkweg, ten noorden van de kern Andijk. Ten zuiden van het plangebied ligt de 'gereformeerde kathedraal' van Andijk. Dit iconische kerkgebouw is een rijksmonument.

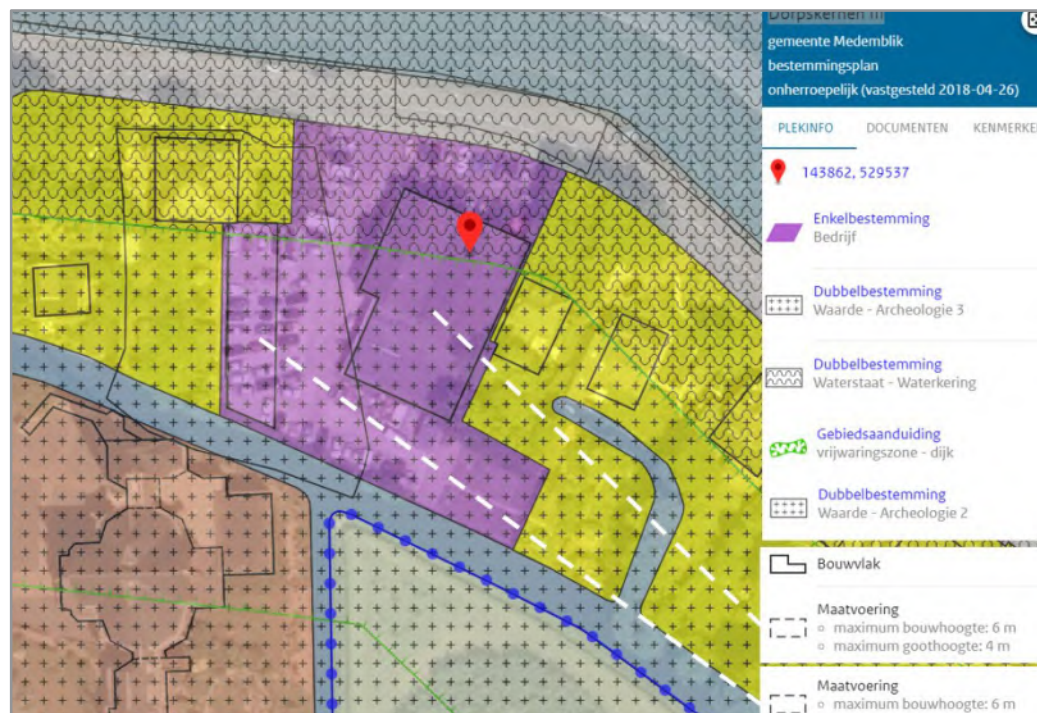


1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied aan de Dijkweg is het bestemmingsplan 'Dorpskernen III' van toepassing. De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Bedrijf' en zijn bestemd voor bedrijven met een milieucategorie 1 en 2. Bebouwing is alleen toegestaan binnen de twee bouwvlakken. In het 'grote' bouwvlak is de maximale bouw- en goothoogte 6 meter en 4 meter. In het 'kleine' bouwvlak is de maximale bouw- en goothoogte 6 meter en 3 meter

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het gemeentelijk beleidskader. Een beschrijving van de omgeving en het doorlopen ontwerpproces volgt in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt het stedenbouwkundig plan uitgebreid toegelicht. In hoofdstuk 5 en 6 worden impressies en sfeerbeelden voor het plan getoond. Een quickscan van de onderzoeksaspecten zoals ecologie, milieu en bodem komen in hoofdstuk 7 aanbod. In hoofdstuk 8 volgt de ruimtelijke afweging.



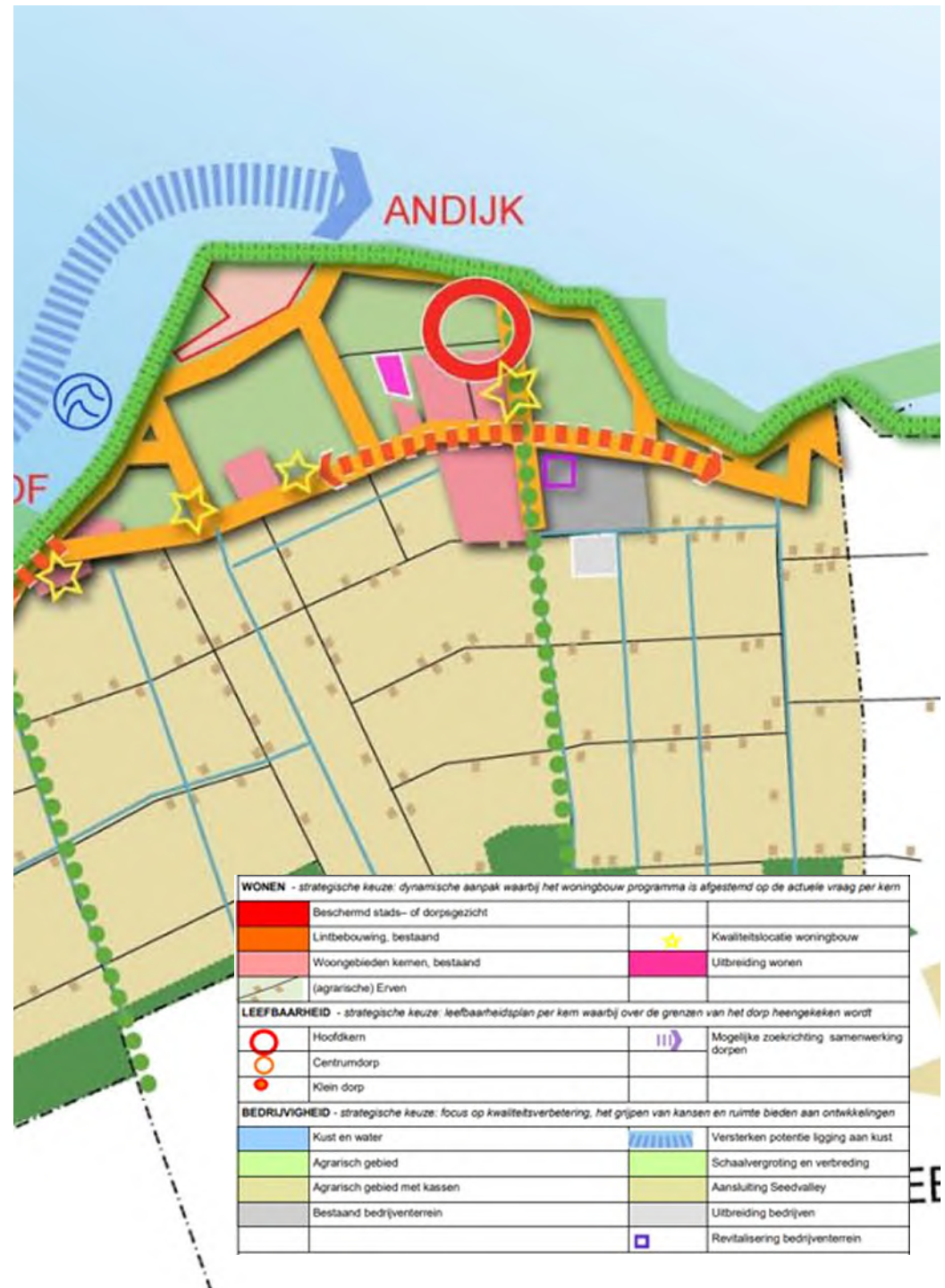
2 Beleidskader

2.1 Structuurvisie Gemeente Medemblik 2012-2022

Om in de toekomst op een verantwoorde wijze om te gaan met ruimtelijke vraagstukken, is een visie opgesteld waar Medemblik voor staat en hoe het zich wil ontwikkelen. De structuurvisie vertaalt de verschillende maatschappelijke opgaven (bevolkingsontwikkeling, woon-werk balans) in ruimtelijk beleid en concrete acties.

Medemblik als aantrekkelijke woongemeente heeft een ambitieus woningbouwprogramma met voldoende woningbouwlocaties voor deze ambitie. In Medemblik is ruimte voor de vraag naar woningen vanuit de eigen bevolking, en een kleine opvangcapaciteit voor extra, nieuwe bewoners. Voor het thema wonen zet de gemeente in op nieuwe woningbouw binnen de kernen voor de doelgroepen senioren en starters. Er wordt gekozen voor herstructurering i.p.v. uitbreiding. Om de huidige en nieuwe inwoners aan de gemeente te binden zijn de basis voor nieuwe ontwikkelingen 'woningbouw passend bij de aard en schaal van de kern':

- Kwaliteit in plaats van kwantiteit (in alle kernen is woningbouw mogelijk);
- Duurzaamheid (mensen moeten kunnen blijven meedoen aan de maatschappij);
- De landschappelijke en cultuurhistorische identiteit van de locatie (het open landschap moet in stand blijven, nieuwe bebouwing sluit aan op het DNA van het dorp waar gebouwd wordt).



2.2 Kernvisie Andijk 2020-2030

De gemeenteraad van Medemblik heeft in 2016 de wens uitgesproken dat vanuit de kernraden kernvisies worden ontwikkeld. Een visie vanuit de kern over de ontwikkelingen die de komende grofweg tien jaar plaatsvinden. De Kernvisie Andijk 2020-2030 is in 2021 gepresenteerd door de stuurgroep.

Kijkend naar de verdeling van de huidige woningtypes, zijn er vrij weinig huur en/of kleinere woningen beschikbaar in Andijk. Voor een starter op de woningmarkt (inclusief een buitenlandse werknemer die permanente bewoning zoekt) valt het niet mee om een huur of betaalbare koopwoning te vinden in Andijk.

Een belangrijk uitgangspunt binnen de visie is dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, mits deze passen binnen de karakteristieke lintbebouwing van Andijk.



2.3 Woningbouwprogramma 2018 t/m 2026

Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad het Programma Wonen 2018 t/m 2026 vastgesteld. In dit programma wordt gesteld dat West-Friesland een goedkoper en rustiger alternatief is voor de woningvraag in metropoolregio Amsterdam. Gemeente Medemblik heeft daarom de ambitie om zich hard te maken voor het realiseren van meer bouwvolume. Extra woningbouw is goed voor de economie en vergroot het draagvlak voor de lokale en regionale voorzieningen.

In Medemblik is contingent beschikbaar voor 1.200 woningen in de periode tot 2026. Nieuwbouw vindt plaats in alle kernen. De gemeente maakt in het programma onderscheidt tussen 'harde plannen', die niet meer beïnvloedbaar zijn en de 'zachte plannen', die veelal nog gemakkelijker aangepast kunnen worden. Daarnaast kent het programma woningen 'tussendoor'. Hierbinnen is ruimte voor 75 woningen tussendoor. Voor de verdeling van woningen 'tussendoor' zijn beleidsregels opgesteld. Hierin zijn criteria opgenomen waardoor plannen onderscheidend worden. Levensloopbestendig en gasloos zijn daarin verplicht.

2.4 Afwegingskader woningbouw

Het gemeentelijk woningbouwprogramma stelt dat woningbouw in alle kernen moet plaatsvinden. Wat we waar bouwen moet weloverwogen gebeuren. Er is afgesproken dat er gewerkt wordt met een generiek afwegingskader voor nieuwe initiatieven voor woningbouw. De opgave is om – als uitwerking van het regionale en lokale woonbeleid - de juiste woningen op de juiste plek te faciliteren. Het doel is om de woningbouwopgave in de kleine kernen te concretiseren en versnellen. Er zijn diverse criteria opgenomen in het afwegingskader, o.a. Dat er een voorkeur is voor herstructurerings- of transformatielocaties, het plan kwaliteit toevoegt aan de omgeving en het plan een maatschappelijke meerwaarde heeft.

2.5 Conclusie

De transformatie van het bedrijfsterrein aan de Dijkweg 163 naar een woonlocatie met een woonprogramma voor senioren, starters en gezinnen is passend binnen de doelstelling van de gemeente Medemblik. Daarnaast draagt de transformatie bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en levert het een maatschappelijke meerwaarde op voor Andijk.

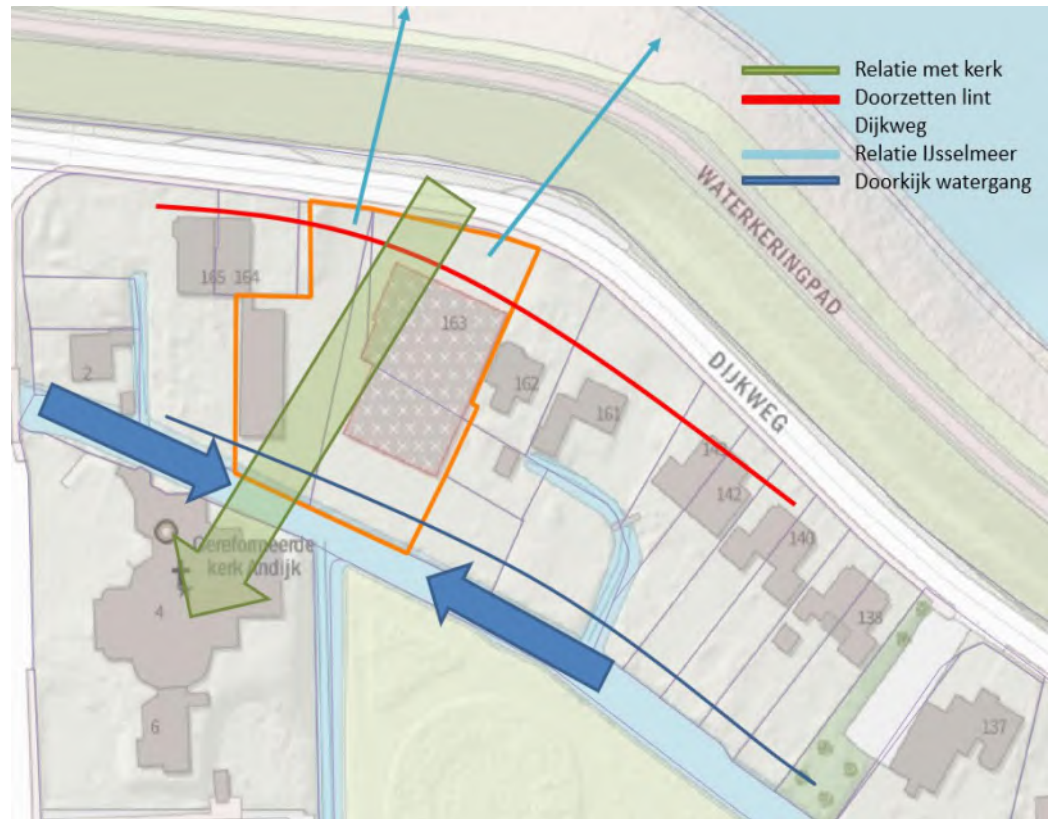
3 Context en proces

3.1 Andijk

Andijk ligt in het noordoosten van de gemeente Medemblik. Het dorp kenmerkt zich door haar historische lintbebouwing en karakteristieke ligging aan het IJsselmeer. Op een groot aantal plaatsen verbinden kleinere of grotere dwarslinten de structuur. Op een aantal plekken aan de Dijkweg zijn clusters woningen gegroeid tot buurtschappen. De woningen liggen vaak gegroepeerd aan een klein weggetje of straatje dat vanaf de Dijkweg landinwaarts steekt. Naast de lintbebouwing kent Andijk twee grotere kernen, Andijk(Centrum) en de Bangert. De bebouwing van deze kernen bestaat overwegend uit rijtjeswoningen. De historische linten, De Westfriesse Omringdijk, het karaktersverschil binnendijks en buitendijks, de openheid en weidsheid ten opzichte van de kleinschaligheid vormen de ruimtelijke kwaliteit van Andijk. Evenals de duidelijke ruimtelijke overgangen c.q. randen tussen de verdichte bebouwde kom, het open landschap van de polder het Grootslag en de dichte bosschages van de natte cel.

3.2 Plangebied

Het plangebied aan de Dijkweg 163 is bestemd voor bedrijfsmatige doeleinden, tot voor kort was er een autobedrijf gevestigd. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2800 m². Binnen het plangebied staat een bedrijfsloods met een oppervlakte van 815 m². Deze loods heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 meter en 7 meter. Het gehele terrein is verhard, ontsluiting vindt plaats op de Dijkweg.

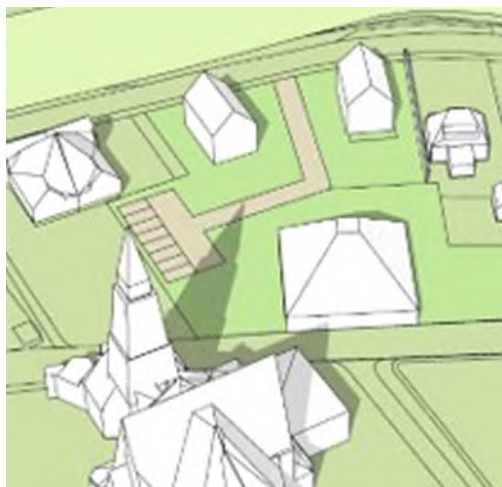
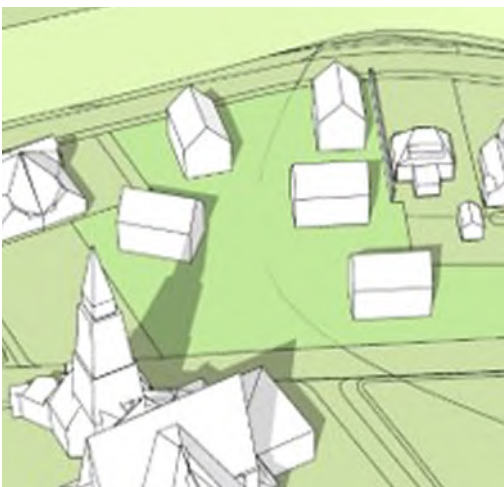
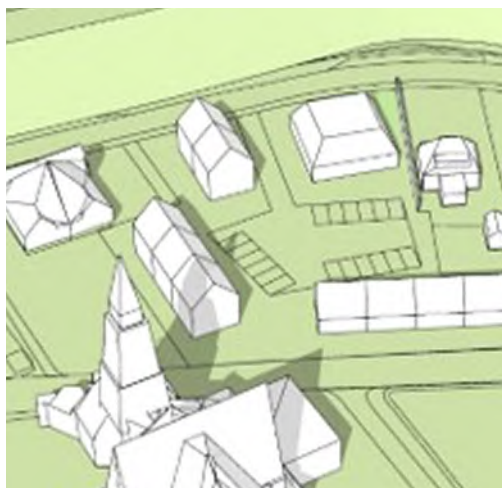
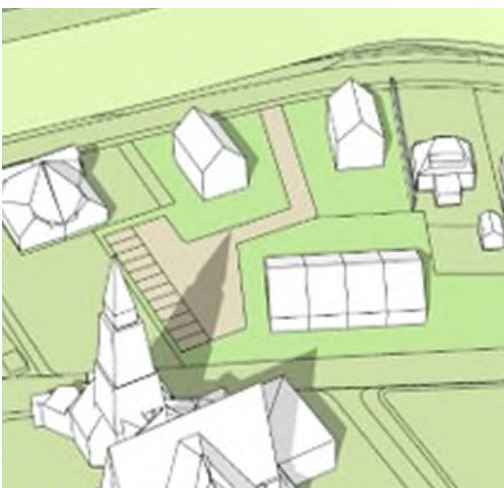


3.3 Relatie met de omgeving

Rondom het plangebied zijn diverse ruimtelijke elementen (Dijkweg, IJsselmeer en Kerk) die een belangrijke rol spelen in de transformatie van bedrijfslocatie naar woonlocatie. De Dijkweg is een karakteristiek bebouwingslint, typerend voor Andijk. Nieuwe bebouwing zal zich in dit lint moeten voegen, waarbij doorzichten naar achteren behouden kunnen blijven. Het plangebied kan gezien worden als een schakelpunt tussen het IJsselmeer en de Gereformeerde kerk. Deze ruimtelijke kwaliteiten worden zo optimaal mogelijk benut in de planvorming. De achterzijde van het plangebied is zichtbaar vanaf de watergang en vanaf de westzijde van de kerk. Deze achterkant geeft nu een verommeld beeld, wat afbreuk doet aan de omgeving. Een nieuwe invulling van het plangebied geeft de kans om dit te verbeteren.

3.4 Planproces

Andijk en haar ontstaansgeschiedenis biedt volop inspiratie om op een passende manier met dit plangebied om te gaan en deze toekomstbestendig, kwalitatief en duurzaam te ontwikkelen. Om te komen tot een goed onderbouwd ontwikkelplan hebben we de volgende stappen doorlopen: Onderzoek, Analyse en Visievorming, scenario ontwikkeling en tot slot een stedenbouwkundig en landschappelijk ontwikkelingsplan.



3.5 Samenwerking met de gemeente

Op maandag 14 juni 2021 zijn een zestal ontwikkelscenario's gepresenteerd aan de gemeente. Op 29 juni 2021 is het initiatief besproken aan de 'Overlegtafel'. Bij de overlegtafel woningbouwinitiatieven zitten ambtenaren met verschillende expertises/ achtergrond (o.a. ruimtelijke ontwikkeling, volkshuisvesting, en openbare ruimte) om het plan integraal te beoordelen. De gemeente geeft aan de 'Variant 1' kansrijk is, deze geeft van alle varianten het meest rustige beeld. Belangrijke aspecten voor de verdere uitwerking zijn:

1. Dijkweg: de herkenbaarheid en continuïteit van het lint: dorps, divers en gericht op de weg
2. Parkeren niet rechtstreeks aan Dijkweg en een gezamenlijke parkeervoorziening goed landschappelijk inpassen/ situeren
3. Een doorzicht op de kerk, vrij van bebouwing of hoge erf-afscheidingsen.
4. Een duidelijke eigen kwaliteit van het gebiedje achter het lint, gerelateerd aan water, kerk en gemeenschap
5. Zo mogelijk huisvesting voor starters (maar pas op parkeerprogramma vs kwaliteit openbare ruimte)
6. Zo mogelijk diversiteit in het woonprogramma.

Deze 6 aspecten zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan, zie volgende bladzijde.

4 Stedenbouwkundig plan

4.1 Inleiding

Aanleiding van dit plan vormt de gewenste herontwikkeling van een voormalig autobedrijf aan de Dijkweg 163. De huidige situatie is geheel verhard en voor de helft bebouwd met loodsen van damwandplaten. Hierdoor heeft het geheel een gebrekkige uitstraling.

Uitgangspunt van dit plan is om door middel van woningbouwontwikkeling ruimtelijke kwaliteit toe te voegen passend bij de identiteit van Andijk. Uit een uitgebreide variantenstudie kwam er in overleg met de gemeente een voorkeursmodel naar voren die het dijklint van Andijk herstelt en een relatie aangaat met de iconische kerk van Andijk van architect Egbert Reitsma.

4.2 Planbeschrijving

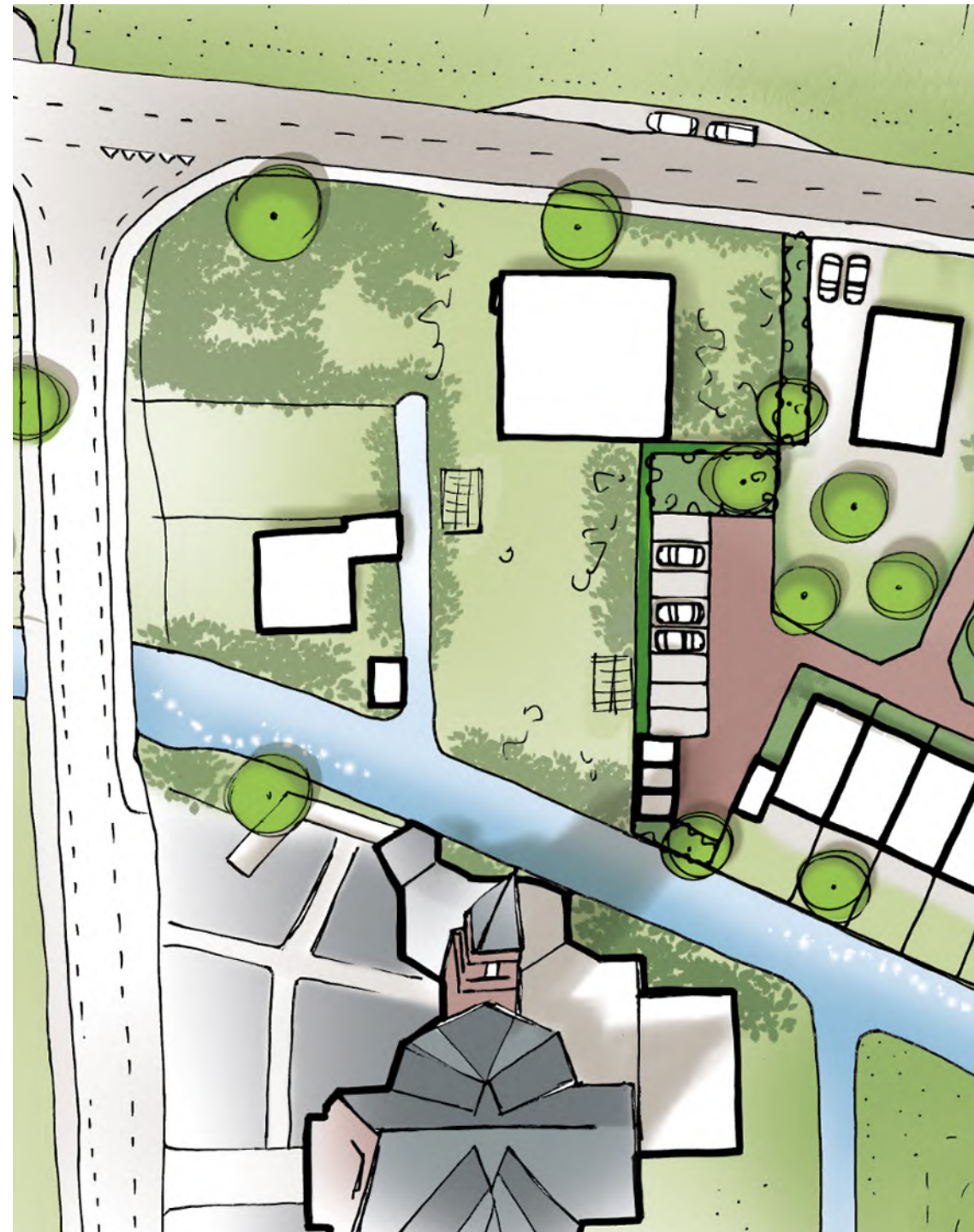
Uitgangspunten voor dit plan zijn dus het herstellen van het dijklint en samenhang te verkrijgen met de gereformeerde kerk van Andijk. Hiervoor worden er aan de Dijkweg twee vrijstaande woningen toegevoegd op royale groene kavels waarmee het dijklint van Andijk hersteld wordt. Tussen deze kavels zorgt een ontsluitingsweg voor de bereikbaarheid van vijf senioren/starterswoningen achterop het perceel. Deze woningen krijgen een tuin op het zuiden met een vlonderterras aan het water. Door deze oriëntatie ontstaat er een logische samenhang met de kerk en de vaart. Aan de voorzijde zorgt een groene voortuin voor een vriendelijke uitstraling. Door de gelaagdheid van de bebouwing ontstaat er een logische samenhang tussen kerk en dijk.

4.3 Parkeren

Het parkeren is in dit plan ruim voorzien. De twee vrijstaande woningen hebben voldoende ruimte om dit op eigen terrein (minimaal 2 parkeerplaatsen per woning) te doen. Voor de vijf starters/seniorenwoningen is in de hoek van de kavel een parkeercoffer ingetekend met 8 parkeerplaatsen. Hierdoor worden de auto's onttrokken uit het zicht en zorgt het voor ordening in dit plan. De linker hoekwoning heeft ruimte om auto's op eigen terrein te voorzien (minimaal 2 parkeerplaatsen per woning), de rechter hoekwoning kan twee auto's parkeren aan het einde van de straat. In totaal zijn er 16 parkeerplaatsen in het plangebied aanwezig, waarvan 10 in de openbare ruimte.

4.4 Duurzaamheid

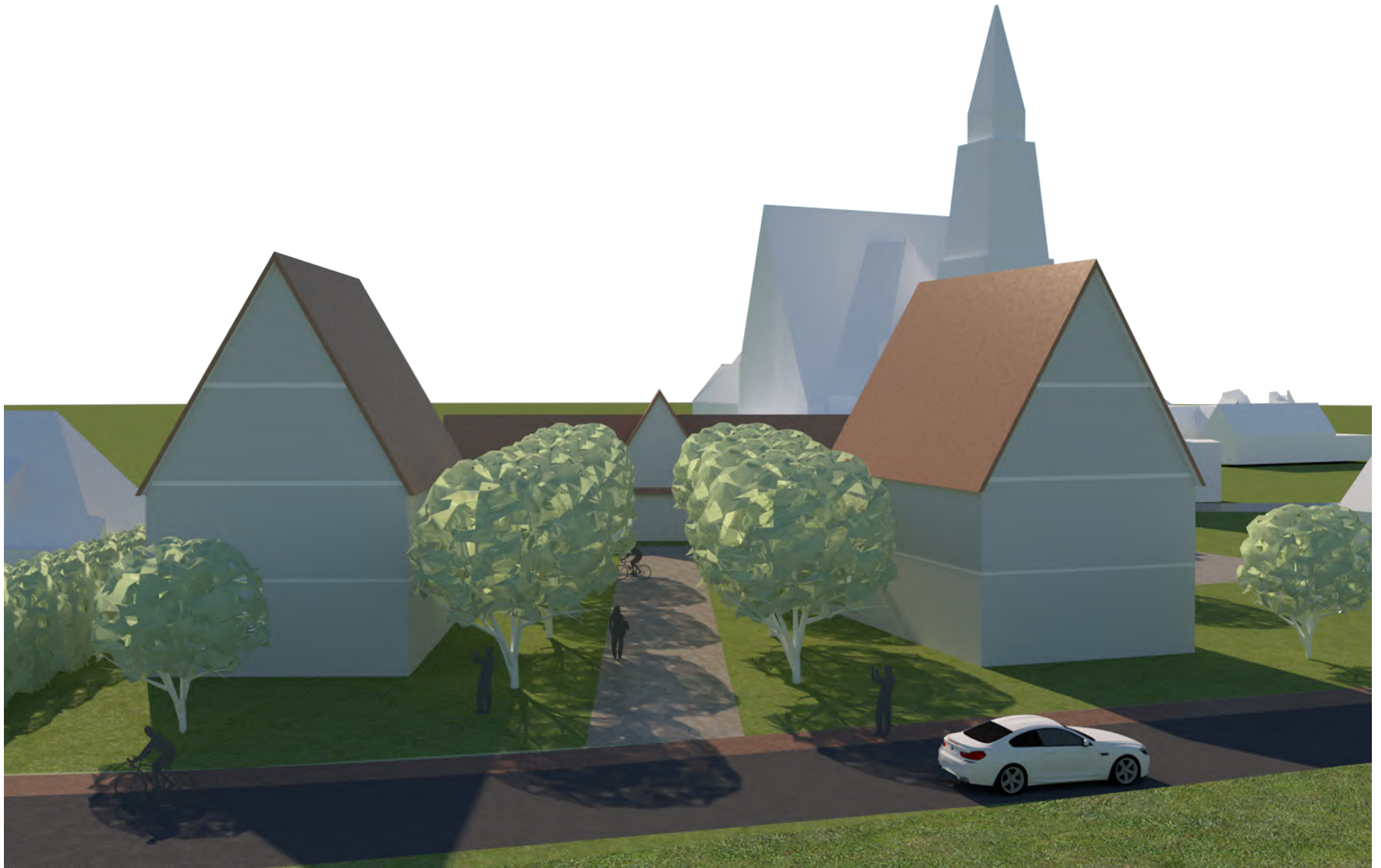
Voor nieuwe woningen is het streven om te voldoen aan de aankomende norm: BENG (Bijna EnergieNeutrale Gebouwen). Door bij nieuwbouw nu al minimaal te voldoen aan de eis hoeven deze woningen later niet tegen hogere kosten alsnog energieneutraal gemaakt te worden. Vanzelfsprekend verdient volledig energieneutraal (EPC = 0) of zelfs NOM (Nul-op-de-meter) de voorkeur. De nieuwe woning zal dus op een alternatieve manier moeten worden voorzien van energie, te denken valt aan warmte vanuit bodem en/of lucht, alsook zonnepanelen of waterstof.





5 Impressie stedenbouwkundig plan





5 Impressie stedenbouwkundig plan





5 Impressie stedenbouwkundig plan







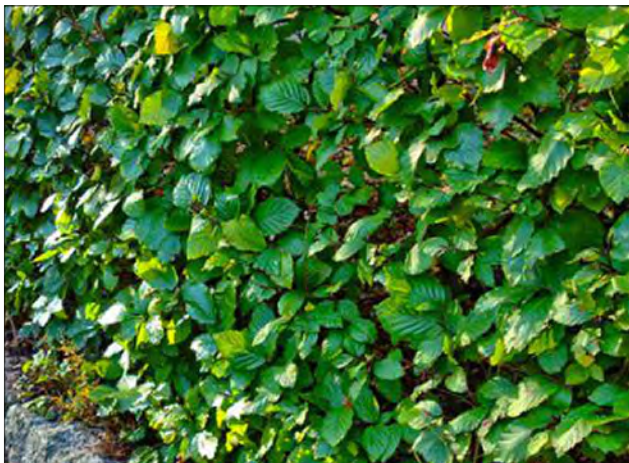
6 Sfeer

6.1 Architectuur

Het voorstel is om de te ontwikkelen woningen te voorzien van baksteenarchitectuur refererend aan de gereformeerde kerk van architect Egbert Reitsma. Hierdoor ontstaat er samenhang met dit iconische bouwwerk. Tevens het voorstel om de middelste van de vijf woningen een verbijzondering te geven d.m.v. het draaien van de kap, waarmee deze aansluit bij de expressionistische stijl van Reitsma.

6.2 Openbare ruimte

De inrichting van de (gedeelte) openbare ruimte is benaderd middels het triplex model: vloer, wanden en plafond. Hiermee krijgt de plek een prettige menselijke maat die past bij de structuur van Andijk. De verharde vloer wordt voorzien van gebakken klinkers in een bedekte natuurlijke roodbruine kleurschakering. De wanden (oost en west) bestaan uit groene hagen die ook voedsel- en schuilgelegenheid bieden aan vogels. Verspreid op de locatie vormen bomen het plafond. De bomen zijn bij voorkeur inheems en divers qua sortiment. Deze hebben naast hun esthetische waarde ook waarde voor de biodiversiteit en leefklimaat. Door de ruime opzet van de tuinen krijgt de nieuwe inrichting van deze locatie een groene uitstraling.





7 Onderzoekaspecten

7.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.2 van de Awb dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis te vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Een ruimtelijke ontwikkeling kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken.

7.2 Archeologie en cultuurhistorie

De zorg voor ons erfgoed is erop gericht zoveel mogelijk in de bodem te bewaren voor het nageslacht: behoud 'in situ'. Wie iets met de bodem wil, een "verstoorder", is verplicht de schade aan het erfgoed zoveel mogelijk te beperken. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Plangebied

Het plangebied heeft in het geldend bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk. Wellicht is het niet noodzakelijk als op dezelfde locatie herbouwd wordt. Daar is de grond al geroerd geweest.

De gereformeerde kerk van Andijk dateert uit 1929 en werd ontworpen door architect Egbert Reitsma. Vanwege zijn grootte wordt de kerk ook wel de 'gereformeerde kathedraal' genoemd. Sinds 1985 is de kerk een rijksmonument.

7.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Plangebied

Het toevoegen van meerdere woningen op een perceel met deze beperkte omvang is in niet betekende mate voor de luchtkwaliteit.

7.4 Ecologie

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt per 1 januari 2017 de Boswet, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Plangebied

In het plangebied wordt bebouwing gesloopt en gerealiseerd. Een quickscan Natuur is noodzakelijk bij een ontwikkeling op het betreffende perceel. Het plangebied ligt op korte afstand van het Natura 2000-gebied, het IJsselmeer. Een stikstofberekening voor aanleg- en beheerfase is noodzakelijk.

Quickscan Natuur, mei 2021

Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot heeft in het kader van de huidige natuurwetgeving een quickscan uitgevoerd (zie bijlage 1 bij dit document). In het plangebied kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk die van de huismus. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoort(en) noodzakelijk. In het plangebied kunnen ook verblijvende vleermuizen voorkomen. Omdat negatieve effecten door de werkzaamheden niet uit te sluiten zijn, is vervolgonderzoek naar voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van vleermuizen noodzakelijk.

Huisumus

Huismussen zijn sterk geassocieerd met mensen. De nestplaats is in de regel gebonden aan bebouwing. Hierdoor zijn huismussen sterk afhankelijk van wat de mens hem al dan niet bewust biedt. De huismus kent twee typen verblijfplaatsen: de nesten als voortplantingsplaats en altijdgroene struiken en klimplanten als rustplaats in de winter. In het voorliggend stedenbouwkundig plan zullen de verblijfsplaatsen van de huismus een plek gaan krijgen.

7.5 Verkeer en parkeren

Bij de aspecten verkeer en parkeren gaat het erom dat het plangebied goed bereikbaar is, er geen onveilige verkeerskundige situaties ontstaan en er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied aanwezig is.

Plangebied

De 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Medemblik en de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW zijn gevolgd bij de inrichting van dit plangebied. In het plan zijn 7 parkeerplaatsen opgenomen voor de 5 rijwoningen, waarbij de twee hoekwoningen een parkeerplaats hebben op eigen terrein. Het parkeren bij de twee vrijstaande woningen vindt plaats op eigen terrein (minimaal 2 parkeerplekken per woning).

Het plangebied krijgt één in- en uitrit. De verkeersintensiteit zal wellicht iets toenemen, problemen met de verkeerveiligheid worden echter niet verwacht.

7.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen (spoor)wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

Plangebied

HGO advies heeft in het kader van de huidige geluidwetgeving een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2 bij dit document). De afstand van de 48 dB contour op het perceel gemeten vanaf de Dijkweg bedraagt circa 15 meter. De voorgevels van de vrijstaande woningen staan op een kleinere afstand dan 15 meter, er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï als opgenomen in de Wet geluidhinder. Voor deze woningen zal de noodzaak voor het vaststellen van hogere grenswaarden aan de orde zijn.

7.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als lpg-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Plangebied

In het plangebied is er geen sprake van het toevoegen van gevaarlijke functies en er is geen sprake van de toevoeging van een kwetsbaar object. De risicokaart geeft aan dat er in de omgeving geen gevaarlijke functies zijn die van invloed zijn op de planontwikkeling.

7.8 Water

Op grond van artikel 3.1.6 Bro dient in de toelichting op ruimtelijke plannen, een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin staat de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan op de waterhuishouding. In die paragraaf dient uiteengezet te worden of en in welke mate het plan gevolgen heeft voor de waterhuishouding (waaronder grondwater en waterveiligheid).

Plangebied

Op 23 april 2021 is de watertoets uitgevoerd (zie bijlage 3 van dit document). De normale procedure moet gevolgd gaan worden. Dit betekent dat het waterschap in overleg wil om te bespreken hoe in het plan rekening kan worden gehouden met de waterhuishoudkundige belangen. In het voorliggend plan is rekening gehouden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering', de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk' en de oppervlakte aan verharding neemt af. De verwachting is dat het waterschap een positief advies geeft over dit plan.

7.9 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen.

Plangebied

In november 2017 is er voor het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4 van dit document). De hypothese verdacht wordt voor de locatie bevestigd. Geconcludeerd kan worden dat de locatie plaatselijk licht verontreinigd is. Omdat slechts lichte verontreinigingen zijn aangetroffen is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Asbestinventarisatie

In en aan de 2 panden gelegen aan de Dijkweg 163 te Andijk zijn door de inspecteur 15 asbestverdachte materialen aangetroffen en bemonsterd. Na analyse bleken 4 van de 15 materiaalmonsters asbesthoudend te zijn. Tevens zijn enkele asbestverdachte objecten aangetroffen. Veiligheidshalve gaan we, bij sloop/verwijdering, uit van asbesthoudend.

7.10 Bedrijven en Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.

Plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven die een belemmering vormen. In het plangebied zijn nu bedrijven toegestaan met de milieucategorieën 1 en 2. De richtafstand tot woningen bedraagt daarbij maximaal 30 meter. Het wijzigen van de bestemming Bedrijf in de bestemming Wonen zal een positief effect hebben op het woon- en leefklimaat.





8 Ruimtelijke afweging

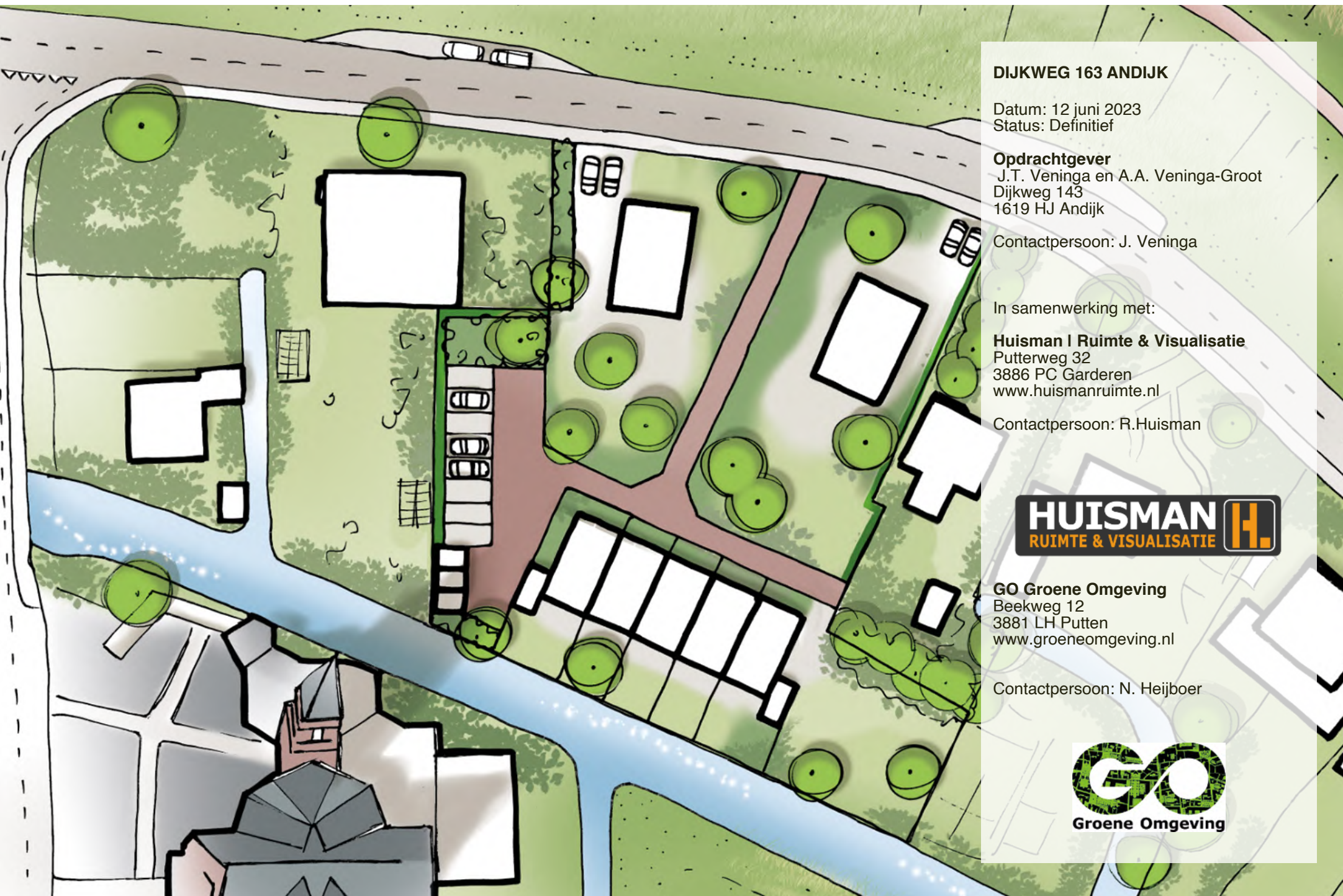
De initiatiefnemers zijn eigenaar van de kadastrale percelen 1123, 1510 en 2011 aan de Dijkweg 163 in Andijk. De initiatiefnemers hebben de wens om het plangebied te transformeren naar een woonlocatie. De bedrijfsactiviteiten zullen hiermee verdwijnen.

De transformatie van een bedrijfsterrein naar een woonlocatie is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, burgemeester en wethouders worden bij deze gevraagd om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken en daarbij af te wijken van het geldend bestemmingsplan. Dit verzoek geeft aan dat de gewenste ontwikkeling stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De inpassingstekeningen laten zien dat er ruimte is voor meerdere woningen binnen het DNA van Andijk. Een transformatie op deze locatie heeft een positief effect op de kwaliteit van de omgeving. De karakteristiek van het gebied blijft intact. Concluderend kan worden gesteld dat het plan stedenbouwkundig verantwoord is.

Op basis van de volgende argumenten kan medewerking worden verleend:

1. De transformatie van het bedrijfsterrein naar een woonlocatie met een woonprogramma voor senioren, starters en gezinnen is passend binnen de beleidsdoelstelling van de gemeente Medemblik.
2. Deze transformatie draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en heeft een maatschappelijke meerwaarde voor Andijk. De woningen worden levensloopbestendig en gasloos gerealiseerd.
3. In het voorgaande hoofdstuk zijn de onderzoekaspecten van het plan beschreven. Het project levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (ecologie, water, bodem, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, verkeer, archeologie en milieuzonering).
4. De gewenste ontwikkeling wordt economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht. De kosten zijn volledig voor de initiatiefnemers. Omwonenden zullen geen nadelige gevolgen ondervinden van deze gewenste ontwikkeling.

Burgemeester en wethouders wordt bij deze gevraagd om medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan om de realisatie van deze woonlocatie mogelijk te maken.



DIJKWEG 163 ANDIJK

Datum: 12 juni 2023
Status: Definitief

Opdrachtgever

J.T. Veninga en A.A. Veninga-Groot
Dijkweg 143
1619 HJ Andijk

Contactpersoon: J. Veninga

In samenwerking met:

Huisman | Ruimte & Visualisatie

Putterweg 32
3886 PC Garderen
www.huismanruimte.nl

Contactpersoon: R.Huisman



GO Groene Omgeving

Beekweg 12
3881 LH Putten
www.groeneomgeving.nl

Contactpersoon: N. Heijboer



Uitgangspunten stedenbouwkundig plan

De twee vrijstaande woningen aan het dijklint:

- beide woningen hebben elk een eigen identiteit
- De woningen aan het dijklint hebben een max. vloeroppervlakte van 100m²
- De woningen hebben een maximaal volume van twee bouwlagen met een kap
- De woningen aan het dijklint hebben variërende goothoogte met een limiet op 5 meter
- Parkeren is voorzien op eigen terrein
- De erfafscheidingen zijn groen en maximaal 2m hoog
- Aan de voorzijde en eerste 5 meter vanaf de gezamenlijke entree is de erfafscheiding niet hoger dan 1,25meter

Starters/seniorenwoningen

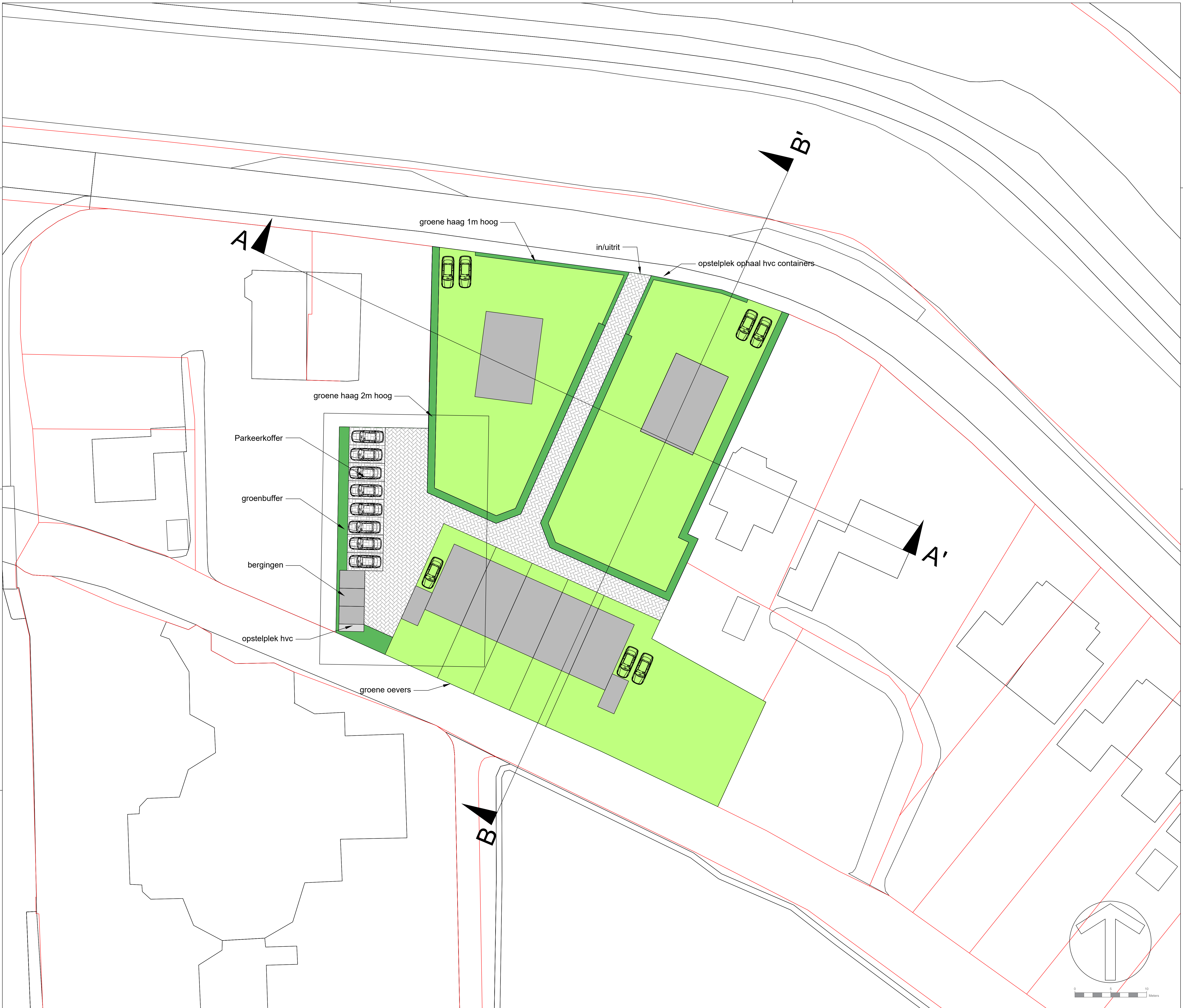
- Deze woningen hebben een maximaal volume van 1 bouwlaag met een kap
- De woningen worden aan de voorzijde ontsloten
- De hoekwoningen hebben ruimte om auto's op eigen terrein te parkeren
- De woningen hebben een tuin aan het water met een groene oever

Openbaar gebied:

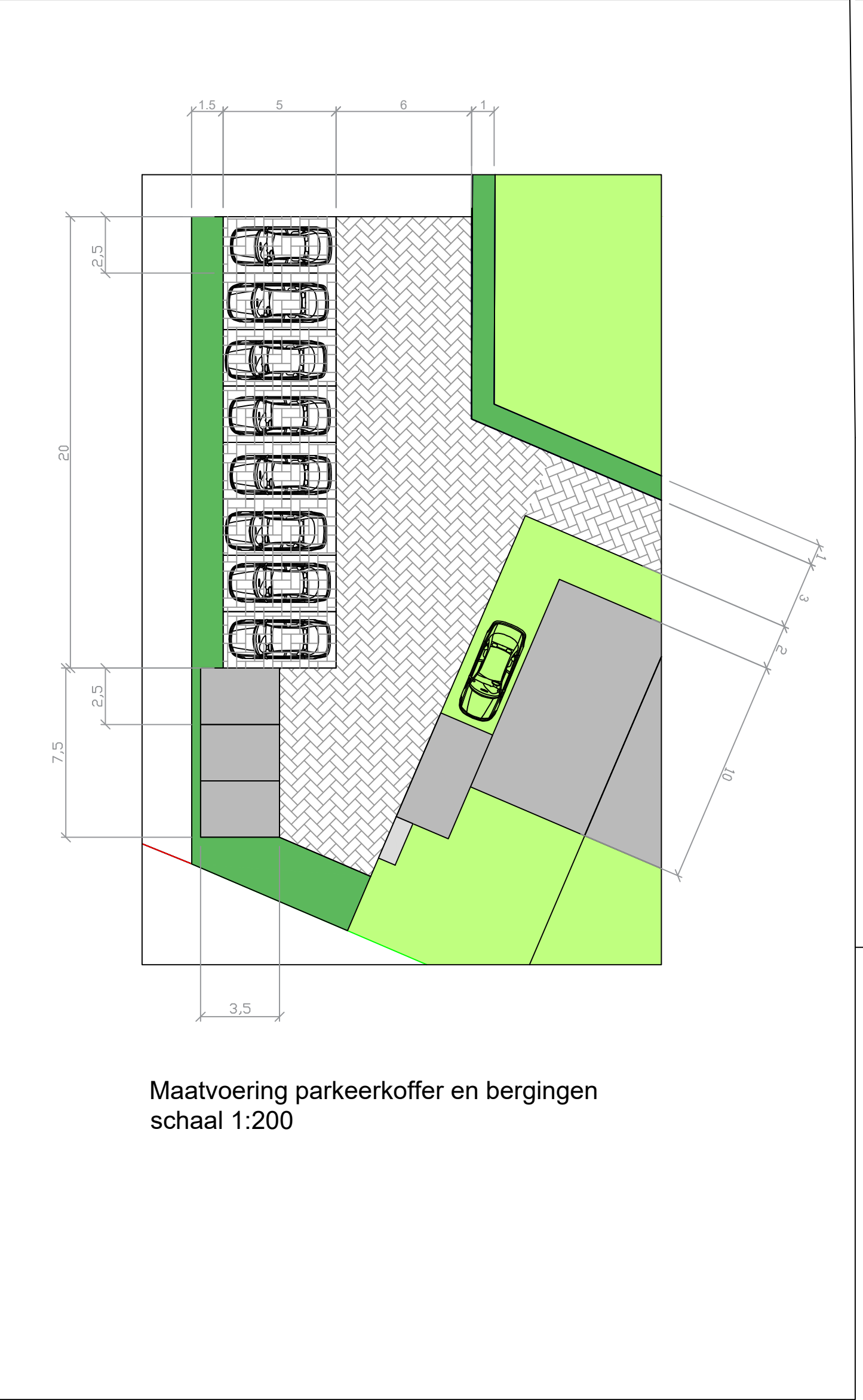
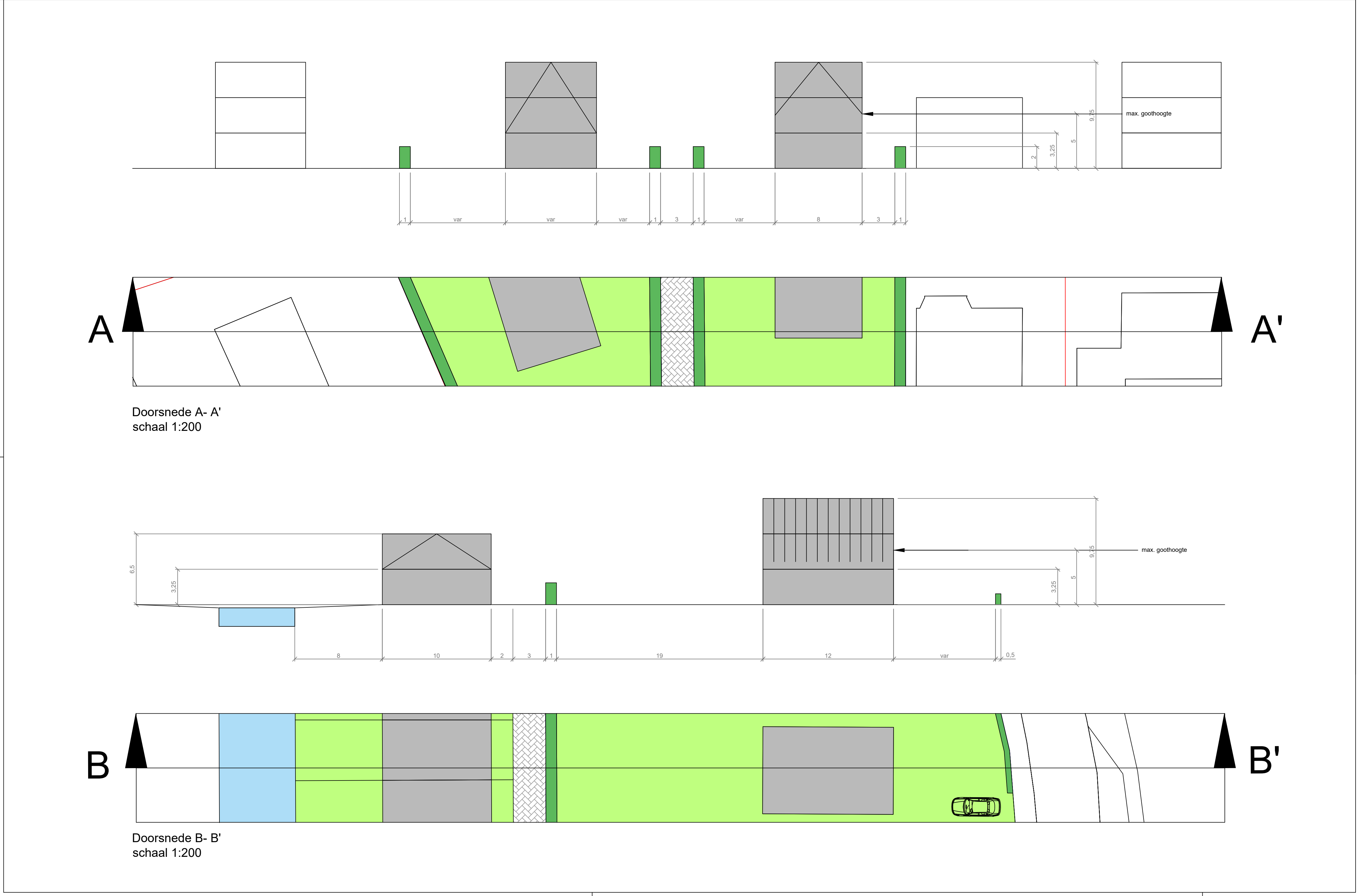
- Parkeren is voorzien in een parkeercoffer
- Bergingen in de zuid-westhoek tegen de erfgrans
- Opstellocatie van de containers aan op trottoir van de dijkweg

Dit betreffen de hoofduitgangspunten welke noodzakelijk zijn om verder te kunnen met de bestemmingsplanprocedure en de uitwerking. Architectuur en materiaalkeuze zijn als sfeer- en referentiebeelden opgenomen.





Stedenbouwkundig ontwerp Dijkweg 163
schaal 1:200



					
Project					
Dijkweg 163 Andijk					
Ruimtelijke transformatie					
		Uitg	Datum	Gefekend	Opmeking
Onderdeel					
Stedenbouwkundig ontwerp					
Goedgekeurd		Formaat	Schaalt	Tekeningnummer	
Datum					
30-11-2022		AO	1:200	GO_SP_01	