



Wijzigingsplan

Westerstraat 15 Sijbekarspel
Wijzigen van gebruik 'Agrarisch' naar 'Wonen'

Planstatus: vastgesteld

Datum: 17 april 2018

Plan identificatie: NL.IMRO.0420.BPWesterstraat15-VA01

1 Aanleiding

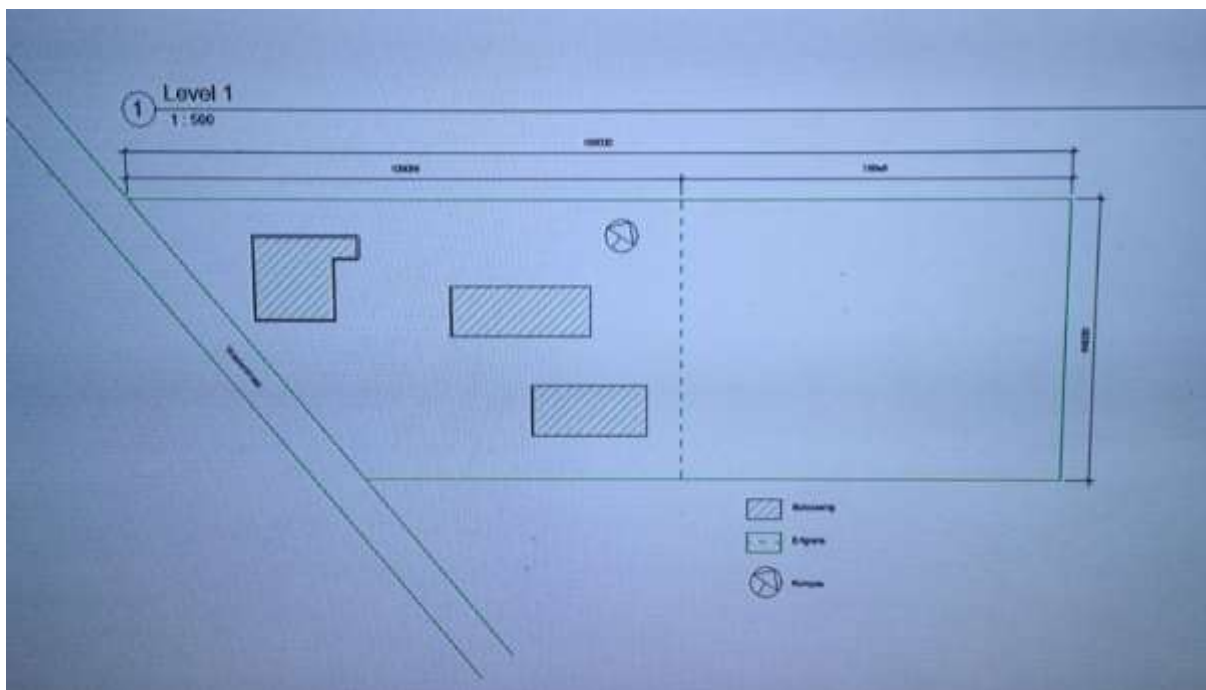
Bij de gemeente Medemblik is een aanvraag ingediend voor het wijzigen van gebruik van het perceel Westerstraat 15 in Sijbekarspel. In het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen I' heeft dit perceel de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'Stolp'. Het agrarisch gebruik is beëindigd en de stolpboerderij staat te koop. Aanvrager wil de boerderij kopen en gebruiken als woonboerderij. Doordat de nieuwe eigenaar het perceel en de boerderij niet gaat gebruiken voor bedrijfsmatige agrarische doeleinden is het gewenste gebruik (wonen) in strijd met het bestemmingsplan. Initiatiefnemers wensen om het bestaande (agrarische) perceel met (stolp)boerderij te splitsen, zodat twee woningen en twee erven ontstaan, binnen de bestaande bouwmassa, met aan de voorzijde een tuin. De gemeente Medemblik wenst aan deze ontwikkeling medewerking te verlenen, mits dit ruimtelijk is onderbouwd. Het beoogde gebruik als wonen en het splitsen van de boerderij en het erf past niet binnen het geldende bestemmingsplan. De bouwmassa wijzigt niet en het betreft de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.



Aanzicht voorkant betreffende stolpboerderij met erf

Het geldende bestemmingsplan geeft ook geen flexibiliteitsbepaling om mee te kunnen werken aan dit initiatief. Wel kent het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar Wonen. Hiervan wordt gebruik gemaakt en onderhavig wijzigingsplan formaliseert deze wijziging van het bestemmingsplan. Het bestemmingsvlak wordt verkleind ten opzichte van het bestaande bestemmingsvlak.

Na beëindiging van de functiewijzigingsprocedure wordt de stolpboerderij gesplitst in 2 delen. Tevens wordt het perceel ook gesplitst zoals op tekening nieuwe situatie. (donkergroen gedeelte is verkocht aan externe partij). Er dient een extra oprit gemaakt te worden aan de linkerzijde van de stolp. De schuur van 600m² wordt verkleint tot 280m², de andere schuur 220m² blijft ongewijzigd. Alle bijgebouwen die aan de stolp vast zitten worden gesloopt.



Deze wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de bestemming agrarisch te wijzigen in de bestemming wonen, waarbij criteria zijn opgenomen. Deze toetsingscriteria zijn hieronder opgenomen.

Art. 3.8.9 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering

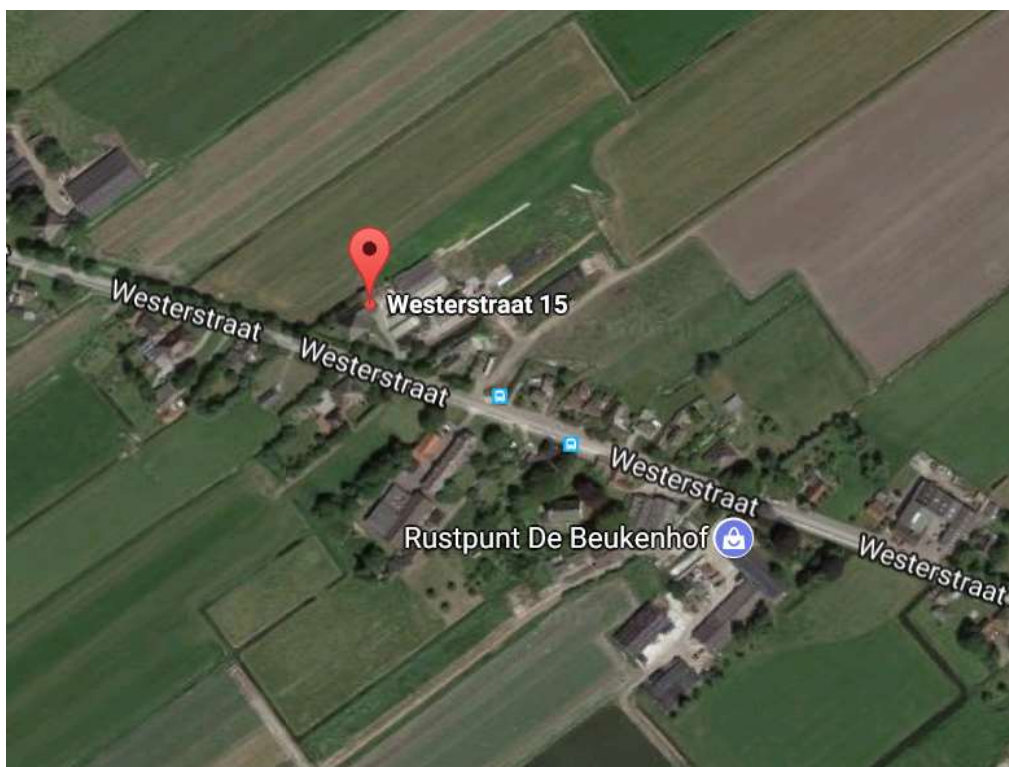
Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend voor zover ter plaatse voorzien van een agrarische bedrijfskavel, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van een functieverandering van een agrarische bedrijfskavel, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 23 van overeenkomstige toepassing zijn;
Hieraan wordt voldaan en deze regels worden van toepassing verklaard op dit wijzigingsplan.
- b. de agrarische bedrijfskavel ter plaatse wordt verwijderd, waarbij onbebouwde als agrarische grond in gebruik zijnde delen van het bouwvlak bestemd blijven voor 'Agrarisch', zodat het bestemmingsvlak voor wonen kleiner kan zijn dan het bouwvlak;
Het bestemmingsvlak wordt verkleind naar wonen, vergeleken met het bestaande bouwvlak voor agrarische bebouwing. Ook hieraan wordt voldaan.
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
In de directe omgeving zijn geen agrarische veehouderijen meer aanwezig. Ook zijn geen spuitzones mogelijk op de omringende gronden. Bovendien zijn reeds burgerwoningen in de omgeving gelegen die reeds een beperking geven voor eventuele agrarische bedrijvigheid. Ook aan dit criterium wordt voldaan.
- d. de oppervlakte van bestaande bedrijfsbebouwing wordt verminderd tot ten hoogste 300 m², tenzij toepassing van deze bepaling onevenredige consequenties heeft;
Hieraan wordt voldaan; de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en er zal niet meer 300m² aan bijgebouwen worden opgericht, zodat ook hieraan wordt voldaan.
- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
De woonfunctie wordt gerealiseerd binnen de bestaande voormalige bedrijfswoning, waarbij twee woningen worden gerealiseerd. Ook aan dit lid wordt voldaan.
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
De milieuparagraaf toont aan dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en

dat naburige gronden niet worden beperkt qua gebruiksmogelijkheden. Ook hieraan wordt voldaan.

1.1 Het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied, binnen een lintbebouwing in Sijbekarspel, gemeente Medemblik. Het perceel is thans nog agrarisch en bestaat uit een stolpboerderij met diverse agrarische bedrijfsgebouwen. Het kavel wordt gesplit in twee afzonderlijke kavels en er zullen twee woningen ontstaan, binnen de bestaande bouwmassa. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Hieronder is de locatie van het plangebied aangeduid.



1.2 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan betreft “Dorpskernen I” waarin het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ heeft met ter plaatse van de boerderij “stolp”. Voorts is een archeologische dubbelbestemming aanwezig in de categorie 3. Burgerwoningen zijn niet toegestaan, ook is het aantal woningen niet uit te breiden op grond van het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

2 Beleidskader

2.1 Algemeen

In het kader van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een onderscheid gemaakt tussen het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Medemblik.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Onderhavig initiatief past binnen het rijksbeleid, voor zover het rijksbeleid al van toepassing is op dit soort kleinschalige plannen. Voorts voldoet het plan aan de Ladder van Duurzame Ontwikkeling omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er wordt slechts een boerderij gesplitst naar twee woonéenheden.

2.3 Provinciaal beleid

3.2 Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Noord-Holland is met name vervat in de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening. De Structuurvisie geeft het beleidskader en de Verordening bevat bindende regels.

3.2.1 Provinciale Structuurvisie

De Structuurvisie is het ruimtelijk beleidskader van de provincie en geeft op hoofdlijnen het ruimtelijke beleid van de provincie weer. Het is een zelfbindend document. De Structuurvisie Noord-Holland 2040 is, samen met de Provinciale Ruimtelijke Verordening in juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. In 2015 heeft de meest recente actualisatie plaatsgevonden. Van belang is dat thans nog een agrarisch bedrijf is toegestaan, waarbij de gewenste openheid van het buitengebied, (één van de speerpunten van het Provinciale beleid) kan worden aangetast. Bovendien zou deze bedrijvigheid het woonklimaat aantasten van derden. Ook dit is niet passend binnen de Provinciale Structuurvisie.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Bij de Structuurvisie hoort een Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), die de regels stelt waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en (tijdelijke) omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Het is aan gemeenten om hun ruimtelijke plannen in overeenstemming te brengen met de PRV. De Ruimtelijke Verordening bevat regels, waaraan een ontwikkeling dient te voldoen. Allereerst is artikel 5c van belang, waarin kleinschalige ontwikkelingen in het buitengebied zijn toegestaan mits het aantal woningen niet toeneemt en binnen een bestaand bouwblok. Hieraan wordt niet voldaan. Lid 2 geeft echter wel een mogelijkheid om aan onderhavig plan medewerking te verlenen; er wordt bebouwing gesloopt en hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning toegevoegd. De rest van het bouwblok wordt opgeheven. Hierdoor ontstaan minder bouw mogelijkheden dan thans het geval is.

Artikel 17 Voormalige agrarische bouwpercelen

1 In afwijking van het bepaalde in artikel 5c kan een bestemmingsplan voorzien in de mogelijkheid dat de bestaande bebouwing op het voormalig agrarisch bouwperceel, inclusief de agrarische bedrijfswoning(en) en uitgezonderd kassen, wordt gebruikt voor kleinschalige vormen van bijzondere huisvesting, werken, recreatie of zorgfuncties indien:

- a sprake is van volledige beëindiging van het agrarisch bedrijf;
- b deze functie de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en de woonfunctie van omliggende woningen niet beperkt;
- c buitenopslag in relatie tot niet-agrarisch gebruik niet is toegestaan;
- d deze functie aantoonbaar geen onevenredige verkeer aantrekkende werking heeft en er sprake is van een acceptabele verkeerssituatie;
- e benodigde parkeerplaatsen op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd;
- f in geval van bijzondere huisvesting uitsluitend sprake is van afhankelijke woonruimten of woningen als onderdeel van zorgfuncties, en;
- g in geval van recreatiefuncties permanente bewoning wordt verboden.

2 Onverminderd het bepaalde in het eerste lid, onder a, kan een bestemmingsplan voorzien in een functiewijziging naar burgerwoning indien de burgerwoning wordt gesitueerd in de voormalige agrarische bedrijfswoning.

3 Bij een functiewijziging naar burgerwoning als bedoeld in het tweede lid mag een karakteristieke boerderij worden gesplitst, indien geen afbreuk wordt gedaan aan het oorspronkelijke karakter van de bebouwing.

4 Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

5 Gedeputeerde staten kunnen nadere regels stellen over de aard en omvang van de in het eerste en tweede lid genoemde toegelaten niet-agrarische functies.

Toetsing aan artikel 17

Onder lid 2 wordt de mogelijkheid geboden om binnen de voormalige bedrijfswoning een burgerwoning te maken. Lid 3 maakt een splitsing hiervan mogelijk. Omdat het oorspronkelijke karakter van de woning niet wordt aangetast, kan hiervan gebruik worden gemaakt.

2.4 Gemeentelijk beleid

Parkeren

Voor het parkeren heeft de gemeente Medemblik haar parkeerbeleid vastgesteld. Aan de hand van dit beleid en de Nota parkeernormen van de gemeente Medemblik worden vier parkeerplaatsen gerealiseerd.

3 Randvoorwaarden (milieuparagraaf)

3.1 Bodem

In de 'Wet bodembescherming' zijn bepalingen opgenomen ter behoud en verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Wanneer (graaf-) werkzaamheden worden uitgevoerd is een (verkenkend) bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of het nodig is om eventuele vervuilde grond te saneren.

Lopende de procedure zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Conclusie Bodem

Er zijn geen belemmeringen voor het bouwplan op het gebied van bodem PM.

3.2 Geluidhinder wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder zijn geluidsnormen voor wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en industrielawaai opgenomen. Wanneer er een nieuwe geluidsgevoelige bestemming wordt gerealiseerd op een locatie waar momenteel geen geluidsgevoelige functie aanwezig is en deze locatie binnen de geluidszones van industrie, rail- of wegverkeer valt moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen worden als een geluidsgevoelige bestemming aangemerkt.

De bestaande woning valt niet onder het regime van de Wet geluidhinder in die zin dat deze woning bestaand is. De gesplitste woning valt hier ook onder zodat een goed leef- en woonklimaat kan worden gegarandeerd voor de woningen. Voor het overige is geen sprake van geluidsaspecten: Er is geen sprake van industrielawaai noch van een spoorweg waarmee rekening dient te worden gehouden.

3.3 Archeologie en Monumenten

Met de Wet op Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) is het verplicht voor alle (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen om het archeologisch belang een volwaardige plaats toe te kennen. Deze plicht geldt uiteraard niet voor een ruimtelijke onderbouwing omdat hiermee de bestemming niet wordt gewijzigd. Wel dient te worden beoordeeld of het plan in strijd is met het archeologische beleid.

Door de provincie Noord-Holland is de Cultuurhistorische Waardenkaart opgesteld. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft een overzicht van de (inter)nationale, regionale en lokale cultuurhistorische waarden. De kaart dient als basis bij de toetsing van gemeentelijke plannen op het gebied van cultuurhistorie. Het plangebied is getoetst op aanwezigheid van (Rijks)monumenten, bouwkundig waardevolle elementen, historisch geografisch en archeologisch waardevolle elementen. Het plangebied betreft geen monumentaal pand en de bodem wordt niet geroerd, zodat archeologie en monumenten niet aan de orde is. Voor het perceel geldt een plicht tot het verrichten van archeologisch onderzoek, wanneer de bodemingrepen groter zijn dan 500m² en dieper gaan dan 40 cm. Dit is echter niet het geval.

3.4 Waterparagraaf

Het Rijk, de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten), het IPO (Interprovinciaal Overleg) en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De watertoets is een instrument om bij alle ruimtelijke plannen en besluiten waarin waterhuishoudkundige aspecten voorkomen te toetsen of in voldoende mate rekening wordt gehouden met die aspecten. Het gaat daarbij vooral om aandacht voor de waterkwantiteit (ruimte voor water, berging, infiltratie, aan- en afvoer), aandacht voor effecten op de waterkwaliteit en aandacht voor de veiligheid (overstroming). Waternet is de waterbeheerder van het voorliggende plangebied.

Conclusie Water

Het voorliggende plan heeft geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie. Het bebouwd oppervlak neemt immers af.

3.5 Luchtkwaliteit

In Wet milieubeheer worden normen gesteld aan de luchtkwaliteit wat betreft een zestal stoffen. Voor de normen voor zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood geldt dat overschrijding daarvan in Nederland nauwelijks valt te verwachten. De norm voor stikstofdioxide (NO₂) wordt in Nederland met name in de directe omgeving van drukke (snel)wegen overschreden. De norm voor fijn stof (PM₁₀) wordt eveneens op diverse locaties overschreden. In de Wet milieubeheer is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een uitgebreide procedure van de Wabo, de gevolgen voor de luchtkwaliteit moeten worden onderzocht.

De gevolgen hangen direct samen met de eventuele verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit.

Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 'Niet in betekende mate' is sinds de inwerkingtreding van het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

Conclusie luchtkwaliteit

Het toevoegen van een enkele woning in plaats van een agrarisch bedrijf blijft geheel binnen de normen van het Besluit Luchtkwaliteit. De omgevingsvergunning zal dus niet leiden tot een toename van luchtverontreiniging. De huidige bestemming maakt reeds dusdanig veel verkeersbewegingen mogelijk, dat het aantal nieuwe verkeersbewegingen minimaal hieraan vergelijkbaar is.

3.6 Besluit Gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is de AMvB gevoelige bestemmingen van kracht. Het Besluit verbiedt op plaatsen waar normen overschreden worden of waar overschrijding dreigt, de ontwikkeling van voorzieningen voor kwetsbare groepen in de nabijheid van snelwegen en provinciale wegen. Onder de categorie gevoelige bestemmingen vallen gebouwen, geheel of gedeeltelijk bestemd voor of in gebruik voor onderwijs aan minderjarigen, kinderopvang, verzorgingstehuis, verpleegtehuis en/of bejaardentehuis.

Conclusie Besluit Gevoelige bestemmingen

Het initiatief behelst niet het mogelijk maken van een gevoelige bestemming.

3.7 Externe veiligheid

Het plangebied is getoetst aan de risicokaart Nederland.

Inrichtingen

Het plan moet op basis van het BEVI (Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) en vervoer gevaarlijke stoffen worden getoetst aan de externe veiligheidsaspecten zijnde het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen die onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen vallen.

Transport

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en het spoor is bepaald dat binnen een zone van 200 meter rond de route beperkingen ten aanzien van functies kunnen optreden. Het plangebied valt niet binnen een zone van een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Nader onderzoek naar externe veiligheid is daarom niet nodig.

Buisleidingen

In het kader van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen dient te worden beoordeeld of het perceel in een invloedssfeer daarvan is gelegen. Dit is niet het geval waardoor het plan niet in strijd is met de regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

Conclusie Externe Veiligheid

Het perceel is niet gelegen binnen een Bevi-gebied, een gebied van een gevaarlijk transportroute of binnen een gebied waar een veiligheidscontour geldt van een buisleiding.

3.8 Bedrijfszonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen. De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. In onderstaande tabel zijn de **richtafstanden** opgenomen. Hiervan kan, mits goed gemotiveerd, worden afgeweken.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

3.8.1. Situatie en Conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn vooral overige woningen aanwezig. De bedrijvigheid wordt reeds beperkt door de reeds bestaande woningen. Er bestaat op het gebied van milieuzonering geen belemmering voor het splitsen van de woning.

3.9. Flora en fauna

Op grond van de Wet Natuurbescherming is het verboden beschermde planten te vernielen of te beschadigen, beschermde dieren te verstoren, verwonden of te doden. Daarnaast is het verboden rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten te beschadigen, weg te nemen of te vernielen. Het pand is niet gelegen binnen of in de directe omgeving van een Natura-2000 gebied danwel de EHS (thans NNN). Een beoordeling omtrent externe werking is daarom niet aan de orde.

Conclusie flora- fauna

Er is geen aanvullend flora- en faunaonderzoek nodig. Er zal geen relevante flora en of fauna worden verstoord.

4 Juridische regeling

Systematiek

Het wijzigingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP maakt het mogelijk om ruimtelijke plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe plannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt.

Verbeelding

Bij het wijzigingsplan Westerstraat 15 Sijbekarspel hoort ook een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemming weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het bestemmingsplan Dorpskernen I. Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het bestemmingsplan Dorpskernen I.

Regels

De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan Dorpskernen I van de gemeente Medemblik, zoals vervat in de bestanden set met planidentificatie NL.IMRO.0420.DorpskernenI-VA01 met de bijbehorende regels (en bijlagen) zijn onverkort van toepassing na het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan. Het wijzigingsplan heeft formeel alleen betrekking op een wijziging van de verbeelding.

5 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kent het college van B&W van Medemblik een belanghebbende op diens verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe, voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van onder andere de bepalingen van een ruimtelijk besluit schade lijdt of zal lijden en de schade redelijkerwijs niet of niet geheel te laste van de belanghebbende behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Een verzoek tot schadevergoeding kan worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het ruimtelijk besluit onherroepelijk is geworden. Hierbij geldt een eigen risico van 2%-5% voor degene die planschade lijdt.

Hiertoe zal een planschadeovereenkomst worden gesloten met de gemeente.

Op grond van de legesnota zullen de gemeentelijke kosten worden verrekend. Een exploitatieplan is niet toegestaan omdat sprake is van een aangewezen project. Een anterieure overeenkomst is verder niet nodig omdat de exploitatiekosten voor rekening en risico van de aanvrager zijn.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg in het kader van 3.1.1. Bro is beperkt nodig: Er zal vooroverleg worden gevoerd met de overige diensten in de gemeente Medemblik, de Provincie en het Waterschap. Overleg met overige overlegpartners is niet nodig.