

Bestemmingsplan herstructurering Middenmeer

Definitief

Grontmij Nederland B.V.
Alkmaar, 23 december 2010

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan herstructurering Middenmeer
Subtitel :
Projectnummer : 289257
Referentienummer : L100293
Revisie : 2.0
Datum : 23 december 2010

Auteur(s) : J.E. Maasland
E-mail adres : jesse.maasland@grontmij.nl
Gecontroleerd door : M. Schmeink
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : R. Jongenburger
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Robijnstraat 11
1812 RB Alkmaar
Postbus 214
1800 AE Alkmaar
T +31 72 547 57 57
F +31 72 547 57 50
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doelstelling	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.3.1 Bestemmingsplan 'Middenmeer 2009'	8
1.4 Leeswijzer	8
2 Huidige situatie	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Historische ontwikkeling Wieringermeer	11
2.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur	11
2.3 De kern Middenmeer	12
2.4 Functionele en ruimtelijke analyse plangebied	13
3 Planbeschrijving	15
3.1 Algemeen	15
3.2 Herstructurering Middenmeer	15
3.3 Beeldkwaliteit	17
4 Beleid	19
4.1 Algemeen	19
4.2 Rijksbeleid	19
4.2.1 Nota Ruimte	19
4.2.2 Realisatieparagraaf	19
4.2.3 Nota Mensen, Wensen, Wonen	20
4.3 Provinciaal en regionaal beleid	20
4.3.1 Streekplan Noord-Holland Noord	20
4.3.2 Provinciale Structuurvisie 2040	20
4.3.3 Overgangsdokument geldend streekplanbeleid naar nieuwe Wro	21
4.3.4 Provinciale ruimtelijke verordening 2009	21
4.3.5 Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015 (2006)	22
4.3.6 Provinciaal Waterplan 2010-2015 'Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren'	22
4.3.7 Waterbeheersplan 2010-2015 – Van veilige dijken tot schoon water (WBP4)	22
4.4 Gemeentelijk beleid	23
4.4.1 Structuurplan gemeente Wieringermeer	23
4.4.2 Woonplan Wieringermeer (2006)	23
4.4.3 Dorpsvisie 2009	24
4.4.4 Beleid inzake woningen binnen de dorpen: hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (Handboek 2007)	24
4.4.5 Conclusie	24
5 Milieu- en omgevingsaspecten	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Archeologie en cultuurhistorie	25
5.3 Bodem	26

5.4	Water.....	26
5.5	Flora en fauna	27
5.5.1	Conclusies.....	27
5.5.2	Aanbevelingen	27
5.6	Geluid	28
5.7	Luchtkwaliteit.....	28
5.8	Externe veiligheid.....	29
5.9	Kabels, leidingen en straalverbindingen	31
6	Juridische aspecten	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Verbeelding	33
6.3	Planregels	33
6.4	Handhaafbaarheid	36
7	Uitvoerbaarheid.....	37
7.1	Algemeen	37
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	37
8	Overleg, inspraak en zienswijzen	39
8.1	Overleg.....	39
8.1.1	Ambtshalve wijziging.....	40
8.2	Inspraak	40
8.3	Zienswijzen	41
8.4	Procedure.....	46

Toelichting

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Om op een veranderende woonbehoefte in te spelen, gaat in een groot deel van Middenmeer een herstructurering plaatsvinden. De gemeente Wieringermeer werkt hiervoor nauw samen met Wooncompagnie om een betere woonomgeving te creëren die aansluit bij het toekomstbeeld dat is geformuleerd; 'Middenmeer 2016: Dorp om samen in te wonen met een plek voor iedereen'.

De herstructurering in Middenmeer dient een gevarieerd woningaanbod te creëren, waar jong en oud levenslang kan wonen. Naast het creëren van een gevarieerd woningaanbod wordt ook de voorzieningenstructuur onder de loep genomen, waarbij thema's als leefbaarheid, zelfredzaamheid en sociale cohesie belangrijk zijn. Met het bieden van een centrale ontmoetingsplek en middels het slim combineren van de huisvesting van zorgvoorzieningen, moeten de bewoners van Middenmeer wanneer nodig de gewenste basiszorg en ondersteuning kunnen krijgen. Om dit toekomstbeeld te bereiken worden verschillende middelen ingezet. Zo zullen diverse woningen worden gerenoveerd of gesloopt en/of nieuw gebouwd. Door de komst van een brede school ter plaatse van het voormalige sportveld, komen de huidige schoollocaties vrij voor herontwikkeling naar met name woningbouw. Per locatie vormen de specifieke kenmerken het uitgangspunt bij nieuwbouw. Daarnaast worden aan de Kerkring appartementen gerealiseerd. Dit bestemmingsplan voorziet in een deel van de herstructurering van Middenmeer en is voornamelijk gericht op de ontwikkeling van nieuwbouw.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit meerdere deelgebieden en is gelegen in de kern Middenmeer van de gemeente Wieringermeer. In figuur 1.1 is de ligging van Middenmeer weergegeven. In figuur 1.2 zijn de verschillende deelgebieden en de plangrenzen weergegeven. De deelgebieden zijn gelegen rond het centrum van Middenmeer.

Middenmeer is gesitueerd aan een kruispunt van kanalen en wegen. De kern ligt ten zuiden van Wieringerwerf en heeft een eigen aansluiting op de Rijksweg A7.



Figuur 1.1 Ligging Middenmeer



Figuur 1.2 Ligging deelgebieden herstructurering Middenmeer

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Tot het moment dat het bestemmingsplan 'Herstructurering Middenmeer' in werking is getreden, is het bebouwen en gebruiken van de gronden van het plangebied nog geregeld in bestemmingsplan 'Middenmeer 2009'.

1.3.1 Bestemmingsplan 'Middenmeer 2009'

Bestemmingsplan 'Middenmeer 2009' is gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van gemeente Wieringermeer op 24 september 2009.

In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Centrum', 'Groen', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Wonen'. De herstructurering van Middenmeer is in strijd met de bestemmingen, 'Horeca' en 'Maatschappelijk' omdat binnen de bestemmingsplanregels geen woningbouw is toegestaan.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting, waarin de achterliggende gedachten bij het bestemmingsplan zijn verwoord. In het eerste hoofdstuk van de toelichting zijn de aanleiding en het doel van het bestemmingsplan verwoord. Hoofdstuk twee geeft een beeld van de huidige situatie in het plangebied. Er wordt een beschrijving gegeven van de ruimtelijke opzet en de aanwezige functies. Hoofdstuk drie geeft een planbeschrijving, waarin te verwachten ontwikkelingen en het gewenste, ruimtelijke beeld onder woorden worden gebracht. Verschillende plannen en hun gevolgen voor dit bestemmingsplan worden daarin weergegeven. In het vierde hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het beleidskader en regelgeving. De verschillende milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op ruimtelijke ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk vijf. Een toelichting op de juridische aspecten van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk zes. Daarin wordt ingegaan op enkele bepalingen per bestemming. Hoofdstuk zeven beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan waarin ook de economische uit-

voerbaarheid aan bod komt. In het laatste hoofdstuk wordt het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen verkort weergegeven met een reactie daarop van de kant van de gemeente.

2 Huidige situatie

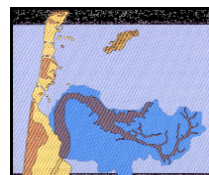
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied. Er wordt ingegaan op de positie van het plangebied ten opzichte van de omgeving, de bestaande situatie, de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied.

2.2 Historische ontwikkeling Wieringermeer

De geschiedenis van de Wieringermeer gaat eigenlijk verder terug dan tot de droogmaking. Omstreeks het begin van de jaartelling was hier nog veel land. De latere Zuiderzee bestond nog niet. Wel is bij sommige Romeinse geschiedschrijvers iets te vinden over een groot aantal meren ten noorden van de Rijn, zoals het Flevomeer en het Wieringermeer. Het Flevomeer moet ongeveer gelegen hebben in het zuidelijke deel van de latere Zuiderzee, het Wieringermeer lag ongeveer op de plaats waar nu onze polder ligt.

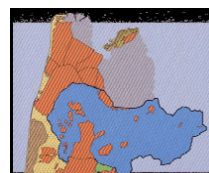
In de Romeinse tijd lag er een duinenrij vanaf het vasteland via het huidige Waddengebied tot aan de kust van Denemarken, hier en daar onderbroken door een riviermonding. Het gehele Zuiderzeegebied was land, bewoond door mensen en dieren. Van het huidige Waddengebied tot waar nu de Flevopolders liggen, strekte zich het 'Creiler Woud'.



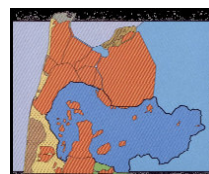
Het water van de Noordzee begon door de stijgende zeespiegel steeds meer op te dringen. Tenslotte maakte in 1066 een hevige storm een einde aan het zogenaamde 'gouw Wiron', zoals dit gebied toen heette. Slechts het eiland Wieringen bleef over, de rest was water geworden. In de jaren daarna tastte het water het land steeds meer aan, totdat in ca. 1300 de Noordzee doorbrak tot aan het Flevomeer: de Zuiderzee was gevormd.



De polder Wieringermeer is ontstaan nadat in 1929 de dijk tussen Den Oever en Medemblik werd gesloten. Het plan voor deze droogmaking was van Ir. C. Lely. Op 21 augustus 1930 viel de polder droog. Met de aanleg van de Wieringermeerpolder werden twee doelen beoogd: zo moest een barrière worden opgeworpen tegen het Zuiderzeewater en kon dankzij de inpoldering nieuw land worden ontgonnen ten behoeve van de landbouw (meer dan 20.000 ha grond). De polder kenmerkt zich vanaf het begin door een enorme ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.



Aan het eind van de Tweede Wereldoorlog lieten de Duitsers de dijk exploderen en liep de Wieringermeer onder water. De opbouw van de jonge gemeente werd hierdoor ruw verstoord. Vele gebouwen en ook de gewassen waren door het water vernield. Onmiddellijk na de oorlog werd de wederopbouw ter hand genomen en alweer in 1946 kon het land worden geoogst. Het land is in de nog betrekkelijk korte geschiedenis van de polder voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden.



Figuur 2.1 Ontstaansgeschiedenis Noord-Holland

2.2.1 Ruimtelijke hoofdstructuur

Wieringermeer is in vergelijking met het omliggende landschap een jong – geometrisch ingericht – landschap. De polder is geheel op de tekentafel ontworpen. Het nieuwe landschap heeft

inmiddels een eigen identiteit gekregen, waaraan een zekere cultuurhistorische waarde wordt toegekend.

Gemeentegrens

Het plan van ir. Lely voor de drooglegging van de Zuiderzee omvatte de aanleg van vier polders, de Wieringermeer, als kleinste polder, werd als eerste aangelegd en nam daarmee ook een positie in als proefpolder voor de later droog te leggen Noordoostpolder en de Flevopolders. Voor de ontwikkeling was een “Dienst voor het in cultuur brengen van de Wieringermeer” ingesteld, geleid door de “Directie van de Wieringermeer”.

Voor de polder werd een verkavelingsplan ontworpen dat primair was gericht op de hoofdontwatering, een voor de landbouw gunstige kavelindeling (rechthoekig, 800 bij 250 meter), en een infrastructuur voor het vervoer van landbouwproducten over land en water. Vervolgens zijn de dorpen in deze structuur ingepast. De Directie van de Wieringermeer trok daarvoor de architect (“esthetisch adviseur”) Prof. Ir. M.J. Granpré Molière aan wiens hand nog altijd sterk in de structuur en de vormgeving van de dorpen en de boerderijbebouwing in de polder is te herkennen.

Het dorpenplan was gebaseerd op toenmalige ideeën over de gewenste opbouw en het functioneren van de plattelandssamenleving, waarbinnen aan ieder van de leden vaste rollen waren toebedeeld. Zo werd gekozen voor een onderlinge afstand van de dorpen van niet groter dan 6 kilometer, “zodat de maximaal af te leggen afstand voor het bezoek aan de kerk door bejaarden, aan de school door jonge kinderen en aan verenigingen voor de vrouwen der landarbeiders niet groter dan 3 kilometer wordt”. De maximale omvang van de dorpen werd gesteld op 3500 inwoners, een omvang waarbij de “persoonlijke sfeer” van de gezinnen kon blijven gehandhaafd. Rekening werd gehouden met gemiddeld 5 kinderen per gezin.

Aanvankelijk was gekozen voor drie dorpen: Slootdorp, Middenmeer en Wieringerwerf, min of meer centraal gelegen in de polder. Als de behoefte zich daarvoor voordeed konden ook dorpen meer naar de polderrand worden gesticht. Als zodanig is Kreileroord pas in de vijftiger jaren van de vorige eeuw tot ontwikkeling gebracht. Elk dorpsplan besloeg ca. 40 ha, bestemd voor woningbouw. De rest was bestemd voor kerken en scholen, wegen c.a., overige voorzieningen, industrieterrein en bosaanplant.

Alle dorpen werden gesitueerd op kruisingen van kanalen en wegen en hebben een vergelijkbare ruimtelijke opzet. Min of meer centraal in elk dorp bevindt zich een brinkachtige open groene ruimte, waardoorheen de doorgaande hoofdweg van het dorp is geprojecteerd. Rondom deze open ruimte zijn de winkels en de medische, sociale en maatschappelijke voorzieningen gelegen.

De woonbuurten kenmerken zich door een heldere verkaveling met veelal rijenhuisen (voor “landarbeiders”). De woningen zijn beperkt van omvang, maar liggen vaak op diepe kavels, waardoor de opzet van de dorpen toch ruim is. Ook de aanwezigheid van openbaar groen draagt hier aan bij.

2.3 De kern Middenmeer

Middenmeer is gesitueerd een kruispunt van kanalen en wegen. De Slootvaart, Wieringerwerfvaart en Westfriesevaart waren in de oorspronkelijke opzet van de Wieringermeer belangrijke transportassen voor afvoer van landbouwproducten en, in de beginjaren, voor aanvoer van bouwmaterialen. Deze functie is nu nagenoeg verdwenen, maar de bedrijfsvestigingen langs de Westfriesevaart, in het noorden van het dorp, herinneren hier nog aan. Gebleven is uiteraard de belangrijke functie van deze kanalen voor de waterhuishouding. Door de aansluiting op het recreatieve vaarwegennet in de Kop van Noord-Holland en West-Friesland is hier nu ook sprake van een, zij het nog bescheiden, ontwikkeling van de recreatievaart.

De omschakeling van transport over water naar wegvervoer heeft belangrijke veranderingen in de weginfrastructuur te weeg gebracht, met ook gevolgen voor de opbouw van het dorp. Waren eerst de Zuiderzeeweg en Schagerweg (huidige N 248) de belangrijkste verbindingswegen naar de rest van de Wieringermeer en het oude land, nu zijn dat Rijksweg A7 en de Alkmaarseweg (N 242). Het kruispunt van wegen heeft zich als het ware verplaatst naar de zuidzijde van het dorp. Ook nu volgt de bedrijvigheid de infrastructuur: de ontwikkeling van het bedrijventpark Hoornseweg is hiervan een voorbeeld. Via de Alkmaarseweg is Middenmeer aangesloten

op de A7, en de ontwikkeling van Agriport, juist over de A7, als regionaal centrum voor glastuinbouw, agribusiness en logistiek zal zijn uitstraling krijgen op de verdere ontwikkeling van Middenmeer.

Gelijk als in andere dorpen werd in het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan voor Middenmeer de belangrijkste verkeersweg dóór het dorp gevoerd: de Zuiderzeeweg, die ter plaatse van de huidige Brugstraat het karakter van brink aanneemt. Karakteristiek is het ruime profiel met brede groenstroken en boombeplanting daarlangs en eenzijdige centrumbebouwing. Aan de andere zijde (oostzijde) is particuliere bouw (vrijstaand, twee-aaneen) gerealiseerd op aanzienlijk percelen.

Het gebied omgeven door Brugstraat, Breestraat, Kanaalweg en Havenstraat, waarbinnen het grootste deel van het plangebied is gelegen, vormt het oudste deel van het dorp. Het is ontwikkeld als een carré van bebouwing rond een open groene ruimte, waarvan een geleidelijke invulling reeds in het oorspronkelijke plan werd voorzien. Lange tijd waren hier de sportvelden, nu wordt hier de brede school ontwikkeld en er zal een smaller groengebied resteren. De sportvelden zijn verplaatst naar de hoek Zuiderzeeweg/Schagerweg, aan de rand van het dorp.

De oudere woonbuurten hebben een heldere, rechte (stroken)verkaveling met veelal eengezinsrijenhuizen van 4 tot 8 woningen aaneen in twee bouwlagen met langskap. Het zijn over het algemeen smalle, ondiepe woningen, maar voorzien van een diepe achtertuin. Daardoor komen de buurten toch niet kleinschalig over.

De nieuwere woonwijken die vanaf de jaren '70 zijn gerealiseerd, laten de verkavelingstypen zien die toen in zwang waren. Het zijn aaneengesloten woongebieden maar met een grote variatie in bebouwing en open ruimtes. Niet-woonfuncties liggen als eilanden op de hoeken van of langs buurtontsluitingswegen (scholen, kerken, ouderenvoorzieningen). Aan de Kerkhoflaan ligt omgeven door woonbebouwing, groen en het noordelijker gelegen bedrijventerrein de omvangrijke begraafplaats.

De meest recente woonwijken liggen aan de rand van het dorp (Land van Kroon en de Schelpenwijk). Naar de randen toe neemt de herkenbaarheid van het karakteristieke Middenmeer duidelijk af.

2.4 Functionele en ruimtelijke analyse plangebied

De huidige inrichting van het plangebied bestaat uit bestaand stedelijk gebied. De verschillende deelgebieden omvatten onder andere woonfuncties, centrumfuncties, maatschappelijke functies, horeca en verkeers- en groenvoorzieningen. Wonen in het plangebied heeft de kwaliteit van dorps wonen. Huizen met voor- en achtertuinen in een rustige groene wijk.

Afgezien van de losse bebouwing ten behoeve van maatschappelijke functies, zijn voornamelijk de rijwoningen herkenbaar als gevolg van de rechte (stroken)verkaveling. Deze verkaveling heeft ertoe geleid dat ook de verkeers- en groenvoorzieningen een recht patroon hebben. Kenmerkend voor de structuur van Middenmeer zijn de straten haaks op de brink in een kamstructuur, waarbij de Breestraat en de Ing. Wortmanstraat opvallen door hun profiel met groene berm. De straten zijn over het algemeen continu van profiel en materiaal, hetgeen veel rust en kwaliteit geeft in de openbare ruimte. Buiten het plangebied liggen de duidelijk herkenbare Brugstraat en de Wieringerwerfvaart en Westfriesevaart.

3 Planbeschrijving

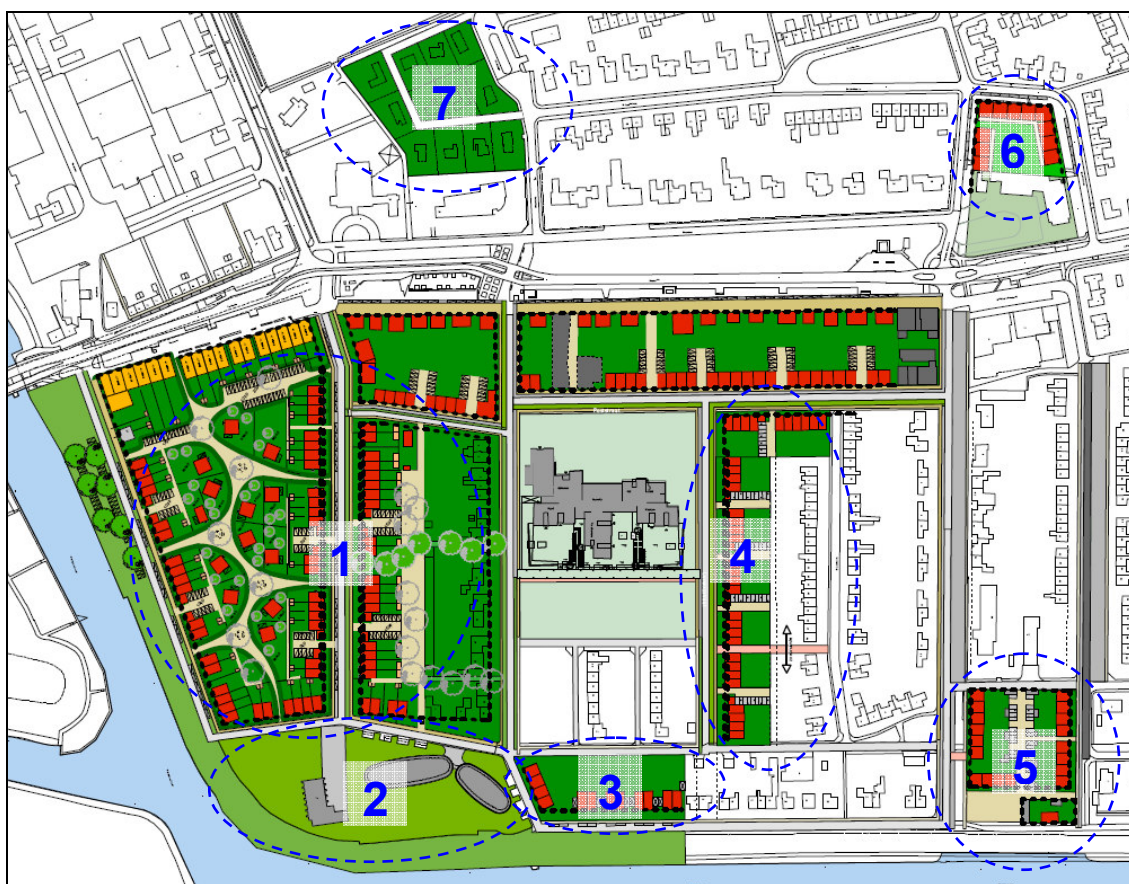
3.1 Algemeen

Om op de veranderende woonbehoefte in Middenmeer in te spelen, gaat in het westen Middenmeer een herstructurering plaatsvinden. Er zullen appartementen voor senioren en starters nabij het centrum en zorgwinkels nabij de Brugstraat worden gerealiseerd en verschillende nieuwe woonmilieus worden gecreëerd. Een belangrijk aandachtspunt is het realiseren van een goede mix aan woningen in de sectoren huur en koop en goedkoop-duur.

Met de herontwikkeling van Middenmeer worden de huidige kwaliteiten versterkt en gedifferentieerd.

3.2 Herstructurering Middenmeer

De herstructurering van Middenmeer waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld omvat verschillende deelgebieden. In deze paragraaf wordt per deelgebied de voorgenomen ontwikkelingen beschreven. Aan de hand van onderstaande figuur 3.1 zijn de volgende deelgebieden te onderscheiden: deelgebied Havenstraat/Torenstraat (1), deelgebied Kerkring (2), deelgebied Kanaalweg (3), deelgebied Lorentz/Poststraat (4), deelgebied Breestraat (5), deelgebied Verlengde Breestraat (6) en tot slot deelgebied Vrije kavels (7).



Figuur 3.1 Ligging deelgebieden herstructurering Middenmeer

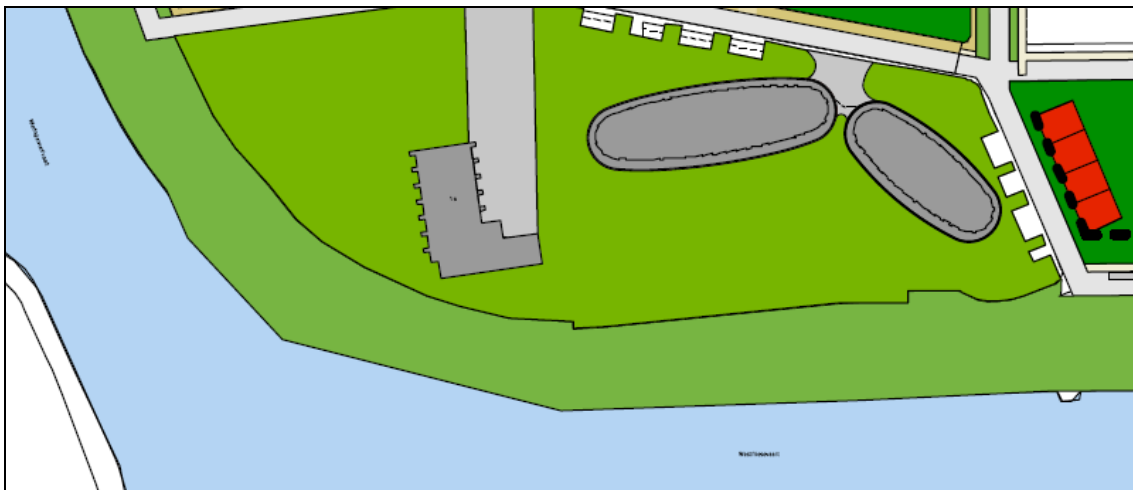
Deelgebied Havenstraat/Torenstraat (1)

Deelgebied Havenstraat/Torenstraat is het grootste deelgebied binnen het plangebied. Binnen dit deelgebied maken 70 woningen plaats voor in totaal maximaal 80 nieuwe wooneenheden. Deze 80 woningen worden verdeeld over rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Voor dit gebied is nog geen definitief ontwerp vastgesteld. Het betreft daarom een nog uit te werken woongebied. Tevens worden parkeerplaatsen en nieuw openbaar groen binnen dit deelgebied gerealiseerd. De bestaande groenstrook langs de Havenkade blijft gehandhaafd.

Deelgebied Kerkring (2)

Aan de Kerkring verrijzen twee nieuwe ovale appartementencomplexen. De bestaande bebouwing in de vorm van basisschool De Peppel en 2 woningen zijn gesloopt. De twee appartementencomplexen bestaan uit een lang en middelhoog gebouw en een kort wat hoger gebouw. Het lange ovale complex biedt ruimte aan 12 appartementen en wordt maximaal 7 meter hoog. Het kortere appartementencomplex is maximaal 11 meter hoog en biedt ruimte aan in totaal 11 appartementen. In totaal worden binnen dit deelgebied 23 appartementen gerealiseerd en geschied parkeren op eigen terrein en in de openbare ruimte.

Rond de appartementencomplexen is veel groen aanwezig. Ook zal hier, net zoals bij deelgebied Havenstraat/Torenstraat, de bestaande groenstrook langs de Westfriesevaart behouden blijven. In onderstaand figuur 3.2 is een impressie weergegeven van de toekomstige situatie.



Figuur 3.2 Impressie deelgebied Kerkring

Deelgebied Kanaalweg (3)

Om de realisatie van 12 nieuwe woningen mogelijk te maken worden de bestaande woningen binnen deelgebied Kanaalweg gesloopt. Voor dit gebied is nog geen definitief ontwerp vastgesteld. Het betreft daarom een nog uit te werken woongebied. Er worden maximaal 12 woningen gerealiseerd, maar de invulling dient nog nader te worden bepaald.

Deelgebied Lorentz/Poststraat (4)

Dit deelgebied is net als deelgebieden Havenstraat/Torenstraat en Kanaalweg een nog nader uit te werken woongebied. De huidige bebouwing bestaande uit 31 woningen en 8 garageboxen wordt gesloopt. Hiervoor komen in totaal 34 wooneenheden terug in de vorm van eengezinswoningen. Tevens worden 47 parkeerpockets gerealiseerd en 15 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Deelgebied Breestraat (5)

Binnen deelgebied Breestraat wordt de huidige maatschappelijke bebouwing, basisschool De Wegwijzer, gesloopt en maakt plaats voor nieuwbouw. De nieuwbouw bestaat uit de realisatie van 18 grondgebonden woningen in de vorm van eengezinswoningen. Een deel binnen deelgebied Breestraat betreft een nog nader uit te werken woongebied. Het gaat om een vrijstaande woning met een hoogteaccent. Dit hoogteaccent is in het verlengde van het naastgelegen kanaal gesitueerd. Bij de hoogte van de woning is rekening gehouden met de omliggende bebou-

wing. De maximale bouwhoogte is lager dan de nabij gelegen kerk aan de Kerkring. De precieze invulling dient nog nader te worden bepaald waarna de uitwerkingsprocedure wordt doorlopen.

De benodigde parkeerplaatsen worden deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte gerealiseerd. De bestaande groenstrook aan de zijde van de Breestraat blijft gehandhaafd. In figuur 3.3 is een impressie weergegeven van de toekomstige situatie aan de Breestraat.



Figuur 3.3: Impressie deelgebied Breestraat

Deelgebied Verlengde Breestraat (6)

Voor deelgebied Verlengde Breestraat worden de bestaande woningen aan de Verlengde Breestraat en Dr. Lovinkstraat gesloopt. Het betreft de sloop van in totaal 12 woningen. Voor deze woningen komen 20 nieuwbouwwoningen terug. Het gaat om een nader uit te werken woongebied aangezien het ontwerp nog niet vast staat. De benodigde parkeerplaatsen dienen in de openbare ruimte te worden gerealiseerd.

Deelgebied Vrije kavels (7)

Dit deelgebied voorziet in de ontwikkeling van 12 vrijstaande woningen op vrije kavels. Nieuwbouw van deze woningen vindt plaats op de locatie van basisschool Titus Brandsma. De woningen zijn te bereiken via een nieuw aan te leggen weg, tevens geschiedt parkeren op eigen terrein.

3.3 Beeldkwaliteit

Voor de herstructurering van Middenmeer is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Dit Beeldkwaliteitsplan 'Middenmeer-West', beschrijft onder andere de uitgangspunten voor de deelgebieden uit dit bestemmingsplan.

De genoemde architectonische en stedenbouwkundige voorschriften, zoals opgenomen in het BKP fungeren als kapstukken waaraan de architectonische vormgeving wordt opgehangen. De kapstukken zijn onder te verdelen in kapstukken die het erfgoed van Granpré Molière beschrijven en kapstukken die voortkomen uit het stedenbouwkundig ontwerp.

Bij alle voor dit bestemmingsplan geldende deelgebieden is het de bedoeling dat het erfgoed van Granpré Molière gerespecteerd en geïnterpreteerd wordt.

De verschillende deelgebieden voor dit bestemmingsplan worden wat betreft de uitwerking toegerekend aan verschillende architecten. Zij dienen bij de uitwerking en invulling van de beeldkwaliteit rekening te houden met de in het BKP genoemde uitgangspunten.

Wat betreft de uitgangspunten die gelden voor de architecten wordt verwezen naar het BKP.

4 **Beleid**

4.1 **Algemeen**

De beleidscontext voor de herstructurering van Middenmeer wordt gevormd door een aantal landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk zijn deze beleidsstukken beknopt samengevat. Vervolgens wordt de conclusie getrokken of de planontwikkeling in overeenstemming is met het beleid.

4.2 **Rijksbeleid**

Op rijksniveau krijgt de Nota Ruimte en overig ruimtelijk relevant Rijksbeleid met invoering van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) de status van structuurvisie. Doorwerking van het Rijksbeleid, gekoppeld aan de goedkeuring van bestemmingsplannen en beoordeling van de streekplannen, is sinds 1 juli 2008 niet langer aan de orde. Voor een aantal onderdelen is doorwerking van de rijksbelangen verzekerd langs de weg van bestuursovereenkomsten met de provincie.

4.2.1 **Nota Ruimte**

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal ingestemd met de Nota Ruimte¹. Het ruimtelijk rijksbeleid is zoveel mogelijk ondergebracht in deze ene strategische nota op hoofdlijnen.

In de Nota Ruimte wordt uiteengezet dat, hoewel met name op de woningmarkt de kwantitatieve problemen momenteel overheersen, verhoging van de kwaliteit een hoofdpunt van beleid blijft. Hierbij gaat het om het kunnen voldoen aan de veranderende vraag naar woningen en woonomgevingen. De behoefte aan kwalitatief betere woningen blijft op hoofdlijnen en voor de langere termijn onveranderd. Dat geldt ook voor de veranderende behoeften wat betreft de woonomgeving, waarbij met name de vraag naar woningen in een centrumstedelijke en een groene (stedelijk of landelijke) woonomgeving groot blijft. In dit verband spreekt de Nota Ruimte van "krachtige steden en een vitaal platteland".

In de Nota Ruimte worden verschillende voorbeelden gegeven van ruimtelijke initiatieven. Een daarvan is de aanleg van nieuwe en uitbreiding van bestaande woningbouw. Een opgave voor de gemeenten zelf is het verbeteren van de diversiteit van het woningaanbod. Het is van belang dat ook de komende jaren wordt vastgehouden aan de ambitie een flink deel van de woningproductie binnenstedelijk te realiseren.

In iedere gemeente zal voldoende ruimte worden geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dit geldt ook voor het landelijk gebied, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

4.2.2 **Realisatieparagraaf**

In juni 2008 heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal ruimtelijk beleid vastgesteld. Deze paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken.

De Nota Ruimte en de andere vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) hebben op 1 juli op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen. De Realisatieparagraaf krijgt eveneens de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Omdat de vigerende PKB's nog niet over een dergelijke realisatiepa-

¹ 'Nota Ruimte', ministeries van VROM, LNV, VenW, EZ, Den Haag, 17 januari 2006

ragraaf beschikken heeft het kabinet deze realisatieparagraaf vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

4.2.3 Nota Mensen, Wensen, Wonen

In de nota 'Mensen, Wensen, Wonen' heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21e eeuw neergelegd. De nota stelt de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig omdat uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

Van de totale Nederlandse bevolking woont ongeveer de helft in gemeenten tot 25.000 huishoudens. Het gaat hier om kleine steden en dorpen verspreid in het landelijk gebied. In het algemeen bieden deze kleine dorpskernen een aantrekkelijk woonklimaat als gevolg van de ruimte die men er heeft, de nabijheid van de woning tot het buitengebied en de specifieke sociale verbanden die er in dorpen bestaan. Juist de sociale cohesie in dorpen en de herkenbare lokale identiteit zijn de troeven van de kleine kernen op de toekomstige woningmarkt. De tevredenheid over het wonen in dorpen en in het landelijk gebied is over het algemeen groot. Woonwensen en de bouw van woningen dienen in beginsel binnen de 'rode contouren' te worden gerealiseerd.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

4.3.1 Streekplan Noord-Holland Noord

Sinds eind 2004 is het streekplan Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord² van kracht. De overkoepelende ambitie voor Noord-Holland Noord is het versterken van de aantrekkingskracht voor het wonen, de natuur, het recreëren en het werken en ervoor te zorgen dat Noord-Holland Noord zich kan ontwikkelen met behoud van de eigen kwaliteit en identiteit.

De gemeente Wieringermeer heeft de ambitie om het aantal woningen verder te laten groeien dan nodig is voor de eigen behoefte. De provincie wil de gemeente in die ambitie graag tegemoet komen, maar wijst er wel op dat de perifere ligging grenzen aan de groeiambities zal afdwingen. In de Wieringermeer ziet de provincie goede mogelijkheden voor verdere groei aansluitend op en vooral tussen de drie kernen Slootdorp, Wieringerwerf en Middenmeer.

De provincie wil enkele deelregio's door hun ligging impulsen geven. Een daarvan is de Wieringermeer. De Wieringermeer verdient een extra groei-impuls: de traditionele landbouw staat onder druk, er is ruimte voor nieuwe vormen van werkgelegenheid. Dit vraagt ook om ondersteunende woningbouw.

Het plangebied is in het streekplan aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Een deel van de woningbouwopgave moet binnenstedelijk (dat wil zeggen binnen het bestaand stedelijk gebied) worden ingevuld. De provincie gaat uit van een inspanningsverplichting van 40%. Dit betekent dat een regio alleen gemotiveerd kan afwijken van het percentage van 40%. Dit is een opgave per regio; het is in veel gemeenten mogelijk en wenselijk om grotere aandelen binnenstedelijk te realiseren. In onderling overleg kan in een regionale woonvisie worden afgesproken in welke gemeenten dit aandeel hoger zal zijn of eventueel lager zal zijn.

4.3.2 Provinciale Structuurvisie 2040

Provincie Noord-Holland is bezig met het opstellen van de Provinciale Structuurvisie 2040, hierin participeren 10 regio's. De ontwerp-structuurvisie is tegelijkertijd met het planMER, eind 2009, ter visie gelegd en vrijgegeven voor inspraak. Er is gekozen voor raadpleging van de Commissie voor de m.e.r. Vaststelling van de Provinciale Structuurvisie 2040 door Provinciale Staten wordt in 2010 verwacht.

De structuurvisie dient als opvolger van het Ontwikkelingsbeeld, welke door intrekking van de WRO status heeft verloren. Nu er (nog) geen Structuurvisie conform de Wro is vastgesteld is er een 'interimperiode'. Voor deze periode is door Provinciale Staten van Provincie Noord-Holland een overgangsdokument vastgesteld, "Tussen Streekplan en Structuurvisie". Essentie hiervan is, dat de provincie in de interimperiode 'beleidsneutraal', conform het Streekplan werkzaam kan blijven.

² Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord, provincie Noord-Holland, vastgesteld 25 oktober 2004

4.3.3 Overgangsdokument geldend streekplanbeleid naar nieuwe Wro

Het overgangsrecht zoals verwoord in de Invoeringswet Wro regelt dat een streekplan vanaf de inwerkingtreding van de nieuwe Wro op 1 juli 2008 van rechtswege wordt aangemerkt als structuurvisie. Het streekplan wordt daarmee een zogenaamd zelfbindend instrument. Met het overgangsdokument geeft de provincie aan hoe het huidige provinciaal planologisch beleid op een slagvaardige wijze wordt gerealiseerd na het vervallen van het goedkeuringsvereiste van bestemmingsplannen tot het moment dat de provincie beschikt over de structuurvisie. Naar verwachting zal de structuurvisie medio 2010 worden vastgesteld door Provinciale Staten.

Om te komen tot een beleidsneutraal overgangsdokument zijn de beide in Noord-Holland geldende streekplannen, de "Leidraad provinciaal Ruimtelijk Beleid" en de "Notitie Speerpunten artikel 19 lid 1 WRO-beleid" gescreend op het provinciale belang. Daarbij is ook rekening gehouden met de kaderstellende notitie "Provinciale sturingsfilosofie en provinciaal belang voor de ruimtelijke ordening". Bovendien is tevens in beschouwing genomen op welke terreinen d.m.v. bestuurlijke besluitvorming nadere uitvoering aan het streekplan is gegeven. Bij deze screening is de volgende indeling gehanteerd:

- Provinciale ruimtelijke belangen waarvoor de provincie verantwoordelijkheid neemt voor de uitvoering. Het gaat hier om de kern van het provinciale ruimtelijke beleid. Ter vervanging van de goedkeuringsbevoegdheid zal de provincie naast het vooroverleg voor de doorwerking van dit beleid waar gewenst maximaal gebruik maken van de pro-actieve ruimtelijke juridische instrumenten uit de nieuwe wet zonder daarbij andere (niet-juridische of bestuurlijke) instrumenten uit te sluiten. De keuze van de instrumenten is maatwerk: Categorie 1.
- Goede ruimtelijke ordening: beleidsuitspraken uit het geldende streekplanbeleid waarvoor de provincie alleen geen verantwoordelijkheid neemt voor de uitvoering, maar die de provincie wel belangrijk vindt uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Doorwerking van dit beleid wordt in voldoende mate geborgd door (bestuurlijk) vooroverleg, afspraken met gemeenten, bestuurlijke of financiële instrumenten (adviserende, faciliterende of stimulerende mogelijkheden). Inzet van reactieve instrumenten (zienswijze, beroep, eventueel reactieve aanwijzing), echter als noodrem wordt in uitzonderlijke gevallen uitdrukkelijk niet uitgesloten: Categorie 2.
- Uitspraken in de streekplannen die op dit moment niet door middel van de goedkeuring worden geborgd omdat het ofwel een onderwerp van nationaal belang is, ofwel waarvoor Rijksregelgeving bestaat zonder provinciale beleidsvrijheid, of dat van zuiver lokaal belang wordt geacht: Categorie 3.

In de periode totdat de pro-actieve juridische instrumenten als genoemd bij de provinciale ruimtelijke belangen (categorie 1) daadwerkelijk voorhanden zijn zal in voorkomend geval ook voor die categorie gebruik worden gemaakt van de reactieve instrumenten als bedoeld onder categorie 2.

Voor alle plannen en initiatieven ten aanzien van functieveranderingen en bestaande economisch niet agrarische functies geldt dat geen afbreuk mag worden gedaan aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorisch of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het landelijk gebied. In overeenstemming met het Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord is het bij ruimtelijke plannen in het landelijk gebied verplicht om een Beeldkwaliteitsplan op te stellen.

4.3.4 Provinciale ruimtelijke verordening 2009

Provinciale Staten hebben op 15 december 2008 de Provinciale ruimtelijke verordening 2009 vastgesteld. Deze verordening is op 1 januari 2009 in werking getreden.

De aanleiding voor deze verordening is gelegen in het feit dat de goedkeuring door Gedeputeerde Staten van bestemmingsplannen met de komst van de nieuwe Wro is komen te vervallen. De provinciale verordening schrijft voor waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. De regels komen voort uit de bestaande streekplannen Noord-Holland Zuid en Noord.

De verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen en daarmee op gemeenteraden die het bestemmingsplan vaststellen. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud van een be-

stemmingsplan in strikt juridische zin dat wil zeggen verbeelding en/of voorschriften maar – zoals bij het beeldkwaliteitsplan en de regionale woon- en bedrijventerreinvisie – ook om eisen aan de toelichting bij een bestemmingsplan.

4.3.5 Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015 (2006)

De gemeenten Anna Paulowna, Den Helder, Harenkarspel, Niedorp, Texel, Schagen, Wieringen, Wieringermeer en Zijpe hebben samen de “Regionale woonvisie Kop van Noord-Holland 2005-2015” opgesteld (vastgesteld op 15 mei 2006). De visie verwoordt de woonbehoeften van de negen gemeenten in de Kop van Noord-Holland, om zo een vitale, leefbare en prettige regio te creëren en te behouden. De Kop (en ook Wieringermeer) bezit waardevolle kwaliteiten als rust, ruimte, betrokkenheid, groen en water. Het behoud van deze waarden voor nu en de toekomst is uitgangspunt bij nieuwe woningbouw. Er is voor de regio gekozen om de groei in kwaliteit en identiteit voorop te stellen voor groei in kwantiteit.

Voor de gemeente Wieringermeer is voor de periode tot 2015 een autonome woningbehoefte van 415 woningen. In de woonvisie is aangegeven dat in Wieringermeer 700 woningen dienen te worden gebouwd voor de periode 2005-2015. Dit betekent een groei van 14% ten opzichte van de bestaande voorraad. Deze woningbouwopgave wordt voor 98% buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Dit komt omdat in deze berekening ook de plannen voor het Wieringermeer zijn opgenomen.

Voor het bestaand bebouwd gebied ligt de opgave meer in de herstructurering van de bestaande voorraad. Het gaat om herstructurering in verschillende vormen, zoals sloop-nieuwbouw, grootschalig onderhoud of herbestemming van gebouwen tot woningen (bijvoorbeeld scholen, bedrijven). Aan de noordzijde van Middenmeer is men bezig met de laatste fase van de Schelpenwijk.

4.3.6 Provinciaal Waterplan 2010–2015 ‘Beschermen, Benutten, Beleven en Beheren’

Het Waterplan 2010–2015 verschaft duidelijkheid over de strategische waterdoelen tot 2040 en de te nemen acties tot 2015. De strategische waterdoelen omvatten:

- Het waarborgen van voldoende bescherming van mens, natuur en bedrijvigheid tegen overstromingsrisico's via het principe: preventie, gevolgschade beperken en rampenbeheersing;
- De zorg dat water in balans en verantwoord benut en beleefd wordt door mens, natuur en bedrijvigheid. Evenals het versterken van het watersysteem en de beleving van het water door deze te combineren met natuurontwikkeling, recreatie en/of cultuurhistorie;
- Het zorg dragen voor schoon en voldoende water middels een kosteneffectief en klimaatbestendig grond- en oppervlaktewatersysteem;
- De zorg voor maatwerk in het Noord-Hollandse grond- en oppervlaktewatersysteem middels integrale gebiedsontwikkeling.

Tevens zijn er voor het Waterplan 2010–2015 vier uitgangspunten gekozen, namelijk:

- Klimaatbestendig waterbeheer;
- Water medesturend in de ruimte;
- Centraal wat moet, decentraal wat kan;
- Gebiedsgerichte en resultaatgerichte benadering.

4.3.7 Waterbeheersplan 2010-2015 – Van veilige dijken tot schoon water (WBP4)

Op 14 oktober 2009 heeft het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier het 'Waterbeheersplan 2010-2015 - Van veilige dijken tot schoon water' (WBP4) vastgesteld. Het WBP4 geeft een overzicht van de doelen en maatregelen om het watersysteem in deze periode op orde te brengen en te houden. Het plan gaat in op beheer en onderhoud van dijken en watergangen, de afvalwaterzuiveringen, lozingen, uitvoeringsprogramma's en calamiteitenbestrijding. De komende jaren worden veel dijken verstrekt langs Noordzee, Waddenzee, IJssel- en Markermeer en kades langs vaarten en kanalen. Ook wordt extra ruimte voor water gerealiseerd, worden gemalen aangepast en worden veel stuwen verbreed en geautomatiseerd. Deze maatregelen moeten ervoor zorgen dat het werkgebied, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal, voorbereid is op zeespiegelstijging en meer extreme regenval. Bovendien bereidt het Hoogheemraadschap zich voor op periodes van watertekort. Een andere grote uitdaging is het uitvoeren van de maatregelen die de waterkwaliteit moeten verbeteren,

zoals de aanleg van natuurvriendelijke oevers en vispassages. Deze maatregelen volgen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

Watertoets

De Watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. De Watertoets geeft de inbreng van water een plaats in de procedures over ruimtelijke plannen en besluiten, zoals o.a. dit bestemmingsplan, en vormt als het ware een verbindende schakel tussen het waterbeheer en de ruimtelijke ordening. Met de watertoets vindt vroegtijdig afstemming plaats tussen de waterbeheerder en de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan. De Watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen (naast veiligheid en wateroverlast/verdroging ook waterkwaliteit).

Riolering

Een goed rioolstelsel in de gemeente is nodig voor de bescherming van de volksgezondheid, het milieu en het tegengaan van wateroverlast. Om een optimaal resultaat te bereiken is een integrale beleidsafweging gemaakt in het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP). Daarnaast geeft het plan aan hoe de gemeente invulling geeft aan de zorgplichten voor het stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater (Wet Verbrede Watertaken).

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurplan gemeente Wieringermeer

In het 'Structuurplan gemeente Wieringermeer', op 27 juli 2006 door de gemeenteraad vastgesteld, worden de verschillende ambities en ontwikkelingen op elkaar afgestemd en ruimtelijk vertaald. Het biedt een kader voor later op te stellen bestemmingsplannen en voor ondersteunende beleidsnota's van de gemeente. Het Structuurplan heeft juridisch gezien betrekking op de periode 2006-2016. Daarnaast wordt binnen het Structuurplan een doorkijk gegeven naar de periode 2016-2026.

Ambities en doelen

De verwachting is dat, als gevolg van toenemende werkgelegenheid en nieuwe wervende woonmilieus, het inwonertal doorgroeit van ca. 12.300 inwoners naar meer dan 20.000 inwoners in 2021. Het doel is om 5.000 woningen tot 2021 toe te voegen. Daarmee verdubbelt grofweg het totale aantal woningen. De kernen Wieringerwerf, Middenmeer en Slootdorp verdubbelen qua omvang.

Middenmeer

De gemeenteraad van Wieringermeer heeft in het verleden besloten zijn woningbouwambities te temporiseren, waarbij een woningbouwprogramma van 75 woningen per jaar wordt aangehouden. Dit woningbouwprogramma zal niet alleen in uitleggebieden worden gerealiseerd, maar ook op inbreilocaties. Om deze reden zal een deel van de uitleglocaties komen te vervallen. Door de raad is aangegeven dat dit voor onder andere Middenmeer van toepassing is.

4.4.2 Woonplan Wieringermeer (2006)

Het Woonplan is een uitwerking van het Structuurplan. In het Structuurplan zijn de aantallen woningen en de locaties vastgelegd. In het Woonplan wordt de kwantitatieve woningbouwopgave verder ingevuld naar woningtypologie, eigendom en prijsklasse. Verder komen diverse doelgroepen aan bod, waaronder starters op de woningmarkt en ouderen.

Het Woonplan dient als basis om de woonambities uit het Structuurplan in te vullen, zowel op het gebied van herstructurering en inbreiding als uitbreiding. Bovendien biedt het de kaders voor de invulling van inbreidingslocaties in de kernen en de komende herstructureringopgaven, zoals in Wieringerwerf.

Het Woonplan beschrijft zo nauwkeurig mogelijk de gewenste woningprogramma's voor de vier woonkernen: Wieringerwerf, Middenmeer, Slootdorp en Kreileroord, voor de periode van 10 jaar. Maar de kaders van het Woonplan moeten vervolgens ook voldoende ruimte bieden om de ontwikkelingen in de woningmarkt te kunnen volgen. Het uiteindelijke woonprogramma is daarom richtinggevend en niet vaststaand.

Wieringerwerf en Middenmeer

In Wieringerwerf en Middenmeer wordt ingezet op goedkope en betaalbare woningbouw (75%) en kleinschalig wonen met 24-uurs zorg. Bovendien is 30% van de nieuwbouw in de huursector voorzien en minder in vrije kavels. De reden hiervoor is dat verwacht wordt dat de grotere kernen te maken krijgen met een grotere vraag van ouderen en lage inkomens omdat het voorzieningenniveau hier groter is dan in de kleinere kernen. 30% van de nieuwbouw dient levensloopbestendig te zijn.

4.4.3 Dorpsvisie 2009

De gemeente Wieringermeer werkt op dit moment aan de Dorpsvisie Middenmeer 2009. De initiatieven van de Wooncompagnie zoals die zijn weergegeven in het stedenbouwkundig ontwerp 'MeerMiddenmeer' van Heren5 architecten zullen in deze dorpsvisie worden meegenomen. De dorpsvisie zal uiteindelijk worden vastgesteld door de gemeenteraad die zich daarmee ook via dat document verbindt aan de aanpak van de herstructureringsopgave.

4.4.4 Beleid inzake woningen binnen de dorpen: hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (Handboek 2007)

Binnen de gemeente gelden per dorp en binnen de dorpen verschillende regelingen voor het bouwen van woningen en de daarbij behorende onderschikte bebouwing. De gemeente acht dit ongewenst met het oog op de rechtszekerheid en de rechtsgelijkheid voor de inwoners van de gemeente. Bovendien voldoet in een aantal gevallen de regeling niet meer aan de eisen van de tijd. Om die reden is een eenduidige regeling opgesteld voor het bouwen van woningen en ondergeschikte bebouwing die bovendien voldoet aan de eisen uit bijvoorbeeld het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Met het opstellen van dit bestemmingsplan is deze regeling gevolgd.

4.4.5 Conclusie

De herstructurering van Middenmeer is passend binnen het beleid van de verschillende overheidslagen.

5 Milieu- en omgevingsaspecten

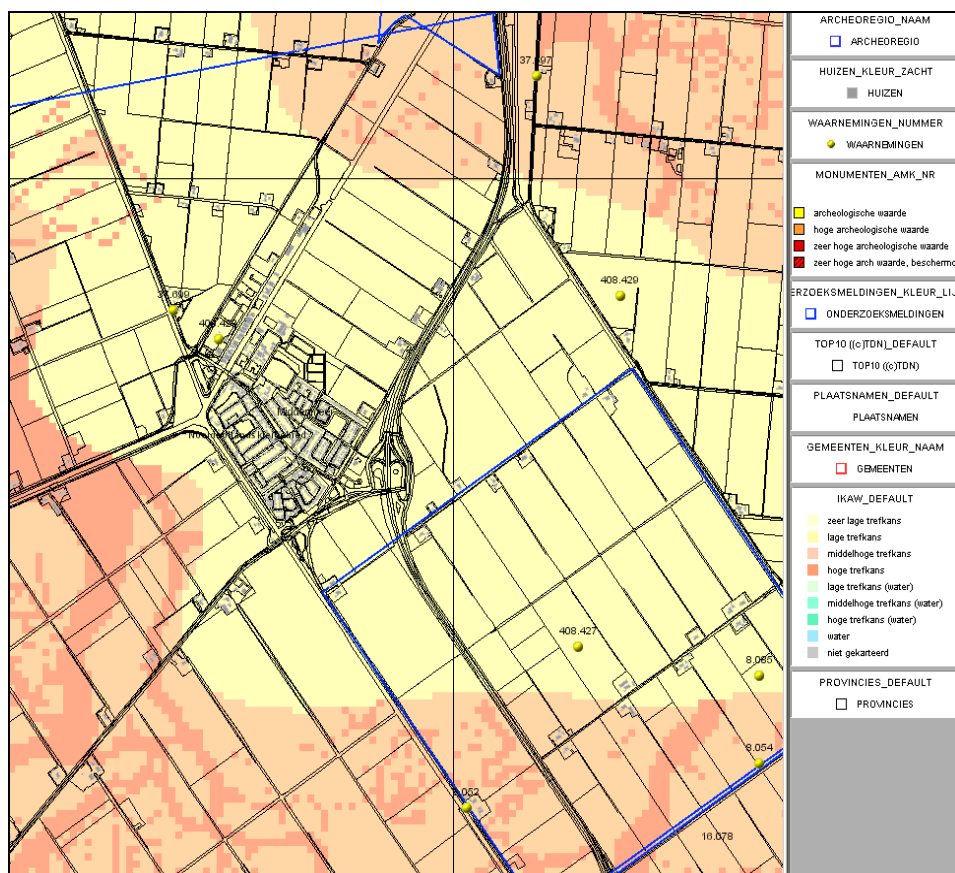
5.1 Algemeen

Diverse milieuaspecten vormen een belangrijke input bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

Bij de invulling van de milieu- en omgevingsaspecten wordt, waar mogelijk, aangesloten op de onderzoeken die zijn verricht in het kader van bestemmingsplan "Middenmeer 2009".

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

Voor het plangebied waar herstructurering plaatsvindt, is een risicoanalyse³ uitgevoerd. Het doel van deze analyse is om de bekende en potentiële archeologische waarden van het plangebied in kaart te brengen. Op basis van de resultaten van de analyse zal een nader advies worden gegeven met betrekking tot de noodzaak van eventueel archeologisch vervolgonderzoek en, indien dit het geval is, uit welke stappen dit vervolgonderzoek zal bestaan. Figuur 5.1 geeft de Archeologische Basiskaart weer.



Figuur 5.1 uitsnede Archeologische Basiskaart

³ Risicoanalyse archeologie, Grontmij Nederland B.V., 10 april 2010

Risicoanalyse

Ten behoeve van de planrealisatie zal de bodem tot op verschillende diepten over een groter gebied worden geroerd.

Er zijn in het plangebied geen belangrijke en behoudswaardige archeologische waarden te verwachten. De parkaanleg uit de 19^e eeuw is door de huidige bebouwing overbouwd.

Advies

Nader onderzoek wordt voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied niet noodzakelijk geacht.

Mochten tijdens de grondwerkzaamheden in het plangebied toch archeologische of cultuurhistorische waarden, vondsten en/of sporen worden aangetroffen, dan dient direct contact te worden opgenomen met de bevoegde overheid in het kader van de wettelijke meldingsplicht (Monumentenwet 1988, artikel 53 en 54).

5.3 Bodem

In verband met de voorgenomen herstructurering is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de aanwezigheid van potentiële verdachte locaties ten aanzien van bodemverontreinigingen ter plaatse van het plangebied. Daarom is een vooronderzoek bodem⁴ uitgevoerd voor de herstructurering van planlocatie Middenmeer.

Conclusie

Op basis van de geraadpleegde bronnen wordt geconcludeerd dat het plangebied grotendeels onverdacht is ten aanzien van bodemverontreiniging. De te verwachten gemiddelde bodemkwaliteit op de deellocaties vormt geen belemmering voor de voorgenomen herstructurering.

Uit de resultaten van de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken komen geen potentiële belemmeringen naar voren wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de deelgebieden.

Verkennend bodemonderzoek

Voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het noodzakelijk om een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uit te voeren. De bodem op de deelgebieden met huidige bebouwing en de reeds gesloopte bebouwing is potentieel verdacht voor verontreiniging met asbest. Indien een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd dient de locatie tevens op asbest te worden onderzocht (conform de NEN 5707).

De bebouwing op de deelgebieden Kerkring (2), Verlengde Breestraat (6) en Vrije kavels (7) is reeds gesloopt en de gebieden liggen momenteel braak. De sloopvergunningen en mogelijk uitgevoerde asbestinventarisaties zijn nog niet ingezien bij de gemeente Wieringermeer. Voorafgaand aan eventueel verkennend bodemonderzoek per deelgebied, kunnen deze archieven geraadpleegd worden. Indien uit reeds uitgevoerde asbestinventarisaties blijkt dat geen asbest in de gebouwen toegepast is kan de onderzoekshypothese asbestverdachte locatie⁵ worden aangepast.

5.4 Water

In het Besluit ruimtelijke ordening is het uitvoeren van de watertoets verplicht bij een bestemmingsplan. Met de watertoets vindt vroegtijdige afstemming plaats tussen de waterbeheerder, Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) en de initiatiefnemers. Voor de herstructurering van Middenmeer is een watertoets⁵ uitgevoerd.

Hieronder worden de conclusies puntsgewijs besproken:

- Het plangebied is gelegen in Afdeling 2 van de Polder Wieringermeer in peilgebied 7702-01 met vigerend peil -5,40 m NAP.
- In de toekomstige situatie neemt het verhard oppervlak toe met ca. 3.835 m².
- Het compensatiepercentage voor toename van verharding is door HHNK vastgesteld op 9%.

⁴ Vooronderzoek bodem, Grontmij Nederland B.V., 26 april 2010

⁵ Watertoets herstructurering Middenmeer, Grontmij Nederland B.V., 27 mei 2010

- Op basis van het compensatiepercentage moet door de verhardingstoename ca. 345m² waterberging worden gegraven.
- De gemeente zal met HHNK afstemmen waar deze waterberging zal worden gerealiseerd.
- In de toekomst zal, waar dit nog niet het geval is, een gescheiden riool worden aangelegd.
- Het is van belang dat de bestaande overstorten gehandhaafd blijven om overlast te voorkomen.
- In de toekomst zal de afvalwaterproductie toenemen met ca. 1,74 m³/h. Aangenomen wordt dat, door afkoppelen van hemelwater, het bestaande rioolstelsel het afvalwater kan verwerken.
- In de toekomst moet in verband met de kwaliteit van hemelwater terughoudend worden omgegaan met de toepassing van uitloogbare materialen zoals koper, zink en lood.

5.5 Flora en fauna

Voor het milieuaspect flora en fauna is een quick-scan⁶ uitgevoerd. De natuurwetgeving schrijft voor om, voorafgaand aan een ontwikkeling, een inschatting te maken van de natuurwaarden van het plangebied en mogelijke effecten hierop veroorzaakt door de voorgestane ontwikkelingen. In de quick-scan natuurwaarden wordt op basis van bestaande informatie en een veldbezoek een inschatting gemaakt van de natuurwaarden van het plangebied en de mogelijke relaties die er liggen met de omgeving.

5.5.1 Conclusies

Natuurbeschermingswet

Er hoeven geen verdere procedures in gang te worden gezet.

Ecologische hoofdstructuur

Er hoeven geen verdere procedures in gang te worden gezet.

Flora- en faunawet

- Versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (circa 15 maart- 15 juli) uitvoeren.
- Nader onderzoek naar het voorkomen van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen.
- Nader onderzoek binnen deelgebieden 2, 5 en 7 naar de rugstreeppad.

5.5.2 Aanbevelingen

Vleermuizenonderzoek

Er wordt aanbevolen om voor het gehele plangebied een vleermuizeninventarisatie uit te voeren. Het voordeel van een dergelijk onderzoek is dat veel meer gezegd kan worden over het functioneren van gehele populatie in het gebied. Indien verblijfplaatsen worden aangetroffen kan worden geconcludeerd door welke soorten deze worden gebruikt en of deze in de directe omgeving ook andere verblijfplaatsen betreden. Daarnaast kunnen vliegroutes en jachtbiotoop beter in kaart worden gebracht.

Onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd conform het vleermuisprotocol d.d. 02-04-2009. In dit protocol staat beschreven hoeveel veldbezoeken in welke periodes moeten plaatsvinden. Om te kunnen vaststellen of vleermuizen verblijven binnen de bestaande bebouwing wordt geïnventariseerd op zomer-, kraam-, paar-, zwerm- en winterverblijfplaatsen.

Deze verschillende soorten verblijfplaatsen worden in verschillende periodes van het jaar betreden. In de planning dient daarom rekening te worden gehouden met een onderzoeksperiode van april- februari. In onderstaande tabel staan de periodes en het aantal veldbezoeken opgenomen, dit kan worden gezien als richtlijn.

Tabel 5.1: Periode vleermuizenonderzoek

Functie	Periode	Aantal veldbezoeken
Zomer- en Kraamverblijf	Half mei- half juli	3
Paar- en Zwermverblijf	Half juli- half september	2
Winterverblijf	December- februari	1
Vliegroutes en foerageergebied	April- september	*

* Het inventariseren van vliegroutes en foerageergebied kan tijdens de overige veldbezoeken worden meegenomen.

⁶ Natuurtoets herontwikkeling Middenmeer, Grontmij Nederland B.V., 27 april 2010

Biodiversiteit

Zoals in hoofdstuk 2 van de quick-scan is aangegeven heeft Grontmij Nederland BV de Coalitie Biodiversiteit ondertekend, en wil zich hiervoor inzetten voor behouden en verbeteren van de biodiversiteit in Nederland. Om deze reden dragen wij enkele aanbevelingen aan hoe binnen dit project de biodiversiteit bevorderd kan worden. Om te voldoen aan de natuurwetgeving is uitvoering van deze aanbevelingen echter niet verplicht.

- Indien nieuwe verlichting wordt aangebracht, wordt aanbevolen om vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken. Dit betekent dat gebruik wordt gemaakt van warme licht kleuren en special armaturen welke verstrooiing van het licht voorkomen/ beperken.
- Voor de nieuwe inrichting van het gebied wordt aanbevolen om het openbaar groen integraal in te passen. Hiermee wordt bedoeld dat de bomen/ bermen door het gehele terrein worden ingepast en met elkaar in verbinding staan. Kleine zoogdieren zoals bijvoorbeeld de egel kan hiervan profiteren tijdens het migreren.
- Doordat een groot deel van het centrumgebied van Middenmeer op de schop gaat en de kans reëel is dat hier de rugstreepadvorm voorkomt of opduikt heeft het de aanbeveling om alternatief leefgebied voor de soort aan te leggen. Exemplaren welke binnen het bouwterrein worden afgevangen kunnen vervolgens hier worden uitgezet. Alternatief leefgebied voor de rugstreepadvorm kan worden inrichting met een ondiepe poel met zandige oevers en weinig vegetatie. Daarnaast moet het terrein ingraafmogelijkheden gecreëerd worden, dit kan door het opbrengen van losse grond (bij voorkeur zand). De rugstreepadvorm is een pioniersoort, dit betekent dat voor het in stand houden van het leefgebied een zeer intensief beheer noodzakelijk is, waarbij de opkomende vegetatie verwijderd moet worden. Dit geldt ook voor de poel.

5.6 Geluid

Voor de Brugstraat te Middenmeer geldt een maximum snelheid van 50 km/uur, echter de deelgebieden waar herstructurering plaatsvindt grenzen niet aan de Brugstraat. Voor de omliggende wegen, direct grenzend aan het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur.

Wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur hebben op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geen geluidzone aan weerszijden. Een akoestisch onderzoek met toetsing aan de grenswaarden, zoals gesteld in de Wgh, is voor een dergelijke situatie dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast dient er geen sprake te zijn van intensief verkeer rondom de locatie.

Op basis van de bouw regelgeving zal voor het afgeven van de omgevingsvergunning voor het bouwen wel moeten worden aangetoond dat de norm van 33 dB voor de binnenwaarde wordt gehaald.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden.
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft.
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009: de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

De Wet luchtkwaliteit staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

5.8 Externe veiligheid

Op de Risicokaart Noord-Holland zijn in de nabije omgeving twee risicovolle objecten waar te nemen. Het betreft de N248 aan de noordwestzijde van het plangebied en Haytema Agrotheek B.V. aan de noordzijde.

De N248 heeft geen risicocontour en vormt aldus geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan.

Bij het bedrijf Haytema Agrotheek B.V. aan de Industrieweg 6 vindt toepassing en/of opslag van gevaarlijke stoffen plaats. In het kader van de actualisatie van de milieuvergunning van het bedrijf is voor de locatie een kwantitatieve groepsrisicoanalyse uitgevoerd. Voor de huidige vergunde situatie is in de analyse gebleken dat er geen invloedsgebied is (de plaatsgebonden risicocontour PR 1×10^{-6} /jr. ligt op 0 meter van de grens van de inrichting). Volgens advies van de Veiligheidsregio moet een veiligheidscontour van 20 meter rondom de opslagruimte worden aangehouden. Binnen deze 20 meter zijn geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig en zijn ook niet mogelijk in de bestemmingsregels.

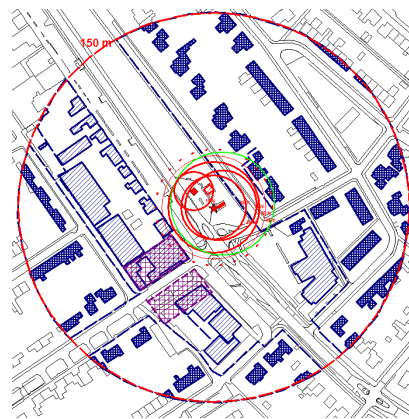
Ook is in de risicoanalyse het groepsrisico berekend. De kans dat een ongeval waarbij tien slachtoffers of meer vallen is lager dan 1×10^{-9} . Het maximaal aantal berekende slachtoffers is 1. Haytema Agrotheek B.V. heeft derhalve geen groepsrisico. Hiermee wordt voldaan aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Aan de Brugstraat is LPG-tankstation van Marees Zelftankservice Middenmeer gelegen, zie figuur 5.2 (blauwe cirkel). Per tankstation moet een risicoanalyse worden uitgevoerd waarbij de plaatsgebonden risicocontouren (PR-contouren) en het groepsrisico (GR) worden bepaald. De afstand tussen het tankstation en het plangebied bedraagt ongeveer 60 meter.

De PR-contour bedraagt 45 meter. Binnen deze contour worden betreffende onderliggend bestemmingsplan geen woningen gebouwd.

Achter de kerk, begrensd door de Verlengde Breestraat en de Dr. Lovinkstraat, worden 12 woningen gesloopt en komen er maximaal 20 terug. Tengevolge van deze extra 8 woningen (een toename van circa 19 personen), is een verandering van het groepsrisico waar te nemen (zie LPG groepsrisico berekeningsmodule⁷). Tevens is een externe veiligheidsrapportage⁸ opgesteld. Het groepsrisico ligt in de huidige en toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde.

In de beleidsvisie externe veiligheid, welke op 28 augustus 2008 door de raad is vastgesteld is opgenomen dat de veiligheidssituatie in woongebieden niet mag verslechteren. Door een toename van het groepsrisico is dat nu het geval. In de beleidsvisie externe veiligheid is tevens bepaald dat indien het gaat om een inbreillocatie, dit niet aan de orde is en in het kader van deze herontwikkeling een afweging gemaakt zal worden. Van laatst genoemde situatie is hier sprake. Wel dient er een maximale inspanning te worden geleverd voor wat betreft risicoreductie en dient het plan ontwerp te zijn geoptimaliseerd.



⁷ LPG groepsrisico berekeningsmodule, Grontmij Nederland B.V., 11 juni 2010

⁸ Externe veiligheidsrapportage Verantwoordingsplicht groepsrisico, Grontmij Nederland B.V., 19 oktober 2010

Gelet op het bovenstaande is het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vastgesteld en is bepaald dat indien de woningen worden gebouwd binnen het invloedgebied van het LPG-tankstation, deze woningen zoveel mogelijk van de risicobron af gesitueerd moeten worden. Los van bovengenoemde verankering, welke in het bestemmingsplan mogelijk is, zijn er ook andere mogelijkheden om de veiligheid effectief te verhogen. De uitvoering van deze maatregelen kan echter niet publiekrechtelijk afgedwongen worden. Wel is het mogelijk om met Bouwcompagnie (de ontwikkelaar) hierover privaatrechtelijke afspraken te maken. De gemeente spant zich in om in samenspraak met de Bouwcompagnie veiligheidsverhogende maatregelen in het toekomstig bouwplan voor deze locatie op te nemen. Deze inspanning, om in samenspraak met Bouwcompagnie vanuit het oogpunt van veiligheid te komen tot een optimaal planontwerp, zal pas worden geleverd als de ontwikkeling van deze locatie concreet wordt.

Tevens is het in dit kader van belang te vermelden dat met de eigenaar van het tankstation gesprekken worden gevoerd om het tankstation uit het dorp te verplaatsen. Herontwikkeling van deelgebied 6 staat gepland in 2015. Ontwikkeling van deze locatie is pas mogelijk als de in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsplicht wordt geëffectueerd. Het zou heel goed mogelijk kunnen zijn dat, op het moment dat aan de uitwerking van deze locatie wordt toegekomen, het tankstation verplaatst is.

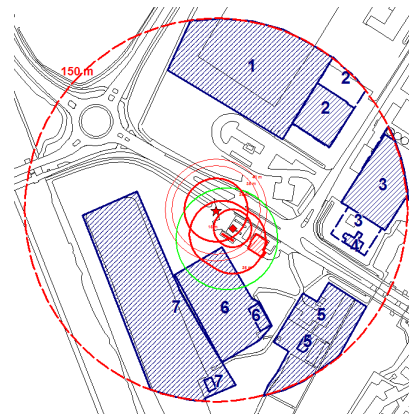
Gelet op de huidige en toekomstige bestemming worden er in het plangebied geen verminderd zelfredzame personen verwacht. In het geval van een BLEVE, dit is het worst-case scenario, zijn personen (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Bij een warme BLEVE hebben personen echter voldoende tijd om te vluchten. Bij een koude BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle blootgestelde personen letsel oplopen. Het gebied binnen een straal van 150 meter is het 100% letaliteitgebied, geen van de aanwezigen binnen dit gebied zal het incident overleven. De kans, dat een dergelijke ramp gebeurt, is klein. Het gebied met 1% letaliteit (300 meter) reikt tot ver in de aanwezige woonwijken van Middenmeer. De verwachting van de veiligheidsregio is dat in het geval van een BLEVE dit de hulpverleningscapaciteit te boven gaat. Hetzelfde geldt voor de buitenste cirkel (500 meter). De hulpverleningscapaciteit heeft echter betrekking op slachtoffers met letsel, in het geval van een (koude) BLEVE heeft de ontwikkeling van deelgebied 6, welke binnen 150 meter van de risicobron ligt, hier geen betrekking op. Gelet op het bovenstaande heeft de raad het restrisico aanvaardbaar geacht.

Aan de Zuiderzeeweg is eveneens een tankstation gesitueerd, het betreft LPG-tankstation van Texaco, zie figuur 5.2 (rode cirkel). De afstand tussen het tankstation en het plangebied bedraagt ongeveer 150 meter. De PR-contour bedraagt 40 meter. Binnen deze contour worden betreffende onderliggend bestemmingsplan geen woningen gebouwd. Ook worden binnen het invloedsg gebied geen nieuwe woningen gerealiseerd.

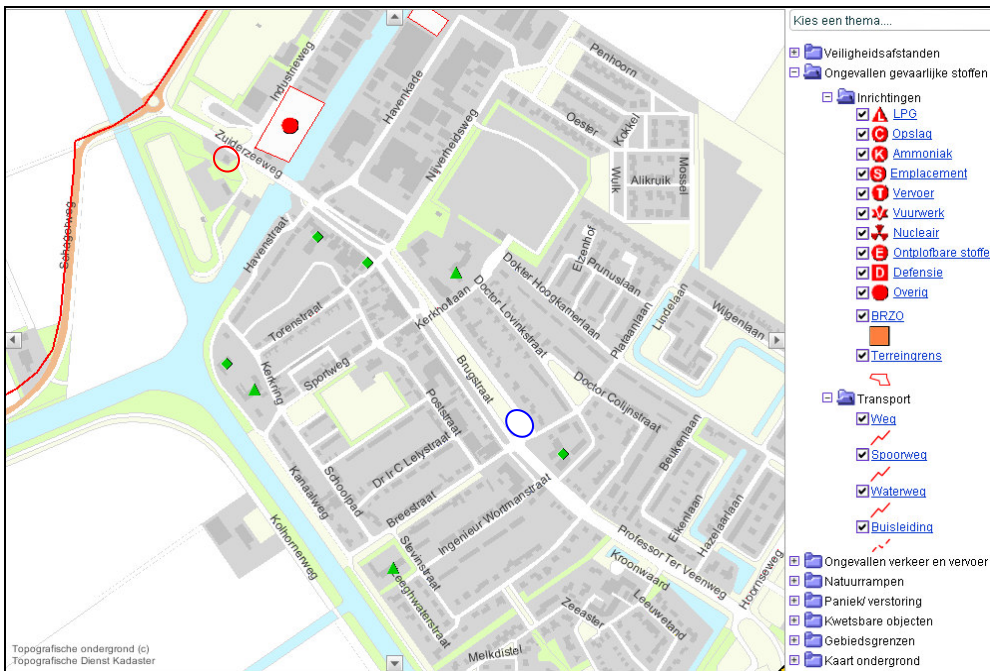
Bij een doorzet tot 500 m³ per jaar wordt de MTP in de dag- en avond/nachtperiode niet overschreden in de huidige situatie en de volgens het (voorontwerp) bestemmingsplan mogelijke situatie.

Bij een doorzet tot 500 m³ per jaar is er ten aanzien van het groepsrisico op 1 januari 2010 geen sprake van "restcategorie EV-knelpunten" op grond van het Convenant LPG-autogas.

Voor overige informatie kan bijlage 5: Risicoanalyse LPG-tankstation Texaco, behorende bij Bestemmingsplan Middenmeer 2009, geraadpleegd worden.



Aldus is de herstructurering van de in dit bestemmingsplan beschreven gebieden niet in strijd met het Bevi.



Figuur 5.2 Uitsnede Risicokaart Noord-Holland

5.9 Kabels, leidingen en straalverbindingen

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de vele functies binnen een plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van de binnen het plangebied voorkomende kabels, leidingen en straalpaden van bovenlokaal niveau (bijv. hogedrukwaterleiding of gastransportleiding, niet de huisaansluitingen).

Over Middenmeer loopt een straalpad, dat vanaf het Robbenoordbos in zuidelijke richting midden over het dorp loopt. In dit bestemmingsplan is betreffende de voorgenomen ontwikkelingen ervan uitgegaan dat deze niet de bestaande bouwhoogtes overschrijdt, wat tot gevolg heeft dat nergens in het plan hoogtes zijn toegestaan die leiden tot hinder voor de straalverbinding.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied juridisch is vertaald.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de planregels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de bestemmingsplanvorm, de systematiek en leeswijzer bij de regels en ten slotte de handhaafbaarheid.

6.2 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. Tevens wordt met bouwaanduidingen de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken nader gespecificeerd. In de planregels staat per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

6.3 Planregels

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen;
- Verkeer;
- Woongebied – 1;
- Woongebied – 2;
- Woongebied – Uit te werken – 1;
- Woongebied – Uit te werken – 2;
- Woongebied – Uit te werken – 3;
- Woongebied – Uit te werken – 4.

Binnen de regels is zowel sprake van positieve bestemmingen, als van een globale eindbestemming met uitwerkingsplicht. Een positieve bestemming geeft een directe bouwtitel. Voor de gronden waarvoor een uitwerkingsplicht geldt moet, voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend, het plan worden uitgewerkt conform artikel 3.6 Wro.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
Dit artikel geeft de betekenis aan van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.
- Artikel 2: Wijze van meten
Artikel 2 beschrijft hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Deze artikelen bevatten de regels welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- a. een beschrijving van de bestemming;
- b. de bouwregels: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz. De bouwregels geven aan welke bouwwerken mogen worden opgericht;
- c. (eventueel) een mogelijkheid om af te wijken van de bouwregels;
- d. (eventueel) een omschrijving van de specifieke gebruiksregels;
- e. (eventueel) een mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels.

Beschrijving van de bestemmingen:

- Artikel 3: Groen
De grotere groenelementen zijn binnen deze bestemming opgenomen. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, berm, beplanting en plantsoenen. Tevens voor paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen.
- Artikel 4: Verkeer
De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen. Tevens voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en overkappingen.
- Artikel 5: Woongebied – 1
De bestemming 'Woongebied – 1' heeft betrekking op het deelgebied Breestraat en Kerkring. In deelgebied Breestraat is de huidige maatschappelijke bebouwing, basisschool De Wegwijzer, gesloopt en maakt plaats voor nieuwbouw in de vorm van 18 grondgebonden woningen. Aan de Kerkring verrijzen twee nieuwe ovale appartementencomplexen. De appartementencomplexen bestaan uit een lang en middelhoog gebouw en een kort, wat hoger, gebouw. Het lange ovale complex biedt ruimte aan 12 appartementen en wordt maximaal 7 meter hoog. Het kortere appartementencomplex is maximaal 11 meter hoog en biedt ruimte aan in totaal 11 appartementen. In totaal worden binnen dit deelgebied 23 appartementen gerealiseerd en geschiedt parkeren op eigen terrein en in de openbare ruimte.
- Artikel 6: Woongebied – 2
De bestemming 'Woongebied – 2' heeft betrekking op deelgebied 7, zoals beschreven in hoofdstuk 3. Dit deelgebied voorziet in de ontwikkeling van 12 vrijstaande woningen op vrije kavels. Nieuwbouw van deze woningen vindt plaats op de locatie van basisschool Titus Brandsma. De woningen zijn te bereiken via een nieuw aan te leggen weg, tevens geschiedt parkeren op eigen terrein.
- Artikel 7: Woongebied – Uit te werken – 1
De voor 'Woongebied – Uit te werken – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen waarvan het definitieve inrichting op dit moment nog niet vast staat. Deze bestemming geeft de regels waar de gemeente zich aan moet houden bij het opstellen van het uitwerkingsplan. Pas als de bestemming is uitgewerkt kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. Voor de

regeling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt aangesloten op de binnen de gemeente geldende standaarden. Dit geldt ook voor aan huis verbonden beroep en bedrijf.

- Artikel 8: Woongebied – Uit te werken – 2

De voor 'Woongebied – Uit te werken – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen waarvan het definitieve inrichting op dit moment nog niet vast staat. Deze bestemming geeft de regels waar de gemeente zich aan moet houden bij het opstellen van het uitwerkingsplan. Pas als de bestemming is uitgewerkt kan omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. Voor de regeling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt aangesloten op de binnen de gemeente geldende standaarden. Dit geldt ook voor aan huis verbonden beroep en bedrijf.

- Artikel 9: Woongebied – Uit te werken – 3

De voor 'Woongebied – Uit te werken – 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van rijwoningen waarvan het definitieve inrichting op dit moment nog niet vast staat. Deze bestemming geeft de regels waar de gemeente zich aan moet houden bij het opstellen van het uitwerkingsplan. Pas als de bestemming is uitgewerkt kan omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. Voor de regeling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt aangesloten op de binnen de gemeente geldende standaarden. Dit geldt ook voor aan huis verbonden beroep en bedrijf.

- Artikel 10: Woongebied – Uit te werken – 4

De voor 'Woongebied – Uit te werken – 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor een vrijstaande woning met een hoogteaccent. Deze bestemming geeft de regels waar de gemeente zich aan moet houden bij het opstellen van het uitwerkingsplan. Pas als de bestemming is uitgewerkt kan omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend. Voor de regeling van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt aangesloten op de binnen de gemeente geldende standaarden. Dit geldt ook voor aan huis verbonden beroep en bedrijf.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Deze artikelen bevatten algemene regels die op de bestemmingen van toepassing zijn. De diverse artikelen zullen hieronder kort worden toegelicht.

- Artikel 11: Anti-dubbeltelbepaling

Op grond van de anti-dubbeltelbepaling is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan er wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 12: Algemene gebruiksregels

Artikel 12 beschrijft de algemene gebruiksregels die van toepassing zijn op de woonbestemmingen in het bestemmingsplan. Het betreft het verbod van bijgebouwen voor bewoning alsmede het verbod de gronden en bouwwerken te gebruiken ten behoeve van een seksinrichting.

- Artikel 13: Algemene afwijkingsregels

Deze bepaling geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels ten aanzien van het bouwen van kleine niet voor bewoning dienende gebouwtjes, het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 14: Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

- Artikel 15: Algemene sloopregels
In dit artikel is een verbod opgenomen voor het slopen van bouwwerken. Hiervoor is een omgevingsvergunning vereist, waarbij aan bepaalde voorwaarden moet worden voldaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 16: Overgangsrecht
Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik.
- Artikel 17: Slotregel
Dit artikel geeft de naam van het bestemmingsplan aan.

6.4 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan “Herstructurering Middenmeer”, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- Voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- Voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- Inzichtelijke en realistische regeling;
- Handhavingsbeleid.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden aan de hand van de inspraak in hoofdstuk 8 toegelicht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad een grondexploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Volgens het tweede lid van dit artikel kan de gemeenteraad besluiten af te wijken van het vaststellen van exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Bij onderhavig bestemmingsplan is dit laatste van toepassing en is een exploitatieplan daarom niet nodig. Tussen de gemeente en Wooncompagnie zijn afspraken gemaakt over de verdeling van kosten in relatie tot de herstructurering. Gelet hierop is het verhaal van kosten anderszins verzekerd.

Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

8 Overleg, inspraak en zienswijzen

8.1 Overleg

In de fase van voorbereiding dienen, ingevolge artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), burgemeester en wethouders overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In verband hiermee is het voorontwerp-bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instellingen, diensten en organisaties:

1. Provincie Noord-Holland
2. Inspectie VROM
3. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
4. Veiligheidsbureau Wieringen – Wieringermeer

De volgende instanties hebben een reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan gegeven:

1. Provincie Noord-Holland
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

De opmerkingen kunnen als volgt samen worden gevat:

- Ad 1. Provincie Noord-Holland
- a. Provincie Noord-Holland heeft aangegeven geen opmerkingen op het bestemmingsplan te hebben.

Reactie

Lid a: De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

- Ad 2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- a. Alle deelgebieden liggen in het peilgebied 7702-01 van Afdeling 2 van de Polder Wieringermeer. Het peilgebied heeft een vast streefpeil van NAP -5,4 m. De deelgebieden 1 tot en met 5 liggen langs de Westfriesevaart. Deelgebied 1 ligt ook langs de Wieringerwerfvaart.
 - b. De versnelde afvoer van het regenwater dient te worden gecompenseerd door het graven van extra oppervlaktewater. Voor het plangebied is een compensatiepercentage van 9% van de toegenomen verharding bepaald.
 - c. In het plan is de aanleg van een gescheiden rioleringstelsel voorzien. Met het oog op de kwaliteit van het afstromende hemelwater dient er bij de nieuwbouw binnen een plan terughoudend te worden omgegaan met de toepassing van uitlopende materialen zoals lood, koper en zink.

Reactie

Het vaste streefpeil NAP -5,4 m, het compensatiepercentage van 9% en het gestelde in lid c worden overgenomen.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding voor aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

8.1.1 Ambtshalve wijziging

In hoofdstuk 5 'Milieu- en omgevingsaspecten' zijn voor de thema's water en externe veiligheid geactualiseerde onderzoeksrapporten en kleine aanpassingen opgenomen. Daarnaast zijn in de toelichting ondergeschikte tekstuele aanpassingen gedaan.

In artikel 5 van de regels zijn ten behoeve van de appartementen aan de Kerkring verschillende aanpassingen gedaan. Tot slot zijn in de algemene regels, algemene sloopregels opgenomen waarin een vergunningsstelsel voor het slopen van een bouwwerk is weergegeven.

8.2 Inspraak

Burgers en maatschappelijke organisaties zullen bij de voorbereiding van het bestemmingsplan worden betrokken door het voorontwerp ter inzage te leggen. In combinatie hiermee wordt de mogelijkheid geboden om een zienswijze (inspraakreactie) te geven. De gemeente Wieringermeer verleent inspraak op grond van de Inspraakverordening.

Het voorontwerp heeft in de periode van 19 april tot en met 31 mei ter inzage gelegen. In totaal zijn 2 inspraakreacties gegeven:

1. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland
2. R.K. Parochie Wieringermeer

De reacties kunnen als volgt worden samengevat:

Ad 1. Kamer van Koophandel Noordwest-Holland

- a. Wij hebben het bestemmingsplan met belangstelling gelezen. Vanuit onze taak om de belangen van lokale en regionale bedrijfsleven te behartigen, zien wij geen bezwaar tegen dit bestemmingsplan en hebben het dan ook ter kennisgeving aangenomen.

Reactie

Lid a: De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

Ad 2. R.K. Parochie Wieringermeer

Op grond van het voorontwerp bestemmingsplan "Herstructurering Middenmeer" hebben wij als parochiebestuur de volgende zienswijze:

- a. Ten hoogte van de Brugstraat (waar in de huidige situatie onder andere de Oude Beurs is gelegen) wordt een winkelplein gebied ontwikkeld. Dit plein zal regelmatig worden afgesloten en het verkeer zal via de Nijverheidsweg worden omgeleid. Door deze omleiding zal er extra (zwaar) verkeer langs de kerk "Maria Sterre der Zee" gaan. Wij verwachten hierdoor schade (trillingen met als gevolg scheuren enz.). Het omleggen in het verleden van de Brugstraat heeft ook al schade aan ons gebouw met zich gebracht.
- b. Wij als parochiebestuur zijn bezig met de ontwikkeling van het gebied direct achter onze kerk in Middenmeer. Hier willen wij de kavel ontwikkelen voor een aantal woningen. Hierover is contact geweest met de Wooncompagnie echter deze kon of wilde hieraan niet meewerken.

De ontwikkeling van het terrein van de voormalige school Titus Brandsma met een aantal woningen, die zodanig zijn gesitueerd dat deze niet aansluiten bij de door ons gewenste ontwikkeling van het terrein achter onze kerk, kan later onze ontwikkeling bemoeilijken dan wel onmogelijk maken. Wij verwachten o.a. planschade enz.

Reactie

Dit bestemmingsplan voorziet niet in de door het parochiebestuur genoemde ontwikkeling. Om deze reden kunnen genoemde argumenten niet betrokken worden bij de besluitvorming van dit bestemmingsplan.

Allereerst wordt opgemerkt dat de gemeente volgens vaste jurisprudentie veel vrijheid heeft bij het bepalen van de grenzen van een bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan wordt uitsluitend opgesteld om de herstructurering van Middenmeer planologisch te faciliteren. De door het parochiebestuur genoemde ontwikkeling valt buiten de scope van de herstructurering Middenmeer, zoals met Wooncompagnie/Bouwcompagnie is vastgelegd. Het opnemen van andere ontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan kan een vertragende werking hebben op de vaststelling van dit bestemmingsplan (denk hierbij aan onderzoeksverplichtingen, zienswijzen, beroep, etc.). Voor de herstructurering is door de provincie subsidie ter beschikking gesteld. Een van de subsidie voorwaarden is dat voor 1 januari 2011 daadwerkelijk begonnen moet zijn met bouwen. Om dit te kunnen halen moet voorliggend bestemmingsplan in ieder geval in werking zijn getreden en omgevingsvergunning voor het bouwen zijn afgegeven. De tijdsplanning om dit bestemmingsplan vast te stellen is gelet op het vorenstaande behoorlijk krap. Om bovengenoemde redenen zijn wij niet bereid om de door het parochiebestuur genoemde ontwikkeling in dit bestemmingsplan op te nemen. Overigens delen wij de zienswijze van het parochiebestuur, dat de opgenomen bestemming van de voormalige locatie van de Titus Brandsma school de mogelijke ontwikkeling van het gebied achter de kerk belemmerd c.q. onmogelijk maakt, niet. Dit onderdeel van het bestemmingsplan is namelijk dusdanig globaal en flexibel opgezet dat het mogelijk is om op nieuwe onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen. De door het parochiebestuur genoemde ontwikkeling is ook ingebracht als inspraakreactie op de concept dorpsvisie Middenmeer. Binnen het kader van de dorpsvisie zal dit verzoek nader worden beoordeeld.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in het kader van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegen van 19 juli tot 31 augustus 2010. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad zienswijze naar voren te brengen.

Van de gelegenheid daartoe hebben reclamant 1 t/m 8 gebruik gemaakt. In het kader van de Wet op de bescherming persoonsgegevens zijn de namen van natuurlijke personen niet opgenomen. De zienswijzen kunnen als volgt worden samengevat.

De zienswijze Ad. 1 is ingediend door reclamanten 1 t/m 3.

Ad. 1 De appartementencomplexen aan de Kerkring worden respectievelijk twee en drie verdiepingen hoog (maximaal 7 en 11 meter). Hierdoor kan de privacy in de woningen van reclamanten niet worden gewaarborgd.

Reactie:

De afstand tussen de woningen en de appartementengebouwen bedraagt tenminste 25 meter. Dit is binnen de kern Middenmeer een gebruikelijke afstand tussen bebouwing en leidt dan ook niet tot een onevenredige aantasting van de privacy. Ook de 3 bouwlagen vormen geen extra bedreiging voor de privacy van de reclamanten. De appartementen geven, voorzover de afstand dat al toelaat, alleen zicht op de voorzijde van de woningen van reclamanten. De woningen van reclamanten en de appartementengebouwen worden van elkaar gescheiden door een doorlopende weg en bomen

De zienswijze Ad. 2 is ingediend door reclamanten 1 en 2.

Ad. 2 In de omgeving rondom het complex is onvoldoende beschikbare parkeerruimte.

Reactie:

Het stedenbouwkundig plan voorziet in voldoende nieuw aan te leggen parkeerplaatsen ten behoeve van de bewoners aan de Kerkring. Deze parkeerplaatsen worden als compacte clusters (pockets) opgenomen langs de weg (Kerkring). Door deze opzet wordt voorkomen dat er één lange parkeerzone ontstaat, maar kan het parkeren op een zorgvuldige manier worden ingepast in de groene omgeving. Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen staat in verhouding tot het aantal te realiseren appartementen.

De zienswijze Ad. 3 is ingediend door reclamanten 1, 2 en 3.

Ad. 3 Verplaatsing van de appartementen richting Westfriesevaart doet meer recht aan de beschikbare ruimte en zou de privacy ten goede komen. Ook biedt dit een oplossing voor het verdwenen doorzicht.

Reactie:

Er is bewust voor gekozen de appartementengebouwen niet de rooilijnen te laten volgen van het stratenpatroon van Middenmeer-West. Het volume van de appartementengebouwen is zodanig in het Kerkringpark gepositioneerd dat het samen met de bestaande kerk te gast is in het park. Door de positionering zijn de appartementengebouwen, vanaf de grote zichtlijnen langs het kanaal en de Torenstraat, niet zichtbaar. Bovendien is er een zichtlijn door het gebouwencomplex naar het kanaal toe. De groene kade langs het kanaal is een mooie en karakteristieke openbare ruimte van Middenmeer. De appartementengebouwen dienen zodanig in het park te worden geplaatst dat het Kerkringpark onderdeel uitmaakt van de groene ruimte langs het kanaal. Zo krijgt Middenmeer een mooi en qua bezonning goed georiënteerd park terug op een plek die eerst alleen bestemd was voor de parochie en de toenmalige basisschool. Het ontwerp van de appartementengebouwen van Bastiaan Jongerius architecten past op een goede manier binnen de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. De suggestie zoals gedaan door reclamanten betekent dat de groene ruimte van het Kerkringpark afgesneden wordt van de ruimte langs het kanaal. Op die manier vormt het Kerkringpark veel minder een integraal onderdeel van de openbare ruimte van Middenmeer.

De zienswijze Ad. 4 is ingediend door reclamanten 1 en 3.

Ad. 4 Vanwege de hoogte van de appartementengebouwen aan de Kerkring in relatie tot de situering dicht bij de woning van reclamant wordt de bezonningssituatie ter plaatse van de woning en het terras ernstig aangetast. Dit brengt vermindering van het woongenot met zich mee.

Reactie:

De afstand tussen het huis van reclamant en het meest nabij gelegen deel van het appartementengebouw bedraagt meer dan 25 meter. Dit in relatie met de hoogte van het gebouw van maximaal 11 meter zorgt niet voor een onevenredige negatieve invloed op de bezonningssituatie als gevolg van de nieuwbouw. Ook in de bestaande situatie is sprake van bebouwing en opgaand groen. De eventuele negatieve gevolgen door het bouwplan doen zich alleen voor aan de voorzijde van het perceel, gedurende de namiddag/vooravond en dan alleen in de winter als de bomen geen blad aan de bomen hebben en dus zonlicht doorlaten.

De zienswijze Ad 5 is ingediend door reclamant 1.

Ad. 5 Door het heien is er kans op beschadiging van het woonhuis van reclamant.

Reactie:

Bij de bouw van de appartementengebouwen zal gebruik worden gemaakt van moderne heitechnieken waardoor de kans op schade aan panden in de omgeving wordt beperkt. Mocht er onverwacht en onverhoopt desondanks schade ontstaan dan is de bouwende partij daarvoor civielrechtelijk aansprakelijk. Aspecten van schade veroorzaakt door bouwwerkzaamheden maken geen deel uit van een bestemmingsplan. Overigens, schaden aan panden in de omgeving als gevolg van de uitvoering van de herstructurering zal tot een minimum beperkt worden.

De zienswijze Ad. 6 is ingediend door reclamant 1.

Ad. 6 Doordat de appartementengebouwen dichtbij de woning van reclamant worden gebouwd zal waardedaling van de woning optreden.

Reactie:

Planschade is de vermogensschade (waardevermindering van onroerende zaken) of inkomensschade die ontstaat na een planologische wijziging. De vermogens- of inkomensschade wordt bepaald door de maximale invulling van de oude planologie en de maximale invulling van de nieuwe planologie te vergelijken. Na deze vergelijking kan bepaald worden of er per saldo sprake is van een planologische verslechtering. Aan de hand van criteria uit de jurisprudentie bepaalt een onafhankelijke deskundige de waardevermindering of de geleden inkomensschade als gevolg van de planologische situatie. Planschade kan worden verhaald op de initiatiefnemer op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Ingevolge dit artikel kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden van een bestemmingsplanherziening, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager van de tegemoetkoming in de schade behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een verzoek om tegemoetkoming kan worden ingediend bij burgemeester en wethouders nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

De zienswijze Ad. 7 is ingediend door reclamanten 4, 5 en 6.

Ad. 7 Op figuur 3.1 'Ligging deelgebieden herstructurering Middenmeer' wordt een situatie geschetst waarbij woningen worden gecreëerd aan de Poststraat op percelen die nu nog toebehoren aan de woningen Brugstraat 47, 49 en 51. Reclamanten hebben ook in een eerder stadium al aangegeven het hier niet mee eens te zijn en er belang aan te hechten dat de figuur wordt aangepast.

Reactie:

De betreffende figuur maakt deel uit van de toelichting van het bestemmingsplan en dus niet van de verbeelding van het plangebied. Aan de toelichting van een bestemmingsplan kunnen, in tegenstelling tot de verbeelding en de regels, geen rechten worden ontleend. De figuur 3.1 'ligging deelgebieden herstructurering Middenmeer' is bedoeld om de verschillende delen van Middenmeer die wél deel uit maken van het plangebied van dit bestemmingsplan aan te duiden. Dit bestemmingsplan voorziet op geen enkele manier op het bouwen van woningen op de percelen van reclamanten.

De zienswijze Ad. 8 is ingediend door reclamant 7.

Ad. 8 De toevoeging van woningen in de deelgebieden 4 en 6 zal leiden tot een toename van het groepsrisico. De verhoging van het groepsrisico in deelgebied 6 is significant en moet worden verantwoord.

Reactie:

Wij kunnen ons vinden in de reactie van reclamant en daarom is een 'Externe veiligheidsrapportage verantwoordingsplicht groepsrisico' door de Grontmij opgesteld. Op basis van deze verantwoording stellen wij vast dat het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde ligt. Tevens geeft de verantwoording inzicht in de toename van het groepsrisico. De primaire vraag die het bevoegde gezag, in dit geval uw raad, dient te beantwoorden is of u deze ontwikkeling wenselijk acht binnen het invloedgebied van een LPG-tankstation, rekening houdend met economische, sociale en planologische aspecten. Indien u bereid bent om de toename van het risico te accepteren, dan dient tevens besloten te worden of en zo ja welke maatregelen u in het ruimtelijk besluit wil verankeren. In dit geval zou u kunnen bepalen dat de nieuwe te bouwen woningen in de toekomst in ruimtelijke zin zo ver mogelijk van de risicobron af gesitueerd worden.

In de beleidsvisie externe veiligheid, welke op 28 augustus 2008 door uw raad is vastgesteld is opgenomen dat de veiligheidssituatie in woongebieden niet mag verslechteren. Door een toename van het groepsrisico is dat nu het geval. In de beleidsvisie externe veiligheid is tevens

bepaald dat indien het gaat om een inbreilocaties dit niet aan de orde is en in het kader van deze herontwikkeling een afweging gemaakt zal worden. Van laatst genoemde situatie is hier sprake. Wel dient er een maximale inspanning te worden geleverd voor wat betreft risicoreductie en dient het plan ontwerp te zijn geoptimaliseerd.

Gelet op het bovenstaande stellen wij voor om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen en te bepalen dat indien de woningen worden gebouwd binnen het invloedgebied van het LPG-tankstion, de woningen zoveel mogelijk van de risicobron af gesitueerd moeten worden.

Los van bovengenoemde verankering, welke in het bestemmingsplan mogelijk is, zijn er ook andere mogelijkheden om de veiligheid effectief te verhogen. De uitvoering van deze maatregelen kan niet publiekrechtelijk afgedwongen worden. Wel is het mogelijk om met Bouwcompagnie hierover privaatrechtelijke afspraken te maken. Wij zullen ons inspannen om in samenspraak met de Bouwcompagnie veiligheidsverhogende maatregelen in het toekomstig bouwplan voor deze locatie op te nemen. Onze inspanning om in samenspraak met Bouwcompagnie vanuit het oogpunt van veiligheid te komen tot een optimaal planontwerp zullen wij pas plegen, als de ontwikkeling van deze locatie concreet wordt.

Want in dit kader is het van belang te vermelden dat met de eigenaar van het tankstation gesprekken worden gevoerd om het tankstation uit het dorp te verplaatsen. Herontwikkeling van deelgebied 6 staat gepland in 2015. Ontwikkeling van deze locatie is pas mogelijk als de in het bestemmingsplan opgenomen uitwerkingsplicht wordt geëffectueerd. Het zou heel goed mogelijk kunnen zijn dat, op het moment dat aan de uitwerking van deze locatie wordt toegekomen, het tankstation verplaatst is.

Gelet op de huidige en toekomstige bestemming worden er in het plangebied geen verminderd zelfredzame personen verwacht. In het geval van een BLEVE, dit is het worst-case scenario, zijn personen (ook in gebouwen) onvoldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Bij een warme BLEVE hebben personen echter voldoende tijd om te vluchten. Bij een koude BLEVE is er geen tijd om te vluchten en zullen alle blootgestelde personen letsel oplopen. Het gebied binnen een straal van 150 meter is het 100% letaliteitgebied, geen van de aanwezigen binnen dit gebied zal het incident overleven. De kans, dat een dergelijke ramp gebeurt, is overigens klein. Het gebied met 1% letaliteit (300 meter) reikt tot ver in de aanwezige woonwijken van Middenmeer. De verwachting van de veiligheidsregio is dat in het geval van een BLEVE dit de hulpverleningscapaciteit te boven gaat. Hetzelfde geldt voor de buitenste cirkel (500 meter). De hulpverleningscapaciteit heeft echter betrekking op slachtoffers met letsel, in het geval van een (koude) BLEVE heeft de ontwikkeling van deelgebied 6, welke binnen 150 meter van de risicobron ligt, hier geen betrekking op.

De zienswijze Ad. 9 is ingediend door reclamant 7

Ad. 9 Voldaan moet worden aan de eisen voor bereikbaarheid en bluswater, zoals vermeld in de NVBR-Handleiding 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid'. Zie advies van het veiligheidsbureau Wieringen-Wieringermeer d.d. 15 juni 2010, met kenmerk "veiligheidsbureau"

Reactie:

Hoewel de brief van het veiligheidsbureau buiten de inspraak of zienswijzentermijn is binnengekomen, zal deze wel worden betrokken bij de verdere uitwerking van de herstructurering. Bij de concrete uitwerking van de verschillende deelgebieden zal het Veiligheidsbureau Wieringen-Wieringermeer bovendien betrokken worden.

De zienswijze Ad. 10 is ingediend door reclamant 8.

Ad. 10 Reclamant is van mening dat door de situering van de vrije kavels op het voormalige terrein van de "Titus Brandsma school" er in de toekomst beperkingen ontstaan voor herontwikkeling van het terrein achter de kerk. Door hier woningen toe te laten neemt de kans op planschade toe.. Het planologisch koppelen van beide ontwikkelingen zou hierbij een oplossing kunnen zijn.

Reactie:

De situering van de kavels op het terrein van de voormalige "Titus Bransma school" wordt niet gedetailleerd, maar globaal bestemd. Met deze wijze van bestemmen wordt de mogelijkheid open gelaten om op gewijzigde inzichten in te kunnen spelen. Omdat de exacte plek van de woningen niet is vastgelegd kan niet gesteld worden dat de bouw van woningen realisatie van de plannen van reclamant op voorhand onmogelijk maakt. Wel stelt reclamant terecht dat kopers van deze woningen (plan)schade kunnen claimen voor niet voorzienbare ontwikkelingen. De bouw van woningen achter de kerk kan hierbij als een niet voorzienbare ontwikkeling worden aangemerkt. Indien in de toekomst eventueel groen licht voor de plannen voor woningbouw achter de kerk wordt gegeven dient met dit gegeven in de exploitatie rekening te worden gehouden. Het planologisch koppelen van beide ontwikkelingen is ongewenst. Voor een inhoudelijke reactie zie hiervoor onze reactie op de zienswijze ad. 12

De zienswijze Ad. 11 is ingediend door reclamant 8.

Ad. 11 Het mogelijk maken van woningbouw achter de kerk past binnen de lange termijn visie van de gemeente.

Reactie:

Onduidelijk is waar deze mening van reclamant op is gebaseerd. Er zijn geen gemeentelijke (beleids)documenten waaruit dit blijkt.

De zienswijze Ad. 12 is ingediend door reclamant 8.

Ad. 12 Het planologisch mogelijk maken van woningbouw achter de kerk heeft geen vertragende werking op de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Reactie:

Deze opmerking van reclamant is niet terecht. Om woningbouw achter de kerk mogelijk te maken, los van de vraag of wij dat (op dit moment) zouden willen, dient onderzoek te worden uitgevoerd (o.a. archeologie, flora en fauna, bodem en milieuzonering). Deze onderzoeken kosten tijd. De vaststelling van dit bestemmingsplan dient vanwege subsidievoorwaarden zo snel mogelijk te geschieden. De vaststelling van dit bestemmingsplan uitstellen totdat deze onderzoeken zijn uitgevoerd is geen optie omdat wij anders het risico lopen dat de toegekende subsidie vervalt.

Conclusie

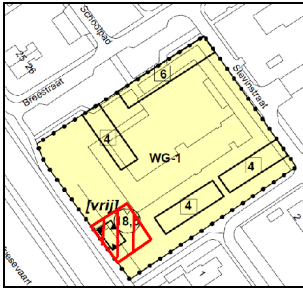
Alleen de zienswijze Ad. 8 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan in die zin dat er een verantwoording van het groepsrisico is opgenomen en als voorwaarde bij de uitwerkingsplicht van deelgebied 6 (Verlengde Breestraat) is opgenomen dat de te bouwen woningen in ruimtelijke zin zover mogelijk van de risicobron af gesitueerd worden, mits deze locatie bij de concrete uitwerking nog steeds binnen de groepsrisicocontour ligt (150 meter). Dit laatste zou aan de orde zijn als het tankstation in 2015 nog niet is verplaatst.

Ambtshalve wijzigingen

In de periode tussen het opstellen van dit bestemmingsplan en de uiteindelijke vaststelling door de gemeenteraad is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het bestemmingsplan is op dit nieuwe wettelijk kader aangepast.

Tevens is aan artikel 6 (Woongebied-2) toegevoegd dat het parkeren op eigen terrein dient te geschieden. Dit is de locatie van de voormalige Titus Brandsma school (vrije kavels).

Tot slot is de directe bouwtitel voor de landmark bij de voormalige locatie van "De Wegwijzer" verwijderd en vervangen door een uitwerkingsplicht (zie figuur 8.1). Hierbij is tevens een maximale oppervlakte voor het grondvlak van dit gebouw opgenomen (gelijk aan de oppervlakte van het huidige bouwblok). Met deze wijziging is getracht het aantal bomen aan de Kanaalweg die gekapt moeten worden te beperken. Bouwcompagnie heeft aangegeven dat zij zich hiervoor, in overleg met de toekomstige koper, zal inspannen.



Figuur 8.1 Globale aanduiding uit te werken gebied

8.4 Procedure

Nadat alle inspraak- en overlegreacties zijn verwerkt, is het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad konden worden ingediend. De zienswijzen zijn vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken.

Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.