

**Wijzigingsplan**

## **Oosteinde 1 Opperdoes**

Gemeente Medemblik



Datum: Vastgesteld 12 maart 2019  
ID: NL.IMRO.0420.BPLGOosteinde1-VA01

Versie 12 maart

2019, gemaakt door:



**HzA stedenbouw & landschap**

Achterstraat 26A

1621 GH Hoorn

T: +31 (0)229 216757

info@hzabv.nl

## **Toelichting**

### **Wijzigingsplan Oosteinde 1 Oppendoes**

Vastgesteld 12 maart 2019



## INHOUDSOPGAVE

|           |                                                              |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING</b>                                             | <b>8</b>  |
| 1.1       | Aanleiding voor de bestemmingswijziging                      | 8         |
| 1.2       | Ligging en begrenzing plangebied                             | 8         |
| 1.3       | Planologische regeling                                       | 8         |
| 1.4       | Leeswijzer                                                   | 10        |
| <b>2.</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>                                      | <b>11</b> |
| 2.1       | Huidige situatie                                             | 11        |
| 2.2       | Beoogde ontwikkeling                                         | 12        |
| <b>3.</b> | <b>AFWEGING RELEVANT BELEIDSKADER</b>                        | <b>14</b> |
| 3.1       | Algemeen                                                     | 14        |
| 3.2       | Rijksbeleid                                                  | 14        |
| 3.3       | Beleid provincie Noord-Holland                               | 15        |
| 3.4       | Regionaal beleid                                             | 17        |
| 3.5       | Beleid gemeente Medemblik                                    | 20        |
| 3.6       | Conclusie afweging relevant beleidskader                     | 22        |
| <b>4.</b> | <b>AFWEGING RUIMTELIJKE INPASSING IN DE OMGEVING</b>         | <b>23</b> |
| 4.1       | Context: landschap en cultuurhistorie                        | 23        |
| 4.2       | Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit                      | 25        |
| 4.3       | Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving               | 26        |
| <b>5.</b> | <b>AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>                 | <b>27</b> |
| 5.1       | Algemeen                                                     | 27        |
| 5.2       | Duurzaamheid en energie                                      | 27        |
| 5.3       | Watertoets                                                   | 28        |
| 5.4       | Bodemkwaliteit                                               | 28        |
| 5.5       | Cultureel erfgoed                                            | 29        |
| 5.6       | Natuurwaarden                                                | 31        |
| 5.7       | Geluid                                                       | 31        |
| 5.8       | Verkeer en parkeren                                          | 33        |
| 5.9       | Bedrijven en milieuzonering                                  | 33        |
| 5.10      | Luchtkwaliteit                                               | 34        |
| 5.11      | Externe veiligheid                                           | 34        |
| 5.12      | Kabels en Leidingen                                          | 36        |
| 5.13      | M.e.r.-beoordeling                                           | 36        |
| 5.14      | Conclusie toets van de omgevingsaspecten                     | 37        |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCHE PLANOPZET</b>                                  | <b>38</b> |
| 6.1       | Algemeen                                                     | 38        |
| 6.2       | Relatie met het geldende bestemmingsplan                     | 38        |
| <b>7.</b> | <b>AFWEGING MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID</b> | <b>40</b> |
| 7.1       | Algemeen                                                     | 40        |
| 7.2       | Maatschappelijke haalbaarheid                                | 40        |
| 7.3       | Economische uitvoerbaarheid                                  | 40        |

**Bijlagen**

- Bijlage 1. Advies bestemmingsplan t.b.v. het realiseren van een bouwvlak voor een woonbestemming, RUDNHN, 1 december 2017
- Bijlage 2. De Watertoets, HzA stedenbouw & landschap, 1 december 2018
- Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek, Landview BV, 26 september 2018
- Bijlage 4. Toetsing in het kader van de Wet Natuurbescherming, Groot Eco Advies, 9 september 2018
- Bijlage 5. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï - railverkeerslawaaï, HGOadvies, 19 december 2018
- Bijlage 6. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling, HzA stedenbouw & landschap, 19 december 2018

## 1. INLEIDING

### 1.1 Aanleiding voor de bestemmingswijziging

De eigenaar van het perceel Oosteinde 1 wil op deze locatie een vrijstaande woning realiseren op de plek van het voormalige agrarische erf. Omdat de nieuw te bouwen woning buiten het op het perceel aangegeven bestemmingsvlak Wonen zal worden gebouwd is het voornemen in strijd met het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Medemblik.

De gemeente staat echter positief tegenover de beoogde ontwikkeling (*Antwoord gemeente Medemblik op principeverzoek, d.d. 27 november 2018, Z-18-029273, DOC-18-112050*). In het bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verplaatsen van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Om hier toepassing aan te geven is dit wijzigingsplan opgesteld. De opzet van het wijzigingsplan voldoet aan de actuele wet- en regelgeving en sluit aan op het bestemmingsplan Buitengebied.

Voorliggende toelichting bij het wijzigingsplan motiveert dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieu- en omgevingsaspecten, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking verleend kan worden aan de herpositionering van het bestemmingsvlak 'Wonen'.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsvlak ligt aan de noordzijde van het Oosteinde. De planlocatie vormt de ruimtelijke beëindiging van de lintbebouwing langs het Zwartepad en het Oosteinde. Het perceel grenst aan het agrarisch buitengebied en wordt geflankeerd door woningen en een agrarisch bedrijf (zie afb. 1).

Kadastrale gegevens: Koggenland01, sectie O, nummer 819 (deels). Het totale kadastrale perceel heeft een omvang van ca. 3,1 ha, waarvan ca. 1.400 m<sup>2</sup> voor het bestemmingsvlak Wonen wordt gebruikt.



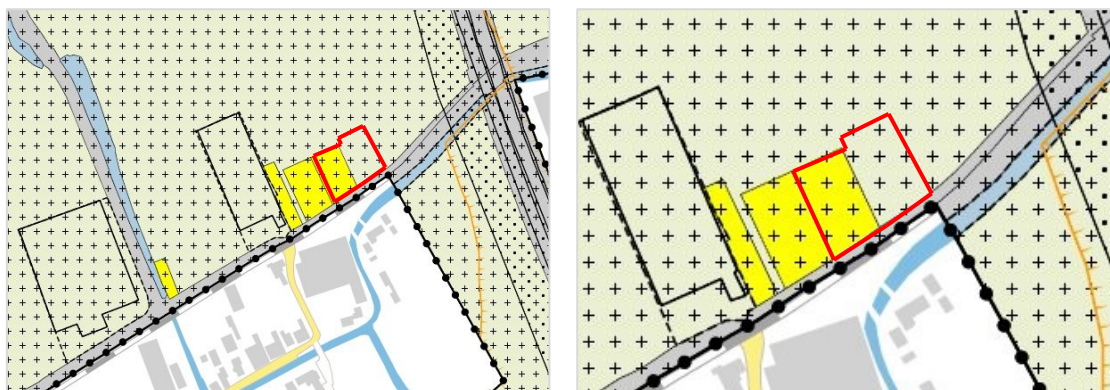
afb.1 Ligging van het plangebied (plangrens indicatief, terreinsituatie 2017)

### 1.3 Planologische regeling

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Medemblik (vastgesteld 22 februari 2018). Binnen de regels van het geldende bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet realiseerbaar. De beoogde planlocatie heeft op dit moment een agrarische bestemming. Het gebruik als cultuurgrond is toegestaan. Het realiseren van een woning niet.

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is bedoeld ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Het realiseren van een nieuwe woning is op dit moment uitsluitend mogelijk aansluitend aan de huidige lintbebouwing aan het Oosteinde. Hiervoor is een bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen. Binnen dit bestemmingsvlak is één woning toegestaan.



afb.2 Uitsnede uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (rode lijn = plangebied)

### Wijzigingsplan

Het bestemmingsplan Buitengebied geeft een wijzigingsbevoegdheid waarbij met een binnenplanse wijzigingsprocedure (artikel 3.6 eerste lid onder a Wro) de plaats van een bestemmingsvlak gewijzigd kan worden.

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen – Stolp' ten behoeve van het verplaatsen van bestemmingsvlakken, mits:

- na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 39 (Wonen) of artikel 40 (Wonen - Stolp) van het bestemmingsplan Buitengebied van overeenkomstige toepassing;
- het voormalige bestemmingsvlak wordt verwijderd en de betreffende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch', waarna voor deze gronden de regels van artikel 3 van het bestemmingsplan Buitengebied van overeenkomstige toepassing zijn;
- de huidige ligging van het bestemmingsvlak levert belemmeringen op voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er kan met een gewijzigde situering een verbetering worden bewerkstelligd;
- omliggende (agrarische) bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;
- de gronden worden op een goede wijze landschappelijk ingepast;
- er wordt geen afbreuk gedaan aan de natuurlijke, aardkundige en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Omdat aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid (*hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 6.2*). Het voorliggende wijzigingsplan Oosteinde 1 Opperdoes voorziet in de herpositionering van het bestemmingsvlak 'Wonen' op het perceel Oosteinde 1. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt 30 m in oostelijke richting opgeschoven en komt daarmee (ongeveer) op dezelfde plaats als de voormalige boerderij op deze locatie te liggen. De positie van het nieuwe bestemmingsvlak is weergegeven in afbeelding 3.



afb.3 Nieuwe situatie, met herpositionering bestemmingsvlak 'Wonen'

#### 1.4 Leeswijzer

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting. De verbeelding en de toelichting vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan.

De toelichting onderbouwt waarom er bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening en toont de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aan. Alleen de voor het plan relevante onderwerpen worden meegenomen.

##### **De toelichting van dit wijzigingsplan is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:**

1. Inleiding en aanleiding.
2. Planbeschrijving aan de hand van de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling.
3. De hoofdlijnen van de voor de planlocatie relevante beleidskaders van hogere overheden, de provincie Noord-Holland, de regio Westfriesland en de gemeente Medemblik.
4. Het ruimtelijk kader waarbinnen ontwikkelingen in dit gebied plaats kunnen vinden.
5. Afweging van de verschillende omgevingsaspecten en toets aan wet- regelgeving op het gebied van o.a. geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijfszonering, water, flora en fauna, archeologie, duurzaamheid.
6. Juridische vormgeving van het plan en toets aan de wijzigingscriteria.
7. Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt de bestemmingsplanprocedure omschreven.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan het Oosteinde, een historische ontsluitingsweg aan de oostzijde van de kern Opperdoes. Deze weg loopt van Opperdoes Kerkbuurt naar Medemblik en loopt bijna evenwijdig aan het spoor Hoorn – Medemblik. Het Oosteinde is voor autoverkeer doodlopend ter hoogte van de planlocatie, maar gaat wel verder als langzaamverkeersroute. Het Oosteinde is een overwegend noord-zuid georiënteerde weg en vormt in de kern een lint met aan weerszijden verspreide bebouwing in de vorm van woningen, (agrarische) bedrijven en enkele voorzieningen. De bebouwing is naar aard en schaal zeer divers. Aan de rand van het dorp, ter hoogte van de planlocatie, is alleen bebouwing aan de noordzijde van de weg aanwezig. Deze bestaat uit enkele woningen en een agrarisch bedrijf. Oosteinde 3 vormt de ruimtelijke beëindiging van de dorpsbebouwing.

Het bestemmingsvlak 'Wonen' Oosteinde 1 betreft een tot nu nog nooit bebouwde bouwlocatie. Op het perceel Oosteinde 1 stond tot voor enkele jaren geleden een boerderij. Deze is gesloopt, en het terrein heeft tijdelijk dienst gedaan als baggerdepot. Bij de herziening van het bestemmingsplan is het bouwvlak van de boerderij verplaatst en aangesloten op het bestemmingsvlak van Oosteinde 2. Het perceel is agrarisch in gebruik en kent een vrij zicht op de Westfriese Omringdijk en het hierlangs ontwikkelde natuurgebied. Ten oosten van de planlocatie ligt, op enige afstand, de Markerwaardweg.

Parallel aan het Oosteinde ligt ten zuiden van de spoorlijn Hoorn de doodlopende straat 't Veld, waarlangs nog een bedrijf en twee woningen zijn gesitueerd.



afb.4 Openheid planlocatie tot aan Omringdijk



afb.5 Situering aan museumspoorlijn



afb.6 Oosteinde (links) en 't Veld (rechts) aan weerszijden spoorlijn

## 2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe karakteristieke woning. Er vindt een herplaatsing van de woning op de kavel plaats.

De woning wordt vormgegeven als een opvallende en eigentijdse interpretatie van een karakteristieke dorpswoning, met een flink pannendak, en gevels van baksteen en hout. Vanuit De woning voegt zich daarmee binnen de karakteristieke structuur van beeldbepalende woningen en stolpen als 'bakens' in Opperdoes.

Over de plattegrond van de woning en de positionering van het bouwvlak is zorgvuldig nagedacht, waardoor er optimaal gebruik kan worden gemaakt van bijvoorbeeld passieve zonne-energie. Hierdoor is de westzijde van de woning 'open', met glas, en de oostzijde meer gesloten. Vanuit de woning is er zowel een visuele relatie met het landelijke gebied als met het dorp.



afb.8 Plattegrond gewijzigde situatie (bron: ME2 architecten)



afb.9 Voorstel linker zijgevel      afb.10 Voorstel nieuwe voorgevel en rechter zijgevel (bron: ME-2 Architecten)  
 Er vinden géén veranderingen in de verkeerssituatie, brandweervoorzieningen of afvalvoorzieningen plaats omdat het aantal woningen gelijk blijft, en ook het gebruik van de kavel niet verandert.

Met de ontwikkeling van de woning worden de gebruiksmogelijkheden van de omliggende panden niet geschaad. In de situering van de woning wordt rekening gehouden met de oorspronkelijke bouwplaats, waar een boerderij en een arbeiderswoning hebben gestaan. Tussen Oosteinde 1 en Oosteinde 2 blijft een ruimte open ruimte gehandhaafd, waardoor het uitzicht vanaf 't Veld op de Omringdijk gehandhaafd blijft. Door de herschikking van het bestemmingsvlak wordt de ruimtelijke aansluiting op Oosteinde 2 verbeterd (zie 4.2).

*Beleidsmatige uitgangspunten zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.  
 De stedenbouwkundige inpassing is nader uitgewerkt in paragraaf 4.2.  
 Milieukundige aspecten zijn eerder uitgewerkt in hoofdstuk 5.*

### **3. AFWEGING RELEVANT BELEIDSKADER**

#### **3.1 Algemeen**

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

#### **3.2 Rijksbeleid**

##### **3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vormt het nieuwe integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

##### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit bouwplan raakt geen rijksbelangen uit het Barro.

##### **3.2.3 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking**

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het wordt gebruikt om ervoor te zorgen dat de ruimte in het stedelijk gebied zo goed mogelijk benut wordt. Hiermee wordt voorkomen dat het buitengebied in Nederland wordt volgebouwd.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Ontwikkelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken worden niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Voorliggend plan maakt geen extra bebouwing mogelijk: het gaat hier om een verschuiving van reeds bestaande (planologisch toegestane) bebouwing. Er is daardoor geén sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro en dus hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet toegepast te worden.

### 3.3 Beleid provincie Noord-Holland

#### 3.3.1 Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte

Op 28 september 2015 is de actualisatie van de “Structuurvisie 2040 Duurzaam met ruimte” uit 2010 vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen (*zie afb.11*). Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.

| Ruimtelijke kwaliteit                                          | Duurzaam ruimtegebruik                                                               | Klimaat-bestendigheid                                     |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen | Milieukwaliteiten                                                                    | Voldoende bescherming tegen overstroming en wateroverlast |
| Behoud en ontwikkeling van natuurgebieden                      | Behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken                            | Voldoende en schoon drink, grond- en oppervlaktewater     |
| Behoud en ontwikkeling van groen om de stad                    | Voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting                                 | Voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie   |
|                                                                | Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor landbouw en visserij                      |                                                           |
|                                                                | Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten                  |                                                           |
|                                                                | Voldoende en gedifferentieerde ruimte voor recreatieve en toeristische voorzieningen |                                                           |

afb. 11 Provinciale belangen (bron: provincie Noord-Holland)

#### 3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De laatste herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is op 2 mei 2018 in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied en regels en regels voor het landelijke gebied, water, groene ruimte e.d. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRV al dan niet van toepassing.

Het plan voor de nieuwe woning ligt volledig buiten bestaand stedelijk gebied. De provinciale belangen in en rond planlocatie liggen vooral bij de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, en bij een duurzaam ruimtegebruik. Er is sprake van een duurzaam ruimtegebruik omdat een bestaand bestemmingsvlak komt te vervallen.

### **Nieuwe ruimtelijke ontwikkeling (artikel 5c lid 2 PRV)**

Het bestaande bouwblok (feitelijk en legaal aanwezig en nog bestaande planologische ruimte) is uitgangspunt bij dit artikel. Op basis van maatwerk kan op het perceel buiten het bestaande bouwblok kan worden gebouwd, mits het bouwoppervlak niet toeneemt, en met behoud van minimaal dezelfde ruimtelijke kwaliteit.

*Met dit artikel is het mogelijk om het bestaande bouwvlak te verplaatsen. Het bebouwd oppervlak wordt niet vergroot.*

### **Ruimtelijke kwaliteitseis (artikel 15 PRV)**

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2018) (zie paragraaf 3.3.4):

a. rekening wordt gehouden met:

- i. de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
- ii. de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;

b. hierbij worden betrokken:

- i. de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes;
- ii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;
- iii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.

### **Energie en duurzaam bouwen (artikel 33 PRV)**

In artikel 33 van de PRV staat, dat in een bestemmingplan<sup>1</sup> beschreven moet worden op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie.

*De landschappelijke inpassing van dit plan zijn nader uitgewerkt in hoofdstuk 4 (ruimtelijk kader) en in paragraaf 5.5 (erfgoed). In paragraaf 5.2 wordt verantwoord op welke wijze sprake is van een duurzame ontwikkeling.*

### **3.3.3 Provinciale woonvisie**

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Holland een woonvisie vastgesteld voor de periode 2010-2020. In deze visie verschuift de nadruk van kwantitatieve woningvraag naar kwalitatieve woningvraag. Speerpunten in het beleid zijn:

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

De realisatie van een nieuwe woning op een oude bouwlocatie/bestaande locatie past binnen de provinciale duurzaamheidsambitie van herstructurering en transformatie. Het plan sluit aan op een concrete behoefte (de wens van opdrachtgever) en past daarmee binnen het speerpunt 'ruimte bieden aan specifieke woonwensen'.

### **3.3.4 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie**

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en de diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en verder ontwikkelen en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

---

<sup>1</sup> Bestemmingsplan kan in deze zin worden gelezen als wijzigingsplan

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie is een van de instrumenten om de ruimtelijke kwaliteit in Noord-Holland te stimuleren. De leidraad geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken van het Noord-Hollands landschap. De leidraad geeft daarbij richting op basis van de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen, het dorps DNA, de openheid van het landschap, de historische structuurlijnen en de cultuurhistorische objecten.

De actualisatie en vernieuwing van de leidraad is op 20 maart 2018 vastgesteld. Op basis van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie de volgende aspecten van belang (zie [leidraadlc.noord-holland.nl](http://leidraadlc.noord-holland.nl)):

- de planlocatie ligt in het ensemble West-Friesland Oost;
- West-Friesland Oost is een oud zeekeilelandschap met de karakteristiek van een veenontginningsgebied. Kenmerken zijn de lange veenlinten en opstreckende kavels haaks op de linten;
- de ligging van de linten is afhankelijk van de richting van de ontginningen en vaak sterk gerelateerd aan de ondergrond (de hooggelegen kreekkruggen). Opperdoes ligt op een hoger gelegen kreekrug;
- tussen de lange bebouwingslinten is het landschap open en zijn er lange zichtlijnen;
- de Westfriese Omringdijk vormt een herkenbare omlijsting van het oude zeekeilelandschap van West-Friesland;
- de historische spoorlijn Hoorn – Medemblik is door de hogere ligging en de karakteristieke stationnetjes een ruimtelijke drager.

Het initiatief ondersteunt de genoemde kernkwaliteiten (zie *hoofdstuk 4 en paragraaf 5.5*).

### **3.4 Regionaal beleid**

#### **3.4.1 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**

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

#### **Keur en Uitvoeringsregels**

Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. De Keur geeft vorm aan de inhoud van de Waterwet met concrete doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met (a) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en (b) vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

In de Keur 2016 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het hoogheemraadschap te vinden zijn ([https://www.hhnk.nl/portaal/keur\\_41208/](https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/)).

*De aansluiting van het voorliggend plan op de keur (de watertoets) is nader uitgewerkt in 4.3.*

### **3.4.2 Regio West-Friesland**

De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec vormen samen de bestuurlijke regio Westfriesland. De regio heeft de ambitie binnen enkele jaren tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland te behoren. Het gezamenlijk 'zorgen voor woonruimte voor de Westfrieze bevolking en vraaggericht bouwen voor mensen van buiten de regio. Waaronder nieuwe woon-zorgconcepten die de regio versterken' vormt één van de speerpunten.

De ambities van voorliggend plan, prettige wonen in een aantrekkelijke omgeving, sluiten aan op regionale ambities uit de structuurschets Westfriesland en de regionale woonvisie Westfriesland.

#### **Structuurschets Westfriesland**

In de structuurschets Westfriesland zijn ambities en doelstellingen geformuleerd die er voor zorgen dat de regio aantrekkelijk en vitaal blijft, met een sterke economische structuur, een goed bereikbaar voorzieningenniveau en leefbare kernen. De zeven regiogemeenten willen gezamenlijke keuzes maken die de kwaliteiten en potentie van de regio volop benutten. Dit is nodig omdat demografische stabilisatie, de veranderende bevolkingssamenstelling en het samenvoegen en/of afbouwen van (publieke) voorzieningen kunnen ertoe leiden dat het voorzieningenniveau en de leefbaarheid onder druk komen te staan. De structuurschets is een ruimtelijke vertaling van de Westfrieze ambities. Het is de bouwsteen voor het regionaal ruimtelijk beleid en de inbreng vanuit Westfriesland voor de provinciale omgevingsvisie.

De intentie is dat de zeven gemeenten zelf aan de slag gaan en onderling afspraken maken over regionale samenwerking. De structuurschets is daarnaast vooral een uitnodiging aan initiatiefnemers, ondernemers en bewoners:

- samen vormgeven aan de toekomst van Westfriesland;
- de gemeenten bieden ruimte aan initiatieven die Westfriesland versterken. Vanuit dit perspectief zijn vijf arrangementen geschetst.

Voor de onderhavige ontwikkeling is vooral arrangement 3 'Agribusiness-landschap' relevant.

In het agribusiness-landschap krijgt de agribusiness de ruimte, in duurzame samenhang met andere belangen en functies van het gebied. Het zogenaamde 'Originele Westfrieze landschap' is een vitaal onderdeel van het Agribusiness-landschap en kent vele pareltjes die het gebied eveneens interessant maken vanuit landschappelijk, cultuurhistorisch en recreatief perspectief. Het aantrekkelijk wonen in het buitengebied past binnen dit arrangement.

De **regionale woonvisie Westfriesland 2017** is een strategisch en overkoepelend kader voor de gewenste ontwikkelingen op regionaal niveau. Speerpunten vormen het verbeteren van de aantrekkelijkheid en de kwaliteit van de woningvoorraad. Ook ligt er een grote opgave voor het verduurzamen van de bestaande voorraad. De regionale woonvisie kijkt verder naar huisvesting van bijzondere doelgroepen en het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Iedereen, ongeacht de grootte van de portemonnee, moet in Westfriesland aan passende huisvesting kunnen komen.

De uitvoering van de regionale woonvisie vindt plaats door middel van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2021 (RAP). Hierin is aangegeven hoe de uitvoering van de kaders uit de regionale woonvisie plaatsvindt. Op grond van afspraken met de provincie hebben de regiogemeenten een woningbouwprogrammering vastgesteld.

*De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen op de regionale woningvoorraad. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 4.2.*



### 3.5 Beleid gemeente Medemblik

#### 3.5.1 Structuurvisie Medemblik 'Sterke kust en sterk achterland'

Op 28 februari 2013 is de *Structuurvisie 2012-2022 'Sterke kust en sterk achterland'* vastgesteld. De structuurvisie betreft een actualisatie en harmonisering van het beleid van de voormalige gemeenten Andijk, Medemblik en Wervershoof en bevat een beschrijving op hoofdlijnen van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Daarbij worden de opgaven en ambities voor de komende tien jaar in beeld gebracht op het gebied van: regionale samenwerking, landschap en cultuurhistorie, wonen, voorzieningen en leefbaarheid, economie en bedrijvigheid, bereikbaarheid en ontsluiting, natuur en water en duurzaamheid. De titel van de structuurvisie verwijst naar de wens van de gemeente Medemblik om de kustlijn van Medemblik tot en met Andijk verder te ontwikkelen en het achterland te versterken. Andere belangrijke thema's zijn verbreding van de economie en het gezond houden van de leefbaarheid in alle kernen.

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

- Er zijn voldoende woningbouwlocaties aanwezig, waarbij de gemeente de vinger aan de pols houdt bij het op gang brengen van de ontwikkeling van de locaties.
- Daarbij biedt de gemeente ruimte om programmatisch af te wijken van de oorspronkelijke plannen voor een locatie.
- In de afweging van de locaties vormt de herontwikkeling van de kwaliteitslocaties (dorpsvernieuwing) een belangrijke rol om verpaupering in de dorpen tegen te gaan.

Het planvoornemen verplaatst het bestaande bouwvlak en erfmogelijkheden in oostelijke richting. Het doel hiervan is om de openheid in het lint en de oorspronkelijke agrarische karakteristiek van het lint meer tot zijn recht te laten komen. Hiermee sluit het planvoornemen aan bij het geldend gemeentelijk beleid.



afb. 12 Visiekaart Structuurvisie Medemblik

### **3.5.2 Programma Wonen 2018 t/m 2026**

De raad heeft op 22 februari 2018 het programma wonen vastgesteld. Hierin geeft de gemeente aan wat ze wil met wonen en woonomgeving. Het programma wonen is een lokale uitwerking van de regionale woonvisie (vastgesteld 13 juli 2017). Belangrijke onderwerpen zijn nieuwbouw (niet meer van hetzelfde), bestaande bouw en langer zelfstandig blijven wonen. Er worden ook een aantal experimenten genoemd, en het strategisch omgaan met de wensen van bewoners. Met het vaststellen van het programma wonen is de Woonvisie Medemblik 2012-2020 'beleidsnota volkshuisvesting' (vastgesteld 22 november 2012) ingetrokken.

Omdat er sprake is van een bestaand bestemmingsvlak, is de locatie niet opgenomen in het programma wonen. De beoogde ontwikkeling sluit hier echter wel op aan. De woning is levensloopbestendig en gasloos. Er is sprake van een actuele vraag omdat het hier een particuliere ontwikkeling betreft.

### **3.5.3 Welstandsnota Medemblik**

Het welstandsbeleid van de gemeente Medemblik is vastgelegd in Welstandsnota Medemblik, herziening 2013, die is vastgesteld op 30 januari 2014. De nota wordt in 2018 herzien.

Het welstandsbeleid van Medemblik is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door een gebieds- en objectgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. De gebiedsgerichte aanpak zal eveneens een bijdrage kunnen leveren aan een bewustere omgang met de gebouwde omgeving.

Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een helder, controleerbaar en uitgangspunt daarbij is dat met het opstellen van welstandsbeleid de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht levert. Burgers, ondernemers en ontwerpers zijn in een vroeg stadium betrokken bij het opstellen van de welstandsnota. De welstandsnota biedt welstandsrichtlijnen voor bepaalde gebieden (gebiedsgerichte criteria) en voor bepaalde objecten (objectgerichte criteria) en welstandscriteria voor kleine bouwwerken.

Het Oosteinde wordt in de welstandsnota 2018 getypeerd als Centrumlint:

"De centrumlinten zijn dichtbebouwde delen van de linten, waaraan de agrarische oorsprong in meer of mindere mate af te lezen is maar waarlangs in de loop der tijd veel gebouwen met andere functies zijn verschenen. (...) De bebouwing van de centrumlinten is zeer duidelijk gerelateerd aan de ontstaansgeschiedenis van West-Friesland. (...) Het beeld van de dorpslinten is van grote waarde voor de herkenbaarheid van ruimtelijke structuur. (...) Het welstandsbeleid is met name gericht op het instandhouden en versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing en het verbeteren van de samenhang tussen de bebouwing met behoud van de bestaande afwisseling en het onderscheid in percelen.

Het bouwplan sluit aan op deze karakteristiek.

Dit wijzigingsplan hoort bij de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen. Voor het ontwerp wordt verwezen naar de bij de aanvraag behorende bouwtekeningen.

### 3.6 Conclusie afweging relevant beleidskader

Op basis van het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleidskader is de voorgestelde bestemmingswijziging van de locatie niet bezwaarlijk:

- Op basis van het nationaal beleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Amvb Ruimte) zijn er geen bezwaren tegen het ontwikkelen van de locatie. Voorliggend plan maakt geen extra bebouwing mogelijk: het gaat hier om een verschuiving van reeds bestaande (planologisch toegestane) bebouwing. Er is daardoor geén sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro en dus hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet toegepast te worden.
- De planlocatie ligt op basis van de regels uit de PVR buiten het bestaand stedelijk gebied. Op basis van artikel 5c lid 2 (kleinschalige ontwikkeling) is het mogelijk om het bestaande bouwvlak te verplaatsen. Het bebouwd oppervlak wordt niet vergroot. Omdat het een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling betreft is een nadere verantwoording van de beoogde ruimtelijke kwaliteit (afweging kwalitatieve aspecten) noodzakelijk. *Uit hoofdstuk 4 en 5 blijkt dat op dit gebied geen belemmeringen zijn.*
- Voor de gemeente Medemblik gaat het om het verplaatsen van een bestaand bouwvlak. Dit past binnen de ambities op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke inpassing & ontwikkeling, duurzaamheid en wonen uit de Structuurvisie Medemblik en het Programma Wonen 2018 t/m 2026. De ontwikkeling van de woning is niet van invloed op de woningvoorraad. .

*Op de ruimtelijke aspecten die samenhangen met dit plan wordt nader ingegaan in hoofdstuk 4. Op de sectorale milieuaspecten die samenhangen met dit plan wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5.*

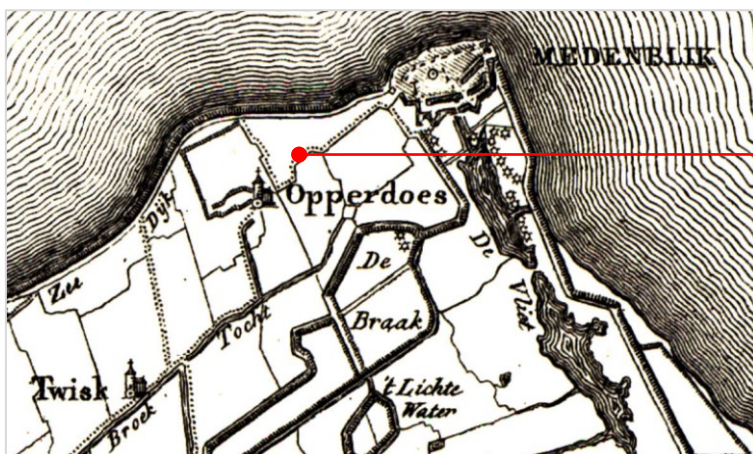
## 4. AFWEGING RUIMTELIJKE INPASSING IN DE OMGEVING

### 4.1 Context: landschap en cultuurhistorie

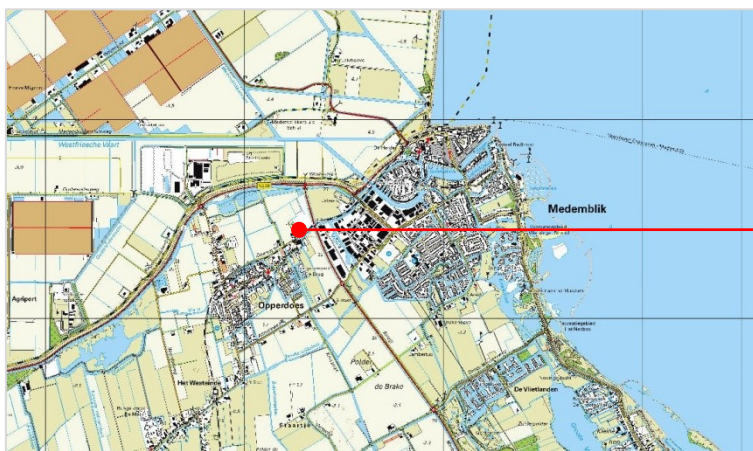
#### Historische ontwikkeling

Opperdoes ligt in een regio dat is ontstaan onder invloed van de kracht van het water. Door de strijd tegen het zeewater naderde de zeedijk Opperdoes steeds dichterbij. Uiteindelijk is het nabijgelegen dorp Almersdorp buitengedijkt en in de 16<sup>e</sup> eeuw definitief aan het water gegeven. De Almersdorperweg is van oudsher een route tussen de Westfrieze Omringdijk (cq. het vml. dorp Almersdorp) en het dorp Opperdoes. Ontstaan als agrarische ontsluitingsweg heeft het zich in de loop der tijd ontwikkeld tot een lintbebouwing met een mix van wonen en werken.

Opperdoes is een komdorp met zijn oorspronkelijke kern aan de Gouw. In de 19<sup>e</sup> eeuw bestond de kern uit een tweezijdige U-vormige lintstructuur met bebouwing langs de weg naar Medemblik (route vanaf Westeinde Twisk via Oosteinde Opperdoes naar Medemblik). In de loop der jaren is de kom verdicht en uitgebreid. Opperdoes heeft de groei van haar bevolking kunnen opvangen in de wijken West, De Kluiten, Torenscouw, Oude Stiek en De Ronde.



afb.14 Historische kaart begin 19<sup>e</sup> eeuw (bron: Topotijdreis.nl)



afb.14 Topografische kaart begin 21<sup>e</sup> eeuw (bron: Topotijdreis.nl)

### **Landschappelijke context**

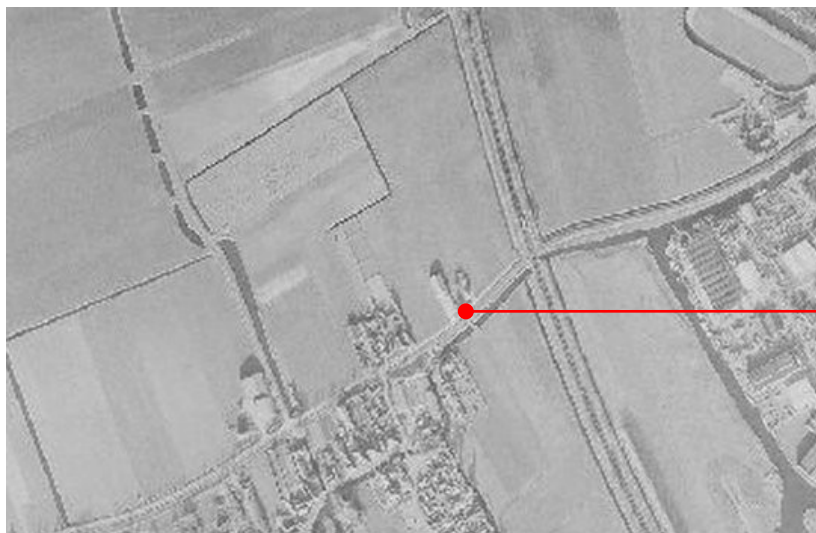
Lange tijd waren tuinbouw en veeteelt de belangrijkste economische activiteiten in Opperdoes. De polder was voornamelijk een vaarpolder. Na de laatste ruilverkaveling is het landschap ingrijpend veranderd, en is het gebied via wegen goed toegankelijk. De functie van het Oosteinde als route naar Medemblik is verdwenen. Tegenwoordig is, naast de historische Almersdorperweg, de Almereweg een belangrijke toegangsweg van Opperdoes. Dit is vooral een agrarische weg gebleven. Langs de Almersdorperweg heeft ruimtelijk verdere verdichting plaatsgevonden, waardoor de relatie met het landschap voor een belangrijk deel verloren is gegaan.

### **DNA van de plek**

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Opperdoes, maar grenst wel direct aan het agrarisch gebied. De locatie sluit via een langzaamverkeersroute aan op Medemblik. De ruimtelijke beëindiging van het lint is onduidelijk en volgt geen landschappelijke lijnen. Het oorspronkelijke karakteristieke erf is met de komst van het gronddepot verdwenen, en de huidige planologische locatie van de woning heeft dit niet kunnen vervangen.

De linten zijn lineaire structuren, welke zich kenmerken door aaneengesloten meer open reeksen individuele hoofdgebouwen. In de linten is sprake van een zeer afwisselend bebouwingsbeeld met individuele gebouwen. Er zijn grotere panden en kleine arbeiderswoningen, historische panden, recente woonhuizen en stolpen. Naast zeer fraaie, karakteristieke panden, komen ook indifferente en zelfs beeldverstorend panden voor. De detaillering is zowel rijk als sober en het kleur- en materiaalgebruik is gevarieerd. Binnen het dorp is de relatie met achterliggende gebieden beperkt; op de grens met het buitengebied, zoals aan het Zwartepad en het oostelijk deel van het Oosteinde, geven grotere onbebouwde ruimten op zeer kenmerkende wijze zicht op het achterliggende open agrarische gebied. Er is een vrij zicht tot aan de Westfriese Omringdijk mogelijk.

De beoogde bouwlocatie vormt een voormalige huiskavel, zie afb.15.



afb.15 Historische situatie 2005



afb.16 Situatie 2016: oorspronkelijke woningen gesloopt

#### 4.2 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

Zowel de ruimtelijke opzet als het uiterlijk van de herontwikkeling is beoordeeld op “passendheid”.

##### Landschappelijke inpassing

Het karakter van het Oosteinde wordt bepaald door de oorspronkelijke lineaire structuur met lintbebouwing daarlangs. Ook is de ritmiek van de lintbebouwing bepalend, in een individuele dan wel geschakelde vorm. De zichtlijnen naar het achterliggende landschap zijn van waarde. Langs het lint staan grotere stolpboerderijen die functioneren als ‘bakens’.

Door verplaatsing van het bestemmingsvlak wordt het mogelijk om de woning centraal op het bouwperceel te plaatsen. De nieuwe woning functioneert als laatste woning aan het Oosteinde door zijn uiterlijke verschijningsvorm als nieuw ‘baken’ in het lint. Er wordt gebruikt gemaakt van de locatie van een historische huiskavel.



afb.17 Schematische weergave landschappelijke inpassing

Het wijzigingsplan sluit aan op het hierboven beschreven DNA van het gebied.

Het initiatief is op de volgende wijze passend in de omgeving:

- passend binnen grillige rand van de lintbebouwing;
- er wordt geen extra bebouwing toegevoegd;
- de ruimtelijke impact op de openheid van het landschap is gering. De planologisch vastgelegde hoeveelheid onbebouwde ruimte blijft gehandhaafd, vanaf het Oosteinde is de Westfriese Omringdijk als natuurlijke rand van West-Friesland ervaarbaar;
- er vindt 'vergroening' plaats en er is ruimte voor een erfinrichtingsplan, met een open tuin/gazon aan de westzijde van de woning, en een moestuin en boomgaard aan de oostzijde. Dit erf is aan de oostzijde voorzien van erfbeplanting;
- als rand van de bebouwing wordt de huidige dorpsrand van Medemblik aangehouden.

#### **Beeldkwaliteit**

De nieuwe woning kijkt naar achteren ten opzichte van de huidige rooilijn en wordt centraler op de kavel geplaatst. Het plan is een hedendaagse vertaling van historische vormtaal. Het initiatief past binnen de eisen zoals opgenomen in de Welstandsnota Medemblik.

Mooi N-H adviseurs omgevingskwaliteit (v/h Welstands- en Monumentencommissie) toetst een concreet plan aan de criteria zoals opgenomen onder het deelgebied 'centrumlint' in de Welstandsnota van de gemeente Medemblik.

#### **4.3 Conclusie ruimtelijke inpassing in de omgeving**

Het plan voegt zich in de historische structuur van de lintbebouwing langs Het Oosteinde. De nieuwe situering wordt herkenbaar vormgegeven als 'baken' en vormt zo een verhaal met historische stolpen langs de weg, en de historische huiskavel op deze locatie. De binding met het landschap wordt door deze ontwikkeling behouden, zelfs versterkt.

Het initiatief past binnen de eisen zoals opgenomen in de Welstandsnota Medemblik.

## **5. AFWEGING MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN**

### **5.1 Algemeen**

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening. Milieu- (geluidhinder, bodemkwaliteit, bedrijfszoning etc.) en omgevingsaspecten (duurzaamheid, flora en fauna, archeologie etc.) spelen bij deze toets een belangrijkere rol. Uit de afweging in dit hoofdstuk komt naar voren of het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan vanuit het oogpunt van milieu- en omgevingsaspecten realiseerbaar is.

Het RUDNHN is om advies gevraagd over de milieuaspecten (*zie bijlage 1*). Het advies van het RUDNHN is in dit hoofdstuk verwerkt.

### **5.2 Duurzaamheid en energie**

#### **5.2.1 Duurzaam ruimtegebruik**

Voorliggend plan maakt geen extra bebouwing mogelijk: het gaat hier om een verschuiving van een reeds bestaande (planologisch toegestane) woning. Het bestemmingsvlak wordt opgeschoven, waardoor de woning op enkele tientallen meters buiten het huidige bouwvlak kan worden gebouwd. Omdat op deze locatie een voormalige boerderij heeft gestaan, doet zich in feite een herbouwsituatie voor. Er is sprake van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

In het kader van de geactualiseerde Woonvisie en de nieuwe RAP heeft de regio Westfriesland ook een Afwegingskader vastgesteld op basis waarvan nieuwe woningbouwplannen (kunnen) worden beoordeeld. Getoetst aan dit Afwegingskader voldoet het plan aan de gestelde eisen. Formeel hoeft toetsing niet plaats te vinden omdat minder dan 10 woningen worden toegevoegd, en het plan in regionaal opzicht dus een beperkte ontwikkeling is. Er is sprake van een reeds bestemde woning. Deze woning wordt verplaatst. Derhalve heeft dit geen gevolgen voor de woningvoorraad.

In het rapport Onderzoek vraaggestuurd bouwen 19 september 2012 van de provincie (pag. 15 van de bijlage bij het rapport) staat dat aan kwalitatieve woningen in het landelijk bereikbare woonmilieu een gebrek is. Hierin voorziet het plan. Ook in kwalitatieve zin is er dus behoefte.

#### **5.2.2 Duurzaam bouwen**

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Het is van belang om reeds in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (verbouwen, energiebesparing of energie opwekken kunnen inwoners en ondernemers tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Medemblik participeert hierin.

In 2020 mogen alleen nog energieneutrale of energieopwekkende woningen worden gebouwd (EPC 0). Sinds 2015 moeten woningen al bijna energieneutraal (maximaal EPC 0,4) worden gebouwd. Aardgasloos bouwen is vereist.

In aanvulling hierop is van de zijde van de opdrachtgever aangegeven dat op de volgende wijze energiezuinig en duurzaam wordt gebouwd:

- er wordt gebouwd met gebruikmaking van duurzame bouwmaterialen;
- de woning wordt zodanig gepositioneerd dat optimaal gebruik wordt gemaakt van passieve zonne-energie;

- ook wordt de woning iets verder van de Markerwaardweg gesitueerd dan de oorspronkelijke boerderij, waardoor er een lagere geluidbelasting op de gevel zal zijn. Daarmee wordt een aangename verblijfsklimaat in en rondom de woning gecreëerd. *De woning ligt nog wel binnen de contouren van het oorspronkelijke erf.*

**Betekenis voor dit project:**

Geconcludeerd wordt dat in onderhavige situatie sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Het voornemen past binnen de regionale woningbouwafspraken. Verdere afstemming is niet noodzakelijk gezien de beperkte omvang van het plan en het feit dat het hier geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

### 5.3 Watertoets

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het verplaatsen van een bestaand bestemmingsvlak naar een locatie binnen hetzelfde peilgebied. Er vinden geen aanpassingen aan de waterhuishouding plaats of een toename aan bebouwingsmogelijkheden.

Voor elk plan wordt in het kader van de watertoets bepaald wat het effect is op de waterhuishouding. Het resultaat van deze watertoets is als *bijlage 2* aan deze toelichting toegevoegd.

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

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Het waterbeleid van HHNK is beschreven in hoofdstuk 3.3.

#### Resultaten watertoets

Uit deze watertoets komt naar voren dat het plan een beperkte invloed heeft op de waterhuishouding en dat hiermee de korte procedure gevolgd kan worden. In het plan dient rekening te worden gehouden met de standaardmaatregelen die het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier adviseert.

**Betekenis voor dit project:**

- Met inachtneming van de adviezen van het waterschap vormt het aspect waterhuishouding geen belemmering voor de ontwikkeling van dit project.

### 5.4 Bodemkwaliteit

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu.

Voor een bestemmingsplanwijziging is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

In augustus/september 2018 heeft Landview BV een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd op de locatie Oosteinde 1 te Opperdoes verband met de aanvraag van een omgevingsvergunning en de hiermee samenhangende wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse (zie *bijlage 3*).

#### **Onderzoeksresultaten**

In de mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen van de onderzochte stoffen aangetroffen. In het puin houdende monster van boring 4 is geen verhoogd gehalte aan lood geconstateerd. In de (microscopisch) onderzochte grond van de puin houdende grond is door het laboratorium geen asbest aangetroffen.

In het grondwater zijn lichte verhogingen van barium en zink aangetroffen.

Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de grond van boring 4 is wel puin aangetroffen en puin is potentieel asbestverdacht. Om uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. Aangezien in het enige monster met puin geen asbest is aangetroffen en in de overige boringen geen (potentieel asbestverdacht) puin is waargenomen, wordt de uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 door Landview BV niet noodzakelijk geacht.

De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij elk beoogd gebruik.

#### **Betekenis voor dit project:**

- Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.
- Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

## **5.5 Cultureel erfgoed**

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om rekening te houden met cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische monumenten. Archeologie is sinds 1 juli 2016 geregeld in de Erfgoedwet. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die op termijn naar de Omgevingswet over gaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

### **5.5.1 Archeologische waarden**

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied. De gemeente Medemblik heeft gebieden van archeologische waarde vastgelegd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. In deze dubbelbestemming worden nadere eisen gesteld aan het verrichten van bodemingrepen. Voor de overige gebieden geldt dat er, vanwege de lage archeologische verwachtingswaarde, geen sprake is van een onderzoeksplicht. Het hele plangebied heeft een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3. Hier geldt dat voor bouwwerken over een oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm beneden maaiveld rekening dient te worden gehouden met het aspect archeologie. De geplande ingrepen overschrijden, op basis van de bouw mogelijkheden in het bestemmingsplan, de vrijstellingsgrens niet. Archeologisch vooronderzoek is daarom niet noodzakelijk.

### 5.5.2 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het plangebied worden meegewogen bij het vaststellen van een bestemmingsplan in het kader van de Wro.

De locatie ligt in het karakteristieke Westfriesse landschap op een natuurlijke hoogte in het landschap.

De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (herziening vastgesteld 2018) is geraadpleegd om inzicht te krijgen in de cultuurhistorische waarden van de planlocatie. De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie verdeelt en beschrijft 20 ensembles en 10 provinciale structuren die zich onderscheiden in de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van landschap en cultuurhistorie. Ambities en ontwikkelprincipes in de Leidraad geven richting bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het toepassen van de Leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening, artikel 15 Ruimtelijke Kwaliteit.

Op basis van de informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie zijn voor de planlocatie Oosteinde 1 cultuurhistorische aspecten die via het ruimtelijke traject worden beschermd van belang, zoals het karakteristieke landschapspatroon en de ruimtelijke context van de planlocatie (zie hiervoor ook hoofdstuk 4).

#### Verantwoording ruimtelijke kwaliteit

De algemene ambitie volgens de Leidraad is om ruimtelijke ontwikkelingen:

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

De beoogde planontwikkeling sluit op de volgende wijze aan op bovenstaande ambities:

#### 1. *Het kleinschalige landschap van West-Friesland Oost wordt verder versterkt*

De beoogde ontwikkeling voegt zich in historische kleinschalige landschap van West-Friesland oost op de kreekrug. De planlocatie ligt aan de rand van Opperdoes (op een hoger gelegen deel in het landschap). Het betreft een historische huiskavel aan de rand van het dorp. De openheid en zichtlijnen naar het landelijk gebied, blijven behouden.

#### 2. *De panoramazone van de Westfriesse Omringdijk blijft open*

De Westfriesse Omringdijk is als continue ruimtelijke structuur in het landschap herkenbaar. Tussen de Omringdijk en Opperdoes ligt een karakteristieke, open, panoramazone aan de voet van de dijk. Met deze ontwikkeling blijft het zicht vanaf de Westfriesse Omringdijk op het kleinschalige landschap open.

#### 3. *Het plan versterkt de historische ruimtelijke dragers*

Het Oosteinde maakt onderdeel uit van de karakteristieke Westfriesse stolpenstructuur. Er is een waardevolle samenhang tussen historisch lint, de erven en de stolp. Stolpen zijn belangrijke bakens in het landschap. De planlocatie wordt als eigentijds 'baken' vormgegeven. Vanaf het erf blijft het zicht naar het landschap aanwezig. De nieuwe woning is vanuit het landschap duidelijk herkenbaar. Ruimtelijk vormt het een verbijzondering langs het lint.

De omgeving van het plangebied kent een rijke ontwikkelingsgeschiedenis. Het plangebied is historisch gezien een oude bewoningsplek. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden komen uitgebreid aan bod in hoofdstuk 4 en zijn als uitgangspunt gehanteerd bij de

planvorming. Op deze manier wordt op een verantwoorde manier met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de omgeving omgegaan.

**Betekenis voor dit project:**

- Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.
- Overigens blijft de archeologische meldingsplicht conform art. 53 van de Wamz van kracht. Wanneer er bij graafwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, dient dit onverwijld bij de gemeente te worden gemeld.
- Met het voorliggende plan worden geen landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden gesloopt en/of aangetast.

## **5.6 Natuurwaarden**

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet. Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden zijn door Groot Eco Advies als volgt beoordeeld (zie bijlage 4):

### **5.6.1 Soortenbescherming**

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat er geen potenties voor beschermde soorten aanwezig zijn, met uitzondering van weidevogels. De weidevogels zullen hoogstens met een enkel paar aanwezig zijn. Geadviseerd wordt rekening te houden met de aanwezigheid van weidevogels in het broedseizoen. Indien nodig het perceel voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt maken om te voorkomen dat er weidevogels gaan broeden.

### **5.6.2 Gebiedsbescherming**

Vanwege de geringe aard en omvang van het plan en de ruime afstanden zijn geen negatieve effecten te verwachten op gebieden die onder de gebiedsbescherming van Natura 2000, NNN en weidevogelleefgebied vallen.

**Betekenis voor dit project:**

- Ten aanzien van de gebiedsbescherming worden effecten op de instandhoudingsdoelen uitgesloten.
- Het beoogde bouwplan veroorzaakt geen conflict met de Wet natuurbescherming.
- Daarnaast is een belangrijk aspect van de flora- en faunawet het voorzorgsbeginsel. Van grondeigenaren en gebruikers mag worden verwacht dat ingrepen en handelingen die negatieve effecten kunnen hebben op planten- of diersoorten, zodanig worden uitgevoerd dat schade tot een minimum beperkt blijft.

## **5.7 Geluid**

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Ook is geluid van invloed op het welbevinden van mensen. Hierdoor komt het aspect geluid in veel verschillende wetten (met elk hun eigen reikwijdte) voor. Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Hierin staat dat inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en

industrielawaai. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) moet bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten onderzocht worden of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

In opdracht van HZA stedenbouw & landschap is door HGOadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de aspecten wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï in het kader van de Wet geluidhinder voor het wijzigingsplan Oosteinde 1 (zie bijlage 5). In het onderzoek is de geluidsbelasting op het perceel ten gevolge van de relevante wegen in de omgeving en het nabijgelegen spoortraject (Museumstoomtram Hoorn-Medemblik) beoordeeld.

#### **5.7.1 Onderzoek spoorweglawaaï**

Het railtraject van de stoomtram Hoorn-Medemblik is niet aangewezen in het kader van het Geluidregister spoor. Tevens is het traject niet aangewezen op de Zonekaart behorende bij de Regeling zonekaart spoorwegen geluidhinder. Aanvullend op de zonekaart is in de bijlage 'Overzicht spoorbanen kop van Noord-Holland' een weergave van de spoortrajecten van het Geluidregister spoorweglawaaï opgenomen, hierop ontbreekt het spoortraject Hoorn-Medemblik. Dit spoortraject maakt dus geen deel uit van het Geluidregister.

De stoomtram heeft een seizoensgebonden dienstschema en rijdt ca. 2 maal per dag.

Gelet op het feit dat er geen geluidzone is vastgelegd voor de stoomtram, en de marginale spoorbewegingen als genoemd, is de geluidsbelasting van dit spoortraject verder niet meegenomen in het akoestisch onderzoek.

#### **5.7.2 Onderzoek wegverkeerslawaaï**

De planlocatie ligt binnen de geluidszone van de provinciale weg N240 bekend als de Markerwaardweg en het Oosteinde. Het Oosteinde is doodlopend en kent incidenteel bestemmingsverkeer. Deze weg is gelet op de marginale verkeersbewegingen verder niet meegenomen in het onderzoek. De geluidszones van de overige wegen in de omgeving reiken niet tot de rand van het bestemmingsvlak. Deze zijn om die reden eveneens verder buiten beschouwing gelaten.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het verkeer op de Markerwaardweg op de rand van het bestemmingsvlak maximaal 49 dB is en boven de voorkeurswaarde van 48 dB uitkomt. De geluidsbelasting voldoet wel aan de maximale waarde van 63 dB. Gelet op de berekende geluidbelasting op het bouwvlak zijn er verder geen maatregelen nodig. Om het plan mogelijk te maken dient een hogere grenswaarde geluid te worden vastgesteld door de gemeente.

Bij het bouwkundig ontwerp kan rekening worden gehouden met voldoende geluidsisolatie om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen (maximaal 33 dB binnen). Uitgangspunt daarvoor is de geluidsbelasting zonder aftrek zoals weergegeven in bijlage 5.

#### **5.7.3 Geluidwering gevels**

Bij het bouwkundig ontwerp dient rekening gehouden te worden met voldoende geluidsisolatie om een aanvaardbaar binnenklimaat te waarborgen (maximaal 33 dB).

De benodigde gevelisolatie voor een nieuw te realiseren woning op het bouwvlak bedraagt maximaal 18 dB. Hierbij volstaat de wettelijke verplichte gevelisolatie van 20 dB. De geluidbelasting op de woning kan in het kader van de 'goede ruimtelijke ordening' worden omschreven als een goede akoestische leefkwaliteit.

#### **Betekenis voor dit project:**

- Het plan mag wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï uitvoerbaar worden geacht.

- Op basis van het akoestisch onderzoek van HGOadvies heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik een besluit hogere waarden Wet geluidshinder (ten behoeve van het wijzigingsplan 'Oosteinde 1 Opperdoes') genomen vanwege het wegverkeer op de Markerwaardweg. De hoogste geluidbelasting bedraagt 49 dB, waarmee de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet wordt overschreden.
- Er is een geluidwerende gevel nodig van minimaal 18 dB om aan het toelaatbare binnenniveau te kunnen voldoen. Hierbij volstaat de wettelijke verplichte gevelisolatie van 20 dB.

### 5.8 Verkeer en parkeren

De locatie is bereikbaar via het Oosteinde, een doodlopende weg. Oosteinde 1 is de laatste woning aan het pad. Tijdens de aanlegfase zal er extra verkeer op deze wegen aanwezig zijn, daarna is de extra verkeer aantrekkende werking gering.

Het parkeren zal op eigen erf worden gerealiseerd. De woning heeft een eigen (vrijstaande) berging/carport en voldoende opstelplek op eigen erf.

#### Betekenis voor dit project:

Omdat de extra verkeersaantrekkende werking van het project gering is, en het parkeren op eigen erf wordt geregeld, is er geen negatief effect op de doorstroming op het Oosteinde.

### 5.9 Bedrijven en milieuzonering

Van oudsher waren in Opperdoes veel (agrarische) bedrijven gevestigd, afgewisseld met woningen. De laatste decennia zijn veel bedrijven beëindigd en is er woningbouw voor in de plaats gekomen, waardoor meer een woondorp is ontstaan.

Langs het Oosteinde is van oudsher een afwisseling van agrarische bedrijven en woningen aanwezig. De planlocatie grenst aan een woonlint met 3 woningen.

In de directe omgeving ligt het agrarische bedrijf Oosteinde 4. Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn onder andere algemene geluidsvoorschriften opgenomen, waaraan het bedrijf moet voldoen.

De woning ligt op grotere afstand van dit bedrijf dan toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Bovendien bevindt de maatgevende woning voor geluid zich dichterbij het bedrijf dan de nieuw te bouwen woning. Hierdoor wordt het bedrijf niet beperkt in zijn bedrijfsvoering.

Tegenover de planlocatie is aan 't Veld 5 een handelsbedrijf gevestigd. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn op deze locatie bedrijven met milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Dit vormt geen hinder voor de beoogde planontwikkeling.

De planlocatie ligt buiten de 'geluidzone – industrie' aangeduide gronden die mede zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten vanwege de geluidszoneringsplichtige inrichtingen op het industrieterrein Overleek/Almere.

#### Betekenis voor dit project:

Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Het agrarische bedrijf op nr. 4 wordt door voorgenomen ontwikkeling niet beperkt in zijn bedrijfsvoering.

### 5.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt 'gevoelige bestemmingen' (zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die 'in betekende mate' (IBM) en 'niet in betekende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten 'niet in betekende mate' van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

De huidige luchtkwaliteit ter plaatste / in de omgeving van het plangebied is op basis van de meeste recente lokale gegevens zoals te vinden op de site [www.nsl-monitoring.nl](http://www.nsl-monitoring.nl) goed. De toetspunten in de omgeving blijven onder de  $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Dit ligt ruim onder de grenswaarde van  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Samengevat kan worden gesteld dat de huidige lokale luchtkwaliteit (ruim) voldoet aan de wettelijke normen.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. In het beoogde plan is geen sprake van extra woningbouw. Er vinden enkel extra verkeersbewegingen plaats in de aanlegfase. Het voorgenomen plan draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

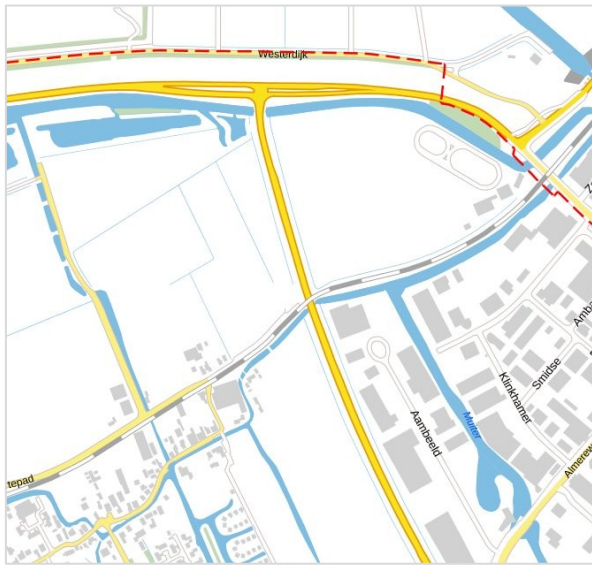
Betekenis voor dit project:

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

### 5.11 Externe veiligheid

Bij een locatiekeuze moet rekening worden gehouden met risico's die veroorzaakt kunnen worden door bedrijven in de omgeving of door de nabijheid van transportroutes van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, door leidingen en over water. Het betreft risico's zoals ontploffingen of vrijkomen van giftige gassen. Elk nieuw ruimtelijk plan moet volgens de Wet ruimtelijke ordening getoetst worden aan de normen voor plaatsgebonden risico en groepsrisico. De locaties van risicobronnen en risicocontouren zijn terug te vinden op [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl). *Een uitsnede daarvan is weergegeven in afb. 18.*

Volgens de risicokaart zijn in de directe omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. Er zijn in of nabij het gebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig, noch liggen er transportleidingen van aardgas en brandbare. Het meest nabijgelegen obstakel betreft een buisleiding van de Gasunie aan de noordzijde van de planlocatie, deze ligt op ruim 530 m van het plangebied. De buisleiding ligt buiten de risicocontour voor het plaatsgevonden risico en het groepsrisico en vormt daarom geen belemmering voor het verschuiven van het bestemmingsvlak.



afb.18 Uitsnede uit de risicokaart

Op basis van de opgave van de RUDNHN mogen over de N240 gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Deze weg ligt op circa 170 meter ten oosten van plangebied. De plaatsgebonden risicocontour van de N240 ligt op de weg zelf. Het invloedsgebied voor het groepsrisico is 200 meter en ligt over de planlocatie heen.

In de omgeving van de N240 is sprake van een lage personendichtheid. Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan vindt er geen toename van het groepsrisico plaats. Een berekening van het groepsrisico wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

#### **Hulpverlening en zelfredzaamheid**

Het plangebied wordt ontsloten door het Oosteinde en is in noodgevallen voor hulpdiensten ook vanaf de N240 via de museumspoorlijn toegankelijk. Via het Oosteinde is het plangebied goed bereikbaar voor hulpdiensten en kan van de bron af worden gevlucht.

De gebouwen zullen worden gebruikt voor reguliere bewoning. De aanwezige personen zullen daarom over het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen, ouderen en gehandicapten worden wel beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de verminderd zelfredzame personen kunnen begeleiden.

#### **Bereikbaarheid en bluswatervoorziening**

Het toetsingskader voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen is de NVBR-handleiding Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid van september 2003. De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied door hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen wijzigen in de huidige situatie niet.

#### **Betekenis voor dit project:**

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de N240, maar niet binnen het invloedsgebied van inrichtingen of transport over water, spoor of door buisleidingen. Als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N240 vormen de risico's geen belemmering van de ontwikkeling. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de wijziging van het bestemmingsplan.

### 5.12 Kabels en Leidingen

Ten behoeve van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het plangebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

#### Betekenis voor dit project:

In en rondom de planlocatie zijn bestaande kabels en leidingen in kaart gebracht. Het huidige plan wordt aangesloten op de bestaande kabels en leidingen. Er zijn geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

### 5.13 M.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Onderdeel D.11.2 bijlage bij het Besluit m.e.r. noemt de activiteit '*aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject*'. De herplaatsing van het bestemmingsvlak 'Wonen' blijft ruim binnen deze drempelwaarden, maar een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' is wel verplicht. Hiervoor is een aanmeldnotitie opgesteld (zie bijlage 7).

In de sectorale toelichting bij de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 5 is geanticipeerd op de vormvrije m.e.r.-beoordeling door zowel de milieueffecten van de referentiesituatie als de plansituatie te beschrijven. De referentiesituatie beschrijft de huidige situatie inclusief de autonome ontwikkelingen. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die ook zullen plaatsvinden indien de uitvoering van dit plan geen doorgang vindt.

Uit de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de sectorale aspecten en waarvan de resultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 5 wordt het volgende geconcludeerd:

- Zoals blijkt uit paragraaf 5.7 is een besluit hogere waarden Wet geluidshinder noodzakelijk vanwege het wegverkeer op de Markerwaardweg.
- Voor de andere milieuthema's zijn geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten. Nader onderzoek heeft plaatsgevonden naar de bodemkwaliteit en flora & fauna.

Op basis van de toets op Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn, op basis van de milieubeoordelingen en op basis van de aanmeldnotitie mag worden verwacht dat aanzienlijke potentiële milieugevolgen als gevolg van herplaatsing van het bestemmingsvlak 'Wonen', op basis van de aard van de activiteiten en gebiedskenmerken zich naar alle waarschijnlijkheid niet zullen voordoen.

De aanmeldnotitie is bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd (zie bijlage 6), zodat deze procedureel wordt verankerd.

#### Betekenis voor dit project:

Gelet op de criteria zoals genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn en de effecten van de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan, in samenhang met de autonome ontwikkelingen, is het opstellen van een m.e.r. niet noodzakelijk.

#### **5.14 Conclusie toets van de omgevingsaspecten**

Gelet op de onderzoeksresultaten in dit hoofdstuk blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van duurzaamheid, water, bodem, archeologie en cultuurhistorie, natuur, verkeer, milieuhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, lichthinder om medewerking te verlenen aan de voorgenomen verplaatsing van het bouwvlak op de kavel en nieuwbouw van een woning, met dien verstande dat:

- bij afvoer van eventueel overtollige grond vanaf de locatie en voordat de grond daadwerkelijk kan worden hergebruikt deze specifiek volgens het Besluit bodemkwaliteit (partijkeuring) onderzocht dient te worden;
- uit de quickscan Wet natuurbescherming blijkt dat bij de realisatie van de nieuwbouw rekening moet worden gehouden met de gestelde zorgplicht;
- uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er een Procedure hogere waarde wegverkeerslawaaai moet worden gevoerd.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten. Een m.e.r.(beoordelings)-procedure is niet noodzakelijk.

## 6. JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Algemeen

Voorliggend wijzigingsplan is gericht op de realisatie van een nieuwe woning op het perceel Oosteinde 1 in Opperdoes. In het voor de planlocatie geldende bestemmingsplan Buitengebied is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat bij vervanging van het bestaande woonhuis de omvang van het bouwvlak wordt gewijzigd.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied is de locatie van de (voormalige) agrarische bedrijfswoning niet bestemd als wonen, maar heeft een herpositionering richting bestaande bebouwing plaatsgevonden. Deze situatie wordt met dit plan gecorrigeerd. Hiervoor wordt op de verbeelding een bestemmingsvlak opgenomen voor de gewenste locatie van de nieuwe woning. Daarbij wordt uitdrukkelijk rekening gehouden met de oorspronkelijke situatie en de gewenste inpassing zoals die in hoofdstuk 4 wordt behandeld.

### 6.2 Relatie met het geldende bestemmingsplan

Het wijzigingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. Deze elementen zijn direct bindend en vormen onder andere de toetsingsgrond voor een aanvraag om een omgevingsvergunning. Het wijzigingsplan gaat vergezeld van een toelichting, die niet bindend is.

Het wijzigingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen en is gebaseerd op de regels van het moederplan 'Buitengebied'.

De verbeelding behorende bij het wijzigingsplan vervangt op deze locatie de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied. Op dit wijzigingsplan zijn de relevante regels van het bestemmingsplan Buitengebied van toepassing; dit betreft de inleidende regels, de regels voor de enkelbestemming 'Agrarisch', de enkelbestemming 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de algemene regels.

De begripsbepaling in artikel 1 is noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. In artikel 2 verklaart de bestemmingsregels van het moederplan onverminderd van toepassing op het wijzigingsplan met dien verstande dat indien in het moederplan wordt verwezen naar de verbeelding, de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding wordt bedoeld. De regels kunnen worden aangehaald als: het wijzigingsplan Oosteinde 1 Opperdoes van de gemeente Medemblik.

#### Toetsing aan wijzigingscriteria

De wijziging van de plaats van het bestemmingsvlak voldoet op de volgende wijze aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied:

- a. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 39 (Wonen) of artikel 40 (Wonen - Stolp) van het bestemmingsplan Buitengebied van overeenkomstige toepassing;  
*Het nieuwe bestemmingsvlak heeft de bestemming 'Wonen'. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.*
- b. het voormalige bestemmingsvlak wordt verwijderd en de betreffende gronden worden voorzien van de bestemming 'Agrarisch', waarna voor deze gronden de regels van artikel 3 van het bestemmingsplan Buitengebied van overeenkomstige toepassing zijn;

*Het voormalige bestemmingsvlak heeft de bestemming 'Agrarisch', conform artikel 3 van het bestemmingsplan Buitengebied. Deze bestemming sluit aan op de omliggende gronden.*

- c. de huidige ligging van het bestemmingsvlak levert belemmeringen op voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er kan met een gewijzigde situering een verbetering worden bewerkstelligd;  
*Het huidige bestemmingsvlak ligt dicht tegen de kleine woning Oosteinde 2 aan, en heel asymmetrisch op het bouwperceel. Dit bestemmingsvlak ligt tevens in de zichtlijn van de woning 't Veld 4. Vanuit beide bewoners is aangegeven een situering zoveel mogelijk richting oostzijde te wensen. Ook de initiatiefnemers wensen een meer centrale ligging van het bestemmingsvlak op het perceel (zie bijlage 6).*
- d. omliggende (agrarische) bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt;  
*In de directe omgeving ligt het agrarische bedrijf Oosteinde 4. Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn onder andere algemene geluidsvoorschriften opgenomen, waaraan het bedrijf moet voldoen.  
De woning ligt op grotere afstand van dit bedrijf dan toegestaan in het geldende bestemmingsplan. Bovendien bevindt de maatgevende woning voor geluid zich dichterbij het bedrijf dan de nieuw te bouwen woning. Hierdoor wordt het bedrijf niet beperkt in zijn bedrijfsvoering.*
- e. de gronden worden op een goede wijze landschappelijk ingepast;  
*De nieuwe woning wordt gesitueerd binnen de footprint van het oorspronkelijke agrarische bedrijf.  
Een expliciet erfinpassingsplan wordt niet noodzakelijk geacht. In de nieuwe situatie is sprake van een goede landschappelijke inpassing met respect voor het landschap en met bebouwing die aansluit op de bestaande bebouwing.*
- f. er wordt geen afbreuk gedaan aan de natuurlijke, aardkundige en landschappelijke waarden, waaronder zichtlijnen en openheid, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.  
*In hoofdstuk 4 is beschreven waarom er sprake is van een verantwoorde ruimtelijke ontwikkeling. Het oorspronkelijke bestemmingsvlak lag in de zichtlijn van 't Veld 4 richting Omringdijk. Met het herpositioneren van het bestemmingsvlak verdwijnen de bouwmogelijkheden uit de zichtlijn. De beoogde ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de openheid op de planlocatie, omdat het bestemmingsvlak een gelijke oppervlakte behoudt. De locatie ligt in open landschap, zichtlijnen blijven behouden.*

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan alle daarvoor geldende criteria. Er kan daarom gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

## **7. AFWEGING MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HAALBAARHEID**

### **7.1 Algemeen**

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

### **7.2 Maatschappelijke haalbaarheid**

#### **Klankbordgroep**

Het college heeft de Klankbordgroep (KBG) om een standpunt gevraagd over een principeverzoek voor het verplaatsen van het bouwvlak aan de Oosteinde 1. Met de KBG worden de omwonenden van een ontwikkeling al in de fase van principeverzoeken betrokken bij de ontwikkelingen. Dat zorgt ervoor dat (eventuele) bezwaren die in de buurt tegen de plannen leven, in beeld komen en mee gewogen kunnen worden bij het verdere proces.

De KBG gaat akkoord met de beoogde verschuiving van het bestemmingsvlak en adviseert om rekening te houden met het uitzicht vanuit 't Veld 4 kan het bouwvlak zo ver mogelijk in oostelijke richting (ongeveer tegenover "het bruggetje" en/ of op de plek waar "de gele pijl" heen wijst op de tweede dia van de presentatie) worden verplaatst. Mocht verdere verplaatsing richting de Markerwaardweg niet mogelijk zijn dan hoort de KBG graag van het college waarom dat is.

*Voor het bestemmingsvlak is de rand van de bebouwing van Opperdoes aangehouden. Op deze plek is nog sprake van een verantwoord binnenmilieu. Het bestemmingsvlak ligt binnen de contouren van de oorspronkelijke huiskavel.*

*In de planontwikkeling is rekening gehouden met het uitzicht van 't Veld 4. Dit is nader onderbouwd in paragraaf 4.2.*

#### **Procedure wijzigingsplan**

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Het conceptwijzigingsplan wordt in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de overleginstanties. Overleg in het kader van 3.1.1. Bro is beperkt nodig: Er zal vooroverleg worden gevoerd met de overige diensten in de gemeente Medemblik, de Provincie en het Waterschap. Overleg met overige overlegpartners is niet nodig.

Vervolgens wordt het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode wordt voor een ieder de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen.

Het plan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. De vaststelling van het wijzigingsplan wordt door het College van Burgemeester en Wethouders bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **7.3 Economische uitvoerbaarheid**

#### **Financieel risico**

Het voorliggende plan is een initiatief van de eigenaren van het perceel Oosteinde 1 te Opperdoes. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer.

**Grondexploitatie**

Op 1 juli 2008 is Wet ruimtelijke ordening inwerking getreden. In deze wet is de Grondexploitatiewet opgenomen. Doelstelling van de wet is een goede regeling voor het kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie. Een van de belangrijkste items in de wet is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Een gemeente moet de kosten verhalen en mag er niet meer van afzien. Het verhalen van kosten kan op basis van de publiekrechtelijke als de privaatrechtelijke weg. De privaatrechtelijke weg heeft de voorkeur. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Medemblik wordt vooraf een planschadeovereenkomst ondertekend.

*Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.*

