SCHENKEVELD. advocaten

Alkmaar | Paardenmarkt 1 | Postbus 172 | 1800 AD Alkmaar | t (072) 514 46 66 | www.schenkeveldadvocaten.nl
Hoorn | Van Dedemstraat 5 | Postbus 2300 | 1620 EH Hoorn | t (0229) 21 28 15 | www.schenkeveldadvocaten.nl
Amsterdam | Apollolaan 99 | 1077 AN Amsterdam | t (020) 333 80 50 | www.schenkeveldadvocaten.nl

AANTEKENEN
De gemeenteraad van de gemeente Medemblik
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Ook per aangetekende e-mail:
info@medemblik.nl

Alkmaar, 1 augustus 2022

Advocaat: Mevrouw mr. E.C.W. van der Poel
Rechtstreeks telnr. : 072-5144604
e-mail: i.vanderpoel@schenkeveldadvocaten.nl

Inzake :
Dossier : 00090409/IP /UP
Uw ref. : Z-22-413264/Z-22-400213

ZIENSWIJZE

Geachte leden van de raad,

In bovenvermelde zaak hebben , die wonen aan de zich tot mij gewend met het verzoek om hun belangen te behartigen in de navolgende kwestie.

Cliënten dienen middels deze brief een zienswijze in tegen het Ontwerpbestemmingsplan 'Wognum-Bloesemgaerde Noord''. In het Gemeenteblad van 30 juni 2022 (**bijlage 1**) is het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit gepubliceerd. Gelet op de termijn van terinzagelegging, is deze zienswijze tijdig ingediend.

Inleiding

Cliënten woonden tot 2017 in Heerhugowaard. Omdat zij graag bij hun woonhuis paardenstallen, een rijbak, een paddock en een mestbak wilden realiseren, hebben zij ervoor gekozen om naar Wognum te verhuizen, en pas nadat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik had besloten om hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen. De aanvraag hiervoor is ingediend bij brief van 10 maart 201, en de gevraagde vergunning is op 2 mei 2017 verleend en is bijgevoegd (**bijlage 2**).

Schenkeveld Advocaten N.V. is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37141985. Zij is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn de algemene voorwaarden van Schenkeveld Advocaten N.V. van toepassing, zoals gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank Noord-Holland, locatie Alkmaar, op 28 januari 2013 onder nummer 5/2013. Hierin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden zijn te raadplegen op www.schenkeveldadvocaten.nl en worden op eerste verzoek toegezonden.

Schenkeveld Advocaten N.V. is registered with the Trade Register under number 37141985. She is the exclusive contracting party in respect of all commercial work. This work and all legal relations with third parties shall be governed by the General Terms and Conditions of Schenkeveld Advocaten N.V. which have been filed with the clerk's office of the court of Noord-Holland, location Alkmaar, on 28 January 2013 under number 5/2013. These General Terms and Conditions include a limitation of liability and may be consulted at www.schenkeveldadvocaten.nl and will be forwarded upon request.

netlaw

Cliënten zijn eigenaar van de kadastrale percelen Wognum, sectie O, nrs. 195, 196 en 197. Op hun terrein zijn inmiddels de paardenstallen, een rijbak, een paddock en een mestbak gerealiseerd. Op het terrein houden cliënten op dit moment vijf paarden, en dit willen zij uitbreiden naar zes paarden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft een negatief effect op het woon- en leefklimaat van cliënten. Daarom kunnen cliënten zich niet vinden in het ontwerpbestemmingsplan, en wordt deze zienswijze ingediend. Verdere toelichting volgt hieronder.

Geen goede ruimtelijke ordening en strijd met omgevingsverordening

Allereerst dient vastgesteld te worden of sprake is van bestaand stedelijk gebied of landelijk gebied. De beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in samenhang met artikel 1.1.1, eerste lid, onder h, van het Bro, kan worden aangemerkt, hangt volgens de Nota van toelichting op deze artikelen af van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het toepasselijke bestemmingsplan en de aard van de omgeving.[1]

Deze vraag dient volgens de rechtspraak van de Afdeling te worden beantwoord aan de hand van het voorgaande bestemmingsplan.[2] In dit geval is dat het bestemmingsplan Dorpskernen IV.

Artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH 2020 bevat eisen waaraan een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen, als deze ontwikkeling plaatsvindt in het landelijk gebied. In dit artikel staat:

Artikel 6.59
1. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
2. Bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, wordt in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.
3. In aanvulling op het tweede lid, wordt bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in de Amstelscheg 57 rekening gehouden met de karakteristieken en de ontwerpprincipes inzake de samenhang,

---

[1] *Stb.* 2017, 182, p. 10 & ABRvS 24 november 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2628.

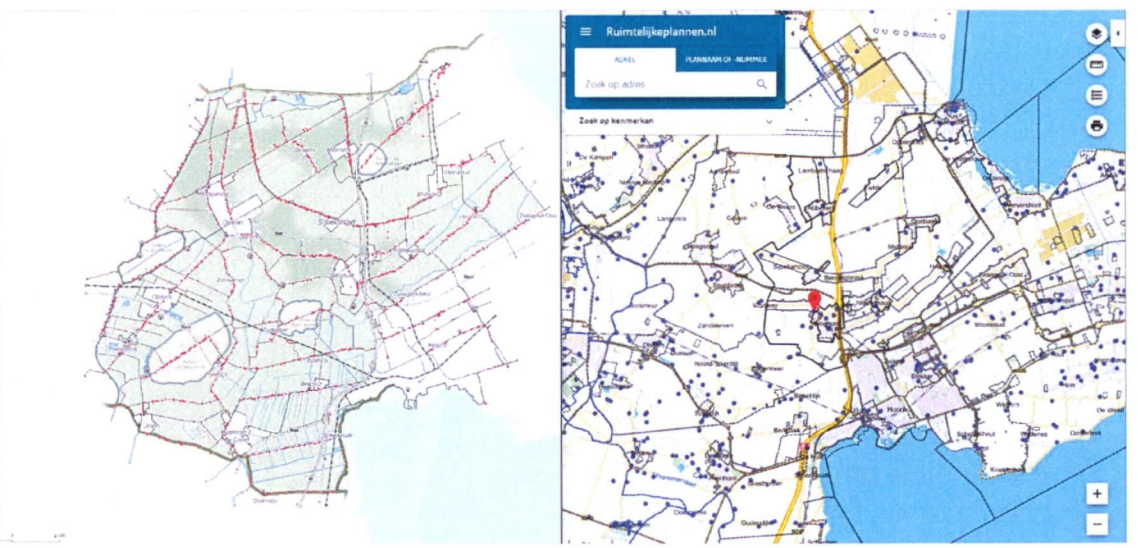
[2] ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, onder 10.1. Zie ook ABRvS 24 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:396, onder 13.6.

de ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van het landschap, zoals beschreven in het door Gedeputeerde Staten vastgestelde rapport 'Gebiedsperspectief en Beeldkwaliteit Amstelscheg' (nr. 2011-66880).
4. De toelichting van een ruimtelijk plan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid. 5. Gedeputeerde Staten, het dagelijks bestuur van het betrokken waterschap of het college van burgemeester en wethouders van de betrokken gemeente kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling om advies vragen, ook in een vroeg stadium, inzake de locatieafweging of de ruimtelijke inpassing.

De kwaliteitseisen uit artikel 6.59 van de Omgevingsverordening zijn uitgewerkt in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Volgens deze Leidraad is Noord-Holland onderverdeeld in 20 gebieden, de zogenaamde ensembles, en 10 provinciale structuren, Elk ensemble en elke structuur biedt een beschrijving van de *ontstaansgeschiedenis*, van de *dynamiek* en van de belangrijkste drie kernwaarden: *landschappelijke karakteristiek*, *openheid en ruimtebeleving*, en *ruimtelijke dragers*. Bij het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied moet rekening worden gehouden met de *ambities en ontwikkelprincipes* die staan beschreven bij de afzonderlijke ensembles en structuren. Het gebruik van de Leidraad is verankerd in artikel 6.59 van de Omgevingsverordening). Hierin is de wijze van doorwerking geregeld.

In dit geval is het plangebied aangeduid als het ensemble "Westfriesland-Midden" en de structuur van de "Westfriese Omringdijk." De daarvoor opgenomen waarden zijn openheid, publieke toegankelijkheid, en zichtlijnen tussen de dijk en het landschap.

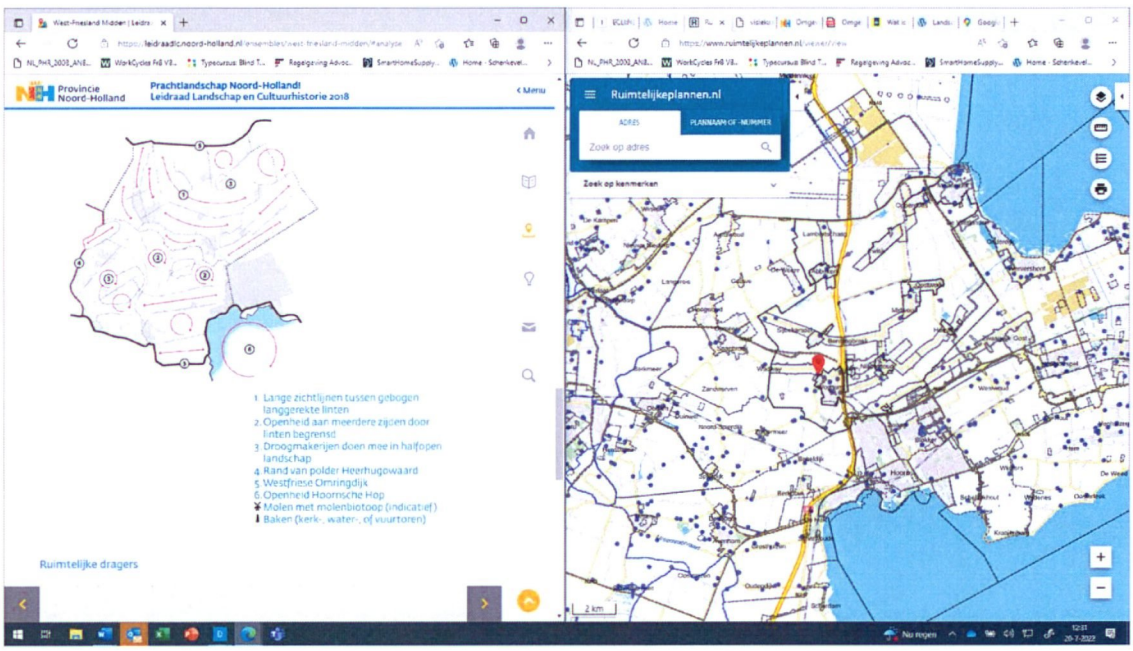


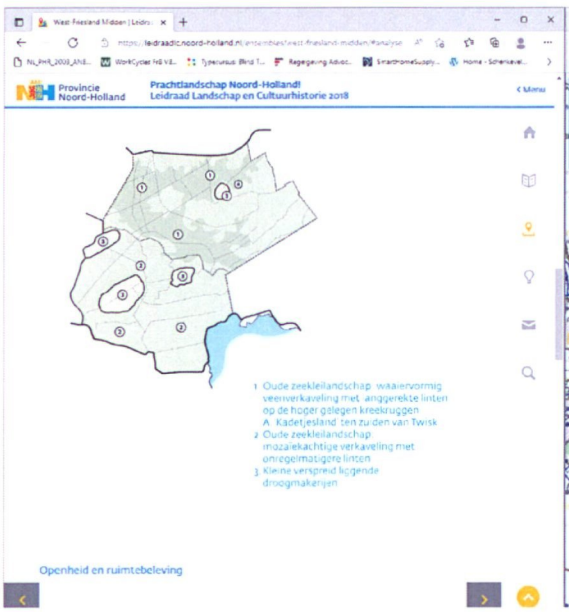
Het betreft hier zeekleilandschap met hoogteverschil. Op de legenda aangeduid als:

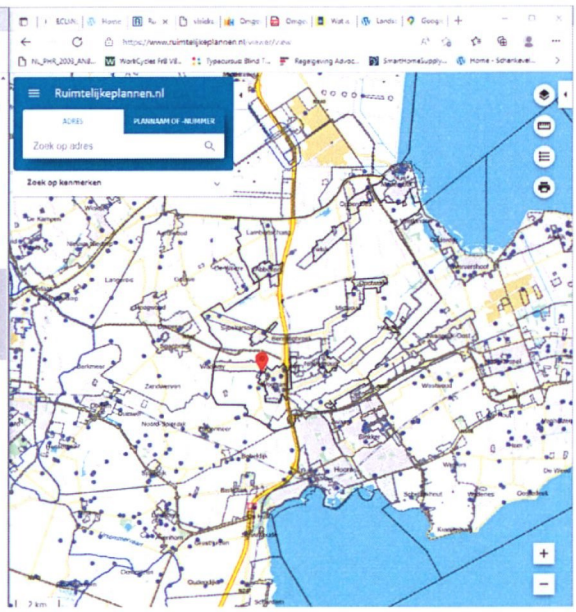
LEGENDA

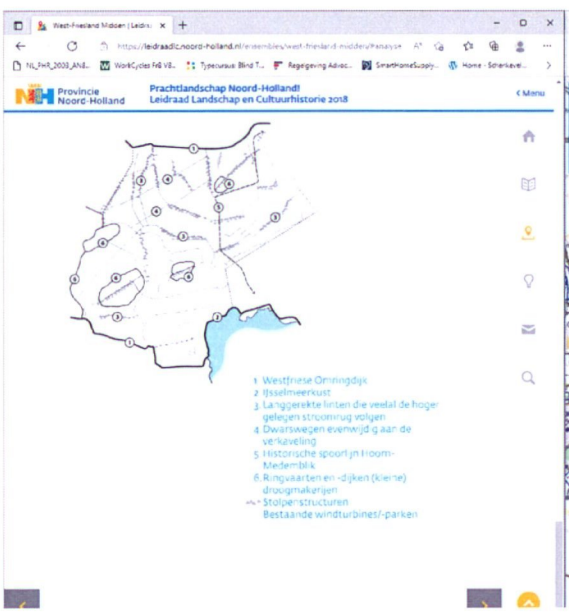
Zeeklei landschap met hoogteverschil kreekrug (donker is hoog)

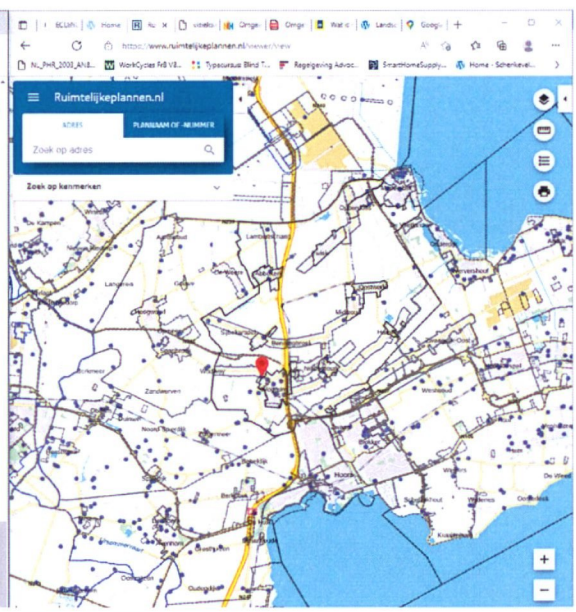
Aan de volgende waarden dient voldaan te worden. Vastgesteld kan worden dat middels het plan niet aan de waarden wordt voldaan.











In een vergadering van de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) op 28 oktober 2020 is de planontwikkeling aan de orde gekomen **(bijlage 3)**. De ARO heeft vervolgens naar aanleiding van de plantontwikkeling negatief geadviseerd. Daartoe heeft zij het volgende overwogen:

'(...) De commissie constateert dat de stolp en de schuren erg fors zijn uitgevallen ten opzichte van de overige bebouwing in het lint, waarin al wel grote stolpboerderijen aanwezig zijn. (...) geschakelde schuren zijn als bebouwingstype hier ook niet gangbaar. Ook heeft het parkeren hier een grote omvang, wat de entree van de wijk minder aantrekkelijk maakt. Het is wenselijk dat het parkeren meer naar achteren en

meer uit het zicht wordt opgelost. Het valt ook op dat er achter de schuren nog een rijtje woningen op het erf staat dat niet bij het erf past. Normaal gesproken wordt een erf begrenst door water en/of erfbeplanting, maar dat is hier niet het geval. Verder constateert de commissie dat in de eerdere planopzet van bureau HVA aan de westzijde sprake was van een openbare route langs het water, maar deze is niet meer terug te vinden. Ook aan de oostzijde is het aanvankelijk openbare deel nu geprivatiseerd. De gebiedseigenschappen komen niet in de woonkwaliteit terug. In de eerder aangelegde aangrenzende wijken is goed omgegaan met de kavelrichting en is de verdraaiing in de verkaveling mooi opgelost door wigvormige openbare ruimtes te maken. Nu wordt de kavelverdraaiing aan de westzijde opgelost aan de achterzijde van de woonkavels, en dus niet zichtbaar. De woonkavel aan de uiterste zuidwestzijde is groter en loopt tot de oever van de waterloop, terwijl dit aanvankelijk een groene openbare strook was. Ruimtelijk en ook ecologisch gezien is dit niet wenselijk. (...).'

"De commissie kan echter nog niet positief adviseren over het voorgestelde plan en de ruimtelijke randvoorwaarden. De oorspronkelijke uitgangspunten uit 2019, waarbij meer aandacht en ruimte was voor openbaar groen, komen niet of nauwelijks terug in de huidige opzet. Het programma voor deze ontwikkeling lijkt te zwaar om voldoende kwaliteit in de openbare ruimte te kunnen realiseren. (...)

De ARO begrijpt dat het een worsteling is om deze ontwikkeling financieel rond te krijgen en tegelijkertijd voldoende ruimtelijke kwaliteit in het plan aan te brengen, maar vraagt toch om de voorstellen die door de commissie zijn ingebracht in de verdere uitwerking mee te nemen. De commissie ziet het plan graag nog een keer terug als het verder is uitgewerkt."

Het uitgewerkte plan is niet goedgekeurd door de ARO. Uit de overwegingen van de ARO blijkt dat de ARO geen positief advies kan geven over het plan. De planontwikkeling voldoet hierdoor niet aan de eisen van ruimtelijke kwaliteit zoals dat op grond van artikel 6.59 van de Omgevingsverordening NH 2020 wel is vereist. Bovendien is in de toelichting op het plan geen motivering gegeven waarom de ontwikkeling voldoet aan de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, en de daarin genoemde landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het plan is daarom in strijd met artikel 6.59, vierde lid van de Omgevingsverordening NH 2020. Het plan kan daarom naar het oordeel van cliënt niet op deze wijze door uw raad worden vastgesteld. Overigens is het in dit kader ook nog mogelijk dat het College van Gedeputeerde Staten een reactieve aanwijzing gaat geven. Een dergelijke reactieve aanwijzing zal gelet op de jurisprudentie in stand blijven.[3]

---

[3] ABRvS 18 augustus 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1844.

Afstand tot de paardenhouderij in relatie tot geur en licht

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening ten aanzien van de te realiseren woningen rekening is gehouden met een richtafstand van 50 meter ten opzichte van de paardenstal en de mestopslag. Daarnaast wordt in de toelichting aangegeven dat uit het uitgevoerde geuronderzoek volgt dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op de beoogde woningen en dat bedrijven niet in hun belangen worden geschaad. Ten slotte wordt in de toelichting aangegeven dat de richtafstand van 50 meter maatgevend is en dat op de activiteiten van cliënten het Activiteitenbesluit Milieubeheer niet van toepassing is.

Cliënten zijn van oordeel dat uw raad het uitgevoerde geuronderzoek van De Roever d.d. 6 oktober 2021 niet aan de motivering van het bestemmingsplan ten grondslag kan leggen. Het geuronderzoek is beperkt gebleven tot de vergunde situatie van cliënten, terwijl het geuronderzoek zich dient uit te strekken over wat planologisch maximaal mogelijk is op de gronden van cliënten.[4] Overigens blijkt uit het geuronderzoek niet wanneer het onderzoek heeft plaats gevonden, en of het geuronderzoek op locatie heeft plaatsgevonden. Het is naar het oordeel van cliënten van belang bij een geuronderzoek dat alle relevante geuremissiebronnen van het perceel van cliënten worden bemonsterd onder representatieve omstandigheden.

Ten aanzien van het al dan niet van toepassing zijn van het Activiteitenbesluit Milieubeheer verwijst uw raad in de toelichting naar een in 2021 uitgevoerd bedrijfsbezoek. Voor cliënten is het onduidelijk op wanneer dit bedrijfsbezoek heeft geplaatst gevonden, door wie het bedrijfsbezoek is verricht, wat de resultaten zijn van het bedrijfsbezoek en of dat overeenkomt met wat in de toelichting als uitkomst is aangegeven. Bovendien ontvangen cliënten graag een afschrift van het verslag dat kennelijk is opgesteld naar aanleiding van dit bezoek.

Bij cliënten worden er vijf paarden gehouden waarbij er overigens ook zes paarden zijn toegestaan en zijn vergund, aangezien er stallen zijn voor maximaal zes paarden. Deze paarden worden dagelijks getraind en lopen dagelijks in de paardenbak. Daarbij is van belang dat in de onderhavige kwestie er ook sprake is van een mestplaat.

Voor de mestplaat geldt dat gelet op de aard en omvang van deze activiteit paragraaf 3.4.5 van het Activiteitenbesluit Milieubeheer van toepassing is, en in het bijzonder artikel 3.45 en 3.46. Het gaat om mestopslag van 10 kuub dat betreft een totaalvolume van meer dan 3 kuub maar minder dan 600 kuub. Uit afdeling 3.4.5 van het Activiteitenbesluit volgt dat zowel wat betreft het dierenverblijf als de mestopslag

---

[4] ABRvS 22 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA0652 & ABRvS 29 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2177.

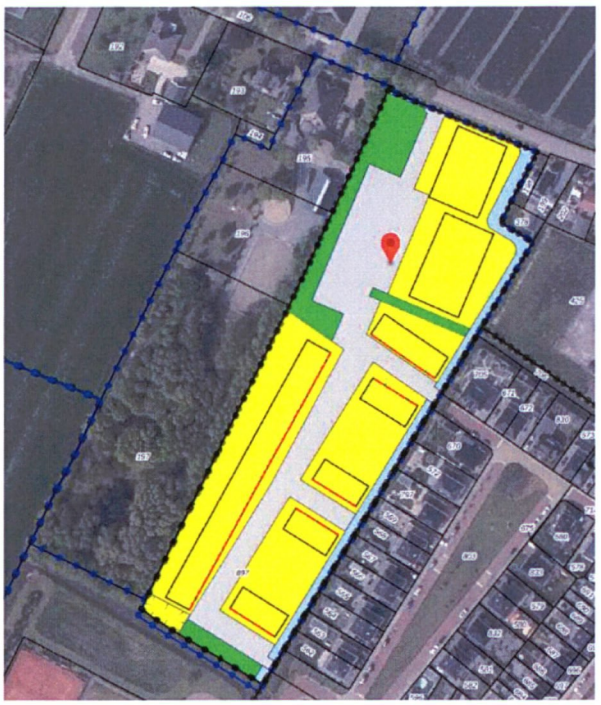
een afstand van 50 meter tot een gevoelig object in acht genomen dient te worden indien dat object is gesitueerd buiten de bebouwde kom. Voor gevoelige objecten binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter. In dit geval is, op het moment dat de woonwijk wordt gerealiseerd, sprake van een bebouwde kom. In dat geval geldt een afstand van 100 meter. De richtafstand dient naar het oordeel van cliënten dan ook 100 meter te zijn.[5] Naar het oordeel van cliënten kan daarom door de raad het plan niet worden vastgesteld, omdat niet is voldaan aan de richtafstand.

Cliënten merken daarnaast ook op dat er bij de paardenbak vergunde lichtmasten zijn opgesteld. In de aan cliënten verleende omgevingsvergunning van 2017 is overwogen dat objectgerichte verlichting geplaatst dient te worden. Daarbij is echter uitgegaan van de situatie waarin er nog geen nieuwe ontwikkeling zou plaatsvinden. Cliënten zijn er daarom beducht op dat zij vanwege klachten niet in staat zijn om de lichtmasten op de hun gewenste wijze te gebruiken. Uit de toelichting blijkt onvoldoende in hoeverre de lichtmasten niet voor lichthinder zorgen en waarom dat in de gegeven situatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit is niet onderzocht volgens de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan. Gelet hierop is dit in strijd met de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 van de Awb. De gevolgen van dit ontwerpbestemmingsplan zijn voor cliënten dan ook onevenredig, omdat zij worden geconfronteerd op korte afstand met nieuwbouw, zonder dat rekening is gehouden met de mogelijkheden op hun terrein en de daarvoor door het college verleende omgevingsvergunning.

Schaduwwerking en bladval van bomen uit het bos

Cliënten merken op dat op basis van de huidige opzet in het ontwerpbestemmingsplan, dat de woningen over de gehele lengte aan de achtertuinen gaan grenzen aan het perceel van cliënten waarop het bos staat. Dit is goed zichtbaar op onderstaande afbeelding.

[5] Vgl. ABRvS 24 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3491.



Cliënten merken op dat de toekomstige bewoners geconfronteerd zullen worden met overlast in de vorm van schaduwwerking van de bomen van het bos. Een bezonningsstudie ten aanzien van die woningen die met hun achtertuinen grenzen aan het bos ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee is niet inzichtelijk gemaakt of eventuele schaduwwerking ruimtelijk aanvaardbaar is, dat is in strijd met artikel 3:2 Awb.

Daarnaast merken cliënten op dat toekomstige bewoners ook geconfronteerd worden met bladval uit de bomen, wat ook tot overlast leidt bij de nieuwe bewoners in de vorm van bladeren in de achtertuin. Cliënten willen voorkomen dat op basis van dat 'overlast' geschillen ontstaan tussen cliënten en nieuwe bewoners. Cliënten zijn niet van plan om de bomen te gaan kappen vanwege de realisatie van de nieuwe wijk. In de toelichting is daarom naar het oordeel van client niet inzichtelijk gemaakt of eventuele bladval op de percelen van de nieuwe bewoners ruimtelijk aanvaardbaar is. Dat is in strijd met artikel 3:2 Awb.

Bovendien zullen door het toestaan van woningen grenzend aan het perceel van cliënten onvermijdelijk discussies ontstaan over de bomen, bladval, en overhangende takken. Dit kan worden voorkomen door de woningen op een afstand verder vanaf de erfgrens te realiseren, en een ruimte te hanteren van twee meter. Dit is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, op grond waarvan dit dient te worden aangepast.

Privaatrechtelijke belemmering

De achtertuinen van de woningen aan de zuidwestzijde van het plan grenzen zoals gezegd aan het bos van cliënten. Cliënten dienen voor het onderhoud van de bomen in het bos in staat te zijn het nu naastgelegen perceel te betreden.

Met de ontwikkeling van de woningen aan de zuidwestzijde, wordt dat voor cliënten onmogelijk. Zij kunnen daarmee niet hun ladderrecht uitoefenen als bedoeld in artikel 5:56 BW. Er is daarom naar het oordeel van cliënten sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering.

Daarnaast wensen cliënten dat tussen de achtertuinen en het bos een afscheiding gecreëerd wordt. Voor velen is het niet duidelijk dat het bos in eigendom is van cliënten en dus niet openbaar is. Dat geldt dus evident voor nieuwe bewoners, die niet altijd bekend zijn met de directe omgeving. Cliënten zijn niet gediend van personen die het bos betreden, zonder hun toestemming. Ook dat is een inbreuk op het woon- en leefklimaat van cliënten. Cliënten zien daarom het liefst dat er een duidelijke afscheiding komt tussen de achtertuinen en het bos. In de toelichting ontbreekt een visie van hoe het bos van cliënten zich ruimtelijk verhoudt tot de geplande woningen aan de zuidwestzijde van het ontwerpbestemmingsplan. Dat is in strijd met artikel 3:2 Awb, en met de artikelen 3:4 en 3:46 van de Awb. Cliënten vernemen graag hoe uitvoering wordt gegeven in dit plan aan de te realiseren erfafscheiding, en ook hoe wordt geborgd (privaatrechtelijk en publiekrechtelijk) dat die erfafscheiding in stand blijft.

Stikstof

Door de realisatie van 50 woningen zal in de aanlegfase niet voldaan kunnen worden aan de uit te stoten stikstofemissies. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering voorziet weliswaar in een partiële vrijstelling voor de tijdelijke emissies gedurende de aanlegfase van bouwwerkzaamheden, maar de verwachting is dat de Afdeling Bestuursrechtspraak deze vrijstelling niet zal goedkeuren. Daarbij is bovendien van belang dat bij dit project slechts een inschatting is gemaakt van de uit te stoten emissies omdat er nog geen aannemer bekend is. Er is niet aangetoond dat deze inschatting correct is. Daarbij hebben gemeentes ook een verantwoordelijkheid om de stikstofemissies zo laag mogelijk te houden. Ook na de realisatie zal veel sprake zijn van verkeer waarbij bovendien ten onrechte de bezoekers van de woningen niet zijn meegenomen in de berekening.

Natuur

Uit het natuuronderzoek blijkt dat er verbeteringen voor het plangebied zijn voorgesteld. Niet gebleken is dat deze verbeteringen waaronder het verbreden van de wateren en het aanleggen van groenstructuren in het ontwerp zijn opgenomen.

6.4 Aanbevelingen ter bevordering van stadsnatuur

Met behulp van enkele eenvoudige maatregelen kan de natuur in het plangebied versterkt worden en krijgen planten en dieren ook in nieuwe ontwikkelingslocaties de ruimte. Hiervoor worden voor dit plan de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het verbreden van wateren rondom planpercelen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers;
- Het plaatsen van vleermuiskasten of geschikt maken of open houden van spouwmuren van nieuwbouw voor vleermuizen;
- Plaatsen van voorzieningen voor Huismussen, Spreeuwen en Gierzwaluwen d.m.v. speciale dakpannen, vogelvides of inmetselstenen;
- Beplanten en aanleggen van groenstructuren met inheemse soorten die insecten, vogels en vlinders kunnen aantrekken.

Conclusie

De ontwerpstukken zijn niet in overeenstemming met artikel 3.1 Wro, en deze stukken strekken niet ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Zonder de belangen van cliënten hierbij te betrekken en te onderzoeken in hoeverre zij worden geraakt door dit plan, is gehandeld in strijd met de artikelen 3.1 Wro, 3:2 en 3:4 en 3:46 van de Awb. Het project is hierdoor niet uitvoerbaar, zodat uw raad gehouden is om het bestemmingsplan niet op deze wijze vast te stellen.

Om er zeker van te zijn dat deze zienswijze u tijdig bereikt, wordt die ook per aangetekende e-mail toegezonden.

Met vriendelijke groet,

E.C.W. van der Poel

SCHENKEVELD. advocaten

Bijlage 1

GEMEENTE Medemblik

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Medemblik

Nr. 296914

30 juni

2022

Ontwerpbestemmingsplan 'Wognum-Bloesemgaerde Noord'' en ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening maken burgemeester en wethouders bekend dat met ingang van 1 juli 2022 voor een periode van zes weken het ontwerpbestemmingsplan 'Wognum-Bloesemgaerde Noord' en het ontwerpbesluit voor een hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder ter inzage ligt.

Wat houdt het bestemmingsplan in?

Het ontwerpbestemmingsplan is een juridisch-planologische regeling voor het realiseren van maximaal 50 woningen op de locatie Bloesemgaerde Noord gelegen tussen Westeinderweg 5 en 7 te Wognum. Het programma bestaat uit circa 25% sociale huurwoningen, circa 25% goedkope koopwoningen en circa 50% middeldure en dure koopwoningen. Voor het gebied is een ontwikkelkader opgesteld. Het ontwikkelkader bevat uitgangspunten waarmee een nog nader te bepalen ontwikkelende partij de totale gebiedsontwikkeling kan uitvoeren.

Wat houdt het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder in?

Het besluit hogere grenswaarde is nodig omdat niet kan worden voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB voor wat betreft het geluid van de nabijgelegen weg (Westeinderweg). De geluidsbelasting blijft wel binnen de maximale grenswaarde van de Wet geluidhinder (63 dB). De Wet geluidhinder bepaalt dat het college een hogere grenswaarde mag vaststellen indien de geluidsbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde inzit. In dat geval moet het college nagaan of maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting onder de voorkeurswaarde te krijgen.

In het ontwerpbesluit voor de hogere waarde Wet geluidhinder en het bijbehorende geluidsonderzoek kunt u lezen dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig, niet kosteneffectief en stedenbouwkundig niet gewenst zijn. Voor het bouwplan betekent dit dat er mogelijk aanvullende isolerende maatregelen getroffen moeten worden om aan het maximum binnenniveau (33 dB) uit het Bouwbesluit te voldoen.

Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere grenswaarde bekijken?

Het ontwerpbestemmingsplan kunt u van 1 juli tot 12 augustus 2022 op de volgende manieren inzien:

- Op www.ruimtelijkeplannen.nl kunt u het ontwerpbestemmingsplan inzien. Op deze site kunt u zoeken op het identificatienummer of PlanID: NL.IMRO.0420.BPWOGNUMBLSMGN-ON01. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder en de bijbehorende kaart treft u als bijlage in het ontwerpbestemmingsplan.

- Een papieren versie van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde kunt u inzien in het gemeentehuis van Medemblik bij het Klantcontact Centrum in Wognum.

Reageren op het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarde?

U kunt op het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde reageren door een zienswijze in te dienen tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Dit kan op de volgende manieren:

- Schriftelijk: een schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres en een motivatie waarom u het niet eens bent met het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde. U kunt uw zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan per post versturen aan de gemeenteraad van Medemblik, Postbus 45, 1687 ZG Wognum, onder vermelding van nummer Z-22-413264. U kunt uw schriftelijke zienswijze ook als bijlage via de e-mail versturen. Dit kan naar info@medemblik.nl. Uw zienswijze tegen het ontwerpbesluit hogere waarde Wet geluidhinder dient u onder vermelding van nummer Z-22-400213 via hetzelfde postnummer of e-mailadres in bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik.

• Mondeling: u maakt via het Klantcontact Centrum, telefoonnummer (0229) 85 60 00, een afspraak met één van de medewerkers van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling voor het indienen van een mondelinge zienswijze.

Iedereen die een zienswijze indient, ontvangt een brief of e-mail met een uitleg over de procedure en wat de gemeente met uw zienswijze doet.

SCHENKEVELD. advocaten

Bijlage 2

GEMEENTE
Medemblik

Uw kenmerk	
Uw brief van	
Zaaknummer	Z-17-002568
Documentnummer	DOC-17-012985
Bijlage(n)	diverse
Doorkiesnummer	(0229) 85 60 00
Verzonden	- 2 MEI 2017

Behandelend ambtenaar

Onderwerp besluit omgevingsvergunning

Geachte

Hierbij ontvangt u de volgende documenten:

- de omgevingsvergunning voor het bouwen van een paardenstal en realiseren van paardrijbak met paddock en mestbak op het perceel Westeinderweg 7 in Wognum;
- factuur;
- meldingsformulier start werkzaamheden.

Dit besluit wordt binnenkort gepubliceerd in de gemeentelijke voorlichtingsrubriek van het weekblad "de Medemblikker". Binnen zes weken na de verzenddatum van het besluit kan bezwaar worden ingesteld.

Wij maken u erop attent dat u gedurende deze periode bouwt op eigen risico. Eventuele bezwaren of beroep schorsen echter niet automatisch de werking van ons besluit.

Hoewel de vergunning is afgegeven kunnen er nog andere wettelijke belemmeringen bestaan voor de uitvoering van de bouw, zoals bijvoorbeeld andere benodigde vergunningen of burenrechtelijke aspecten (bouwen op of boven de grond van derden).

Een kopie van de omgevingsvergunning kan door ons naar de Belastingdienst worden gestuurd.

Wij wijzen u erop dat het (ver)bouwen moet gebeuren volgens de voorschriften die bij de omgevingsvergunning zijn gevoegd. Het is daarom verstandig deze voorschriften aandachtig door te lezen voordat u met de bouw begint.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Medemblik,

Ondersteunend medewerker vergunningen
Afdeling Omgeving & Samenleving

Kopie aan:

Postbus 45, 1687 ZG Wognum / telefoon (0229) 85 60 00 / fax (0229) 85 69 99 / info@medemblik.nl / www.medemblik.nl

GEMEENTE
Medemblik

OMGEVINGSVERGUNNING

Op 12 maart 2017 hebben wij van een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een paardenstal en realiseren van paardrijbak met 3 verlichtingspalen, een paddock en mestbak aan de Westeinderweg 7 in Wognum. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z-17-002568.

Besluit
Wij besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en de voorschriften deel uitmaken van de vergunning.

Wij verlenen de omgevingsvergunning voor de activiteit:
- "Bouwen" voor het bouwen van een paardenstal en realiseren van een paardrijbak met 3 verlichtingspalen, een paddock en mestbak;
- "Afwijken van het bestemmingsplan",

aan de Westeinderweg 7 in Wognum.

Procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit "Bouwen" aan artikel 2.10 van de Wabo en voor de activiteit "Afwijken van het bestemmingsplan" aan artikel 2.12 van de Wabo. Verder is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht.

Overwegingen
Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag.

Bestemmingsplan
De betreffende locatie is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Dorpskernen IV" van kracht is. Het perceel heeft de bestemming "Wonen" ex artikel 28, "Agrarisch" ex artikel 3 en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2" ex artikel 38.

Het plan is in strijd met artikel 28.2.2 sub b van de bouwregels. Hierin is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken ten hoogste 60 m^2 per hoofdgebouw zal bedragen. De paardenstal heeft een oppervlakte van 162 m^2 en de oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt 82 m^2. Het totaal aan gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bebouwing komt op 244 m^2.

Artikel 28.4 sub h van het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid af te wijken van het bestemmingsplan (mits dit niet leidt tot onevenredige afbreuk aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden) voor het bepaalde in:

artikel 28.2.2 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 300 m^2, mits het bouwperceel groter is dan 750 m^2.

Het plan is tevens in strijd met artikel 3.2.2 sub d van de bouwregels. Hierin is bepaald dat er geen bouwwerken ten behoeve van paardrijbakken worden gebouwd. Er wordt een paardrijbak gebouwd.

Het plan is ook in strijd met artikel 3.5.1 onder k van de gebruiksregels. Hierin is bepaald dat het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijbak strijdig is met de bestemming. De grond gaat gebruikt worden voor het realiseren van een paardrijbak en paddock.

Artikel 3.4.7 van het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om af te wijken van het bepaalde in artikel 3.2.2. sub d, in die zin dat de paardrijbak en/of een paddock gebouwd kunnen worden mits tevens de in artikel 3.6.5 bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

Artikel 3.6.5 van het bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om af te wijken van het bepaalde in artikel 3.5.1 onder k, in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak, mits:

a. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd en goed landschappelijk wordt ingepast;
b. de afstand van een paardrijbak tot de perceelgrens ten minste 5.00 meter bedraagt;
c. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1200 m2 bedraagt;
d. de verlichting objectgericht is, dit dient te worden aangetoond met een verlichtingsrapport;
e. de bouwhoogte van een hek rondom een paardrijbak ten hoogste 1,50 meter bedraagt;
f. er vanwege de paardrijdbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden;
g. de afstand van de paardrijbak ten minste 30 meter tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt;
h. de paardrijbak binnen een afstand van ten hoogste 100 meter tot de eigen woning wordt aangelegd.

Op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 1° van de Wabo juncto artikel 28.4 sub h, artikel 3.4.7 en artikel 3.6.5 van het bestemmingsplan "Dorpskernen IV" is het mogelijk om af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan.

Er bestaan geen belemmeringen voor het verlenen van de omgevingsvergunning met een beperkte afwijking door gebruikmaking van de voornoemde afwijkingsmogelijkheid. De argumenten hiervoor zijn de volgende:

- Het plan past binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 2", de archeologische waarden wordt door de bouwactiviteiten niet onevenredig geschaad;
- De paardrijbak en paddock worden uit het zicht van de openbare weg gesitueerd, omdat de paardrijdbak achter de bebouwing van het perceel wordt aangelegd en de bomen langs de perceelsgrens blijven staan;
- De afstand van de paardrijbak tot de perceelgrens van de buren is tenminste 5,00 meter;
- De oppervlakte van de paardrijbak wordt 20 x 40 m en de oppervlakte van de paddock wordt 16 x 20 m en blijft binnen het maximum van 1200 m^2;
- Uit het verlichtingsrapport d.d. 24 maart 2017, blijkt dat er (objectgerichte) verlichting wordt aangebracht. De Regionale uitvoeringsdienst heeft het rapport beoordeeld en wordt er voldaan aan het gestelde in de Richtlijn Lichthinder;
- Er wordt geen hek rondom de paddock geplaatst maar weidepalen met lint / koord;
- Het hek rondom de paardrijbak heeft een hoogte van maximaal 1,50 meter;
- Gezien de ligging veroorzaakt de paardrijbak geen hinder voor nabijgelegen woningen van derden, omdat de woningen van derden op voldoende afstand liggen;
- De afstand van de paardrijbak tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt meer dan 56 meter;
- De paardrijdbak wordt binnen een afstand van 86 meter tot de eigen woning aangelegd.
- De mestbak wordt aan de achterzijde van de paardenstal gesitueerd en vloeistofdicht uitgevoerd. De afstand van de mestbak tot aan de dichtstbijzijnde woning van derden is meer dan 50 meter;

- Langs de Westeinderweg zijn bij vele woningen aan de achterzijde grote bijgebouwen aangebracht. Het bebouwingsbeeld wordt door de bouw van de paardenstal en aanleg van de paardrijbak niet verstoord;
- De paardenstal en paardrijbak worden alleen hobbymatig gebruikt door de bewoners van Westeinderweg 7. De verkeersveiligheid is daardoor niet in geding;
- De gebruiksmogelijkheden voor aangrenzende gronden worden niet beperkt. Zowel de paardenstal als de paardrijbak met paddock worden op een dusdanige afstand van de aangrenzende bebouwing gerealiseerd dat er geen hinder wordt ondervonden. Op Westeinderweg 9 is de dichtstbijzijnde woning gelegen, maar deze woning zal niet in zijn gebruiksmogelijkheden worden beperkt. De woning op Westeinderweg 5 is op een dusdanig grote afstand gelegen dat ook hier geen hinder wordt ondervonden. Aan de overzijde is op Westeinderweg 2A een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf zal door de bouw van de paardenstal en de paardrijbak niet in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Archeologie
Op grond van artikel 38.2 van de bouwregels is er voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 100 m2 en dieper dan 0.35 meter onder het maaiveld plaatsvinden moet worden aangetoond zijn dat:

a. geen archeologische waarden aanwezig zijn; dan wel
b. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad; dan wel
c. de archeologische waarden door bouwactiviteiten niet kunnen worden verstoord.

Uit het advies van Archeologie West-Friesland van 12 april 2017 blijkt dat door de geringe omvang van de ingreep en de geringe bodemverstoring er geen nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg noodzakelijk is.

Bouwverordening
Er is op eigen terrein voldoende parkeer- en laad en losruimte.
Het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening van de gemeente Medemblik.

Bouwbesluit
Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit.

Welstand
Het bouwplan is op 6 april 2017 voorgelegd aan de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik en onder nummer 170090 positief beoordeeld. Het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Wij achten ons, gezien de hiervoor genoemde overwegingen, gerechtvaardigd de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Ook anderszins bestaan er geen bezwaren tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Bijgevoegde documenten
De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- Aanvraagformulier d.d. 12-03-2017
- Erfinrichtingstekening d.d. 31-01-2017

- Plattegrond, gevels en doorsnede d.d. 15-03-2017
- Archeologische Quickscan d.d. 12-04-2017
- Gegevens betreffende manegeverlichting d.d. 24-03-2016
- Advies Regionale Uitvoeringsdienst NHN d.d. 05-04-2017
- Foto lichtarmatuur in zijn geheel
- Foto lichtarmatuur van onderaf genomen
- Tekening plattegrond

Nog in te dienen gegevens en bescheiden
Minimaal drie weken voor de start van de betreffende bouwwerkzaamheden moet de gemeente de in tweevoud ingediende tekeningen en berekeningen hebben goedgekeurd, van:
- Het palenplan;
- De beton-, hout- en staalconstructies;
- De spantconstructies.

De voorschriften
U bouwt overeenkomstig de voorschriften die bij dit besluit horen.
Inwerkingtreding
Op grond van artikel 6.1 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt dit besluit in werking met ingang van de dag na zijn bekendmaking.

Namens burgemeester en wethouders van Medemblik,

Seniormedewerker Omgevingszaken

Datum: 2 mei 2017
Verzenddatum: - 2 MEI 2017

Leges
Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Hieronder vindt u een specificatie van dit bedrag.

Vastgestelde bouwkosten € 40.000,00

Legesspecificatie:
Tarieventabel leges 2017

Leges artikel 3.3.1	planologisch strijdig gebruik in combinatie met bouwen (binnenplanse afwijking)	€ 189,04
Leges artikel 3.1.1	bouwactiviteit	€ 1.360,00
Totaal legesbedrag:		**€ 1.549,04**

GEMEENTE
Medemblik

Bent u het niet eens met dit besluit?
Binnen zes weken na de dag waarop het besluit is verzonden kunt u een bezwaarschrift indienen. Het bezwaarschrift stuurt u aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik, Postbus 45, 1687 ZG Wognum.

Eisen waaraan een bezwaarschrift moet voldoen
In het bezwaarschrift moet in ieder geval staan:
- uw naam en adres;
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt;
- datum en ondertekening.

Per e-mail of internet
Nadrukkelijk melden wij dat een e-mail bericht niet als bezwaarschrift in behandeling wordt genomen. Een bezwaarschrift als bijlage bij het e-mail bericht dat aan alle eisen voldoet, wordt wel in behandeling genomen.
Ook is het mogelijk bezwaar te maken via een formulier dat op de website van de gemeente is geplaatst (www.medemblik.nl). Voor de ondertekening moet u een digitale handtekening (Digid) hebben.

GEMEENTE Medemblik

Voorschriften.

behorende bij de omgevingsvergunning Z-17-002568 van burgemeester en wethouders van Medemblik, ten behoeve van het bouwen van een paardenstal en realiseren van paardrijbak met paddock en mestbak op het perceel Westeinderweg 7 in Wognum.

1. Algemeen
Onderstaande voorschriften of aandachtspunten horen bij de verleende omgevingsvergunning, voor zover van toepassing op uw bouwwerk:
- Het bouwen moet gebeuren volgens de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- De omgevingsvergunning moet altijd op het werk aanwezig zijn. Op verzoek moet de medewerker Handhaving en Veiligheid de vergunning kunnen inzien.

2. Goedkeuring constructieve tekeningen/berekeningen
Minimaal drie weken voor de start van de betreffende bouwwerkzaamheden moet de gemeente de in tweevoud ingediende tekeningen en berekeningen hebben goedgekeurd, van:
- Het palenplan;
- De beton-, hout- en staalconstructies;
- De spantconstructies.

3. Kennisgeving starten van verschillende bouwwerkzaamheden
De afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling moet ten minste twee dagen voor de start van elk hierna te noemen onderdeel van het bouwproces worden ingelicht over:
- Het starten van de werkzaamheden, inclusief ontgravingswerkzaamheden;
- Het inbrengen van de funderingspalen, inclusief het slaan van de proefpalen;
- De grondverbeteringswerkzaamheden;
- Het storten van betonconstructies.

U kunt hiervoor het bijgevoegde formulier "melding start werkzaamheden" gebruiken.

4. Archeologie
Archeologie West-Friesland wil de toekomstige graafwerkzaamheden monitoren. Hiervoor worden geen kosten in rekening gebracht en dit zal niet tot noemenswaardige vertragingen leiden. Vondsmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Erfgoedwet) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het provinciaal Depot van Bodemvondsten te Castricum. Het is van belang dat Archeologie West-Friesland minstens een week van tevoren wordt geïnformeerd over de start van de werkzaamheden (Aad Weel: 06-528 24 909

5. Veiligheid op het bouwterrein
Het bouwen en alles wat daarmee samenhangt moet op een veilige wijze gebeuren. Dit betekent dat onder andere de nodige veiligheidsmaatregelen zijn genomen voor de in de weg gelegen werken en de weggebruikers en voor naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers.

6. Opslaan bouwmaterialen, machines en keten
Aangevoerd bouwmateriaal, materieel en keten moeten op het bouwperceel worden opgeslagen. Als dit niet mogelijk is en gebruik moet worden gemaakt van grond die eigendom is van gemeente Medemblik, moet hiervan een schriftelijke melding worden gedaan. U doet dit minimaal twee weken voordat de opslag is gewenst via
www.medemblik.nl/Bestuur_en_organisatie/Verordeningen_regelgeving_en_beleid/Regelgeving_en_beleid/Openbare_orde_en_veiligheid/Plaatsen_van_opslag

7. Gereedmelding van de (bouw)werkzaamheden
Het gereed melden van de (bouw)werkzaamheden moet op de volgende manier gebeuren:
a. Het beëindigen van de werkzaamheden, waarvoor de omgevingsvergunning is verleend, moet worden gemeld bij de medewerker Handhaving en Veiligheid op de dag van beëindiging.

b. Deze melding kan schriftelijk of per e-mail worden gedaan.

Voor meer informatie over het gereed melden kunt u contact opnemen met de medewerker Handhaving en Veiligheid.

8. Intrekken vergunning

Het college van burgemeester en wethouders kan de omgevingsvergunning intrekken als:

- Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning geen begin met de (bouw)werkzaamheden is gemaakt;
- Tussen het begin en het einde van de (bouw)werkzaamheden deze werkzaamheden langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen.

Dit staat in artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
Het college heeft in de "Beleidsregels intrekken omgevingsvergunning bouwen" vastgesteld wanneer dit artikel wordt toegepast.

Belangrijke e-mail adressen en algemeen telefoonnummer,

U kunt alle medewerkers bereiken via telefoonnummer (0229) 85 60 00.

Advies,

Informeren buren

Wij adviseren u voor het starten van de werkzaamheden uw buren te informeren over uw bouwplannen.

Toestemming buren

Als u, om uw bouwplan te realiseren, gebruik moet maken van het erf van uw buren adviseren wij u om voor de start van de werkzaamheden toestemming te vragen voor het gebruik van hun erf.

Erfinrichtingsplan, Westeinderweg 7, Wognum

Paddock

Mestopslag met gemetselde muren

Voorbeeld te realiseren paardenstal

Mestopslag van prefab beton

Salix 'Chermisina'

Beeld knotwilgen langs waterkant

Voorbeeld verlichting pad naar paddock

Beoogd beeld grasveld tussen stal en uitloopweide

Voorbeeld mogelijke bolders

Picknicktafel onder een hoogstam fruitboom

Voorbeeld van een te realiseren paardenbak

3 masten aan één zijde van de paardenbak

ADVIESBUREAU MARIETTE VAN DEN BERG

Aan de getoonde referentiebeelden kunnen geen rechten ontleend worden

SCHENKEVELD. advocaten

Bijlage 3

Verslag 73e (online) vergadering ARO, 28 oktober 2020

Aanwezige ARO-leden:

Namens de provincie:

1. ***Opening en mededelingen***

De opent de online vergadering en heet iedereen van harte welkom, speciaal de twee nieuwe ARO-leden, die er vandaag voor het eerst bij zijn. De zelf is vandaag voor het laatst aanwezig in de rol van voorzitter. In december draagt hij het stokje over aan de nieuwe, onafhankelijk voorzitter.

2. ***Algemene punten en voorbespreking agenda (niet openbaar gedeelte).***

Het verslag van de 72e ARO-vergadering van 16 september 2020 wordt vastgesteld.

De secretaris doet een terugmelding over de stand van zaken rond een aantal plannen die eerder in de ARO zijn behandeld en over de komende wijzigingen in de samenstelling van de ARO.

3. ***Woningbouwontwikkeling Bloesemgaerde Noord, Wognum, gemeente Medemblik***

Aanwezig bij dit agendapunt: (gemeente Medemblik), (stedenbouwkundige Breen Stedenbouw), (provincie Noord-Holland, BEL/RO).

geeft een toelichting op de planontwikkeling. Op dit moment is er nog geen concreet plan, maar een ontwikkelkader dat ingebracht wordt in de aanbestedings-procedure. In 2019 is al een kader met stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld door bureau HzA. Op basis daarvan is uitgebreid geschetst op verschillende mogelijkheden en er is een participatietraject doorlopen. Ook is er binnen de gemeente zelf uitgebreid afgestemd over de inrichtingsmogelijkheden. Er is gerekend en getekend en er zijn meerdere varianten onderzocht om financieel uit te komen en gehoor te geven aan de wensen van omwonenden.

gaat nader in op de planlocatie, waarbij een onderscheid te maken is tussen een deel dat aansluit bij het lint langs de Westeinderweg en een deel dat aansluit bij de bestaande wijk. De ontsluiting van het gebied op de Westeinderweg is tevens de hoofdontsluiting voor de aangrenzende wijken. De planopzet is geënt op het onderliggende landschap, waarbij de kavelrichting wordt opgepakt. Het noordelijk deel krijgt een erfopzet, die wat betreft typologie aansluit bij het lint. Er is nog wel vrijheid in de verdere uitwerking van de schuren achter de stolp. Een hindercontour van een naastgelegen agrarisch bedrijf

maakt het onmogelijk om aan de noordwestzijde woningen te bouwen. Hier is de toegang gepositioneerd en komen gemeenschappelijke parkeervoorzieningen. De zuidzijde bestaat uit woningen langs een centrale ontsluitingsweg en twee 'inprikkers'. Er zijn geen voor- of achterkanten van woningen op de aangrenzende wijk gericht. Dit was een wens van de omwonenden. De waterloop aan de oostzijde wordt verbreed van 6 naar 9 meter ten behoeve van de watercompensatie.
Op basis van de schetsen is het plan weer geabstraheerd tot een overzicht waarop te zien is wat openbaar en uitgeefbaar is en wat de uiterste bebouwingsgrenzen zijn. Daarnaast zijn verschillende andere uitgangspunten gedefinieerd, onder andere voor de beeldkwaliteit. De proefverkaveling die is gemaakt dient dus alleen als voorbeelduitwerking. Ook zijn referentiebeelden opgenomen. voegt toe dat het in dit plan gaat om 25% sociale huurwoningen, 25% goedkope koopwoningen en 50% middeldure tot dure koopwoningen.

De ARO vraagt of er archeologische onderzoek heeft plaatsgevonden in het gebied, vanwege het feit dat hier sprake is van een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. geeft aan dat er inderdaad archeologisch onderzoek is gedaan. Er zijn echter geen archeologische sporen aangetroffen.
De commissie merkt op dat de kaderstellende notitie en kaart met stedenbouwkundige randvoorwaarden nogal verschillen van de eerder opgestelde notitie van HzA. Wat is de waarde nog van die eerdere notitie? En hoeveel ruimte zit er nog in de nu voorgestelde opzet? : zegt dat het klopt dat de huidige opzet afwijkt van de eerdere uitgangspunten. Dit is het gevolg van het rekenen en tekenen.
De ARO vraagt of het feit dat de ontsluiting door het wijkje tevens de hoofdontsluiting is voor de aangrenzende wijken niet voor problemen zorgt. zegt hierop dat het een 30 km/u-zone wordt, zodat het verkeerskundig in elk geval geen problemen oplevert.

De commissie constateert dat de stolp en de schuren wel erg fors zijn uitgevallen ten opzichte van de overige bebouwing in het lint, waarin al wel grote stolpboerderijen aanwezig zijn. Het referentiebeeld is wel erg aansprekend. Geschakelde schuren zijn als bebouwingstype hier ook niet gangbaar. Ook heeft het parkeren hier een grote omvang, wat de entree van de wijk minder aantrekkelijk maakt. Het is wenselijk dat het parkeren meer naar achteren en meer uit het zicht wordt opgelost. Het valt ook op dat er achter de schuren nog een rijtje woningen op het erf staat dat niet bij het erf past. Normaalgesproken wordt een erf begrensd door water en/of erfbeplanting, maar dat is hier niet het geval. Verder constateert de commissie dat in de eerdere planopzet van bureau HzA aan de westzijde sprake was van een openbare route langs het water, maar deze is niet meer terug te vinden op de kaart. Ook aan de oostzijde is het aanvankelijk openbare deel nu geprivatiseerd. De gebiedseigenschappen komen niet in de woonkwaliteit terug. In de eerder aangelegde, aangrenzende wijken is goed omgegaan met de kavelrichting en is de verdraaiing in de verkaveling mooi opgelost door wigvormige openbare ruimtes te maken. Nu wordt de kavelverdraaiing aan de westzijde opgelost aan de achterzijde van de woonkavels, en dus niet zichtbaar. De woonkavel aan de uiterste zuidwestzijde is groter en loopt tot de oever van de waterloop, terwijl dit aanvankelijk een groene, openbare strook was. Ruimtelijk en ook ecologisch gezien is dit niet wenselijk.

reageert hierop dat het plan weliswaar nog niet klaar is, maar dat de financiële uitgangpunten wel een belangrijke rol spelen. In de raad is vastgesteld dat er 50 woningen moeten komen. Dit maakt dat er weinig rek zit in het plan. Een wigvormige openbare ruimte langs de weg blijkt bijvoorbeeld financieel niet uitvoerbaar. Vooral aan de noordzijde, in het deel waar niet gebouwd kan worden, zit nog wel wat rek.
beaamt dat de stolp en de schuren erg groot zijn en dat de begrenzing van het erf aan de zuidzijde helderder kan. zegt toe om de opmerkingen die zijn gemaakt bij de verdere uitwerking mee te nemen.
De ARO doet de suggestie om de gewenste wigvormige ruimte te zoeken in de voortuinen van de woningen aan de westzijde van het plan door in noordelijke richting de voortuinen geleidelijk aan wat dieper te maken. Dit gaat dus niet ten koste van de oppervlakte van de kavels, maar levert ruimtelijk gezien een beter beeld op. Of er kan voor gekozen worden om de woningen langs de inprikkers aan de oostzijde een gelijke opzet te geven als de woningen aan de overzijde van het water. Dit geeft ook mogelijkheid voor een wigvormige interne ruimte. Als de kavels (vrijstaand of tweekappers) langs de 'inprikkers' aan de oostzijde van het plan gedraaid kunnen worden, zijn de doodlopende zijwegen niet nodig. De openbare ruimte die vrijkomt zou ook aan de achterzijde van de woningen langs het water terug kunnen komen, inclusief een wandelpad, zoals in de oorspronkelijke uitgangspunten stond.

De ARO zegt dat de bajonet in de ontsluitingsweg op zich past bij de erfopzet. In de bajonet komen twee richtingen samen, wat vraagt om een stedenbouwkundige verbijzondering. Hier zou meer recht moeten worden gedaan aan de overgang tussen het erf en de woningen daarachter. Geadviseerd wordt om hier een bredere groene rand te maken, al is het maar omdat je anders tegen de schutting van de eerste woning aankijkt. Je zou de eerste tweekapper hier ook noord-zuid kunnen richten. Het rijtje woningen, zoals nu ingetekend, past niet bij het erf als een kenmerkende typologie. De ARO stelt voor om ook hier ruimte te scheppen voor een strook 'erfbeplanting' en daarbij tevens de ruimte tussen de schuren en het rijtje woningen te vergroten of het rijtje elders te positioneren, bijvoorbeeld op de kop aan de westzijde.

De commissie constateert dat het programma te zwaar drukt op de kwaliteit van het woongebied. Wat kan er nog wel en niet in het vervolgproces? geeft aan dat het financiële verhaal niet de enige beperking is, maar dat er op basis van het participatieproces ook toezeggingen zijn gedaan richting omwonenden. Zij zegt dat er al veel geprobeerd is, maar dat gekeken zal worden of het lukt om de gemaakte opmerkingen nog mee te nemen.

Conclusie, samenvatting
De ARO vindt dat er voldoende aanleiding is om op deze locatie woningbouw te ontwikkelen. De commissie kan echter nog niet positief adviseren over het voorgestelde plan en de ruimtelijke randvoorwaarden. De oorspronkelijke uitgangspunten uit 2019, waarbij meer aandacht en ruimte was voor openbaar groen, komen niet of nauwelijks terug in de huidige opzet. Het programma voor deze ontwikkeling lijkt te zwaar om voldoende kwaliteit in de openbare ruimte te kunnen realiseren.
Het 'erf' aan de noordzijde past als typologie goed bij het bestaande lint, maar is wat betreft de omvang van de stolp en de schuren net te fors en een ruimtelijke omkadering/ begrenzing

ontbreekt. Het parkeren dient in de herziening van het erf anders te worden opgelost. De bajonet in de ontsluiting past op zich bij de kenmerken van een boerenerf, maar er is bij deze entree van de wijk behoefte aan een stedenbouwkundige verbijzondering. Hier zou meer recht moeten worden gedaan aan de overgang tussen het erf en de woningen daarachter. De ARO stelt voor om hier ruimte te scheppen voor een strook 'erfbeplanting' en daarbij ook de ruimte tussen de schuren en het rijtje woningen te vergroten of het rijtje elders te positioneren, bijvoorbeeld op de kop aan de westzijde.
De commissie doet de suggestie om de gewenste (zichtbare) verdraaiing in de kavelrichting niet te zoeken in de achtertuinen van de woningen aan de oostzijde van het plan, maar deze in de voortuinen van deze woningen of in de openbare ruimte terug te laten komen. Langs de waterloop aan de zuidwestzijde zou (weer) een openbare groene oever moeten komen. Daarnaast stelt de ARO voor om de woningen aan de oostzijde een kwartslag te draaien en de openbare ruimte, die vrijkomt door het achterwege laten van de twee doodlopende zijwegen, langs de waterloop terug te laten komen en hier tevens een openbaar pad te realiseren.
De ARO begrijpt dat het een worsteling is om deze ontwikkeling financieel rond te krijgen en tegelijkertijd voldoende ruimtelijke kwaliteit in het plan aan te brengen, maar vraagt toch om de voorstellen die door de commissie zijn ingebracht in de verdere uitwerking mee te nemen. De commissie ziet het plan graag nog een keer terug als het verder is uitgewerkt.

4. ***Woningbouwontwikkeling Molenblik/Schepenwijk III, nabij Bolzijl en Brakeweg, gemeente Medemblik***

Aanwezig bij dit agendapunt: (projectleider gemeente Medemblik), (projectmanager Zeeman Vastgoed), (stedenbouwkundige Volmer&Partners), ((provincie Noord-Holland, BEL/RO).

geeft een korte inleiding over deze ontwikkeling. Hij toont een kaart van het plangebied en legt uit dat het de bedoeling is om dit plan voor de uitbreiding aan de zuidzijde van Medemblik goed te laten landen in het gebied. Met deze ontwikkeling stapt Medemblik de polder in. Er is een uitgebreide analyse gemaakt van het gebied en de elementen waarmee in het plan rekening gehouden moet worden. Een uitdaging is de langzaam verkeersontsluiting richting Medemblik. Aan de zuidoostzijde sluit deze aan op de Brakeweg. Het autoverkeer kan geen gebruik maken van deze ontsluiting en wordt aan de noordwestzijde afgewikkeld richting de parallelweg van de provinciale weg. Het water is een belangrijk element in het plangebied. Dit wordt op boezemniveau aangelegd, zodat je vanuit het gebied de omgeving in kunt varen. Aan de noordzijde komen terraswoningen, in combinatie met rietoevers langs de hoofdwatergang (boezem). Aan de zuidzijde heeft dit water een fijnmaziger karakter, dat aansluit bij de sfeer van het lint langs de Brakeweg. Het nieuwe 'erf' aan de Brakeweg, met een windsingel en een centrale ruimte met woningen daaromheen, is een andere verbijzondering binnen de ontwikkeling. In het plan is aan de west- en zuidzijde een dijklichaam geprojecteerd, dat enerzijds zorgt voor de scheiding tussen de waterpeilen in het plangebied en de aangrenzende polder en anderzijds zorgt voor een zachte, groene begrenzing, zowel vanuit de wijk als van buitenaf. In de opzet van het

plan is ook gewerkt met zichtlijnen, onder andere richting de locatie van de voormalige molen ten oosten van het gebied, waar de wijk zijn naam aan ontleent.

De ARO vraagt waarom er een waterscheiding nodig is richting de aangrenzende polder. Wordt de wijk in zijn geheel opgehoogd? ; zegt dat dat klopt. Het huidige maaiveldniveau loopt in westelijke richting af. Om het water in de wijk op boezemniveau te krijgen is een ophoging nodig. De ARO merkt op dat er wellicht extra maatregelen moeten worden genomen om kweloverlast in de aangrenzende landbouwpercelen te voorkomen. Vanuit duurzaamheid geredeneerd is het ophogen van het gebied, waar veel grondverzet voor nodig is, eigenlijk niet wenselijk. Het deels afgraven van de historische ringkade langs het boezemwater staat mogelijk op gespannen voet met de archeologische waarden en doet afbreuk aan de herkenbaarheid van de ontginningsgeschiedenis. In het plangebied zou de ophoging kunnen worden beperkt door sommige delen wel en andere niet of minder op te hogen. Hiermee wordt ook het hoogteverschil ten opzichte van het oorspronkelijk maaiveld inzichtelijk gemaakt. Het water is wel een goede verwijzing naar het water dat hier vroeger was voordat het gebied een droogmakerij werd. Aan de andere kant zou je ook kunnen concluderen dat een ontwikkeling in deze lager gelegen locatie op de schaal van Medemblik als geheel wat minder voor de hand ligt. Medemblik ligt immers op een kreekrug; deze ontwikkeling is een eerste sprong naar de lager gelegen delen.
Het contact van het water in de wijk met het boezemwater maakt de wijk aantrekkelijk. Het is dan wel wenselijk dat er een tweede verbinding komt aan de noordwestzijde, waardoor je echt een rondje kunt varen. Nu loopt het water hier dood. Het voordeel van het water in de wijk is ook dat er meer kansen ontstaan voor natuurontwikkeling dan in de huidige polder het geval is. Er worden verschillende natuurreferenties gebruikt, maar deze lijken op de plankaart van zeer bescheiden omvang. Er zou meer aandacht moeten zijn voor oevermilieus langs de waterlopen in de wijk en ook voor natuur in de groene delen van de wijk.
; beaamt dat het belangrijk is dat de natuur een plek krijgt in het plan. Bij de 'specials' zoals de terraswoningen, het erf en de grondwal is hier ruimte voor. De rest van het plan is redelijk traditioneel verkaveld.
In algemene zin mist de ARO doorsnedes van het gebied en onderdelen daarvan. Deze zouden meer inzicht kunnen geven in de opzet en de hoogteverschillen. De ARO vindt dat de hoofdentree voor autoverkeer op de huidige plek te weinig uitstraling heeft. Er zou meer gedaan moeten worden om een kenmerkender beeld te krijgen als je de wijk inrijdt. Een mogelijk alternatief is een hoofdentree zuidelijker op de Parallelweg, gekoppeld aan een breed profiel met groen en water in de wijk en aan de zichtlijn op de oude molen ten oosten van de wijk. De in het plan geplande ontsluitingsweg ligt ter plekke van de ooit gedempte ringvaart. Blijft de ontsluiting op dezelfde positie, dan zou daar meer mee kunnen worden gedaan in het ontwerp. De commissie vindt het 'erf' aan de zuidoostzijde een goed uitgangspunt, maar de erfbegrenzing mag wel wat sterker worden aangezet. Het erf zou niet alleen een verzameling gebouwtjes rond een centrale ruimte moeten zijn, maar zou zich ook meer kunnen gaan onderscheiden als de beplanting op de dijkjes langs de buitenrand van het plan wat minder prominent aanwezig zijn. Het beperken van die beplanting zorgt ook voor een betere (zicht)relatie tussen de wijk en de openheid van de aangrenzende polder. De ARO vindt de 'bastions' aan de west- en zuidwestzijde gebiedsvreemd en minder geslaagd. Tegelijkertijd vraagt de beëindiging van het dijkje aan de zuidoostzijde wellicht juist om een verbijzondering, in combinatie met het zicht op de windrotor. zegt hierop

dat de bastions bedoeld zijn om meer verblijfskwaliteit ter creëren en meer afwisseling in zichtlijnen. Bij nader inzien vindt hij de bastions ook wat minder geslaagd.
De ARO vindt dat de wijk gebaat is bij een collectieve ruimte ergens in het plan. Het midden in de wijk geprojecteerde parkje is daarvoor te beperkt en lijkt meer een verbreding van de weg. De ARO merkt verder op dat aan de oostzijde van het gebied een landschappelijke afronding, die aan de andere randen wel aanwezig is, ontbreekt. zegt hierop dat aan deze zijd gekozen is voor een afwisseling van privaat en openbaar gebied, met af en toe een doorzicht. Omdat er geen hoogteverschil is met de omgeving is een dijkje ook minder logisch. Het resterende stukje polder aan de oostzijde is ook wat minder aantrekkelijk door de aanwezigheid van een hoogspanningsleiding. De ARO doet de suggestie om aan de oostzijde een natuurvriendelijke oever te maken, waardoor er ecologische meerwaarde ontstaat.

De ARO vraagt of het omliggende gebied in handen is van ontwikkelaars en zo ja, of er dan nog een vervolg op deze woningbouwontwikkeling komt. legt uit dat Molenblik voortkomt uit de Structuurvisie voor Medemblik. Hierin staan mogelijke nieuwe locaties voor woningbouw. Het aangrenzende gebied aan de westzijde is inderdaad in handen van ontwikkelaars, maar de gemeente gaat eerst kijken waar in Medemblik het beste kan worden uitgebreid. Het gebied aan de oostzijde is van een particulier. Hier loopt bovendien de eerder genoemde hoogspanningsleiding, zodat hier niet ontwikkeld kan worden. De ARO merkt op dat, wanneer er mogelijk sprake is van een verdere ontwikkeling aan de westzijde, hier in het huidige plan rekening mee gehouden zou moeten worden. Er zou in elk geval een beeld moeten zijn wat de relatie is met het huidige dijkje en hoe in de toekomst het beeld wordt als er tussen de provinciale weg en het dijkje een nieuwe woonwijk verrijst. zegt dat dit inderdaad een aandachtspunt is. De locatie van de auto-ontsluiting speelt in elk geval al in op een mogelijke verdere ontwikkeling. vult aan dat aan de westzijde wel rekening gehouden moet worden met de geluidcontour van de provinciale weg.

De ARO vraagt of er vanuit de omwonenden nog sprake is van weerstand tegen deze ontwikkeling. legt uit dat omwonenden betrokken zijn bij de planontwikkeling. Er is een bewonersavond geweest en daar bleek dat woningzoekenden en ook veel omwonenden content waren met het plan.

Conclusie, samenvatting
De ARO is blij dat de commissie in een vroeg stadium van planontwikkeling wordt betrokken. Kijkend naar de huidige inrichtingsschets ziet de commissie positieve elementen, maar het plan verdient op meerdere punten aanscherping en verbetering.
Wat betreft de waterstructuur in de wijk, die op boezemniveau wordt gelegd, is de ARO positief. Om het water beter te benutten en een goed rondje te kunnen varen is het wenselijk dat er aan de noordwestzijde een tweede aansluiting op de boezem komt. Ook adviseert de commissie om langs de waterlopen natuurvriendelijke oevers aan te leggen, zodat er ecologische meerwaarde ontstaat. Wat betreft de begrenzing met het dijkje aan de west- en oostzijde is de ARO minder te spreken over de 'bastions'. Dit zijn gebiedsvreemde elementen, die beter achterwege gelaten kunnen worden. De beplanting zou hier ook wat minder prominent en transparanter kunnen, zodat er meer (zicht)relatie met de

aangrenzende open polder ontstaat. Het 'erf' zou wat sterker als erf moeten worden vormgegeven, inclusief een steviger erfbeplanting aan de buitenzijde. In het plan zou ook een wat grotere collectieve groene ruimte moeten komen, met meerwaarde voor de hele wijk. De ontsluitingsweg aan de noordwestzijde zou aantrekkelijker moeten worden ingericht, zodat hier een mooiere entree van de wijk ontstaat. Een mogelijk alternatief is een hoofdentree meer in het midden van de wijk, gekoppeld aan de zichtlijn op de oude molen. Hierdoor wordt het kwetsbare oevermilieu aan de noordzijde ontlast. Ook voor een eventuele tweede fase verdient een meer centrale ontsluiting de voorkeur.
Tenslotte merkt de ARO op dat in de huidige opzet ook op andere punten rekening gehouden zou moeten worden met een eventuele nieuwe woonwijk aan de westzijde, zeker in relatie tot de betekenis van het huidige dijkje. De vraag is hoe in de toekomst het beeld wordt als er tussen de provinciale weg en het dijkje een nieuwe woonwijk verrijst.
De ARO ziet het plan in een vervolgfase graag nog een keer terug.

5. *Rondvraag + afsluiting*

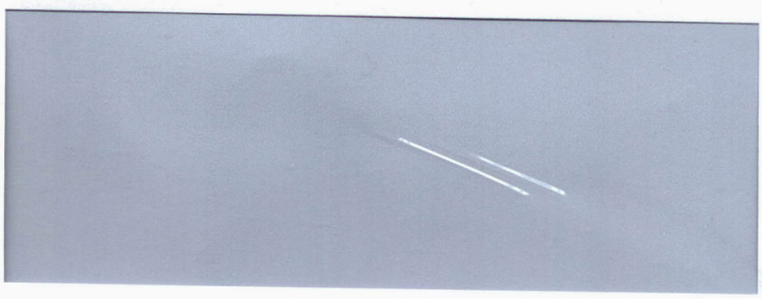
De volgende vergadering is op dinsdag 8 december 2020 vanaf 16:00 uur.

De voorzitter sluit de vergadering.

SCHENKEVELD. advocaten

Postbus 172 | 1800 AD Alkmaar

AANGETEKEND



SMN Post Noord Holland BV
Laan van Westenenk 94
7336AZ APELDOORN
THE NETHERLANDS

R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald

postnl

Recommandé

3SFMUR6778987

NL

Gemeente Medemblik
DE Gemeenteraad
Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 45
1687ZG WOGNUM

P2202

3SFMUR6778987