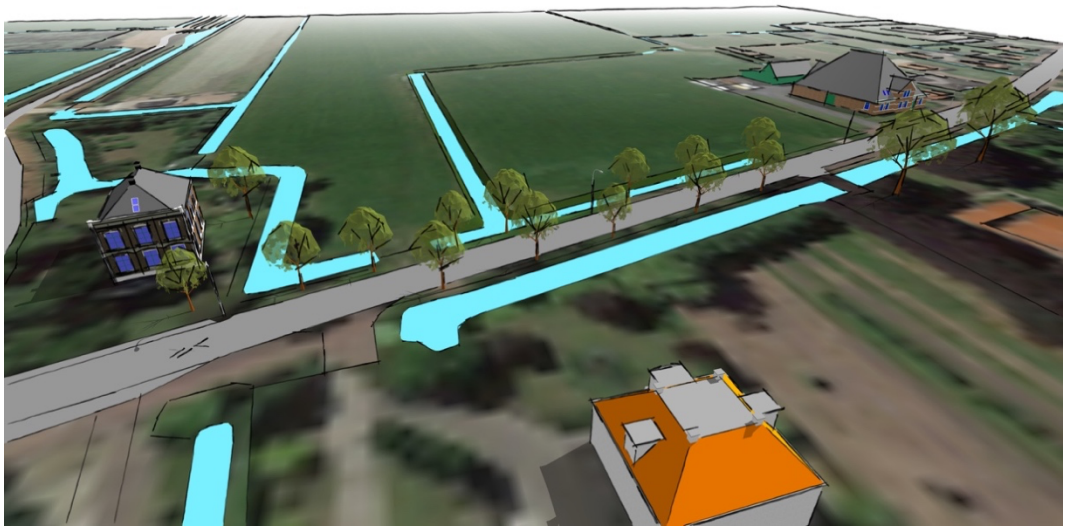
ir. JGM van der Linden
Stads- en gebiedsontwikkeling



Bestemmingsplan
Midwoud – Midwouder Dorpsstraat 25

Gemeente Medemblik

NL.IMRO.0420.BPMIDWDorpsstr25-VO01/ON01/VA01

April 2022

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	
1.1	Aanleiding tot planopstelling	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	9
2	BELEIDSKADER	
2.1	Europees beleid	10
2.2	Rijksbeleid	12
2.3	Provinciaal beleid	13
2.4	Gemeentelijk beleid	16
3	RUIMTELIJK KADER EN PLANBESCHRIJVING	
3.1	Landschappelijke karakteristiek	21
3.2	Openheid en ruimtebeleving	21
3.3	Ruimtelijke dragers	21
3.4	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	22
4	OMGEVINGSASPECTEN EN ONDERZOEK	
4.1	Geluidhinder	26
4.2	Hinder van bedrijven	27
4.3	Bodemsituatie	28
4.4	Luchtkwaliteit	31
4.5	Waterhuishouding	31
4.6	Flora en fauna	32
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	35
4.8	Externe veiligheid	37
4.9	Verkeer en Parkeren	38
4.10	Kabels en leidingen	38
4.11	Duurzaamheid	38
4.12	Milieueffectrapportage	39
5	JURIDISCHE OPZET	
5.1	Algemeen	42
5.2	Juridische vormgeving	43
6	UITVOERBAARHEID	
6.1	Economische uitvoerbaarheid	44
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44

BIJLAGE-toelichting

I	Akoestisch onderzoek; *Witteman 27-05-2020*	2
II	Archeologisch onderzoek; *Archeologische dienst West-Friesland 12-5-2020*	*22*
III	Bodemonderzoek Midwouder Dorpsstraat 25; Landview 25-6-2020	32
IV	Aanvullend Bodemonderzoek; *GRS Milieu 23-7-2021*	100
V	Bodemonderzoek Tripkouw 17; *Landview 31-12-2018*	151
VI	Quickscan Flora en Fauna onderzoek; *JM ecologie 20-05-2020*	228
VII	Nader onderzoek Flora en Fauna; *JM ecologie 11-05-2021*	249
VIII	Flora en Fauna onderzoek; Boothuis Tripkouw 17; vd Goes & Groot 18-12-2018	258
IX	AERIUS Stikstof berekening *Aanlegfase Midwouder Dorpsstraat 25*	297
X	AERIUS Stikstof berekening *Gebruiksfase Midwouder Dorpsstraat 25*	302
XI	AERIUS Stikstof berekening *Sloopfase Boothuis Tripkouw 17*	307
XII	Watertoets	312
XIII	KLIC-melding	325
XIV	Bouwkundig keuring rapport; *Adviesbureau Trinitrade 10-4-2019*	346
XV	De Ontwikkelingsvisie; *ir.JGMvanderLinden 1-11-2020*	382
XVI	Asbestinventarisatie Midwouder Dorpsstraat 25; *Asbestinvent BV 7-4-2020*	405
XVII	Asbestinventarisatie Boothuis Tripkouw 17; *Asbestinvent BV 18-11-2019*	419
XVIII	Aanmeldingsnotitie MER	460
XIX	Advies Omgevingsdienst nhn OD.336504; *25-3-2021*	469
XX	2de Advies Omgevingsdienst nhn OD.360432; *6-1-2022*	475
XXI	Wettelijke Eindcontrole na asbestsanering Boothuis Tripkouw 17; *PLM LAB 15-12-2021*	480
XX	3de Advies Omgevingsdienst nhn OD.365404; *1-3-2022*	485
XXI	Verkennend asbest en grondonderzoek Tripkouw 17; *GRS Milieu 22-3-2022*	487

BESTEMMINGSPLAN-regels

BIJLAGE-regels

I Lijst met bedrijven en hun aanduiding van hun categorie

II Lijst met beroepen aan huis

BESTEMMINGSPLAN-verbeeldingen

Perceel Midwouder Dorpsstraat 25, Midwoud

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding tot planopstelling

De eigenaren van het perceel Midwouder Dorpstraat 25 in Midwoud en initiatiefnemers hebben het plan opgevat hun perceel op te splitsen in twee gelijke delen, de bestaande bebouwing te verwijderen om plaats te maken voor een tweetal nieuw te bouwen woningen, elk met een eigen opgang vanaf de Midwouder Dorpsstraat.

Op grond van de bebouwingsregels van het vigerende bestemmingsplan "Dorpskernen I", is ter plaatse slechts één woning voorzien. Het splitsen van het perceel en het bouwen van een extra woning is dan ook in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Hiervoor is het noodzakelijk om middels een procedure af te wijken van het bestemmingsplan. Ten tijde van het principe verzoek is het plan destijds getoetst aan de beleidsregel "Inbreiding- en herstructurerings-locaties", deze beleidsregel bood ontwikkelingsmogelijkheden van onvoorziene initiatieven voor kleinschalige woningbouw. Inmiddels is deze beleidsregel vervangen door de beleidsregel "Woningen tussendoor". In deze beleidsregel worden zeven criteria beschreven waar rekening mee gehouden dient te worden bij nieuwe ontwikkelingen. De ontwikkeling aan de Midwouder Dorpsstraat 25 voldoet aan vier van deze zeven punten.

1. De ontwikkeling past in de kwantitatieve behoefte van de gemeente, de huidige woning aan de Midwouder Dorpsstraat 25 mag vervangen worden door een woning en op het perceel mag een 2de woning worden toegevoegd onder de strikte voorwaarde dat elders aan het lint een gebouw wordt onttrokken aan de bebouwing aan het lint. Het boothuis aan de Tripkouw 17 in Midwoud zal onttrokken worden aan het lint.
2. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied.
3. Er is sprake van een stedenbouwkundige verbetering.
4. Er wordt duurzaam en gasloos gewoond.

Onder deze voorwaarde is de gemeente voornemens medewerking te verlenen aan dit initiatief onder voorbehoud dat het ruimtelijk is onderbouwd.



Midwouder Dorpsstraat 25, Midwoud



Bestaande situatie Tripkouw 17, Midwoud

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie is gelegen aan de Midwouder Dorpsstraat 25 in Midwoud, kadastraal perceel nummer M-354. De locatie heeft een kadastrale grootte van ca. 12.690 m2. Het gehele perceel heeft de bestemming wonen. Het grootste deel van het perceel is vrij van bebouwing. De locatie wordt noordelijk begrensd door de Midwouder Dorpsstraat. Oostelijk en zuidelijk wordt de locatie begrensd door een kavelsloot en westelijk door percelen aan de Midwouder Dorpsstraat 27 en 28.



Perceel Midwouder Dorpsstraat 25, Midwoud

De locatie van het te verwijderen boothuis is gelegen aan de Tripkouw 17 in Midwoud, kadastraal perceel M-784.



Het boothuis Tripkouw 17, Midwoud

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Zowel het perceel aan de Midwouder Dorpsstraat 25 in Midwoud, waar de nieuwe ontwikkeling plaats zal vinden, als ook het perceel waar het te verwijderen boothuis aan de Tripkouw 17 staat, maken beide onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan Dorpskernen I, vastgesteld op 29 september 2016. Op de bestemmingsplan kaart is het gehele perceel aan de Midwouder Dorpsstraat 25 bestemd met de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbel-bestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Verder is het bouwvlak van de huidige woning ingetekend.



Enkelbestemming Wonen = geel
Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 = +
Uitsnede Bestemmingsplankaart Midwoud Midwouder Dorpsstraat 25



Enkelbestemming Wonen = geel
Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 = +
Uitsnede Bestemmingsplankaart Midwoud Tripkouw 17

Op de bestemmingsplan kaart is het gehele perceel aan de Tripkouw bestemd met de enkelbestemming "Wonen" en de dubbel-bestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Verder is het bouwvlak van het huidige, te verwijderen boothuis in het rood ingetekend.

Voor dit plan is een Ontwikkelingsvisie geschreven welke gedeeld is met de direct betrokken buren. Alle buren staan positief ten opzichte van de ontwikkeling van de 2 woningen op het perceel Midwouder Dorpsstraat 25. In een Klankborgroep prestentatie is de essentie van de ontwikkelingsvisie gepresenteerd voor betrokken op het gemeentehuis. De Ontwikkelingsvisie is als bijlage aan dit schrijven toegevoegd.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 zal het van belang zijnde beleidskader beschrijven dat door de verschillende overheidslagen is geschreven. In hoofdstuk 3 zal het ruimtelijk kader beschreven worden. In hoofdstuk 4 zullen de omgevingsaspecten beschreven worden en indien van toepassing getoetst worden, waarbij de conclusies van de onderzoeken kort beschreven zullen worden. Onderzoeken zullen als bijlage worden toegevoegd. In hoofdstuk 5 wordt de werking van het bestemmingsplan en de juridische regelingen toegelicht en tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 BELEIDSKADER

Inleiding

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is het relevante ruimtelijke beleid geanalyseerd om vast te stellen of daaruit randvoorwaarden voor dit bestemmingsplan voortkomen. Hiertoe is een onderscheid gemaakt tussen het Europees beleid, het rijksbeleid, het provinciale beleid en het beleid van de gemeente Medemblik.

2.1 Europees beleid

Beslissingen over het grondgebruik in Nederland worden tot op zekere hoogte in Brussel genomen. Zoals alle andere lidstaten van de Europese Unie heeft Nederland zich verbonden aan Europese wet-, regelgeving en richtlijnen volledig, nauwkeurig, bindend en tijdig te implementeren.

2.1.1 Milieubeleid

Het milieubeleid is een beleidsveld dat van invloed is op de ruimtelijke structuur, de kwaliteit van de leefomgeving en inrichting van bestemmingsplannen. Diverse onderdelen van het Europees milieubeleid hebben een aanzienlijke ruimtelijke impact in Nederland. Voorbeelden zijn grenswaarden voor luchtkwaliteit (fijn stof en stikstofdioxide), die gevolgen kunnen hebben voor woningbouw langs drukke wegen. In hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten en onderzoek worden de gevolgen op het gebied van het milieu op de locatie aan de Midwouder Dorpsstraat 25 beschreven.

2.1.2 Natura 2000

In 2010 heeft de Europese Unie zich ten doel gesteld de achteruitgang van de biodiversiteit te stoppen. Een belangrijk instrument hiervoor is de uitvoering van de gebiedsgerichte onderdelen van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Dit betekent het realiseren van een netwerk van natuurgebieden van Europees belang: het Natura 2000 netwerk. Dit netwerk heeft als hoofddoelstelling het waarborgen van de biodiversiteit in Europa. In dit verband is de afspraak gemaakt dat de lidstaten van de Europese Unie alle maatregelen nemen die nodig zijn om een 'gunstige staat van instandhouding' van soorten en habitattypen van communautair belang te realiseren. In 2002 zijn de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen in de Flora- en faunawet. De gemeente Medemblik grenst aan het IJsselmeer dat onderdeel uitmaakt van het Natura 2000 netwerk. Het plangebied is echter op meer dan 3 km afstand van het IJsselmeer gelegen waardoor het Natura 2000 netwerk geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

In hoofdstuk 4, omgevingsaspecten en onderzoek worden de gevolgen op het gebied van de Flora- en faunawet op de locatie aan de Midwouder Dorpsstraat 25 in Midwoud beschreven.

2.1.3 De Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water heeft tot doel landoppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater te beschermen om:

- Van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- De beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- Het aquatische milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- De gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

Deze Europese Kaderrichtlijn Water moet onderdeel zijn van het gemeentelijk beleid en derhalve ook van het ruimtelijk beleid. In Nederland vertaalt de Rijksoverheid de Kaderrichtlijn Water (KRW) in landelijke beleidsuitgangspunten, kaders en instrumenten. De Kaderrichtlijn Water (KRW) richt zich op grond- en oppervlaktewater en heeft als doel de kwaliteit van watersystemen in Europa te beschermen en waar nodig te verbeteren. De Minister van Infrastructuur en Waterstaat is eindverantwoordelijk voor de uitvoering van de KRW. Zij is dit mede namens de andere rijkspartijen en in nauw overleg met provincies, waterschappen en gemeenten.

In het Bestuursakkoord Water is de samenwerking in het waterbeheer en beleid tussen deze partijen vastgelegd. Provincie en gemeente geven invulling aan de uitwerking van het ruimtelijke waterbeleid, waarbij uitgangspunt is dat nadelige effecten op de kwaliteit en kwantiteit van grond- en oppervlaktewater moeten worden voorkomen, verminderd dan wel worden gecompenseerd. Waar mogelijk wordt optimaal gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het water biedt voor de verbetering van wonen, werken en recreëren aan het water te realiseren.

Het plan is voorgelegd aan het waterschap Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier. Het wateradvies is in dit bestemmingsplan opgenomen en verwerkt in hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten en onderzoek, 4.5 waterhuishouding. Hier worden de gevolgen op het gebied van water beschreven om te voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water.

2.1.4 Het Verdrag van Malta

Op basis van diverse Europese, rijks- en provinciale beleidsregels, is onder andere bepaald dat het archeologisch belang wordt meegewogen bij de besluitvorming rond ruimtelijke ordeningsaspecten. Met name in het Europese Verdrag van Malta, bij wet 26 februari 1998 is de bescherming van het archeologisch erfgoed geregeld. Een belangrijk punt in het verdrag van Malta is dat vooraf aan iedere ingreep in het bodemarchief (door nieuwbouw, wegenaanleg etc.) archeologisch onderzoek plaats moet vinden. Daarmee kan worden bepaald hoe eventueel aangetroffen archeologische waarden in de plannen kunnen worden ingepast. Mocht dit niet kunnen en is een opgraving onvermijdelijk geworden om de archeologische informatie veilig te stellen, dan dienen de kosten daarvan in het ontwikkelingsproces meegenomen te worden. De archeologie is beschreven en onderzocht in Hoofdstuk 4.7

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de nieuwe, overkoepelende rijks structuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld. 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. In totaal zijn 14 onderwerpen van nationaal belang benoemd, onderwerpen waarvoor het Rijk verantwoordelijk is voor de resultaten.

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. Door de kleinschaligheid en de locatie binnen bestaand bebouwd gebied is toetsing als bedoel in artikel 1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) niet van toepassing.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Rijk gaat ervanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen zijn aan andere overheden door hen goed worden behartigd.

De vereisten van de Rijksoverheid met betrekking tot ruimtelijke plannen liggen vast in het Barro. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. Geen van de in het Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende onderwerpen zijn niet aan de orde in of nabij het plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking vormt onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.6 lid 2. De Ladder vereist dat de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling onderbouwd moet worden. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden als zodanig gezien als het een ontwikkeling van elf woningen of meer betreft. Deze grens komt voort uit jurisprudentie van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aangezien het in dit bouwplan gaat om de ontwikkeling van slechts twee woningen, betekent dat een onderbouwing in het kader van de Ladder niet noodzakelijk is.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 is de nieuwe Omgevingsvisie NH2050 van de Provincie Noord-Holland vastgesteld. Deze vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid". Doel van deze omgevingsvisie is het zorgen voor balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zo kan voor toekomstige generaties het welvaarts- en welzijnsniveau in Noord-Holland op een hoog niveau gehouden worden. Hierbij worden een vijftal samenhangende bewegingen geschetst. Bewegingen die laten zien hoe omgegaan wordt met opgaven die op onze samenleving afkomen en die gefaciliteerd moeten worden. Het gaat om de volgende vijf bewegingen:

1. *Dynamisch schiereiland* – waar de kustverdediging voorop staat en waar toeristische en recreatieve kansen benut kunnen worden en natuurwaarden worden toegevoegd;
2. *Metropool in ontwikkeling*
3. *Sterke kernen, sterke regio's* - het vitaal houden van het voorzieningenniveau in de regio en de kernen hun herkenbare identiteit bewaken;
4. *Nieuwe energie* - het benutten van de economische kansen van de energietransitie en circulaire economie;
5. *Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving* - het ontwikkelen van natuurwaarden in combinatie met het versterken van de (duurzame) agrifoodsector.

De regio West-Friesland
In West-Friesland komen de bewegingen Nieuwe energie, Sterke kernen, sterke regio's, Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving en Dynamisch Schiereiland bij elkaar. West-Friesland heeft bijzondere eigenheden. De regio is een mini-schiereiland op het schiereiland dat Noord-Holland heet, omringd door het water van het IJsselmeer en Markermeer, de vroegere Zuiderzee. Toerisme en watersport zijn dan ook kenmerken voor West-Friesland. Landschappelijke en stedelijke diversiteit en het watersysteem zijn de leidende kwaliteiten en uitgangspunten voor ontwikkelingen. De West-Friese Omringdijk is een imponerend niet te missen landschapselement. De regio is via Hoorn zowel over de weg als over het spoor goed met Amsterdam en de rest van Nederland verbonden. De diversiteit aan woonmilieus, van stedelijk tot dorps en landelijk, is enorm.

De provincie gaat uit van het principe 'lokaal wat kan, regionaal wat moet', gelet op de diversiteit aan regio's, om ruimte te bieden aan maatwerk en om vorm te kunnen geven aan een wendbare samenleving. De overheid zal meer ruimte en vertrouwen moeten geven aan maatschappelijke initiatieven en meer met de samenleving moeten samenwerken om de opgaven verder te brengen. De invulling kan zo per gebied en ontwikkeling verschillen. 'Samen' is hierbij het uitgangspunt. Meer ruimte en vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven.

De ontwikkeling aan de Midwouder Dorsstraat 25 in Midwoud past binnen de beleidsruimte van de structuurvisie door de verbetering van de kwaliteit van de woningen binnen bestaand gebied, de bescherming van historische groenstructuren, het gebruik van duurzame energiebronnen, het in standhouden van vitaal voorzieningenniveau en de samenwerking met de overheid aan dit plan.

Omgevingsverordening NH 2020
Aanvullend op de reeds vastgestelde Omgevingsvisie NH2050, zijn belangrijke onderwerpen uit de Omgevingsvisie verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. De Omgevingsverordening is op 22 oktober 2020 vastgesteld. Op 14 november 2020 is de Provinciale Ruimtelijke Verordening komen te vervallen.

Hierna wordt inhoudelijk dan ook getoetst aan de nieuwe omgevingsverordening en aan het overgangsrecht, waarin wordt getoetst aan de Ruimte voor Ruimte regeling. De omgevingsverordening is van toepassing op bestemmingsplannen, beheers verordeningen, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 van de Wabo.

In de omgevingsverordening zijn de provinciale belangen uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 uitgewerkt in algemene regels. Verschillende regels zijn opgenomen over onderwerpen, in zowel het landelijk als het bestaand stedelijk gebied van Noord-Holland, waar een provinciaal belang mee gemoeid is. Afhankelijk van de ligging van een plangebied zijn de regels uit de verordening al dan niet van toepassing.

De ontwikkeling van de 2 woningen aan de Midwouder Dorpsstraat 25 past binnen de Omgevingsverordening bijlage 12 Artikelgewijze toelichting; hoofdstuk 6 Instructieregels; artikel 6.4 Kleinschalige ontwikkelingen waarbij kleinschalige woningbouwontwikkelingen in dorpslinten mogelijk zijn. De ruimtelijke ontwikkeling is gelegen in het dorpslint van de Midwouder Dorpsstraat in Midwoud. Het perceel Midwouder Dorpsstraat 25 is reeds voorzien van een woonbestemming. Het toevoegen van een extra woning is mogelijk, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 6.10 lid 1 en 2 Omgevingsverordening NH 2020 en de ontwikkeling voldoet aan een goede landschappelijke inpassing. Dit plan voldoet aan de eis dat sprake is van een bestaand dorpslint en zal worden opgenomen in de regionale woninglijst.

2.3.2 Leidraad landschap en cultuurhistorie

De vernieuwde Leidraad (vastgesteld op 10 april 2018) beschrijft de bestaande waarden en de ontwikkelkansen in de verschillende gebieden in Noord-Holland. De gebieden zijn onderverdeeld in twintig landschappelijke eenheden, zogenaamde ensembles, en tien provinciale structuren, zoals de West-Friese Omringdijk, de Stelling van Amsterdam en (agrarische) erven.

In een analyse worden de belangrijkste provinciale kernwaarden, te weten landschappelijke karakteristiek, openheid, ruimtebeleving en ruimtelijke dragers beschreven. Onder landschappelijke karakteristiek zijn de landschapstypen en de kenmerken van het landschap beschreven.

Bij openheid en ruimtebeleving gaat het om de beleving van de ruimte: de horizon, de vrije ruimte en de oriëntatiepunten. En onder ruimtelijke dragers worden de driedimensionale structuren en lijnen opgesomd die in het vlakke landschap het beeld bepalen en begrenzen, zoals bebouwingslinten, beplantingslijnen en dijken. De planlocatie maakt onderdeel uit van het West-Fries Midden ensemble. De Provincie Noord-Holland wil ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen zonder afbreuk te doen aan het verleden. In de Leidraad wordt ingegaan op de belangrijkste provinciale kernwaarden die gelden als basis voor de ruimtelijke kwaliteit van het landschap van Noord-Holland.

In hoofdstuk 3 Ruimtelijk kader zal uitgebreid ingegaan worden op de landschappelijke- en cultuurhistorische kernwaarden van de locatie en hoe de nieuwe ontwikkeling zich zal voegen naar de bestaande stedenbouwkundige structuur rondom Midwouder Dorpsstraat 25 in Midwoud.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie 2012 – 2022

Op 28 februari 2013 is de Structuurvisie 2012-2022 van de gemeente Medemblik 'Sterke kust en sterk achterland' vastgesteld. Een van de doelen is de komende jaren het vestigen in de gemeente Medemblik zo aantrekkelijk mogelijk maken. Een groot deel van de inwoners (74%) woont al langer in hun huidige woonkern. In kernen met een hoog aandeel inwoners dat er al lang woont, worden de sociale samenhang en sfeer hooggewaardeerd." (Bron: Eindrapportage Leefbaarheidsonderzoek Medemblik 2011).

Om de huidige en nieuwe inwoners aan de gemeente te binden zijn de basis voor nieuwe ontwikkelingen 'woningbouw passend bij de aard en schaal van de kern:

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

Het huidige voorzieningenniveau en de leefbaarheid in de dorpen, de landschappelijke kwaliteit en de bereikbaarheid van de Randstad zijn pluspunten om zich in een ‘Medemblikker-dorp’ te vestigen.

Herstructurering en nieuwe woningbouw zijn belangrijk voor het handhaven van en een impuls voor de voorzieningen en de leefbaarheid in de kernen, daar wordt geleefd (en veelal gewerkt). De bewoners hechten aan de buurt en moeten hun wooncarrière in de eigen buurt kunnen doorlopen. Dit plan komt tegemoet aan de doelen van de structuurvisie met betrekking tot het instandhouden van voorzieningen, het voorkomen van verpaupering, het tegemoetkomen aan initiatieven van huidige bewoners en het geven van een kwaliteit impuls voor de bebouwing langs de Midwouder Dorpsstraat in de vorm van een tweetal vrijstaande woningen die in maat, schaal en architectonische stijl aasluiten op de naast gelegen woningen.

2.4.2 Bestemmingsplan Dorpskernen 1. September 2016

Het bestemmingsplan biedt het juridisch kader voor de instandhouding en versterking van de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied. Het plangebied heeft betrekking op de lintbebouwing en de woongebieden "Ruige-Weid", "Bongerd" en "Bongerd-Noord" in Midwoud. In Oostwoud behoort woonwijk "Oostwoud-Oost" bij het plangebied. Er is gekozen de linten aansluitend aan de kernen uit het bestemmingsplan Buitengebied te halen en toe te voegen aan de bestemmingsplannen van de dorpskernen.

Naast de agrarische bedrijven herbergt het lint veel reguliere woningen en bedrijven waardoor de regeling voor deze bebouwing beter aansluit bij de dorpskernen dan bij het 'echte' landelijk gebied. In figuur 1 is de ligging van het bestemmingsplangebied weergegeven.



Bestemmingsplangebied Dorpskernen I

Het perceel aan de Midwouder Dorpsstraat 25 in Midwoud heeft op de bestemmingsplan kaart de enkelbestemming 'Wonen' (geel) en de dubbel-bestemming 'Waarde – Archeologie 2' (de + arcering). Verder is het bouwvlak van de huidige woning ingetekend.

Herstructurering is belangrijk voor het handhaven van en een impuls voor de voorzieningen en de leefbaarheid in de kernen. De ontwikkeling van kwaliteitslocaties houdt de verpaupering in de dorpen tegen. Bewoners, bedrijven en maatschappelijke instellingen zijn belangrijke initiatiefnemers voor nieuwe ontwikkelingen, en daarmee de motor voor de leefbaarheid in de dorpen. De gemeente gelooft in de kracht van de bewoners en geeft daarvoor ook ruimte. De beschreven ontwikkeling sluit hiermee aan op de ambities van het bestemmingsplan.

2.4.3 Programma Wonen 2018 t/m 2026

Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad het Programma Wonen 2018 t/m 2026 vastgesteld. In dit programma wordt gesteld dat West-Friesland een goedkoper en rustiger alternatief is voor de woningvraag in metropoolregio Amsterdam. Gemeente Medemblik heeft daarom de ambitie voor het realiseren van meer bouwvolume. Extra woningbouw is goed voor onze economie en vergroot het draagvlak voor lokale- en regionale voorzieningen. In Medemblik is een contingent woningen beschikbaar van 1.200 woningen in de periode tot 2026. Nieuwbouw vindt plaats in alle kernen.

De gemeente maakt in het programma onderscheid tussen 'harde plannen', die niet meer beïnvloedbaar zijn en de 'zachte plannen', die veelal nog gemakkelijk aangepast kunnen worden. Daarnaast kent de beleidsregel 'woningen tussendoor' mogelijkheden voor nieuwe woningen die niet in het bestemmingsplan passen. De beleidsregel 'woningen tussendoor' bestaat uit een zevental criteria waaraan getoetst wordt. Dit plan voldoet aan vier van deze zeven punten. Onderdeel van deze uitwerking is dat het plan past binnen de kwantitatieve behoefte en voorziet in het bouwen van een nieuwe woning, onder de strikte voorwaarde dat elders aan het lint een gebouw wordt onttrokken aan de bebouwing. Op de ene plaats wordt een woning verwijderd (Rood) en elders kan daar een nieuwe woning voor in de plaats komen (voor Rood). Doel is het netto aantal woningen aan het lint gelijk te houden.

Belangrijke voorwaarde voor deze "kwantitatieve behoefte" regeling is dat er wel sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. In opdracht van de gemeente Medemblik is een stedenbouwkundig advies uitgebracht waarmee voldoende stedenbouwkundige kwaliteit gerealiseerd kan worden die een aanpassing van het bestemmingsplan rechtvaardigt. Het boothuis aan de Tripkouw 17, gelegen aan het lint zal aan de voorraad onttrokken worden. Hiervoor in de plaats wordt op het perceel Midwouder Dorpsstraat 25 een extra woning gerealiseerd. Zo blijft het aantal woningen aan het lint per saldo gelijk. De elementen van het advies zijn verwerkt in het plan en leiden gezamenlijk tot een bijzondere situatie met stedenbouwkundige kwaliteit. In het volgende hoofdstuk 3.4 de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, zal uitgebreid beschreven en gevisualiseerd worden hoe de elementen ruimtelijk zijn verwerkt. De ontwikkelingsvisie is als bijlage toegevoegd.

2.4.4 Beleidsregel van de gemeenteraad van de gemeente Medemblik houdende regels omtrent afwegingskader woningbouw kleine kernen
(geldend vanaf 7-4-2020)

Het gemeentelijke woningbouwprogramma (Programma Wonen 2018 – 2026) stelt dat woningbouw in alle kernen moet plaatsvinden. Gezien de huidige woningvoorraad, is regionaal en lokaal ingezet op onderscheidende en complementaire woningbouw: voorkomen dat 'meer van hetzelfde' wordt gebouwd.

De beleidsregel omtrent het afwegingskader woningbouw kleine kernen is een generiek afwegingskader voor woningbouw in alle kleine kernen voor initiatieven met een omvang van 10-15 woningen. De opgave is om – als uitwerking van het regionale en lokale woonbeleid - de juiste woningen op de juiste plek te faciliteren. Het doel is om de woningbouwopgave in de kleine kernen te concretiseren en versnellen. Eén generiek kader voor alle initiatieven voor 10 tot 15 woningen in de kleine kernen; Het generieke afwegingskader komt in de plaats van de verschillende kaderstellingen die tot op heden voor elk afzonderlijk initiatief door de gemeenteraad werden vastgesteld.

Bij de planvoorbereiding en de beoordeling van initiatieven voor woningbouw in kleine kernen gebruiken wordt het afwegingskader 'ontwikkelingsdriehoek' voor een integrale afweging gebruikt: De 5 punten onder de Westfriese basis zijn verplichtingen, de 10 punten onder Westfries vooruitdenken zijn ambities, waarvan minimaal 5 van in het plan moeten terugkomen.

Het voorliggende woningbouwplan voor de bouw van 2 nieuwe woningen sluit aan op de ambities van de deze beleidsregel.

2.4.5 Stolpennota

De stolp staat als gebouwtype in de gehele provincie onder druk: er zijn en worden nog steeds veel stolpen gesloopt en flink wat staan te koop of leeg, waardoor verval intreedt. Van de ruim 10.000 stolpboerderijen in Noord-Holland in 1950 is het aantal tegenwoordig al bijna gehalveerd tot circa 5.500 (bron: Leidraad 2018). Van alle huidige stolpen staat ongeveer 10% in de gemeente Medemblik (bron: Boerderijenstichting 'Vrienden van de Stolp' december 2012).

Door stolpen aan te wijzen als rijksmonument, provinciaal monument of gemeentelijk monument wordt deze karakteristieke en beeldbepalende bouwvorm in het Noord-Hollandse polderlandschap beschermd en wordt sloop voorkomen.

Per 1 februari 2011 is het Stolpenbeleid gemeente Medemblik vastgesteld. Het doel van dit beleid is zowel de bestaande Noord-Hollandse en de West-Friese stolpen in de gemeente Medemblik te behouden, als ook de karakteristieke stolpvormen als basisvorm voor nieuwbouwplannen te stimuleren. In het stolpenbeleid zijn regels opgenomen voor splitsing van bestaande stolpen en de nieuwbouw van stolpen op percelen waar op dit moment een andere woning staat. Voor beide ontwikkelingen worden randvoorwaarden gegeven.

Op voorspraak van de gemeente Medemblik heeft Bouwkundig Adviesbureau Trinitrade uit Oosterblokker een bouwtechnische keuring verricht. Uit de foto’s en het inspectierapport van Adviesbureau Trinitrade blijkt duidelijk dat de boerderij bouwtechnisch gezien, in dermate slechte staat verkeerd dat verbouwen/renoveren financieel geen optie meer is. Om deze reden heeft gemeente Medemblik ingestemd met het amoveren van de huidige boerderij en de medewerking verleent aan het ontwikkelen van een tweetal nieuwe woningen. Het keuringsrapport is als bijlage toegevoegd.

3 RUIMTELIJK KADER EN PLANBESCHRIJVING

3.1 Landschappelijke karakteristiek

West-Friesland heeft het 'Oude Zeekleilandschap' als landschapstype. Vele duizenden jaren geleden heeft in dit voormalig getijdengebied opslibbing van zand en klei uit zee plaatsgevonden. Na sluiting van het zeegat bij Bergen ontwikkelde zich een omvangrijk veenpakket. In de loop der tijd verdween het veen weer door ontginning en zee-inbraken. Om het zeewater buiten te sluiten werd het gebied in de 11de en 12de eeuw omdijkt door de West-Friese Omringdijk. Nadien is het veen weer verdwenen door klink en oxidatie. Hierdoor kwam het onderliggende landschap weer aan de oppervlakte. De voormalige kreken zijn nu te herkennen als de relatief hooggelegen stroomruggen.

Doordat het gebied is ontgonnen als veengebied, kent het ook de ruimtelijke karakteristieken van een veengebied, met langgerekte lintdorpen, een regelmatige verkaveling en veel sloten, vaarten en tochten. De –woud en –broek nederzettingen lagen meestal verder van de oude nederzettingskern en waren vaak jonger.

3.2 Openheid en ruimtebeleving

Noord- Holland heeft een grote verscheidenheid aan dorpen tussen en binnen de verschillende landschapstypen. Historische linten zijn belangrijke structuurdragers voor het gebied en fungeren als vestigingsplaatsen en dragers voor nieuwe ontwikkelingen. In het lint wordt gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Een waarborg voor de ruimtelijke kwaliteit van het ontwerp is een analyse op niveau van de visuele impact van de ingreep. Nieuwe ontwikkelingen aan de linten kunnen alleen plaatsvinden op basis van hun kernkwaliteiten, het zogenaamde 'Dorps-DNA'. Doel hiervan is de karakteristieke kenmerken, de identiteit en verscheidenheid tussen de dorpen te versterken.

3.3 Ruimtelijke dragers

Midwoud heeft de weg als structuurdrager, een wegdorp. Woningen zijn georiënteerd op de weg (de Midwouder Dorpsstraat en de Tripkouw) en het dorp ontleent een belangrijk deel van haar verschijningsvorm hieraan, een Lintdorp. Lintdorpen zijn lineaire dorpen die langzaam zijn gegroeid langs een structuurdrager, een weg (zoals Midwoud) een kanaal of een dijk. Met de tijd zijn verschillende linten aan elkaar geroeid zoals het geval is met Benningbroek – Midwoud – Oostwoud, dit zijn samengestelde linten. De gemeenschappelijke kenmerken van dit samengestelde lint Benningbroek-Midwoud-Oostwoud zijn de oriëntatie op de weg van de bebouwing.

De dorpslinten bestaan overwegend uit individuele huizen, afgewisseld met enkele West-Friese stolpboerderijen, een korte rij woningen, bedrijven of voorzieningen. De bebouwing oriënteert zich op het lint. Een deel van de gebouwen staat vrij, een behoorlijk deel (vlak) tegen elkaar. Doorzichten beperken zich tot smalle paadjes langs de huizen. Schuren en bijgebouwen staan doorgaans ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Een aantal bijgebouwen is qua maat en schaal gelijk aan de woonbebouwing en staat naast de bebouwing in dezelfde rooilijn. Beplanting is voornamelijk gekoppeld aan de structuur-bepalende elementen als bebouwing en wegen (laan– en erfbeplantingen). Dit is het Midwoudse "Landschaps DNA en het Dorpse-DNA".

De locatie is gelegen aan de Midwouder Dorpsstraat, welke van oudsher de verbindingsweg vormt tussen de oorspronkelijke dorpslinten van Midwoud en Oostwoud. Langs de dorpslinten is in de loop der eeuwen bebouwing gegroeid. De boerderij op het perceel aan de Midwouder Dorpsstraat 25 is medio 1905 gebouwd door de familie Schuijtemaker. De boerderij, de schuren en het land hebben voor de familie Keijzer grote sentimentele waarde. De boerderij is door de overgrootouders in de periode van 1932 tot 1945 bewoont en in 2017 zijn initiatiefnemers van dit plan, Dirk en Marcel Keijzer de 4de generatie bewoners en eigenaren geworden van het perceel Midwouder Dorpsstraat 25.

Om stedenbouwkundige kwaliteit te kunnen realiseren op dit perceel is het van belang de reeds aanwezige kwaliteit in essentie te benoemen. De beeldbepalende woningen aan de Midwouder Dorpsstraat met nummer 15, 17, 19, 23 en 24 vormen een ensemble van architectuur historie dat cultuurhistorisch grotendeels gaaf bewaard is gebleven en een fraai voorbeeld zijn van voorname woningen voor notabelen in eclectische stijl uit de laatste kwart van de 19de eeuw. Het ensemble herinnert aan de oorspronkelijke, voorname bebouwing van dit deel van de Midwouder Dorpsstraat in Midwoud. Het plan zal zich hiernaar voegen.

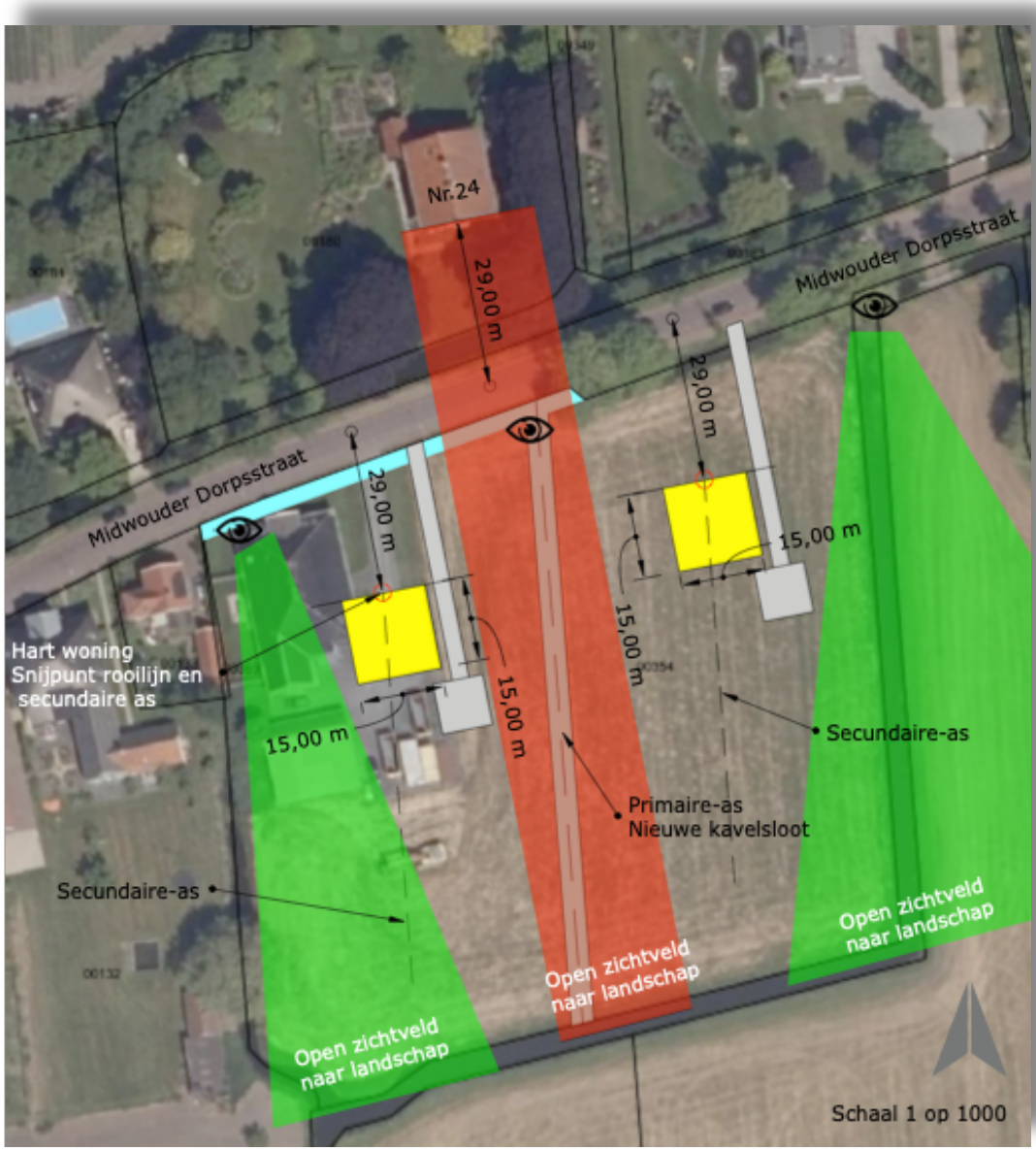
3.4 De gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Het bestemmingsplan stelt dat het perceel Midwouder Dorpsstraat 25, hoewel grotendeels onbebouwd ruimtelijk niet noodzakelijkerwijs als zodanig in stand gehouden hoeft te worden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is herinrichting met twee woningen als onderdeel van het bebouwingspatroon langs de Midwouder Dorpsstraat, te beschouwen als een logische ontwikkeling. Gezien de grote van het perceel, 12.690 m^2 is er geen sprake van onevenredige verdichting. Beide woningen passen heel goed op deze plek en binnen het patroon langs het lint van Midwoud.

Wanneer de criteria van de Beleidsregel inbreiding – en herstructurering locaties worden toegepast kan worden vastgesteld dat het gaat om een inbreidingslocatie waar goede ruimtelijke kwaliteit kan worden gerealiseerd met woningbouw. Van belang is wel dat elders in het bebouwd gebied van Midwoud het boothuis aan de Tripkouw 17 aan de bebouwing wordt onttrokken, zodat het aantal gebouwen aan het lint in absolute zin niet toeneemt."

De stedenbouwkundige uitgangspunten zoals verwerkt in de impressie kunnen als volgt worden beschreven:

- De nieuwe woningen zijn georiënteerd op de Midwouder Dorpsstraat en zijn in rooilijn geplaatst met de belendende bebouwing met diepe voortuinen, waardoor ze stevig zijn verankerd in de bestaande context;
- De nieuwe woningen zijn zo gepositioneerd en de royale percelen zijn zodanig ingericht dat er open doorzichten blijven naar het achterliggende landschap;
- Woningen moeten uiterlijk van elkaar verschillen zodat het hoogwaardige en gevarieerde straatbeeld behouden blijft;
- De nieuwe woningen zullen deel uitmaken van het ensemble dat gevormd wordt door de woningen aan Midwouder Dorpsstraat 15, 17,19, 23 en 24;
- De nieuwe woningen sluiten in maat en schaal aan op de omliggende huidige woningen aan Midwouder Dorpsstraat 15, 17,19, 23 en 24;
- De gevels zijn geleed en sluiten in architectuur (met eclectische kenmerken) aan op de huidige bebouwing van Midwouder Dorpsstraat 15, 17,19, 23 en 24;
- Woningen worden individueel ontsloten met een brug of dam;
- De gewenste ontwikkeling past in het verkavelingspatroon en bij de landschappelijke lijnen;
- De rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar;
- De zijgevels zijn voorzien van vensters;
- Conform het vigerende bestemmingsplan Dorpskern I en de welstandsnota zal de goothoogte van elk hoofdgebouw ten hoogste 7 m bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 12 m bedragen;
- Elk hoofdgebouw zal worden afgedekt met een kap;
- De dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen;
- Bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm moeten ondergeschikt zijn aan en gepositioneerd worden schuin naast of achter de hoofdgebouwen;

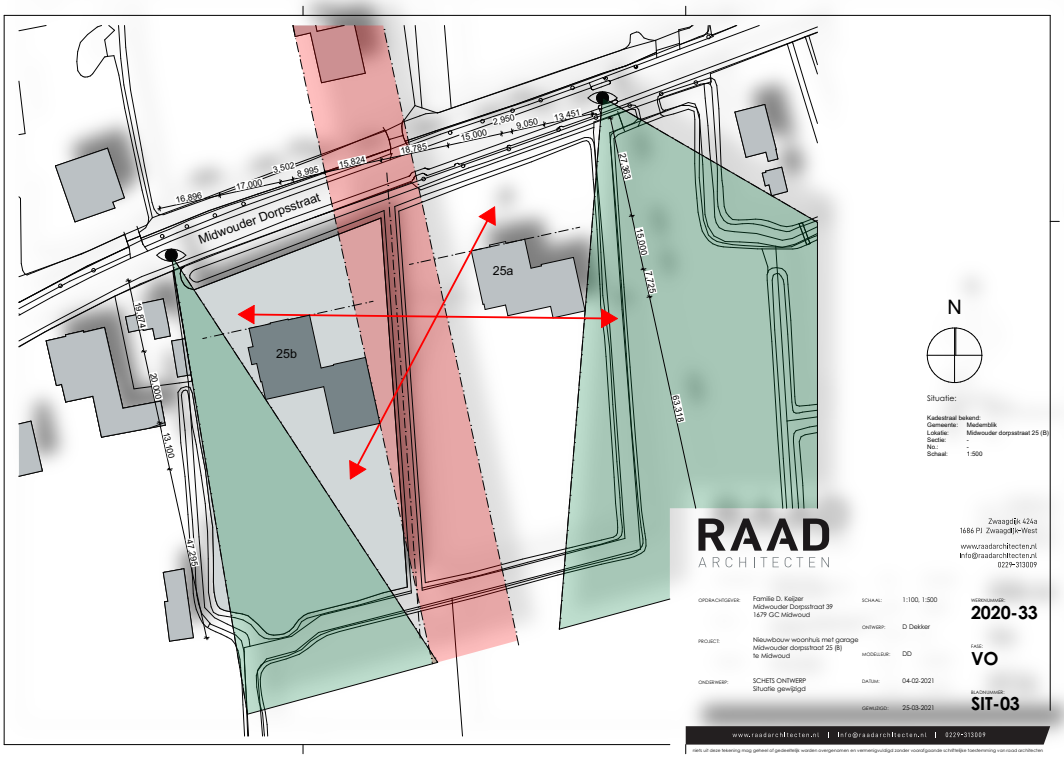


Impressie van de gewenste ontwikkeling en de vrije zichtlijnen



**Impressie van de gewenste ontwikkeling Midwouder Dorpsstraat 25a*

Toelichting 24



Impressie van de gewenste ontwikkeling en de vrije zichtlijnen



**Impressie van de gewenste ontwikkeling Midwouder Dorpsstraat 25a*

**Aan het architectuurbeeld van de impressies kunnen geen rechten worden ontleend. Dit is nog onderwerp van overleg tussen de welstand, de architect en de initiatiefnemers.*

Toelichting 25

4 OMGEVINGSASPECTEN EN ONDERZOEK

Algemeen

De gemeente heeft de verplichting om de bestemmingen voor zowel bebouwing als voor infrastructuur te toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Omgevingsaspecten voor mens en natuur spelen bij deze toets een steeds belangrijker rol. Europese richtlijnen over diverse omgevingsaspecten werken rechtstreeks door in de bescherming van de menselijke en natuurlijke omgeving. Een aantal van de EU-richtlijnen is inmiddels in landelijke wetgeving verankerd. Uit de toets aan omgevingsaspecten komt een aantal uitgangspunten en voorwaarden voor het bestemmingsplan naar voren.

4.1 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt de omvang van de wettelijke zones langs verkeerswegen aangegeven. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die in een zone geprojecteerd worden, bepaalt de wet dat akoestisch onderzoek verplicht is. De geluidbelasting van het verkeer op de buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen mag de in de wet genoemde normen niet overschrijden.

In opdracht van initiatiefnemers, is door Witteman geluidsbeheersing een akoestisch onderzoek uitgevoerd ter bepaling van de geluidsbelasting L_{den} wegverkeerslawaai vanwege de gemeentelijke weg. Hiervoor zijn wegverkeerslawaai berekeningen uitgevoerd met behulp van een akoestisch geluidoverdrachtsmodel Geomilieu, dat voldoet aan de voorgeschreven Rekenmethode wegverkeerslawaai (RMW-2012).

De bestaande woning Midwouder Dorpsstraat 25 wordt geamoveerd, hiervoor in de plaats komen twee nieuwe woningen op het bestaande perceel, binnen de zone van de wegverkeersbron Midwouder Dorpsstraat. De resultaten zijn getoetst aan de voorkeurs- en grenswaarden Wet geluidhinder. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De hoogste geluidbelasting L_{den} voor het peiljaar 2030 (incl. 5 dB aftrek art. 110g Wgh) op de (voor)gevels van de nieuw te bouwen woningen nabij Midwouder Dorpsstraat 25 aangeduid met A en B, bedraagt respectievelijk L_{den} = 53 dB. De hoogste overschrijding van de voorkeurswaarde 48 dB, bedraagt derhalve 5 dB.

- Maatregelen om de geluidbelasting tot of onder de voorkeurswaarde van L_{den} 48 dB te brengen (artikel 77 Wet geluidhinder) zijn niet doelmatig, niet kosteneffectief en landschappelijk c.q. stedenbouwkundig niet gewenst; zoals beschreven in de rapportage hoofdstuk 8. Derhalve is sprake van een ontheffingsgrond voor een hogere waarde.
- Geadviseerd wordt om Burgemeester en wethouders in het kader van de ruimtelijke procedure, hogere waarden vast te laten stellen vanwege het geluid van de Midwouder Dorpsstraat op de gevels van de toekomstige woningen, ingevolge artikel 83 lid 5 Wet geluidhinder.
- Voor de geconstateerde geluidbelasting, zonder aftrek art. 110g Wgh, van 58 dB, dienen aanvullende eisen aan de karakteristieke geluidwering van de gevels te worden gesteld. Om conform het Bouwbesluit een binnenwaarde van L_{den} 33 dB niet te overschrijden is een geluidwering van tenminste $G_{A,k}$ 25 dB benodigd.

4.2 Hinder van bedrijven

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze bedrijven.

In bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Spuitzone bestrijdingsmiddelen

De bestemming van het perceel Midwouder Dorpsstraat 25 is reeds wonen dit milieuaspect is al in een eerder stadium beoordeeld en niet als belemmering betiteld. Er wordt slechts een bouwvlak aan het perceel toegevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied zich niet binnen de invloedsferen van milieubelastende bedrijven bevindt. Het nieuwe bouwplan vormt geen knelpunt met de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonnering 'van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

4.3 Bodemsituatie

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen.

Voor alle bestemmingsplannen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen dit (eventueel) heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. 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 bouwvergunningsplichtig 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. Ook voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd.

Op 25 juni 2020 is door Landview BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens het veldwerk op 4 en 5 juni 2020 zijn geen aandachtspunten voor mogelijke bodemverontreiniging naar voren gekomen. Gelijkmatig verdeeld over het terrein zijn handmatig met behulp van de Edelmanboor 4 grondboringen tot de grondwaterstand en 15 boringen tot 0,5 m -mv verricht. Daarnaast zijn 2 peilbuisboringen verricht, waarin een filter is geplaatst. Ter plaatse van het puinpad zijn, met inzet van een kraantje, 3 sleuven tot de bodem gegraven, waarna in totaal 3 boringen tot circa 2 m -mv zijn verricht.

Alleen bij boorpunt 18 is een verontreiniging tot boven de interventiewaarde met zink aangetroffen. De licht verhoogde gehalten van zware metalen in de grond kunnen worden verklaard door de aanwezigheid van puin in de grond. In puin houdende grond worden regelmatig verhoogde gehalten aan dergelijke stoffen aangetroffen. De geconstateerde gehalten voldoen aan de te verwachte kwaliteit in vergelijkbare omstandigheden.

Op het overgrote deel van de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin. Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal of potentieel asbestverdacht puin aangetroffen. De uitvoering van een asbestonderzoek wordt door Landview BV echter niet noodzakelijk geacht.

Op 14 november 2019 is door Asbestinvent BV een asbestinventarisatie onderzoek uitgevoerd op het perceel Tripkouw 17. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat het dak van het boothuis is bekleed met asbesthoudende golfplaten en nokstukken. Dat er op het dak en de zolder asbesthoudend buismateriaal aanwezig is en dat tegen de gevels asbesthoudend vlak plaatmateriaal aanwezig is. Dit onderzoek is als bijlage XVII toegevoegd. De asbesthoudende materialen zullen door het gecertificeerd bedrijf Asbestsanering BV gesaneerd worden, waarna door een onafhankelijk laboratorium het werk gebiedt zal worden geïnspecteerd en na goedkeurig zal worden vrijgegeven.

Op 23 juli 2021 heeft GRS Milieu BV aanvullend onderzoek verricht naar aanleiding van vragen en suggesties van de Omgevingsdienst Noord Holland Noord op locatie Midwouder Dorpsstraat 25. Op basis van dit aanvullende onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden.

In de grondmonsters voor de afperking zijn ten hoogste lichte verontreinigingen aangetroffen met zink. De omvang van de totale hoeveelheid sterk met zink verontreinigde grond wordt hiermee ingeschat op < 25 m3. Op basis van de huidige onderzoeksresultaten is er geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging.

Bij het onderzoek naar het dempingsmateriaal van de sloot zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen. De ligging kon worden geverifieerd door de aanwezigheid van slib in de bodem. De geanalyseerd grondmonsters en het grondwatermonster zijn ten hoogste licht verontreinigd. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de hypothese “verdacht” te worden aangenomen.

Binnen het historisch onderzoek zijn diverse bronnen geraadpleegd om de ligging van een eventueel aanwezige ondergrondse brandstoftank te verkrijgen. Hieruit is geen locatie naar voren gekomen. Ook bij de terreininspectie tijdens het veldwerk zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een tank. De beoogde opzet is hiermee komen te vervallen.

Op het overgrote deel van de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin. De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering en verklaarbaar uit omgevingsfactoren. Op grond van de rapportage dienen bewoners geattendeerd te worden op de risico’s van de aangetroffen loodverontreiniging voor kinderen tot 6 jaar. Er zal geen grond worden afgevoerd van de locatie.

Op 15 december 2021 is het boothuis aan de Tripkouw 17 in Midwoud geamoveerd. De sloop heeft onder toezicht van asbestdeskundige plaatsgevonden. Na sanering van het asbest plaatmateriaal is bodemonderzoek naar asbest uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de onderzochte locatie op het moment van de beoordeling wel voldoet aan de eisen die zijn gesteld in NEN2990:2012. De locatie is vrijgegeven. De rapportage is als bijlage toegevoegd.

Op 22 maart 2022 heeft GRS Milieu verkennend asbest in grondonderzoek uitgevoerd ter plaatse van Tripkouw 17 met als doel het vaststellen of de bodem verontreinigd is met asbest. Het onderzoek heeft zich gericht op een tweetal deellocaties, een voormalige schuur met asbest dak en het voormalige boothuis. Ter plaatse van de deellocaties zijn geen asbesthoudende materialen in grove fractie (>20mm) aangetroffen.

Uit de berekening van grondmonster op de locatie van de voormalige schuur blijkt dat er sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde voor asbest in de bodem (100 mg/kg ds). Dit houdt in dat ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit de risicobeoordeling komt naar voren dat er géén sprake is van onaanvaardbare risico's en kan bij de huidige of toekomstige terreininrichting worden volstaan met een beperkingenregistratie met betrekking tot de bodemverontreiniging. Onzes inziens zijn door het aanbrengen van een ophoog laag de blootstellingsrisico's weggenomen. Indien graafwerkzaamheden ter plaatse van de voormalige schuur gaan plaatsvinden dienen deze te worden gemeld bij het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Noord-Holland Noord) door middel van een BUS-melding.

In de grondmonsters op de locatie van het boothuis is geen asbesthoudend materiaal in fijne fractie aangetroffen.

Op de locaties aan de Midwouder Dorpsstraat 25 en de Tripkouw zijn middels aanvullende onderzoeken de eerder geconstateerde belemmeringen met betrekking tot de bodem weggenomen en vormen op grond van de resultaten geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin. De rapportages van de bodemonderzoeken zijn als bijlage toegevoegd.

4.4 Luchtkwaliteit

In het Besluit Luchtkwaliteit is indirect een koppeling gelegd met ruimtelijke plannen. Deze koppeling houdt in dat bij het voorbereiden van ruimtelijke plannen, waaronder een bestemmingsplan, de luchtkwaliteit moet worden betrokken in de afwegingen ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening. Op 11 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit (het hoofdstuk Luchtkwaliteit eisen) als onderdeel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Conform deze wetgeving kunnen de plangebieden worden gezien als projecten die niet in betekende mate zullen bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Verwacht mag worden dat er geen sprake zal zijn van overschrijding van de grenswaarden met negatieve gevolgen voor de volksgezondheid. De bouwplannen zullen dan ook niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.5 Waterhuishouding

Om het hoofd te kunnen bieden aan de toenemende (kans op) wateroverlast in Nederland als gevolg van verdere inklinking van grond, bodemdaling, zeespiegelstijging en klimaatverandering is op 2 juli 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) gesloten tussen het Rijk, de provincies, het Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de Unie van Waterschappen (UvW). Op 25 juni 2008 is dat akkoord geactualiseerd. Op provinciaal niveau is de wateropgave vertaald in de vorm van het Provinciaal Waterplan 2006-2010 (Bewust omgaan met water), inmiddels alweer opgevolgd door het Waterplan 2010-2015 (vastgesteld op 16 november 2009).

De belangrijkste uitvoeringsinstantie daarbij is het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier, dat diverse uitvoeringsplannen heeft, zoals het Waterbeheersplan 2010-2015 (WBP4), vastgesteld op 14 oktober 2009 door het college van hoofdingelanden.

Inmiddels is de watertoets aangevraagd en beoordeeld door het Hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier. Uit de aanvraag is gebleken dat de verhardingstoename voor de aangegeven ontwikkeling minder is dan 800 m^2. Omdat dit dermate verwaarloosbare gevolgen heeft voor de waterhuishoudkundige situatie hoeven geen water compenserende maatregelen te worden uitgevoerd. Verder is voor het graven van sloten een watervergunning afgegeven door het waterschap. De watertoets en de watervergunning zijn als bijlage toegevoegd.

4.6 Flora en fauna

Op grond van de Wet Natuurbescherming (Wnb) is in het kader van een bestemmingsplan inzicht nodig in de mogelijke effecten van het plan op de aanwezige ecologische waarden. De Wet Natuurbescherming kent soort bescherming en gebied beschermende wet- en regelgeving.

Naast bepalingen in de Wnb kunnen gebieden ook beschermd worden onder de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland, voorheen de Ecologische hoofdstructuur (EHS) of als Provinciaal aangewezen Weidevogelleefgebied of belangrijk weidevogelgebied.

Om eventuele strijdigheden van de beoogde werkzaamheden en de toekomstige situatie met de Wet natuurbescherming (Wnb) op te sporen, is door JM Ecologie op 20 mei 2020 een QuickScan uitgevoerd op de locatie. Uit deze Quickscan is gebleken dat er vervolgonderzoek vereist is.

Dit vervolgonderzoek is door JM Ecologie op 11 mei 2021 verricht. Uit dit vervolgonderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De aanwezigheid van de bunzing binnen het plangebied kan worden uitgesloten.
- De aanwezigheid van gierzwaluwen binnen het plangebied kan worden uitgesloten.
- De aanwezigheid van nest- en verblijfsplaatsen van steenuil binnen het plangebied kan worden uitgesloten.
- Er zijn geen verblijfsplaatsen van vleermuizen geconstateerd binnen het plangebied tijdens de paar periode nog in de kraamperiode.

In het kader van de gewenste ontwikkeling heeft het ecologisch onderzoeks- en adviesbureau Van der Goes en Groot onderzoek gedaan naar de flora en fauna op het perceel Tripkouw 17 waar zich het te amoveren boothuis bevindt. Gezien de aard- en reikwijdte van de plannen is op basis van de planlocatie op voorhand uit te sluiten dat gebied beschermde wet en regelgeving van invloed zijn op de plannen.

Het plangebied is gelegen op meer dan 3 km van het Natura 2000 gebied, het IJsselmeer. Gezien de grote afstand mogen geen directe negatieve gevolgen verwacht worden waardoor geen nadere toetsing nodig is. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) waardoor plannen ook niet verder getoetst dienen te worden aan de beschermende voorwaarden binnen dit netwerk. De planlocatie grenst niet aan weidevogelgebieden waardoor de gewenste ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op Weidevogelleefgebieden, toetsing hieraan is niet nodig.

Toelichting 32

Op het gebied van soortenbescherming worden de volgende conclusies getrokken:

- Het onderzoeksgebied is in potentie geschikt voor beschermde soorten. Gezien de uitgevoerde toetsing zullen alleen vrijgestelde soorten aanwezig zijn. Er behoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.
- Binnen het plangebied kunnen broedvogels met niet jaarrond beschermde nesten voorkomen. Werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden dienen buiten het broedseizoen (van ½ maart tot ½ juli) plaats te vinden.
- In het plangebied kunnen verblijvende vleermuizen voorkomen. Nader onderzoek is nodig naar voortplantingsplaatsen om negatieve effecten door werkzaamheden uit te sluiten. Het vervolgonderzoek naar deze beschermde soorten zal in de periode tussen april en oktober worden uitgevoerd.

  Dit vervolgonderzoek zal nog verricht worden. Zodra de uitkomsten bekend zijn zullen deze als bijlage worden toegevoegd.
- Mochten tijdens de veldinventarisaties vleermuizen met verblijfsplaatsen worden aangetroffen dan dient een ontheffingsaanvraag te worden ingediend waarin passende mitigerende maatregelen worden beschreven.
- Voor vogels met jaarrond beschermde nesten zoals de huismus worden geen negatieve gevolgen verwacht omdat het plangebied slechts deel vormt van een veel groter leefgebied. De vogels kunnen gemakkelijk uitwijken.
- Voor foeragerende vleermuizen wordt geen negatief gevolg verwacht omdat ook hier het plangebied slechts een klein deel vormt van een veel groter foerageergebied. De vleermuizen kunnen gemakkelijk uitwijken.
- Kappen van bomen dient buiten het broedseizoen gekapt te geschieden.

Een belangrijk aspect van deze wet is 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.

De invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten is lokaal met uitzondering van de emissie van stikstof. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 mei 2019 beslist dat AERIUS-berekening niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen. Alle projecten die nog niet onherroepelijk zijn dienen daarop bekeken te worden. Dit houdt in dat dit project passend beoordeeld moeten worden. Hiertoe is een AERIUS -berekening uitgevoerd met AERIUS-calculator. Deze is als bijlage toegevoegd aan dit schrijven. Om te toetsen of het gebruik van nieuwe objecten negatieve invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden ten behoeve van stikstofdepositie of stikstofgevoelige habitats is een berekening uitgevoerd voor de vergunningverlening in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) middels de Aerius Calculator. In beginselen mag ten gevolge van de uitspraak geen sprake zijn van een significante toename. Alle projecten dienen hierop beoordeeld te worden. Sinds 1 juli 2021 is dit alleen nodig voor de nieuwe gebruiksfase en niet meer voor kortdurende sloop- en bouwfase.

Ondanks de bovenstaande emissie, leiden deze bronnen niet tot een toename van depositie NOx in een Natura 2000-gebied. Omdat uit de AERIUS-berekening blijkt dat de tijdens de gebruiksfase een depositie van 0,00 mol/ha/j wordt veroorzaakt, is dan ook geen sprake van tijdelijke en/of geringe stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en zijn significant negatieve effecten op deze gebieden op voorhand uit te sluiten.

Geconcludeerd kan worden dat voor de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden niet vergunningsplichtig. Het onderzoek is als bijlage IX, X en XI toegevoegd.

Uit de onderzoeken kan geconcludeerd worden van de sloop van de boerderij aan de Midwouder Dorpsstraat 25 en de sloop van het boothuis aan de Tripkouw 17 in Midwoud geen verbodsbepalingen uit de Wnb met betrekking tot soorten wordt overschreden. Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

In hoofdstuk 3 Ruimtelijk kader en planbeschrijving is de ontstaansgeschiedenis beschreven van het Noord-Hollandse- en het West Friese landschap. In de ruimtelijke structuur worden de kernkwaliteiten van het "landschaps DNA" benoemd. In de bebouwingskarakteristiek zijn de structuurdrager beschreven waaraan nieuwe ontwikkelingen zich moeten spiegelen.

Nieuwe ontwikkelingen aan de linten die uitsluitend plaats kunnen vinden op basis van hun kernkwaliteiten, het zogenaamde 'Dorps-DNA'. Doel hiervan is de karakteristieke kenmerken, de identiteit en verscheidenheid tussen de dorpen te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden.

De gemeente acht het op grond van wet- en regelgeving, wenselijk en noodzakelijk om de verschillende archeologische waarden te beschermen en te behouden. In het vigerende bestemmingsplan is een beschermende regeling ten aanzien van archeologische resten opgenomen. Op grond hiervan heeft de grond over het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2',

Binnen deze bestemming zijn ingrepen groter dan 100 m^2 en dieper dan 0,35 meter vergunning plichtig. De bestaande boerderij, inclusief de schuren zullen vervangen worden door een tweetal nieuw te bouwen woningen. De bodemverstoring overschrijdt hiermee de 100 m^2. Hierdoor is een archeologische QuickScan nodig omdat de vrijstellingsgrens wordt overschreden. Op 12 mei 2020 is een archeologische QuickScan gemaakt door Archeologie West-Friesland van de locatie aan de Midwouder Dorpsstraat 25. De westelijke helft van het plangebied heeft op basis van historisch kaartmateriaal, archeologische bronnen en de hoogtekaart een hoge archeologische waarde voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Voor het oostelijk bouwplan kan de hoge archeologische waarde enigszins naar beneden worden bijgesteld. Hier is geen bebouwing aanwezig op historisch kaartmateriaal.

Voorafgaand aan de sloop zal een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Het uitvoeren van bouwhistorisch onderzoek heeft geen wettelijke basis als het pand geen monumentenstatus heeft. Medewerking bij dit onderzoek is echter wel gewenst.

Doordat er sloten gegraven zullen worden en funderingspalen geslagen worden is de ontwikkeling van de 2 woningen geclassificeerd als niet-archeologisch vriendelijk bouwen en zal nader onderzoek uitgevoerd moeten worden op de westelijke helft van het perceel. Hierover zal contact opgenomen worden met Archeologie West-Friesland om afspraken te maken over het vervolgtraject. De archeologische QuickScan is als bijlage toegevoegd.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Het Besluit heeft tot doel zowel individuele burgers (plaatsgebonden risico) als groepen burgers (groep gebonden risico) een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit gemeenten en provincies in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het plangebied bevindt zich niet binnen de invloedsferen van bedrijven die de veiligheid op de planlocatie aan de Midwouder Dorpsstraat 25 in Midwoud in negatieve zin beïnvloeden.

4.9 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van de planlocatie vindt plaats vanaf de Midwouder Dorpsstraat. De verkeerskundige gevolgen van de extra woning en brug of dam op de Midwouder Dorpsstraat zijn verwaarloosbaar en beperken zich tot de verkeersbewegingen van de bewoners en bezoekers. Verkeer vormt geen belemmering voor dit plan.

Parkeren

Aangezien het parkeren op het eigen terrein zal geschieden en niet in de openbare ruimte, vormt dit geen belemmering voor dit plan.

4.10 Kabels en leidingen

Relevante kabels en leidingen voor de planologie zijn: transportleidingen voor gevaarlijke stoffen, gastransport-, watertransport- en rioolpers-leidingen met een regionale functie en optisch vrije paden. Voor het graven van de deels nieuwe kavelsloot langs de Midwouder Dorpsstraat ter hoogte van de bestaande boerderij zal voorafgaand aan de graafwerkzaamheden contact worden opgenomen met de betrokken partijen op welke manier het beste de sloot gerealiseerd kan worden zonder schade te veroorzaken aan kabels en leidingen die ter plaatse lopen. In de directe omgeving van de nieuwe woningen lopen geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor deze ontwikkeling. De KLIC-melding is als bijlage toegevoegd.

4.11 Duurzaamheid

Het Europees beleid is erop gericht dat nieuwe gebouwen na 2020 geen of heel weinig energie gebruiken. De energie die nog nodig is moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit hernieuwbare bronnen. Dit is vastgelegd in de herziene Europese richtlijn EPBD uit 2010. In 2013 is het Energieakkoord van kracht geworden. De gemeenten onderschrijven de voorwaarden uit het Energieakkoord; aan energie energiebesparing en duurzame energie is een belangrijke rol toegekend; besparing van het energieverbruik met gemiddeld 1,5% per jaar. Een toename van het aandeel hernieuwbare energieopwekking van 4,5% in 2013 naar 14% in 2020 en een verdere stijging van dit aandeel naar 16% in 2023. Om resultaten te boeken en om innovatie te stimuleren is de energieprestatie-coëfficiënt voor nieuwe woningen in het Bouwbesluit (wettelijk kader) in 2015 aangescherpt van 0,6 naar 0,4. Richting 2020 wordt toegewerkt naar "Bijna Energie Neutrale Gebouwen" (de BENG). Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Belangrijk is om duurzaam bouwen zo vroeg mogelijk in het bouwproces mee te nemen.

Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten (energierekening) op termijn. De woningen zullen beide gasloos zijn en voorzien worden van zonnepanelen. Hiermee komt de nieuwe ontwikkeling tegemoet aan de ambities van het energie akkoord.

4.12 Milieueffectrapportage

Met ingang van 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en MER-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije MER-beoordeling. Gemeenten zijn thans verplicht om voor een ontwerp-bestemmingsplanfase een expliciet beslissing te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER). Zo moet worden aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen.

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit-MER is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of MER-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit-MER-drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- De kenmerken van de projecten;
- De plaats van de projecten;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject MER-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2).

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het amoveren van het boothuis aan de Tripkouw 17 in Midwoud en van de bestaande bebouwing aan de Midwouder Dorpsstraat 25 en de realisatie van 2 nieuwe woningen op het perceel Midwouder Dorpsstraat 25 in Midwoud. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu.

Uit de uitgevoerde onderzoeken naar de omgevingsaspecten en waarvan de resultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 4 kan het volgende worden geconcludeerd:

- Zoals blijkt uit paragraaf 4.1 is ten behoeve van de planontwikkeling akoestisch onderzoek verricht. Hierbij is een te hoge waarde van 5 dB op de gevel geconstateerd. De gemeente is verzocht hogere grenswaarde vast te stellen conform art.85 lid Wet Geluidshinder;
- Zoals blijkt uit paragraaf 4.3 is ten behoeve van de planontwikkeling bodemonderzoek verricht waarbij geen risico's voor de volksgezondheid zijn aangetroffen voor het beoogde gebruik, wonen en tuin;
- Zoals blijkt uit paragraaf 4.5 is ten behoeve van de planontwikkeling geen watercompensatie noodzakelijk en gaat het waterschap akkoord met graven van een kavelsloot die het perceel in 2 gelijke delen splitst en de bestaande kavelsloot langs de Midwouder Dorpsstraat verlengd tot aan de erfgrens met Midwouder Dorpsstraat 27;
- Zoals blijkt uit paragraaf 4.6 is ten behoeve van de planontwikkeling een QuickScan en nader onderzoek verricht naar de flora en fauna. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op de planten- en diersoorten. Wel is het voorzorgsbeginsel belangrijk om rekening mee te houden ten tijde van de bouw;
- Zoals blijkt uit paragraaf 4.7 is ten behoeve van de planontwikkeling een QuickScan verricht naar archeologie. Uit dit onderzoek blijkt dat er voorafgaande van de sloop een vrijwillig bouwhistorisch onderzoek gewenst is en doordat de bouw geclassificeerd is als niet-archeologisch vriendelijk er aanvullend onderzoek verricht moet worden, hierover zal tijdig contact opgenomen worden met Archeologie West-Friesland;
- Zoals blijkt uit paragraaf 4.10 is ten behoeve van de planontwikkeling een KLIC-melding gedaan naar kabels en leidingen die planvorming beïnvloeden. Uit dit onderzoek is gebleken dat op de plaats waar een nieuwe sloot is voorzien aan de voorzijde van de bestaande boerderij een aantal kabels lopen waar voorafgaande aan de werkzaamheden contact met betrokken nutsbedrijven van belang is.

- Voor de overige milieuthema's zijn geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten.

De onderzoeken naar milieuaspecten geven aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit-MER de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. De situatie ter plaatse zal zelfs sterk verbeteren ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. De aanmeldingsnotitie MER is als bijlage VIII toegevoegd. Hiermee is aangetoond dat geen milieueffectrapportage nodig is.

5 JURIDISCHE OPZET

5.1 Algemeen

In vorige hoofdstukken is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de ontwikkelingslocatie geschetst. De gemeentelijke overheid heeft twee belangrijke mogelijkheden om richting te geven aan deze ontwikkelingen. Zij kan zelfinitiatieven nemen op terreinen die tot haar takenpakket behoren (zoals aanleg en onderhoud van straten en plantsoenen) en daarnaast kan zij wettelijke middelen gebruiken om regelend op te treden. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geven hierbij het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt hierbij voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van het gebied.

De planregels zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functie-aanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding van het bestemmingsplan en voor de vaststelling van het bestemmingsplan is door de Wet basisregistratie grootschalige topografie uit 2016, de Basisregistratie Grootschalige Topografie (de BGT kaart) verplicht. Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I: Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmings-omschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Juridische vormgeving

Nadat in de vorige paragraaf in algemene trekken het juridisch profiel van het bestemmingsplan is aangegeven, worden hieronder de bestemmingen en andere artikelen specifieker beschreven.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- *Tuin;* deze bestemming is opgenomen voor de toekomstige tuinen.
- *Waarde – Archeologie (dubbelbestemmming)*: Deze bestemming waarborgt het behoud van landschappelijke elementen en voorkomen dat de landschappelijke waarden worden geschaad. De gemeente wil voorkomen dat het archeologische bodemarchief wordt verstoord of onherstelbaar wordt beschadigd
- *Water*: de bestemming Water is toegekend aan het in het plangebied aanwezige water dat een functie voor de waterhuishouding heeft. Alle werkzaamheden die aan een watergang worden uitgevoerd, behalve het normale onderhoud, zijn daarnaast ontheffingsplichtig op grond van de keur van het waterschap. Het is verboden zonder ontheffing op grond van de keur werkzaamheden uit te voeren.
- *Wonen:* deze bestemming is opgenomen voor de toekomstige woonpercelen. De bouw- en gebruiksregels sluiten aan op de regels van het bestemmingsplan Dorpskernen I.

6 UITVOERBAARHEID

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De gemeente zal de kosten van de procedure verhalen via het heffen van leges. Daarom is het vaststellen van een exploitatieplan geen verplichting. Indien een belanghebbende schade lijdt of zal lijden ten gevolge van dit ruimtelijk besluit kan een verzoek tot planschadevergoeding worden ingediend. Dit verzoek moet ingediend worden binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het ruimtelijk besluit onherroepelijk is geworden. Het college van B&W van Medemblik kan vervolgens op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een belanghebbende een schadevergoeding toewijzen naar redelijkheid en billijkheid.

Hiertoe zal een planschadeovereenkomst worden gesloten met de gemeente waarbij initiatiefnemers van dit plan verantwoordelijk zullen worden gesteld voor eventuele planschade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp van dit bestemmingsplan zal direct ter inzage worden gelegd omdat het principe verzoek al is behandeld door de klankbordgroep van de gemeente Medemblik, waarbij de omwonenden zijn uitgenodigd om in te spreken en hun mening te geven over de nieuwe ontwikkeling. Daarnaast zal het plan voorgelegd worden aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Hieronder zullen de reacties weergegeven en beantwoord worden.