Reactienota ontwerpbestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212

12 oktober 2021

1. Inleiding

Procedure tervisielegging ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212 is op de voorgeschreven wijze in de Staatscourant en in 'De Medemblikker' gepubliceerd en heeft met ingang van 18 december 2020 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Ook is het ontwerpbestemmingsplan aan de overlegpartners voorgelegd. Op 6 oktober 2021 heeft een informatiebijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden.

Reactienota
Er zijn 2 zienswijzen binnengekomen. Deze zijn in hoofdstuk 2 van deze Reactienota samengevat en van een gemeentelijk antwoord voorzien. De brieven van indieners zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze Reactienota. Per reactie is geconcludeerd of deze wel of niet tot een aanpassing van het plan heeft geleid. Alle indieners hebben een persoonlijk antwoord op de zienswijze ontvangen. De wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen in het plan zijn doorgevoerd, zijn in het vast te stellen bestemmingsplan geel gearceerd.

Adviezen Overlegpartners
Parallel aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben de overlegpartners het plan voor advies ontvangen. In hoofdstuk 3 zijn de ontvangen adviezen van de overlegpartners samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De brieven zijn opgenomen in bijlage 2 van deze Reactienota.

Informatiebijeenkomst
Op 6 oktober 2021 is een informatiebijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden georganiseerd. Voor de resultaten en het verslag van deze bijeenkomst wordt verwezen naar hoofdstuk 4 en bijlage 3 van deze Reactienota.

Overzicht van belangrijke aanpassingen
Als gevolg van aanvullende gesprekken tussen de gemeente en initiatiefnemer (en welstand), de zienswijzen, de overlegreacties en de informatiebijeenkomst is het plan op diverse punten bijgesteld en verbeterd. De wijzigingen die als gevolg hiervan in het bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn verwoord in hoofdstuk 5.

Anonimisering
Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan de persoonsgegevens (NAW-gegevens) van natuurlijke personen te verwerken, zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In deze Reactienota zijn indieners van de zienswijzen daarom niet met naam en toenaam genoemd, met uitzondering van de gegevens van rechtspersonen en de overlegpartners van de gemeente.

2. Zienswijzen

Zienswijze 1

1. De indieners zijn van mening dat de inhoud van het bestemmingsplan niet de duidelijkheid verschaft die gewenst is. Er is niets te vinden over de kwaliteit van bebouwing, de architectonische kwaliteit van het geheel en de beeldkwaliteit.

   Gemeentelijke reactie: In de regels van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar bijlage 1 'Beeldkwaliteit en inrichtingsplan'. Dit document bevat een onderbouwing van het landgoed.

   Aangegeven is op welke wijze met het plan invulling wordt gegeven aan de criteria die de gemeenteraad voor landgoederen heeft vastgesteld (kaderstellende notitie 'Kansen voor landgoederen in het Kromme Leekgebied'). In dit document komen thema's aan de orde als: cultuurhistorische waarden, ambitieniveau voor architectuur en beeldkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit voor bebouwing, openbare toegankelijkheid, recreatieve functies etc. Via de beschrijving en de bijgevoegde tekeningen en foto's kan de lezer een indruk krijgen van de ontwikkelrichting van het terrein en de bebouwing. Bij de verdere uitwerking van het plan dienen deze kaders betrokken te worden. Bekeken wordt nog of en zo ja op welke onderdelen deze richting een nadere aanscherping verdient. Deze aanscherpingen zullen in het vast te stellen bestemmingsplan worden opgenomen.

   Uw opmerking dat er niks te vinden is over de kwaliteit van de bebouwing, architectonische kwaliteit van het geheel en de beeldkwaliteit kunnen wij dus niet onderschrijven. Wel is het ons opgevallen dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan geen verwijzing is gemaakt naar het bijbehorende document 'Beeldkwaliteit en inrichtingsplan'. Wij kunnen ons voorstellen dat daardoor de informatie uit dit document aan uw aandacht is ontsnapt. In de vast te stellen versie is dit hersteld.

   De nadere uitwerking van het landgoed en het ontwerp van de landgoedwoning dienen binnen de eisen van dit Beeldkwaliteit en inrichtingsplan vormgegeven te worden.

   Conclusie: naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan als volgt aangepast: In de toelichting is een duidelijke verwijzing naar het document 'Beeldkwaliteit en inrichtingsplan' gemaakt. Het aangepaste 'Beeldkwaliteit en inrichtingsplan' is opgenomen in de bijlage bij het bestemmingsplan.

2. Indieners hebben kennis genomen van de informatienota die over dit onderwerp aan de raadsleden is verzonden. Deze informatienota bevestigt de constatering van de indieners dat de inhoudelijke informatie in dit bestemmingsplan nogal karig en bovendien een overhaaste actie is. Indieners zijn van mening dat elke vorm van participatie wordt ontzegd:

   - Geen voorontwerp bestemmingsplan
   - Geen Klankbordgroep
   - Geen overleg kernraad/dorpsraad
   - Geen overleg belanghebbenden/buren
   - Ook zijn de reguliere overlegpartners niet betrokken geweest.

   Gemeentelijke reactie: de gemeente heeft begrip voor het gevoel van de indieners dat ze tot nu toe onvoldoende betrokken zijn geweest bij de totstandkoming van de plannen. In bestemmingsplan-procedures zijn inderdaad meerdere momenten aanwezig, waarop de communicatie en afstemming met belanghebbenden plaatsvindt.

Dit met als doel om tijdens de planvorming zoveel mogelijk belangen en wensen vroegtijdig in beeld te hebben en het plan zo nodig daarop aan te passen en/of te verbeteren.

In dit geval is, vanwege de aangegeven redenen, direct ingezet op de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze stap vereist wel dat omwonenden alsnog voldoende gelegenheid krijgen om vragen te stellen of inbreng te leveren. Wij hebben daarom omwonenden in december 2020 een brief in het vooruitzicht gesteld van een uitnodiging voor de Klankbordgroep Wabo. Ook is met de initiatiefnemer de afspraak gemaakt dat deze zorg draagt voor een goede en tijdige informatievoorziening richting de omwonenden. In plaats van de Klankbordgroep Wabo heeft de initiatiefnemer het initiatief genomen om de direct omwonenden en de andere belangstellenden (dorpsraad, raadsleden etc) uit te nodigen voor een informatiebijeenkomst op locatie op 6 oktober 2021. Het doel van deze bijeenkomst was: informatievoorziening (plan en proces) en het inventariseren van vragen en wensen m.b.t. de verdere uitwerking van het plan. De verslaglegging is in hoofdstuk 4. van deze Reactienota opgenomen.

De kernraden van zowel Zwaagdijk Oost als Zwaagdijk West hebben in december ook een brief van de gemeente ontvangen. Van hen is geen zienswijze ontvangen.

Het overleg met de reguliere overlegpartners heeft vooraf deels plaatsgevonden, onder andere met het Hoogheemraadschap, Mooi Noord Holland en de Omgevingsdienst. Met de andere partijen heeft het vooroverleg met reguliere overlegpartners parallel aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. De ontvangen adviezen zijn in deze Reactienota opgenomen (zie hoofdstuk 3).

Conclusie: de resultaten van de informatiebijeenkomst en de reactie van de Overlegpartners zijn verwerkt in het bestemmingsplan (inclusief het beeldkwaliteit- en inrichtingsplan).

3. Indieners wijzen de gemeente erop dat de gemeente heeft aangegeven dat de beeldkwaliteit op essentiële punten niet voldoet. Indieners vinden dat de gemeente indieners uitnodigt om een zienswijze in te dienen op iets waarvan de gemeente niet eens weet hoe het er uit komt te zien. Indieners voelen zich door deze procedure overvallen en bovendien als belanghebbenden genegeerd. Om de kwaliteit van dit plan te borgen hadden indieners graag geparticipeerd en zekerheden ingebouwd. Zodat de beloofde architectonische kwaliteit van zowel hoofdgebouw als bijgebouw(en) gezekerd zou worden, alsmede de beeldkwaliteit van het landgoed als geheel.

   Gemeentelijke reactie: voor onze reactie verwijzen wij naar de antwoorden bij punten 1 en 2.
   Conclusie: zie punten 1 en 2.

4. Indieners zijn van mening dat de gemeente de eigen regels aan de kant schuift terwijl wij als burgers van uw gemeente wel aan uw regels worden gehouden. De regels (uw eigen regels) die aan de kant geschoven worden zijn:
   - Geen voorontwerp
   - Geen inspraak en overlegprocedure doorlopen
   - Geen participatie belanghebbenden en dorpsraad
   - Geen bevredigende inrichtingsschets en beeldkwaliteitsplan
   - Geen Klankbordgroep

   Indieners hadden dit plan graag met de klankbordgroep besproken en als het mogelijk was (met inachtneming van de corona beperking) tezamen met indiener van het plan, buren, belanghebbenden en de klankbordgroep op locatie het één en ander bekeken en besproken, het geen ook de beeldvorming te goede zou komen.

Het buitenspel zetten van uw eigen klankbordgroep is voor indieners niet helemaal duidelijk. In november was er nog een bijeenkomst, of er had één gepland kunnen worden in december. En er was ook nog een zitting op 11-01-2021, waar dit geagendeerd had kunnen worden. Het is indieners niet helemaal duidelijk of het de bedoeling is dat wij pas in contact komen met de klankbordgroep als alles geregeld is.

Gemeentelijke reactie: het is niet mogelijk gebleken om dit plan in de klankbordgroep te agenderen. Als alternatief heeft de initiatiefnemer zelf een informatiebijeenkomst georganiseerd waar alle informatie is gedeeld. Zie ook onze reactie onder punten 1 en 2.

Conclusie: deze zienswijze geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. De haast die u nu heeft met deze terinzagelegging ontgaat ons totaal, het is ons namelijk niet gebleken dat door de aangepaste regelgeving bij de provincie het na 1-1-2021 onmogelijk is om een landgoed te realiseren op dit perceel. Indieners verzoeken op de procedures pas op te starten als alle informatie bekend is. Indieners hebben begrepen dat de realisatie van dit landgoed een soort proefproject is binnen de gemeente. Des te meer reden volgens indieners om bij zo'n eerste landgoed zorgvuldig te handelen en alle betrokkenen op de juiste momenten te laten participeren en niet achteraf.

   Gemeentelijke reactie*:* met de keuze voor de overgangsregeling wordt de afweging van een landgoed gebaseerd op een bestaande provinciale regeling die specifiek gericht is op het mogelijk maken van landgoederen. Nu de specifieke regeling in de nieuwe verordening onverhoopt is geschrapt, heeft de gemeente na bestudering van de nieuwe verordening en na afstemming met de provincie, zich op het standpunt gesteld dat niet met zekerheid kan worden aangenomen dat nieuwe landgoederen onder dezelfde condities wel weer worden toegestaan. Om deze onzekerheid te vermijden, is ervoor gekozen om van de overgangsregeling gebruik te maken.

   Conclusie: *deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

Aanvulling zienswijze 1

6. In de informatienota, bij consequenties punt 2c wordt het volgende vermeld: er geen Inspraak en Overlegprocedure is doorlopen. Overlegpartners zijn nog niet op de hoogte van het initiatief en het ontwerpbestemmingsplan. De kans is groot dat binnengekomen overlegreacties en/of zienswijzen tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan gaan leiden.

   Gemeentelijke reactie: naar aanleiding van de zienswijzen, de overlegreacties en de informatie-bijeenkomst is het inrichtingsplan en het bestemmingsplan inderdaad op een aantal punten gewijzigd en/of verbeterd. Deze punten leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. De belangrijkste aanpassingen zijn in hoofdstuk 6 samengevat.

   Conclusie: deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Bij punt B staat het volgende vermeld: Om de datum van 31 december te kunnen halen, zijn nog niet alle onderzoeken volledig uitgevoerd. De resterende onderzoeken worden op korte termijn uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken worden bij de verdere planvorming betrokken en te zijner tijd bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

   Bij punt 4 staat het volgende vermeld:

Na toetsing van de door de initiatiefnemer opgestelde inrichtingsschets / beeldkwaliteit voor het landgoed is gebleken dat deze nog niet op alle punten voldoende voldoet aan het vastgestelde afwegingskader voor landgoederen. Een aantal essentiële aanpassingen van de inrichtingsschets / beeldkwaliteitplan is nodig om het wel in overeenstemming te kunnen krijgen. Deze punten zijn inmiddels met de initiatiefnemer gedeeld. Het gaat in hoofdlijn om de voorgestelde stedenbouwkundige en architectonische vormgeving en inpassing van de bebouwing (nieuwe landgoedwoning en bestaande schuur), mede in relatie tot het advies van Mooi Noord Holland. Afgesproken is dat de initiatiefnemer tijdens de termijn van de tervisielegging zorg draagt voor een nadere kwalitatieve uitwerking van deze punten, e.e.a. in samenspraak met door de initiatiefnemer ingeschakelde expertises (o.a. landschapsarchitecte en architect) en dat deze uitwerking te zijner tijd in het vast te stellen bestemmingsplan wordt verwerkt.

Al met al is het plan nog niet voldragen. Daarom is onze reeds ingeleverde zienswijze voornamelijk gericht op het proces en dat willen we graag nog eens benadrukken. Wij willen ons graag het recht voorbehouden om onze zienswijze in te leveren m.b.t. de inhoud van het plan, wanneer alle aanpassingen zijn doorgevoerd (welke horen bij het afwegingskader). Overigens staat in de informatienota, dat tijdens de termijn van de tervisielegging, er een nadere uitwerking gaat komen. Wij als omwonenden, hebben hier nog niets van ontvangen.

***Gemeentelijke reactie**:* zie punten 1 en 2.

<u>Conclusie:</u> zie punten 1 en 2.

Zienswijze 2

LTO heeft met interesse kennisgenomen van het ontwerpbestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212. Indiener heeft de volgende bezwaarpunten:

Uit het bestemmingsplan maakt LTO op dat de intentie is om een landgoed te ontwikkelen dat openbaar toegankelijk is en voor recreatief gebruik benut zal worden. Er wordt melding gemaakt van onder andere een voedselbos, speelplekken en een vissteiger. Tevens zal een woning gerealiseerd worden. Indiener stelt op voorhand graag dat ze niet tegen deze ontwikkeling zijn. Het kan een goede manier zijn om het landschap toegankelijk te maken, de afstand van de burger tot de agrarische sector (gezien het semi-agrarische gebruik) te verkleinen en om het voorzieningenniveau in het buitengebied op peil te houden. Wel achten wij het van groot belang dat een dergelijke ontwikkeling de reguliere bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven en het gebruik van aangrenzende agrarische gronden niet belemmert. Vanuit dat perspectief vragen wij uw aandacht voor het volgende.

De aan het plangebied grenzende gronden zijn in gebruik voor agrarische functies, waarbij regelmatig gewasbeschermingsmiddelen toegepast worden. Vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening (aanvaardbaar woon- en leefklimaat/het functioneren van bedrijven) dient rekening gehouden te worden met voldoende afstand tussen gevoelige functies en dergelijke agrarische gronden. Nu de gronden van het landgoed intensiever benut zullen worden en ook openbaar toegankelijk zullen zijn, verzoeken wij u om voldoende afstand (spuitzone: 50 meter, tenzij uit onderzoek blijkt dat deze afstand korter kan zijn, eventueel in combinatie met maatregelen) te borgen. Dit geldt ook in relatie tot de voorziene woning en de bijbehorende tuin. In het ontwerpbestemmingsplan missen wij daartoe een onderbouwing: zowel de bestemming Agrarisch-Landgoed als de bestemming Wonen grenst direct aan de gronden die voor reguliere agrarische functies in gebruik zijn.

***Gemeentelijke reactie**:* in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is in hoofdstuk 4.1 Bedrijven en milieuzonering ingegaan op de spuitzone van het fruitteeltbedrijf. Toegelicht is dat een onderzoek is uitgevoerd naar de afstand tot gevoelige functies. Dit onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting.

Geconcludeerd is dat de benodigde afstanden van de perceelgrens tot omstanders en bewoners tussen de 5 m en 15 m moeten liggen voor het middel captan als het gebied op de overgang van boomgaard naar het te bebouwen perceel ingericht wordt met (dubbele) windhagen of houtwallen of wintergroene windhagen.

In aanvulling hierop zijn tussen de initiatiefnemer en de naastgelegen fruitkwekerij afspraken gemaakt over het spuitbeleid, de inrichting en het beheer van het landgoed.

Conclusie: *deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.*

Verder wordt het voorziene landgoed/plangebied voor een groot deel begrensd door watergangen. Dergelijke watergangen behoeven onderhoud. LTO Noord vraagt zich af hoe bij de planvorming rekening gehouden is/wordt met dit onderhoud. Worden er schouwstroken vrijgehouden?

Gemeentelijke reactie: Begin jaren ’60 zijn er aan weerszijden van het perceel Zwaagdijk 212 twee fruittuinen aangelegd. De windhagen zijn op de insteek van de walkanten van deze percelen aangelegd. Het gevolg hiervan was dat de beide sloten alleen nog machinaal onderhouden konden worden vanaf het perceel Zwaagdijk 212. Sindsdien geldt de afspraak tussen de betreffende perceelseigenaren dat de beide sloten uitgehaald worden vanaf het perceel Zwaagdijk 212. Als op de randen van het perceel 212 ook hoge windhagen aangelegd zouden worden, dan zou het maaien van de walkanten en het uithalen van de sloten zeer bemoeilijkt worden. Voorafgaande aan de aanplant van de bomen op het perceel Zwaagdijk 212 is hierover overleg gevoerd met de eigenaar van de fruitkweker, en besloten is toen om een ruime strook vrij te houden ten behoeve van de loonwerker om de sloten te kunnen onderhouden, rondom het perceel Zwaagdijk 212. In het beplantingsplan ten behoeve van de aanvraag van de landgoedstatus in 2017 zijn de vrije stroken langs de sloten ook opgenomen. Daarmee is het onderhoud en beheer van de watergangen voldoende geborgd.

***Conclusie*:** deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Adviezen Overlegpartners

Het ontwerpbestemmingsplan is verzonden naar de Overlegpartners. Van de volgende partners is een reactie ontvangen:

a. Provincie Noord Holland
b. Omgevingsdienst Noord Holland Noor
c. Archeologische Dienst
d. Brandweer

Hierna volgt een samenvatting van de reacties en een gemeentelijk standpunt.

a. Provincie Noord Holland

Het plan is in de vergadering van de ambtelijk adviesteam ruimtelijke kwaliteit besproken. Het team geeft het volgende advies. Het proces van de totstandkoming van het plan verdient geen schoonheidsprijs. Bij dergelijke plannen is het verstandig, zeker in de geest van de Omgevingswet, in een vroeg stadium ketenpartners te betrekken. Vanuit ruimtelijke kwaliteit is er geen bezwaar tegen de voorgestelde ontwikkeling in relatie tot de woonbebouwing. Het huis zal weinig zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en staat in de lengterichting van de kavel zoals in het bestemmingsplan is vastgelegd. Hiermee is voldaan aan artikel 15 PRV.

Gemeentelijke reactie en conclusie*:* de overlegreactie geeft geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

b. Omgevingsdienst Noord Holland Noord

Bedrijven en milieuzonering, paragraaf 4.1

In de ruimtelijke onderbouwing is er niet iets opgenomen van de bestaande geluidruimte van de manege. Door de realisatie van de woning wordt de manege mogelijk beperkt in de bestaande geluidruimte, hierover is niet iets opgenomen.

> ***Gemeentelijke reactie en conclusie**:* De toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangevuld (paragraaf 4.1).

Bodem, paragraaf 4.5

In de planvorming moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. In de toelichting van een bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing, e.d. moeten de overwegingen hierover zijn opgenomen. Als blijkt dat de bodemkwaliteit niet direct geschikt is voor de gewenste bestemming dan moet hiervoor een nadere afweging worden gemaakt. Als sprake is van een functiewijziging kan een bodemonderzoek worden geëist. De onderzoeksplicht is alleen redelijk als het de locatie een gevoeligere functie krijgt.

De Woningwet d.d. 13 juni 2018 (artikel 8, tweede lid) verplicht gemeenten in hun bouwverordening voorschriften op te nemen voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond. Of sprake is van verontreinigde grond kan met een bodemonderzoek worden aangetoond.

Bodemkwaliteit

Van de locatie zelf en in de directe omgeving is geen bodemonderzoek beschikbaar. In dit stadium is derhalve alleen globaal iets aan te geven over de geschiktheid van de bodem voor het voorgenomen gebruik, op basis van de bodemkwaliteitskaart, en eventuele historisch verdachte activiteiten op of in de omgeving van de locatie. Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de Regio West Friesland (2016) is de locatie ingedeeld in de volgende deelgebieden:

- deelgebied B2/O2, “Wonen voor 1980”. De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Wonen.
- deelgebied B5/O5, “Buitengebied”. De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Landbouw en Natuur.

In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van de locatie geen meldingen opgenomen. Uit bestudering van (historisch) kaartmateriaal op topotijdreis blijkt dat de locatie grenst aan een voormalig fruitteeltgebied. Hierdoor kan de locatie verontreinigd zijn met bestrijdingsmiddelen en PFAS.

Bodemparagraaf bestemmingsplan

De opgenomen tekst voor het aspect bodem in de concept bestemmingsplan is niet akkoord. Omdat het plangebied grenst aan een voormalig fruitteeltgebied kan het gebied verontreinig zijn met bestrijdingsmiddelen en PFAS. In het bestemmingsplan onder paragraaf 4.5 (Bodem) is daar echter niets over op genomen.

Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat er op basis van de beschikbare informatie geen betrouwbare uitspraak gedaan kan worden of de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. Bij de realisering van een gevoeligere functie zoals woningbouw dient dan ook te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoet aan de toekomstige functie. Dit betekent dat bij een bodemonderzoek niet enkel onderzoek dient te worden verricht naar de standaard-stoffen, maar ook naar bestrijdingsmiddelen en PFAS.

Advies

Het bestemmingsplan aanpassen, waarbij wordt aangegeven dat er binnen het plangebied ook bestrijdingsmiddelen en PFAS voor kunnen komen. Voorts bij wijziging gevoeligere functie de bodem naast het standaardstoffenpakket ook laten onderzoeken op bestrijdingsmiddelen en PFAS.

> ***Gemeentelijke reactie:*** het bodemonderzoek is inmiddels uitgevoerd. In de grond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium gemeten. Vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen op de locatie.
>
> ***Conclusie:*** De resultaten en het onderzoeksrapport zijn aan het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd. Het onderdeel zal in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nader worden onderzocht en overlegd.

Externe veiligheid, paragraaf 4.9

Opgenomen tekst is akkoord.

> ***Gemeentelijke reactie en conclusie:*** uit dit advies vloeien geen aanpassingen voort. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Geluid, paragraaf 4.3

De akoestische berekening van adviesbureau Valersi van 2 december 2020 is beoordeeld en akkoord, de opgenomen tekst is akkoord.

> ***Gemeentelijke reactie en conclusie:*** uit dit advies vloeien geen aanpassingen voort. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Luchtkwaliteit, paragraaf 4.8

De opgenomen tekst is akkoord.

> ***Gemeentelijke reactie en conclusie:*** uit dit advies vloeien geen aanpassingen voort. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

Ecologie, paragraaf 4.2

Het bestemmingsplan, opgesteld door Rho Adviseurs voor Leefruimte, d.d. 8 december 2020, kenmerk: 20180943 is opgesteld om landgoed Zwaagdijk-Oost mogelijk te maken aan de Zwaagdijk 212 waar een pluktuin, openbare wandelpaden, speelaangelegenheden en landgoedwoning worden gerealiseerd. In ons advies met kenmerk RUD.262956, d.d. 15 november 2018 is het plan in een eerder stadium aan de oude wet- en regelgeving beoordeeld.

Wettelijk kader

Bij een Wro-procedure dient de uitvoerbaarheid van het plan getoetst te worden. Om dit te kunnen toetsen, dient ter voorbereiding een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd te worden.

Het doel hiervan is om na te gaan of eventuele toestemmingen op grond van de Wet natuurbescherming of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk zijn. Het moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens de Wet natuurbescherming geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Resultaten

Gebieden
De geplande activiteiten vinden plaats op >4,5 km meter van Natura 2000-gebied IJsselmeer. De geplande activiteiten vinden plaats op circa 2-2.5 km van Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Bijzonder Provinciaal Landschap)BPL) gebied. Zoals in paragraaf 4.2 van het ontwerp bestemmingsplan aangegeven, zijn er geen significante effecten op deze beschermde gebieden te verwachten. Het plangebied ligt echter wel langs een natuurverbinding, maar wordt niet besproken in het ontwerp bestemmingsplan. Dit is in het eerder advies ook aangegeven.

> ***Gemeentelijke reactie****:* het perceel is reeds grotendeels ingericht conform de vereisten van de Natuurschoonwet. De landgoedwoning wordt gerealiseerd in het aangegeven bouwvlak dat thans uit onbegroeid grasland bestaat. Er worden verder geen gebouwen of bouwwerken gesloopt of bomen gekapt om de landgoedwoning mogelijk te maken. De gemeente acht het daarom niet zinvol om een quickscan uit te voeren naar flora en fauna. De toelichting van het bestemmingsplan is op het punt van de natuurverbinding aangevuld.
>
> ***Conclusie***: deze overlegreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Stikstof
In het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat een berekening van stikstofdepositie niet nodig is. Er vindt emissie plaats door verkeer en tijdelijke werkzaamheden. Vanwege de aard van de emissie en op basis van honderden uitgevoerde Aerius-berekeningen wordt gesteld dat er geen Aerius berekening nodig is. Deze redenering is niet correct. Er is een berekening nodig om aan te tonen dat er geen effecten zijn als gevolg van stikstofdepositie.

Soorten

Er is geen quickscan natuur uitgevoerd. In de NDFF zijn geen waarnemingen bekend van beschermde soorten op of direct rondom de locatie. In het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat voor de landgoedwoning het bouwvlak vrij is gehouden van begroeiing en bestaat uit een grasland. Hierdoor zou er geen quickscan natuur nodig zijn. De werkzaamheden bestaan echter uit meer dan alleen een woning bouwen. Daarnaast mist een onderbouwing met beeldmateriaal dat het bouwvlak uit een grasland bestaat. Er is een quickscan natuur nodig om aan te tonen dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op (strikt) beschermde soorten.

Opmerkingen

Zonder berekening van de stikstofdepositie is beoordeling van het plan qua gebiedsbescherming niet volledig uit te voeren en zal het project bij een bezwaarprocedure niet stevig genoeg staan.

Conclusie
Uit de beoordeling blijkt dat:
- Een stikstof berekening van de aanleg- en gebruiksfase nodig is;
- Onder gebiedsbescherming in paragraaf 4.2 is de natuurverbinding niet opgenomen;
- Er nog een quickscan natuur uitgevoerd moet worden.

Advies
De initiatiefnemer dient een Aerius berekening van de aanleg- en gebruiksfase uit (laten) voeren. De initiatiefnemer dient een quickscan uit te (laten) voeren. Hierin moet ook de natuurverbinding besproken worden. De resultaten dienen opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie: Het betreft hier de bouw van één landgoedwoning, deze wordt gasloos gebouwd. Gezien het kleinschalige karakter van deze beoogde ontwikkeling, leidt het aspect 'verkeer' in de gebruiksfase nooit tot een stikstofdepositietoename die groter is dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura2000-gebieden.

Wel is het mogelijk dat er sprake is van een toename van stikstof uitstoot tijdens werkzaamheden. Echter, sinds 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (hierna: Wsn) samen met het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (hierna: Bsn) van kracht waarin onder andere de bouw- en aanlegfase is vrijgesteld van de Natura 2000-vergunningplicht. Hier vallen ook de vervoers-bewegingen die samenhangen met de werkzaamheden (o.a. het aan- en afvoeren van bouwmaterialen en emissies van werktuigen op de bouwplaats) onder. Een nader onderzoek is dus niet noodzakelijk.

Conclusie: deze overlegreactie leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Duurzaamheid

De paragraaf duurzaamheid ontbreekt. Welke energiebesparende voorzieningen zullen er worden toegepast.

Gemeentelijke reactie: de toelichting is aangevuld.

Conclusie: deze overlegreactie leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Advies regulering Wet milieubeheer/Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden

Aspect geuremissie

In paragraaf 4.1 is kort samengevat het volgende aangegeven:

De naastgelegen paardenhouderij is gelijk gesteld aan een manege. De VNG brochure hanteert een richtafstand van 50 meter die aangehouden moet worden tussen de paardenhouderij en de te bouwen woning. Bij de uitvoering van dit plan is rekening gehouden met de richtafstand door de woning op 50 meter afstand van het geometrisch gemiddelde van de emissiepunten van de paardenstal te realiseren. Door te voldoen aan deze richtafstand is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Bij een eerder advies van de OD NHN (zaaknummer 262956) heeft een beoordeling plaatsgevonden op de geurcontouren zoals aangegeven op een schetstekening van Bouwbedrijf Sjaak Schouten d.d. 9 juni 2018, werknummer 18-1509. Volgens deze tekening wordt een afstand van 50 meter aangehouden tussen de gevel van de paardenstal en de gevel van de nieuwe woning. De tekst in paragraaf 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing wijkt hier vanaf.

Zoals de OD NHN eerder geadviseerd heeft (zie zaak 303670) wordt voor een afstandsbepaling tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object in de Regeling geurhinder en veehouderijen bij een gemechaniseerde ventilatie van een dierenverblijf uitgegaan van een geometrisch middelpunt. Bij een natuurlijk geventileerde stal, zoals bij de naastgelegen paardenhouderij het geval is, dient uitgegaan te worden van de afstand tussen het emissiepunt van de stal en het geurgevoelig object. Een emissiepunt in een stal is iedere ventilatie-, deur- of raamopening. De paardenstal beschikt over deze openingen.

Volgens jurisprudentie gelden de richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Door uit te gaan van een geometrisch middelpunt bij de paardenstal is gelet op het bovenstaande geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt dient te zijn dat de nieuwe woning in een afzonderlijk bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' op een afstand komt van 50 meter van de grens van de bestemming van de paardenhouderij. De drijver van de paardenhouderij wordt in ieder geval in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperkt indien de nieuwe woning zich op minder dan 50 meter van het emissiepunt van de paardenstal bevindt. Er is niet voldoende gemotiveerd waarom is afgeweken van de richtafstanden van de brochure.

Volgens de Toelichting in de ruimtelijke onderbouwing en aangegeven bij figuur 13 is de positie van de woning nog niet exact bepaald. Dit is in tegenspraak met de gegevens die bij het principeverzoek (dossiernummer Z-18-036076) zijn gevoegd en waarop de OD NHN op 15 november 2018 heeft geadviseerd.

Geadviseerd wordt om de omissies in de tekst bij de definitieve besluitvorming aan te passen en hierbij rekening te houden met onze opmerkingen. Graag ook toevoegen welke afstanden voor de paardenhouderij gelden op basis van het Activiteitenbesluit. Naast de richtafstanden kan een inmenging hierin ook beperking in de bedrijfsvoering betekenen.

> ***Gemeentelijke reactie**:* De toelichting is op dit punt aangepast. Voor het aspect geur geldt de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Medemblik 2014. Volgens de bij deze verordening behorende kaart is de gemeente ingedeeld in deelgebieden: A1=stedelijk gebied, A2=landelijk karakter en B=landelijk gebied). Volgens deze kaart is het onderhavige plangebied gelegen in deelgebied B (landelijk gebied), hetgeen inhoudt dat 'In afwijking van artikel 4, eerste lid, van de wet de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object ten minste 25 meter bedraagt, mits in de inrichting uitsluitend rundvee in een bestaand huisvestingssysteem wordt gehouden óf ten hoogste 50 overige landbouwhuisdieren'. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.
>
> ***Conclusie:*** de toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.



Fragment kaart Verordening geurhinder en veehouderij 2014

Aspect spuitzonering

In de tekst bij paragraaf 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat voor een fruitteeltbedrijf een spuitzone van 25 meter geldt. Dit is niet correct.

In het algemeen wordt in de jurisprudentie aangenomen dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is. Graag bij de definitieve besluitvorming de tekst hier op aanpassen.

In de laatste alinea van paragraaf 4.1 is de volgende zin opgenomen:
Er zal in de beoogde situatie een windhaag geplaatst worden en er wordt voldaan aan de richtafstanden die worden benoemd in het onderzoek. Taalkundig is de zin niet correct. Voorgesteld wordt de volgende aanpassing: Om te voldoen aan de in het onderzoek aangegeven richtafstanden wordt in de beoogde situatie een dubbele windhaag dan wel wintergroene hagen geplaatst'.

In de oorspronkelijke tekst is alleen aangegeven dat gekozen wordt voor windhagen. Er is geen keuze gemaakt tussen een dubbele windhaag dan wel wintergroene hagen. Volgens het onderzoek gaat het bij een veiligheidszone tussen de 5 en 15 meter om de aanplant van twee windhagen (bijvoorbeeld 4 meter hoge elzen) of wintergroene hagen.

> ***Gemeentelijke reactie***: De tekst van de toelichting op dit aspect is verduidelijkt. In de huidige situatie bevindt zich een sloot langs de boomgaard, en er is tevens een windhaag aanwezig op het terrein van de eigenaar van de naastgelegen perentuin. In de situatie van de "standaard spuittechniek" moet in deze situatie (met sloot en windhaag) uitgegaan worden van 25 meter afstand vanaf de insteek van de wal/ plaats van de windhaag tot de gevel van de landgoedwoning. Met de driftarme boomgaardspuit, die in 2016 verplicht werd, bedraagt de afstand 15 meter.
>
> De afstand tussen de insteek van de wal / hart van de bestaande windhaag op het naastgelegen perceel tot de gevel van de nieuwe landgoedwoning bedraagt circa 37,5 meter. Dit is 2,5 maal zoveel als de 15 meter voorgeschreven door het rapport van Wageningen UR. Er bestaat daarom geen noodzaak voor de aanplant van een extra windhaag. Overigens wordt de drift ook nog beperkt door de aanwezigheid van de schuur tussen de perenboomgaard en de landgoedwoning.
>
> ***Conclusie:*** de toelichting van het bestemmingsplan is op dit punt verduidelijkt.

c. Advies archeologische dienst

Sinds de totstandkoming van de vigerende bestemmingsplannen heeft Archeologie West-Friesland voor de gemeente Medemblik een beleidskaart archeologie opgesteld.2 Deze beleidskaart is op 28 februari 2019 vastgesteld. Op de beleidskaart archeologie is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn. De waarden en verwachtingen zijn gecombineerd met een beleidsadvies per zone (afb. 2). De vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek zijn nader onderbouwd. Zo zijn onder andere bodemkaarten gebruikt om de archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie nader te specificeren. De waarde en de begrenzing van de historische dorpslinten zijn nader gespecificeerd aan de hand van onder andere verschillende historische kaarten.

Volgens de beleidskaart ligt het plangebied grotendeels in een zone met een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. Hier is een vrijstellingsgrens van 2.500 m2 aan verbonden. Binnen delen van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting, vertaald naar een vrijstellingsgrens van 1.000 m2. Ter plaatse van het water van de Kromme Leek geldt een lage archeologische verwachting. Hier wordt een vrijstellingsgrens van 5.000 m2 aangehouden op de beleidskaart. Eventueel aanwezige archeologische waarden dienen middels een dubbelbestemming Waarde – Archeologie te worden beschermd. Indien gewenst kunnen de vrijstellingsgrenzen uit de beleidskaart archeologie worden overgenomen in de regels en op de verbeelding.

De bijbehorende regels Waarde – Archeologie staan verwoord aan het einde van dit document.

Tekstvoorstel paragraaf 4.6

Toetsingskader
Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2022 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De herziene Monumentenwet verplicht gemeenten om 'rekening te houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden'. Het bestemmingsplan staat hierbij centraal. Hierin worden bouw- en aanlegvoorschriften opgenomen. Indien belangrijke archeologische waarden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen niet in de bodem behouden kunnen blijven, dient de informatie te worden veiliggesteld d.m.v. een opgraving. De Monumentenwet gaat hierbij uit van een algemene vrijstelling voor ingrepen tot 100 m2, maar biedt de gemeente ook de nodige beleidsruimte om haar eigen afweging te maken. De gemeente Medemblik heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Archeologie West-Friesland heeft voor de gemeente Medemblik een beleidskaart archeologie opgesteld.3 De beleidskaart archeologie van de gemeente Medemblik is op 28 februari 2019 vastgesteld. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd. De bescherming van archeologische waarden wordt geregeld via een dubbelbestemming.
Deze dubbelbestemming geldt voor die locaties die op basis van de Beleidskaart Archeologie een hoge archeologische waarde of een hoge archeologische verwachting hebben.

Voor 'Landgoed Zwaagdijk 212 Zwaagdijk Oost' gelden de volgende vrijstellingsgrenzen:
- 1.000 m2 op twee plaatsen in het centrale deel van het plangebied;
- 2.500 m2 in het grootste deel van het plangebied;
- 5.000 m2 in een klein deel in het zuiden van het plangebied.

Toetsing
Met dit plan wordt één woning mogelijk gemaakt met de oppervlakte van circa 272 m². De geplande ingrepen zullen de archeologische vrijstellingsgrenzen uit de beleidskaart archeologie niet overschrijden. Nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg is niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit plan.

> ***Gemeentelijke reactie:*** de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast. De vrijstellingsgrenzen uit de beleidskaart archeologie zijn overgenomen in de regels en op de verbeelding.
> ***Conclusie:*** de reactie leidt tot een aanpassing van het plan.

d. Advies brandweer

De brandweer heeft het plan beoordeeld m.b.t. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de bluswatervoorziening voor de brandweer.

Het aandachtspunt is: bij de ontwikkeling de zelfredzaamheid van bewoners bevorderen.

Het advies is: voor de bestrijding van brand een effectieve bluswatervoorziening, conform de landelijke 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019', realiseren. Zonder deze inspanning is het niveau van brandveiligheid niet voldoende naar hedendaagse inzichten.

Toelichting bereikbaarheid: Oordeel zorgelijk

Het adres Zwaagdijk 212 kan via twee richtingen (oost en west) benaderd worden. De kwetsbaarheid m.b.t. de brandweerzorg is hoger dan gewenst, doordat de brandweer ca. 10 minuten nodig heeft voor het bereiken van het adres.

Nader advies voor de initiatiefnemer:

1. Door het aanbrengen van bijvoorbeeld gekoppelde rookmelders in alle ruimten waar men verblijft, zorg je dat iedereen altijd gewaarschuwd wordt bij het signaleren van rook. Bij nieuwbouw is een goed alternatief voor het aanbrengen van gekoppelde rookmelders het plaatsen van woningsprinklers.
2. Zowel bij bouw als bij het inrichten heeft materiaal keuze veel invloed op een eventuele brandontwikkeling. Advies hierover is ruimschoots beschikbaar via het internet en/of bij gespecialiseerde bedrijven.
3. Zorg voor een opstelplaats voor de brandweer binnen een afstand van 40 m tot de toegang tot het huis.

Toelichting bluswater: Oordeel onvoldoende

Binnen een acceptabele afstand is geen primaire bluswatervoorziening in de vorm van een brandkraan beschikbaar. De Kromme Leek loopt langs de plangrens, waardoor het aanleggen van een geschikte bluswatervoorziening een geringe inspanning kost. In de onderstaande figuur 1 (bij de zwarte stip) de ideale positie (veilige valafstand t.o.v. de schuur en voldoende nabij het woonhuis) voor het blusvoertuig van de brandweer (zie ook figuur 3).

In figuur 2 de principe opstelling voor de opstelplaats openwater. Voor de erfinrichting wenst de initiatiefnemer mogelijk flexibiliteit. Die ontstaat door het openwater via een buis naar een pompplaats te brengen (b.v. met een deksel afgesloten). Indien de initiatiefnemer een andere bluswatervoorziening en/of opstelplaats voor het blusvoertuig beoogt, dan kan de brandveiligheidsadviseur van de VRNHN hierover benaderd worden.

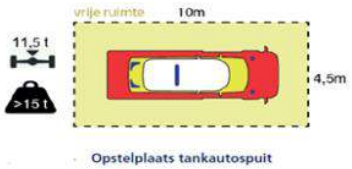
Figuur 1



Figuur 2



Figuur 3



Graag ontvangen wij een korte terugkoppeling van uw bevindingen ten aanzien van het advies en/of een afschrift van uw besluit. Voor vragen of een toelichting kunt u met mij contact opnemen.

Gemeentelijke reactie en conclusie: De adviezen van de brandweer zijn ter harte genomen. De rookmelders en materiaalkeuze zijn thema's die aan de orde komen bij de verdere uitwerking van het ontwerp van de woning. Over de opstelplaats van de blusauto heeft afstemming plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de brandweer. In de inrichtingsschets is rekening gehouden voor een plek voor de blusauto die voldoet aan de richtlijnen van de brandweer.

4. Verslag informatiebijeenkomst omwonenden en belangstellenden

Op 6 oktober 2021 heeft een informatiebijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden plaatsgevonden. Deze bijeenkomst heeft geleid tot een aantal aanpassingen in het beeldkwaliteit-/inrichtingsplan. De aanpassingen zijn terug te vinden in het overzicht van hoofdstuk 5. Het verslag van deze bijeenkomst is opgenomen in bijlage 3.

5.Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kunnen de inhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan als volgt worden samengevat:

Belangrijke wijzigingen	**Waar in het bestemmingsplan is de aanpassing te vinden**
Zienswijzen	
• Geen wijzigingen	nvt
Overlegpartners	
• Rapport bodemonderzoek is toegevoegd	toelichting
• Paragraaf ecologie is aangepast/verduidelijkt	toelichting
• Paragraaf stikstof is aangepast	toelichting
• Paragraaf duurzaamheid is toegevoegd	toelichting
• Paragraaf geur is aangepast	toelichting
• Archeologische vrijstellingsgrenzen zijn toegevoegd	toelichting en verbeelding
• Spuitzonering tekst is aangepast	toelichting
• Adviezen brandweer zijn verwerkt	toelichting en inrichtingsplan
• Adviezen welstand zijn verwerkt (inrichting en beeldkwaliteit)	inrichtingsplan
Wijzigingen n.a.v. de informatiebijeenkomst	
• Aan de voorzijde is de hoeveelheid parkeerterrein beperkt. Om voldoende parkeerterrein te realiseren is een parkeergebied aangegeven achter de schuur.	inrichtingsplan
• Er is aan de voorzijde een afvalbak geplaatst.	inrichtingsplan
• Op drie plekken zijn informatieborden aangegeven die toelichting geven op het gebruik en de inrichting van het gebied. Bij de toegang, bij het voorste parkeerterrein en bij het parkeerterrein achter de schuur.	inrichtingsplan
• De steiger is niet aangegeven als aanlegplaats voor kano's, maar als vissteiger.	inrichtingsplan
• Het tuingebied heeft een duidelijke vorm gekregen.	inrichtingsplan
• Er is nadrukkelijk aangegeven dat het beheer en de toepassing van soorten afgestemd is op het gebruik van omliggend agrarisch gebied.	inrichtingsplan

• Er is aangegeven dat er door middel van een notariële akte afspraken worden vastgelegd die betrekking hebben op het in stand houden van het gebruik van het terrein op langere termijn.	inrichtingsplan
• De dakhelling is aangepast op de regeling van de lintbebouwing en komt hiermee overeen.	inrichtingsplan
• Groene hagen in plaats van een tuinmuur	inrichtingsplan
• Aandacht voor lage bosschages / plantkeuze op de perceelgrenzen	inrichtingsplan
• Concentratiegebied nieuwe fruitbomen laagstam appel / peer (deels verplaatst/deels nieuw)	inrichtingsplan
• Aanvulling op beheerafspraken (o.a. soorten grassen, kruiden, paardvriendelijk)	inrichtingsplan

===

Bijlage 1 Zienswijzen

Zienswijze landgoed

Enige tijd terug heeft u ons op de hoogte gesteld van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan: landgoed Zwaagdijk-Oost 212.

Wij vinden echter dat de inhoud van het bestemmingsplan ons niet de duidelijkheid verschaft die wij graag zouden wensen. Er is niets te vinden over de kwaliteit van bebouwing, de architectonische kwaliteit van het geheel en de beeldkwaliteit zoals wij er als omwonenden, bij realisatie, tegenaan moeten gaan kijken.

Naar aanleiding van uw brief hebben wij op uw gemeentelijke site meer info gevonden aangaande de ter inzageligging van dit ontwerpbestemmingsplan, middels een informatienota verstuurd aan de raadsleden.

Deze informatienota bevestigd eigenlijk onze constatering dat de inhoudelijke informatie in dit bestemmingsplan nogal karig en bovendien een overhaaste actie is. Ons wordt feitelijk elke vorm van participatie ontzegd:

- Géén voorontwerp bestemmingsplan
- Géén Klankbordgroep
- Géén overleg kernraad/dorpsraad
- Géén overleg belanghebbenden/buren
- Ook zijn de reguliere overlegpartners niet betrokken geweest.
- En u geeft zelf zelfs aan dat de beeld kwaliteit op essentiële punten niet voldoet!

U nodigt ons dus eigenlijk uit om een zienswijze in te dienen op iets waarvan u zelf niet eens weet hoe het er uit komt te zien!

Wij voelen ons door deze procedure overvallen en bovendien als belanghebbenden genegeerd. Om de kwaliteit van dit plan te borgen hadden wij namelijk graag geparticipeerd en zekerheden ingebouwd. Zodat de beloofde architectonische kwaliteit van zowel hoofdgebouw als bijgebouw(en) gezekerd zou worden, alsmede de beeldkwaliteit van het landgoed als geheel.

U heeft als gemeente bepaalde regels opgesteld die moeten leiden tot een nieuw bestemmingsplan.

Nu blijkt dat u uw eigen regels aan de kant schuift terwijl wij als burgers van uw gemeente wel aan uw regels worden gehouden.

De regels (uw eigen regels) die u nu terzijde schuift zijn;

- Géén voorontwerp
- Géén inspraak en overlegprocedure doorlopen
- Géén participatie belanghebbenden en dorpsraad
- Géén bevredigende inrichtingsschets en beeldkwaliteitsplan
- Géén Klankbordgroep

Wij hadden dit plan namelijk graag met de klankbordgroep besproken en als het mogelijk was(met inachtneming van de corona beperking) tezamen met indiener van het plan, buren, belanghebbenden en de klankbordgroep op locatie het één en ander bekeken en besproken, het geen ook de beeldvorming te goede zou komen.

Het buitenspel zetten van uw eigen klankbordgroep is ons ook niet helemaal duidelijk, in november was er nog een bijeenkomst, u had er wellicht eentje kunnen plannen in december. En zelfs tijdens deze terinzagelegging was er nog een zitting op 11-01-2021, waar dit geagendeerd had kunnen worden.

R

Het is ons niet helemaal duidelijk of het de bedoeling is dat wij pas in contact komen met de klankbordgroep als alles geregeld is.

De haast die u nu heeft met deze terinzagelegging ontgaat ons totaal, het is ons namelijk niet gebleken dat door de aangepaste regelgeving bij de provincie het na 1-1-2021 onmogelijk is om een landgoed te realiseren op dit perceel.

Wij vragen u daarom om de procedures pas op te starten als alle informatie bekend is.

Wij hebben begrepen dat realisatie van dit landgoed een soort proefproject is binnen de gemeente, het lijkt ons dan een reden te meer om bij zo'n eerst landgoed zorgvuldig te handelen en alle betrokkenen op de juiste momenten te laten participeren en niet achteraf.

Dat lijkt ons een valse start van het nieuwe beleid.



GEMEENTE
Medemblik

Ontvangstbevestiging Gemeente Medemblik

Naam : [redacted]

Adres : Zwaagdijk [redacted] oost

Postcode : 1682 MP.

Woonplaats : Zwaagdijk.

In ontvangst genomen d.d. : 25-01-2021.

In ontvangst genomen door :

Onderwerp : Zienswijze landgoed Zwaagdijk Oost 212

Datum brief : 25-01-2021

Pagina's : 2

Ondertekening/stempel gemeente

Bevelige
Amin

GEMEENTE Medemblik
25 JAN. 2021
INGEKOMEN

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

Afdeling Ruimtelijke ordening

(Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk Oost 212)

INGEKOMEN
20 JAN. 2021
GEMEENTE Medemblik

==========

Aanvulling op onze zienswijze.

In de informatienota, bij consequenties punt 2c wordt het volgende vermeld;
er geen Inspraak en Overlegprocedure is doorlopen. Overlegpartners zijn nog niet op de hoogte van het initiatief en het ontwerpbestemmingsplan. De kans is groot dat binnengekomen overlegreacties en/of zienswijzen tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan gaanleiden.
Bij punt 3 staat het volgende vermeld;
Om de datum van 31 december te kunnen halen, zijn nog niet alle onderzoeken volledig uitgevoerd. De resterende onderzoeken worden op korte termijn uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoekenworden bij de verdere planvorming betrokken en te zijner tijd bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd.

Bij punt 4 staat het volgende vermeld;
Na toetsing van de door de initiatiefnemer opgestelde inrichtingsschets / beeldkwaliteit voor het landgoed is gebleken dat deze nog niet op alle punten voldoende voldoet aan het vastgestelde afwegingskader voor landgoederen. Een aantal essentiële aanpassingen van de inrichtingsschets / beeldkwaliteitplan is nodig om het wel in overeenstemming te kunnen krijgen. Deze punten zijn inmiddels met de initiatiefnemer gedeeld. Het gaat in hoofdlijn om de voorgestelde stedenbouwkundige en architectonische vormgeving en inpassing van de bebouwing (nieuwe landgoedwoning en bestaande schuur), mede in relatie tot het advies van Mooi Noord Holland. Afgesproken is dat de initiatiefnemer tijdens de termijn van de tervisielegging zorg draagt voor een nadere kwalitatieve uitwerking van deze punten, e.e.a. in samenspraak met door de initiatiefnemer ingeschakelde expertises (o.a. landschapsarchitecte en architect) en dat deze uitwerking te zijner tijd in het vast te stellen bestemmingsplan wordt verwerkt.

Al met al is het plan nog niet voldragen. Daarom is onze reeds ingeleverde zienswijze voornamelijk gericht op het proces en dat willen we graag nog eens benadrukken. Wij willen ons graag het recht voorbehouden om onze zienswijze in te leveren mbt de inhoud van het plan, wanneer alle aanpassingen zijn doorgevoerd (welke horen bij het afwegingskader).

Overigens staat in de informatienota, dat tijdens de termijn van de tervisielegging, er een nadere uitwerking gaat komen. Wij als omwonenden, hebben hier nog niets van ontvangen.

Met vriendelijke groet,

Omwonenden
28-01-2021
[redacted]

GEMEENTE Medemblik
28 JAN. 2021
INGEKOMEN

Raadsleden gemeente Medemblik (griffie)

(aanvulling zienswijze ontwerpbestemmings-
plan
Landgoed Zwaagdijk Oost 212)

GEMEENTE Medemblik
28 JAN. 2021
INGE

GEMEENTE
Medemblik

Ontvangstbevestiging Gemeente Medemblik

Naam : [redacted]

Adres : [redacted]

Postcode : 1682 MP.

Woonplaats : Zwaagdijk.

In ontvangst genomen d.d. : 28-1-2021

In ontvangst genomen door : [redacted]

Onderwerp : Raadsleden

Datum brief : 20-1-2021

Pagina's : 1

Ondertekening/stempel gemeente

GEMEENTE MEDEMBLIK

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

t: 088 888 6666
e: info@ltonoord.nl
w: www.ltonoord.nl

Postadres:
Postbus 240
8000 AE Zwolle

Hoofdkantoor:
Zwartewaterallee 14
8031 DX Zwolle

Aan de gemeenteraad van Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Datum: 27 januari 2021 Referentie: NH/PdV/MvD/21.009

Betreft: **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Zwaagdijk-Landgoed Zwaagdijk 212'**
Z-20-130028

Geachte leden van de gemeenteraad,

Recent is door uw College van Burgemeester en Wethouders het ontwerpbestemmingsplan 'Zwaagdijk - Landgoed Zwaagdijk 212' vrijgegeven voor de terinzagelegging (plannummer NL.IMRO.0420.BPKZWAAGDIJK212-ON01). LTO Noord heeft met interesse kennisgenomen van dit ontwerp en maakt, op voorgeven van onze lokale afdeling, graag gebruik van de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Onderstaand treft u de bezwaarpunten, inclusief toelichting, aan.

Uit het bestemmingsplan maken wij op dat de intentie is om een landgoed te ontwikkelen dat openbaar toegankelijk is en voor recreatief gebruik benut zal worden. Er wordt melding gemaakt van onder andere een voedselbos, speelplekken en een vissteiger. Tevens zal een woning gerealiseerd worden.

LTO Noord stelt op voorhand graag dat wij niet tegen deze ontwikkeling zijn. Het kan een goede manier zijn om het landschap toegankelijk te maken, de afstand van de burger tot de agrarische sector (gezien het semi-agrarische gebruik) te verkleinen en om het voorzieningenniveau in het buitengebied op peil te houden. Wel achten wij het van groot belang dat een dergelijke ontwikkeling de reguliere bedrijfsvoering van de agrarische bedrijven en het gebruik van aangrenzende agrarische gronden niet belemmert. Vanuit dat perspectief vragen wij uw aandacht voor het volgende.

De aan het plangebied grenzende gronden zijn in gebruik voor agrarische functies, waarbij regelmatig gewasbeschermingsmiddelen toegepast worden. Vanuit het principe van een goede ruimtelijke ordening (aanvaardbaar woon- en leefklimaat/het functioneren van bedrijven) dient rekening gehouden te worden met voldoende afstand tussen gevoelige functies en dergelijke agrarische gronden. Nu de gronden van het landgoed intensiever benut zullen worden en ook openbaar toegankelijk zullen zijn, verzoeken wij u om voldoende afstand (spuitzone: 50 meter, tenzij uit onderzoek blijkt dat deze afstand korter kan zijn, eventueel in combinatie met maatregelen) te borgen. Dit geldt ook in relatie tot de voorziene woning en de bijbehorende tuin. In het ontwerpbestemmingsplan missen wij daartoe een onderbouwing: zowel de bestemming Agrarisch-Landgoed als de bestemming Wonen grenst direct aan de gronden die voor reguliere agrarische functies in gebruik zijn.

Verder wordt het voorziene landgoed/plangebied voor een groot deel begrensd door watergangen. Dergelijke watergangen behoeven onderhoud. LTO Noord vraagt zich af hoe bij de planvorming rekening gehouden is/wordt met dit onderhoud. Worden er schouwstroken vrijgehouden?

Uiteraard zijn wij van harte bereid om onze zienswijze nader toe te lichten.
U kunt daartoe contact opnemen met:
[redacted]1
[redacted]88

Graag vernemen wij een reactie.

Hoogachtend,



[redacted]
Regiomanager LTO Noord regio West

Bijlage 2 Overlegreacties

Beste [redacted]

Het plan is inderdaad in de vergadering van de ambtelijk adviesteam ruimtelijke kwaliteit besproken. Het team geeft het volgende advies:
Vanuit ruimtelijke kwaliteit is er geen bezwaar tegen de voorgestelde ontwikkeling in relatie tot de woonbebouwing. Het huis zal weinig zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en staat in de lengterichting van de kavel zoals in het bestemmingsplan is vastgelegd.
Hiermee is voldaan aan artikel 15 PRV.

Omdat nieuwe landgoederen niet zo vaak voorkomen als ruimtelijke plan, heb ik navraag gedaan naar het proces. De regeling uit de PRV bestaat onder de OV NH 2020 niet meer. De reden hiervoor is mij niet bekend. Wel heb ik aan de hand van de *Handreiking Nieuwe Landgoederen* naar het plan gekeken. Hieruit concludeer ik het volgende:

1. Er heeft geen overleg plaats gevonden met de provincie, wel tussen initiatiefnemer en de gemeente;
2. Navraag bij collega's blijkt dat het plan niet bekend was;
3. Een landschap kan een belangrijke impact hebben op het landelijk gebied. Het is gewoon dat een plan in een vroeg stadium ter advies wordt voorgelegd aan de Provincie en/of andere ketenpartners;
4. In de toelichting lees ik dat het plan voldoet aan de vereisten van de Natuurschoonwet. Dat is een andere afweging dan de PRV of ruimtelijke ordening;
5. De opzet en inrichting van het plan is beoordeeld door de ARK als passend en een toegevoegde waarde aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving;

Samenvattend is er geen reden om vanuit de PRV het plan negatief te adviseren. Het proces van de totstandkoming van het plan verdient geen schoonheidsprijs. Bij dergelijke plannen is het verstandig, zeker in de geest van de Omgevingswet, in een vroeg stadium ketenpartners te betrekken.

Ik hoop dat je hiermee verder kan. Als je voor verder uitwerking advies wilt hebben, dan kan je het plan altijd wederom voorleggen. Ook voor vragen, kan je altijd terecht.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

*Planadviseur voor Noord-Holland Noord: Westfriesland, Hollands Kroon en Den Helder. Voor de BUCH gemeentes en regio Alkmaar (inclusief Heerhugowaard en Langedijk), Schagen en Texel graag contact opnemen met [redacted]. Ruimtelijke plannen graag aanmelden via het **digitale formulier** (klik hier).*

T (023) 514 3637
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Aanwezig: maandag tot en met donderdag
Voor dringende zaken, graag een mail sturen aan ro-info@noord-holland.nl

www.noord-holland.nl
[redacted]

Door de maatregelen tegen verspreiding van het coronavirus is het niet mogelijk om fysieke afspraken te maken.
U kunt wel een telefonisch of via Teams een afspraak maken. Dank voor de medewerking en blijf gezond

Onderwerp:	Zwaagdijk 212, Zwaagdijk-Oost Advies bestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk-Oost-Zwaagdijk 212 t.b.v. pluktuin, openbare wandelpaden, speelaangelegenheden en landgoedwoning
Aan:	Gemeente Medemblik t.a.v. [redacted]
Datum advies:	24 januari 2021
Kenmerk OD NHN:	OD.331618
Kenmerk gemeente:	Z-20-130024
Contactpersoon:	[redacted]
Doorkiesnummer:	088-1021767 / 06-44760886
E-mail	[redacted].nl
Bijlagen:	-
Paraaf afdelingsmanager:	Dit document is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend.

Samenvatting advies bestemmingsplan	
Bedrijven en milieuzonering / Activiteitenbesluit	Tekst niet akkoord. Onderbouwing m.b.t. geluidruimte van de manege ontbreekt. In paragraaf 4.1 graag de aangetroffen omissies op de voorgestelde wijze aanpassen. Aangeven welke beperkingen voor de manege kunnen ontstaan op basis van het Activiteitenbesluit.
Bodem	De toelichting aanpassen, waarbij wordt aangegeven dat er binnen het plangebied ook bestrijdingsmiddelen en PFAS voor kunnen komen. Voorts bij wijziging gevoeligere functie, de bodem naast het standaardstoffenpakket, ook laten onderzoeken op bestrijdingsmiddelen en PFAS.
Duurzaamheid	Paragraaf ontbreekt.
Externe veiligheid	Opgenomen tekst is akkoord.

Geluid	Tekst is akkoord.
Luchtkwaliteit	Tekst is akkoord.
Ecologie	Quickscan natuur vereist. Aerius berekening vereist.

1. Inleiding

Op 17 december 2020 is aan de OD NHN om advies gevraagd over de milieu aspecten, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk-Oost-Zwaagdijk 212 (status: ontwerp).
Het bestemmingsplan, opgesteld door Rho Adviseurs voor Leefruimte, d.d. 8 december 2020, kenmerk: 20180943 is opgesteld om landgoed Zwaagdijk-Oost mogelijk te maken aan de Zwaagdijk 212 waar een pluktuin, openbare wandelpaden, speelaangelegenheden en landgoedwoning worden gerealiseerd.

Al eerder is door onze dienst geadviseerd over deze ontwikkeling;
- eerder advies d.d. 15 november 2018, nummer 262956 en 5 februari 2020, nummer 303670.

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ter inzake van 19 december 2020 tot 29 januari 2021.

Bij de totstandkoming van ons advies hebben wij de volgende stukken betrokken:
- tekening zonder projectnummer, bladnummer 1/1, d.d. 8 december 2020;
- onderzoek naar driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaardbespuitingen, bijlage 2;
- akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, bijlage 3.

2. Advies milieuaspecten

2.1 Bedrijven en milieuzonering, paragraaf 4.1
In de ruimtelijke onderbouwing is er niet iets opgenomen van de bestaande geluidruimte van de manege. Door de realisatie van de woning wordt de manege mogelijk beperk in de bestaande geluidruimte, hierover is niet iets opgenomen.

2.2 Bodem, paragraaf 4.5
In de planvorming moet rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit in relatie tot toegelaten functies. In de toelichting van een bestemmingsplan, ruimtelijke onderbouwing, e.d. moeten de overwegingen hierover zijn opgenomen. Als blijkt dat de bodemkwaliteit niet direct geschikt is voor de gewenste bestemming dan moet hiervoor een nadere afweging worden gemaakt.

Als sprake is van een functiewijziging kan een bodemonderzoek worden geëist. De onderzoeksplicht is alleen redelijk als het de locatie een gevoeligere functie krijgt.

De Woningwet d.d. 13 juni 2018 (artikel 8, tweede lid) verplicht gemeenten in hun bouwverordening voorschriften op te nemen voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond. Of sprake is van verontreinigde grond kan met een bodemonderzoek worden aangetoond.

Resultaten
Bodemkwaliteit
Van de locatie zelf en in de directe omgeving is geen bodemonderzoek beschikbaar. In dit stadium is derhalve alleen globaal iets aan te geven over de geschiktheid van de bodem voor het voorgenomen gebruik, op basis van de bodemkwaliteitskaart, en eventuele historisch verdachte activiteiten op of in de omgeving van de locatie.

Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de Regio West Friesland (2016) is de locatie ingedeeld in de volgende deelgebieden:
- deelgebied B2/O2, "Wonen voor 1980". De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Wonen.

- deelgebied B5/O5, "Buitengebied". De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Landbouw en Natuur.

In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van de locatie geen meldingen opgenomen.

Uit bestudering van (historisch) kaartmateriaal op topotijdreis blijkt dat de lokatie grenst aan een voormalig fruitteeltgebied. Hierdoor kan de locatie verontreinigd zijn met bestrijdingsmiddelen en PFAS.

Bodemparagraaf bestemmingsplan
De opgenomen tekst voor het aspect bodem in de concept bestemmingsplan is niet akkoord. Omdat het plangebied grenst aan een voormalig fruitteeltgebied kan het gebied verontreinig zijn met bestrijdingsmiddelen en PFAS. In het bestemmingsplan onder paragraaf 4.5 (Bodem) is daar echter niets over op genomen.

Conclusie
Uit de beoordeling blijkt dat er op basis van de beschikbare informatie geen betrouwbare uitspraak gedaan kan worden of de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik. Bij de realisering van een gevoeligere functie zoals woningbouw dient dan ook te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit voldoet aan de toekomstige functie. Dit betekend dat bij een bodemonderzoek niet enkel onderzoek dient te worden verricht naar de standaardstoffen, maar ook naar bestrijdingsmiddelen en PFAS.

Advies
Het bestemmingsplan aanpassen, waarbij wordt aangegeven dat er binnen het plangebied ook bestrijdingsmiddelen en PFAS voor kunnen komen. Voorts bij wijziging gevoeligere functie de bodem naast het standaardstoffenpakket ook laten onderzoeken op bestrijdingsmiddelen en PFAS.

2.3 Externe veiligheid, paragraaf 4.9
Opgenomen tekst is akkoord.

2.4 Geluid, paragraaf 4.3
De akoestische berekening van adviesbureau Valersi van 2 december 2020 is beoordeeld en akkoord, de opgenomen tekst is akkoord.

2.5 Luchtkwaliteit, paragraaf 4.8
De opgenomen tekst is akkoord.

2.6 Ecologie, paragraaf 4.2
Het bestemmingsplan, opgesteld door Rho Adviseurs voor Leefruimte, d.d. 8 december 2020, kenmerk: 20180943 is opgesteld om landgoed Zwaagdijk-Oost mogelijk te maken aan de Zwaagdijk 212 waar een pluktuin, openbare wandelpaden, speelaangelegenheden en landgoedwoning worden gerealiseerd.

In ons advies met kenmerk RUD.262956, d.d. 15 november 2018 is het plan in een eerder stadium aan de oude wet- en regelgeving beoordeeld.

Wettelijk kader
Bij een Wro-procedure dient de uitvoerbaarheid van het plan getoetst te worden. Om dit te kunnen toetsen, dient ter voorbereiding een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd te worden. Het doel hiervan is om na te gaan of eventuele toestemmingen op grond van de Wet natuurbescherming of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk zijn. Het moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens de Wet natuurbescherming geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Resultaten
Gebieden
De geplande activiteiten vinden plaats op >4,5 km meter van Natura 2000-gebied IJsselmeer. De geplande activiteiten vinden plaats op circa 2-2.5 km van Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Bijzonder Provinciaal Landschap)BPL) gebied. Zoals in paragraaf 4.2 van het ontwerp bestemmingsplan aangegeven, zijn er geen significante effecten op deze beschermde gebieden te verwachten.
Het plangebed ligt echter wel langs een natuurverbinding, maar wordt niet besproken in het ontwerp bestemmingsplan. Dit is in het eerder advies ook aangegeven.

Stikstof
In het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat een berekening van stikstofdepositie niet nodig is. Er vindt emissie plaats door verkeer en tijdelijke werkzaamheden. Vanwege de aard van de emissie en op basis van honderden uitgevoerde Aerius-berekeningen wordt gesteld dat er geen Aerius berekening nodig is. Deze redenering is niet correct. Er is een berekening nodig om aan te tonen dat er geen effecten zijn als gevolg van stikstofdepositie.

Soorten
Er is geen quickscan natuur uitgevoerd. In de NDFF zijn geen waarnemingen bekend van beschermde soorten op of direct rondom de locatie. In het ontwerp bestemmingsplan is aangegeven dat voor de landgoedwoning het bouwvlak vrij is gehouden van begroeiing en bestaat uit een grasland. Hierdoor zou er geen quickscan natuur nodig zijn. De werkzaamheden bestaan echter uit meer dan alleen een woning bouwen. Daarnaast mist een onderbouwing met beeldmateriaal dat het bouwvlak uit een grasland bestaat. Er is een quickscan natuur nodig om aan te tonen dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op (strikt) beschermde soorten.

Opmerkingen
Zonder berekening van de stikstofdepositie is beoordeling van het plan qua gebiedsbescherming niet volledig uit te voeren en zal het project bij een bezwaarprocedure niet stevig genoeg staan.

Conclusie
Uit de beoordeling blijkt dat:
- Een stikstof berekening van de aanleg- en gebruiksfase nodig is;
- Onder gebiedsbescherming in paragraaf 4.2 is de natuurverbinding niet opgenomen;
- Er nog een quickscan natuur uitgevoerd moet worden.

Advies
De initiatiefnemer dient een Aerius berekening van de aanleg- en gebruiksfase uit (laten) voeren.
De initiatiefnemer dient een quickscan uit te (laten) voeren. Hierin moet ook de natuurverbinding besproken worden. De resultaten dienen opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

2.7 Duurzaamheid
De paragraaf duurzaamheid ontbreekt. Welke energiebesparende voorzieningen zullen er worden toegepast.

3. Advies regulering Wet milieubeheer/Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden

Aspect geuremissie
In paragraaf 4.1 is kort samengevat het volgende aangegeven:
De naastgelegen paardenhouderij is gelijk gesteld aan een manege. De VNG brochure hanteert een richtafstand van 50 meter die aangehouden moet worden tussen de paardenhouderij en de te bouwen woning.

Bij de uitvoering van dit plan is rekening gehouden met de richtafstand door de woning op 50 meter afstand van het geometrisch gemiddelde van de emissiepunten van de paardenstal te realiseren. Door te voldoen aan deze richtafstand is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Bij een eerder advies van de OD NHN (zaaknummer 262956) heeft een beoordeling plaatsgevonden op de geurcontouren zoals aangegeven op een schetstekening van Bouwbedrijf Sjaak Schouten d.d. 9 juni 2018, werknummer 18-1509. Volgens deze tekening wordt een afstand van 50 meter aangehouden tussen de gevel van de paardenstal en de gevel van de nieuwe woning. De tekst in paragraaf 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing wijkt hier vanaf.

Zoals de OD NHN eerder geadviseerd heeft (zie zaak 303670) wordt voor een afstandsbepaling tussen een dierenverblijf en een geurgevoelig object in de Regeling geurhinder en veehouderijen bij een gemechaniseerde ventilatie van een dierenverblijf uitgegaan van een geometrisch middelpunt. Bij een natuurlijk geventileerde stal, zoals bij de naastgelegen paardenhouderij het geval is, dient uitgegaan te worden van de afstand tussen het emissiepunt van de stal en het geurgevoelig object. Een emissiepunt in een stal is iedere ventilatie-, deur- of raamopening. De paardenstal beschikt over deze openingen.

Volgens jurisprudentie[1] gelden de richtafstanden volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.
Door uit te gaan van een geometrisch middelpunt bij de paardenstal is gelet op het bovenstaande geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Uitgangspunt dient te zijn dat de nieuwe woning in een afzonderlijk bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' op een afstand komt van 50 meter van de grens van de bestemming van de paardenhouderij.
De drijver van de paardenhouderij wordt in ieder geval in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperkt indien de nieuwe woning zich op minder dan 50 meter van het emissiepunt van de paardenstal bevindt. Er is niet voldoende gemotiveerd waarom is afgeweken van de richtafstanden van de brochure.

Volgens de Toelichting in de ruimtelijke onderbouwing en aangegeven bij figuur 13 is de positie van de woning nog niet exact bepaald. Dit is in tegenspraak met de gegevens die bij het principeverzoek (dossiernummer Z-18-036076) zijn gevoegd en waarop de OD NHN op 15 november 2018 heeft geadviseerd.

Geadviseerd wordt om de omissies in de tekst bij de definitieve besluitvorming aan te passen en hierbij rekening te houden met onze opmerkingen. Graag ook toevoegen welke afstanden voor de paardenhouderij gelden op basis van het Activiteitenbesluit. Naast de richtafstanden kan een inmenging hierin ook beperking in de bedrijfsvoering betekenen.

Aspect spuitzonering
In de tekst bij paragraaf 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat voor een fruitteeltbedrijf een spuitzone van 25 meter geldt. Dit is niet correct.
In het algemeen wordt in de jurisprudentie aangenomen dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt niet onredelijk is.[2]
Graag bij de definitieve besluitvorming de tekst hier op aanpassen.

In de laatste alinea van paragraaf 4.1 is de volgende zin opgenomen:

[1] Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 april 2014 in zaak nr. 201308643/1/R2. Zie ook de eerdere uitspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012 in zaak nr. 201113021/1/R1.

[2] Zie bijvoorbeeld ABRvS 23 september 2009 nr. 200900570/1/R2, ABRvS 18 april 2012 nr. 201006290/1/R2 en ABRvS 25 april 2012, nr. 201012191/1/R3.

Er zal in de beoogde situatie een windhaag geplaatst worden en er wordt voldaan aan de richtafstanden die worden benoemd in het onderzoek.

Taalkundig is de zin niet correct. Voorgesteld wordt de volgende aanpassing:
Om te voldoen aan de in het onderzoek aangegeven richtafstanden wordt in de beoogde situatie een dubbele windhaag dan wel wintergroene hagen geplaatst.
Toelichting:
In de oorspronkelijke tekst is alleen aangegeven dat gekozen wordt voor windhagen. Er is geen keuze gemaakt tussen een dubbele windhaag dan wel wintergroene hagen. Volgens het onderzoek gaat het bij een veiligheidszone tussen de 5 en 15 meter om de aanplant van twee windhagen (bijvoorbeeld 4 meter hoge elzen) of wintergroene hagen.

Disclaimer:
In dit advies wordt ingegaan op de aspecten, die onderdeel zijn van de Dienstverleningsovereenkomst tussen de gemeente en de OD NHN (oftewel: onderdeel zijn van door de gemeente overgedragen taken).

Document	Archeologisch Advies
Plangebied	BP Landgoed Zwaagdijk 212, Zwaagdijk-Oost, gemeente Medemblik
Adviesnummer	21003
Opsteller(s)	[redacted]
Datum	11-01-2021

Advies	- Aanpassen tekst toelichting. - Handhaven/overnemen dubbelbestemming(en). Indien gewenst kunnen de vrijstellingsgrenzen uit de beleidskaart archeologie worden overgenomen in de regels en op de verbeelding. - Voorgenomen ingrepen vrijgeven.

Archeologisch Advies

1. Inleiding

Op verzoek van de gemeente Medemblik (contactpersoon: [redacted]) is gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Zwaagdijk 212 Zwaagdijk Oost'[1], gemeente Medemblik (afb. 1).

Op het perceel Zwaagdijk 212 zal een landgoed worden gerealiseerd. Binnen het bestemmingsplangebied zullen een landgoedwoning, een pluktuin, openbare wandelpaden en speelaangelegenheden worden gerealiseerd. De woning komt binnen het zuidelijk deel van het plangebied, ten westen van een al bestaande schuur. Op het perceel is momenteel een voormalige boomgaard aanwezig.

Het omgevingsaspect archeologie wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan behandeld in paragraaf 4.6. De tekst in paragraaf 4.6 behoeft enige aanpassing. Sinds de totstandkoming van de vigerende bestemmingsplannen heeft Archeologie West-Friesland voor de gemeente Medemblik namelijk een beleidskaart archeologie opgesteld. Ten behoeve van een correcte omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden wordt in dit document een voorstel voor paragraaf 4.6 van de toelichting gedaan. De eerste alinea uit het ontwerp kan grotendeels worden gehandhaafd.

Voor de ontwikkeling is tevens een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is in het ontwerpbestemmingsplan als bijlage opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan wordt aandacht besteed aan het aspect cultuurhistorie. De wens bestaat om van het perceel een aantrekkelijk en cultuurhistorisch landgoed te maken. De plannen voor het landgoed zijn uitgewerkt op basis van de kaderstellende notitie Kansen voor landgoederen Kromme Leekgebied.

[1] Rho Adviseurs bv 2020.

Archeologie West-Friesland | Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn | Postbus 603, 1620 AR Hoorn

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl



Afbeelding 1. De ligging van het plangebied Landgoed Zwaagdijk 212 (rode stippellijn) op een luchtfoto (bron: PDOK).

2. Beleidskaart archeologie

Sinds de totstandkoming van de vigerende bestemmingsplannen heeft Archeologie West-Friesland voor de gemeente Medemblik een beleidskaart archeologie opgesteld.[2] Deze beleidskaart is op 28 februari 2019 vastgesteld. Op de beleidskaart archeologie is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn. De waarden en verwachtingen zijn gecombineerd met een beleidsadvies per zone (afb. 2). De vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek zijn nader onderbouwd. Zo zijn onder andere bodemkaarten gebruikt om de archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie nader te specificeren. De waarde en de begrenzing van de historische dorpslinten zijn nader gespecificeerd aan de hand van onder andere verschillende historische kaarten.

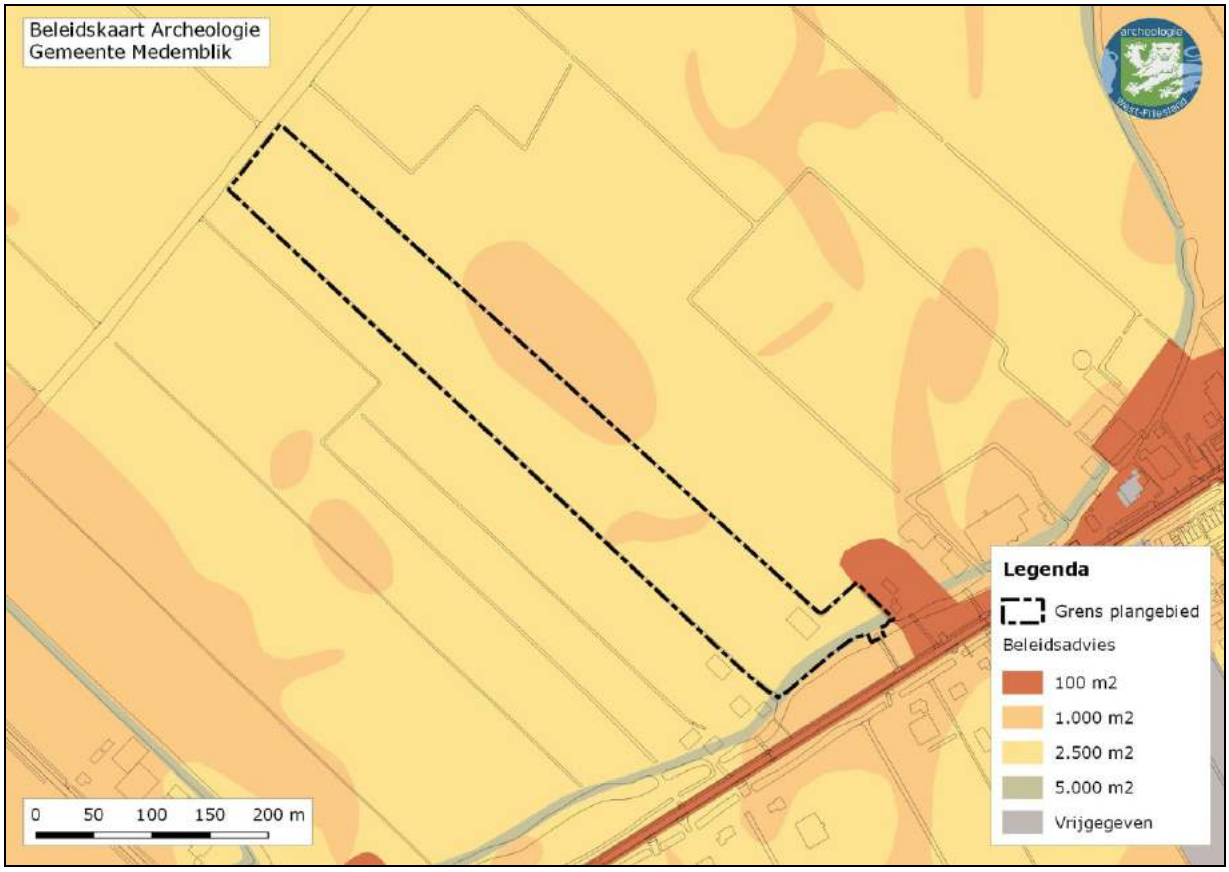
Volgens de beleidskaart ligt het plangebied grotendeels in een zone met een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. Hier is een vrijstellingsgrens van 2.500 m^2 aan verbonden. Binnen delen van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting, vertaald naar een vrijstellingsgrens van 1.000 m^2. Ter plaatse van het water van de Kromme Leek geldt een lage archeologische verwachting. Hier wordt een vrijstellingsgrens van 5.000 m^2 aangehouden op de beleidskaart.

Eventueel aanwezige archeologische waarden dienen middels een dubbelbestemming Waarde – Archeologie te worden beschermd. Indien gewenst kunnen de vrijstellingsgrenzen uit de beleidskaart archeologie worden overgenomen in de regels en op de verbeelding. De bijbehorende regels Waarde – Archeologie staan verwoord aan het einde van dit document.

[2] Soonius & van Leeuwen 2018.

Archeologie West-Friesland | Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn | Postbus 603, 1620 AR Hoorn

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl



Afbeelding 1. De ligging van het plangebied (zwarte stippellijn) op de beleidskaart archeologie van de gemeente Medemblik.

3. Tekstvoorstel paragraaf 4.6

Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2022 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De herziene Monumentenwet verplicht gemeenten om 'rekening te houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden'. Het bestemmingsplan staat hierbij centraal. Hierin worden bouw- en aanlegvoorschriften opgenomen. Indien belangrijke archeologische waarden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen niet in de bodem behouden kunnen blijven, dient de informatie te worden veiliggesteld d.m.v. een opgraving. De Monumentenwet gaat hierbij uit van een algemene vrijstelling voor ingrepen tot 100 m^2, maar biedt de gemeente ook de nodige beleidsruimte om haar eigen afweging te maken. De gemeente Medemblik heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Archeologie West-Friesland heeft voor de gemeente Medemblik een beleidskaart archeologie opgesteld.[3] De beleidskaart archeologie van de gemeente Medemblik is op 28 februari 2019 vastgesteld.

[3] Soonius & van Leeuwen 2018.

Archeologie West-Friesland | Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn | Postbus 603, 1620 AR Hoorn

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is een omgevingsvergunning vereist voor werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd. De bescherming van archeologische waarden wordt geregeld via een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming geldt voor die locaties die op basis van de Beleidskaart Archeologie een hoge archeologische waarde of een hoge archeologische verwachting hebben.

Voor 'Landgoed Zwaagdijk 212 Zwaagdijk Oost' gelden de volgende vrijstellingsgrenzen:
- 1.000 m^2 op twee plaatsen in het centrale deel van het plangebied;
- 2.500 m^2 in het grootste deel van het plangebied;
- 5.000 m^2 in een klein deel in het zuiden van het plangebied.

Toetsing
Met dit plan wordt één woning mogelijk gemaakt met de oppervlakte van circa 272 m². De geplande ingrepen zullen de archeologische vrijstellingsgrenzen uit de beleidskaart archeologie niet overschrijden. Nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg is niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit plan.

4. Bronnen

Rho Adviseurs bv, 2020. Bestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212 Zwaagdijk Oost, Medemblik. NL.IMRO.0420.BPKZWAAGDIJK212-ON01. Ontwerp 08-12-2020.

Soonius, C.M. & J. van Leeuwen, 2018. Toelichting Beleidskaart Archeologie gemeente Medemblik. *West-Friese Archeologische Notities* 6. Archeologie West-Friesland, Hoorn.

5. Regels Waarde-Archeologie

Artikel ** Waarde – Archeologie X

****.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie X' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

****.2 Bouwregels**

**.2.1 Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:
a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

**.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid **.2.1 winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een archeologische quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

Archeologie West-Friesland | Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn | Postbus 603, 1620 AR Hoorn

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

**.2.3 Indien uit het in lid **.2.1 genoemde rapport of de in lid **.2.2 genoemde quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

**.2.4. Uitzondering onderzoeksplicht
Het bepaalde in dit lid onder **.2.1. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

**.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

**.3.2 Het bepaalde in lid **.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet dieper gaan dan 40 cm beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 1.000 m² beslaan.

**.3.3 De in lid **.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

**.3.4 Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Archeologie West-Friesland | Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn | Postbus 603, 1620 AR Hoorn

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

**.3.5 Indien uit het in lid **.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

****.4. Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde-Archeologie' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Artikel ** Waarde – Archeologie X

****.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie X' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

****.2 Bouwregels**

**.2.1 Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

**.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid **.2.1 winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een archeologische quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

**.2.3 Indien uit het in lid **.2.1 genoemde rapport of de in lid **.2.2 genoemde quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

Archeologie West-Friesland | Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn | Postbus 603, 1620 AR Hoorn

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

**.2.4. Uitzondering onderzoeksplicht
Het bepaalde in dit lid onder **.2.1. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

**.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen:

a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
b. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
c. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
d. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

**.3.2 Het bepaalde in lid **.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet dieper gaan dan 40 cm beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 2.500
e. m² beslaan.

**.3.3 De in lid **.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

**.3.4 Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

**.3.5 Indien uit het in lid **.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;

Archeologie West-Friesland | Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn | Postbus 603, 1620 AR Hoorn

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

****.4. Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde-Archeologie' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Artikel ** Waarde – Archeologie X

****.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie X' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

****.2 Bouwregels**

**.2.1 Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 5.000 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

c. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
d. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

**.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid **.2.1 winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een archeologische quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

**.2.3 Indien uit het in lid **.2.1 genoemde rapport of de in lid **.2.2 genoemde quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

d. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
e. de verplichting tot het doen van opgravingen;
f. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

**.2.4. Uitzondering onderzoeksplicht
Het bepaalde in dit lid onder **.2.1. is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

Archeologie West-Friesland | Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn | Postbus 603, 1620 AR Hoorn

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

c. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
d. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

****.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

**.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze regels van toepassing zijnde bestemmingen:

e. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
f. het uitvoeren van overige grondbewerkingen;
g. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
h. het aanleggen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen.

**.3.2 Het bepaalde in lid **.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

f. het normale onderhoud betreffen;
g. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
h. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
i. niet dieper gaan dan 40 cm beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 5.000 m² beslaan.

**.3.3 De in lid **.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

**.3.4 Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

c. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
d. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

**.3.5 Indien uit het in lid **.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

d. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
e. de verplichting tot het doen van opgravingen;
f. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

****.4. Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde-Archeologie' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Archeologie West-Friesland | Nieuwe Steen 1, 1625 HV Hoorn | Postbus 603, 1620 AR Hoorn

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

BRANDWEER

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Gemeente Medemblik
[redacted]r
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Datum	14 januari 2021	**Telefoon**	06 52 56 23 39
Onze referentie	UIT-2021-21778	**E-mail**	[redacted]n.nl
Uw referentie	e-mail	**Bijlagen**	-
Uw bericht van	17 december 2020	**Onderwerp**	Advies ontwerpbestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212 te Zwaagdijk

Geachte mevrouw Van der Meer,

Op 17 december 2020 heeft u Veiligheidsregio Noord-Holland Noord in de gelegenheid gesteld tot het uitbrengen van advies over ramp- en crisisbestrijding en zelfredzaamheid ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan Landgoed Zwaagdijk 212.

Het plan betreft het realiseren van één vrijstaande woning op de zuidoostelijke hoek van het perceel. Het plan hebben wij beoordeeld m.b.t. de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de bluswatervoorziening voor de brandweer.
Het aandachtspunt is:
- bij de ontwikkeling de zelfredzaamheid van bewoners bevorderen.
Het advies is:
- voor de bestrijding van brand een effectieve bluswatervoorziening, conform de landelijke 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019', realiseren.
Zonder deze inspanning is het niveau van brandveiligheid niet voldoende naar hedendaagse inzichten.

<u>Toelichting bereikbaarheid: Oordeel zorgelijk</u>
Het adres Zwaagdijk 212 kan via twee richtingen (oost en west) benaderd worden. De kwetsbaarheid m.b.t. de brandweerzorg is hoger dan gewenst, doordat de brandweer ca. 10 minuten nodig heeft voor het bereiken van het adres.
Nader advies voor de initiatiefnemer:

- Door het aanbrengen van bijvoorbeeld gekoppelde rookmelders in alle ruimten waar men verblijft, zorg je dat iedereen altijd gewaarschuwd wordt bij het signaleren van rook.

- Bij nieuwbouw is een goed alternatief voor het aanbrengen van gekoppelde rookmelders het plaatsen van woningsprinklers.
- Zowel bij bouw als bij het inrichten heeft materiaal keuze veel invloed op een eventuele brandontwikkeling. Advies hierover is ruimschoots beschikbaar via het internet en/of bij gespecialiseerde bedrijven.
- Zorg voor een opstelplaats voor de brandweer binnen een afstand van 40 m tot de toegang tot het huis.

<u>Toelichting bluswater: Oordeel onvoldoende</u>

Binnen een acceptabele afstand is geen primaire bluswatervoorziening in de vorm van een brandkraan beschikbaar.

De Kromme Leek loopt langs de plangrens, waardoor het aanleggen van een geschikte bluswatervoorziening een geringe inspanning kost.

In de onderstaande figuur 1 (bij de zwarte stip) de ideale positie (veilige valafstand t.o.v. de schuur en voldoende nabij het woonhuis) voor het blusvoertuig van de brandweer (zie ook figuur 3). In figuur 2 de principe opstelling voor de opstelplaats openwater. Voor de erfinrichting wenst de initiatiefnemer mogelijk flexibiliteit. Die ontstaat door het openwater via een buis naar een pompplaats te brengen (b.v. met een deksel afgesloten).

Indien de initiatiefnemer een andere bluswatervoorziening en/of opstelplaats voor het blusvoertuig beoogt, dan kan de brandveiligheidsadviseur van de VRNHN hierover benaderd worden.

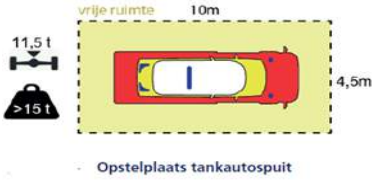
Figuur 1



Figuur 2



Figuur 3



Graag ontvangen wij een korte terugkoppeling van uw bevindingen ten aanzien van het advies en/of een afschrift van uw besluit. Voor vragen of een toelichting kunt u met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Expert risico's en veiligheid

Bijlage 3 Informatiebijeenkomst

Verslag informatiebijeenkomst Landgoed Zwaagdijk 212

Datum: 6 oktober 2021

Tijd: 19.00 – 21.30 uur

Plaats: Zwaagdijk 212 te Zwaagdijk

Genodigden: Omwonenden Zwaagdijk nrs 189, 191, 193, 195, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 210, 213, 214, 215, 218
Dorpsraad Zwaagdijk Oost en Dorpsraad Zwaagdijk West
Gemeenteraadsleden

Aanwezig: [redacted]

Doel: informeren van omwonenden en ophalen van wensen/ideeën van omwonenden die in het plan kunnen worden meegenomen.

Verslag:

Tijdens de bijeenkomst is door de initiatiefnemer en de landschapsarchitecte een powerpoint-presentatie gegeven over het inrichtingsplan en het bestemmingsplan voor het landgoed. Ook is door de gemeente een toelichting gegeven op de planning van het bestemmingsplanproces en de mogelijkheden voor omwonenden om hierop invloed te hebben.

Geïnventariseerde ideeën/wensen van omwonenden over de inhoud van het plan:

- Een tuinmuur tussen de landgoedwoning en de schuur is niet mooi. De voorkeur is een haag.
- Bosschages op de perceelsgrens met naastgelegen buren niet te hoog laten worden. Bij de plantkeuze hier rekening mee houden en goed onderhouden / snoeien is een wens.
- De schets van de landgoedwoning wordt beschouwd als een verkenning van de architect. Dit wordt gezien als wat minimaal bij een nieuw landgoed wordt verwacht. Hoe de vormgeving en detaillering er verder uit komt te zien, wordt overgelaten aan welstand.
- Het kan zomers druk zijn met parkeren op het terrein. De naastgelegen buren ervaren hiervan parkeeroverlast. Een idee is om ook achter de schuur parkeerruimte te organiseren, zodat in het entreegebied minder parkeerruimte nodig is. Het parkeren achter de schuur is een overloopgebied in tijden van drukte. Op deze manier kan de parkeeroverlast worden gereguleerd en ervaren de buren meer privacy.
- De uitstraling van de landbouwschuur past niet bij een landgoed. Kan de schuur worden aangepast, bijvoorbeeld potdekselen (met hout bekleden) of bijvoorbeeld inpassen met beplanting?

Afspraak: de initiatiefnemer en landschapsarchitecte bekijken of / hoe deze ideeën en wensen in het plan kunnen worden verwerkt.

Geïnventariseerde vragen en zorgen van direct omwonenden:

- Geen beplantingssoorten toepassen die een probleem kunnen opleveren voor de gezondheid van de fruitplanten/-bomen op de aangrenzende fruitkwekerij.
- Initiatiefnemer past geen bestrijdingsmiddelen toe. Dit is een probleem voor de naastgelegen kwekerij. Hierover afspraken maken.
- De kersenbomen verdwijnen, daarvoor komen appel- en perenbomen terug. Dit verhoogt het risico op ziekten en plagen in de naastgelegen fruitkwekerij. De verandering van functie heeft invloed op de functie ernaast. Bij voorkeur geen appel- en/of perenbomen op het landgoed. Het verwijderen van bestaande appel- en perenbomen en het niet aanplanten van nieuwe appel- en perenbomen is voorkeur. De initiatiefnemer wil graag wel appel- en perenbomen t.b.v. het sap en de diversiteit. Ook ligt hier een relatie met het beplantingsplan i.h.k.v. de aanwijzing als landgoed in het kader van de Natuurschoonwet. Hierover onderling afspraken over maken.
- Bloemen trekken insecten aan, dus ook insecten die een negatief effect op de naastgelegen kwekerij hebben.
- Doordat gevallen pruimen niet worden opgeruimd komen ratten op de pitten af. Dit geeft overlast in de naastgelegen fruitkwekerij. Een jager is nodig. Hier onderling afspraken over maken.
- De afscheiding van het perceel met naastgelegen percelen goed regelen (d.m.v. een hek). De zorg is dat loslopende honden of bezoekers de naastgelegen percelen gaan betreden.
- Overlast van troep / plastic in de sloot van bezoekers van de pluktuin. Voldoende prullenbakken en sociale controle is gewenst.
- Schoon houden van de sloot tussen het landgoed en de kwekerij is van belang om te voorkomen dat zaden van waterplanten overwaaien op de fruitkwekerij. Het hekkelen van de sloot gebeurt daarom eerder en vaker dan normaal. Dit is op kosten en initiatief van de fruitkweker en met toestemming van de initiatiefnemer van het landgoed om dit vanaf zijn land te doen. E.e.a. conform de bestaande afspraken tussen de buren. De zorg is dat dit door de invulling als landgoed niet meer mogelijk is. Afspraken over maken.
- Hoe wordt het onderhoud van het landgoed geborgd? Wie snoeit de hagen/heggen? Hoe blijft het netjes?
- Hoe wordt geborgd dat het landgoed voor lange tijd open blijft?
- Moet je betalen voor een appel als je een wandeling op het (deels) openbaar toegankelijke terrein maakt?

Afspraak: in een gesprek tussen de initiatiefnemer van het landgoed en de fruitkweker wordt gezamenlijk tot duidelijke en werkbare afspraken gekomen. Hier kan door beide partijen op worden teruggevallen als dat nodig is. Partijen vragen zelf bij een notaris hoe deze afspraken het beste kunnen worden vastgelegd. Gedacht wordt aan een private overeenkomst (bijvoorbeeld een vaststellingsovereenkomst). Ter plaatse van de bijeenkomst is door de partijen een datum geprikt om hierover afspraken te maken. De gemaakte afspraken worden gedeeld met de landschaps-architecte en de gemeente.

Onderwerpen waarover afspraken worden gemaakt:

- Gedetailleerde afspraken over het hekkelen van de sloot
- Gedetailleerde afspraken over het gebruik van bestrijdingsmiddelen
- Gedetailleerde afspraken over beplantingssoorten + wel/geen appel- en perenbomen
- Gedetailleerde afspraken over het jagen op ongedierte

Vragen naar aanleiding op toelichting op de planning en de procedure van het bestemmingsplan:

- kunnen we nog zienswijzen indienen?
    - Deze informatieavond is bedoeld om vragen, zorgen en/of wensen van omwonenden te verzamelen. Deze inbreng kan nog meegenomen worden in het plan. De termijn voor het indienen van zienswijzen is afgelopen.
      Wel zijn er mogelijkheden om bij de raadscommissie in te spreken. En als laatste kan tegen het raadsbesluit in beroep worden gegaan bij de Raad van State.

- Wat als iemand geen zienswijze heeft ingediend, krijgt diegene dan wel mee dat er iets in het plan veranderd is?
    - Nadat het college heeft besloten over het bestemmingsplan (inclusief inrichtingsplan en Reactienota Zienswijzen) worden de stukken naar de griffie verzonden voor behandeling in de raadscommissie. Afgesproken is dat deze stukken via de mail worden gedeeld. In de Reactienota is een overzicht van de belangrijkste veranderingen opgenomen.
- Hoe werkt het als iemand een beroep bij de Raad van State wil indienen?
    - De gemeenteraad neemt een besluit over het bestemmingsplan. Als u het niet eens bent met het besluit van de gemeenteraad kunt u beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De gemeente geeft in de bekendmaking van het vaststellingsbesluit aan in welke periode u beroep kunt instellen. De periode bedraagt altijd 6 weken. Daarna treedt het bestemmingsplan in werking. De gemeente kan u informeren over deze procedure. Voor het indienen van een beroep kunt u zich laten bijstaan door een adviseur (bijvoorbeeld via Rechtsbijstand).
- Wat is een Reactienota?
    - In de reactienota staat een gemeentelijk antwoord op de binnengekomen zienswijzen en de reacties van de Overlegpartners (provincie, hoogheemraadschap etc) op het ontwerp bestemmingsplan. Ook is hierin het verslag van de informatiebijeenkomst opgenomen.
- Als omwonenden niet willen inspreken maar wel hun zorgen kenbaar willen maken, kunnen ze dan voorafgaand aan de raadscommissie de commissieleden benaderen met hun zorgen?
    - Ja dat kan.

Vragen aan de gemeente:

- Kan het bestemmingsplan (publiekrechtelijk spoor) door de raad worden vastgesteld, wanneer de onderlinge afspraken tussen de initiatiefnemer en de fruitkweker (privaatrechtelijk spoor) nog niet zijn vastgelegd?
    - Ja. De raad toetst bij de vaststelling of het gebruik van de gronden en de belangen van omwonenden in het bestemmingsplan voldoende zijn geborgd en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De milieuregels en de daaruit voortvloeiende maatregelen moeten in de eerste plaats in het bestemmingsplan goed zijn geborgd.

      Aanvullend op het bestemmingsplan kunnen altijd privaat rechtelijke afspraken tussen partijen worden gemaakt. De raad kan deze afspraken bij de vaststelling meewegen. Er kunnen privaatrechtelijke belemmeringen in de weg staan aan de vaststelling en uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Deze belemmeringen moeten dan echter wel van een evident karakter zijn (in strijd zijn met het burgerlijk recht, o.a. burenrecht, recht van overpad etc).

- Kan Wiering op zijn privé eigendom een verbod voor loslopende honden op zijn perceel afdwingen nu het een openbaar toegankelijk terrein wordt?
    - Bij de ingang van het landgoed wordt een bord geplaatst waarop de regels van het landgoed gelden. Daarop komt te staan dat honden aangelijnd moeten zijn/niet los mogen lopen. De Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Medemblik bevat regels over loslopende honden. Honden binnen de bebouwde kom op de openbare weg dienen aangelijnd te zijn. In het geval van het landgoed is er geen sprake van een openbare weg. De eigenaar van het perceel dient er zelf op toe te zien dat de op het landgoed geldende regels door middel van een bord bij de entree duidelijk zichtbaar zijn. De eigenaar dient zelf deze regels te handhaven en bezoekers aan te spreken op het niet naleven van deze regels.

===