GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van de gemeente Medemblik

Concept ontwerp

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Medemblik

gelezen de tekstinhoud van "Omgevingsplan gemeente Medemblik" d.d. **DATUM**

Overwegende dat wij karakteristieke stolpboerderijen wensen te behouden en onnodige sloop te voorkomen, en het daarom noodzakelijk is om het omgevingsplan te wijzigen. Met deze wijziging wordt voorzien in een planologisch-juridisch kader die deze bescherming mogelijk maakt;

Besluit;

Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Medemblik" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld.

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad en lokale huis-aan-huisbladen.
Aldus vastgesteld door Gemeente Medemblik, **DATUM**

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Medemblik

Concept

Dit document bevat verschilmarkering t.o.v. eerdere regelingtekst.

Tekst en afbeeldingen die worden toegevoegd zijn onderstreept en groen gemarkeerd, of van een groen kader voorzien.

Tekst en afbeeldingen die worden verwijderd zijn doorgestreept en rood gemarkeerd, of van een rood kader voorzien.

Concept

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op ~~hoofdstuk 22 van~~ dit omgevingsplan.

2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van ~~hoofdstuk 22 van~~ dit omgevingsplan.

B

Hoofdstuk 4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 4 AANWIJZINGEN IN DE FYSIEKE LEEFOMGEVING

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 4.1 Cultureel erfgoed

Paragraaf 4.1.1 Stolpen

Artikel 4.1 Aanwijzing stolpboerderijen

De locatie 'beschermde stolpboerderijen' is aangewezen voor het behoud en het herstel van de bestaande hoofdvorm van een stolpboerderij.

Artikel 4.2 Voorrangsbepaling

1. De regels voor 'beschermde stolpboerderijen' gelden:
   a. in afwijking van het bepaalde in de besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet waar een sloopactiviteit van toepassing is;
   b. in aanvulling op het bepaalde in de besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet waar geen sloopactiviteit van toepassing is.

2. De regels bedoeld in het eerste lid, aanhef, vervangen uitsluitend de regels voor sloopactiviteiten die zijn opgenomen in de besluiten als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet.

3. De regels in hoofdstuk 22 zijn niet van toepassing op de locaties 'beschermde stolpboerderijen' zover deze in strijd zijn met de regels die gelden voor deze locatie.

C

Hoofdstuk 8 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 8 SLOOPACTIVITEITEN

~~[Gereserveerd]~~

Afdeling 8.1 Cultureel erfgoed

concept

Paragraaf 8.1.1 Stolpboerderijen

Artikel 8.1 Toepassingsbereik

Deze paragaaf gaat over het slopen van stolpboerderijen binnen de locatie beschermde stolpboerderijen.

Artikel 8.2 Oogmerken

De regels in deze paragaaf zijn gesteld met het oog op het behouden van stolpboerderijen.

Artikel 8.3 Omgevingsvergunning slopen stolpboerderij

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een stolpboerderij geheel of gedeeltelijk te slopen.

Artikel 8.4 Uitzondering vergunningsplicht

De vergunningsplicht zoals opgenomen in artikel 8.3 is niet van toepassing voor zover het de sloop betreft

a. ten behoeve van gewoon onderhoud en herstel, of;
b. van inpandige delen van een stolpboerderij die niet medebepalend zijn voor het uiterlijk van de stolpboerderij, of;
c. ten behoeve van het uitvoeren van destructief onderzoek dat nodig is voor de instandhouding van een stolpboerderij, of;
d. die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar, waarbij de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing acuut dreigt en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen.

Artikel 8.5 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor het slopen zoals bedoeld in artikel 8.3, wordt alleen verleend als:

a. De initiatiefnemer aantoont met een onafhankelijk bouwkundig rapport, dat de bouwkundige staat van de stolpboerderij dusdanig slecht is dat hergebruik in redelijkheid niet mogelijk is, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke adviescommissie en de archeologische dienst Archeologie West-Friesland. Het bouwkundig rapport is opgesteld door een deskundige met aantoonbare ervaring in het beoordelen van stolpboerderijen en is ten hoogste zes maanden oud op het moment van indiening;
b. Het (gedeeltelijk) slopen van delen van een stolpboederij uitsluitend plaatsvindt indien:
    1. uit een onafhankelijk bouwhistorisch(e) verkenning/onderzoek blijkt dat het te slopen deel op zichzelf niet als cultuurhistorisch waardevol is aan te merken, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke adviescommissie en de archeologische dienst Archeologie West-Friesland ; en
    2. sloop daarvan geen onevenredige aantasting veroorzaakt van de waardevolle hoofdvorm van de stolp, zulks ter beoordeling van de gemeentelijke adviescommissie; ;

Artikel 8.6 Aanvullende beoordelingsregels omgevingsvergunning

Bij de beoordeling van de aanvraag van de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 8.3, wordt tevens in ogenschouw genomen:

a. de cultuurhistorische waarde van het te slopen geheel of onderdeel;
b. de mate waarin sloop leidt tot aantasting van de hoofdvorm , de erfstructuur en de visuele samenhang van het ensemble van gebouwen op het erf;
c. de redelijkheid van herstel, gelet op bouwkundige staat en financiële proportionaliteit;

D

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

beschermde stolpboerderijen	/join/id/regdata/gm0420/2025/11b7887bef0a4205829db5436f389fc0/nld@2025-12-04;09171016

Concept

Concept

E

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II ~~BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN,~~ BEGRIPSBEPALINGEN

Voor de toepassing van hoofdstuk 22 wordt verstaan onder:

aansluitafstand:	afstand tussen een leiding van het distributienet en het deel van het bouwwerk dat zich het dichtst bij die leiding bevindt, gemeten langs de kortste lijn waarlangs een aansluiting zonder bezwaren kan worden gemaakt;
Activiteitenbesluit-bedrijventerrein:	cluster aaneengesloten percelen met overwegend bedrijfsbestemmingen, binnen een in het omgevingsplan als bedrijventerrein aangewezen gebied, daaronder niet begrepen een gezoneerd industrieterrein of een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld;
AS SIKB 2000:	AS SIKB 2000: Accreditatieschema Veldwerk bij Milieuhygiënisch Bodem- en waterbodemonderzoek, versie 2.8, 07-02-2014, met wijzigingsblad van 10-02-2018;
bebouwingsgebied:	achtererfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw;
BRL SIKB 2000:	BRL SIKB 2000: Beoordelingsrichtlijn 2000, Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, versie 5, 12-12-2013;
BRL SIKB 7000:	BRL SIKB 7000: Beoordelingsrichtlijn 7000, Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem, versie 5, 19-06-2014, met wijzigingsblad van 12-02-2015;
concentratiegebied geurhinder en veehouderij:	gebied I of gebied II, bedoeld in bijlage I bij de Meststoffenwet, of een in dit omgevingsplan aangewezen concentratiegebied;
distributienet voor warmte:	collectief circulatiesysteem voor het transport van warmte door een circulerend medium voor verwarming of warmtapwater;
geurgevoelig object:	a. gebouw: 1. dat op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en; 2. dat gezien de aard, indeling en inrichting geschikt is om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; en 3. dat permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze wordt gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf; of b. geurgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd;
gezoneerd industrieterrein:	industrieterrein als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder zoals die wet luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet;
ISO 11423-1:	ISO 11423-1:1997: Water – Bepaling van het gehalte aan benzeen en enige afgeleiden – Deel 1: Gaschromatografische methode met bovenruimte, versie 1997;

Concept

landbouwhuisdieren met geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën: a. varkens, kippen, schapen of geiten; en b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie: 1. rundvee tot 24 maanden; 2. kalkoenen; 3. eenden; of 4. parelhoenders;
landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor:	landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.
NEN 5725:	NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;
NEN 5740:	NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;
NEN 6090:	NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;
NEN 6578:	NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;
NEN 6589:	NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;
NEN 6600-1:	NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;
NEN 6965:	NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;
NEN 6966:	NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;
NEN-EN 858-1/A1:	NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;
NEN-EN 858-2:	NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;
NEN-EN 872:	NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;
NEN-EN 1825-1:	NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;
NEN-EN 1825-2:	NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;
NEN-EN 12566-1:	NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;

Concept

NEN-EN 12673:	NEN-EN 12673:1999: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal geselecteerde chloorfenolen in water, versie 1999;
NEN-EN 16693:	NEN-EN 16693:2015: Water – Bepaling van de organochloor pesticiden (OCP) in watermonsters met behulp van vaste fase extractie (SPE) met SPE-disks gecombineerd met gaschromatografie-massaspectrometrie (GC-MS), versie 2015;
NEN-EN-ISO 2813:	NEN-EN-ISO 2813:2014: Verven en vernissen – Bepaling van de glans (spiegelende reflectie) van niet-metallieke verflagen onder 20 graden, 60 graden en 85 graden, versie 2014;
NEN-EN-ISO 5667-3:	NEN-EN-ISO 5667-3:2018: Water – Monsterneming – Deel 3: Conservering en behandeling van watermonsters, versie 2018;
NEN-EN-ISO 5815-1:	NEN-EN-ISO 5815-1:2019: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 1: Verdunning en enting onder toevoeging van allylthioureum, versie 2019;
NEN-EN-ISO 5815-2:	NEN-EN-ISO 5815-2:2003: Water – Bepaling van het biochemisch zuurstofverbruik na n dagen (BZVn) – Deel 2: Methode voor onverdunde monsters, versie 2003;.
NEN-EN-ISO 9377-2:	NEN-EN-ISO 9377-2:2000: Water – Bepaling van de minerale-olie-index – Deel 2: Methode met vloeistofextractie en gas-chromatografie, versie 2000;
NEN-EN-ISO 9562:	NEN-EN-ISO 9562:2004: Water – Bepaling van adsorbeerbare organisch gebonden halogenen (AOX), versie 2004;
NEN-EN-ISO 10301:	NEN-EN-ISO 10301:1997: Water – Bepaling van zeer vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen – Gaschromatografische methoden, versie 1997;
NEN-EN-ISO 10523:	NEN-EN-ISO 10523:2012: Water – Bepaling van de pH, versie 2012;
NEN-EN-ISO 11885:	NEN-EN-ISO 11885:2009: Water – Bepaling van geselecteerde elementen met atomaire-emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma (ICP-AES), versie 2009;
NEN-EN-ISO 12846:	NEN-EN-ISO 12846:2012: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire-absorptiespectrometrie met en zonder concentratie, versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-1:	NEN-EN-ISO 14403-1:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 1: Methode met doorstroominjectie analyse (FIA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 14403-2:	NEN-EN-ISO 14403-2:2012: Water – Bepaling van het totale gehalte aan cyanide en het gehalte aan vrij cyanide met doorstroomanalyse (FIA en CFA) – Deel 2: Methode met continu doorstroomanalyse (CFA), versie 2012;
NEN-EN-ISO 15587-1:	NEN-EN-ISO 15587-1:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 1: Koningswater ontsluiting, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15587-2:	NEN-EN-ISO 15587-2:2002: Water – Ontsluiting voor de bepaling van geselecteerde elementen in water – Deel 2: Ontsluiting met salpeterzuur, versie 2002;
NEN-EN-ISO 15680:	NEN-EN-ISO 15680:2003: Water – Gaschromatografische bepaling van een aantal monocyclische aromatische koolwaterstoffen, naftaleen en verscheidene gechloreerde

Concept

	verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
NEN-EN-ISO 15682:	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
NEN-EN-ISO 15913:	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxyalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
NEN-EN-ISO 17294-2:	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
NEN-EN-ISO 17852:	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectometrie, versie 2008;
NEN-EN-ISO 17993:	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof extractie, versie 2004;
NEN-ISO 15705:	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
NEN-ISO 15923-1:	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
stolpboerderij	een boerderij gekenmerkt door een vierkante constructie van gebinten, waarop een piramidevormig dak rust, al dan niet met een voorhuis;
straatpeil:	a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
warmteplan:	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.

F

Na sectie ' Begripsbepalingen' worden twee secties ingevoegd, luidende:

Artikel 8.2 Oogmerken

Dit artikel bevat de belangen met het oog waarop de regels in deze afdeling zijn gesteld. De regels in deze afdeling hebben als oogmerk om ervoor te zorgen dat stolpboerderijen worden behouden, voor zover de staat van de bouwwerken het toelaat. Stolpboerderijen zijn namelijk een belangrijk onderdeel van het cultureel erfgoed in Medemblik.

Artikel 8.3 Omgevingsvergunning slopen stolpboerderij

Voor het slopen van stolpboerderijen geldt een vergunningplicht. Met slopen wordt bedoeld: het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen. Het gaat hierbij dus niet alleen om het slopen van een stolpboerderij of complete bouwdelen, maar ook over het slopen van kleinere onderdelen zoals muren, houtwerkconstructies, deuren en vensters, of interieurelementen.

G

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage II ~~BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN,~~ BEGRIPSBEPALINGEN

Concept

concept

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 26 september 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Medemblik het “Voorberei-dingsbesluit bescherming stolpen Medemblik’ vastgesteld. Met dit voorbereidingsbesluit is voor karakteristieke stolpboerderijen (opgenomen in orde 1, 2 en 3) een sloopvergunningplicht van toepassing verklaard. Vooruitlopend op het nieuwe stolpenbeleid dat wordt opgesteld, wordt hiermee ongewenste sloop van karakteristieke stolpboerderijen voorkomen. Het voorbe-reidingsbesluit is één jaar en 6 maanden geldig. Op het moment dat het voorbereidingsbesluit verloopt, is nog geen nieuw, volledig, stolpenbeleid vast-gesteld. Zodoende wordt voorzien in beleid over de sloopvergunningplicht van de genoemde stolpboer-derijen. In dit beleid is een beleids-regel opgenomen, op basis waarvan deze wijziging is gebaseerd. Hiermee blijven de karakteris-tieke stolpboerderijen beschermd. Dit beleidsstuk is opgesteld vooruitlopend op overige regels met betrekking tot stolpboerderijen, opgenomen in het gemeentelijke omgevingsplan.

Een vereiste voor een wijziging van het omgevingsplan is dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Met de voorliggende ‘goede onderbouwing van de effecten op de fy-sieke leefomgeving’ (hierna: onderbouwing) wordt getoetst of de voorgeno-men ontwikkeling daarmee in lijn is. Onderhavige onderbouwing vormt de toelichting op de wij-ziging van het omgevingsplan.

1.2 Het omgevingsplan

Het omgevingsplan gemeente Medemblik is op 1 januari 2024, met de inwerkingtreding van de Omge-vingswet, in werking getreden. Het betreft vooralsnog een tijdelijk omgevingsplan bestaande uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder bestemmingsplannen en plaatselijke verordeningen. Daarnaast bestaat het omgevingsplan uit de Bruidschatregels. Dit zijn de voormalige Rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

[.. aanvullen volgen mogelijk na ontwerpfase met wijzigingen van het omgevingsplan..]

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het project. In de GoFlo wordt beoordeeld of de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL). Onderdeel hiervan is enerzijds de toetsing aan geldend beleid (hoofdstuk 3) en anderzijds een beoordeling van de milieu- en omgevings-aspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaar-heid. Aan de hand van de toetsing van de verschillende aspecten, wordt in hoofdstuk 6 een belangenaf-weging gemaakt. Hieruit volgt of de beoogde activiteit aanvaardbaar is.

2 Planbeschrijving

2.1 Achtergrond en doel

De stolpboerderij komt vrijwel uitsluitend voor in het noordelijke deel van Noord-Holland. Het aantal stolpboerderijen neemt al decennialang af als gevolg van onder meer veranderingen in de agrarische sector, aanleg van nieuwe woonwijken, uitbreiden van de infrastructuur, brand en verval; het aantal is sinds de jaren zestig ongeveer gehalveerd tot een kleine vijfduizend historische stolpboerderijen. Met historische stolpboerderijen worden stolpboerderijen bedoeld die tot 1966 zijn gebouwd. Het jaartal 1966 wordt gebruikt omdat dit algemeen gezien wordt als het eind van de Wederopbouwperiode en min of meer het eind van de bouw van stolpboerderijen voor agrarisch gebruik. De afname van het aantal histo-rische stolpboerderijen heeft grote gevolgen voor het karakter van het Noord-Hollandse landelijke gebied, waar de cultuurhistorisch waardevolle stolpboerderijen met hun kenmerkende vorm en regionaal verschil-lende erven een identiteitsbepalende factor in vormen.

De gemeente Medemblik kent een groot aantal stolpboerderijen die van groot cultuurhistorisch en land-schappelijk belang zijn doordat ze het verhaal van het agrarisch verleden van Medemblik afleesbaar houden. Een groot deel van deze stolpen heeft geen monumentale status, maar wel waardevol. Het hui-dige omgevingsplan kent niet voor alle karakteristieke stolpboerderijen een specifieke vergunningplicht, waardoor sloop in die gevallen zonder vergunning kan plaatsvinden. Dit leidt tot verlies van waardevolle stolpen in het buitengebied en verlies van identiteit. Daarom heeft de gemeente besloten om voor deze categorie een sloopvergunningsstelsel in te voeren dat past binnen de gemeentelijke doelstelling om karakteristieke bebouwing te behouden voor de toekomst.

concept

Daarnaast heeft de provincie Noord-Holland de Noord-Hollandse waarderingskaart voor stolpboerderijen opgesteld, waarin de historische stolpboerderijen en hun bijgebouwen gebouwd tot 1966 door de provincie worden aangemerkt als 'karakteristiek'. Deze stolp(complexen) zijn in de waarderingskaart in de ordes 1, 2 en 3 opgenomen. De ordes hebben niet geleid tot een rechtsgevolg. Alle historische stolpboerderijen tot 1966 zijn door de provincie als even belangrijk aangemerkt. In 2023 heeft de provincie Noord-Holland alle gemeenten een brief gestuurd waarin zij gemeenten aanmoedigt om de door haar geformuleerde voorbeeldregels Richtlijnen voor behoud van onbeschermde stolpboerderijen (vastgesteld in 2024) te hanteren voor het beleid omtrent stolpboerderijen door het te betrekken bij het opstellen van het omgevingsplan en eventueel het opstellen van beleidsregels.

In september 2024 heeft de gemeente Medemblik een voorbereidingsbesluit genomen om de sloop van stolpboerderijen in de ordes 1, 2 en 3 tegen te gaan. Dit voorbereidingsbesluit geldt voor een periode van anderhalf jaar en loopt ten einde in maart 2026. Het is de bedoeling dat de sloopbescherming wordt opgenomen in het nieuw te ontwikkelen stolpenbeleid om vervolgens het sloopvergunningsstelsel op te nemen in het omgevingsplan. Echter het vaststellen van een volledig stolpenbeleid met de opvolgende omgevingsplanwijziging zal echter niet voor het aflopen van het genoemde voorbereidingsbesluit gereed zijn. Om die reden kiest de gemeente ervoor om vooruitlopend op het stolpenbeleid de sloopbescherming van de orde 1, 2 en 3 naar voren halen door middel van een wijziging van het omgevingsplan. Hiermee blijven de karakteristieke stolpboerderijen in orde 1, 2 en 3 beschermd.

2.2 Toelichting regeling

In het omgevingsplan wordt het slopen van een karakteristieke stolpboerderij gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Dat houdt in dat de sloopactiviteit alleen mag plaatsvinden nadat daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. De regels hebben tot doel om ervoor te zorgen dat stolpboerderijen worden behouden, voor zover de staat van de bouwwerken het toelaat.

Het slopen van via het omgevingsplan aangewezen karakteristieke stolpboerderijen, moet in beginsel worden voorkomen. Onder slopen wordt verstaan het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen. Het gaat hierbij dus niet alleen om het slopen van een stolpboerderij of complete bouwdelen, maar ook over het slopen van kleinere onderdelen zoals muren, houtwerkconstructies, deuren en vensters of interieurelementen.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het slopen van een stolpboerderij moet een bouwkundig rapport worden aangeleverd. Het is van belang dat het bouwkundig rapport wordt opgesteld door een onafhankelijk expert met aantoonbare expertise op het gebied van stolpboerderijen. Uit het rapport moet blijken wat de huidige bouwkundige staat is van de stolpboerderij. Daarom mag het rapport ook niet ouder dan zes maanden zijn. De gemeente gebruikt deze informatie voor de beoordeling van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

De gemeente maakt in haar beoordeling een afweging tussen enerzijds het belang van het behoud van karakteristieke stolpboerderijen en anderzijds dwingende redenen die het slopen rechtvaardigen. De dwingende redenen hebben te maken met de staat van het bouwwerk, zoals hoge kosten voor het renoveren of de onmogelijkheid om de karakteristieke elementen van de stolpboerderij te behouden middels renovatie.

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op Rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dienen te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI kent vier afwegingsprincipes:

1. combineren boven enkelvoudig gebruik;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen;
4. afwegen met oog voor urgentie en richting.

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan wordt bijgedragen aan het behoud van karakteristieke stolpboerderijen. Conform het tweede afwegingsprincipe in de NOVI staan de kenmerken en de identiteit van het gebied hiermee centraal.

3.2.2 Instructieregels Rijk

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;

b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);

c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

De hoofdonderwerpen waarvoor rijksinstructieregels gelden zijn hieronder opgesomd:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

Betekenis voor het project

De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan leidt tot een vergunningplicht voor sloop van karakteristieke stolpboerderijen. Dit sluit aan bij het beschermen van cultureel erfgoed zoals op genomen in paragraaf 5.1.5 van het Bkl. De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan is niet in strijd met instructieregels van het Rijk.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2022

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2022 (in werking vanaf 1 juli 2025). Ook vanuit de provincie gelden instructieregels waar een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan moeten voldoen.

Betekenis voor het project

In artikel 6.70 lid 3 van de Omgevingsverordening NH2022 is aangegeven dat gemeenten de Noord-Hollandse waarderingskaart voor stolpboerderijen dienen te betrekken bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met betrekking tot een stolpboerderij. De volgende ordening is in deze waarderingskaart aangebracht:

• Orde 0: Monument

Dit zijn de stolpboerderijen die als gemeentelijk, provinciaal of Rijksmonument zijn aangewezen.

• Orde 1: Monumentwaardig

Dit zijn de stolpboerderijen waarvan het kansrijk wordt geacht om verder te onderzoeken op monumentale waarden, zodat ze aangewezen kunnen worden als monument. De meeste stolpen zijn als gebouw niet meer in agrarisch gebruik; vele zijn al herbestemd. Bij orde 1 stolpen is die herbestemming zorgvuldig en met groot respect voor de agrarische geschiedenis van de stolp uitgevoerd.

Kenmerken orde 1 stolpen: De hoofdvorm is intact, logica van de stolp is zeer goed herkenbaar, agrarisch verleden is goed afleesbaar, architectuur en detaillering karakteristiek en van hoge kwaliteit binnen zijn soort, materialen passend bij de streek/type.

• Orde 2: Karakteristieke/beeldbepalende stolp

De stolpboerderijen die in orde 2 vallen zijn karakteristiek of beeldbepalend te noemen. In architectuurhistorisch opzicht zijn zij van grote waarde. De meeste stolpen zijn niet meer in agrarisch gebruik; vele zijn al herbestemd. Bij orde 2 stolpen is die herbestemming zorgvuldig en met respect voor de agrarische geschiedenis van de stolp uitgevoerd.

Kenmerken van orde 2 stolpen: De hoofdvorm is (grotendeels) intact, logica van de stolp goed herkenbaar, agrarisch verleden herkenbaar, architectuur en detaillering nog grotendeels origineel, materialen passend bij de streek/type.

• Orde 3: De grote groep historische stolpen (voor 1966)

De stolpboerderijen die in orde 3 vallen zijn heel verschillend. De architectuurhistorische waarde loopt sterk uiteen. In deze categorie valt ook een groep die zeer moeilijk te beoordelen was vanaf de openbare weg (vanwege afstand, begroeiing, etc). Mogelijk kan nader onderzoek uitwijzen dat een stolp in orde 1 of 2 zou moeten vallen vanwege een bijzonder interieur, vierkantconstructie en/of andere kenmerken die de onderzoekers niet konden zien.

concept

De meeste stolpen zijn niet meer in agrarisch gebruik; vele zijn al herbestemd. Bij orde 3 stolpen heeft die herbestemming soms grote impact gehad op de verschijningsvorm van de stolp. Uitbreidingen, grote dakkappellen, talrijke toepassing van dakramen en zonnepanelen en ingrijpende wijzigingen in materiaaltoepassing hebben vaak het gebruik van de stolp voor de eigenaar (sterk) verbeterd en zijn dus vaak heel nuttig geweest, maar ze hebben de verschijningsvorm soms wel ingrijpend veranderd.

Kenmerken van orde 3 stolpen: De hoofdvorm is aangepast (bv door dakkapellen/veel dakramen/serre), logica van de stolp is aangepast, gevel is gewijzigd, agrarisch verleden niet altijd meer even goed herkenbaar, details zijn versoberd/gemoderniseerd, materialen zijn vaak gemoderniseerd. Ook zijn er stolpen bij waar nader onderzoek nodig is om een gewogen mening te vormen.

• Orde 4 t/m 8

Aanvullend is onderscheid gemaakt op de waarderingskaart in nieuwbouwstolpen op

historische en niet-historische plekken en op locaties binnen en buiten stedelijk gebied. Dit betreffen de volgende ordes:

• Orde 4: Nieuwbouw (vanaf 1966) op historische plek buiten stedelijk gebied;

• Orde 5: Nieuwbouw (vanaf 1966) op historische plek binnen stedelijk gebied;

• Orde 6: Nieuwbouw (vanaf 1966) op niet-historische plek buiten stedelijk gebied;

• Orde 7: Nieuwbouw (vanaf 1966) op niet-historische plek buiten stedelijk gebied;

• Orde 8: Stolpboerderij niet zichtbaar vanaf de openbare weg.

Met de term 'karakteristiek' geeft de provincie aan alle stolpboerderijen en hun bijgebouwen, gebouwd tot 1966, in beginsel behoudenswaardig te vinden. Dit zijn alle stolp(complexen) die in de waarderingskaart in de ordes 0, 1, 2 en 3 zijn opgenomen. De provincie laat het over aan de gemeente om aan deze term rechtskracht te verlenen door de waarde 'karakteristiek' in het omgevingsplan op te nemen. In de gemeente Medemblik wordt hier invulling aan gegeven door middel van een werkingsgebied voor karakteristieke stolpboerderijen.

De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan is niet in strijd met instructieregels van het de provincie Noord-Holland en geeft invulling aan de provinciale richtlijnen voor behoud van onbeschermde stolpboerderijen, zoals vastgesteld in 2024.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Stolpenbeleid gemeente Medemblik

Per 1 februari 2011 is het Stolpenbeleid gemeente Medemblik vastgesteld. Het doel van dit beleid is zowel de bestaande Noord-Hollandse en de West-Friese stolpen in de gemeente Medemblik te behouden, als ook de karakteristieke stolpvormen als basisvorm voor nieuwbouwplannen te stimuleren. In het stolpenbeleid zijn regels opgenomen voor splitsing van bestaande stolpen en de nieuwbouw van stolpen op percelen waar op dit moment een andere woning staat. Voor beide ontwikkelingen worden randvoorwaarden gegeven. Uit het beleidsstuk blijkt dat het wenselijk is de regels in bestemmingsplannen te vertalen en vast te leggen, bijvoorbeeld door een wijzigingsbevoegdheid of ontheffingsbevoegdheid voor het splitsen, nieuw bouwen of anders gebruiken van een stolp te noemen.

Betekenis voor het project

Het stolpenbeleid van de gemeente Medemblik is in verschillende bestemmingsplannen (die nu onderdeel uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan) verwerkt. Dit heeft er toe geleid dat voor een deel van de karakteristieke stolpboerderijen binnen de gemeente is bepaald dat sloop vergunningplichtig is. Dit geldt echter niet voor alle karakteristieke stolpboerderijen. Met de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan wordt hier alsnog een eenduidige regeling voor opgenomen.

3.5 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie.

Concept

concept

4 Fysieke leefomgeving

4.1 Toelichting

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen.

De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid. Door de gemeente Medemblik zijn nog geen omgevingswaarden in het omgevingsplan vastgesteld.

De voorgenomen wijziging van het omgevingsplan heeft uitsluitend betrekking op de bescher-ming van karakteristieke stolpboerderijen door middel van het opnemen van een vergunningplicht om te slopen. Hiermee wordt bijgedragen aan het behoud van cultuurhistorisch erfgoed.

Omdat de wijziging van het omgevingsplan geen nieuwe functies of specifieke activiteiten mogelijk maakt, leidt dit niet nadelige effecten op de fysieke leefomgeving.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van één of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat om zogenaamde kostenverhaal-plichtige activiteiten zoals genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels onder andere een anterieure overeenkomst de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit.

In het onderhavige geval is slechts sprake van het opnemen van een vergunningplicht voor het slopen van karakteristieke stolpboerderijen. De in het Omgevingsbesluit opgenomen regels over (verplicht) kostenverhaal zijn op de onderhavige wijziging van het omgevingsplan niet van toepassing.

De financiële uitvoerbaarheid van de wijziging van het omgevingsplan is voldoende gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

Ten behoeve van het stolpenbeleid zal participatie plaatsvinden met stolpeigenaren en overige belanghebbenden. Voor de onderhavige wijziging van het omgevingsplan, bestaat de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen op de ontwerp-wijziging.

Om tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan te komen, wordt de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb gevolgd. Op het ontwerpbesluit kunnen door een ieder zienswijzen worden ingebracht. Deze worden afgewogen en meegenomen in het definitieve besluit dat door de gemeenteraad wordt genomen. Beroep staat vervolgens open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van de State.

6 Belangenafweging en conclusie

6.1 Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook ‘beleidskader Rijk en provincie’, hoofdstuk 4).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen.

6.2 Conclusie

Gelet op de conclusies uit de voorgaande hoofdstukken met betrekking tot het beleidskader, de effecten op de fysieke leefomgeving en de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar

concept