

Gemeente MEDEMBLIK

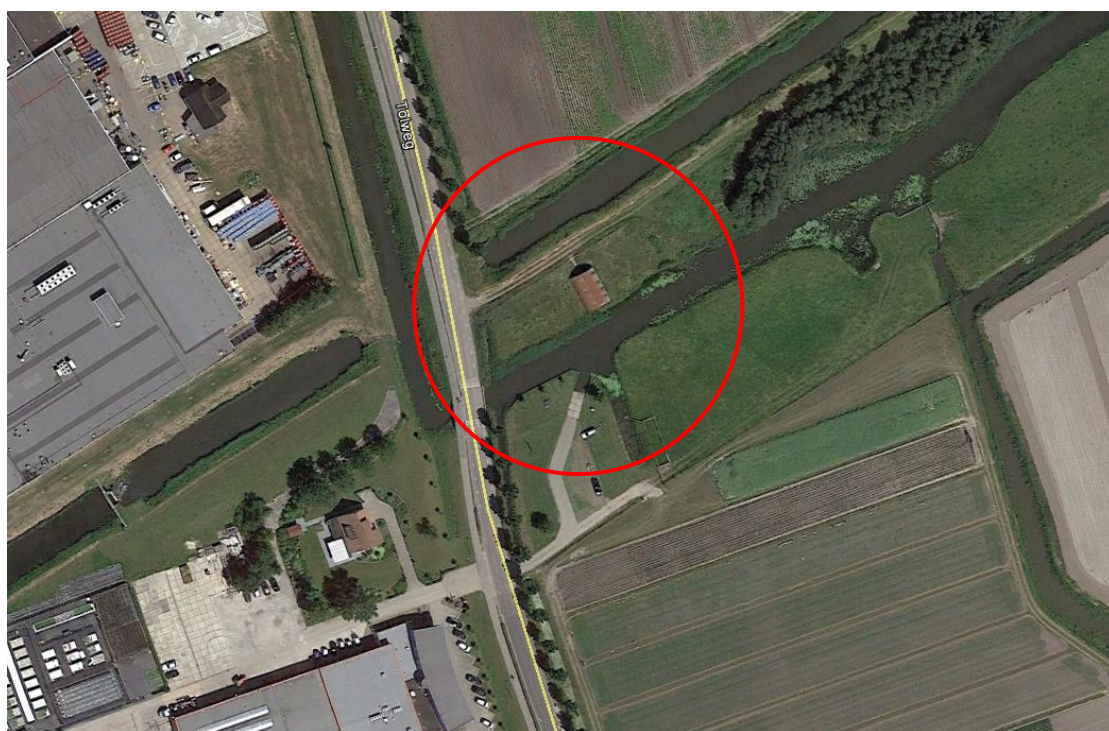
Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

t. b. v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan

Project: “Tolweg - De Weelen”

(Recreatief en educatief centrum)



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

17 maart 2017

Inhoud

1.	Inleiding	1.
2.	Omschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
2.1	De bestaande situatie	2.
2.2	De nieuwe situatie	3.
2.3	Het plan	5.
2.4	Het inrichtingsplan	6.
3.	Ruimtelijk beleidskader	7.
3.1	Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7.
3.2	Provinciaal beleid	8.
3.2.1	Relatie met de Wro	8.
3.2.2	Structuurvisie NH 2040	8.
3.2.3	Provinciale Ruimtelijke Verordening	8.
3.3	Gemeentelijk beleid	10.
3.3.1	Gemeentelijke beleidsnota's	10.
3.3.2	Bestemmingsplan	11.
4.	Beeldkwaliteit	12.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	12.
4.2	De gemeentelijke welstandsnota	12.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	13.
5.1	Milieu	13.
5.1.1	Bodem en grondwater	13.
5.1.2	Water	13.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	14.
5.1.4	Geluid	14.
5.2	Verkeersaspecten	14.
5.3	Luchtkwaliteit	14.
5.4	Externe veiligheid	15.
5.5	Leidingen	15.
5.6	Staatsbosbeheer	16.
5.7	Recreatieschap West-Friesland	16.
5.8	Cultuurhistorie / Archeologie	16.
5.9	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	16.
5.10	Duurzaamheidsaspecten	17.
6.	Uitvoerbaarheid	17.
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17.
6.2	Economische/financiële uitvoerbaarheid	17.

Bijlage I	Inrichtingsplan
Bijlage II	Onderbouwing keuze locatie
Bijlage III	Overwegingen over nut en noodzaak
Bijlage IV	Archeologische Quick-scan

1. Inleiding

Het initiatief

Mevrouw A. Boekema en de heer H. Lub, Westerstraat 113, 1601 AD Enkhuizen, hebben een verzoek gericht aan burgemeester en wethouders om toepassing van de procedure voor een afwijking van het bestemmingsplan voor de realisering van een 'recreatief en educatief centrum' met kleinschalige horeca, op het perceel tegenover Tolweg 15 te Zwaagdijk-Oost.

Het project betreft het slopen van een bestaande nissenhut en het realiseren van een nieuw gebouw op de flank van het water met terras, speelweiden en een ecologische tuin.

De gronden van het project zijn kadastraal bekend als gemeente Medemblik, WVH1496G.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband (Google)

De locatie ligt aan het westelijk einde van een langgerekt natuurgebied dat zich naar het oosten uitstrekt via de Lutjebroeker Weel naar het Streekbos nabij Enkhuizen.



afb. 2 De planlocatie als onderdeel van het langgerekte natuur- en recreatiegebied

Ambitie initiatiefnemer

Op een locatie, waar een langgerekt natuurgebied 'begint', waar een omvangrijk netwerk van bevaarbaar water bereikt kan worden en waar van oudsher vaartuigen te water kunnen worden gelaten, willen de initiatiefnemers een faciliteit bieden aan mensen die de Westfriese polder willen beleven en genieten van de natuur.

Met de intentie om bewust, duurzaam en 'groen' te ondernemen wordt een 'opstap' gecreëerd, waar bezoekers aan een wandel-, fiets- of een vaartocht kunnen beginnen of deze te onderbreken voor wat aandacht voor de inwendige mens en/of een sanitaire stop.

In relatie met het vroegere gebruik in de polder t.w. het verplaatsen van het gekweekte voedsel via het water naar het land, zal ter plaatse de mogelijkheid bestaan om eten en drinken te verkrijgen en mee te nemen op de verkenningstochten door het gebied.

Aldaar zal ook educatieve informatie beschikbaar zijn en zullen bescheiden mogelijkheden bestaan om klein ongerief te verhelpen.

In de directe nabijheid van dit rustpunt voor bootjes, fietsers en wandelaars zijn natuur-speelweiden aanwezig met ook voor de allerkleinsten voldoende aanleiding voor 'bewegen in het groen'.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan "**Buitengebied**", vastgesteld 4 juli 2013. Op de gronden ligt de enkelbestemming 'Agrarisch' (**art. 3**), de enkelbestemming 'Natuur' (**art. 25**) en de dubbelbestemmingen 'Leiding – Riool' (**art. 41**) en 'Leiding – Water' (**art. 42**).

Op het betreffende perceel staat een vervallen nissenhut, waarvoor op de plankaart de functie-aanduiding "*specifieke vorm van agrarisch – veldschuur*" is opgenomen.

Het gewenste toekomstige gebruik voor recreatie/educatie is derhalve *functioneel* strijdig met het bestemmingsplan. Daarenboven zal de nieuwbouw niet geheel op de locatie van de nissenhut komen. Burgemeester en Wethouders hebben aangegeven *in principe* bereid te zijn - onder de voorwaarde van een passende sluitingstijd - om medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

Planologische regeling voor een afwijking van het vigerende bestemmingsplan

De passende planologische regeling is de procedure ex art. 3.10 Wabo, juncto art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (**Bor**).

Als onderdeel van de procedure dient een "**goede ruimtelijke onderbouwing**" (ex. artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (**Wabo**)) te worden opgesteld, waarin het plan en de beleidsmatige en ruimtelijk/stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan zijn verwoord.

Het voorliggende document voorziet in deze vereisten.

2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling

2.1. De bestaande situatie

De planlocatie wordt ontsloten vanaf de Tolweg en ligt aan bevaarbaar water, als onderdeel van een uitgestrekt stelsel van bevaarbare watergangen ten behoeve van de recreatie.



afb. 3 De planlocatie en directe omgeving



afb. 4 De planlocatie met aansluiting op de Tolweg

Tegenover de planlocatie ligt een voorziening voor het te water laten van kleine vaartuigen.



afb. 5 Vanaf de Tolweg kan het vaarwater bereikt worden voor het te water laten van vaartuigen

Op de locatie staat een vervallen nissenhut, één van de overblijfselen van het voormalige gebruik als vaarpolder met zijn opslagloodsen en behuizingen voor vaartuigen.

Zowel de bouwkundige staat van de nissenhut als de aanwezigheid op de locatie van een belangrijke rioolleiding en een dito waterleiding is aanleiding geweest de nieuwbouw in langsrchting te situeren aan het water en *buiten* de zone van 15,00 m' betreffende 'zakelijk recht PWN' (**afb. 6 en 6a**).

2.2. De nieuwe situatie

Aanvankelijk was de intentie om de nissenhut te behouden en op te waarderen, maar de bestaande positie van dit object is in strijd met de harde voorwaarden vanwege de aanwezigheid van de hoofdwaterleidingen van de PWN. Er mag binnen een zone van 7,50 meter aan beide zijden vanuit het hart van de leidingen geen bebouwing aanwezig zijn.

Rekening houdende met de PWN-zone is de bouwlocatie verschoven naar de waterkant.

Deze verschuiving was aanleiding om het behoud van de nissenhut te laten vervallen en een specifiek ontwerp te kiezen in verband met de gewijzigde relatie met land en water.

De nieuwbouw heeft een langgerekte vorm gekregen met terras aan het water en met een perfecte ligging op de zon.

De geringe uitkraging van het gebouw uit de oever is mede ingegeven door de reeds aanwezige betonnen constructie in de oever.

Aan die zijde kan kortstondig aangemeerd worden door recreatieve vaartuigen. Het is alleen bestemd voor het aannemen van een picknickmand voor in de boot, waarna direct wordt doorgevaaren; er kan ter plaatse niet worden in- of uitgestapt.

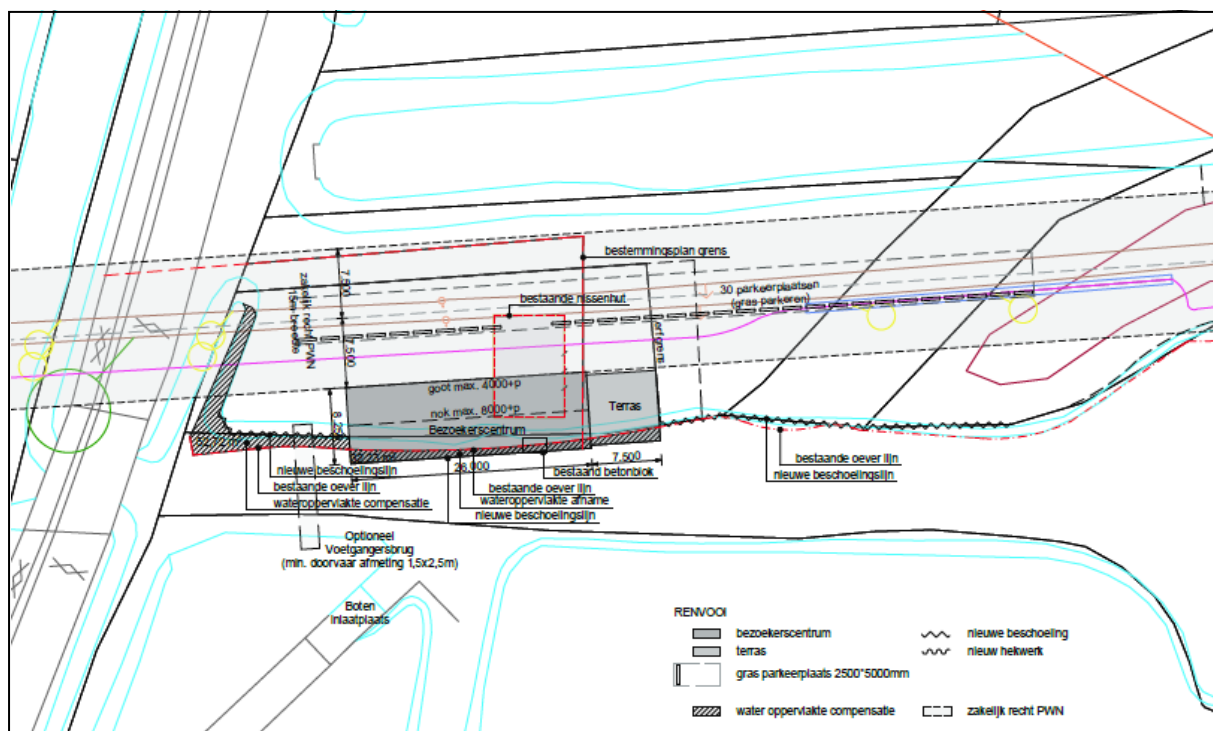
De ruimte rondom is benut voor moestuin/ecologische tuin en speelweiden (ca. 800 m²).

De ontsluiting van de locatie ligt aan de noordzijde en kan voor een gedeelte benut worden voor de parkeervoorziening: 30 plaatsen op langgerekt groen parkeerterrein, waarbij de natuurlijke uitstraling wordt behouden..

In overleg kan onderzocht worden of het mogelijk/wenselijk is een voetgangersbrug te realiseren vanaf de boten-inlaatplaats, ten behoeve van de veiligheid van overstekende voetgangers.

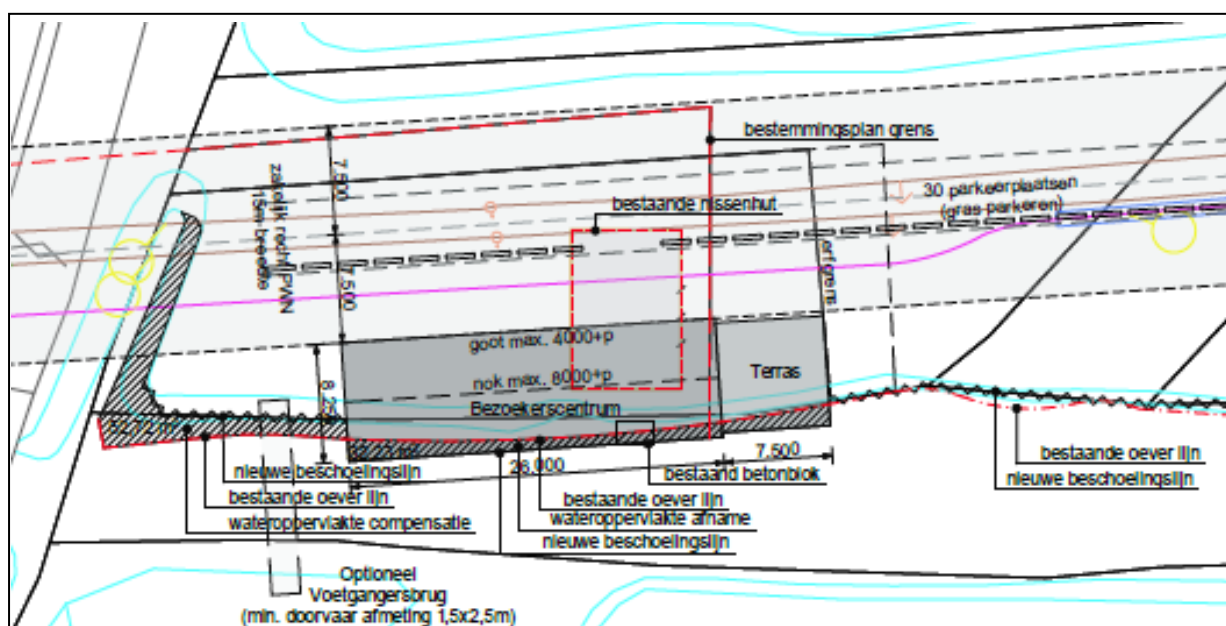
Hoewel de aanwezigheid van de PWN-zone in feite bepalend is geweest voor de positie van de nieuwbouw, kan vastgesteld worden dat de inpassing in de stedenbouwkundig/landelijke structuur van de omgeving logisch en harmonieus is: er wordt hiermee ingespeeld op de hoofdrichting van het perceel en de flankerende watergangen, waarbij ook een prima oriëntatie op de zon en een optimale benutting van de oever een feit is.

Tenslotte staat deze oplossing ook garant voor een goede zichtlijn vanaf de Tolweg het natuur- en recreatiegebied in.



afb. 6

De nieuwe situatie in langsrichting aan het water met terrassen en speelweiden



afb. 6a

De locatie van de nieuwbouw in de flank van de zone van de PWN

2.3 Het plan

Tegen de achtergrond van het oorspronkelijke uitgangspunt om de nissenhut op te waarderen is gekozen voor een eenvoudige hoofdvorm met een relatief 'utilitaire' uitstraling, een gedrukte bouwmasa en een ingetogen karakter.

Het gebouw is als een veldschuur in het landschap ontworpen. Het opent zich door toepassing van de glazen gevelstructuur naar de natuur toe. Op deze manier wordt het interieur verbonden met zijn omgeving. De functie en het gebruik van het gebouw komen zo tot uitdrukking in het exterieur. Visueel loopt het terras van binnen naar buiten door.



afb. 7, 8, en 9 De aanzichten van de nieuwbouw rondom

Een belangrijk gedeelte van het terras is gericht op de speelweiden (zicht op de kinderen), waarbij ook is gedacht aan de allerkleinsten (dreumesweide). Als uitdaging voor bewegen zijn natuurlijke speelelementen e.d. aanwezig.

In tegenstelling tot het materiaal van de nissenhut is nu gekozen voor een onderhoudsvriendelijke houten bekleding voor de wanden en het dak, zodat er een grote affiniteit met de natuurlijke omgeving ontstaat.

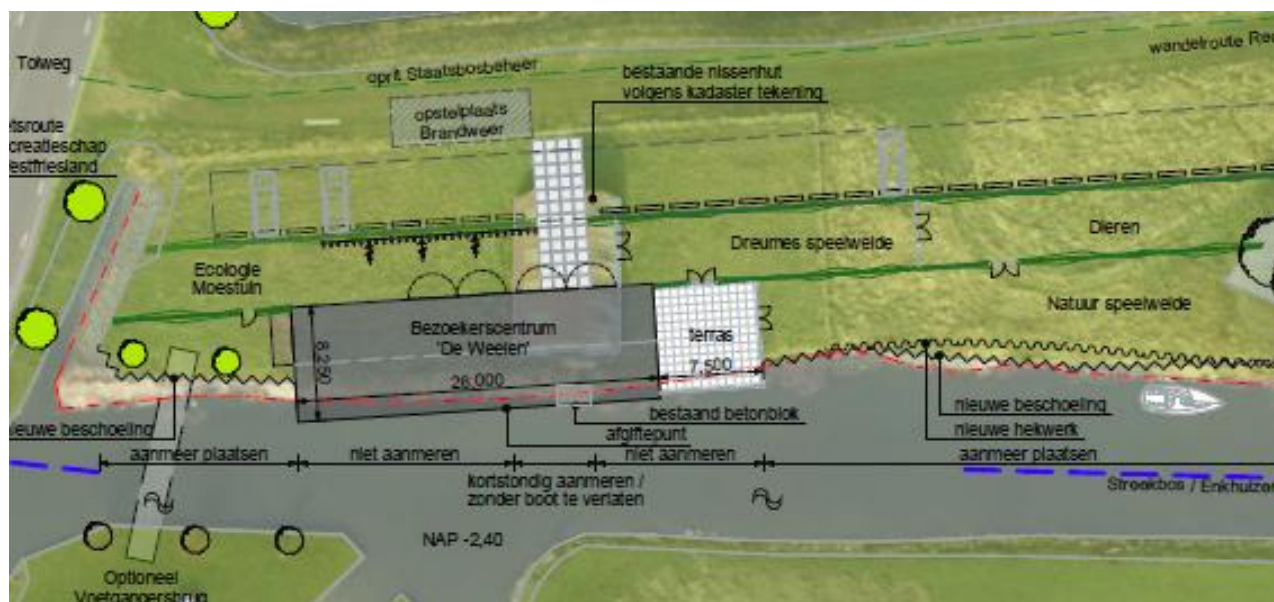
Aan de zijde van de entree is het volume gesloten om de beeldvorming van een veldschuur te benadrukken. De entree wordt benadrukt door een duidelijk contrasterende opening in het gebouw vanaf de entreezijde.

Het gebouw opent zich op het zuiden naar het water.

2.4 Het inrichtingsplan

Op het inrichtingsplan zijn de belangrijkste componenten weergegeven:

- de bestaande nissenhut en betonconstructie
- de positie van de nieuwbouw
- de locatie van de parkeerplaatsen (30 stuks)
- de locatie voor het fietsparkeren
- de verschillende groene plekken voor buiten-activiteiten
- de 'aankleding' van het terrein



afb. 10 Uitsnede van het inrichtingsplan

Daarbij is tevens in de directe omgeving nog aangegeven:

- de wandel-, fiets-, en vaarroutes
- het toegangspad van Staatsbosbeheer
- de entree van het natuurgebied Staatsbosbeheer
- de bootinlaat van Staatsbosbeheer

De functionele indeling en inrichting van de directe omgeving van het bezoekerscentrum is weergegeven op **afb. 10**; het grotere verband is weergegeven in **bijlage I**.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 *Rijksbeleid / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Van toepassing is de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die d.d. 14 maart 2012 de “Nota Ruimte, Ruimte voor Ontwikkeling” heeft vervangen.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte - opgesteld door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu - is qua sturingsfilosofie een logisch vervolg op c.q. een nadere uitwerking van de Nota Ruimte en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de ‘kapstok’ voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk neemt verantwoordelijkheid voor kernopgaven en kerngebieden waar investeringen met rijksmiddelen op nationale schaal in beginsel het meest renderen.

Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rondom de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van de verstedelijking.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een ‘ladder’ voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de ‘SER-ladder’).

De ‘ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling’ is verankerd in art. 3.1.6 lid 2-4 Bro *) en moet worden doorlopen als sprake is van een ontwikkeling van ‘enige omvang’ en het een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ betreft.

Het vervangen van een bestaande veldschuur door een qua schaal en ingetogenheid vergelijkbaar object met een recreatief/educatief gebruik, kan worden beschouwd als een ingreep met een geringe impact op de (landelijke) omgeving. Er is geen sprake van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’

Het doorlopen van de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is niet nodig.

(Voor de goede orde is in dit kader in **bijlage II** de keuze voor de locatie onderbouwd en is in **bijlage III** een aantal overwegingen weergegeven inzake nut en noodzaak)

In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat ruimte voor regionaal maatwerk.

Het bovenstaande geeft duidelijk aan dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en/of de gemeente.

*) Er is inmiddels een concept-voorstel wijziging van het Bro art 3.1.6, lid 2 tot en met 4 gepubliceerd (vereenvoudiging ladder voor duurzame verstedelijking).

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Relatie met de Wro

Met ingang van 1 juli 2008, bij het van kracht worden van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), hebben de Noord-Hollandse streekplannen de status van *structuurvisie* gekregen. Dit is een 'zelfbindend' instrument.

Tot het gereed komen van de nieuwe structuurvisie hanteerde de provincie een zogeheten 'Overgangsdokument'. De uitwerking van dit overgangsdokument was de '*Provinciale Ruimtelijke Verordening*', vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 15 december 2008.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening is *het* aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent inhoud van gemeentelijke plannen en projectbesluiten en bindt de gemeenten. De Verordening is verder uitgewerkt tot '*Provinciale Ruimtelijke Verordening*' (PRV - 2014) - zie hierna).

3.2.2 Structuurvisie NH 2040

De "Structuurvisie Noord-Holland 2040" - '*Kwaliteit door veelzijdigheid*', is op 21 juni 2010 door Provinciale Staten vastgesteld.

In de structuurvisie zijn de uitgangspunten en de sturingsfilosofie uit het "Ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord" (Het voormalige Streekplan), overgenomen. Uitgangspunt voor 2040 is "*kwaliteit door veelzijdigheid*".

Noord-Holland moet aantrekkelijk blijven in wat het is: een diverse, internationaal concurrerende regio, in contact met het water en uitgaande van de kracht van het landschap.

Gelet op deze doelstelling heeft de provincie drie provinciale hoofdbelangen aangewezen, die gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling vormen van de Provincie, te weten: *Ruimtelijke kwaliteit*, *Duurzaam ruimtegebruik* en *Klimaatbestendigheid*.

De Structuurvisie is uitsluitend bindend voor de provincie zelf en niet voor gemeenten en burgers.

Relevant voor de onderhavige planlocatie is, dat deze is gelegen *buiten* **bestaand bebouwd gebied** (BGG)

3.2.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Van toepassing is de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV), vastgesteld 3 februari 2014. *) Deze vervangt de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie van 2010.

Om de provinciale belangen, die in de structuurvisie zijn gedefinieerd, door te laten werken, heeft de provincie de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS)* opgesteld. De herziening van deze verordening is door Provinciale Staten vastgesteld 3 februari 2014.

Hierin wordt een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijk als het bestaand bebouwd gebied van Noord-Holland waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

Bij de PRV zijn themakaarten opgenomen, waarin de belangrijkste aspecten zijn verbeeld.

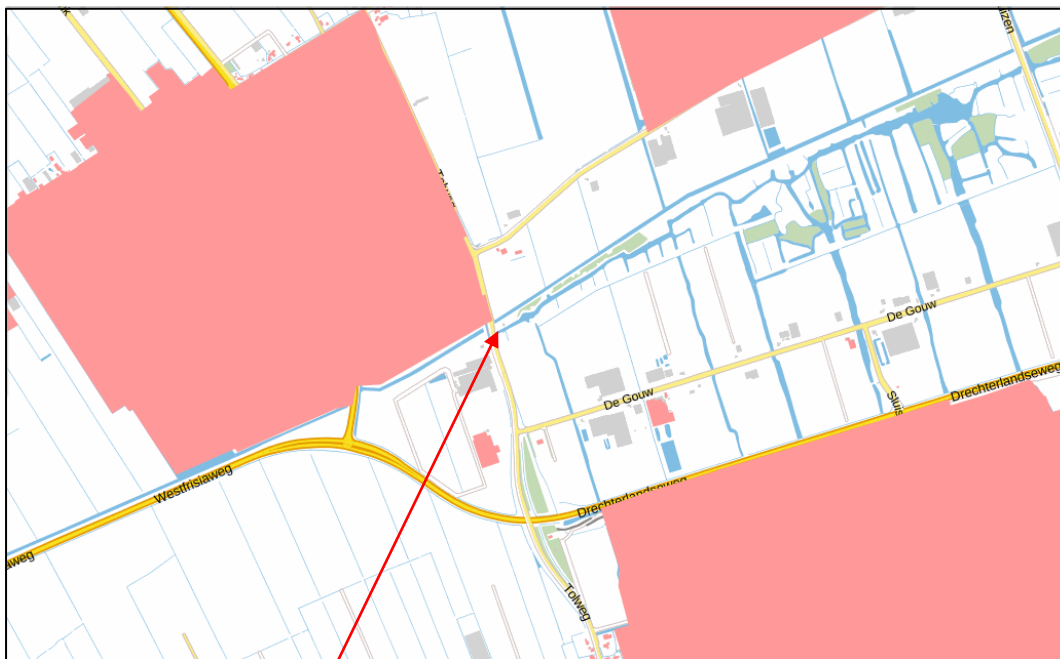
In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn deze niet allemaal even relevant.

In de verordening zijn regels voor zowel het bestaand bebouwd gebied als het landelijk gebied, regels voor *uitsluitend* het bestaand bebouwd gebied en regels voor *uitsluitend* het landelijk gebied.

Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand bebouwd gebied bestemmingsplannen vast te stellen en hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

De provincie stimuleert wel de benutting van de *binnenstedelijke ruimte*.

*) 12 december 2016 is een herziening van de PRV vastgesteld. Hierin wordt niet meer gesproken over *Bestaand Bebouwd Gebied*, maar over *Bestaand Stedelijk Gebied*. Deze PRV treedt 1 maart 2017 in werking. Voor de onderhavige ontwikkeling heeft de wijziging geen inhoudelijke gevolgen.



afb. 11 De planlocatie op de themakaart 2 van de PRV 'Bestaand Bebouwd Gebied'

Bij de PRV zijn 10 'themakaarten' bijgevoegd; op themakaart 2 is het bestaand bebouwd gebied aangegeven.

Op de themakaart 'Aardkundige waarden' is te zien dat dit geen aspect is dat op de planlocatie speelt (**afb. 12**)



afb. 12 De planlocatie op de themakaart 'Aardkundige waarden'

Op de Themakaart 'Ecologie' is te zien dat de planlocatie zich geheel in het begin van een aldaar aanwezige 'Ecologische Hoofdstructuur' (EHS) bevindt en nabij een 'Ecologische verbindingszone'. Het vervangen van een agrarische loods door een qua omvang en volume gelijk object met een recreatief / educatief gebruik, vormt geen bedreiging van de waarden, die men beoogt ter plaatse te beschermen.

Integendeel, de vervangende nieuwbouw sluit aan op het recreatieve/natuurlijke karakter van het gebied en heeft een grotere vormkwaliteit en een betere affiniteit met zijn omgeving dan de bestaande nissenhut.

De overige themakaarten betreffen 'Landelijk gebied', 'Unesco – erfgoederen met uitzonderlijke universele waarde', 'Bufferzones', 'Landbouwgebied', 'Landbouwclusters', 'Blauwe ruimte' en 'Duurzame energie'.

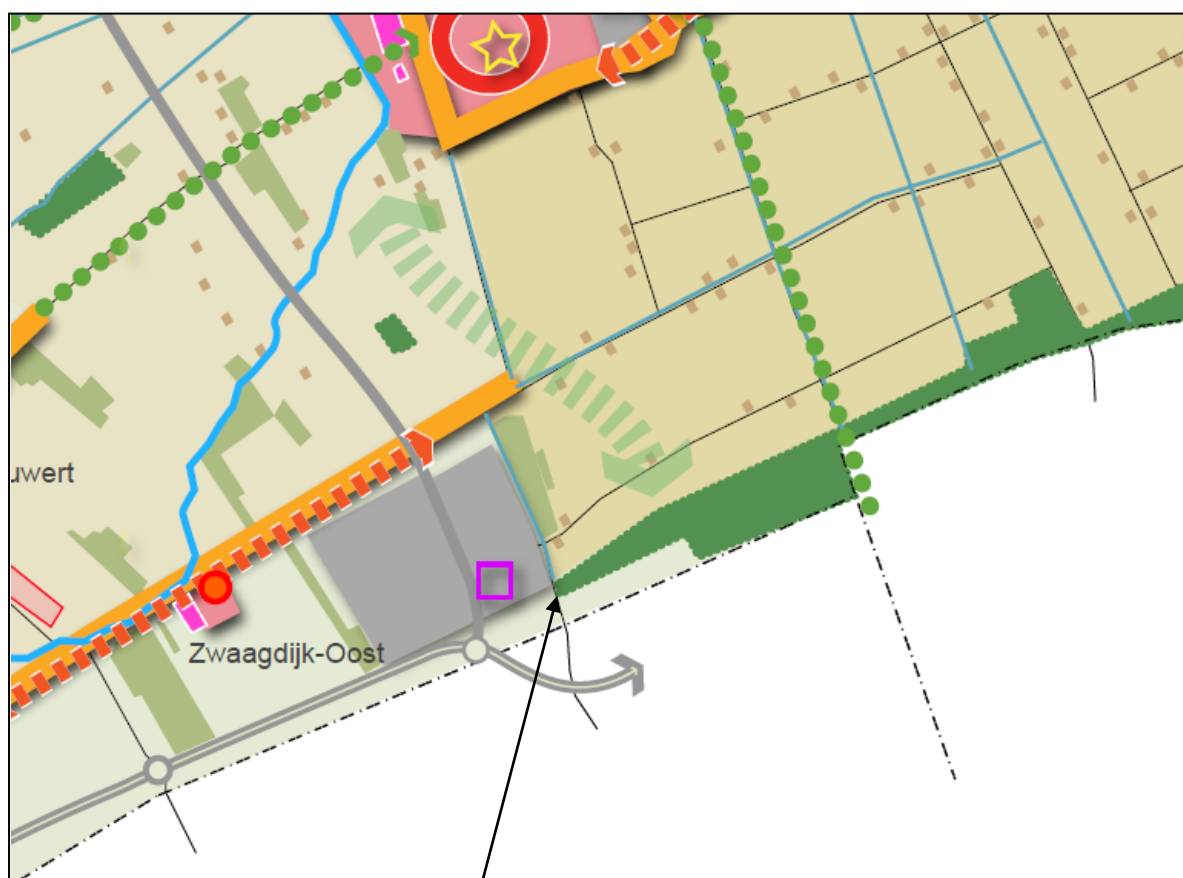
Geen van deze thema's hebben gevolgen / restricties voor mogelijke ontwikkelingen op de onderhavige planlocatie.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Gemeentelijke beleidsnota's

Van toepassing is de Structuurvisie 'Sterke kust en sterk achterland 2012-2022', vastgesteld 28 februari 2013.

Op de structuurvisie-kaart ligt de planlocatie tamelijk perifeer, maar duidelijk is te zien dat hier een voor de gemeente belangrijk natuur- en recreatiegebied begint.



afb. 13 De planlocatie op een uitsnede van de structuurvisie-kaart van de gemeente

In de structuurvisie worden toerisme en recreatie geacht belangrijke pijlers te zijn voor de toekomst. Naast de potenties van de IJsselmeerkust is het kleinschalige, groene romantische achterland een belangrijke trekker in het gebied.

Het agrarische achterland met zijn rust, ruimte, weidse vergezichten en lintdorpen wordt beleefd vanaf fiets-, wandel- en vaarroutes.

Speerpunt in het gemeentelijke beleid is het versterken van de 'binnenrecreatie' in de linten en de vaarroutes in de polder.

Tenslotte wordt nog onderkend dat de toename van het aantal eet- en drinkgelegenheden de recreatieve aantrekkelijkheid van het gebied versterkt.

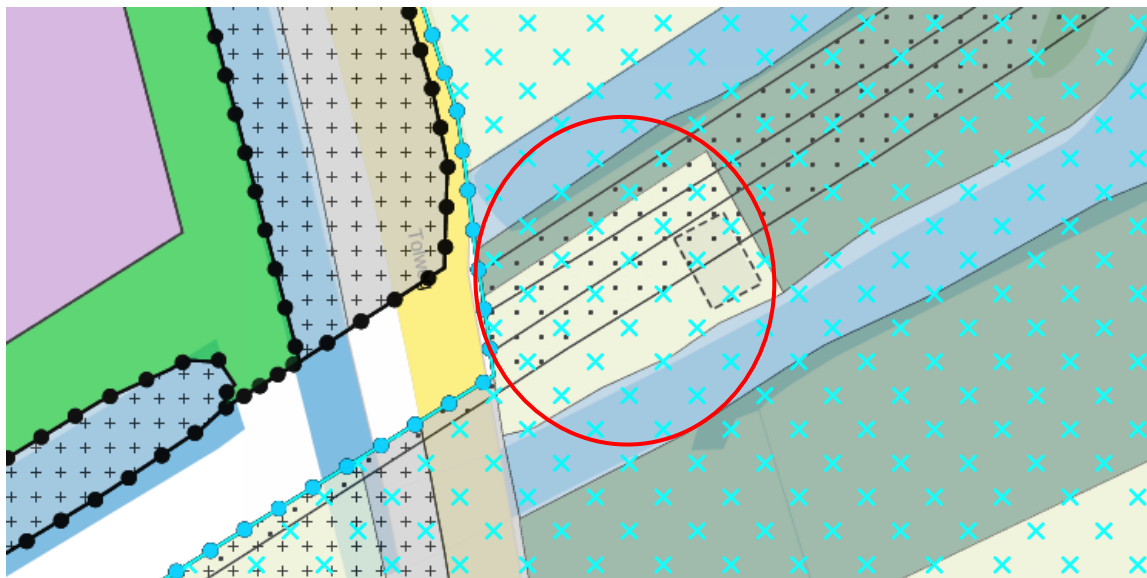
Hiermee is in de structuurvisie voldoende draagvlak te vinden voor het onderhavige project, waarbij een recreatief / educatief centrum met ondergeschikte horeca aan het begin- of eindpunt van een recreatie- en natuurgebied wordt gerealiseerd.

3.3.2 Bestemmingsplan

De onderhavige locatie is geregeld in het vigerende bestemmingsplan “**Buitengebied**”, vastgesteld 4 juli 2013. Op de gronden ligt de enkelbestemming ‘Agrarisch’ (art. 3), de enkelbestemming ‘Natuur’ (art. 25) en de dubbelbestemmingen ‘Leiding – Riool’ (art. 41) en ‘Leiding – Water’ (art. 42). Op het betreffende perceel staat een vervallen nissenhut, waarvoor op de plankaart de functie-aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – veldschuur” is opgenomen.

Het gewenste toekomstige gebruik voor recreatie/educatie is derhalve *functioneel* strijdig met het bestemmingsplan. Daarenboven zal de nieuwbouw niet geheel op de locatie van de nissenhut komen.

De centrale vraag is of de vervangende nieuwbouw met een recreatief / educatief gebruik en een ondergeschikt gebruik t.b.v. horeca qua aard en omvang planologisch mogelijk/wenselijk is in de bestaande omgeving.



afb. 14 De planlocatie op een uitsnede van het bestemmingsplan.

In de eerste plaats kan vastgesteld worden, dat sprake is van een vervangend object dat qua schaal en ingetogenheid vergelijkbaar is met het bestaande, en dat qua beeldvorming en landschappelijke inpassing een grote verbetering is.

Functioneel is relevant, dat de locatie een begin-, eind- en rustpunt kan/zal zijn van het recreatieve gebruik - te voet, op de fiets of met een boot - van het recreatie- en natuurgebied dat zich ter plaatse uitstrekt van de Tolweg tot aan het Streekbos.

De nieuwe functie levert een uitstekend begin-, eind- en rustpunt op voor de bestaande en toekomstige fiets- en wandelroutes van Recreatieschap Westfriesland die langs deze locatie komen. Een kleinschalige horecavoorziening is een uitstekende aanvulling op een attractieve dagbesteding en heeft geen enkele nadelige invloed op de directe omgeving.

Hiermee is de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het voorliggende initiatief ruimtelijk en planologisch voldoende aangetoond.

N.B.: Het College van Burgemeester en Wethouders heeft naar aanleiding van het principeverzoek o.a. het volgende opgemerkt:

- | |
|---|
| <p>1.1 Het verzoek is in overeenstemming met de gemeentelijke Structuurvisie 2012-2022 ‘Sterke kust en sterk achterland’. In paragraaf 2.6 (Recreatie en Toerisme) is aangegeven dat recreatie en toerisme belangrijke economische pijlers zijn. Overige speerpunten zijn het versterken van de binnenrecreatie in de linten en de vaar- en verblijfrecreatie in de polders;</p> <p>1.2 Het verzoek is in overeenstemming met het Masterplan Medemblik Watersportgemeente. Doelstelling is het achterland van Medemblik op recreatief gebied te ontwikkelen en bezoekers uit te nodigen langer de omgeving van Medemblik te verkennen;</p> <p>1.3 Het aantal voorziene parkeerplaatsen (15) op eigen terrein is voor deze ontwikkeling voldoende;</p> <p>1.4 Met een Wabo-afwijklingsprocedure kan mee worden gewerkt aan de gevraagde ontwikkeling;</p> <p>2.1 Na een positief standpunt van de klankbordgroep kan direct worden aangevraagd met een formele aanvraag.</p> |
|---|

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

In het provinciale beleid (o.a. Structuurvisie 2040) wordt aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen aandacht moet worden besteed aan de cultuurhistorische waarden en de specifieke kwaliteiten van landschap en nederzettingen ('landschaps-dna' en 'dorps-dna').

De intentie van de provincie daarbij is samengevat in het credo "*behoud door ontwikkeling*", waarbij een sterke nadruk wordt gelegd op '*regionale identiteit*' en '*ruimtelijke kwaliteit*'.

Voor de onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van de vervangende nieuwbouw van een sterk verouderde en indifferent vormgegeven veldschuur door een architectonisch en landschappelijk verantwoord recreatiegebouw, kan volstaan worden met een beknopte (beeld)kwaliteits-paragraaf.

De volgende vijf elementen worden daarbij van belang geacht:

- aandacht voor de *ontwikkelingsgeschiedenis*;
- aansluiting bij de *ordeningsprincipes van het landschap (omgeving)*;
- aansluiting bij de *bebouwingskarakteristiek* (architectuur, stedenbouw, openbare ruimte);
- inpassing van het plangebied in de *wijdere omgeving* (grotere landschapseenheid);
- aandacht voor de *bestaande kwaliteiten* van het gebied en voor de maatregelen om negatieve effecten op deze kwaliteiten op te heffen.

Met het onderhavige initiatief blijft sprake van een solitair gebouw op het betreffende perceel, zij het dat gekozen is voor een 90 ° draaien in verband met aanwezige leiding-tracée's. In feite is dit een betere inpassing in de bestaande structuur (lengte van het perceel als onderdeel van het recreatiegebied, het aanwezige slotenpatroon en een fraaie zichtlijn vanaf de Tolweg het natuur- en recreatiegebied in).

Door de initiatiefnemers is een overeenkomst gesloten met Staatsbosbeheer over de gronden van het natuurlijk spelen en een deel van het parkeren.

Het natuur- en recreatiegebied is destijds noodzakelijk geacht als belangrijke component / toegevoegde waarde centraal in het herverkavelde landbouw-productiegebied.

Het huidige initiatief versterkt de aantrekkelijkheid daarvan.

De gekozen vormgeving en uitwerking van het gebouw zijn gericht op een bescheiden presentatie in de landelijke omgeving met een passende (gedrukte) omvang en een materiaal- en kleurtoepassing, die een grote affiniteit heeft met de natuurlijke omgeving.

De *bestaande kwaliteiten* op de locatie en in de omgeving worden niet bedreigd, integendeel: de perceelinrichting en het karakter van de nieuwbouw respecteren en versterken deze.

Hiermee wordt volledig voldaan aan de eisen, welke gesteld kunnen worden in het kader van het provinciale uitgangspunt "*behoud door ontwikkeling*".

4.2 De gemeentelijke welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet en art. 9.1 tweede lid van de bouwverordening. Van toepassing is de herziene welstandsnota Medemblik van 2010.

De planlocatie ligt in het gebied 20 "*Buitengebied en kassengebied*".

Het fenomeen van een individueel staande veldschuur is niet specifiek beschreven en van de welstandscriteria zijn er slechts enkele van toepassing:

- gebouwen vrij op de kavel;
- rooilijnen liggen parallel aan de weg of evenwijdig aan de verkaveling;
- schuren eenvoudig maar met zorg vormgegeven en gedetailleerd;
- terughoudende kleuren.

Met deze criteria in beeld is het ontwerpuitgangspunt om vooral een goede inpassing in de betreffende landelijke omgeving te bereiken.

Er is in verschillende sessies overleg geweest met de welstandscommissie. De ontwikkeling wordt toegejuicht. Ten aanzien van de uitwerking van het gebouw worden enkele kanttekeningen gezet. Een en ander is aanleiding geweest de hoofdvorm van het gebouw te vereenvoudigen en het parkeren anders op te lossen.

In de recente beoordeling d.d.12 januari 2017 heeft de welstandscommissie een positief advies gegeven: 'op hoofdlijnen akkoord'.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.1 Bodem en grondwater

Het adviesbureau Kwinfra BV, Helderseweg 54 g-h, 1817 BB Alkmaar., heeft een verkennend bodemonderzoek gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek Tolweg te Zwaagdijk-Oost', met nummer **17039rap** d.d. 14 maart 2017.

Hieronder is de paragraaf 5 'Conclusies en advies' weergegeven



5. CONCLUSIES EN ADVIES

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten kan een oordeel worden gegeven over de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van onderhavige onderzoekslocatie.

De o.a. zwak puin en koolashoudende bovengrond is niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. Dezintuiglijk schone ondergrond is ten hoogste licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen.

In het samengestelde mengmonster van de zwak puin en koolashoudende bovengrond is analytisch geen asbest aangetoond.

De aangetoonde lichte verontreinigingen met minerale olie in de ondergrond en naftaleen in het grondwater kunnen vermoedelijk gerelateerd worden vroegere menselijke activiteiten.

De onderzoeksresultaten geven een representatief beeld van de milieuhygiënische bodemkwaliteit en mede gezien de aangetoonde lichte mate van verontreiniging is er geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

Gezien de aangetroffen (lichte) verontreinigingen wordt de hypothese 'onverdacht' niet bevestigd.

De onderzoeksresultaten van onderhavig bodemonderzoek vormen ons inziens geen belemmering voor de toekomstige activiteiten. De uiteindelijke beslissing ligt echter bij het bevoegd gezag.

De integrale rapportage zal separaat worden toegevoegd aan zowel de onderhavige ruimtelijke onderbouwing als aan de stukken ten behoeve van de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

5.1.2 Water

▪ Overleg Waterschap

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is in een vroeg stadium (2013) betrokken bij de plannen voor een recreatief en educatief centrum op de betreffende locatie. De positie van het gebouw op de flank van het water is akkoord bevonden omdat hiermee tevens een groter algemeen belang gediend is. Vastgesteld is dat de watergang voldoet aan de minimaal vereiste breedte en afgesproken is dat er geen parkeerplaatsen komen op de duiker. Onderkend is dat aan deze ontwikkeling een meerwaarde kan worden toegekend omdat sprake zal zijn van versteviging van de huidige, steeds meer afkavelende oevers door onderhoud en bescherming van de walkanten.

▪ *Watertoets*

De volgende aspecten zijn daarbij aan de orde:

- a. waterbergend oppervlak;
- b. het graven of vergraven van sloten;
- c. toe te passen materialen in relatie met mogelijke verontreiniging van water;
- d. afvoer HWA in relatie met riolering;
- e. maatregelen t.b.v. het onderhoud en beheer.

Ad. **a**:

De realisering van de nieuwbouw heeft nauwelijks gevolgen voor het verhardingspercentage, maar de aanleg van de toegangsweg en de parkeerplaatsen leidt tot een toename van de verharding met ca. 500 m². Dit is nog altijd ruim beneden de grens van 800 m², die het hoogheemraadschap heeft bepaald wanneer de noodzaak voor de realisatie van compenserend water in beeld komt.

Daarenboven zullen 'open' verhardingen worden toegepast.

Ad. **c**:

Met de verbouwing zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater.

Ad. **d**:

Het hemelwater en de riolering wordt op deze locatie gescheiden afgevoerd. Het hemelwater zal worden afgevoerd op het oppervlaktewater; de vuilwaterriolering zal op het gemeentelijk riool worden aangesloten.

(Er zal nog worden onderzocht of er een mogelijkheid is om het vuilwaterriool op eigen terrein op een duurzame wijze te verwerken).

Met betrekking tot de punten **b**. en **e**. kan worden opgemerkt, dat deze met het voorliggende initiatief niet aan de orde zijn.

5.1.3 *Bedrijven en milieuzonering*

Bij het realiseren van een solitair gebouw met een recreatief / educatief gebruik en een ondergeschikte horecafunctie, op ruime afstand (ca. 100 m') van gebouwen in de omgeving, is bedrijvensonering geen item.

5.1.4 *Geluid*

De recreatieve / educatieve functie met ondergeschikte horeca is geen geluidsgevoelige functie. Een verkennend akoestisch onderzoek is niet nodig.

5.2 *Verkeersaspecten*

De voormalige veldschuur had vrijwel geen aantrekking van verkeer. De recreatieve / educatieve functie met ondergeschikte horeca betekent derhalve een toename van het aantal verkeersbewegingen op de Tolweg. Verwacht wordt dat dit ten opzichte van het huidige aantal verkeersbewegingen geen structurele betekenis heeft.

Op het terrein van de nieuwe functie wordt voorzien in 30 parkeerplaatsen. Voor de benodigde parkeerplaatsen is wel gekeken naar het aantal m² bvo, maar aangezien er geen harde normstelling is voor een dergelijke voorziening in de betreffende omgeving, is in overleg met de gemeente het aantal gefixeerd op 30.

Voorwaarde is dat bezoekers veilig het terrein op en af kunnen rijden.

Door de 30 parkeerplaatsen haaks op de ontsluiting te situeren kan op een eenvoudige wijze in, uit en terug worden gereden.

5.3 *Luchtkwaliteit*

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

15 november 2007 is de "Wet Luchtkwaliteit" (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het "Besluit Luchtkwaliteit 2005".

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt 'in niet betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

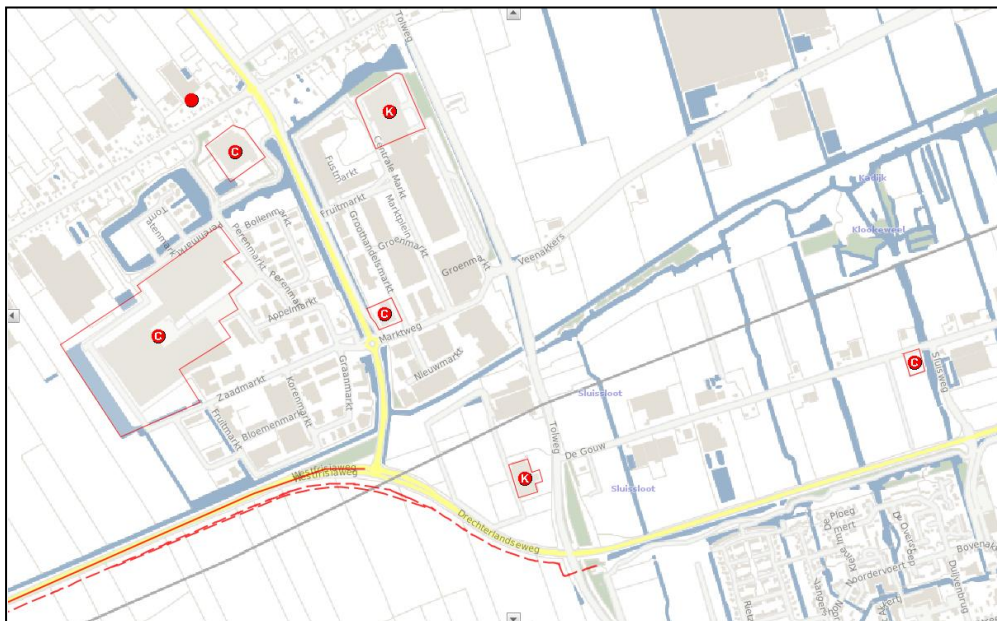
De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet Luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

De realisering van een kleinschalig recreatief / educatief centrum met ondergeschikte horeca kan gezien worden als een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.4 Externe veiligheid



afb. 16 Uitsnede uit de risicokaart Noord-Holland met de planlocatie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor.

Op de 'Risicokaart' van Noord-Holland zijn 3 vestigingen min of meer relevant voor de planlocatie. Het betreft het koelhuis van de WFO-BV (aanwezigheid van ammoniak) op ca. 750 meter afstand, het bedrijf Agrifirm op ca. 430 meter en de vestiging van Tolpoort BV op 350 meter. Geen van deze 3 bedrijven is een Bevi-inrichting.

De genoemde afstanden zijn dermate groot, dat er geen enkel risico is voor personen die aanwezig zijn op de planlocatie.

De Tolweg is geen aangewezen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.5 Leidingen

Op de planlocatie zijn twee belangrijke leidingen aanwezig: een rioolleiding en een waterleiding met een 'zakelijk recht PWN' van 15,00 m'. Met de situering van de nieuwbouw is hiermee rekening gehouden.

5.6 Overleg met Staatsbosbeheer

Staatsbosbeheer is eigenaar van de gronden om de planlocatie. Ook deze organisatie is sinds 2013 betrokken bij de planontwikkelingen. Er is een huurovereenkomst gesloten voor de gronden ten oosten van de planlocatie t.b.v. het inrichten van speelweiden en een plek voor dieren.

Als grote voordelen van het onderhavige initiatief worden gezien, dat de entree van het natuurgebied beter zichtbaar wordt, meer stimulans ontstaat voor het gebruiken van de bootinlaat, er een faciliteit zal zijn voor de bezoekers van het natuurgebied en dat er voorzien zal worden in het inrichten, beheren en onderhoud van het terrein vóór de entree van het natuurgebied.

5.7 Recreatieschap West-Friesland

Het Recreatieschap West-Friesland heeft aangegeven dat de onderhavige ontwikkeling wordt toegejuicht. Een en ander is zeer welkom in verband met de recent uitgerolde wandel- en fietsroutes.

De voorziening wordt van belang geacht voor de wandelroute vanaf de Tolweg tot aan het Streekbos, de fietsroute via Veenakkers naar de Tolweg en de vaarroute vanaf Enkhuizen tot aan Medemblik.

Ook wordt bij de onderhavige voorziening de mogelijkheid gezien voor een oplaadpunt voor fiets en boot en eventueel voor auto's.

5.8 Cultuurhistorie / Archeologie

Er is een archeologische quick-scan uitgevoerd door 'Archeologie West-Friesland' te Hoorn.

Het advies is als volgt:

"Gezien de onzekere omvang en mate van de bodemverstoring, de gedeeltelijke verstoring van het perceel door de PWN-leiding en het feit dat er nog zeer weinig bekend is over de (eventuele) middeleeuwse bewoning op deze locatie, adviseert Archeologie West-Friesland de voorgenomen ingrepen onder voorwaarde vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren".

De integrale rapportage van de 'Archeologische Quick-scan' is weergegeven in **Bijlage IV**.

5.9 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

De onderhavige locatie ligt aan het begin van een 'Ecologische Hoofdstructuur' (EHS), die op ca. 700 meter samengaat met een 'Ecologische verbindingszone'.

Het realiseren van een bezoekerscentrum nabij een openbaar toegankelijk natuurgebied vormt geen bedreiging voor het functioneren van deze gebieden; integendeel, dit zal een stimulans betekenen voor het beleven en kennisnemen van de natuur, waarvoor dit gebied is opengesteld. De planlocatie en wijdere omgeving behoren niet tot een speciale beschermingszone op grond van de Habitatrichtlijn, noch op grond van de Vogelrichtlijn.

De realisering van de nieuwbouw vindt deels plaats op de locatie waar zich nu de nissenhut bevindt. Op de precieze bouwlocatie is momenteel geen opgaand groen aanwezig. De aanwezigheid van beschermde plantensoorten wordt niet verondersteld.

Voor al dan niet beschermde diersoorten zijn in de directe omgeving voldoende uitwijkmogelijkheden aanwezig.

Voor een quick-scan flora en fauna lijkt geen aanleiding aanwezig.

5.10 Duurzaamheidsaspecten

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaalgebruik en gescheiden afvalverwerking. Het voorliggende bouwplan zal uitgevoerd worden conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord heeft in dit kader aangegeven dat het Servicepunt Duurzame Energie in opdracht van de Provincie Noord-Holland zogenaamde menukaarten 'duurzaam (ver)bouwen' heeft uitgebracht. Deze menukaarten worden tweejaarlijks aangepast en zijn een goed hulpmiddel om een ontwerp van een pand binnen de randvoorwaarden zo duurzaam mogelijk te maken. Geadviseerd wordt deze menukaart te raadplegen.

De initiatiefnemers hebben aangegeven dat voor hen het duurzaam ondernemen een belangrijk agendapunt is. Het plan zal op duurzame en ecologische wijze worden opgezet. Daarbij kan gedacht worden aan het toepassen van zonne-energie, waterzuivering, koken/verwarmen op biomassa, windmolen, streekgebonden producten, recycling enz.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het voorgenomen project betreft de sloop van een veldschuur (nissenhut) en de nieuwbouw van een accommodatie voor een recreatief / educatief centrum met ondergeschikte horeca.

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan of bij het project in het geding zijn.

p.m. (gemeente)

Tervisielegging ontwerp

De ontwerp omgevingsvergunning, voor wat betreft de activiteit grote planologische afwijking, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door Burgemeester en Wethouders in de besluitvorming meegenomen.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan slechts worden verleend *nadat* de gemeenteraad heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. De verklaring kan slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

p.m. (gemeente)

6.2. Economische / financiële uitvoerbaarheid

Het bouwplan betreft een initiatief van mevrouw A. Boekema en de heer H. Lub, Westerstraat 113, 1601 AD Enkhuizen.

De kosten van de sloop van de nissenhut, de bouw van het nieuwe onderkomen en de inrichting van het erf zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemers.

Met betrekking tot het planschade-risico zal tussen gemeente en initiatiefnemers een overeenkomst worden gesloten.

bestaande entree natuurgebied 'De Weelen'

wandelroute Recreatieschap West Friesland

bestaand hekwerk vervangen voor houtwal

speelbos

Dieren

Natuur speelwijdte

Streekluis / Enkhuizen / De streek

Bezoekerscentrum 'De Weelen' 28.000

Ecologie Moestuin

oprit Staatspostbeheer

bestaande nissensput volgens kadastrale tekening

terras 7.800

bestaand betonblok

aanlegpunt

niet aanmerken

afgraving aanmerken / kortslonddig aanmerken / zonder boot te verlaten

NAP -2,40

NAP -3,20

toegang

rijksroute recreatieschap West Friesland

nieuwe beschoefing

aanmer plaatsen

Optioneel Voelgangensbrug

picknickplaats

boot inpakplaats

REINVOOI

nieuwe boom, type als bestaand

afschreding, type ntb

verhard pad, type ntb

gras parkeerplaats 2500x5000mm

bestaande bomen

rijksinstalling

terras

hekwerk + poort

nieuwe beschoefing

nieuw hekwerk

0 10 20 30 40 50 m

RAD

architecten en ingenieurs

info@raadarchitecten.nl | 0220-313 000 | de coranijn 63 | 1086an zwaag | www.raadarchitecten.nl

Project Bezoekerscentrum De Weelen Inrichtingstekening

Tekening Tekeningnummer DO 10.00

Project status Definitief ontwerp

Schaal 1:500

Project architect M. Min

Wijziging A: Wijziging B: Wijziging C: Wijziging D: Wijziging E:

Mw. Boekema & dfr. Lub

BIJLAGE II

Onderbouwing van de keuze voor de locatie De Weelen en niet voor bestaand stedelijk gebied.

De locatie en omgeving in de huidige staat

De locatie ligt op een - nu indifferente - strook grond tussen de Tolweg en de entree van het Natuurgebied De Weelen. Het is een braakliggend terrein met zwerfafval en vertoont sporen van het regelmatig gebruik als parkeergelegenheid. Dit 'voorportaal' van het Natuurgebied nodigt niet echt uit en verdient een ondersteunende functie en een attractieve inrichting.

Nu de unieke gelegenheid aanwezig is om op de locatie van de nissenhut een recreatief- en educatief bezoekerscentrum te realiseren, kan worden voorzien in een passend vervangend gebouw met educatieve activiteiten en een aantrekkelijke, natuurvriendelijke inrichting met aanvullende mogelijkheden voor actief verpozen in de buitenlucht: een uitstekend visitekaartje voor het natuurgebied.



afb. 1 De planlocatie in de huidige staat

Waarom geen locatie in bestaand stedelijk gebied ?

Educatie en bewustwording van o.a. de natuur en van cultuurhistorische waarden maken meer indruk op een plek die tot de verbeelding spreekt. Juist op de onderhavige landstrook komen alle facetten van het Westfriesse landschap bij elkaar: cultuurhistorische waarden, historische vaarroutes, natuurgebied, ruilverkaveling, watermanagement (verschillende waterpeilen) en agrarische bedrijvigheid en industrie. Een plek waar alle zintuigen worden geprikkeld; zien, horen, ruiken, voelen en beleven.

Een locatie met deze unieke kwaliteiten wordt niet in bestaand stedelijk gebied gevonden.

De locatie in groter verband

De locatie is uniek gelegen op een bijzonder knooppunt van activiteiten gericht op beleving van landschap en natuur.

De Tolweg is onderdeel van het Westfriese netwerk van zowel vaarroutes als fietsroutes.

Ter plaatse is een belangrijk entreegebied voor het Natuurgebied De Weelen, dat zich uitstrekt naar het oosten en uitmondt in het recreatiegebied Streekbos.



afb. 2 De locatie bij de entree van het Natuurgebied De Weelen dat zich uitstrekt tot aan het Streekbos

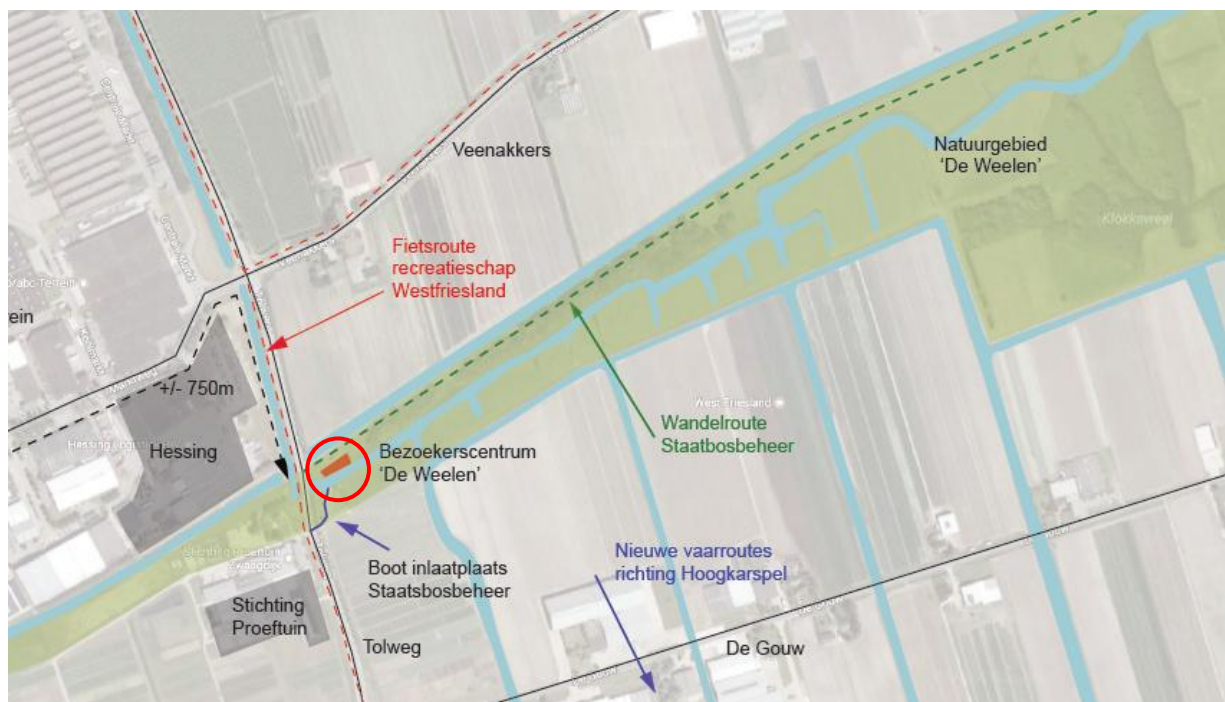
Natuurgebied de Weelen kenmerkt het landschap van het oude West-Friesland. In de 14e eeuw hebben enkele dijkdoorbraken plaatsgevonden waardoor gaten gevuld met water zijn ontstaan. Weelen of wielen, hier dankt het gebied zijn naam aan. Tegenwoordig is De Weelen een rijk vogelgebied met verschillende terreintypen van bos tot mooie rietvelden. Kenmerkend voor De Weelen zijn ook de bevaarbare vaarten en sloten die het gebied doorkruisen. Het gebied kan varend of wandelend verkend worden.

Het Streekbos; een zee aan recreatiemogelijkheden, zowel op het land als op het water. Heerlijk wandelen of fietsen door het bosgebied, zonnebaden op het strand, roeien op het water of spelen in de speeltuin; in het Streekbos kan het allemaal.



afb. 3 De planlocatie als belangrijke knoop in het vaarroute-netwerk

Tenslotte dient vermeld te worden dat de Tolweg door het Recreatieschap Westfriesland als een belangrijk onderdeel wordt aangemerkt in het netwerk van fietsroutes. De planlocatie ligt daar tegenaan.



afb. 4 De planlocatie in de flank van de Tolweg als belangrijke fietsroute

BIJLAGE III

Overwegingen over nut en noodzaak

De gekozen locatie is vanwege de directe relatie met fiets- en vaarroutes en het entreegebied van een natuurgebied aan te merken als 'key-locatie'.

In de directe en ruimere omgeving is geen faciliteit aanwezig met gelijke potenties.

Het primaire doel van het bezoekerscentrum is om het prachtige natuurgebied duidelijker op de kaart te zetten. Door de ligging ten opzichte van de Westfriese netwerken van vaar- en fietsroutes is de bereikbaarheid uitstekend; het bezoekerscentrum zal fungeren als opstap naar het natuurgebied.

Uiteraard is het voor een optimaal functioneren noodzakelijk bepaalde basisvoorzieningen te bieden:

- beschutting bij slecht weer;
- sanitaire voorzieningen;
- informatie en voorlichting over de omgeving (natuur en recreatie);
- eten en drinken;
- speelgelegenheid voor kinderen;
- verbandtrommel;
- veiligheid: -- goede ontsluiting en ruime parkeergelegenheid;
-- sociale controle.

Een en ander overziende kan met betrekking tot de *toegevoegde waarde* van het bezoekerscentrum het volgende worden opgemerkt:

- de aantrekkingskracht voor een bezoek aan het natuurgebied;
- een duidelijke start en/of eindpunt van natuurgebied De Weelen;
- opwaardering van de reeds gedane investeringen door Staatsbosbeheer:
 - de bootinlaat;
 - onderhoud en beheer natuurgebied en speelweide;
- spelen in de natuur (natuurweide) is gezond, plezierig en leerzaam; spelenderwijs leren kinderen hoe spannend, leuk en interessant de natuur is;
- de verdiepingvloer biedt ruimte voor educatie (bv. scholen), vergaderingen of presentaties;
- educatie en bewustwording van o.a. natuur, cultuurhistorische waarden, duurzaamheid enz. op een plek die tot de verbeelding spreekt;
- faciliteren aan en mogelijk samenwerking met het naastgelegen bedrijventerrein;
- beheer en onderhoud van het terrein, aanpakken van zwerfafval;
- stimulans voor groen vrijwilligerswerk.

Credo:

Niet alleen vertegenwoordigt het bezoekerscentrum een buffer, maar verbindt tevens industrie, natuur, historische vaarroutes en de agrarische sector, met name de zaadbedrijven. Juist op deze smalle landstrook komen al deze facetten van het Westfriese landschap bij elkaar.

BIJLAGE IV

Acheologische Quick-scan d.d. 29 augustus 2016

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec



Document: Archeologische Quickscan
 Plangebied: Tolweg tegenover huisnummer 15, Zwaagdijk, gemeente Medemblik
 Adviesnummer: 16034
 Opsteller: J. van Leeuwen (archeoloog) & M.H. Bartels (senior archeoloog)
 Datum: 29-08-2016

Advies	Vrijgeven Monitoring werkzaamheden	onder voorwaarde (kosteloos)
Vervolgtraject Het is van belang dat Archeologie West-Friesland minstens een week van tevoren wordt geïnformeerd over de start van de werkzaamheden.		
Aad Weel (medewerker AWF)		06-52824909

Archeologische Quickscan

1. Bestaande situatie en voorgenomen ingrepen

Op verzoek van Mark Min (architect, Raad Architecten en Ingenieurs), is in opdracht van de gemeente Medemblik gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot de realisatie van een horecabedrijf aan de Tolweg, tegenover nummer 15 in Zwaagdijk, gemeente Medemblik.

Op dit moment is het plangebied in gebruik als grasland. Op het perceel staat een kleine nissenhut die in gebruik is als loods. Het ligt in de planning de loods te slopen en een restaurant (ca. 250 m²) op het perceel te realiseren. Het is niet bekend op welke manier het restaurant wordt gefundeerd. Het restaurant wordt omgeven door een terras, enkele speelweiden, een waterzuivering, een moestuin en parkeerplaatsen. Het perceel heeft een oppervlakte van ruim 2100 m². De precieze omvang van de bodemroering is moeilijk in te schatten. De huidige oever zal worden verplaatst, deels landinwaarts. Waarschijnlijk zullen de aanleg van het restaurant, de waterzuivering en het terras bodemverstoring teweeg brengen. De totale bodemingreep wordt geschat op ca. 500 m².

Door de lengte van het plangebied loopt een waterleiding van PWN.

Pagina 1 van 7

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

Bereikbaar: Carla Soonius: 06252-72867 / c.soonius@hoorn.nl
 Michiel Bartels: 06304-68593 / m.bartels@hoorn.nl
www.archeologiewestfriesland.nl

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec



Abbeelding 1. De locatie van het plangebied Tolweg tegenover 15 (zwarte stippellijn) op de huidige topografie (bron: Google Maps).

2. Bestemmingsplan en concept-beleidskaart archeologie

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Medemblik (vastgesteld 07-04-2013). In het bestemmingsplan is nog geen gespecificeerd beleid voor archeologie opgenomen. Op de concept-beleidskaart archeologie is de verwachting van het buitengebied nader gespecificeerd. Het plangebied valt binnen een zone met een vrijstellingsgrens van 500 m² (afb. 2). De geplande ingreep zal naar verwachting ongeveer deze omvang hebben.

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec



Afbeelding 2. De locatie van het plangebied Tolweg tegenover 15 (zwarte stippellijn) op de concept-beleidskaart van de gemeente Medemblik.

3. Cultuurhistorische achtergrond

Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal. Op de oudste kaart van het gebied van Johannes Dou uit ca. 1650 is binnen het plangebied geen bewoning zichtbaar (afb. 3). Het plangebied ligt direct ten noorden van de "Segerswael", die onderdeel uitmaakt van "Den Ouden Dijk" (nu: de Weelen). Deze oude dijk is een ontginningslint uit de Middeleeuwen en heeft een hoge historisch-geografische waarde (CHW-code WFR 252G). Op geen van de latere historische kaarten is binnen het plangebied bewoning zichtbaar. Het plangebied heeft daarmee een lage verwachting voor vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd.

Op verschillende locaties langs de Weelen zijn in het verleden resten van middeleeuwse bewoning aangetroffen, met name kerkterreinen. Ook op de kaart van Dou staat één van deze kerkterreinen, die in de Middeleeuwen zijn verlaten, weergegeven. Op afb. 3 is in de rechter bovenhoek een stippellijn zichtbaar, waarbij staat geschreven "out kerck hoff". Dit kerkterrein is de voorganger van de huidige kerk van Hoogkarspel, die in dezelfde verkavelingslijn ten zuiden van het oude kerkhof ligt. Het is nog onduidelijk in hoeverre de middeleeuwse bewoning zich rondom de kerkterrein uitstrekte. Om deze reden is heeft het hele gebied langs de Weelen op de concept-beleidskaart archeologie een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen gekregen.

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec



Afbeelding 3. De locatie van het plangebied Tolweg tegenover 15 (zwarte cirkel, bij benadering) op een uitsnede van de kaart van Dou uit ca. 1650 (collectie WFA).

4. Archeologische en geologische bronnen

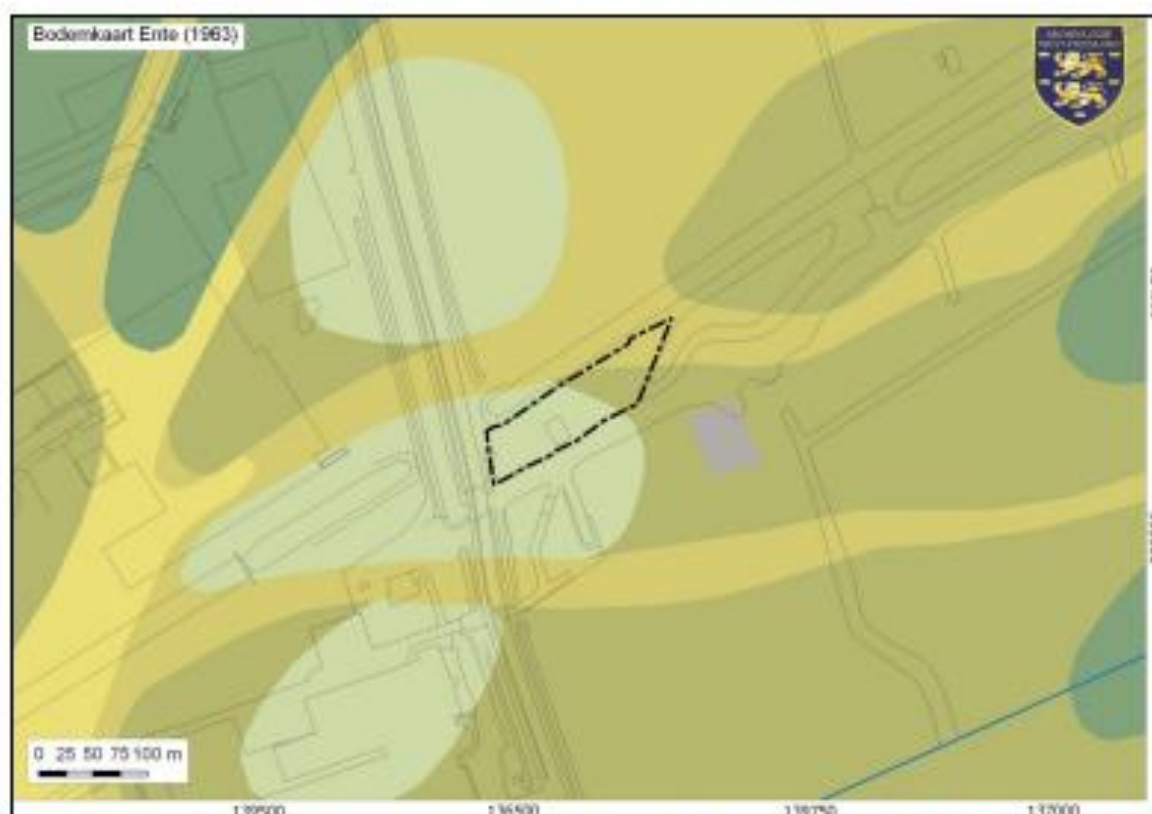
Aan de hand van bodemkaarten kan inzicht worden verkregen in de verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. Op de vereenvoudigde bodemkaart van Ente (1963) is zichtbaar dat het plangebied op drie verschillende bodemtypen ligt. Van west naar oost zijn dat: diepe klei- op zavelgrond, zavel- op kleigrond en zavelgrond. Voor deze bodemtypen geldt een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie.

Direct ten westen van het plangebied ligt een archeologisch terrein van waarde (donkeroranje op afb. 2, CHW-code 181A). Binnen dit terrein zijn waarschijnlijk resten van twee grafheuvels en een nederzetting uit de Bronstijd aanwezig.

Op een luchtfoto uit de jaren 70 (tijdens de ruilverkaveling) is het plangebied zichtbaar. Hierop is te zien dat het terrein in deze periode is bewerkt. Volgens de kaart met geplande ingrepen voor de ruilverkaveling gaat het in deze zone alleen om lichtploegen en ophoging van het terrein (Grontmij 1976).

De aanleg van de PWN-leiding, dwars door het plangebied, zal de nodige bodemverstoring teweeg hebben gebracht.

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec



Afbeelding 4. De locatie van het plangebied Tolweg tegenover 15 (zwarte stippellijn) op de vereenvoudigde bodemkaart van Enté (1963).



Afbeelding 5. De locatie van het plangebied Tolweg tegenover 15 (zwarte cirkel, bij benadering) op een luchtfoto van tijdens de ruilverkaveling in de jaren 70 (De Vries-Metz 1993, 190-25-4LU-DI 939A).
Pagina 5 van 7

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

Bereikbaar; Carla Soonius: 06252-72867 / c.soonius@hoorn.nl
Michiel Bartels: 06304-68593 / m.bartels@hoorn.nl

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec

5. Conclusie

Op de locatie Tolweg tegenover nr. 15 zal een klein horecabedrijf worden gevestigd. Voor de aanleg van het restaurant en omliggende voorzieningen zal naar verwachting ca. 500 m² grond worden omgezet.

Het plangebied valt binnen een zone met een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen, vertaald naar een vrijstellingsgrens van 500 m² op de concept-beleidskaart archeologie. Het plangebied kent verder een middelhoge verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie en een lage verwachting voor vindplaatsen uit de Nieuwe Tijd.

6. Advies

Gezien de onzekere omvang en mate van de bodemverstoring, de gedeeltelijke verstoring van het perceel door de PWN-leiding en het feit dat er nog zeer weinig bekend is over de (eventuele) middeleeuwse bewoning op deze locatie, adviseert Archeologie West-Friesland de voorgenomen ingrepen onder voorwaarde vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren.

Voor het monitoren van de graafwerkzaamheden worden geen kosten in rekening gebracht en dit zal niet tot noemenswaardige vertragingen leiden. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Monumentenwet) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal Depot van Bodemvondsten te Castricum.

Het is van belang dat Archeologie West-Friesland minstens een week van tevoren wordt geïnformeerd over de start van de werkzaamheden (Aad Weel: tel. 06-52824909). Graag ontvangen wij de contactgegevens van de veroorzaker, zodat contact kan worden onderhouden over de voortgang.

7. Bronnen

AHN2 (<http://www.ahn.nl/>)

Archis 3.0

Ente, P.J., 1963. Een bodemkartering van het tuinbouwcentrum 'De Streek'. *De bodemkartering van Nederland*, deel XXI. Stichting voor Bodemkartering, Wageningen.

Grontmij, 1976. RVK 'Het Grootslag' Blok 76 Blad V. Bestek II, Dienst 1976. Ingrenpenkaart. Tekeningnummer NH6 60278-36.

Kadastrale Minuutplan 1826, Gemeente Hoogcarpsel, sectie A, genaamd Zwaagdijk, op een blad (beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec

Kadastrale Minuutplan 1826, Gemeente Hoogcarspel, sectie B, genaamd De Noord, een blad (beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

Kadastrale Minuutplan 1826, Gemeente Hoogcarspel, sectie C, genaamd Hoogcarspel, een blad (beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

Soonius, C.M. & J. van Leeuwen, 2016. Toelichting Beleidskaart Archeologie gemeente Medemblik. *West-Friese Archeologische Notities* 6. Archeologie West-Friesland, Hoorn.

Vries-Metz de, W.H., 1993. *Luchtfoto-archeologie in oostelijk West-Friesland: mogelijkheden en resultaten van archeologische remote sensing in een verdwijnend prehistorisch cultuurlandschap*, Amsterdam (proefschrift).

Westfries Archief

8. Geldigheid

Indien de bouwplannen voor dit project worden gewijzigd na advisering, dan dienen de nieuwe bouwplannen te worden voorgelegd aan Archeologie West-Friesland, zodat deze opnieuw kunnen worden beoordeeld. Het voorgaande advies vervalt daarmee.

Deze archeologische quickscan heeft een geldigheid van **2 jaar**. Na verloop van deze periode wordt het advies ongeldig en dient bij ontwikkelingen een nieuw archeologisch advies te worden aangevraagd. Dit geldt ook voor ongewijzigde bouwplannen.

Bovenstaand archeologisch advies is daarmee geldig tot: 29-08-2018