GEMEENTE MEDEMBLIK

BESTEMMINGSPLAN TRANSFORMATIE RECREATIEPARKEN 'DE MAAR', 'DE KOGGE 1' EN 'DE KOGGE 3'

Rho

ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	**INLEIDING**	**1**
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende regeling	3
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	**BELEIDSKADER**	**6**
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 3	**HUIDIGE SITUATIE EN VOORGENOMEN ONTWIKKELING**	**12**
3.1	Huidige situatie	12
3.2	Voorgenomen ontwikkeling	16
Hoofdstuk 4	**OMGEVINGSASPECTEN**	**18**
4.1	Vormvrije merbeoordeling	18
4.2	Milieuzonering	19
4.3	Archeologie	20
4.4	Cultuurhistorie	22
4.5	Bodem	23
4.6	Verkeer en parkeren	24
4.7	Water	25
4.8	Geluid	27
4.9	Luchtkwaliteit	28
4.10	Ecologie	29
4.11	Externe veiligheid	29
4.12	Kabels en leidingen	30
Hoofdstuk 5	**PLANBESCHRIJVING**	**31**
5.1	Algemeen	31
5.2	Toelichting op de bestemmingen	31
Hoofdstuk 6	**UITVOERBAARHEID**	**34**
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	35

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	**StructuurvisieTransformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3**
Bijlage 2	**Beeldkwaliteitsplan 'De Maar'**
Bijlage 3	**Beeldkwaliteitsplan 'De Kogge I'**
Bijlage 4	**Vormvrije mer beoordeling**
Bijlage 5	**Advies Omgevingsdienst Noord-Holland Noord**
Bijlage 6	**Vooroverlegreactie Archeologie West-Friesland**
Bijlage 7	**Advies brandveiligheid De Maar**
Bijlage 8	**Advies brandveiligheid De Kogge 1 en de Kogge 3**
Bijlage 9	**Vooroverlegreactie Veiligheidsregio (Brandweer)**
Bijlage 10	**Ruimtelijke quickscan De Kogge I en III de Oostwoud**
Bijlage 11	**Berekening parkeerbehoefte De Maar**
Bijlage 12	**Watertoets**
Bijlage 13	**Vooroverlegreactie Hoogheemraadschap**

Regels

Hoofdstuk 1	**INLEIDENDE REGELS**	**37**
Artikel 1	Begrippen	37
Artikel 2	Wijze van meten	44
Hoofdstuk 2	**BESTEMMINGSREGELS**	**45**
Artikel 3	Recreatie	45
Artikel 4	Wonen - 1 (De Maar)	47
Artikel 5	Wonen - 2 (De Kogge)	50
Artikel 6	Waarde - Archeologie 2	53
Artikel 7	Waarde - Archeologie 4	55
Artikel 8	Waarde - Archeologie 5	57
Artikel 9	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	60
Hoofdstuk 3	**ALGEMENE REGELS**	**63**
Artikel 10	Anti-dubbeltelbepaling	63
Artikel 11	Algemene bouwregels	64
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	65
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	66
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	67
Artikel 15	Overige regels	68

Hoofdstuk 4 **OVERGANGS- EN SLOTREGELS** **69**
Artikel 16 Overgangsrecht 69
Artikel 17 Slotregel 70

Bijlagen regels

Bijlage 1 **Lijst met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten**

toelichting

Hoofdstuk 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente wil de problematiek van permanente bewoning van enkele recreatieparken aanpakken en oplossen. Het betreft de bungalowparken 'De Maar' (Twisk) en 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' (Oostwoud). De gemeente Medemblik heeft de intentie om de recreatieve bestemming van de parken te wijzigen naar een woonbestemming.

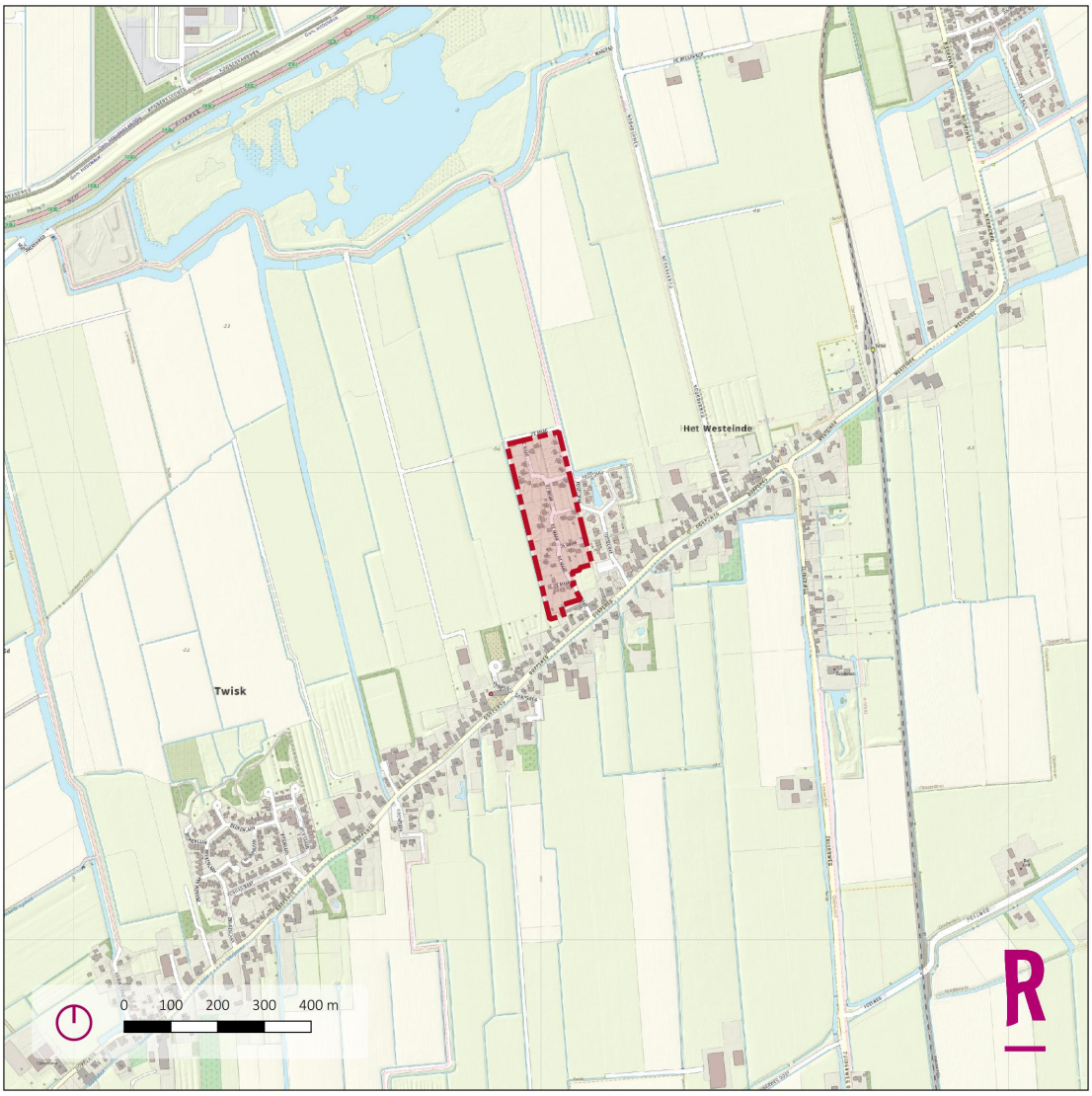
In oktober 2018 is in de commissie Ruimte gesproken over een omzetting van bungalowpark 'De Maar' te Twisk naar een woonbestemming. Met de Vereniging van Eigenaren is vervolgens gesproken over de uitgangspunten voor de transformatie en in het bijzonder over een bijdrage aan het recreatiefonds. Daarnaast is gesproken over brandveiligheidsmaatregelen. Met de provincie is ook overlegd over de omzetting naar Wonen. De aanvankelijke bezwaren van de provincie zijn weggenomen.

Met de motie 'De Maar', aangenomen in de raadsvergadering van 29 september 2016, heeft het College van B en W de opdracht gekregen niet alleen een oplossing te zoeken voor 'De Maar', maar ook voor soortgelijke parken. In het kader van het gemeentelijk uitvoeringsprogramma Verblijfsrecreatie, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2019, is gesproken met de vertegenwoordigers van de diverse recreatieparken. Daaruit blijkt dat alleen bij 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3', gelegen in Oostwoud, sprake is van een soortgelijk park. Dat wil zeggen: al jarenlang vrijwel 100% permanente bewoning zonder enig recreatief toekomstperspectief, met verblijven die meer de uitstraling hebben van een 'gewone' woning dan een recreatiewoning.

Voor de omzetting van de recreatieparken naar een woonbestemming dient een bestemmingsplan te worden opgesteld, voorzien van een juridisch-planologische regeling gericht op de woonbestemming. Dit bestemmingsplan voorziet daarin.

1.2 Plangebied

De Maar
Bungalowpark 'De Maar' is gelegen aan de Dorpsweg 153 in Twisk en bestaat uit 36 recreatiewoningen. Op bijgaand figuur is een luchtfoto van het park weergegeven.



Figuur: Globale ligging plangebied van bungalowpark 'De Maar'

De Kogge 1 en de Kogge 3

Bungalowpark 'De Kogge 1' is gelegen aan Oosteinde 23 te Oostwoud en bestaat uit 15 recreatiewoningen en twee stacaravans. Bungalowpark 'De Kogge 3' is gelegen aan het Oosteinde 35- 1 t/m 5 te Oostwoud en bestaat uit 5 recreatiewoningen. Aan dit park(je) grenst een timmerbedrijf/aannemersbedrijf.

Figuur: Globale ligging plangebied van de bungalowparken 'De Kogge 1' (r) en 'De Kogge 3' (l)

1.3 Vigerende regeling

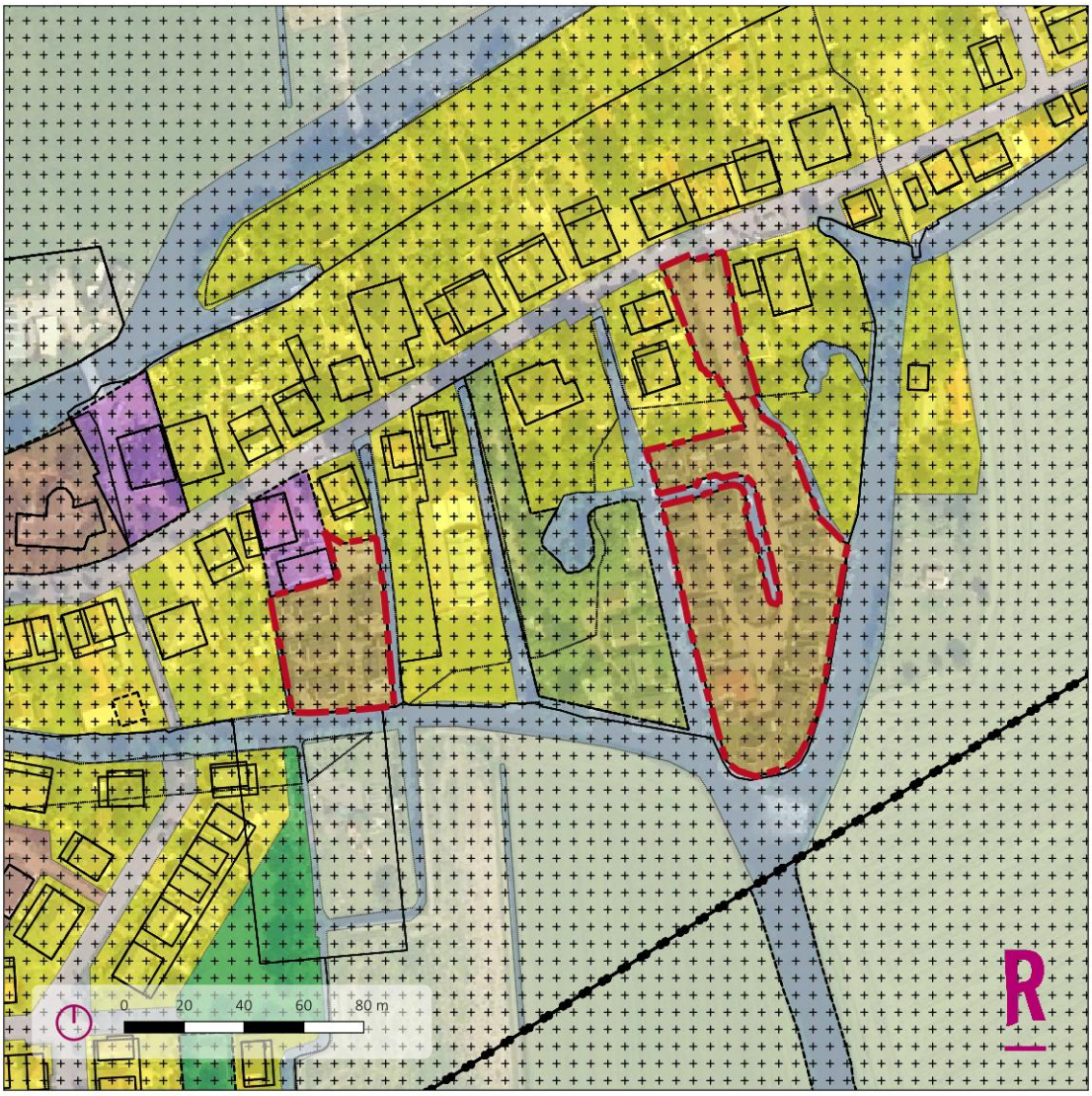
De Maar

Voor bungalowpark 'De Maar' is het bestemmingsplan Dorpskernen II (vastgesteld 04-07 2013, herziening 2014, vastgesteld 29-09 2016) van toepassing. Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse de enkelbestemming 'Recreatie' en de functie-aanduiding 'recreatiewoning'. Het maximum aantal wooneenheden bedraagt 36 stuks. Op een gedeelte van het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde-Beschermd dorpsgezicht' van toepassing. Ook zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie 2' en 'Waarde-Archeologie 3' van toepassing.

Figuur: Fragment vigerend bestemmingsplan Dorpskernen II

De Kogge 1 en De Kogge 3

Voor de beide locaties is het bestemmingsplan Dorpskern I (vastgesteld 2016-09-29) van toepassing. Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse de enkelbestemming 'Recreatie', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de functieaanduiding 'recreatiewoning'. Het maximum aantal wooneenheden bedraagt 17 stuks voor 'De Kogge 1' en 5 woningen voor 'De Kogge 3'.



Figuur: Fragment vigerend bestemmingsplan Dorpskern I

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Transformatie recreatieparken 'De Maar', 'De Kogge 1 'en 'De Kogge 3' is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft het relevante beleidskader op rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk niveau weer.
- Hoofdstuk 3 omschrijft de huidige situatie en de voorgenomen ontwikkeling.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de relevante milieu-en omgevingsaspecten.
- Hoofdstuk 5 geeft een verantwoording van de plansystematiek, de opzet van de regels en de keuze van bestemmingen.
- Hoofdstuk 6 geeft een beschrijving van de onderdelen 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' en “Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie”.

Hoofdstuk 2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

In 2003 heeft de toenmalige minister Dekker (VROM) een verruimd beleidskader geformuleerd voor de omgang met de veelvoorkomende praktijk van permanente bewoning van recreatiewoningen. Het beleid kende een decentrale uitvoering: gemeenten kunnen zelf beslissen hoe met permanente bewoning om te gaan:

- Handhaven van de recreatieve bestemming.
- Gedogen door middel van persoonsgebonden beschikkingen.
- Legalisatie van het gebruik als woning door herbestemming.

Het beleidskader bevatte voorwaarden, waaraan een recreatiepark moest voldoen om voor legalisatie in aanmerking te komen:

1. De woning moet op 31 oktober 2003 onrechtmatig worden bewoond; voor complexen geldt dat die in grote mate onrechtmatig moeten worden bewoond.
2. De woning moet zijn gelegen buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden, zoals de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de natuurbeschermingsgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur.
3. De woning moet voldoen aan het bouwbesluit voor regulier woningen.
4. De bestemmingswijziging mag niet in strijd zijn met de milieuwetgeving.
5. De parken mogen niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Het verruimde beleid is vertaald naar de Nota Ruimte die in januari 2006 in werking is getreden. Met het inwerkingtreden van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) per 13 maart 2012 en het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) per 31 december 2012 is de Nota Ruimte komen te vervallen.

In de SVIR en de Barro zijn geen specifieke regels inzake recreatiewoningen opgenomen. Het Rijk voert geen ruimtelijk beleid inzake permanente bewoning van recreatiewoningen, maar geeft beleidsvrijheid aan de lagere overheden. De provincie Noord-Holland heeft vanuit provinciaal belang zelf beleid ontwikkeld op dit gebied.

Besluit omgevingsrecht (Bro)
Het Besluit omgevingsrecht biedt de mogelijkheid middels artikel 4, onder 10 om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden;
c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont; en
d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Ladderonderbouwing
Ook als geen sprake is van nieuw ruimtebeslag kan sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat is het geval als de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk worden uitgebreid. In dat geval moet een ontwikkeling dus worden getoetst aan de Ladder.
Een functiewijziging van recreatie naar wonen wordt, in geval van 12 woningen of meer, aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Er worden dan planologisch immers meer dan 12 woningen mogelijk gemaakt, dus moet de behoefte worden beschreven. De recreatiewoningen op 'De Maar', 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' zijn in de praktijk overwegend al jaren in gebruik als woning. Hieruit blijkt dat er invulling wordt gegeven aan een bestaande behoefte aan de woonfunctie. Daarnaast liggen de parken binnen het 'bestaand stedelijk gebied'.

Op een eventuele transformatie van 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' is overigens al ambtelijk een positieve reactie ontvangen van de provincie Noord-Holland. Beide recreatieparken zijn gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)/niet in Landelijk gebied/niet in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Reeds langdurig bewoonde recreatiehuisjes zullen niet als nieuwe woningen meegeteld worden in de woningbouwprogrammering. De provincie heeft in het kader van het artikel 3.1.1 Bro-overleg aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de transformatie van de parken.

Tussen de provincie en de regio Westfriesland is in juni 2020 het Woonakkoord 2020-2025 gesloten. Daarin is onder andere vastgelegd dat langdurig bewoonde recreatiewoningen niet meetellen als nieuwe woningen voor de woningbouwprogrammering.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) Noord- Holland
In de PVR (geconsolideerd, 03 september 2019) is voor recreatiewoningen een apart artikel opgenomen, namelijk artikel 18. Dit artikel stelt onder meer dat een bestemmingsplan niet voorziet in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans. In de PRV is geen afwijking opgenomen die onder bepaalde voorwaarden permanente bewoning van recreatieverblijven toestaat.

De huidige provinciale verordening laat permanente bewoning van recreatiewoningen niet toe. Dat laat echter onverlet dat recreatiewoningen wel getransformeerd mogen worden naar de bestemming Wonen. De verordening staan een transformatie dus niet in de weg.

Ontwerp Omgevingsverordening NH2020
De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Ontwerp Omgevingsverordening heeft van 18 februari t/m 10 april 2020 ter inzage gelegen. Volgens de planning wordt de Omgevingsverordening NH2020 op 5 oktober 2020 door Provinciale Staten vastgesteld. In artikel 6.13 van de ontwerp-verordening is een soortgelijke bepaling opgenomen als in artikel 18 van de huidige PRV. Dit artikel stelt onder meer dat bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie alleen in de mogelijkheid voor kort verblijf wordt voorzien waarbij de eigenaar/huurder elders een hoofdverblijf heeft.

De nieuwe omgevingsverordening laat permanente bewoning van recreatiewoningen niet toe. Dat laat echter onverlet dat recreatiewoningen wel getransformeerd mogen worden naar de bestemming Wonen. De nieuwe verordening staat een transformatie dus niet in de weg.

Regionale woonvisie Westfriesland 2017 en structuurschets West-Friesland
De gemeente Medemblik valt binnen het Pact van Westfriesland die de ambitie hebben uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. Er zijn 5 speerpunten die de ankers zijn voor de woonvisie en het RAP (Regionaal Actieprogramma Wonen); bestaande voorraad op peil houden en uitbouwen; vitale kernen; nieuwbouw vooral inzetten op onderscheidende producten; langer zelfstandig wonen bevorderen en flexibel kader met houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Het beleid van de woonvisie wordt niet strak geformuleerd omdat het per situatie ruimte moeten kunnen bieden aan de creativiteit van de inwoners en omdat er ruimte moet zijn voor maatwerkoplossingen. De ambitie is om de woningvoorraad betaalbaar, aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken en te behouden. De grootste opgave ligt niet bij nieuwbouwplannen maar in de bestaande voorraad: het zoeken naar slimme combinaties van betaalbaarheid, duurzaamheid en mogelijkheid om langer zelfstandig te wonen. In 2021 moeten alle woningen in de sociale sector gemiddeld een energielabel B hebben. De uitstraling van een buurt of straat bepaald voor een groot deel de waarde van de woning. De gemeente zorgen daar waar mogelijk voor een kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied. Om Westfriesland aantrekkelijk te houden, zullen de kernen behouden of versterkt moeten worden. Of initiatieven gefaciliteerd kunnen worden hangt af van lokale omstandigheden en bijvoorbeeld de beschikbaarheid van transformatielocaties. Bij het afwegingskader voor nieuwbouwplannen, is de regionale woningbehoefte leidend.

Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord
Met deze visie op de verblijfsrecreatie in Noord-Holland Noord geeft de regio duidelijkheid aan de markt waar het gaat om kansen voor (her)ontwikkelingen en transformatieopgaven. In deze visie kiezen de regiogemeenten, ondernemers en (belangen)organisaties, in NHN voor zeven leidende (ontwikkel)principes in de verblijfsrecreatie. Eén van deze ontwikkelprincipes is 'het creëren van nieuwe waarde voor niet-vitaal aanbod'. Waar mogelijk dient er te worden gezorgd dat niet-vitaal verblijfsaanbod een nieuwe functie met nieuwe waarde krijgt. Dit vanuit de aanpak: één park, één plan. Vanuit deze aanpak worden er vier hoofdkeuzes gepresenteerd:

1. Consolideren van de 'vergane glorie' verblijfsparken; deze parken krijgen geen uitbreidingsmogelijkheden.
2. Kwaliteitsverbetering stimuleren én handhaven op oneigenlijk gebruik (zoals huisvesting en wonen) zodat het park weer naar behoren verblijfsrecreatief functioneert.
3. Uitvoeren van een sociale-en veiligheidsaanpak gericht op parken waar kwetsbare groepen mensen gehuisvest worden.
4. Niet-vitaal aanbod indien haalbaar transformeren naar andere functies zoals natuur, wonen en huisvesting van arbeidsmigranten. Daarmee krijgt dit aanbod nieuwe waarde.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Vitaliteit Verblijfssector Medemblik

In 2017 is een quickscan uitgevoerd naar de vitaliteit van de recreatieparken in de gemeente Medemblik ('Vitaliteit verblijfssector Medemblik', maart 2017). Deze quickscan is uitgevoerd vanuit een bedrijfsmatig en toeristisch-recreatief perspectief. Dit betekent dat per park bekeken is in hoeverre het tegemoet komt aan de wensen van de hedendaagse en toekomstige recreant. Per park resulteert dit in een vitaliteitsdiagnose in het vitaliteitsmodel verblijfsrecreatie op de assen 'kwaliteit' en 'perspectief'. Aanleiding voor het vitaliteitsonderzoek Medemblik betrof de behoefte aan een gedetailleerd beeld van de vitaliteit van haar verblijfsrecreatieparken om beargumenteerd te kunnen aangeven welke verblijfsparken logischerwijs in aanmerking komen voor de pilotfase van het provinciale en regionale proces 'vitale verblijfsrecreatie NHN'.

Het onderzoek vermeld over bungalowpark 'De Maar':
Het huidige bungalowpark De Maar is te klein, ligt op een zwakke toeristisch-recreatieve locatie en heeft geen centrale bedrijfsmatige exploitatie. De accommodaties worden niet of nauwelijks recreatief verhuurd worden; de toeristische bezetting is er dus nihil of geheel afwezig. Nagenoeg alle bungalows worden al gedurende vele jaren permanent bewoond. Transformatie naar wonen kan overwogen worden. De particuliere eigenaren, verenigd in een VvE, zijn goed georganiseerd en bereid om mee te werken aan de pilot.

Het onderzoek vermeld over ''De Kogge 1'' en 'De Kogge 3' het volgende:
Bungalowpark De Kogge 1: De huidige situatie van Bungalowpark De Kogge 1 komt sterk overeen met Bungalowpark de Maar. Ook voor dit park kan transformatie naar wonen overwogen worden. Echter, de kwaliteit van het park is minder en eigenaren lijken minder sterk verenigd. Onder eigenaren is nog geen volledige overeenstemming over het gewenste toekomstperspectief van het park. Overwogen kan worden om bij een eventuele pilot Bungalowpark De Kogge 3 gelijk mee te nemen.

2.3.2 Gemeentelijk uitvoeringsprogramma Verblijfsrecreatie

Een van de doelstellingen die in het uitvoeringsprogramma (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2019) zijn weergegeven betreft het bieden van een ander toekomstperspectief voor de niet-vitale accommodaties. Op lokaal niveau is er een vitaliteitsscan gedaan naar de vakantieparken in de gemeente Medemblik. Uit deze vitaliteitsscan komt naar voren dat een deel van de parken kan vitaliseren en een deel in aanmerking komt om te transformeren. Om de keuze voor vitaliseren of transformeren te maken, zijn in de voorbereiding van het opstellen van dit uitvoeringsprogramma gesprekken gevoerd met de eigenaren en/of beheerders van de betreffende parken, waaronder 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3'.

2.3.3 Toekomstscenario “De Maar”

Voor bungalowpark 'De Maar' is in aansluiting op de provinciale 'Vitaliteitsscan verblijfsrecreatie' een vervolgproject gestart in de gemeenten van Noord-Holland Noord: “Visievorming en ontwikkelkader voor de verblijfsrecreatie”. Ook loopt er een onderzoek, geïnitieerd door de provincie, om inzicht te krijgen in de mogelijke instrumenten voor revitalisering, herstructurering en transformatie voor een vitale verblijfsrecreatie. Eén van de instrumenten betreft de zogenaamde transformatieladder van ZKA. Binnen dit project was er behoefte om een pilot uit te voeren, om de transformatieladder te onderzoeken. Bungalowpark “De Maar” in Twisk is uiteindelijk de (enige) pilot geworden en aangedragen door de gemeente Medemblik.

Met het 'Toekomstscenario 'De Maar' (juli 2018) is er en een antwoord gegeven op welk toekomstscenario het beste past bij bungalowpark “De Maar”. Geconcludeerd wordt dat “er duidelijk geen perspectief is vanuit een bedrijfsmatige exploitatie gericht op recreatie. De transformatie van recreatiewoning naar wonen is voor bungalowpark ''De Maar'' het meest kansrijke toekomstscenario. Wanneer de infrastructuur eigendom blijft van de VvE “De Maar” en het huidige inrichtingsniveau min of meer volstaat, heeft de transformatie een grotere kans van slagen”.

2.3.4 Structuurvisie Gemeente Medemblik 2012-2022

De Structuurvisie Gemeente Medemblik 2012 - 2022 is op 8-02-2013 vastgesteld. In de structuurvisie wordt er over verblijfsrecreatie in het algemeen en bungalowparken in het bijzonder vermeld dat er geen arbeidsmigranten op recreatieparken mogen verblijven. Het betreft namelijk een aantasting van de kwaliteit van de toeristische verblijfsaccommodatie. Permanente bewoning is op bungalowparken en recreatieparken verboden, met het oog op de kwaliteit van de toeristische verblijfsrecreatie. In de structuurvisie staat dat er gestreefd moet worden naar kwaliteitsverbetering van de parken.

Om de parken 'De Maar' en 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' te kunnen transformeren naar de bestemming Wonen en daarvoor de voorwaarden te formuleren is een afzonderlijke structuurvisie opgesteld. (Structuurvisie Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3, vastgesteld p.m.)

2.3.5 Structuurvisie Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3

Met het vaststellen van de Structuurvisie permanente bewoning recreatieparken (vastgesteld p.m.) beschikt de gemeente Medemblik over een beleidskader om de drie recreatieparken te transformeren naar de bestemming Wonen. Daarnaast is het opstellen van een structuurvisie noodzakelijk in verband met de vereveningsbijdrage die per woning gevraagd wordt. Een dergelijke bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling is alleen toegestaan als er een structuurvisie aan ten grondslag ligt. Om bungalowparken 'De Maar', 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' een woonbestemming te kunnen geven in plaats van een recreatiebestemming is er daarom, voorafgaande aan de vaststelling van dit bestemmingsplan, een structuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld.

Doel structuurvisie

Het doel van de structuurvisie is tweeledig:

- Het vastleggen van voorwaarden waaraan getoetst kan worden of medewerking kan worden verleend aan het wijzigen van de recreatieve bestemming van de parken 'De Maar', 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' naar een woonbestemming.
- Het bieden van een basis om in een anterieure overeenkomst voor de parken 'De Maar', 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' bepalingen op te nemen over de financiële bijdrage aan de grondexploitatie en over de vereveningsbijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bedoeld in artikel 6.24, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

Toetsingskader

Het toetsingskader voor het wijzigen van een recreatiebestemming naar een woonbestemming bestaat uit: algemene voorwaarden en overige voorwaarden.

Algemene voorwaarden

- Het recreatieverblijf is gelegen op bungalowpark 'De Maar', 'De Kogge 1' of 'De Kogge 3' in de gemeente Medemblik;
- Het recreatieverblijf is planologisch positief bestemd;
- Ter compensatie van het verlies van het recreatieverblijf stort initiatiefnemer een vereveningsbedrag conform paragraaf 3.3.2. in de gemeentelijk recreatievoorziening.

Overige voorwaarden

Initiatieven voor het wijzigen van de bestemming recreatie naar een woonbestemming dienen te voldoen aan de volgende overige voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat;
- Er moet sprake zijn van ruimtelijke kwaliteit en een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarbij de bestaande kwaliteiten worden behouden c.q. versterkt. Hiertoe wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld;
- De woning moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit die zijn gesteld ten aanzien van woningen

(bestaande bouw);
- De bestemmingswijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor waarden en functies in de omgeving. De bestemmingswijziging mag geen beperkingen van bestaande mogelijkheden opleveren voor de reeds aanwezige functies. Tevens mogen waarden (ecologie, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) in de omgeving niet onevenredig worden geschaad;
- Bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn;
- Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden. Voorkomen moet worden dat er langs de (openbare) weg wordt geparkeerd en op deze wijze overlast ontstaat voor omwonenden en/of onveilige verkeerssituaties ontstaan;
- Het park moet voldoen aan de uitgangspunten ten aanzien van bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en compartimentering, zoals aangegeven door de Brandweer/Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Aan de adviezen dient uitvoering te worden gegeven;
- Er mag geen strijdigheid zijn met gemeentelijk-, provinciaal- en rijksbeleid.
  Door rijk, provincie Noord Holland en gemeente Medemblik wordt op verschillende onderdelen specifiek beleid ontwikkeld. Het toevoegen van een woning door middel van functieverandering/- wijziging dient aan dit beleid te voldoen.

Toetsing voornemen aan algemene voorwaarden en overige voorwaarden
Met betrekking tot de algemene voorwaarden kan geconcludeerd worden dat de drie bungalowparken aan de drie voorwaarden voldoen. Voor wat betreft de vereveningsbijdrage wordt verwezen naar de Structuurvisie, die als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen.

Met betrekking tot de overige voorwaarden kan het volgende geconcludeerd worden:
1. De toetsing m.b.t. een goed woon- leefklimaat en het feit dat de bestemmingswijziging geen nadelige gevolgen mag hebben voor waarden en functies in de omgeving wordt nader onderbouwd in het kader van het bestemmingsplan. Zie hiervoor verder hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.
2. Voor zover de transformatie naar de bestemming wonen 'bij recht' mogelijk wordt gemaakt, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Zie hiervoor de bijlagen 2 en 3.
3. Eisen bouwbesluit: de toets aan het bouwbesluit is in onderzoek.
4. Voor de toetsing aan de aspecten verkeer, ontsluiting en parkeren wordt verwezen naar paragraaf 4.6.
5. Ten aanzien van bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en compartimentering is advies uitgebracht door de Brandweer/Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. De adviezen van de Brandweer inzake de brandveiligheid zijn opgenomen als bijlage 7 en bijlage 8 . Aan de adviezen wordt uitvoering gegeven.
6. Uit de toetsing aan het beleidskader (Hoofdstuk 2) blijkt dat er geen strijdigheden zijn met het gemeentelijk-, provinciaal- en rijksbeleid.

De Structuurvisie Transformatie recreatieparken De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3 is als bijlage opgenomen bij de toelichting van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 HUIDIGE SITUATIE EN VOORGENOMEN ONTWIKKELING

3.1 Huidige situatie

3.1.1 De Maar

Het bungalowpark 'De Maar' dateert van begin jaren '70 van de vorige eeuw. Het was een particulier initiatief van de eigenaar van de boerderij aan de Dorpsweg 153 in Twisk. Het idee werd door de toenmalige gemeente Twisk positief beoordeeld. Het was een vooruitstrevend plan en gaf de gemeente tevens de mogelijkheid om voorzieningen te kunnen garanderen. Uitgangspunt was dat het plan 'zowel in economische als sociaal-culturele zin indirect een stimulans op het dorpsleven zou opleveren'. De toenmalige burgemeester heeft zich persoonlijk ingespannen om de komst van dit bungalowpark mogelijk te maken. De komst van 36 nieuwe recreatiewoningen gaf een nieuwe impuls aan Twisk. De woningen voldeden aan het Bouwbesluit indertijd. De aanpassing van het bestemmingsplan dateert van 1969 en de bouw van de eerste bungalows startte in 1971. De naam 'De Maar' is afkomstig van een watertje van de nabij gelegen boerderij. Het bungalowpark is een complex met 36 recreatiewoningen. Er worden nu 33 recreatiewoningen permanent bewoond.

Vereniging van Eigenaren

Kopers van een recreatiewoning in 'De Maar' worden automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De vereniging is opgericht in 1973 en stelt zich de behartiging van de collectieve belangen van de leden ten doel. De VvE is eigenaar van de grond waarop gezamenlijke voorzieningen en verhardingen zijn aangebracht. De vereniging heeft vanaf de oprichting een bestuur (minimaal 5 personen).
De VvE is eigenaar van de weg, parkeerplaatsen, groenvoorziening, centrale postvoorziening de nutsvoorzieningen en de riolering. Sinds 1986 zijn de woningen aangesloten op het gemeentelijk riool. In dat jaar is ook de toegangsweg geasfalteerd. In 2002 en 2017 zijn delen hiervan opnieuw geasfalteerd. Alle woningen hebben individuele gas-, elektra en watermeters. De watervoorziening en de afvalvoorziening wordt centraal via de VvE geregeld.
Het eerste gedeelte van de toegangsweg is in eigendom bij de bewoner van de naastgelegen boerderij Dorpsweg 153. Iedere eigenaar van de recreatiewoning van 'De Maar' heeft recht van overpad.

Parkachtige inrichting

De parkachtige sfeer is karakteristiek voor het terrein en dit wordt dan ook als belangrijkste waarde geacht om te behouden en waar mogelijk te versterken. De elementen die bijdragen aan de parkachtige sfeer worden hieronder beschreven:

Groenstructuur

Het parkachtig karakter wordt voor een groot deel bepaald door de aanwezigheid van vele bomen en struiken die zowel langs de wegen, aan de randen van de kavels als in de voor- en achtertuinen staan. Het bomenbestand is zeer gevarieerd en kent geen duidelijke structuur en repetitie. Ook langs de ontsluitingsweg zijn diverse type hagen aanwezig en is er een afwisseling in hoogte en kleur. Dit
maakt het duidelijke onderscheid met een traditionele woonwijk.

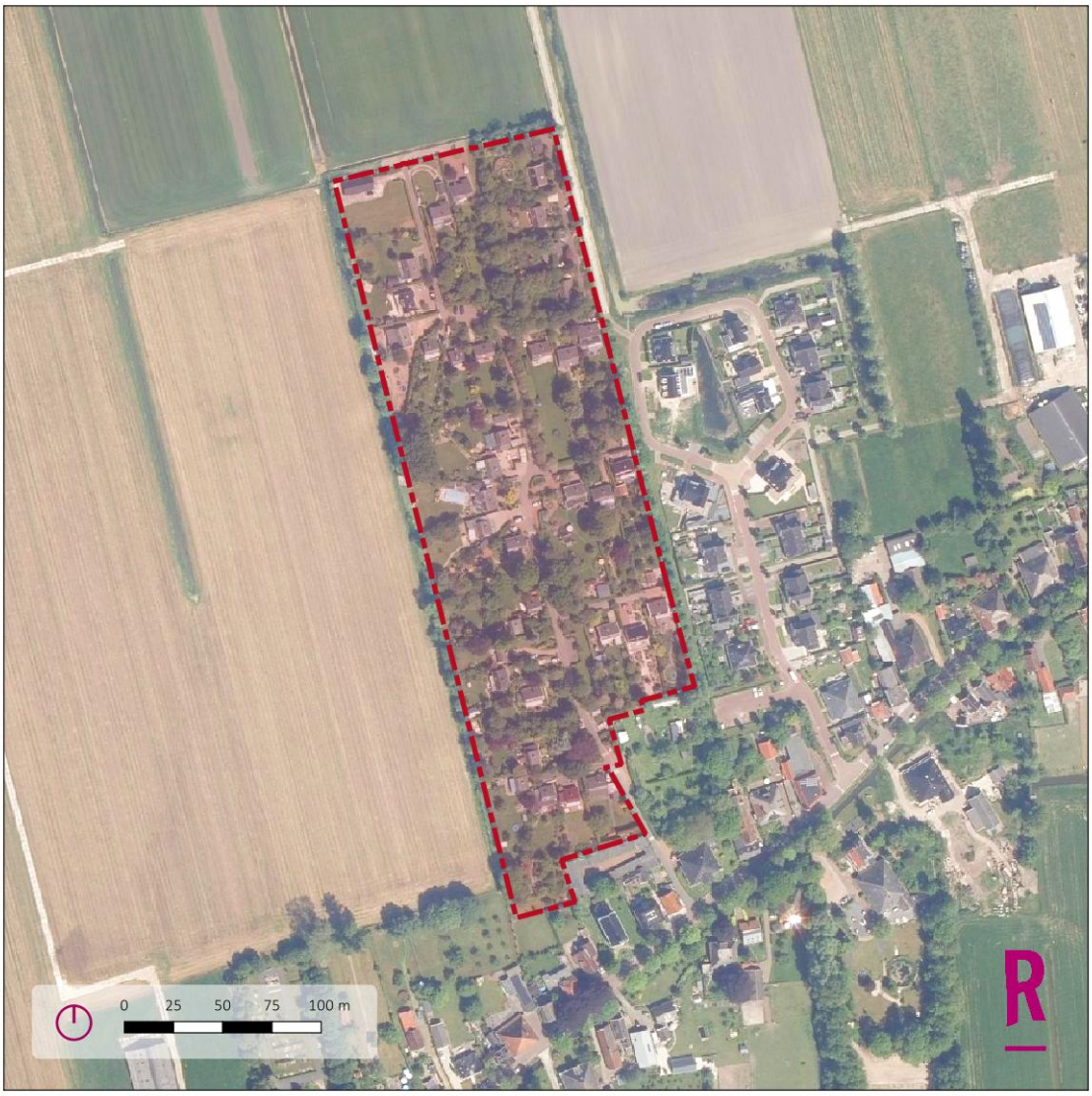
Diepe tuinen
Ook de diepe, groene achtertuinen van de kavels, van 25 tot soms wel 50 meter diep dragen bij aan het parkachtige karakter. De tuinen worden over het algemeen netjes verzorgd.

Bebouwingsstructuur en oriëntatie
De woningen zijn geclusterd per 3 en per 5 woningen, van origine rondom een (collectieve) ruimte zoals op de ontwerptekeningen van destijds nog te zien is. De woningen grensden direct aan de collectieve pleinruimte, zonder voortuin. In de huidige situatie zijn deze pleinruimtes ingenomen door voortuinen, veelal verhard ten behoeve van parkeerplaatsen. De nokrichting van de woningen volgt meestal de richting van de openbare ruimte. De woningen verspringen ten opzichte van elkaar, zonder duidelijke regelmaat. Dit geeft een speels karakter.

Intieme wegprofielen
De smalle wegprofielen (zonder stoep) zijn direct begrensd door hoge hagen en af en toe een smalle groenberm. Dit zorgt voor een intieme sfeer, waarbij er een afwisseling is tussen besloten en open; het ene moment besloten tussen hoge, groene hagen en het andere moment is er een doorzicht naar de diepe achtertuinen.

Architectuur
De bebouwing in het park bestaat in basis uit 2 woningtypen die in de loop van de tijd op verschillende plekken zijn uitgebreid. De bebouwing bestaat van oorsprong uit relatief kleine en lage vrijstaande woningen, die met name worden gekenmerkt door de a-symmetrische kapvorm. De woningen zijn sober en minimalistisch uitgevoerd in gevels van (rode) baksteen en (antraciete) dakpannen.
Er zijn twee woningtypen te onderscheiden.

- een kleinere woning van circa 80 m^2
- een grotere woning van circa 100m^2



Figuur: Luchtfoto van de huidige situatie met het plangebied bungalowpark 'De Maar'

3.1.2 De Kogge 1 en 3

Bungalowpark De Kogge 1 is gelegen aan Oosteinde 23 en bestaat uit 15 recreatiewoningen en twee caravans. Bungalowpark De Kogge 3 is gelegen aan het Oosteinde 35- 1 t/m 5 en bestaat uit 5 recreatiewoningen. Aan dit park(je) grenst een timmerbedrijf/aannemersbedrijf. Op bijgaand figuur is een luchtfoto van beide parken weergegeven.

De Kogge 1
Wat nu een vakantiebungalowpark is in Oostwoud was vroeger een camping, camping De Kogge aan het Oosteinde in Oostwoud. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben de meeste caravans plaatsgemaakt voor vakantiewoningen. De bebouwing is compact: het gebied kenmerkt zich door relatief kleine woningen op een klein perceel. De woningen hebben al dan niet een aan- of bijgebouw. De woningen hebben een oppervlakte van circa 70 m2. De bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag met kap. De woningen zijn veelal direct aan de straat gesitueerd. Dit draagt bij aan het compacte beeld. De verharding bestaat uit halfverharding. Een waterloop doorsnijdt het parkje. Het bungalowpark is overwegend verzorgd qua karakter, dit geldt zowel voor de privé tuinen als het openbaar groen.

De huidige situatie kent 17 gebruikers/bewoners. Er zijn op het terrein 2 verblijfsobjecten die recreatief worden gebruikt: het gaat om twee stacaravans. Het is juridisch-planologisch mogelijk om de twee stacaravans te vervangen door recreatiewoningen. Het vigerende bestemmingsplan laat namelijk 17 recreatiewoningen toe. Door de VvE is aangegeven dat de twee stacaravans voorlopig recreatief in gebruik blijven. De VvE heeft eveneens aangegeven dat de bewoner van de woning op nummer 23-1 te kennen heeft gegeven buiten de transformatie gehouden te willen worden. De woning op nummer 23-1 wordt wel permanent bewoond.

De Kogge 3

De Kogge 3 betreft een klein bungalowparkje bestaande uit slechts 5 recreatiewoningen. De woningen worden allen permanent bewoond. De bebouwing bestaat uit relatief kleine woningen, al dan niet met aan- of bijgebouw. De woningen hebben een oppervlakte van circa 60 m2. De bouwhoogte bedraagt 1 bouwlaag met kap. De woningen zijn gelegen op een betrekkelijk klein perceel en zijn veelal direct aan de straat gesitueerd. Hierdoor ontstaat een compact beeld. De verharding bestaat uit klinkerbestrating. Door de ligging van het parkje en de situering van de bungalows is er een sterke visuele relatie met het aangrenzende buitengebied. Het bungalowpark is overwegend verzorgt, dit geldt zowel voor de privé tuinen als het openbaar groen.

De recreatiewoningen met onderliggende /bijbehorende grond is in particulier eigendom. De infrastructuur is gezamenlijk eigendom via een verenigingsstructuur. De openbare ruimte incl. riolering etc. is en blijft ook na een eventuele bestemmingswijziging in eigen beheer.

Figuur: Luchtfoto van de huidige situatie met het plangebied van 'De Kogge 1' (r) en 'De Kogge 3' (l)

3.2 Voorgenomen ontwikkeling

In deze paragraaf wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling voor de drie bungalowparken. Met het 'Toekomstscenario 'De Maar' (juli 2018, zie paragraaf 2.3.3) is er en een antwoord gegeven op welk toekomstscenario het beste past bij bungalowpark 'De Maar'. Geconcludeerd wordt dat 'er duidelijk geen perspectief is vanuit een bedrijfsmatige exploitatie gericht op recreatie. De transformatie van recreatiewoning naar wonen is voor bungalowpark 'De Maar' het meest kansrijke toekomstscenario. Wanneer de infrastructuur eigendom blijft van de VvE 'De Maar' en het huidige inrichtingsniveau min of meer volstaat, heeft de transformatie een grotere kans van slagen.

Voor de bungalowparken De Kogge 1 en De Kogge 3 is voorafgaande aan het op te stellen bestemmingsplan een ruimtelijke quickscan opgesteld. Deze ruimtelijke quickscan De Kogge I en De Kogge III kan beschouwd worden als een vergelijkbaar onderzoek als voor 'De Maar' is opgesteld. De quickscan geeft antwoord op de vraag welk toekomstscenario het beste past en of een omzetting naar een woonbestemming voor de beide bungalowparken haalbaar en kansrijk is.

De ruimtelijke quickscan is opgenomen als bijlage 10 bij de toelichting van dit bestemmingsplan. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is gevraagd om milieuadvies te geven in verband met planologische strijdigheid. Dit milieuadvies is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke quickscan voor De Kogge 1 en de Kogge 3.

3.2.1 De Maar

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de omzetting van de bestemming 'recreatie' naar de woonbestemming. Deze transformatie is van toepassing op alle 36 recreatieve objecten.

De transformatie naar wonen voorziet niet in extra bouwmogelijkheden (anders dan vergunningvrij). De bouwregels zijn afgestemd op de huidige situatie. Bij recreatiewoningen zijn bijgebouwen en aanbouwen niet vergunningsvrij. Door de voorgenomen bestemmingswijziging van recreatie naar wonen gaat het wel mogelijk worden om bijgebouwen en aanbouwen vergunningsvrij te bouwen.
Om het groene, parkachtige karakter van 'De Maar' te behouden zijn daarom aanvullende bouwregels opgenomen, zie ook paragraaf 5.2.2.

3.2.2 De Kogge 1

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de omzetting van de bestemming 'recreatie' naar de woonbestemming. Deze transformatie is van toepassing op 16 van de 17 recreatieve objecten. De recreatiewoning op nr. 23-1 wordt buiten de planherziening gehouden.
De twee stacaravans worden onder de woonbestemming gebracht. Planologisch gezien is er immers ruimte voor de bouw van twee recreatiewoningen. De stacaravans komen daarmee onder het overgangsrecht. Gedurende de planperiode van het (nog op te stellen) bestemmingsplan zijn de stacaravans en het recreatieve gebruik daarvan toegestaan. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die de permanente bewoning van de stacaravans uitsluit (zie 5.5 Specifieke gebruiksregels).

De transformatie naar wonen voorziet niet in extra bouwmogelijkheden (anders dan vergunningvrij). De bouwregels zijn afgestemd op de huidige situatie. Bij recreatiewoningen zijn bijgebouwen en aanbouwen niet vergunningsvrij. Door de voorgenomen bestemmingswijziging van recreatie naar wonen gaat het wel mogelijk worden om bijgebouwen en aanbouwen vergunningsvrij te bouwen. De bouwmogelijkheden kunnen dus door de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen toenemen. Vanwege de beperkte omvang van de kavels zullen de uitbreidingsmogelijkheden (vergunningsvrij bouwen) beperkt zijn.

De recreatiewoningen met onderliggende /bijbehorende grond is in particulier eigendom. De infrastructuur is gezamenlijk eigendom via een verenigingsstructuur. De openbare ruimte incl. riolering etc. is en blijft ook na de bestemmingswijziging in eigen beheer

De Kogge 3

Op basis van de opgestelde ruimtelijke quickscan is geconcludeerd dat een omzetting van de woonbestemming op dit moment niet haalbaar is voor bungalowpark 'De Kogge 3'. Zie ook paragraaf 4.8 Geluid. Dit park behoudt dus de bestemming 'Recreatie'. Wel is een wijzingsbevoegdheid opgenomen, zodat te zijner tijd de transformatie naar wonen doorgang kan vinden.

Hoofdstuk 4 OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Dit hoofdstuk bevat de uitkomsten van de benodigde onderzoeken met de daarbij behorende conclusies.

4.1 Vormvrije merbeoordeling

Beleid en Normstelling
In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Onderzoek
In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit het omzetten van recreatiewoningen naar permanente bewoning. In totaal gaat het om 52 (36+16) woningen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is.

In de 'Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling' wordt geconstateerd dat de voorgenomen ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde blijft. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. De uitgevoerde (milieu) onderzoeken geven ook geen aanleiding om een planm.e.r.-, projectm.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplicht uit te voeren.

Er worden geen negatieve effecten verwacht. De vormvrije m.e.r. beoordeling is als bijlage 4 bij de toelichting van het bestemmingsplan toegevoegd.

4.2 Milieuzonering

Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:
- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Onderzoek en conclusie
De Maar
In de directe nabijheid van bungalowpark 'De Maar' bevinden zich geen bedrijven. Het park grenst aan de zuid- en oostzijde overwegend aan woonbestemmingen en aan de west- en noord zijde aan agrarisch gebied. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' legt geen belemmeringen op.

De Kogge 1
De locatie is gelegen aan de achterzijde van een lintbebouwing en is tevens gelegen aan de buitenzijde van een woonwijk, waar voornamelijk woningen aanwezig zijn. In de directe omgeving van 'De Kogge 1' zijn geen bedrijfsbestemmingen gelegen. Het recreatiepark grenst aan de noord, oost- en westzijde aan woonbestemmingen. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' legt geen belemmeringen op.

De Kogge 3
Op het adres Oosteinde 35 is , grenzen aan het bungalowpark, een timmerbedrijf/aannemersbedrijf aanwezig. Dit bedrijf heeft de bestemming 'Bedrijf' tot en met milieucategorie 3.1. De planologische milieuzonering betreft hier 30 tot 50 meter afhankelijk of de omgeving als een rustig woonomgeving of als gemengd gebied gezien kan worden. Beide afstanden worden niet behaald, de woningen van de Kogge 3 staan allemaal op 30 meter of minder. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is gevraagd om milieuadvies te geven in verband met planologische strijdigheid. Dit milieuadvies is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke quickscan voor De Kogge 1 en de Kogge 3, zie bijlage 10. Zie verder paragraaf 4.8.

4.3 Archeologie

4.3.1 Beleid

Rijksbeleid archeologie en cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. Het betreft dan:

1. Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
2. Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie
3. Bescherming van stads- en dorpsgezichten

Zaken zoals het certificeringsstelsel en de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten blijven in de Erfgoedwet.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenwet doorgevoerd via een wijziging van artikel 3.6. lid 2 van Besluit ruimtelijke ordening. In de toelichting van een bestemmingsplan moet voortaan het volgende worden opgenomen: Een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierdoor dienen cultuurhistorische waarden dus uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, dus niet alleen de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Dit is één van de pijlers van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo).

De Rijksdienst helpt gemeenten om hieraan te voldoen met de Handreiking erfgoed en ruimte. Hierin staat hoe gemeenten zo'n inventarisatie en analyse kunnen uitvoeren. Ook wordt in deze handreiking aangegeven op welke wijze gemeenten cultuurhistorische waarden kunnen opnemen in een bestemmingsplan, compleet met voorbeeldbepalingen.

Provinciaal beleid archeologie en cultuurhistorie

Omgevingsvisie NH2050

Noord-Holland heeft een relatief hoog welvaarts- en welzijnsniveau. Om deze ook voor de toekomst vast te kunnen houden, richt de provincie Noord-Holland zich op een goede balans tussen economische groei en leefbaarheid. Zodanig dat bij veranderingen in het gebruik van de fysieke leefomgeving de doelen voor een gezonde en veilige leefomgeving overeind blijven. Ontwikkelingen en beheer zijn passend bij de waarden, de karakteristiek en het draagvermogen van het landschap. Onder (cultureel) erfgoed wordt verstaan: 'de fysieke overblijfselen van de historie: bovengronds (gebouwde
monumenten en hun relevante directe omgeving (biotoop)),ondergronds (archeologie), het cultuurlandschap met historische landschapselementen en collecties (archieven en musea) en het
immateriële erfgoed (verhalen en tradities).

Op provinciaal niveau is het beleidskader en de leidraad Landschap en Cultuurhistorie van belang voor onderhavig bestemmingsplangebied.

Beleidskader en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
De visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. Deze vernieuwde leidraad is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als leidraad voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen. Daarnaast bood het handreikingen aan gemeenten om landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt te gebruiken bij planvorming.

De provincie Noord-Holland heeft 10 archeologische gebieden van provinciaal belang gedefinieerd. Het plangebied ligt in een dergelijk gebied: West-Friesland. Als in gebieden van provinciaal belang het maatschappelijk belang dusdanig groot is dat waardevolle archeologische vindplaatsen aangetast moeten worden, vraagt de provincie aan te geven op welke wijze archeologische waarden door compenserende maatregelen in het plan zijn ondergebracht. Bovendien vraagt de provincie de aanwezige waarden te benutten bij de inrichting van een gebied.
Het archeologiebeleid van de provincie Noord-Holland is primair gericht op het behouden van de archeologische waarden in de bodem. Dit is geheel in de 'geest' van het Verdrag van Malta.

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

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

Voor park 'de Maar' gelden de volgende vrijstellingsgrenzen:
- 100 m^2 in het zuidelijke deel: dit betreft de historische kern van Twisk;
- 1.000 m^2 in het grootste deel van het plangebied;
- 2.500 m^2 in een klein deel in het noorden van het plangebied.

Parken 'De Kogge 1'en 'De Kogge en 3' liggen in de historische dorpskern van Oostwoud en hebben een hoge archeologische waarde voor resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Dit is vertaald naar een vrijstellingsgrens van 100 m^2 voor archeologisch onderzoek.

4.3.2 Toetsingskader

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

4.3.3 Onderzoek en conclusies

In het kader van het vooroverleg is door Archeologie West-Friesland gekeken naar het aspect archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan. Het volledige advies is opgenomen als bijlage 6 bij de toelichting.

Het advies van Archeologie West-Friesland is vertaald in drie dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie. Hierbij zijn de hiervoor aangegeven vrijstellingsgrenzen in acht genomen. Dit betekent dat een beschermende regeling is opgenomen voor het aspect 'Archeologie'.
Het aspect archeologie is daarmee, in relatie tot de voorgestane ontwikkeling, voldoende geborgd.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

Onderzoek en conclusie

Een deel van de dorpskern van Twisk is aangewezen als beschermd dorpsgezicht door het Ministerie van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk op 10 februari 1970. Dat deel van de dorpskern is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, doordat het een goed bewaard voorbeeld van een langgerekt Westfriese boerderijendorp is. Het vormt hierdoor een historisch waardevol geheel, dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter ervan.

Twisk is een langgerekt boerderijendorp. Een aantal fasen van de ontwikkeling die de Noord-Hollandse boerderijenbouw heeft doorgemaakt, wordt in Twisk aangetroffen. Uit de bloeiperiode 17de en 18de eeuw zijn verschillende boerderijen overgebleven die goede voorbeelden zijn van de vroegere landelijke bouwkunst. Aan weerszijden van de Dorpsstraat staan Noord-Hollandse 17de en 18de eeuwse stolphoeven en 19de eeuwse hoeven, afgewisseld door karakteristieke arbeidershuisjes.

Het beschermd dorpsgezicht is beschermd gelet op artikel 20 van de Monumentenwet. (De Monumentenwet is sinds juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet). Dit houdt niet in dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, maar door middel van beschermende regels wordt het karakteristieke dorpsbeeld wel veiliggesteld.

Figuur: Beschermd dorpsgezicht Twisk

Voor zover het plangebied onderdeel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' van toepassing.
Het aspect cultuurhistorie is daarmee, in relatie tot de voorgestane ontwikkeling, voldoende geborgd.

4.5 Bodem

Toetsingskader
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd wordt, dat het kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd. Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen in het kader van de Wet bodembescherming bij ruimtelijke plannen en projecten te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Onderzoek en conclusie
De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft informatie over de bodemkwaliteit van de drie parken aangeleverd. Zie hiervoor het advies betreffende de milieu-aspecten, opgenomen als bijlage 5 bij de toelichting.

Op basis van deze beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit van de recreatiepark 'De Maar' en 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' grotendeels geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Enkel op het recreatiepark “Kogge 3”, zit een loodverontreiniging die risico's kan opleveren voor jonge kinderen. Uit recent onderzoek van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt namelijk dat de opname van lood in verhoogde concentraties in de bodem een nadelig effect kan hebben op het leervermogen van jonge kinderen in de leeftijd van nul tot zes jaar. Kinderen kunnen lood binnenkrijgen als ze tijdens het spelen grond in hun mond stoppen waar kleine deeltjes lood inzitten. Er is geen wettelijke verplichting om dergelijke verontreinigingen met lood te saneren.

Vanuit preventief oogpunt is het echter verstandig om de bewoners van recreatiepark 'Kogge 3' op de hoogte te stellen over het feit dat de bodem is verontreinigd met lood en dat deze verontreiniging risico's kan opleveren voor jonge kinderen. Indien er jonge kinderen aanwezig zijn, is het verzoek om de grond zoveel mogelijk te bedekken met gras of tegels.

Op grond van bovenstaande is in het kader van het bestemmingsplan een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van eventuele nieuwe woningen dient te worden aangetoond dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem geschikt is voor het toekomstig gebruik.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 De Maar

'De Maar' wordt ontsloten door middel van een doodlopende ontsluitingsweg, een zijweg van de Dorpsweg. De hoofdstraat De Maar heeft een gebogen verloop en heeft enkele doodlopende zijstraten naar kleine clusters met woningen. De straten zijn geasfalteerd en hebben een smal profiel; meestal direct begrensd door hoge hagen, soms zijn er smalle bermen aanwezig. Op de kavels is voldoende ruimte om het parkeren op te lossen. Daarnaast zijn er nog enkele parkeerkoffers aanwezig grenzend aan de ontsluitingsweg, uitgevoerd in halfverharding.

Door de gemeente is een berekening parkeerbehoefte uitgevoerd. Zie bijlage 11. Uitgaande van een parkeernorm van 2, 3 pp/wo (koopwoningen, niet-stedelijk, buitengebied) zijn er 83 parkeerplekken nodig. Er zijn 61 plekken beschikbaar. Dit betekent dat er nog 22 parkeerplekken gerealiseerd moeten worden. Inmiddels zijn deze gerealiseerd. Uit een inventarisatie blijkt dat de 83 parkeerplekken aanwezig zijn.

4.6.2 De Kogge 1

De bestaande infrastructuur bestaat in zijn geheel uit halfverharding (grind) en kent een doodlopende structuur. Het is een zijweg van het dorpslint Oosteinde en is circa 150m lang.

Aan de voorzijde bij de entree van het park is voldoende ruimte aanwezig voor circa 17 parkeerplaatsen. Daarnaast is er op ieder perceel ruimte voor 1 parkeerplaats op eigen terrein. De parkeernorm vanuit de gemeente is 2,3 pp/wo. Dit betekent dat er voor de 17 woningen op het terrein in totaal 39 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Door de VvE is aangegeven dat het totale aantal parkeerplaatsen op eigen perceel 25 bedraagt, dat op een aantal percelen meerdere parkeerplaatsen zijn en dat op het parkeerterrein voldoende ruimte voor de overige 14 plaatsen is.

4.6.3 De Kogge 3

De bestaande infrastructuur bestaat voor een deel uit halfverharding (grind) en een deel uit klinkerbestrating. Het is een doodlopende zijweg op het dorpslint Oosteinde en is circa 70m lang (circa 40m tot aan de 5 woningen).

Aan de voorzijde bij de entree van het park is ruimte voor een aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is er op enkele percelen ruimte voor 1 parkeerplaats. Niet iedere woning heeft een parkeerplaats op eigen terrein. De parkeernorm vanuit de gemeente is 2,3 pp/wo. Dit betekent dat er voor de 5 woningen op het terrein minimaal 12 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Door de VvE is aangegeven dat er de volgende parkeerplaatsen zijn: aan de voorzijde bij de entree is ruimte voor 5 plaatsen. Bezoek kan daarachter parkeren. Dat is 10 plaatsen. Daarnaast is bij een drietal woningen een parkeerplaats gemaakt. In totaal zijn er 13 parkeerplaatsen op het park.

Bij toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor de Kogge 3 gaat de gemeente beoordelen of de 13 parkeerplekken voldoen aan de daarvoor geldende gemeentelijke normen/regels.

4.7 Water

4.7.1 De watertoets

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor wordt het proces van de watertoets doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het waterschap beoordeelt wat de invloed van het project is op de waterhuishouding en geeft een wateradvies. Waterhuishoudkundige consequenties van een plan mogen niet op de omgeving worden afgewenteld. Het waterschap streeft ernaar de ingrepen binnen een peilgebied water neutraal te houden. Wateraspecten die met een specifiek instrument kunnen worden geregeld, worden in de watertoets wel gesignaleerd, maar niet geregeld.

Watertoets

Via dewatertoets.nl is het plan op 27 mei 2020 aangemeld bij het waterschap (dossiercode 20200527-12-23392). Op basis van de aangeleverde informatie is bepaald dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure 'Geen waterschapsbelang' worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat er verder geen contact hoeft op te worden genomen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Tijdens de formele overlegprocedures in het kader van het (voorontwerp) bestemmingsplan zal het Hoogheemraadschap alleen een controle doen of de conclusies kloppen. Indien er tijdens de ter inzage termijn van het bestemmingsplan geen reactie van het Hoogheemraadschap wordt ontvangen, gaat het Hoogheemraadschap akkoord met het plan en kan de berichtgeving van 27 mei 2020 worden beschouwd als het formele wateradvies.

Het Hoogheemraadschap is in de gelegenheid gesteld om in het kader van het vooroverleg te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan transformatie recreatieparken 'De Maar, 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3'. Er is op 22 juni 2020 een schriftelijke reactie op het voorontwerp ontvangen. Voor het plangebied van recreatiepark 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' heeft het Hoogheemraadschap geen op- of aanmerkingen. De overige onderdelen van de reactie zijn verwerkt in de toelichting van dit bestemmingsplan. De watertoets is opgenomen als bijlage 12 bij de toelichting van dit bestemmingsplan. De vooroverlegreactie van het Hoogheemraadschap is opgenomen als bijlage 13 bij de toelichting.

Gebiedsomschrijving
Alle plangebieden zijn gelegen in peilgebied 6750-12 in polder Vier Noorder Koggen. Het ter plaatste geldende streefpeil is NAP -2,20 meter. De gebieden wateren af middels een stelsel van primaire waterlopen naar het gemaal Vier Noorder Koggen. Daar wordt het water via dit gemaal op het IJsselmeer uitgeslagen.

Waterkwantiteit 'De Maar'
Uit het voorgenomen bestemmingswijziging van recreatie naar wonen blijkt dat het mogelijk is om zonder omgevingsvergunning vergunningsvrij een bijgebouw te bouwen voor de inwoners. Ondanks dat in het bestemmingsplan bouwregels zijn opgenomen om wildgroei aan bijgebouwen te voorkomen om de parkachtige sfeer in het plangebied te behouden, is het per recreatiewoning wel mogelijk om met maximaal 50 m² uit te breiden. Omdat het om maximaal 36 woningen gaat, kan er in totaal maximaal 1800 m² extra verharding vergunningsvrij worden aangebouwd. Door een dergelijke toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. Het Hoogheemraadschap zal echter geen watercompensatie eisen voor dit plan.

Klimaatadaptatie 'De Maar'
In het bestemmingsplan wordt geen informatie gegeven over klimaatadaptatie. Ondanks dat de gemeente geen verantwoordelijkheid draagt binnen het plangebied voor de riolering, wegen, etc. – dit ligt bij de VvE – verlaagt het klimaatadaptief inrichten van het gebied wel de kans op wateroverlast.
Op 9 juni 2020 heeft het Hoogheemraadschap aan de voorzitter van de VVE van 'De Maar' advies gegeven over welke mogelijkheden er zijn om het plangebied zo in te richten dat er minder kans is op wateroverlast. Het Hoogheemraadschap draagt geen verantwoordelijkheid voor wateroverlast op de private en publieke gronden binnen het plangebied.

Hoogheemraadschap adviseert wel om de greppel die dwars door het gebied van 'De Maar' loopt te verdiepen en verbreden. Vroeger had deze greppel een status van watergang bij het Hoogheemraadschap, maar deze is afgewaardeerd. Het verbreden, verdiepen en goed onderhouden van de greppel zorgt ervoor dat de berging toeneemt en dat het hemelwater versneld in het watersysteem kan stromen wanneer het regent. Deze greppel kan zo worden aangepast dat deze onderdeel kan gaan uitmaken van het watersysteem, mits voldoende breed en diep.

Naar aanleiding van de reactie van het Hoogheemraadschap ontving de gemeente de volgende reactie van de vereniging van eigenaren:
"De Vereniging van Eigenaren heeft het Hoogheemraadschap met name benaderd omdat wij graag goed voorbereid willen zijn op de klimaatveranderingen. Het idee is dat we bij extreme regenval ruimte moeten hebben om het hemelwater op te vangen zodat er geen wateroverlast ontstaat. De planning is dat we een greppel/slootje gaan uitdiepen. Mocht dit niet voldoende zijn om wateroverlast te voorkomen dan kunnen we eventueel nog kiezen voor verbreding. Dat laatste is wat lastiger te realiseren omdat de greppel voor de helft ligt op eigen grond van een van de bewoners."

4.8 Geluid

Toetsingskader
Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Onderzoek en conclusies
De Kogge 3: Inrichtingslawaai

De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is gevraagd om milieuadvies te geven in verband met planologische strijdigheid. Dit milieuadvies is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke quickscan voor De Kogge 1 en de Kogge 3. Zie bijlage 10. Uit dit milieuadvies blijkt dat vanwege de korte afstand tussen het bedrijf en de recreatiewoningen op 'De Kogge '3 die eventueel een woonbestemming krijgen, door middel van een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Recreatiewoningen worden in het kader van de milieuwetgeving niet gezien als 'geluidgevoelig object'. 'Gewone' woningen echter wel. Mede daarom is het geluidonderzoek noodzakelijk.

De geluidemissie van het gehele bedrijf, inclusief activiteiten op het buitenterrein, alsmede vervoersbewegingen (zowel op het eigen terrein als ook ten aanzien van Indirecte hinder), moeten inzichtelijk gemaakt worden. Het akoestisch onderzoek dient in overleg met het bedrijf te worden uitgevoerd. Op voorhand is niet in te schatten of de ontwikkeling akoestisch inpasbaar is, dat kan slechts met een akoestisch onderzoek wel of niet worden aangetoond.

Omdat de uitvoering van een akoestisch onderzoek inrichtingslawaai op dit moment niet haalbaar lijkt, vormt dit aspect een belemmering voor de omzetting naar een woonbestemming. in dit bestemmingsplan is er daarom voor gekozen voor 'De Kogge 3' de vigerende bestemming te handhaven en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarmee te zijner tijd de bestemming -onder voorwaarden- naar een woonbestemming kan worden getransformeerd.

Wegverkeerslawaai
Voor de drie parken geldt dat de locaties niet zijn gelegen binnen een zone van een (relevante) weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet in principe met een akoestisch onderzoek aangetoond worden of voldaan kan worden aan een goed akoestisch woon- en leefklimaat / de voorkeursgrenswaarden. Echter, gezien de relatief beperkte verkeersintensiteit, de afstand tot de weg en de afscherming door andere gebouwen kan worden aangenomen dat in deze situatie aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kan worden.

Het aspect 'wegverkeerslawaai' vormt geen belemmering voor de voorgenomen transformatie naar een woonbestemming.

4.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in bijgaande tabel weergegeven.

Tabel: Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	**Toetsing van**	**Grenswaarde**
stikstofdioxide (NO_2)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
fijn stof (PM_{10})	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³
fijn stof ($PM_{2,5}$)	jaargemiddelde concentratie	25 µg /m³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate
In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 en PM_{10} (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m2 bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek en conclusie
Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de omvorming van recreatiewoningen naar reguliere woningen. De conclusie is dan ook dat dit plangebied, niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

De voorgestane ontwikkeling wordt dan ook niet belemmerd door het aspect luchtkwaliteit.

4.10 Ecologie

Wet natuurbescherming
Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming
De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten Natura-2000 gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). In Nederland zijn via de Wet Natuurbescherming de Natura 2000-gebieden beschermd. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologisch Hoofdstructuur). Voor ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het beleid voor het NNN is opgenomen in de provinciale verordening.

Soortenbescherming
Voor alle soorten is de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Onderzoek en conclusies
Het plangebied betreft recreatieparken die in de huidige situatie intensief in gebruik zijn. Het is daarom niet aannemelijk dat de locatie van betekenis is voor de voorkomende soorten in de beschermde gebieden. Bovendien zijn de locaties op grote afstand van Natura 2000 gebieden gelegen. Ook maken de locaties geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Compensatie of het nemen van extra mitigerende maatregelen is dan ook niet nodig.

De voorgestane ontwikkeling wordt dan ook niet belemmerd door het aspect ecologie.

4.11 Externe veiligheid

Toetsingskader
Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:
- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek en conclusie
Om te bepalen of in en in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het plan kunnen belemmeren, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle functies/installaties aanwezig zijn. Ook is in de directe omgeving geen hogedruk aardgasleiding aanwezig die een risico vormt voor de ontwikkeling van het plangebied. Verder vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Advies Veiligheidsregio
In het kader van het vooroverleg is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio heeft in het kader van het op te stellen bestemmingsplan adviezen uitgebracht over de bereikbaarheid en de bluswatersituatie. Met het overnemen van de adviezen wordt de bereikbaarheid en bluswatersituatie substantieel beter. Verwacht kan worden dat dit invloed kan hebben op de mogelijke brandschade. In het advies wordt verder aangegeven dat uit het raadplegen van de risicokaart Noord-Holland blijkt dat omgevingsrisico's voor deze drie deelplannen geen gevaar vormen. Het advies van de Veiligheidsregio is opgenomen als bijlage 9 van de toelichting.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.12 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming nodig hebben.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Algemeen

In voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bouwregels van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

5.2.1 Recreatie

Omdat voor 'De Kogge 3' het aspect 'geluid' een belemmering vormt voor de omzetting naar wonen, is dit park in z'n geheel onder de bestemming 'Recreatie' gebracht. De woning op nr. 23-1 (De Kogge 1) wordt eveneens niet meegenomen in de omzetting naar een woonbestemming. Dit perceel is daarom eveneens onder de bestemming 'Recreatie' gebracht.

De bestemming 'Recreatie' laat recreatiewoningen toe, met daaraan ondergeschikte functies als wegen en paden, water, speel- en parkeervoorzieningen. De bouwregels voor de hoofdgebouwen zijn afgestemd op de feitelijke situatie. Op de verbeelding is het maximum aantal recreatiewoningen weergegeven. De maximum oppervlakte van het hoofdgebouw is eveneens op de verbeelding aangegeven. Het gebruik en het laten gebruiken van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat de omzetting naar een woonbestemming -onder voorwaarden- te zijner tijd kan worden gerealiseerd. Als voorwaarde geldt o.a. dat met een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat een permanente woonfunctie aanvaardbaar is.

5.2.2 Wonen - 1 (De Maar)

De bestemming 'Wonen - 1 (De Maar)' is van toepassing op de percelen die deel uit maken van bungalowpark 'de Maar'. De bestemmingsomschrijving ziet toe op woonhuizen met bijbehorende bouwwerken. Kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. Om het behoud en de ontwikkeling van het parkachtige karakter van het terrein (met veel boombeplanting en diepe tuinen) te borgen is de bestemmingsomschrijving voorzien van een bepaling die hier op toeziet. Ondergeschikte functies als wegen en straten, paden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen worden ook tot de bestemmingsomschrijving gerekend.

De bouwregels voor de hoofdgebouwen zijn afgestemd op de feitelijke situatie. Een hoofdgebouw zal in overwegende mate ter plaatse van de bestaande situering van het hoofdgebouw worden gebouwd. Het maximum aantal woningen bedraagt 36.

Voor bijbehorende bouwwerken zijn afzonderlijke bouwregels opgenomen. Een van die bouwregels ziet toe op het borgen van het groene, parkachtige karakter van 'De Maar' in relatie tot het vergunningsvrij bouwen. Nieuwe bijbehorende bouwwerken (aan- en bijgebouwen) mogelijk namelijk uitsluitend binnen 30 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd. Op deze manier wordt voorkomen dat aan- en bijgebouwen op grote afstand van het hoofdgebouw worden gesitueerd, en daardoor het groene, open karakter van de diepe tuinen zouden kunnen aantasten.

Het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden is niet toegestaan, tenzij in de bestaande situatie sprake is van verblijfsrecreatieve doeleinden, in welk geval de bestaande situatie mag worden voortgezet.

5.2.3 Wonen - 2 (De Kogge)

De bestemming 'Wonen - 2 (De Kogge)' is van toepassing op de percelen die deel uit maken van bungalowpark 'De Kogge 1'. De bestemmingsomschrijving ziet toe op woonhuizen met bijbehorende bouwwerken. Kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. Ondergeschikte functies als wegen en straten, paden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen worden ook tot de bestemmingsomschrijving gerekend.

De bouwregels voor de hoofdgebouwen zijn afgestemd op de feitelijke situatie. Een hoofdgebouw zal in overwegende mate ter plaatse van de bestaande situering van het hoofdgebouw worden gebouwd. Het maximum aantal woningen bedraagt 16. Voor bijbehorende bouwwerken zijn afzonderlijke bouwregels opgenomen.

Het gebruik en het laten gebruiken van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan. Het gebruik van stacaravans en daarmee gelijk te stellen onderkomens voor permanente bewoning is eveneens niet toegestaan. Zie artikel 5.5 Specifieke gebruiksregels.
Het bestaande gebruik door de huidige gebruikers van de twee stacaravans op 'De Kogge 1' is onder het overgangsrecht gebracht. Hiertoe is op de verbeelding de aanduiding "specifieke vorm van wonen - overgangsregeling" weergegeven. Zie artikel 16.2 Overgangsrecht gebruik.

5.2.4 Waarde - Archeologie 2

Op de Kogge 1 en de Kogge 3 en op een klein gedeelte van 'De Maar' (te weten het zuidelijke deel: dit betreft de historische kern van Twisk) is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing. Kern van deze bestemming is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Binnen de dubbelbestemming is geregeld dat bij ingrepen vanaf een oppervlakte van 100 m^2 en een diepte vanaf 35 cm een omgevingsvergunning vereist is. Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die groter zijn dan de genoemde oppervlakte. Mochten deze ontwikkeling zich voordoen dan dient bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.2.5 Waarde - Archeologie 4

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' is van toepassing op vrijwel het gehele gebied van 'De Maar'. Kern van deze bestemming is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Binnen de dubbelbestemming is geregeld dat bij ingrepen vanaf een oppervlakte van 1.000 m^2 en een diepte vanaf 40 cm een omgevingsvergunning vereist is. Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die groter zijn dan de genoemde oppervlakte. Mochten deze ontwikkeling zich voordoen dan dient bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.2.6 Waarde - Archeologie 5

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is van toepassing op in een klein deel in het noorden van het gebied 'De Maar'. Kern van deze bestemming is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. Binnen de dubbelbestemming is geregeld dat bij ingrepen vanaf een oppervlakte van 2.500 m^2 en een diepte vanaf 40 cm een omgevingsvergunning vereist is. Dit bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die groter zijn dan de genoemde oppervlakte. Mochten deze ontwikkeling zich voordoen dan dient bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

5.2.7 Waarde-Beschermd dorpsgezicht

Het zuidelijk gedeelte van bungalowpark 'de Maar' maakt onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht dorpskern Twisk. Zie ook paragraaf 4.4, Cultuurhistorie.
De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en de bescherming van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, de schoonheid en het karakter van het beschermde dorpsgezicht. Een omgevingsvergunning voor het bouwen kan pas worden verleend nadat de Monumentencommissie en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik om advies is gevraagd en de schoonheid en het karakter van het dorpsgezicht niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen deze bestemming gelden een aantal aanvullende regels. Zo is een aaneenschakeling van meer dan 3 hoofdgebouwen niet toegestaan en bedraagt de afstand tussen de zijgevels van (eind)woningen minimaal 6 meter. Voor materiaalgebruik in de gevels zijn slechts baksteen en hout toegestaan. De bedekking van daken bestaat uit gebakken pannen of riet. Voor kleuren van de van buitenaf zichtbare bouwonderdelen zijn slechts in het dorpsgezicht passende traditionele kleuren toegestaan. Ook voor andere bouwwerken zoals bruggen en erfafscheidingen zijn aanvullende bouwregels opgenomen. Voor het slopen van gebouwen binnen deze dubbelbestemming dient een omgevingsvergunning te zijn verleend.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens deze procedure kunnen burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar maken. Tevens wordt het concept-ontwerpbestemmingsplan naar de diverse overlegpartners, zoals de provincie en Hoogheemraadschap, verstuurd. De resultaten van overleg en inspraak worden
verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan eenieder zijn zienswijze kenbaar maken. Indien noodzakelijk wordt het bestemmingsplan aangepast aan de zienswijzen. Vervolgens wordt het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vastgesteld. Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van beroep bij de Raad van State.

6.1.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het plan voorgelegd aan de volgende overlegpartners:

- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Archeologiedienst Westfriesland
- Liander
- Gasunie
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
- Omgevingsdienst Noord-Holland Noord
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- de gemeenten Enkhuizen, Stede Broec, Drechterland, Opmeer, Koggenland en Hoorn.

De provincie, Liander, Gasunie, PWN en de gemeente Koggenland hebben bericht dat ze positief waren over het plan c.q daar geen opmerkingen over hadden. Van de andere gemeenten zijn geen reacties ontvangen.

De volgende instanties hebben een vooroverlegreactie toegezonden:

- Archeologie West-Friesland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

De binnengekomen vooroverlegreacties zijn opgenomen als afzonderlijke bijlagen bij de toelichting van dit bestemmingsplan. Daar waar de reacties aanleiding gaven tot aanpassingen dan wel aanvullingen van het bestemmingsplan zijn deze verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan.

Daarnaast zijn in het kader van het op te stellen bestemmingsplan en de beeldkwaliteitsplannen eveneens gesprekken gevoerd met de Vereniging van Eigenaren van de betreffende parken.

6.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid ten behoeve van de inzet van gemeentelijke middelen door middel van een cijfermatige opzet, is voor onderhavig voornemen niet relevant. Gesteld kan worden dat het economisch uitvoerbaar is.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten op derden. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Dit bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouwplannen. Vaststelling van een exploitatie-plan is derhalve niet aan de orde.

bijlagen
bij de toelichting

BIJLAGE 1

GEMEENTE MEDEMBLIK

Structuurvisie
Transformatie recreatieparken
De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Structuurvisie Transformatie recreatieparken
De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3

Code 20191876 / 24-09 2020

GEMEENTE MEDEMBLIK 20191876 / 24-09 2020
STRUCTUURVISIE
TRANSFORMATIE RECREATIEPARKEN DE MAAR, DE KOGGE 1 EN DE KOGGE 3

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING 1

1. 1. Aanleiding 1
1. 2. Doel structuurvisie 1
1. 3. Achtergrondinformatie 2

2. UITGANGSPUNTEN 5

2. 1. Beleidskader 5
2. 2. Ruimtelijke kwaliteitsaspecten 5

3. BIJDRAGE TOERISME EN RECREATIEFONDS 8

3. 1. Doel 8
3. 2. Hoogte vereveningsbijdrage 8
3. 3. Beschrijving Toerisme en recreatiefonds 8
3. 4. Ladderonderbouwing 10

4. TOETSINGSKADER 11

4. 1. Algemene voorwaarden 11
4. 2. Overige voorwaarden 11

5. PROCES 13

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente wil de problematiek van permanente bewoning van enkele recreatieparken aanpakken en oplossen. Het betreft de bungalowparken 'De Maar' (Twisk) en 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' (Oostwoud). De gemeente Medemblik heeft de intentie om de recreatieve bestemming van de parken te wijzigen naar een woonbestemming.

In oktober 2018 is in de commissie Ruimte gesproken over een omzetting van bungalowpark 'De Maar' te Twisk naar een woonbestemming. Met de Vereniging van Eigenaren is vervolgens gesproken over de uitgangspunten voor de transformatie en in het bijzonder over een bijdrage aan het Toerisme en recreatiefonds. Daarnaast is gesproken over brandveiligheidsmaatregelen. Met de provincie is ook overlegd over de omzetting naar Wonen. De aanvankelijke bezwaren van de provincie zijn weggenomen.

Met de motie 'De Maar', aangenomen in de raadsvergadering van 29 september 2016, heeft het College van B en W de opdracht gekregen niet alleen een oplossing te zoeken voor 'De Maar', maar ook voor soortgelijke parken. In het kader van het gemeentelijk uitvoeringsprogramma Verblijfsrecreatie, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2019, is gesproken met de vertegenwoordigers van de diverse recreatieparken. Daaruit blijkt dat alleen bij 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3', gelegen in Oostwoud, sprake is van een soortgelijk park. Dat wil zeggen: al jarenlang vrijwel 100% permanente bewoning zonder enig recreatief toekomstperspectief, met verblijven die meer de uitstraling hebben van een 'gewone' woning dan een recreatiewoning.

De gemeente Medemblik beschikt niet over een beleidskader om deze recreatieparken te transformeren naar de bestemming Wonen. Deze structuurvisie voorziet daar in. Daarnaast is het opstellen van een structuurvisie noodzakelijk in verband met de vereveningsbijdrage die per woning gevraagd wordt. Een dergelijke bijdrage aan een ruimtelijke ontwikkeling is alleen toegestaan als er een structuurvisie aan ten grondslag ligt. Om bungalowparken 'De Maar', 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' een woonbestemming te kunnen geven in plaats van een recreatiebestemming dient er daarom allereerst een structuurvisie door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Na vaststelling van de structuurvisie kan vervolgens een bestemmingsplan worden opgesteld.

1. 2. Doel structuurvisie

Het doel van deze structuurvisie is tweeledig:

1. Het vastleggen van voorwaarden waaraan getoetst kan worden of medewerking kan worden verleend aan het wijzigen van de recreatieve bestemming van de parken 'De Maar', 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' naar een woonbestemming.

2. Het bieden van een basis om in een anterieure overeenkomst voor de parken ‘De Maar’, ‘De Kogge 1’ en ‘De Kogge 3’ bepalingen op te nemen over de financiële bijdrage aan de grondexploitatie en over de vereveningsbijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen, zoals bedoeld in artikel 6.24, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de mogelijkheid om in exploitatieplannen of anterieure overeenkomsten bovenplanse kosten in de vorm van een fondsbijdrage mee te nemen. Deze bovenplanse kosten moeten samenhangende ontwikkelingen op verschillende locaties mogelijk maken zonder dat deze in één grondexploitatie zijn opgenomen. In feite wordt hiermee een vorm van verevening toegepast. Voorwaarde voor het meenemen van bovenplanse kosten in een exploitatieplan of anterieure overeenkomsten is dat hiervoor een basis is gelegd in de structuurvisie. Die structuurvisie moet aanwijzingen geven over de bestedingen die ten laste komen van dat fonds.

1. 3. Achtergrondinformatie

Met betrekking tot de omzetting van een recreatiebestemming naar de bestemming ‘Wonen’ uitte de provincie aanvankelijk bezwaren omdat de omzetting niet zou voldoen aan de kwalitatieve kaders voor nieuwbouw van woningen uit het regionaal (Westfries) afwegingskader. Zo zijn (recreatie)woningen bijvoorbeeld niet gasloos en bestemd voor sociale koop en/of huur. In het voorjaar van 2019 stelde de regio een nieuw kwalitatief afwegingskader voor woningbouw vast. Daarbij is ook besloten om dit afwegingskader niet van toepassing te laten zijn op de omzetting van recreatieparken. Zou dit namelijk wel het geval zijn, dan kan waarschijnlijk geen enkel park in de regio transformeren. Dit is niet in lijn met de regionale visie op de verblijfsrecreatie (Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord, vastgesteld door de gemeenteraad op 5 juli 2018).

De transformatie heeft geen gevolgen voor het woningbouwcontingent. Dat heeft de provincie met betrekking tot bungalowpark ‘De Maar’ ook laten weten. Zie hiervoor de ‘Memo effect omzetten van recreatiewoningen op de woningbouwprogrammering’ van december2017, die als bijlage 6 is opgenomen in het rapport Toekomstscenario ‘De Maar’ van juli 2018. In het geval van ‘De Maar’ is sprake van het omzetten van recreatiewoningen van huishoudens die daar al gedoogd wonen en speelt het omzetten van recreatiewoningen naar woningen dus geen rol in de woningbehoefte en daarmee ook niet in de kwantitatieve woningbouwprogrammering. Alle woningen worden al bewoond en er komen dus geen woningen bij op de markt. Deze zelfde redenering is van toepassing op de situatie in De Kogge I en III. De regionale kwalitatieve kaders zijn niet van toepassing op recreatieparken.

Vitaliteit Verblijfssector Medemblik

In 2017 is een quickscan uitgevoerd naar de vitaliteit van de verblijfsrecreatieparken in de gemeente Medemblik (‘Vitaliteit verblijfssector Medemblik’, maart 2017). Deze quickscan is uitgevoerd vanuit een bedrijfsmatig en toeristisch-recreatief perspectief.

Dit betekent dat per park bekeken is in hoeverre het tegemoet komt aan de wensen van de hedendaagse en toekomstige recreant. Per park resulteert dit in een vitaliteitsdiagnose in het vitaliteitsmodel verblijfsrecreatie op de assen 'kwaliteit' en 'perspectief'. Aanleiding voor het vitaliteitsonderzoek Medemblik betrof de behoefte aan een gedetailleerd beeld van de vitaliteit van haar verblijfsrecreatieparken om beargumenteerd te kunnen aangeven welke verblijfsparken logischerwijs in aanmerking komen voor de pilotfase van het provinciale en regionale proces 'vitale verblijfsrecreatie NHN'.

Het onderzoek vermeld over bungalowpark 'De Maar':
Het huidige bungalowpark De Maar is te klein, ligt op een zwakke toeristisch-recreatieve locatie en heeft geen centrale bedrijfsmatige exploitatie. De accommodaties worden niet of nauwelijks recreatief verhuurd; de toeristische bezetting is er dus nihil of geheel afwezig. Nagenoeg alle bungalows worden al gedurende vele jaren permanent bewoond. Transformatie naar wonen kan overwogen worden. De particuliere eigenaren, verenigd in een VvE, zijn goed georganiseerd en bereid om mee te werken aan de pilot.

Het onderzoek vermeld over 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' het volgende:
Bungalowpark De Kogge l: De huidige situatie van Bungalowpark De Kogge l komt sterk overeen met Bungalowpark de Maar. Ook voor dit park kan transformatie naar wonen overwogen worden. Echter, de kwaliteit van het park is minder en eigenaren lijken minder sterk verenigd. Onder eigenaren is nog geen volledige overeenstemming over het gewenste toekomstperspectief van het park. Overwogen kan worden om bij een eventuele pilot Bungalowpark De Kogge lll gelijk mee te nemen.

Toekomstscenario "De Maar"
Voor bungalowpark 'De Maar' is in aansluiting op de provinciale 'Vitaliteitsscan verblijfsrecreatie' een vervolgproject gestart in de gemeenten van Noord-Holland Noord: "Visievorming en ontwikkelkader voor de verblijfsrecreatie". Ook loopt er een onderzoek, geïnitieerd door de provincie, om inzicht te krijgen in de mogelijke instrumenten voor revitalisering, herstructurering en transformatie voor een vitale verblijfsrecreatie. Binnen dit project was er behoefte om een pilot uit te voeren, om deze instrumenten te onderzoeken. Bungalowpark "De Maar" in Twisk is uiteindelijk de (enige) pilot geworden en aangedragen door de gemeente Medemblik.

Met het 'Toekomstscenario 'De Maar' (juli 2018) is er en een antwoord gegeven op welk toekomstscenario het beste past bij bungalowpark "De Maar". Geconcludeerd wordt dat "*er duidelijk geen perspectief is vanuit een bedrijfsmatige exploitatie gericht op recreatie. De transformatie van recreatiewoning naar wonen is voor bungalowpark ''De Maar'' het meest kansrijke toekomstscenario. Wanneer de infrastructuur eigendom blijft van de VvE "De Maar" en het huidige inrichtingsniveau min of meer volstaat, heeft de transformatie een grotere kans van slagen".*

Voor de bungalowparken ‘De Kogge 1’ en ‘De Kogge 3’ wordt momenteel een vergelijkbaar onderzoek uitgevoerd (‘Ruimtelijke quickscan De Kogge 1 en De Kogge 3‘), welke antwoord moet geven op de vraag welk toekomstscenario het beste past en of een omzetting naar een woonbestemming voor de beide bungalowparken haalbaar en kansrijk is.

Onderstaand figuur geeft een overzicht van de hierboven genoemde verkenningen en onderzoeken die zijn uitgevoerd, voorafgaande aan deze structuurvisie.

Systematiek vereveningsbijdrage

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde in haar uitspraak van 28 augustus 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:2950) dat de gemeenteraad van Oldebroek terecht geen woonbestemming had toegekend aan een bepaalde recreatiewoning, omdat de eigenaar daarvan geen anterieure overeenkomst had gesloten die strekte tot betaling van een dergelijke financiële bijdrage. Uit de uitspraak blijkt dat een gemeente een bijdrage kan vragen ter compensatie van het verlies van de recreatiebestemming door het realiseren van ruimtelijke kwaliteit elders. Volgens de Afdeling ligt daarmee een ruimtelijke motief aan het beleid ten grondslag. De systematiek van de vereveningsbijdrage zoals verwoord in deze structuurvisie is derhalve vergelijkbaar met de vereveningsbijdrage uit de Structuurvisie Permanente bewoning recreatiewoningen (2017) van de gemeente Oldebroek.

2. UITGANGSPUNTEN

2. 1. Beleidskader

Voor de transformatie van bungalowpark 'De Maar' in Twisk zijn kaders opgesteld en besproken in de commissie Ruimte van 15 november 2018. De gemeenteraad heeft deze kaders vervolgens vastgesteld in zijn vergadering van 10 oktober 2019. Deze kaders zijn ook van toepassing op 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3'. Dat heeft de gemeenteraad als zodanig in deze vergadering vastgelegd.

De kaders zoals vastgelegd in de raadsvergadering van 10 oktober 2019 zijn:

1. Voor de transformatie van bungalowpark De Maar te Twisk naar de bestemming 'Wonen' de volgende kaders te hanteren:
    a. Het recreatiepark niet inrichten als reguliere woonwijk.
    b. De gronden van het park niet door de gemeente als openbare ruimte overnemen.
    c. Specifieke bouwregels voor de woningen hanteren.
    d. De algemene gebruiksregels uit de bestemmingsplannen voor de dorpskernen hanteren.
    e. Kosten bestemmingsplan en structuurvisie komen voor de gemeente.
    f. Kosten brandveiligheidsmaatregelen inclusief aanpassingen op grond van het Bouwbesluit komen voor rekening van de eigenaren c.q. de Vereniging van Eigenaren (VvE).
    g. Kosten aanleg parkeerplaatsen komen voor rekening van de VvE. In de nieuwe situatie (bestemming 'Wonen') dienen in totaal 83 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.
    h. De VvE betaalt € 125.000 ten behoeve van het gemeentelijk Toerisme en recreatiefonds. Met de gelden uit dit fonds gaat de gemeente investeren in voorzieningen die ten goede komen aan de recreatieve en toeristische sector.
2. Ter uitvoering van deze kaders een structuurvisie en een bestemmingsplan op te stellen.
3. Deze kaders als uitgangspunt te nemen bij de transformatie van soortgelijke parken.

Het beoogd resultaat van de opgestelde kaders betreft een juridisch-planologische situatie die overeenkomt met de feitelijke en ruimtelijke wenselijke situatie op bungalowpark 'De Maar' en soortgelijke parken.

2. 2. Ruimtelijke kwaliteitsaspecten

Vergunningvrij bouwen

Bij recreatiewoningen is het niet mogelijk bijgebouwen en aanbouwen vergunningsvrij te realiseren. Door de bestemmingswijziging van recreatie naar wonen wordt dit wel mogelijk. Het bebouwde oppervlakte kan dus door de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen toenemen. In sommige gevallen zijn deze mogelijkheden zeer fors.

Afhankelijk van de grootte van het achtererfgebied kan maximaal 150 m^2 aan vergunningvrije bouwwerken worden opgericht. Om een beeld te schetsen: voor kleine woningen op een ruim perceel betekent dit dat de bebouwing in oppervlakte kan verdubbelen of zelfs meer dan dat. Hierdoor kan de ruimtelijke kwaliteiten onder druk komen te staan.

Van de drie bungalowparken wordt alleen 'De Maar' gekenmerkt door een groen, parkachtig karakter, waarbij de relatief kleine woningen op een ruim tot zeer ruim perceel staan. Bij de bestemmingswijziging van recreatie naar wonen is het wenselijk om het groene, parkachtige karakter van dit park te behouden. Maar juist op dit park kan het parkachtige karakter onder druk komen te staan door de mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt. Anderzijds bestaat op dit park, evenals op De Kogge 1 en De Kogge 3, de behoefte aan uitbreiding van de woningen, met name met het oog op de levenssloopbestendigheid van de woningen.

In tegenstelling tot 'De Maar' is het karakter van de bungalowparken 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' compact: de parken kenmerken zich door relatief kleine woningen op een klein perceel. Vanwege de beperkte omvang van de kavels zullen de uitbreidingsmogelijkheden (vergunningsvrij bouwen) hier dus beperkt zijn.

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan zal worden nagegaan in hoeverre het wenselijk en mogelijk is om regels op te nemen die het groene, parkachtige karakter van 'De Maar' in relatie tot het vergunningsvrij bouwen borgen. Gedacht kan worden aan het opnemen van de verplichting om nieuwe aan- en bijgebouwen binnen een nader te bepalen zone aansluitend aan de achtergevel te situeren.

Erfafscheidingen
Het groene, parkachtige karakter van 'De Maar' wordt, naast de grote, ruim opgezette verkaveling en de ruime percelen, voor een groot deel ook bepaald door de erfafscheiding. Het uiterlijk van erfafscheidingen is echter niet vast te leggen in een bestemmingsplan. Wel zou privaatrechtelijk kunnen worden vastgelegd dat de erfafscheidingen groen moeten zijn, en dat bijvoorbeeld het optrekken van schuttingen niet is toegestaan.

Beeldkwaliteitsplan
Ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan wordt voor elk park een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan geeft richtlijnen en aanbevelingen voor:

- De inrichting van de openbare ruimte.
- Het behoud van het parkachtige karakter.
- Erfafscheidingen.
- Massa-opbouw woningen.

Het beeldkwaliteitsplan gaat onderdeel uitmaken van de Welstandsnota Medemblik. De welstandscommissie beoordeelt of een bouwwerk voldoet aan de welstandseisen en de welstandscriteria.

De commissie beoordeelt alleen bouwwerken die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan kan ook gebruikt worden als leidraad voor de VvE om te bepalen wat men, aanvullend op het bestemmingsplan, privaatrechtelijk zou willen regelen als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit van de parken.

3. BIJDRAGE TOERISME EN RECREATIEFONDS

De bijdrage in een fonds moet gebaseerd zijn op een structuurvisie. Deze structuurvisie biedt daar de basis voor. In de structuurvisie moet vermeld worden welke investeringen worden gedaan met de gelden uit het fonds.

3. 1. Doel

Het transformeren van recreatiewoningen naar de bestemming 'Wonen' op bungalowpark ‘De Maar’, ‘De Kogge 1’ en ‘De Kogge 3’ biedt extra gebruiksmogelijkheden voor de eigenaren. Ook worden deze objecten daarmee onttrokken aan het recreatieve aanbod. Ter compensatie van het verlies van een recreatief object stort de eigenaar een vereveningsbijdrage in het gemeentelijk Toerisme en recreatiefonds, waaruit het toeristisch-recreatief product van de gemeente in functioneel, kwalitatief en/of economisch opzicht wordt verbeterd of verstevigd. De vereveningsbijdrage wordt vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer (anterieure overeenkomst). De initiatiefnemer kan de vereniging van eigenaren (VvE) zijn. Maar ook een individuele eigenaar die in eerste instantie heeft besloten niet mee te gaan in de bestemmingswijziging, maar hiertoe op een later moment wel toe wil overgaan, kan als initiatiefnemer worden aangemerkt. In dat geval wordt met de individuele eigenaar een anterieure overeenkomt gesloten.

3. 2. Hoogte vereveningsbijdrage

In het proces voor de totstandkoming van de kaders voor de transformatie van ‘De Maar’, is besloten om voor de hoogte van de bijdrage uit te gaan van een vast bedrag. Daarbij is ook gekeken naar de mogelijke kosten die de parken moeten maken in verband met de transformatie. Verder is ook gekeken naar draagvlak onder de bewoners voor het betalen van een bijdrage: de hoogte van het bedrag moet daarbij zodanig zijn dat elke bewoner het bedrag in één keer kan afdragen. Hier van uitgaande zal de vereveningsbijdrage een vast bedrag van € 3.500,- zijn.

3. 3. Beschrijving Toerisme en recreatiefonds

Door het omzetten van een recreatieve bestemming naar een woonbestemming worden recreatieobjecten aan het toeristisch recreatief product onttrokken. Het onttrekken van een recreatieve bestemming zonder een vorm van compensatie van het toeristisch recreatief product, leidt direct tot een verslechtering van de ruimtelijke en planologische kwaliteit, wat ongewenst is. Per saldo neemt immers het gehele aanbod van toeristisch recreatieve voorzieningen binnen de gemeente af. Er is dan geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Om te spreken van een goede ruimtelijke ordening is dus compensatie noodzakelijk.

De compensatie wordt bekostigd uit een vereveningsbijdrage, de bijdrage in ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 6.24, eerste lid, onder sub a, van de Wro, die van iedereen wordt gevraagd op het moment dat de deelnemer gebruik wil maken van de mogelijkheid om de recreatieve bestemming om te zetten naar een reguliere woonbestemming. De vereveningsbijdrage wordt gestort in een fonds van waaruit maatregelen worden gefinancierd die er gezamenlijk voor zorgen dat het toeristisch recreatief aanbod op een kwalitatief gewenst niveau blijft en waar mogelijk wordt versterkt.

Hoogte vereveningsbijdrage
Over de hoogte van de door de initiatiefnemer te betalen vereveningsbijdrage is er overeenstemming bereikt tussen de gemeente Medemblik en de VvE 'De Maar'. In dit geval: € 3.500,- per woning. In totaal is het bedrag voor alle woningen € 125.000,-. Een nadere uitwerking van de gemaakte afspraken is vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, in het geval van 'De Maar' met de VvE de Maar.
Voor De Kogge 1 en 3 wordt uitgegaan van dezelfde bijdrage per woning. Dat betreft maximaal 17 respectievelijk 5 woningen, met een totaal bedrag van € 77.000,-.

Maatregelen ter bevordering van de kwaliteit van het toeristisch recreatief aanbod
Hieronder staan verschillende mogelijkheden die onder dit fonds vallen. Er wordt gekozen voor een aantal fysieke ingrepen die een maatschappelijke meerwaarde hebben voor zowel de inwoners van Medemblik als voor de bezoekers. Hierbij zijn globale ramingen opgenomen. De exacte besteding van deze vereveningsbijdrage is afhankelijk van het daadwerkelijk aantal te transformeren recreatiewoningen naar de bestemming wonen en het werkelijke budget dat daaruit voortvloeit. De investeringen kunnen niet meer bedragen dan de totale opbrengsten die de gemeente Medemblik ter beschikking krijgt via het fonds. Wel wordt er gekeken of er slimme koppelingen gemaakt kunnen worden met andere projecten, zowel lokaal als regionaal.

Waterrecreatie: € 110.000,-
Het verder ontwikkelen van de waterrecreatie in de binnenwateren en het optimaliseren van faciliteiten voor watersporters. Dit gebeurt bijvoorbeeld door:

- Een botenhelling te realiseren.
- Het uitbreiden van faciliteiten of het opknappen van bijvoorbeeld aanlegsteigers.

Hierbij wordt uitgegaan van zo'n twee a drie projecten binnen dit bedrag.

Routestructuren: € 55.000,-
Het verhogen van de gebruiksvriendelijkheid en de beleving van de bestaande routestructuren, in dit geval bij de vaar- en fietsroutes en waar mogelijk het uitbreiden met kansrijke routes. Dit kan bestaan uit:

- Faciliteiten langs de routes, zoals bijvoorbeeld een bankje of fietsenstalling.
- Het optimaliseren van routes door ze beter toegankelijk te maken via bijvoorbeeld bebording.

Duurzaamheid: € 37.000,-
Het realiseren van een aantal kleinschalige projecten die zowel ten goede komen aan de beleving van de recreant of toerist als aan de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzaamheid. Bijvoorbeeld:

- Het plaatsen van een elektrische laadpaal voor fietsers of boten op een toegankelijke locatie.
- Het aanleggen van een biodiversiteitsbos of andere natuurlijke omgeving waar bezoekers en bewoners kunnen recreëren.

3. 4. Ladderonderbouwing

Ook als geen sprake is van nieuw ruimtebeslag kan sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat is het geval als de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk worden uitgebreid. In dat geval moet een ontwikkeling dus worden getoetst aan de Ladder.
Een functiewijziging van recreatie naar wonen is een stedelijke ontwikkeling. Er worden planologisch immers meer dan 12 woningen mogelijk gemaakt, dus moet de behoefte worden beschreven. De recreatiewoningen zijn in de praktijk al jaren in gebruik als woning. Hieruit blijkt dat er invulling wordt gegeven aan een bestaande behoefte aan de woonfunctie.

4. TOETSINGSKADER

Op grond van bovenstaande uitgangspunten is een toetsingskader opgesteld voor het wijzigen van een recreatiebestemming naar een woonbestemming. Deze bestaat uit: algemene voorwaarden en overige voorwaarden.

4. 1. Algemene voorwaarden

- Het recreatieverblijf is gelegen op bungalowpark 'De Maar', 'De Kogge 1' of 'De Kogge 3' in de gemeente Medemblik.
- Het recreatieverblijf is planologisch positief bestemd.
- Ter compensatie van het verlies van het recreatieverblijf stort initiatiefnemer een vereveningsbedrag conform paragraaf 3.3.2. in de gemeentelijk recreatievoorziening.

4. 2. Overige voorwaarden

Initiatieven voor het wijzigen van de bestemming recreatie naar een woonbestemming dienen te voldoen aan de volgende overige voorwaarden:

- Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.
- Er moet sprake zijn van ruimtelijke kwaliteit en een zorgvuldige landschappelijke inpassing waarbij de bestaande kwaliteiten worden behouden c.q. versterkt. Hiertoe wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld.
- De woning moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit die zijn gesteld ten aanzien van woningen (bestaande bouw).
- De bestemmingswijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor waarden en functies in de omgeving. De bestemmingswijziging mag geen beperkingen van bestaande mogelijkheden opleveren voor de reeds aanwezige functies. Tevens mogen waarden (ecologie, landschap, cultuurhistorie, archeologie en hydrologie) in de omgeving niet onevenredig worden geschaad.
- Bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn.
- Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden. Voorkomen moet worden dat er langs de (openbare) weg wordt geparkeerd en op deze wijze overlast ontstaat voor omwonenden en/of onveilige verkeerssituaties ontstaan.
- Het park moet voldoen aan de uitgangspunten ten aanzien van bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en compartimentering, zoals aangegeven door de Brandweer/Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Aan de adviezen dient uitvoering te worden gegeven.[1]

[1] Voor het bungalowpark 'De Maar' is door de Brandweer/ Veiligheidsregio Noord-Holland Noord een beoordeling van de situatie uitgevoerd (datum 4 juni 2019). Bij de beoordeling is gekeken welke voorzieningen er aanwezig zouden moeten zijn om het park aan eisen te laten voldoen die gesteld worden aan de openbare ruimte. Voor de parken 'De Kogge' en 'De Kogge 3' is een dergelijke beoordeling in voorbereiding.

- Er mag geen strijdigheid zijn met gemeentelijk-, provinciaal- en rijksbeleid.
  Door rijk, provincie Noord Holland en gemeente Medemblik wordt op verschillende onderdelen specifiek beleid ontwikkeld. Het toevoegen van een woning door middel van functieverandering/- wijziging dient aan dit beleid te voldoen.

5. PROCES

Ter inzage ontwerp-structuurvisie
De ontwerp-structuurvisie heeft met ingang van 26 juni tot 7 augustus ter inzage gelegen. Tijdens die periode is er één zienswijze ontvangen. Hieronder wordt die voorzien van een reactie. De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van de structuurvisie.

De gemeente informeerde ook de provincie en de regiogemeenten in Westfriesland over de terinzagelegging. De provincie deelde mee geen opmerkingen over het ontwerp te hebben. De gemeente Hoorn stelde vragen over de transformaties in relatie tot de woningbouwprogrammering. Deze vragen zijn beantwoord door de gemeente. De transformaties hebben geen invloed op de woningbouwprogrammering omdat ze al jarenlang permanent worden bewoond. Er komen dus geen nieuwe woningen op de markt.

Zienswijze reclamant 1
Reclamant woont op park De Kogge 1. Hij stelt dat hij daar is komen te wonen vanwege de rust. Door niet-aangeboren hersenletsel heeft hij veel last van geluid. Het bestuur van de vereniging van het park heeft besloten de slagboom op het park niet meer te handhaven. Daardoor heeft autoverkeer vrij toegang tot het park. Hij heeft met name last van de pakketdiensten die langs het raam rijden. Verder staat er in de structuurvisie een fout: de vereniging van eigenaren is een vereniging.

Reactie gemeente
Het al dan niet handhaven van een slagboom op het park betreft een privaatrechtelijke kwestie. Het is geen ruimtelijk belang dat meeweegt bij de vaststelling van de structuurvisie. Het vaststellen van een structuurvisie heeft een wettelijke basis in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In lid 2 staat dat de gemeente voor aspecten van ruimtelijk beleid een structuurvisie kan vaststellen.

Overigens is het juist dat er geen sprake is van een Vereniging van Eigenaren maar van een vereniging. De vereniging heeft daar om juridische redenen voor gekozen. De eigenaren van de recreatiewoningen zijn verplicht lid van de vereniging, maar hebben ook allemaal een stem in de besluitvorming. Het is dus niet zo dat het bestuur van de vereniging voor het niet handhaven van de slagboom heeft gekozen, dat hebben de leden van de vereniging gedaan. De gemeente heeft met zowel reclamant als de vereniging diverse malen gesproken over een oplossing. Dat heeft helaas geen resultaat opgeleverd.

De vereniging van eigenaren (VvE) is inderdaad een vereniging. Omdat dit verder geen inhoudelijke gevolgen heeft kan overal waar ‘VvE’ staat ‘vereniging’ worden gelezen en hoeft de structuurvisie hier niet op te worden aangepast.

Voorstel
De zienswijze leidt niet tot een wijziging van de structuurvisie.

BIJLAGE 2

De Maar I Twisk

BEELDKWALITEITSPLAN

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Gemeente Medemblik
Dick Ketlaan 21
1687 CD Wognum
w: www.medemblik.nl

Rho adviseurs voor leefruimte
Weena 505 (Delftse Poort)
3013 AL Rotterdam
t: 010-2018555
w: www.rho.nl

AUGUSTUS 2020

Inhoudsopgave

01 **Inleiding** 5

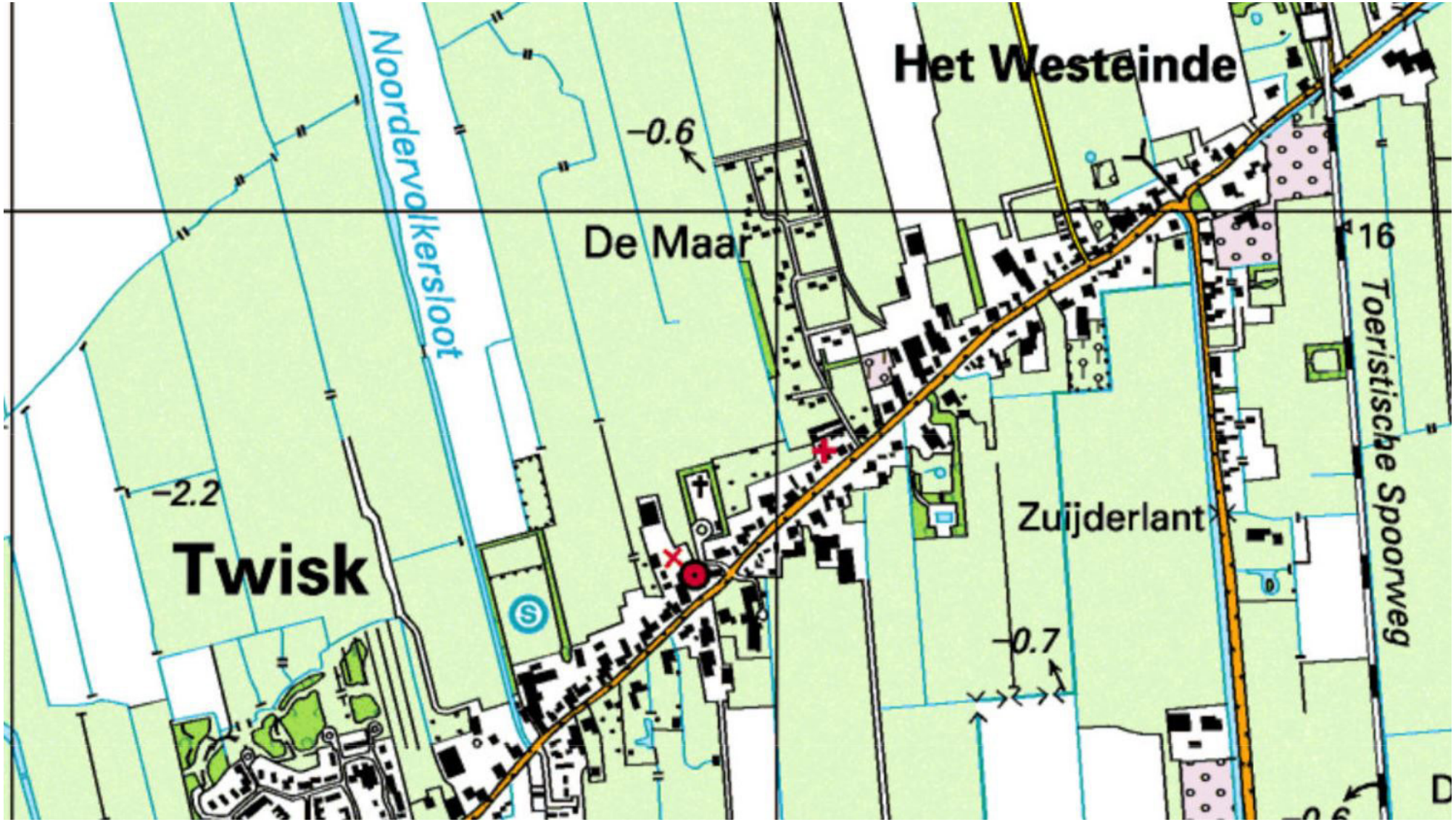
02 **Planlocatie** 7

03 **Stedenbouwkundige opzet** 11

04 **Ruimtelijke randvoorwaarden** 15

04/1 Bebouwing

04/2 Infrastructuur en groen



Historische structuur Twisk, 2005 (bron: topotijdreis.nl)

01 Inleiding

Aanleiding

Bijna een jaar geleden is in de commissie Ruimte gesproken over een omzetting van bungalowpark ‘De Maar’ te Twisk naar een woonbestemming.
Om bungalowpark ‘De Maar’ een woonbestemming te geven in plaats van een recreatiebestemming dient er een structuurvisie en een bestemmingsplan te worden opgesteld. In samenhang hiermee is het voorliggende, beknopte beeldkwaliteitsplan opgesteld.
Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om in bungalowpark ‘De Maar’ er voor te zorgen dat zowel de bebouwing als de infrastructuur en het groen een hoogwaardige herkenbare kwaliteit krijgen. Het omvat criteria voor de welstandsbeoordeling.

De Maar

Het bungalowpark ‘De Maar’ dateert van begin jaren ’70 van de vorige eeuw. Het was een particulier initiatief van de eigenaar van de boerderij aan de Dorpsweg 153 in Twisk. Het idee werd door de toenmalige gemeente Twisk positief beoordeeld. Het was een vooruitstrevend plan en gaf de gemeente tevens de mogelijkheid om voorzieningen te kunnen garanderen. Uitgangspunt was dat het plan ‘zowel in economische als sociaal-culturele zin indirect een stimulans op het dorpsleven zou opleveren’. De toenmalige burgemeester, de heer Krom, heeft zich persoonlijk ingespannen om de komst van dit bungalowpark mogelijk te maken. De komst van 36 nieuwe recreatiewoningen gaf een nieuwe impuls aan Twisk. De woningen voldeden aan het Bouwbesluit indertijd. De aanpassing van het bestemmingsplan dateert van 1969 en de bouw van de eerste bungalows startte in 1971. De naam ‘De Maar’ is afkomstig van een watertje van de nabij gelegen boerderij.

Beeldkwaliteitsplan

Vanuit het motto ‘vastleggen wat moet, vrijlaten wat kan’ is er een beperkt aantal bouwregels waaraan door de gemeente als verlener van de omgevingsvergunning zal worden getoetst.
Aanvullend is een set met beeldregierichtlijnen en inspiratiepunten opgenomen, die puur dienen als handreiking voor de architectuur.

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel een samenhangende ruimtelijke kwalitatieve inrichting voor de locatie te realiseren. Het bevat de beeldrichtlijnen voor ‘De Maar’. De richtlijnen zijn gericht op stimuleren in plaats van voorschrijven. De richtlijnen zijn gebaseerd op de ruimtelijke opzet van het stedenbouwkundig plan en hebben mede tot doel om samenhang tussen de diverse schaalniveaus en tussen het plangebied en de omgeving te waarborgen. In het beeldkwaliteitplan worden richtlijnen opgesteld over na te streven beeldkwaliteit van de uit te geven percelen, de architectuur en van de infrastructuur en het groen én de samenhang daartussen.

PLANLOCATIE
oogle Earth

02 Planlocatie

Ontstaan en ontwikkeling Twisk

Twisk is ontstaan als langgerekt lint van boerderijen op een smalle hooggelegen kreekrug die zich uitstrekt tussen Medemblik (Opperdoes) en Abbekerk. Vanaf de 11de eeuw werd hier het veen ontgonnen en zijn kavelsloten gegraven voor de afwatering. Deze sloten liggen opvallend schuin ten opzichte van de weg. Dat komt vermoedelijk doordat niet de Dorpsweg de eerste ontginningsbasis was, maar de Broerdijksloot waar de sloten wel haaks op zijn gegraven. Toen het land door inklinking te drassig werd, zijn de boerderijen in de 14de eeuw verplaatst naar de hoger gelegen kreekrug die door inklinking zichtbaar was geworden. Hierop werd de huidige Dorpsweg aangelegd.

In de 17e en 18de eeuw kwam het dorp tot grote bloei door de zeer goede weidegronden rondom. De rijkdom uitte zich in de bouw van statige, rijk gedecoreerde boerderijen, vaak van het Noord-Hollandse stolpboerderijtype, en woonhuizen. In de late 19de en begin 20ste eeuw heeft Twisk nog een bloeiperiode gekend. Ook uit die tijd stamt een aantal rijk uitgevoerde boerderijen. Het dorp was zo belangrijk dat de stoomtrein van Hoorn naar Medemblik er een tussenstop maakte. Het voormalige station uit 1886 herinnert daar nog aan.

Twisk is altijd een welvarend dorp gebleven. Ingrijpende veranderingen, met name in de bevolkingssamenstelling vonden plaats vanaf de jaren zeventig van de vorige eeuw toen steeds meer boeren hun agrarische bestaan opgaven, een ontwikkeling die nog steeds doorgaat. Van de ongeveer vijftig boeren uit die tijd zijn er nog maar enkele over. Jongere stadsbewoners op zoek naar rust en ruimte kopen de leeggekomen boerderijen. De grote stolpen worden vaak gesplitst en voor meervoudige bewoning geschikt gemaakt. Nieuwbouw heeft zeer beperkt binnen het lint plaatsgevonden en op kleine schaal daarbuiten te weten de kleine naoorlogse woonwijk 'Rosita', recreatiepark 'de Maar' en de recente kleine uitbreidingswijk 'Fostedina', maar die vallen buiten het beschermd dorpsgezicht.

Kadastrale kaart. VvE is en blijft eigenaar van gezamenlijke voorzieningen en verharding.

Vereniging van Eigenaren

Kopers van een recreatiewoning in 'De Maar' worden automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De vereniging is opgericht in 1973 en stelt zich de behartiging van de collectieve belangen van de leden ten doel. De VvE is eigenaar van de grond waarop gezamenlijke voorzieningen en verhardingen zijn aangebracht. De vereniging heeft vanaf de oprichting een bestuur (minimaal 5 personen).

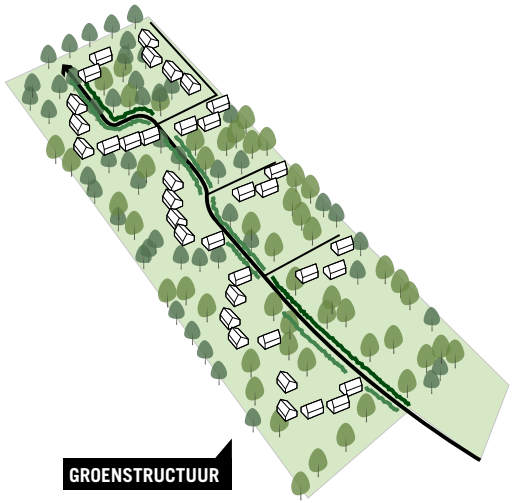
De VvE is eigenaar van de weg, parkeerplaatsen, groenvoorziening, centrale postvoorziening de nutsvoorzieningen en de riolering. Sinds 1986 zijn de woningen aangesloten op het gemeentelijk riool. In dat jaar is ook de toegangsweg geasfalteerd. In 2002 en 2017 zijn delen hiervan opnieuw geasfalteerd. Alle woningen hebben individuele gas-, elektra en watermeters. De watervoorziening en de afvalvoorziening wordt centraal via de VvE geregeld.

Het eerste gedeelte van de toegangsweg is in eigendom bij de bewoner van de naastgelegen boerderij Dorpsweg 153. Iedere eigenaar van de recreatiewoning van 'De Maar' heeft recht van overpad.

In de toekomst blijft de VvE eigenaar van de gezamenlijke voorzieningen en verhardingen op het terrein van De Maar. Bewoners zijn eigenaar van het betreffende perceel en worden automatisch lid van de VvE.

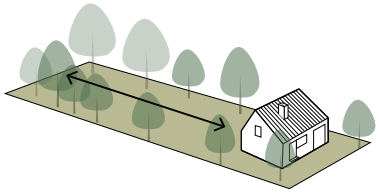
Permanente bewoning

Het bungalowpark is een complex met 36 recreatiewoningen. Er worden nu 33 recreatiewoningen permanent bewoond, waarvan 24 op basis van een persoonsgebonden gedoogbeschikking. Bij twee adressen is het niet duidelijk waar zij zijn ingeschreven op het moment van het schrijven van dit rapport, en bij 7 adressen zijn de bewoners elders ingeschreven. Er worden nog slechts 3 woningen recreatief gebruikt. In totaal verblijven er 72 personen (63 volwassenen en 9 kinderen).

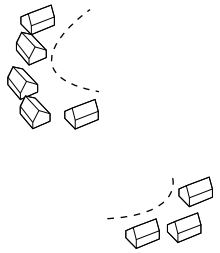


GROENSTRUCTUUR

DIEPE ACHTERTUIN



WOONCLUSTERS



03 Stedenbouwkundige opzet

Parkachtige inrichting

De parkachtige sfeer is karakteristiek voor het terrein en dit wordt dan ook als belangrijkste waarde geacht om te behouden en waar mogelijk te versterken.

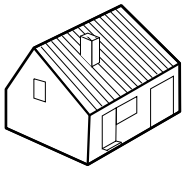
De elementen die bijdragen aan de parkachtige sfeer:

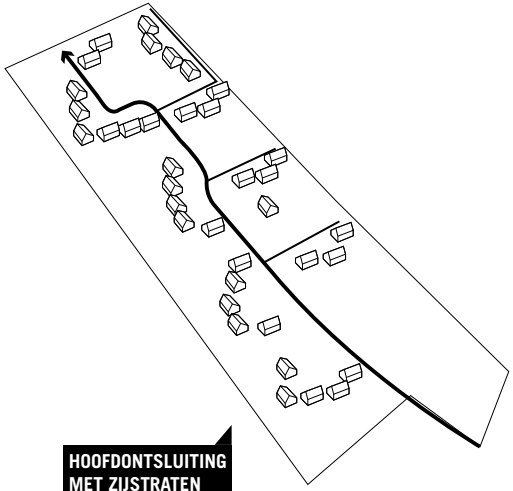
- Groenstructuur
  Het parkachtig karakter wordt voor een groot deel bepaald door de aanwezigheid van vele bomen en struiken die zowel langs de wegen, aan de randen van de kavels als in de voor- en achtertuinen staan. Het bomenbestand is zeer gevarieerd en kent geen duidelijke structuur en repetitie. Ook langs de ontsluitingsweg zijn diverse type hagen aanwezig en is er een afwisseling in hoogte en kleur. Dit maakt het duidelijke onderscheid met een traditionele woonwijk.

- Diepe tuinen
  Ook de diepe, groene achtertuinen van de kavels, van 25 tot soms wel 50 meter diep dragen bij aan het parkachtige karakter. De tuinen worden over het algemeen netjes verzorgd.

- Bebouwingsstructuur en oriëntatie
  De woningen zijn geclusterd per 3 en per 5 woningen, van origine rondom een (collectieve) ruimte zoals op de ontwerptekeningen van destijds nog te zien is. De woningen grensden direct aan de collectieve pleinruimte, zonder voortuin. In de huidge situatie zijn deze pleinruimtes ingenomen door voortuinen, veelal verhard ten behoeve van parkeerplaatsen.
  De nokrichting van de woningen volgt meestal de richting van de openbare ruimte.
  De woningen verspringen ten opzichte van elkaar, zonder duidelijke regelmaat. Dit geeft een speels karakter.

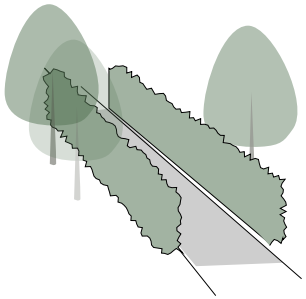
ARCHITECTUUR





HOOFDONTSLUITING MET ZIJSTRATEN

INTIEM PROFIEL



- Intieme wegprofielen
  De smalle wegprofielen (zonder stoep) zijn direct begrensd door hoge hagen en af en toe een smalle groenberm. Dit zorgt voor een intieme sfeer, waarbij er een afwisseling is tussen besloten en open; het ene moment besloten tussen hoge, groene hagen en het andere moment is er een doorzicht naar de diepe achtertuinen.

Architectuur

De bebouwing in het park bestaat in basis uit 2 woningtypen die in de loop van de tijd op verschillende plekken zijn uitgebreid.

De bebouwing bestaat van oorsprong uit relatief kleine en lage vrijstaande woningen, die met name worden gekenmerkt door de a-symmetrische kapvorm.

De woningen zijn sober en minimalistisch uitgevoerd in gevels van (rode) baksteen en (antraciete) dakpannen.

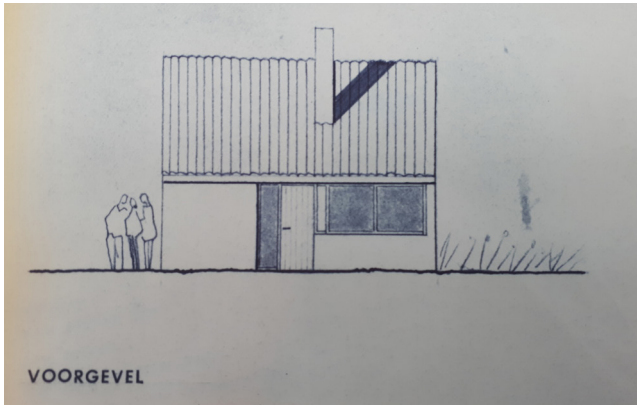
Er zijn twee woningtypen te onderscheiden.
- een kleinere woning van circa 80 m2
- een grotere woning van circa 100m2

Verkeer en parkeren

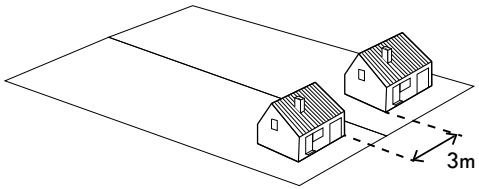
De Maar wordt ontsloten door middel van een doodlopende ontsluitingsweg, een zijweg van de Dorpsweg.
De hoofdstraat De Maar heeft een gebogen verloop en heeft enkele doodlopende zijstraten naar kleine clusters met woningen.

De straten zijn geasfalteerd en hebben een smal profiel; meestal direct begrensd door hoge hagen, soms zijn er smalle bermen aanwezig.

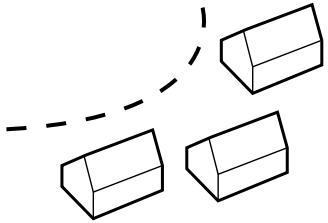
Op de kavels is voldoende ruimte om het parkeren op te lossen. Daarnaast zijn er nog enkele parkeerkoffers aanwezig grenzend aan de ontsluitingsweg, uitgevoerd in halfverharding.



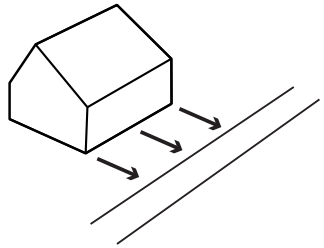
Ruimtelijke uitgangspunten



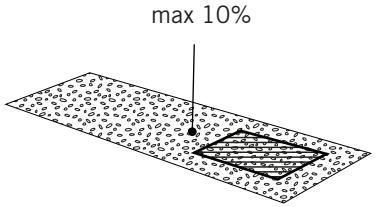
Gebouwen staan vrij.
De onderlinge afstand tussen de hoofdbebouwing dient minimaal 3 meter te bedragen.



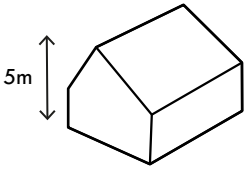
Verspringing rooilijn



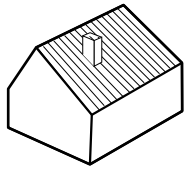
Woningen richten zich op de straat.



Buiten de gebouwen en overkappingen mag maximaal 10 % van het perceel verhard worden.



De bebouwing dient te bestaan uit een traditionele bouwmassa: 1 laag met kap.
Zodat de bouwmassa niet opzichtig wordt in de groene omgeving.
Nokhoogte: max 5m



Kapvorm:
a-symmetrisch zadeldak

04 Ruimtelijke randvoorwaarden BEBOUWING

Ligging

- De woningen richten zich op de straat;
- Rooilijnen van hoofdgebouwen verspringen ten opzichte van elkaar;
- Bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw, in ieder geval achter de voorgevel;
- De onderlinge afstand tussen de hoofdbebouwing dient minimaal 3 meter te bedragen. In geval van vervangende nieuwbouw van een woning mag geen verkleining van de onderlinge afstand ontstaan.
- Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen 30 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Bouwmassa

- De gebouwen zijn vrijstaand en individueel;
- De woning bestaat uit een onderlaag met één bouwlaag met een zadeldak. Goothoogte max. 3m en nokhoogte max. 5m;
- Behouden van de karakteristiek kapvorm: a-symmetrisch zadeldak;
- Bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm;
- De dakhelling van de woning bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°.

Architectuur

- De woning kan zowel traditioneel als modern van uitstraling zijn. In de originele staat: sober en met name van baksteen met eenvoudige volumes en minimalistische details. In een moderne variant, met eigentijdse materialen, van belang is dat de eenvoudige hoofdvorm behouden blijft, met minimalistische details;
- Geen blinde gevels op de straat gericht.

Materiaal, kleur en detaillering

- De gevels worden uitgevoerd in hoogwaardige, onderhoudsarme, gevelmaterialen zoals metselwerk of strak vormgegeven houtwerk;
- De kleurstelling van de gevel is ingetogen en dient aan te sluiten op de omgeving;
- Detaillering zoals kozijnen, daklijsten, bijzondere onderdelen in de gevels in hout of aluminium, wit tot antraciet van kleur.
- Op het dak liggen keramische pannen; (antraciet), dakplaten (antraciet).

Liguster

Els

Veldesdoorn

INFRASTRUCTUUR EN GROEN

Wegprofiel

De straten in de Maar hebben een smal wegprofiel, bestaande uit een geasfalteerde rijbaan, eventueel groene grasbermen, en inheemse hagen. Daar waar voorzijdes van woningen grenzen aan de straat dienen deze hagen maximaal 1,0m hoog te zijn en waar zij- of achterkanten van woningen grenzen aan de straat zijn de hagen maximaal 2,0m hoog. Zodoende ontstaat er als vanzelf een afwisselend groenbeeld en een contrast tussen open- en geslotenheid.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen dienen groen te zijn, gebouwde erfafscheidingen mogen niet toegepast te worden. Hierbij dienen inheemse soorten te worden toegepast, zoals liguster, els of veldesdoorn.
Aan de voorzijde van de woning is de erfafscheiding maximaal 1,0m hoog en achter de voorgevel maximaal 2,0m.

Voortuinen

Om de karakteristiek van de parkachtige setting te behouden is het van belang om de voortuinen van de percelen zo min mogelijk te verharden en zo groen mogelijk in te richten. Verharding in de voortuin mag uitsluitend op de wijze van half verharding plaats vinden.

Achtertuinen

Niet alleen de voortuinen, maar vooral de diepe achtertuinen van de percelen dragen bij aan het lommerijke karakter van De Maar. In de huidige situatie zijn de achtertuinen vrijwel over het gehele gebied groen ingericht en is er heel weinig verharding aanwezig. Om deze waarde in stand te houden mag maximaal 10% van het perceel verhard worden buiten de gebouwen en overkappingen.
Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen 30 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rotterdam | Middelburg | Leeuwarden | Eindhoven | Deventer

BIJLAGE 3

De Kogge I Oostwoud

BEELDKWALITEITSPLAN

CONCEPT

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Gemeente Medemblik
Dick Ketlaan 21
1687 CD Wognum
w: www.medemblik.nl

Rho adviseurs voor leefruimte
Weena 505 (Delftse Poort)
Verdieping 35 en 36
3013 AL
Rotterdam
010-2018555
w: www.rho.nl

JUNI 2020
concept

Inhoudsopgave

01 **Inleiding** .

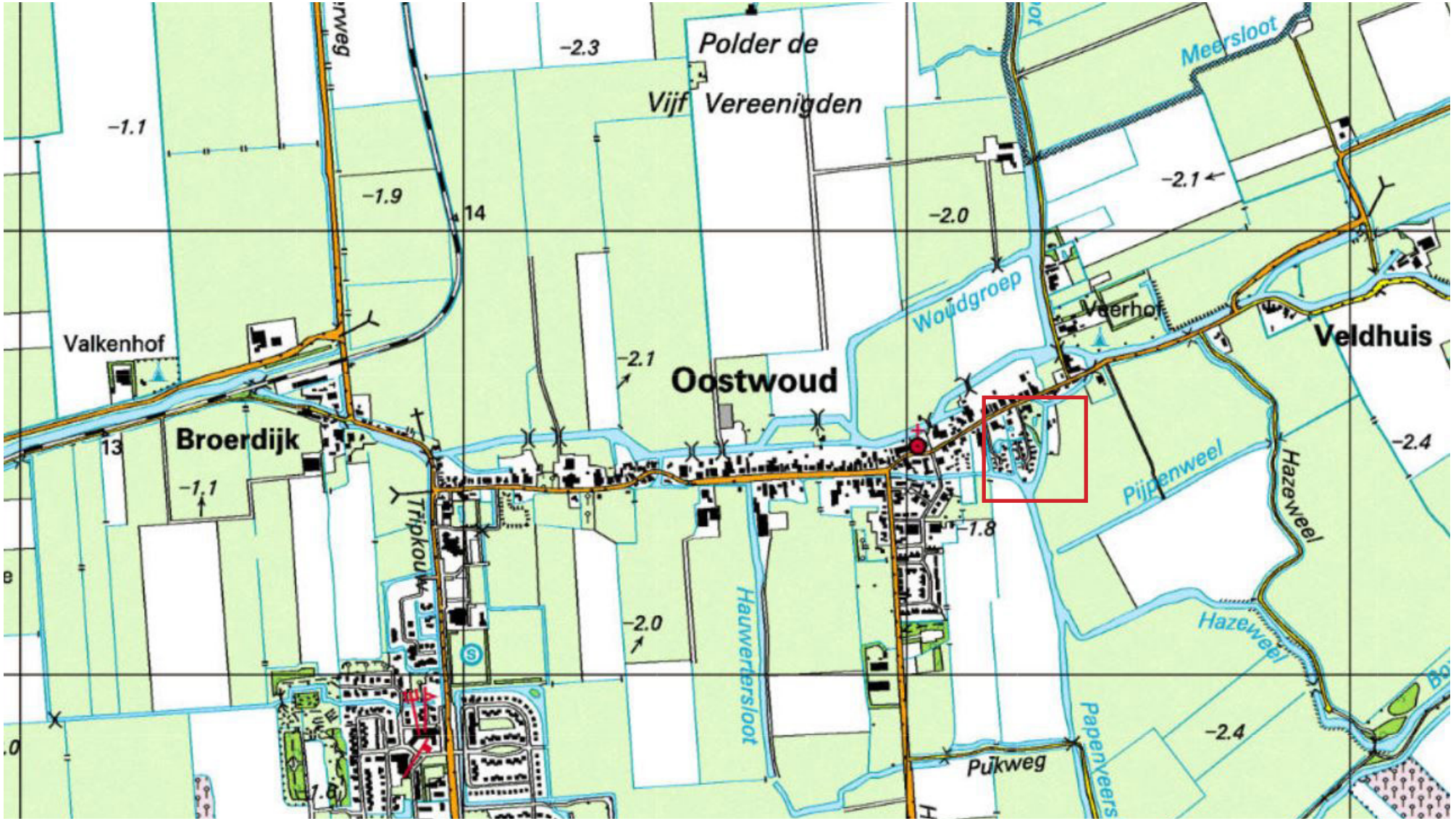
02 **Planlocatie** .

03 **Stedenbouwkundige opzet** ..

04 **Ruimtelijke randvoorwaarden** .

04/1 Bebouwing

04/2 Infrastructuur en groen



Historische structuur Oostwoud, 2005 (bron: topotijdreis.nl)

01 Inleiding

Aanleiding

Het bungalowpark ‘De Kogge I’ aan Oosteind 23 te Oostwoud wordt al jarenlang permanent bewoond en heeft geen recreatief toekomstperspectief. In de commissie Ruimte is daarom gesproken over een omzetting van het terrein naar een woonbestemming.
Om bungalowpark ‘De Kogge I’ van een recreatiebestemming om te zetten in een woonbestemming is er een structuurvisie en een bestemmingsplan opgesteld.
In samenhang hiermee is het voorliggende, beknopte beeldkwaliteitsplan opgesteld.
Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel om in bungalowpark ‘De Kogge I’ er voor te zorgen dat zowel de bebouwing als de infrastructuur en het groen een hoogwaardige herkenbare kwaliteit krijgen. Het omvat criteria voor de welstandsbeoordeling.

De Kogge I

In 1996 is de bouwvergunning verleend voor het bungalowpark ‘De Kogge I’. Voordat het terrein werd ingericht als bungalowpark was het in gebruik als campingterrein achter woning nummer 23 aan het Oosteinde in Oostwoud. In eerste instantie stonden er voornamelijk tenten, daarna (sta)caravans en vervolgens zijn de huidige woningen gerealiseerd.
Het bungalowpark bestaat uit 17 verblijfsobjecten, waarbij het merendeel uit dezelfde woning bestaat. In 1996 is een bouwvergunning verleend voor 10 recreatiewoningen met een overeenkomstige architectuur en massa. Daarna zijn aan de westzijde nog enkele woningen en stacaravans gebouwd die hiervan afwijken.

Beeldkwaliteitsplan

Vanuit het motto ‘vastleggen wat moet, vrijlaten wat kan’ is er een beperkt aantal bouwregels waaraan door de gemeente als verlener van de omgevingsvergunning zal worden getoetst. Aanvullend is een set met beeldregierichtlijnen en inspiratiepunten opgenomen, die puur dienen als handreiking voor de architectuur.

Het beeldkwaliteitplan heeft als doel een samenhangende ruimtelijke kwalitatieve inrichting voor de locatie te realiseren. Het bevat de beeldrichtlijnen voor ‘De Kogge I’. De richtlijnen zijn gericht op stimuleren in plaats van voorschrijven. De richtlijnen zijn gebaseerd op de ruimtelijke opzet van het stedenbouwkundig plan en hebben mede tot doel om samenhang tussen de diverse schaalniveaus en tussen het plangebied en de omgeving te waarborgen. In het beeldkwaliteitplan worden richtlijnen opgesteld over na te streven beeldkwaliteit van de uit te geven percelen, de architectuur en van de infrastructuur en het groen én de samenhang daartussen.

planlocatie

02 Planlocatie

Ontstaan en ontwikkeling Oostwoud

Het agrarische dorpslint van Midwoud is in de 20e eeuw gegroeid richting het agrarisch dorpslint van Oostwoud. In de jaren ‘70 en ‘80 zijn de uitbreidingswijken ontstaan, eerst aan de westzijde van de Tripkouw (Ruige Weid, Bongerd), daarna aan de oostzijde (plan Tripkouw).

In 1396 komt Oostwoud voor als Oestwoude en in 1639 als Oosterwout. De plaatsnaam verwijst naar het feit dat de plaats ten oosten van een bos ligt.

Het gebied kende lang vooral een agrarisch gebruik. Als onderdeel van een groot landinrichtingsproces vonden in het midden van de 20e eeuw grootschalige ruilverkavelingen en daarmee schaalvergroting plaats.

Aanleiding was de wens het agrarisch gebied beter aan te laten sluiten bij de moderne eisen van de landbouw. Het landschap werd getransformeerd, maar dat gebeurde niet overal op dezelfde manier of in dezelfde mate. In dit deel van West-Friesland is het historische landschap met een fijnmazige verkaveling en historische linten en erven aan de waterlopen nog redelijk intact gebleven.

De ligging van de linten is sterk gerelateerd aan de ondergrond en de ontginning. De nederzettingen kwamen uiteindelijk op de hoger gelegen kreekruggen te liggen. Een deel van de lange linten heeft hierdoor een licht gebogen vorm gekregen, zoals de langgerekte veenlinten met de aanliggende lange kavels. Deze zijn terug te vinden aan de noord- en zuidzijde van het ensemble, bijvoorbeeld rond Sijbekarspel en Berkhout. Direct aan de linten hebben de percelen vaak nog de oorspronkelijke breedte. Op enige afstand van het lint, achter de bebouwing, heeft het weiland na de ruilverkaveling een grotere maat en bredere percelen gekregen.

De dorpslinten bestaan overwegend uit individuele huizen, afgewisseld met enkele West-Friese stolpboerderijen, een korte rij woningen, bedrijven of voorzieningen. De bebouwing oriënteert zich op het lint. Een deel van de gebouwen staat vrij, een behoorlijk deel (vlak) tegen elkaar. Doorzichten beperken zich tot smalle paadjes langs de huizen.

5
camerabewaking

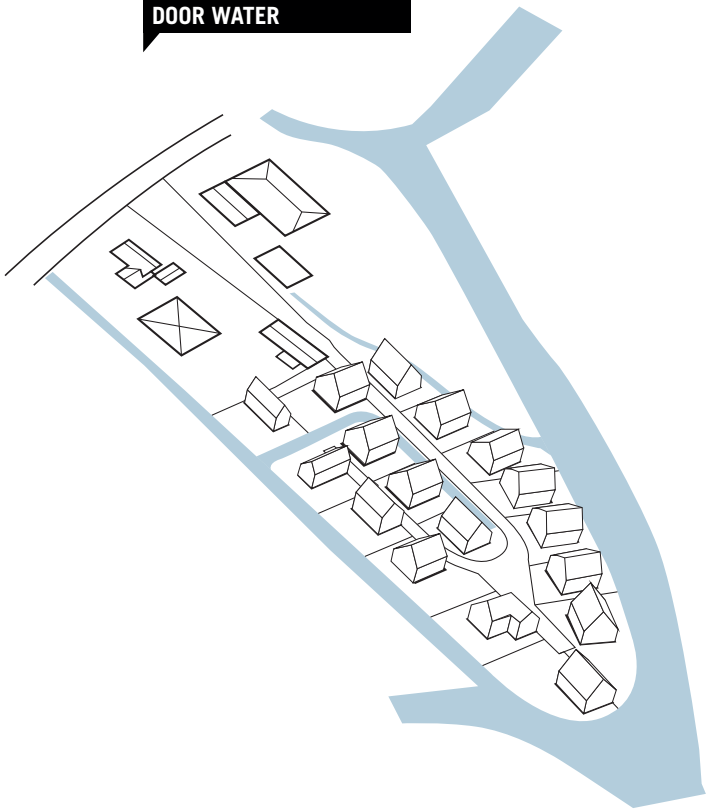
BUNGALOWPARK
"DE KOGGE"
23
BUNGALOW
1-17
PRIVÉ TERREIN
Parkeren alleen voor bezoekers
v. Bungalow Park "DE KOGGE" v

Bewonersvereniging

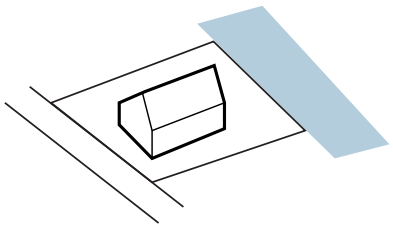
Kopers van een recreatiewoning in 'De Kogge I' worden automatisch lid van de bewonersvereniging. De vereniging stelt zich de behartiging van de collectieve belangen van de leden ten doel. De vereniging is eigenaar van de grond waarop gezamenlijke voorzieningen en verhardingen zijn aangebracht. De vereniging heeft vanaf de oprichting een bestuur.

De vereniging is eigenaar van de weg, parkeerplaatsen, groenvoorziening, een deel van de centrale watergang, centrale postvoorziening de nutsvoorzieningen en de riolering.

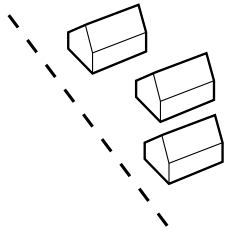
WOONBUURTJE OMGEVEN DOOR WATER



KLEINE KAVEL AAN WATER



VERSPRINGING ROOILIJN



03 Stedenbouwkundige opzet

Wonen aan het water

Het karakter van het woonbuurtje wordt voor een groot deel bepaald door de watergangen die aan de randen aanwezig zijn en de extra watergang die centraal in het plangebied is aangebracht. Hierdoor grenzen alle woningen met de achterzijde aan het water en hebben veel woningen een weids uitzicht over het landschap. Door de positionering van het woonbuurtje in de 2de lijn achter op het erf van de stolpboerderij vormen de woningen een op zichzelf staand ensemble, dit wordt versterkt door de watergangen die het het gebied afbakenen.

Kavels

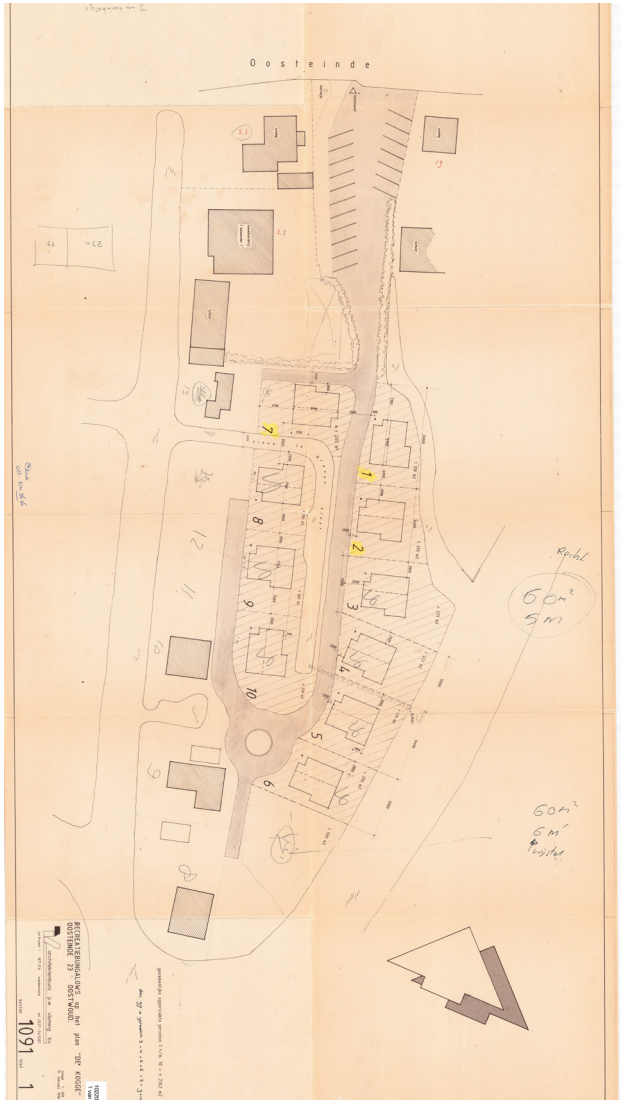
De kavels zijn voor het merendeel beperkt van omvang met circa 200m2. Uitzondering zijn de kavels aan de zuid- en westzijde, die groter zijn (tot 500m2).
De footprint van de woningen omvat een groot deel van het kavel en de buitenruimte die veelal aan de waterzijde is gelegen is beperkt van omvang.

Bebouwingsstructuur en oriëntatie

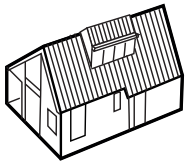
De woningen richten zich op de ontsluitingsweg en staan op regelmatige afstand van elkaar.
De meeste woningen staan dicht aan de straat en bij het merendeel van de woningen is de nokrichting haaks op de straat.
De voorgevels van de woningen verspringen ten opzichte van elkaar, zonder duidelijke regelmaat. Dit geeft een speels, informeel karakter.

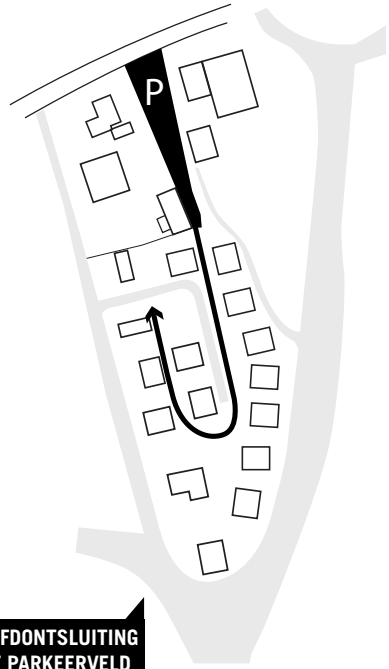
Halfverharde ontsluitingsweg

De ontsluitingsweg bestaat uit halfverharding en (zonder stoep) is direct begrensd door meestal lage hagen (max 1m) of gebouwde erfafscheiding.
De wegbreedte van de Kogge I is ca. 5 meter tot aan de parkeerlocatie en bij de woningen zelf 3,2 meter.
Alle kavels op het terrein zijn bereikbaaar via deze ontsluitingsweg.



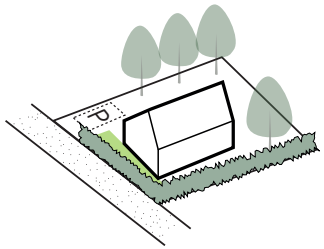
ARCHITECTUUR





HOOFDONTSLUITING MET PARKEERVELD

SMAL ONVERHARD PROFIEL MET ONDIEPE VOORTUINEN



Architectuur

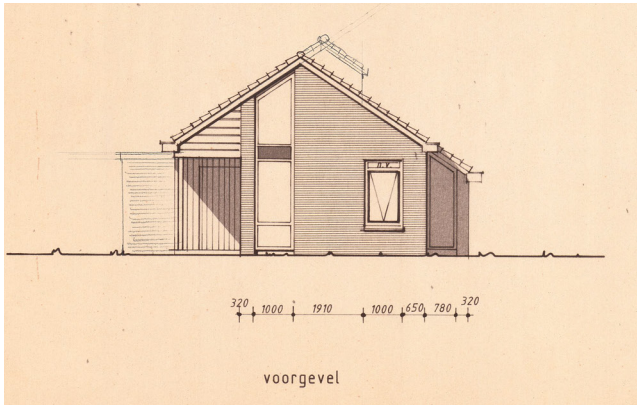
De bebouwing in het park bestaat in voornamelijk uit 1 woningtype. Er zijn 10 woningen die dezelfde verschijningsvorm hebben in massa en architectuur.

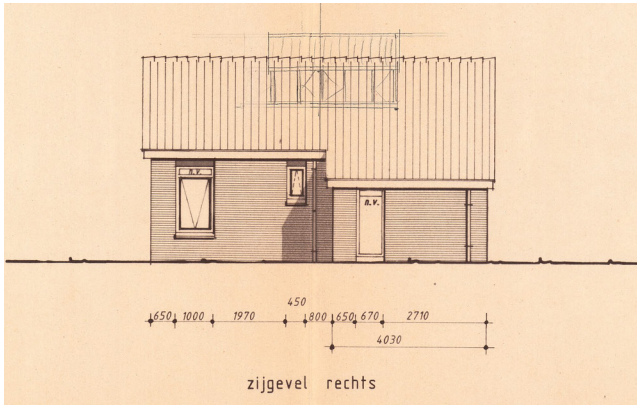
Deze basiswoningen zijn sober en minimalistisch uitgevoerd in gevels van (rode) baksteen en hebben een zadeldak afgedekt met antraciete dakpannen. De woningen zijn 7,7m breed en 8,9m diep. Het gehele programma is daarbij op de begane grond voorzien; woonkamer, keuken, badkamer en 2 slaapkamers.
Aan de westzijde zijn later nog woningen en stacaravans bijgebouwd die een andere verschijningsvorm hebben en verschillend zijn in materiaal en kleurgebruik.

Verkeer en parkeren

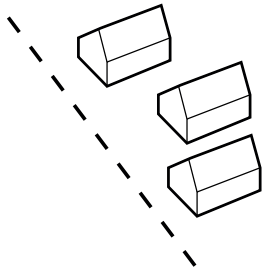
De bestaande infrastructuur bestaat in zijn geheel uit halfverharding (grind) en kent een doodlopende structuur. Het is een zijweg op het dorpslint Oosteind en is circa 150m lang.

Aan de voorzijde bij de entree van het park is voldoende ruimte aanwezig voor circa 17 parkeerplaatsen. Daarnaast is er op ieder perceel ruimte voor 1 parkeerplaats op eigen terrein.

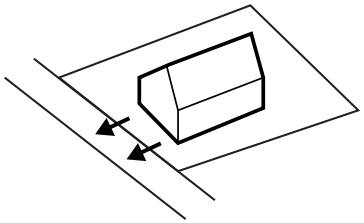




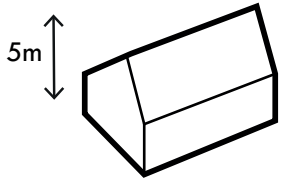
Ruimtelijke uitgangspunten



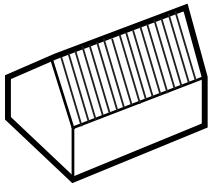
Verspringing rooilijn



Woningen richten zich op de straat



De bebouwing dient te bestaan uit een traditionele bouwmassa: 1 laag met kap.
Nokhoogte: max 5m



Kapvorm:
zadeldak

04 Ruimtelijke randvoorwaarden

BEBOUWING

Ligging

- De woningen richten zich op de straat;
- Rooilijnen van hoofdgebouwen verspringen ten opzichte van elkaar;
- De nokrichting staat bij voorkeur haaks op de straat;
- Bijgebouwen liggen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw, in ieder geval achter de voorgevel;
- Gebouwen staan vrij ten opzichte van elkaar.

Bouwmassa

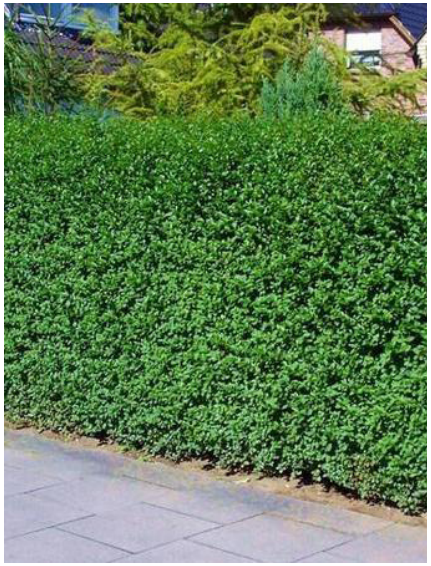
- De gebouwen zijn vrijstaand en individueel;
- De woning bestaat uit een onderlaag met één bouwlaag met een zadeldak. Goothoogte max. 3m en nokhoogte max. 5m;
- Bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm;
- De dakhelling van de woning bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°.

Architectuur

- De woning kan zowel traditioneel als modern van uitstraling zijn. In de originele staat: sober en met name van baksteen met eenvoudige volumes en minimalistische details. In een moderne variant, met eigentijdse materialen, van belang is dat de eenvoudige hoofdvorm behouden blijft, met minimalistische details;
- Geen blinde gevels op de straat gericht.

Materiaal, kleur en detaillering

- De gevels worden uitgevoerd in hoogwaardige, onderhoudsarme, gevelmaterialen zoals metselwerk of strak vormgegeven houtwerk;
- De kleurstelling van de gevel is bij voorkeur ingetogen en dient aan te sluiten op de omgeving;
- Detaillering zoals kozijnen, daklijsten, bijzondere onderdelen in de gevels in hout of aluminium, wit tot antraciet van kleur.
- Op het dak liggen keramische pannen, antraciet van kleur.



Erfafscheiding: Ligusterhaag

Erfafscheiding: Elzenhaag

Ontsluitingsweg van halfverharding

Knotwilgen en verlichting aan de ontsluitingsweg

INFRASTRUCTUUR EN GROEN

Wegprofiel en parkeren

De ontsluitingsweg van De Kogge I heeft een smal wegprofiel, circa 3,5m, bestaande uit een halfverharde rijbaan.
Langs de ontsluitingsweg aan de centrale watergang staan knotwilgen en verlichting.
De bewoners parkeren op eigen terrein, minimaal 1 parkeerplaats per woning.
De overige auto's worden geparkeerd op het terrein bij de entree van De Kogge 1.

Erfafscheidingen

Aan de voorzijde van de woning verdienen groene erfafscheidingen zoals hagen de voorkeur boven gebouwde erfafscheidingen. Hierbij dienen inheemse soorten te worden toegepast, zoals liguster, els of veldesdoorn.
Aan de voorzijde van de woning is de erfafscheiding maximaal 1,0m hoog en achter de voorgevel maximaal 2,0m.

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Rotterdam | Middelburg | Leeuwarden | Eindhoven | Deventer

BIJLAGE 4

Transformatie recreatieparken ‘De Maar’, ‘De Kogge 1’ en ‘De Kogge 3’

Medemblik

Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

identificatie	**planstatus**
projectnummer:	datum:
20191876	24-08-2020
projectleider:	opdrachtgever:
C. Tasma	Gemeente Medemblik
auteur(s):	
S.E.H. Lie	

Inhoud

1. Inleiding **3**
- 1.1. Aanleiding 3
- 1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in? 3
- 1.3. Leeswijzer 3

2. Plaats en kenmerken van het project **5**
- 2.1. Plaats van het project 5
- 2.2. Kenmerken van het project 9

3. Kenmerken van de milieueffecten **11**
- 3.1. Geluid 11
- 3.2. Bodem en water 12
- 3.3. Natuur 13
- 3.4. Luchtkwaliteit 13
- 3.5. Risico's op zware ongevallen of rampen en risico's voor de menselijke gezondheid 13
- 3.6. Cultuurhistorie en archeologie 14
- 3.7. Aanlegwerkzaamheden 16
- 3.8. Mitigerende maatregelen 16

4. Conclusie **17**

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Medemblik heeft de intentie om de recreatieve bestemming van de bungalowparken 'De Maar' (Twisk) en 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' (Oostwoud) te wijzigen naar een woonbestemming. Voor de omzetting van de recreatieparken naar een woonbestemming dient een bestemmingsplan te worden opgesteld, voorzien van een juridisch-planologische regeling gericht op de woonbestemming. In het kader hiervan is een bestemmingsplan opgesteld.

In het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D11.2 van de bijlage opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het omzetten van 52 recreatiewoningen naar permanente bewoning. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’. Dit document bevat deze beoordeling.

1.2. Wat houdt een m.e.r.- beoordeling in?

In een m.e.r.- beoordeling wordt getoetst of een m.e.r. procedure doorlopen moet worden. De wettelijke regeling voor de m.e.r.-beoordeling gaat uit van het principe 'nee, tenzij'. Dat wil zeggen, een volwaardige m.e.r.-procedure is alleen noodzakelijk als sprake is van 'belangrijke nadelige gevolgen' die het betreffende project voor het milieu kan hebben. Daarbij moet het bevoegd gezag rekening houden met de omstandigheden zoals aangegeven in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling, te weten:

- de plaats van het project;
- de omvang van het project;
- de kenmerken van de potentiële milieueffecten (in samenhang met de eerste twee criteria).

Het bevoegd gezag dient een m.e.r-beoordelingsbeslissing te nemen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de omvang van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.3. Leeswijzer

Deze m.e.r.-beoordelingsnotitie:

- beschrijft in hoofdstuk 2 de plaats en omvang van het project;
- licht in hoofdstuk 3 de verwachte effecten voor de verschillende milieueffecten toe;
- geeft ten slotte in hoofdstuk 4 de conclusie weer voor de m.e.r.-beoordeling.

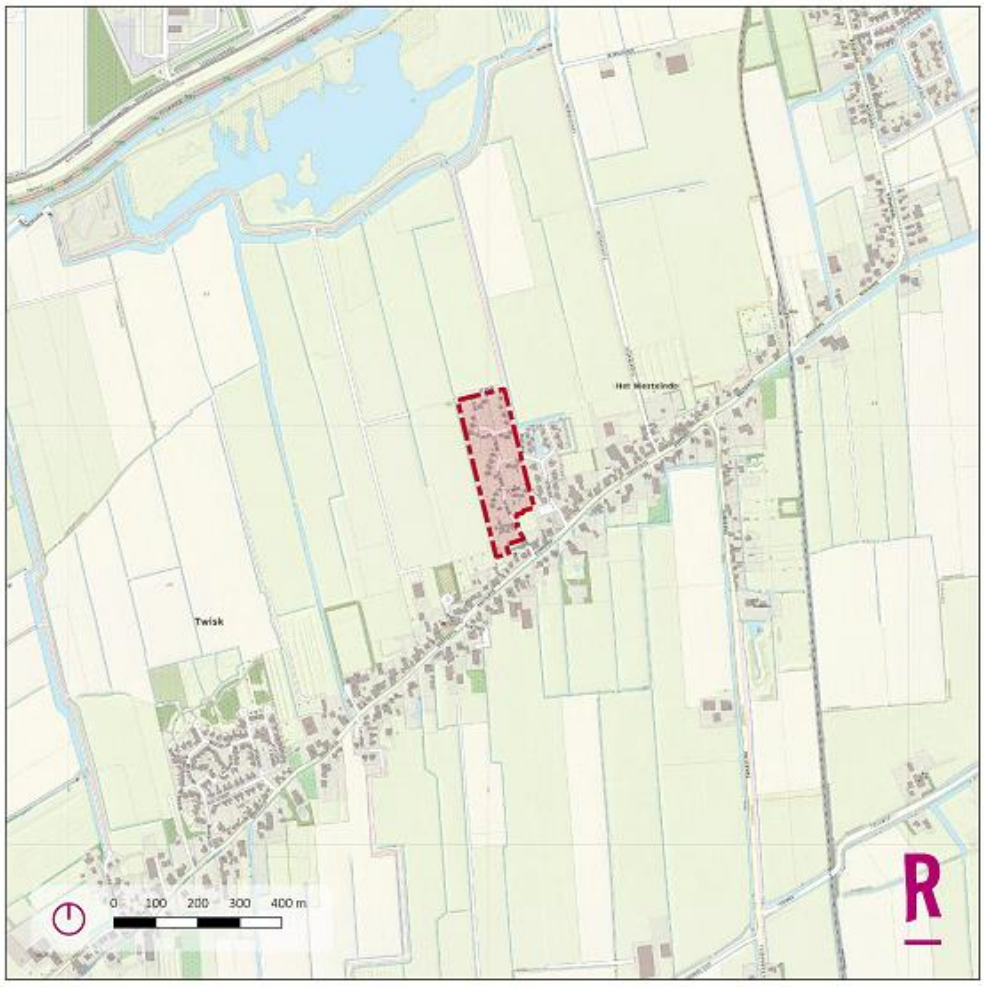
Bij de analyse in hoofdstuk 2 en 3 is gebruik gemaakt van informatie uit de onderzoeken welke te vinden zijn in de bijlagen van het bestemmingsplan.

2. Plaats en kenmerken van het project

2.1. Plaats van het project

De Maar

Bungalowpark 'De Maar' is gelegen aan de Dorpsweg 153 in Twisk en bestaat uit 36 recreatiewoningen. Op figuur 2.1 is het park weergegeven.



Figuur 2.1 Globale ligging plangebied van bungalowpark 'De Maar'

De Kogge 1 en de Kogge 3

Bungalowpark 'De Kogge 1' is gelegen aan Oosteinde 23 te Oostwoud en bestaat uit 15 recreatiewoningen en twee stacaravans. Bungalowpark 'De Kogge 3' is gelegen aan het Oosteinde 35- 1 t/m 5 te Oostwoud en bestaat uit 5 recreatiewoningen. Aan dit park(je) grenst een timmerbedrijf/aannemersbedrijf.

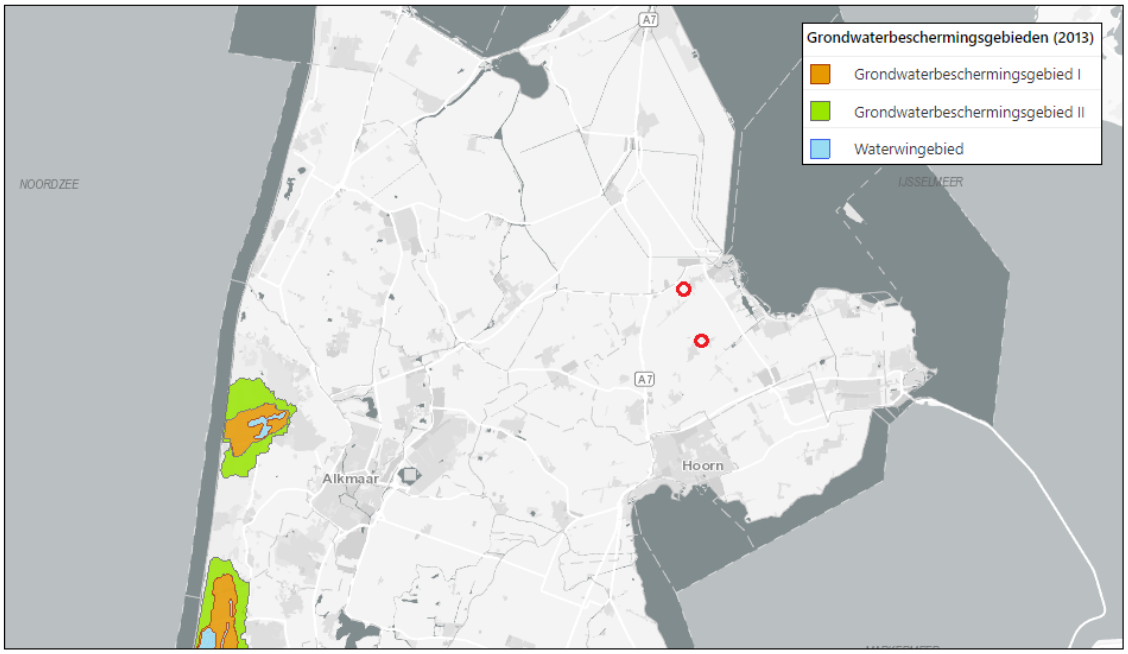
Figuur 2.2 Globale ligging plangebied van de bungalowparken 'De Kogge 1' (r) en 'De Kogge 3' (l)

Bijzondere gebieden en het opnamevermogen van het natuurlijk milieu
Archeologie West-Friesland heeft voor de gemeente Medemblik een beleidskaart archeologie opgesteld, deze is op 28 februari 2019 vastgesteld.

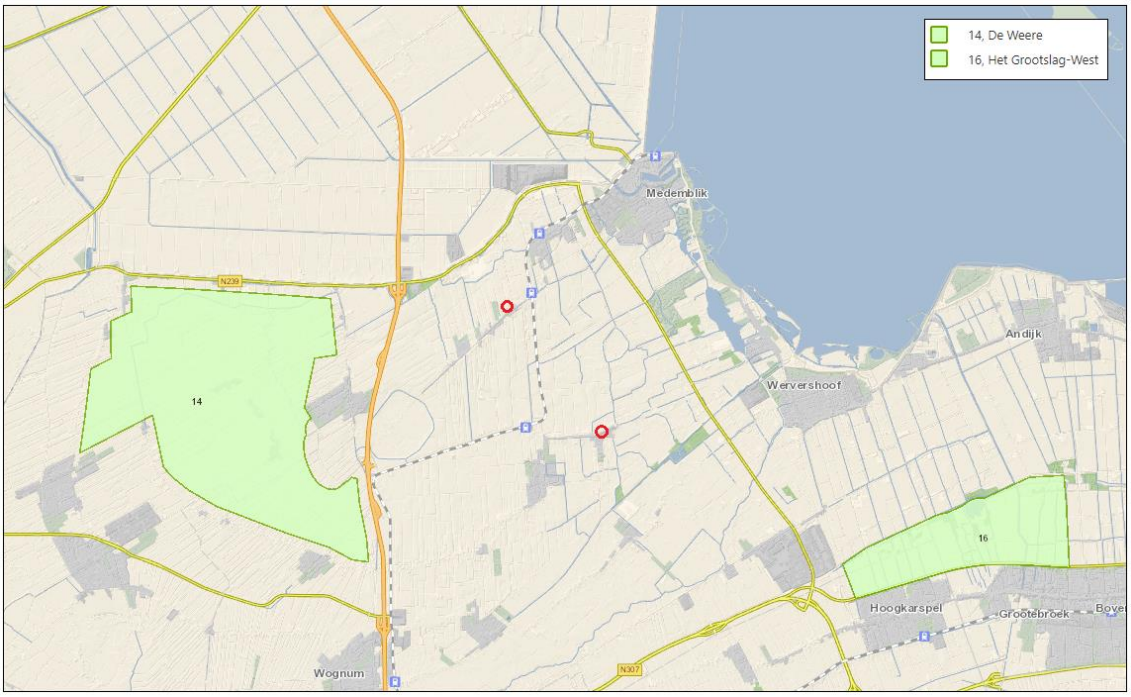
Voor park 'De Maar' gelden de volgende vrijstellingsgrenzen:
- 100 m^2 in het zuidelijke deel: dit betreft de historische kern van Twisk;
- 1.000 m^2 in het grootste deel van het plangebied;
- 2.500 m^2 in een klein deel in het noorden van het plangebied.

Parken 'De Kogge 1'en 'De Kogge en 3' liggen in de historische dorpskern van Oostwoud en hebben een hoge archeologische waarde voor resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Dit is vertaald naar een vrijstellingsgrens van 100 m^2 voor archeologisch onderzoek.

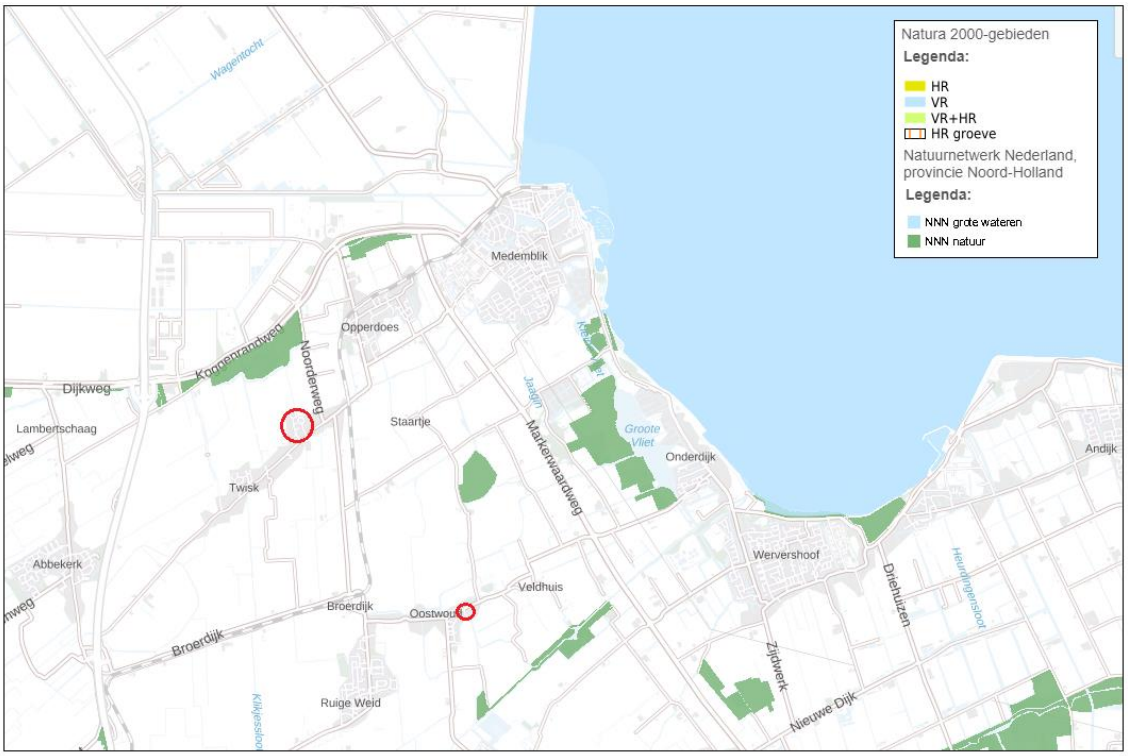
Het plangebied is niet gelegen in een kwetsbaar gebied en/of een gebied met beschermde status zoals grondwaterbeschermingsgebieden (zie figuur 2.3). Ook bevindt het plangebied zich niet in een stiltegebied (zie figuur 2.4). Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000 of Natuurnetwerk Nederland (zie figuur 2.5).



Figuur 2.3 Grondwaterbeschermingsgebieden nabij de planlocaties (rode cirkels) (bron: Provincie Noord-Holland)



Figuur 2.4 Stiltegebieden ten opzichte van de locaties (rode cirkels) (bron: Provincie Noord-Holland)



Figuur 2.5 Natura 2000-gebieden en NNN-gebieden ten opzichte van de locaties (rode cirkels) (bron: Provincie Noord-Holland)

2.2. Kenmerken van het project

De Maar
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de omzetting van de bestemming 'recreatie' naar de woonbestemming. Deze transformatie is van toepassing op alle 36 recreatieve objecten.

De transformatie naar wonen voorziet niet in extra bouwmogelijkheden (anders dan vergunningvrij). De bouwregels zijn afgestemd op de huidige situatie. Bij recreatiewoningen zijn bijgebouwen en aanbouwen niet vergunningsvrij. Door de voorgenomen bestemmingswijziging van recreatie naar wonen gaat het wel mogelijk worden om bijgebouwen en aanbouwen vergunningsvrij te bouwen.

De Kogge 1
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de omzetting van de bestemming 'recreatie' naar de woonbestemming. Deze transformatie is van toepassing op 16 van de 17 recreatieve objecten. De recreatiewoning op nr. 23-1 wordt buiten de planherziening gehouden. De twee stacaravans worden onder de woonbestemming gebracht. Planologisch gezien is er immers ruimte voor de bouw van twee recreatiewoningen. De stacaravans komen daarmee onder het overgangsrecht. Gedurende de planperiode van het (nog op te stellen) bestemmingsplan zijn de stacaravans en het recreatieve gebruik daarvan toegestaan. In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen die de permanente bewoning van de stacaravans uitsluit.

De transformatie naar wonen voorziet niet in extra bouwmogelijkheden (anders dan vergunningvrij). De bouwregels zijn afgestemd op de huidige situatie. Bij recreatiewoningen zijn bijgebouwen en aanbouwen niet vergunningsvrij. Door de voorgenomen bestemmingswijziging van recreatie naar wonen gaat het wel mogelijk worden om bijgebouwen en aanbouwen vergunningsvrij te bouwen. De bouwmogelijkheden kunnen dus door de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen toenemen. Vanwege de beperkte omvang van de kavels zullen de uitbreidingsmogelijkheden (vergunningsvrij bouwen) beperkt zijn.

De recreatiewoningen met onderliggende/bijbehorende grond is in particulier eigendom. De infrastructuur is gezamenlijk eigendom via een verenigingsstructuur. De openbare ruimte incl. riolering etc. is en blijft ook na de bestemmingswijziging in eigen beheer.

De Kogge 3
Op basis van de opgestelde ruimtelijke quickscan is geconcludeerd dat een omzetting van de woonbestemming op dit moment niet haalbaar is voor bungalowpark 'De Kogge 3'. Dit park behoudt dus de bestemming 'Recreatie'. Wel is een wijzingsbevoegdheid opgenomen, zodat te zijner tijd de transformatie naar wonen doorgang kan vinden.

Verkeer en parkeren
De Maar
'De Maar' wordt ontsloten door middel van een doodlopende ontsluitingsweg, een zijweg van de Dorpsweg. De hoofdstraat De Maar heeft een gebogen verloop en heeft enkele doodlopende zijstraten naar kleine clusters met woningen. De straten zijn geasfalteerd en hebben een smal profiel; meestal direct begrensd door hoge hagen, soms zijn er smalle bermen aanwezig. Op de kavels is voldoende ruimte om het parkeren op te lossen. Daarnaast zijn er nog enkele parkeerkoffers aanwezig grenzend aan de ontsluitingsweg, uitgevoerd in halfverharding.

Door de gemeente is een berekening parkeerbehoefte uitgevoerd, zie de betreffende bijlage van het bestemmingsplan. Uitgaande van een parkeernorm van 2,3 pp/wo (koopwoningen, niet-stedelijk,

buitengebied) zijn er 83 parkeerplekken nodig. Er zijn 61 plekken beschikbaar. Dit betekent dat er nog 22 parkeerplekken gerealiseerd moeten worden. Inmiddels zijn deze gerealiseerd. Uit een inventarisatie blijkt dat de 83 parkeerplekken aanwezig zijn.

De Kogge 1
De bestaande infrastructuur bestaat in zijn geheel uit halfverharding (grind) en kent een doodlopende structuur. Het is een zijweg van het dorpslint Oosteinde en is circa 150 m lang.

Aan de voorzijde bij de entree van het park is voldoende ruimte aanwezig voor circa 17 parkeerplaatsen. Daarnaast is er op ieder perceel ruimte voor 1 parkeerplaats op eigen terrein. De parkeernorm vanuit de gemeente is 2,3 pp/wo. Dit betekent dat er voor de 17 woningen op het terrein in totaal 39 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Door de VvE is aangegeven dat het totale aantal parkeerplaatsen op eigen perceel 25 bedraagt, dat op een aantal percelen meerdere parkeerplaatsen zijn en dat op het parkeerterrein voldoende ruimte voor de overige 14 plaatsen is.

De Kogge 3
De bestaande infrastructuur bestaat voor een deel uit halfverharding (grind) en een deel uit klinkerbestrating. Het is een doodlopende zijweg op het dorpslint Oosteinde en is circa 70 m lang (circa 40 m tot aan de 5 woningen).

Aan de voorzijde bij de entree van het park is ruimte voor een aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is er op enkele percelen ruimte voor 1 parkeerplaats. Niet iedere woning heeft een parkeerplaats op eigen terrein. De parkeernorm vanuit de gemeente is 2,3 pp/wo. Dit betekent dat er voor de 5 woningen op het terrein minimaal 12 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. In totaal zijn er 13 parkeerplaatsen op het park.

Gebruik natuurlijke hulpbronnen en productie van afvalstoffen
De beoogde ontwikkeling bestaat uit het omzetten van recreatiewoningen naar permanente bewoning. De woningen zijn al gerealiseerd waardoor het gebruik van bouwmaterialen, natuurlijke hulpbronnen en het ontstaan van afvalstoffen tijdens aanleg niet van toepassing zijn. Afvalstoffen zullen wel ontstaan tijdens de gebruiksfase, maar zijn momenteel al aanwezig.

Verontreiniging, hinder, risico van zware ongevallen en rampen, risico's voor de menselijke gezondheid
Deze thema's komen mede aan bod in het volgende hoofdstuk.

Cumulatie met andere projecten
Voor zover bekend zijn er geen redelijkerwijs te verwachten toekomstige ontwikkelingen in de buurt waarmee cumulatie verwacht kan worden.

3. Kenmerken van de milieueffecten

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste milieueffecten van de beoogde ontwikkeling beschreven. Het is gebruikelijk de milieueffecten van de beoogde situatie te vergelijken met de referentiesituatie. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie inclusief autonome ontwikkelingen. De effectbeoordeling in dit hoofdstuk is gebaseerd op de informatie uit het bestemmingsplan dat voor de beoogde ontwikkeling is opgesteld.

3.1. Geluid

De Kogge 3: Inrichtingslawaai
De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is gevraagd om milieuadvies te geven in verband met planologische strijdigheid. Dit milieuadvies is opgenomen als bijlage bij de ruimtelijke quickscan voor De Kogge 1 en de Kogge 3 (zie de betreffende bijlage van het bestemmingsplan). Uit dit milieuadvies blijkt dat vanwege de korte afstand tussen het bedrijf en de recreatiewoningen op 'De Kogge 3' die eventueel een woonbestemming krijgen, door middel van een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Recreatiewoningen worden in het kader van de milieuwetgeving niet gezien als 'geluidgevoelig object'. 'Gewone' woningen echter wel. Mede daarom is het geluidonderzoek noodzakelijk.

De geluidemissie van het gehele bedrijf, inclusief activiteiten op het buitenterrein, alsmede vervoersbewegingen (zowel op het eigen terrein als ook ten aanzien van Indirecte hinder), moeten inzichtelijk gemaakt worden. Het akoestisch onderzoek dient in overleg met het bedrijf te worden uitgevoerd. Op voorhand is niet in te schatten of de ontwikkeling akoestisch inpasbaar is, dat kan slechts met een akoestisch onderzoek wel of niet worden aangetoond.

Omdat de uitvoering van een akoestisch onderzoek inrichtingslawaai op dit moment niet haalbaar lijkt, vormt dit aspect een belemmering voor de omzetting naar een woonbestemming. Er is daarom voor het bestemmingsplan gekozen voor 'De Kogge 3' de vigerende bestemming te handhaven en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarmee te zijner tijd de bestemming -onder voorwaarden- naar een woonbestemming kan worden getransformeerd.

Wegverkeerslawaai
Voor de drie parken geldt dat de locaties niet zijn gelegen binnen een zone van een (relevante) weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet in principe met een akoestisch onderzoek aangetoond worden of voldaan kan worden aan een goed akoestisch woon- en leefklimaat/de voorkeursgrenswaarden. Echter, gezien de relatief beperkte verkeersintensiteit, de afstand tot de weg en de afscherming door andere gebouwen kan worden aangenomen dat in deze situatie aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kan worden.

Vanuit het aspect geluidhinder zijn er geen negatieve effecten te verwachten voor de locaties wanneer ‘De Kogge 3’ buiten beschouwing wordt gelaten. In het Besluit m.e.r. zijn geen drempelwaarden voor geluid opgenomen wanneer de activiteit planm.e.r.-plichtig, projectm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Het aspect geluid geeft hierdoor geen aanleiding om een planm.e.r.-, projectm.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig uit te voeren.

3.2. Bodem en water

Bodem
Door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is informatie over de bodemkwaliteit van de drie parken gedeeld. Zie hiervoor het advies betreffende de milieuaspecten, opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Op basis van deze beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit van de recreatiepark 'De Maar' en 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' grotendeels geschikt is voor het voorgenomen gebruik. Enkel op het recreatiepark “Kogge 3” zit een loodverontreiniging die risico's kan opleveren voor jonge kinderen. Uit recent onderzoek van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt namelijk dat de opname van lood in verhoogde concentraties in de bodem een nadelig effect kan hebben op het leervermogen van jonge kinderen in de leeftijd van nul tot zes jaar. Kinderen kunnen lood binnenkrijgen als ze tijdens het spelen grond in hun mond stoppen waar kleine deeltjes lood inzitten. Er is geen wettelijke verplichting om dergelijke verontreinigingen met lood te saneren. Vanuit preventief oogpunt is het echter verstandig om de bewoners van recreatiepark 'Kogge 3' op de hoogte te stellen over het feit dat de bodem is verontreinigd met lood en dat deze verontreiniging risico's kan opleveren voor jonge kinderen. Indien er jonge kinderen aanwezig zijn, is het verzoek om de grond zoveel mogelijk te bedekken met gras of tegels.

Ten aanzien van het plangebied is geen sprake van een verdachte locatie, mede gelet op het grondgebruik in het verleden (recreatieve bewoning). In het kader van het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek ook niet noodzakelijk. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van eventuele nieuwe woningen dient te worden aangetoond dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem geschikt is voor het toekomstig gebruik.

Water
Via www.dewatertoets.nl is het plan op 27 mei 2020 aangemeld bij het waterschap (dossiercode 20200527-12-23392). Op basis van de aangeleverde informatie is bepaald dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure 'Geen waterschapsbelang' worden gevolgd voor de watertoets. Dit betekent dat er verder geen contact hoeft op te worden genomen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Tijdens de formele overlegprocedures in het kader van het (voorontwerp) bestemmingsplan zal het Hoogheemraadschap alleen een controle doen of de conclusies kloppen. Indien er tijdens de ter inzage termijn van het bestemmingsplan geen reactie van het Hoogheemraadschap wordt ontvangen, gaat het Hoogheemraadschap akkoord met het plan en kan de berichtgeving van 27 mei 2020 worden beschouwd als het formele wateradvies.

Waterkwantiteit ‘De Maar’
Uit het voorgenomen bestemmingswijziging van recreatie naar wonen blijkt dat het mogelijk is om zonder omgevingsvergunning vergunningsvrij een bijgebouw te bouwen voor de inwoners. Ondanks dat in het bestemmingsplan bouwregels zijn opgenomen om wildgroei aan bijgebouwen te voorkomen om de

parkachtige sfeer in het plangebied te behouden, is het per recreatiewoning wel mogelijk om met maximaal 50 m² uit te breiden. Omdat het om maximaal 36 woningen gaat, kan er in totaal maximaal 1800 m² extra verharding vergunningsvrij worden aangebouwd. Door een dergelijke toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. Het hoogheemraadschap zal echter geen watercompensatie eisen voor dit plan. Het hoogheemraadschap adviseert daarnaast om de greppel die dwars door het gebied van 'De Maar' loopt te verdiepen en verbreden. Vroeger had deze greppel een status van watergang bij het hoogheemraadschap, maar deze is afgewaardeerd. Het verbreden, verdiepen en goed onderhouden van de greppel zorgt ervoor dat de berging toeneemt en dat het hemelwater versneld in het watersysteem kan stromen wanneer het regent. Deze greppel kan zo worden aangepast dat deze onderdeel kan gaan uitmaken van het watersysteem, mits voldoende breed en diep.

De watertoets is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. Negatieve effecten als gevolg van de beoogde ontwikkeling op het watersysteem ter plaatse kunnen dan ook worden uitgesloten. De aspecten bodem en water geven geen aanleiding om een planm.e.r.-, projectm.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig uit te voeren.

3.3. Natuur

Het plangebied betreft recreatieparken die in de huidige situatie intensief in gebruik zijn. Het is daarom niet aannemelijk dat de locatie van betekenis is voor de voorkomende soorten in de beschermde gebieden. Bovendien zijn de locaties op grote afstand van Natura 2000-gebieden gelegen. Ook maken de locaties geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Compensatie of het nemen van extra mitigerende maatregelen is dan ook niet nodig.

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Er is geen sprake van een planm.e.r.-, projectm.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplicht.

3.4. Luchtkwaliteit

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de omvorming van recreatiewoningen naar reguliere woningen. De conclusie is dan ook dat dit plangebied, niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden. Er zijn geen negatieve effecten vanuit het aspect luchtkwaliteit te verwachten. Dit aspect noodzaakt dan ook niet om een planm.e.r.-, projectm.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplicht uit te voeren.

3.5. Risico’s op zware ongevallen of rampen en risico’s voor de menselijke gezondheid

Externe veiligheid
Om te bepalen of in en in de nabijheid van het plangebied risicovolle objecten aanwezig zijn die het plan kunnen belemmeren, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle functies/installaties aanwezig zijn. Ook is in de directe omgeving geen hogedruk aardgasleiding aanwezig die een risico vormt voor de ontwikkeling van het plangebied. Verder vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

Advies Brandweer
In het kader van het vooroverleg is advies gevraagd aan de Brandweer. De Veiligheidsregio heeft in het kader van het op te stellen bestemmingsplan adviezen uitgebracht over de bereikbaarheid en de bluswatersituatie. Met het overnemen van de adviezen wordt de bereikbaarheid en bluswatersituatie substantieel beter. Verwacht kan worden dat dit invloed kan hebben op de mogelijke brandschade. In het advies wordt verder aangegeven dat uit het raadplegen van de risicokaart Noord-Holland blijkt dat omgevingsrisico's voor deze drie deelplannen geen gevaar vormen. Het advies van de Brandweer is opgenomen als bijlage van de toelichting.

Negatieve effecten kunnen vanuit het aspect externe veiligheid uitgesloten worden. Dit aspect noodzaakt dan ook niet om een planm.e.r.-, projectm.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplicht uit te voeren.

Risico's op rampen door klimaatverandering
Er is geen sprake van een toename in verharding, hiervoor hoeven geen compenserende maatregelen genomen te worden. Ten gevolge van de beoogde ontwikkelingen nemen risico's op rampen door klimaatadaptatie niet toe.

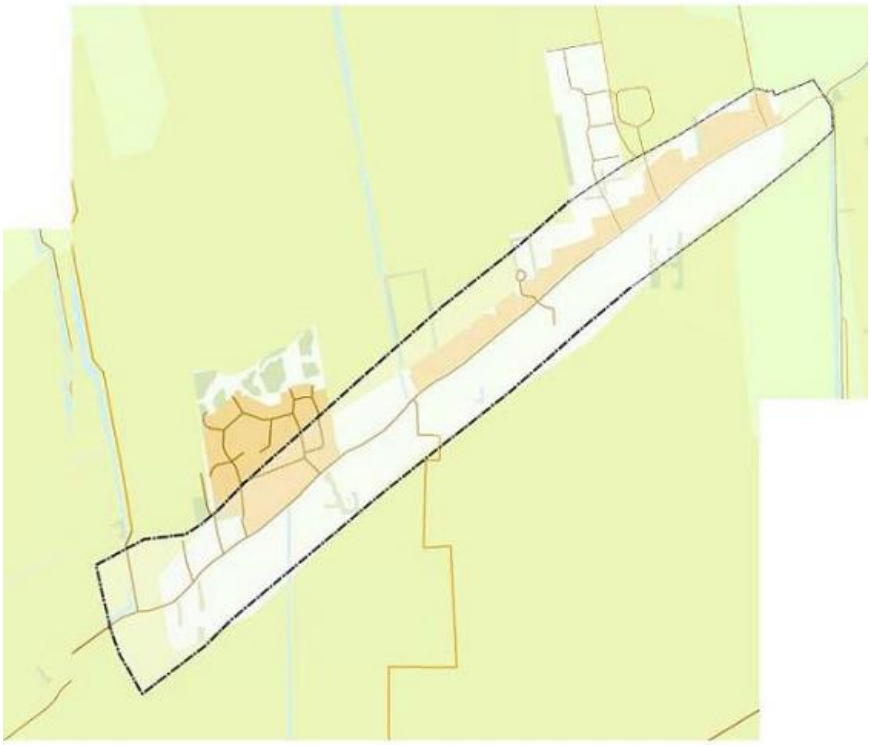
Risico's voor de menselijke gezondheid
Uit toetsing van de verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een belangrijke toename van risico's voor de menselijke gezondheid. Er wordt voldaan aan de normen voor geluid, bodem, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Een significant effect op de risico's voor de menselijke gezondheid is daarmee uitgesloten.

3.6. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie
Een deel van de dorpskern van Twisk is aangewezen als beschermd dorpsgezicht door het Ministerie van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk op 10 februari 1970. Dat deel van de dorpskern is aangewezen als beschermd dorpsgezicht, doordat het een goed bewaard voorbeeld van een langgerekt Westfriese boerderijendorp is. Het vormt hierdoor een historisch waardevol geheel, dat van algemeen belang is vanwege de schoonheid en het karakter ervan.

Twisk is een langgerekt boerderijendorp. Een aantal fasen van de ontwikkeling die de Noord-Hollandse boerderijenbouw heeft doorgemaakt, wordt in Twisk aangetroffen. Uit de bloeiperiode 17de en 18de eeuw zijn verschillende boerderijen overgebleven die goede voorbeelden zijn van de vroegere landelijke bouwkunst. Aan weerszijden van de Dorpsstraat staan Noord-Hollandse 17de- en 18de-eeuwse stolphoeven en 19de-eeuwse hoeven, afgewisseld door karakteristieke arbeidershuisjes.

Het beschermd dorpsgezicht is beschermd gelet op artikel 20 van de Monumentenwet (De Monumentenwet is sinds juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet). Dit houdt niet in dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn, maar door middel van beschermende regels wordt het karakteristieke dorpsbeeld wel veiliggesteld.



Figuur 3.1 Beschermd dorpsgezicht Twisk

Voor zover het plangebied onderdeel uitmaakt van het beschermd dorpsgezicht is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' van toepassing. Hiermee worden negatieve effecten voor het aspect cultuurhistorie uitgesloten. Er geldt geen planm.e.r.-, projectm.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplicht.

Archeologie
Archeologie West-Friesland heeft voor de gemeente Medemblik een beleidskaart archeologie opgesteld, deze is op 28 februari 2019 vastgesteld.

Voor park 'de Maar' gelden de volgende vrijstellingsgrenzen:
- 100 m^2 in het zuidelijke deel: dit betreft de historische kern van Twisk;
- 1.000 m^2 in het grootste deel van het plangebied;
- 2.500 m^2 in een klein deel in het noorden van het plangebied.

Parken 'De Kogge 1'en 'De Kogge en 3' liggen in de historische dorpskern van Oostwoud en hebben een hoge archeologische waarde voor resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Dit is vertaald naar een vrijstellingsgrens van 100 m^2 voor archeologisch onderzoek.

In het kader van het vooroverleg is door Archeologie West-Friesland gekeken naar het aspect archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan. Het volledige advies is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. De dubbelbestemmingen die in vigerend plan van toepassing zijn op de locaties, zijn in dit plan overgenomen. Dit betekent dat een beschermende regeling is opgenomen voor het aspect 'Archeologie'. Er zullen geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd worden. Dit aspect noodzaakt dan ook niet om een planm.e.r.-, projectm.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplicht uit te voeren.

3.7. Aanlegwerkzaamheden

Met de beoogde ontwikkeling worden recreatiewoningen omgezet naar permanente woningen. Er vinden geen aanlegwerkzaamheden plaats.

3.8. Mitigerende maatregelen

- Omdat de uitvoering van een akoestisch onderzoek inrichtingslawaai op dit moment niet haalbaar lijkt, vormt dit aspect een belemmering voor de omzetting naar een woonbestemming. Er is daarom voor het bestemmingsplan gekozen voor 'De Kogge 3' de vigerende bestemming te handhaven en een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, waarmee te zijner tijd de bestemming - onder voorwaarden- naar een woonbestemming kan worden getransformeerd.

4. Conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is in onderdeel D11.2 van de bijlage opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat. De beoogde ontwikkeling bestaat uit het omzetten van 52 recreatiewoningen naar permanente bewoning. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent dat kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'.

De uitgevoerde (milieu) onderzoeken geven ook geen aanleiding om een planm.e.r.-, projectm.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplicht uit te voeren. Er worden geen negatieve effecten verwacht.

BIJLAGE 5

VERZONDEN 2 4 AUG. 2020

Onderwerp:	Transformatie recreatieparken Oostwoud en Twisk Advies bestemmingsplan t.b.v. herbestemming naar Wonen
Aan:	Gemeente Medemblik Afdeling Ruimte t.a.v. Walter Smak
Datum advies:	24 augustus 2020
Kenmerk OD NHN:	OD.318358
Kenmerk gemeente:	-
Contactpersoon:	Klaas Verduin
Doorkiesnummer:	088-1021767 / 06-44760886
E-mail	kverduin@odnhn.nl
Bijlagen:	-
Paraaf afdelingsmanager:	

Samenvatting advies bestemmingsplan	
Bedrijven en milieuzonering	Opgenomen tekst is akkoord.
Bodem	Tekst bestemmingsplan aanpassen conform deze nota. Vanuit preventief oogpunt de bewoners van recreatiepark "Kogge 3" schriftelijk op de hoogte stellen van het feit dat aanwezige loodverontreiniging risico's kan opleveren voor kleine kinderen tot 6 jaar.
Externe veiligheid	Geen belemmering.
Geluid (o.a. wegverkeerslawaai)	Geen belemmering.
Luchtkwaliteit (agv verkeer)	Geen belemmering.
Natuur	Geen belemmering.

1. Inleiding

Op 16 juli 2020 is aan de OD NHN om advies gevraagd over de milieu aspecten, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Transformatie Reacreatieparken 'De Maar', 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3'. (status: conceptontwerp).
Het bestemmingsplan, opgesteld door Rho Adviseurs, d.d. 22 juni 2020 kenmerk: 20191876 is opgesteld om/vanwege de gewenste herbestemming van

de vakantieparken naar Wonen. De huidige bestemming is Recreatie met de functieaanduiding 'vakantiewoningen'. Onder deze bestemming is permanente bewoning strijdig. Het park 'De Kogge 1' krijgt de bestemming Recreatie - "WR-A2".

Bij de totstandkoming van ons advies hebben wij de volgende stukken betrokken:
- *Toekomstscenario "De Maar" (vitaliteitsonderzoek verblijfsrecreatie) van ZKA d.d. 2018;*

2. Advies milieuaspecten

2.1 Bedrijven en milieuzonering / Geluid
Tekst is akkoord, als voor de Kogge 3 een wijzigingsbevoegdheid wordt op genomen en er alleen sprake kan zijn van een wijziging van recreatie woning naar permanente woonbestemming indien de bedrijfsactiviteiten op de Oosteinde 35 worden beëindigd of als uit akoestisch onderzoek blijkt dat er bij de (recreatie-)woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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

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

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

Resultaten
Het bestemmingsplan betreft 3 recreatieparken. Van deze recreatieparken is qua bodem het volgende bekend

"De Maar" nabij Dorpsweg 161 Twisk
Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de Regio West Friesland (2016) is dit recreatieterrein ingedeeld in deelgebied B3, "Wonen na 1980 en Industrie". De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Landbouw en Natuur. Deze kwaliteit is geschikt voor de beoogde functie.

Nabij deze locatie zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Tijdens die onderzoeken zijn in de bodem lichte verontreinigingen aangetroffen. Deze verontreinigingen vormen geen belemmering voor de beoogde functie.

In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van deze locatie geen meldingen opgenomen die een belemmering kunnen vorm voor de beoogde functie.

Op basis van deze beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit van recreatiepark "De Maar" naar verwachting geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

De Kogge 1 nabij Oosteinde 23 Oostwoud
Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de Regio West Friesland (2016) is dit recreatieterrein ingedeeld in deelgebied B2, "Wonen voor 1980". De kwaliteit van

de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Wonen. Deze kwaliteit is geschikt voor de beoogde functie.

Van deze locatie is ook een verkennend bodemonderzoek van Landview beschikbaar met kenmerk 295594 d.d. 1 november 1995. Tijdens dit onderzoek is zintuiglijk bij het toegangspad tot de woningen hoogovenslak en mijnsteen aangetroffen. Bij de woningen is zintuiglijk geen bijzonderheden in de bodem aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond lichtverontreinigid is met EOX, kwik en lood. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met chroom en arseen. Deze verontreinigingen vormen geen belemmering voor de beoogde functie.

In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van deze locatie geen meldingen opgenomen die een negatieve invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit.

Op basis van deze beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit van recreatiepart "De Kogge 1" naar verwachting geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

De Kogge 3 nabij Oosteinde 35 Oostwoud
Op basis van de Bodemkwaliteitskaart van de Regio West Friesland (2016) is dit recreatieterrein ingedeeld in deelgebied B2, "Wonen voor 1980". De kwaliteit van de boven- en ondergrond op onverdachte locaties is hier gemiddeld gelijk aan klasse Wonen. Deze kwaliteit is geschikt voor de beoogde functie.

Van de locatie is ook een verkennend bodemonderzoek van Landview beschikbaar met kenmerk 2002421 d.d. 1 juli 2002. Tijdens dit onderzoek is boring 2 zintuiglijk in de ondergrond een lichte carbolineumgeur aangetroffen. Verder is zintuiglijk geen bijzonderheden in de bodem aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK, zink cadmium, koper, kwik en lood. In de ondergrond is bij de carbolineumgeur een matige verontreiniging met PAK aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen en xylenen. Deze verontreinigingen, behoudens aanwezige loodverontreiniging, vormen geen belemmering voor de beoogde functie.
Uit recent onderzoek van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt namelijk dat de opname van lood in verhoogde concentraties in de bodem een nadelig effect kan hebben op het leervermogen van jonge kinderen in de leeftijd van nul tot zes jaar. Kinderen kunnen lood binnenkrijgen als ze tijdens het spelen grond in hun mond stoppen waar kleine deeltjes lood inzitten.

In het historisch bodembestand zijn op en in de directe omgeving van de locatie geen meldingen opgenomen die een negatieve invloed kunnen hebben op de bodemkwaliteit.

Op basis van deze beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit van recreatiepark "Kogge 3", behoudens de loodverontreiniging, naar verwachting geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Conclusie
Uit de beoordeling blijkt dat de bodem bij de recreatieparken op basis van de beschikbare informatie grotendeels geschikt is voor het beoogd gebruik. Enkel op het recreatiepark "Kogge 3", zit een loodverontreiniging die risico's kunnen opleveren voor jonge kinderen.
Uit recent onderzoek van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt namelijk dat de opname van lood in verhoogde concentraties in de bodem een nadelig effect kan hebben op het leervermogen van jonge kinderen in de leeftijd van nul tot zes jaar. Kinderen kunnen lood binnenkrijgen als ze tijdens het spelen grond in hun mond stoppen waar kleine deeltjes lood inzitten.
Er is geen wettelijke verplichting om dergelijke verontreinigingen met lood te saneren.

Vanuit preventief oogpunt is het echter verstandig om de bewoners van recreatiepark "Kogge 3" op de hoogte te stellen over het feit dat de bodem is verontreinigd met lood en dat deze verontreiniging risico's kunnen opleveren voor jonge kinderen. Indien er jonge kinderen aanwezig zijn, is het verzoek om de grond zoveel mogelijk te bedekken met gras of tegels.

Tekst bestemmingsplan
In het bestemmingsplan staat vermeld dat er met betrekking tot de recreatieparken er geen sprake is van verdachte locaties. Dit is niet helemaal correct. Hierin dient namelijk nog te worden vermeld dat op basis van huidige gegevens de loodverontreiniging bij het recreatiepark Kogge 3 de eerder genoemde gezondheidsrisco's kan opleveren voor kleine kinderen tot 6 jaar.

Advies
Tekst bestemmingsplan aanpassen conform deze nota. Vanuit preventief oogpunt de bewoners van recreatiepark "Kogge 3" schriftelijk op de hoogte stellen van het feit dat aanwezige loodverontreiniging risico's kan opleveren voor kleine kinderen tot 6 jaar.

2.3 Externe veiligheid
De gebieden bevinden zich niet in een invloedsgebied van risicovolle activiteiten en de herbestemming maakt geen nieuwe risicovolle activiteiten mogelijk. Een nadere beoordeling is niet noodzakelijk. Geen opmerkingen.

2.4 Luchtkwaliteit
De herbestemming doet het aantal woningen of gebruiksmogelijkheden in relatie tot luchtkwaliteit niet toenemen. Een nadere beoordeling is niet noodzakelijk.

2.5 Natuur
Het plan bevat geen wijzigingen die invloed kunnen hebben op zowel het aspect soortenbescherming als het aspect gebiedsbescherming in de te herbestemmen gebieden. Geen bomenkap en geen sloop van objecten wordt in voorzien. Geen opmerkingen.

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

BIJLAGE 6

Document	Archeologisch, Cultuurhistorisch en Aardkundig advies
Plangebied	Recreatieparken 'De Maar', 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3, gemeente Medemblik
Adviesnummer	20148
Opsteller(s)	C.M. Soonius (senior archeoloog) & A.S. de Groot (archeoloog)
Datum	12-08-2020

Advies	Aanpassen paragraaf in de toelichting. Beleidskaart archeologie verwerken op de verbeelding en in de regels.

Archeologisch, Cultuurhistorisch en Aardkundig advies

1. Inleiding

Op verzoek van de gemeente Medemblik (contactpersoon: W. Smak) is gekeken naar het aspect archeologie, cultuurhistorie en aardkundige waarden met betrekking tot het voorontwerp bestemmingsplan Transformatie recreatieparken 'De Maar', 'De Kogge 1'en 'De Kogge 3' in de gemeente Medemblik.[1] Bungalowpark 'De Maar' ligt aan de Dorpsweg 153 in Twisk (afb. 1 en 2).
Bungalowpark 'De Kogge 1' is gelegen aan Oosteinde 23 in Oostwoud en bungalowpark 'De Kogge 3' ligt aan Oosteinde 53 (afb. 2). Doel van het bestemmingsplan is om de enkelbestemming recreatie om te zetten in wonen om permanente bewoning mogelijk te maken. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe woonlocaties en er zijn niet veel extra bodemingrepen voorzien.
In hoofdstuk 4 van het voorontwerp worden de ruimtelijke aspecten behandeld. In onderhavig advies wordt een voorstel voor een nieuwe tekst voor paragraaf 4.3 gegeven. Sinds de totstandkoming van de vigerende bestemmingsplannen is de beleidskaart archeologie vastgesteld. Hierin zijn de vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek nader onderbouwd. Aan het eind van dit document staan de regels Waarde-Archeologie verwoord. Tevens wordt in onderhavig adviesdocument kort aandacht besteed aan de aanwezige cultuurhistorische en aardkundige waarden.

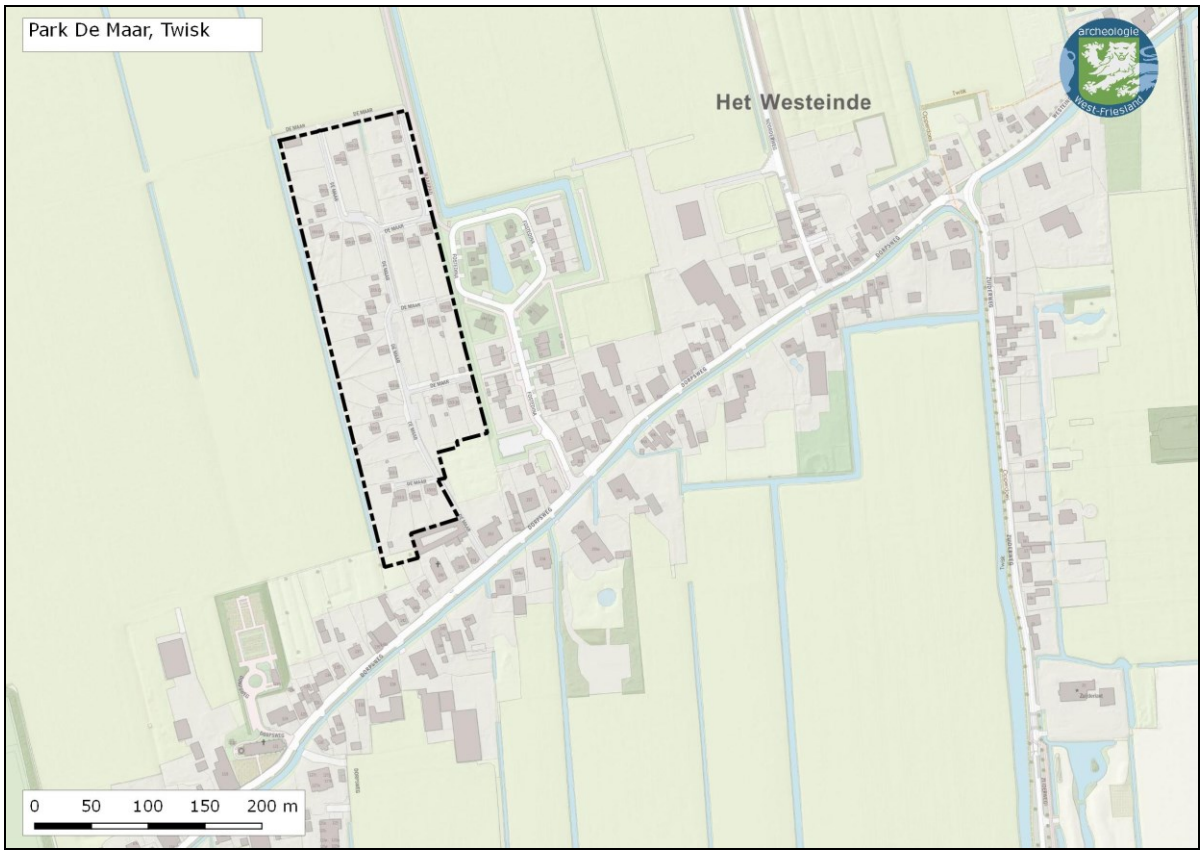
2. Beleidskaart archeologie

Archeologie West-Friesland heeft voor de gemeente Medemblik een beleidskaart archeologie opgesteld.[2] Deze kaart is op 28 februari 2019 vastgesteld. De vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek zijn voor de beleidskaart nader onderbouwd. Voor de beleidskaart zijn de waarde en de begrenzing van de historische dorpslinten nader gespecificeerd, onder andere aan de hand van verschillende historische kaarten. Voor het buitengebied zijn onder andere bodemkaarten gebruikt om de archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie nader te specificeren.
Voor plangebied 'De Maar' in Twisk geldt grotendeels een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie met een vrijstellingsgrens van 1.000 m^2 (afb. 3). Dit betekent een lastenverlichting in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan. Plangebieden 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' liggen in de historische kern van Oostwoud en hebben een hoge archeologische waarde voor de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Dit is vertaald naar een vrijstellingsgrens van 100 m^2 en komt overeen met de vrijstellingsgrens in het vigerende bestemmingsplan (afb. 4).

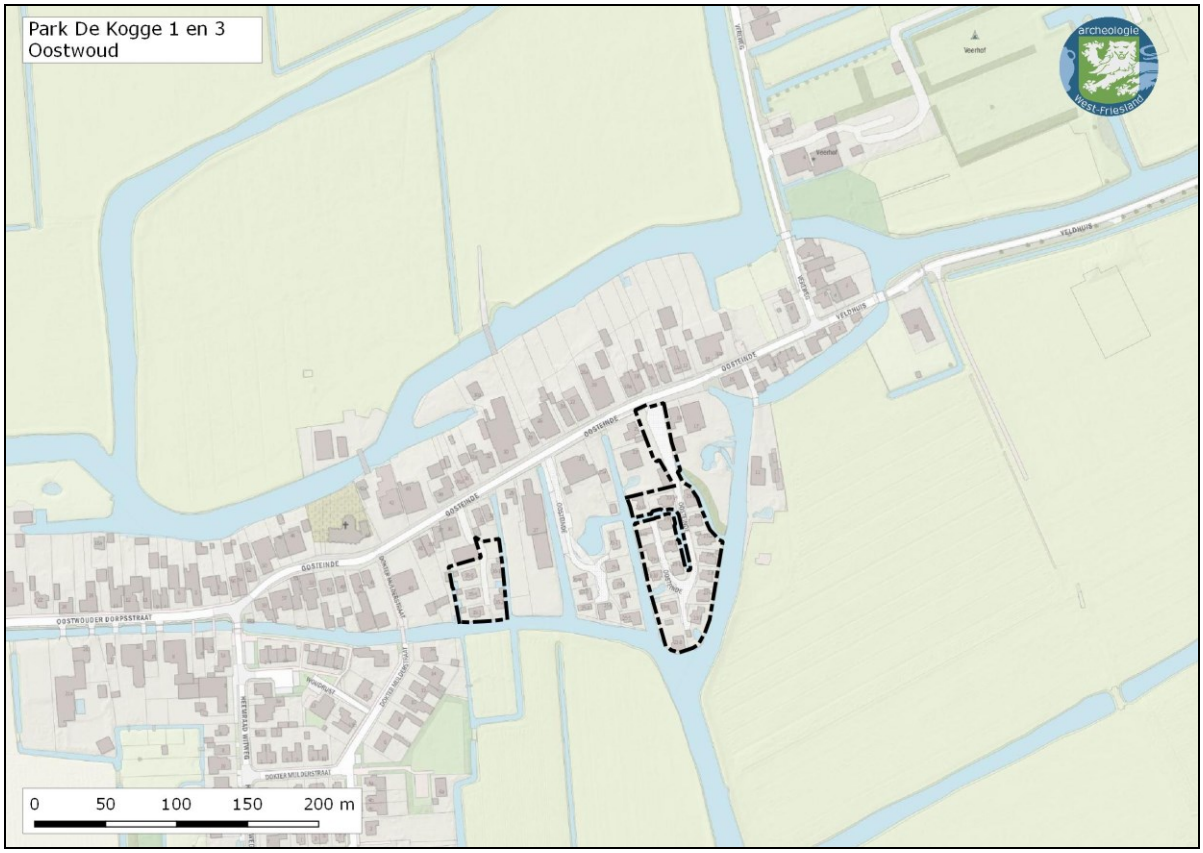
[1] Rho 2020. NL.IMRO.0420.BPMaarKoggeTwisk-VO01.
[2] Soonius & van Leeuwen 2018.

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

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl



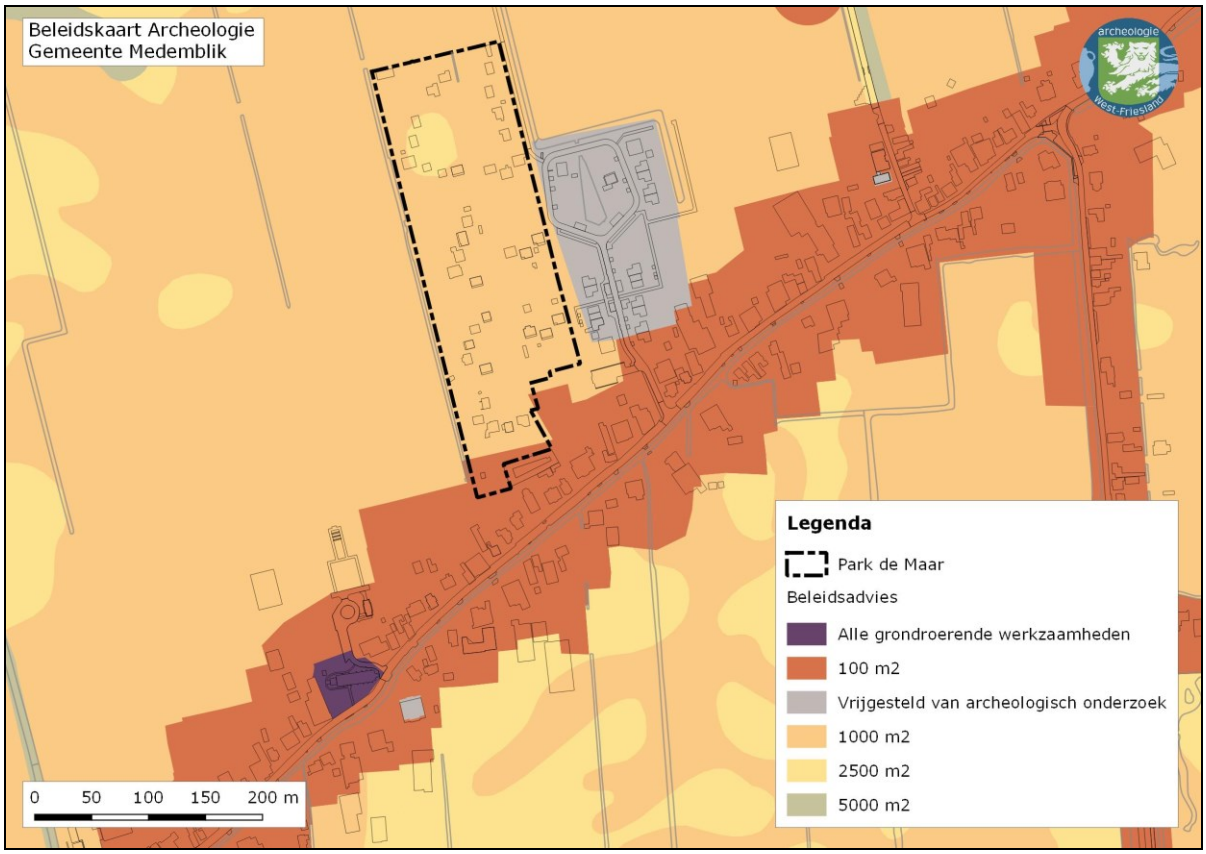
Afbeelding 1. Ligging bungalowpark 'De Maar' in Twisk op een topografische kaart (bron: PDOK).



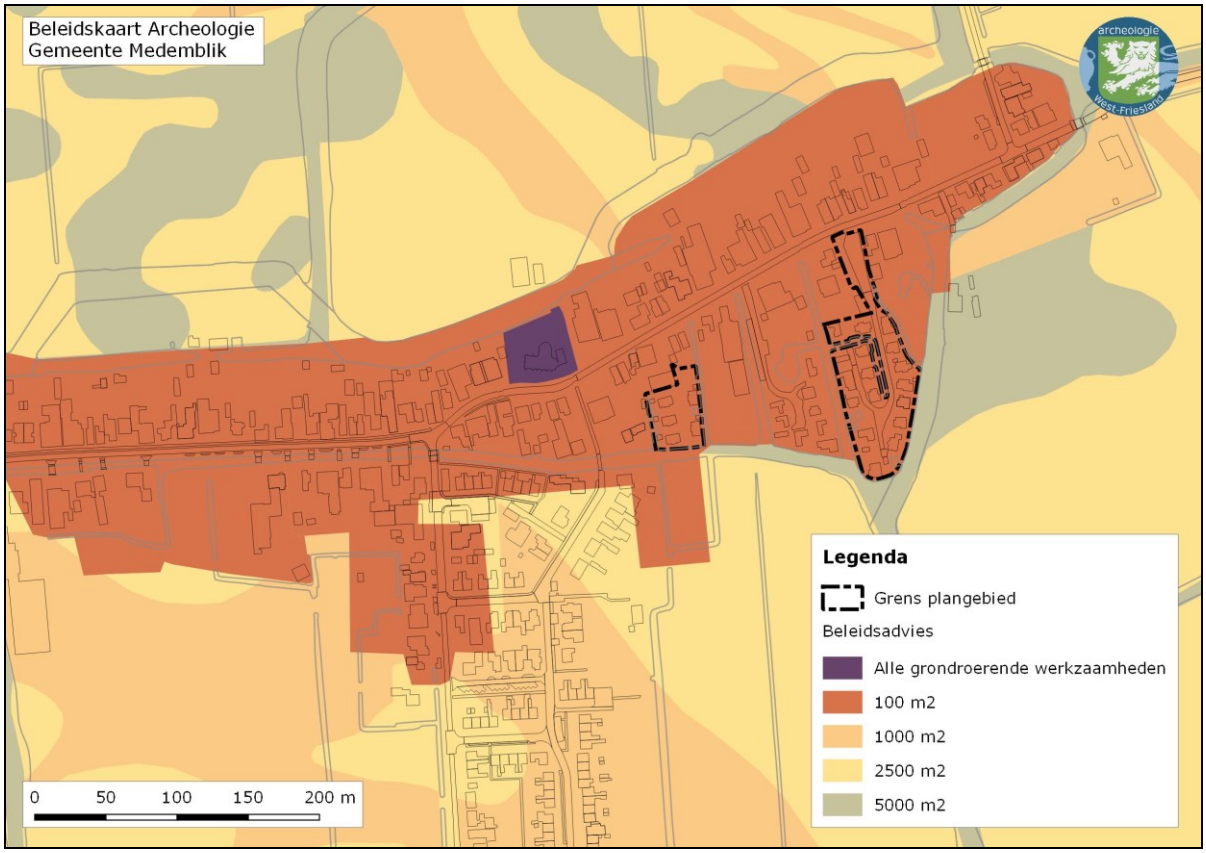
Afbeelding 2. Ligging park 'De Kogge 1' (r) en 'De Kogge 3' (l) in Oostwoud op een topografische kaart (bron: PDOK).

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

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl



Afbeelding 3. Ligging bungalowpark 'De Maar' op de beleidskaart archeologie.



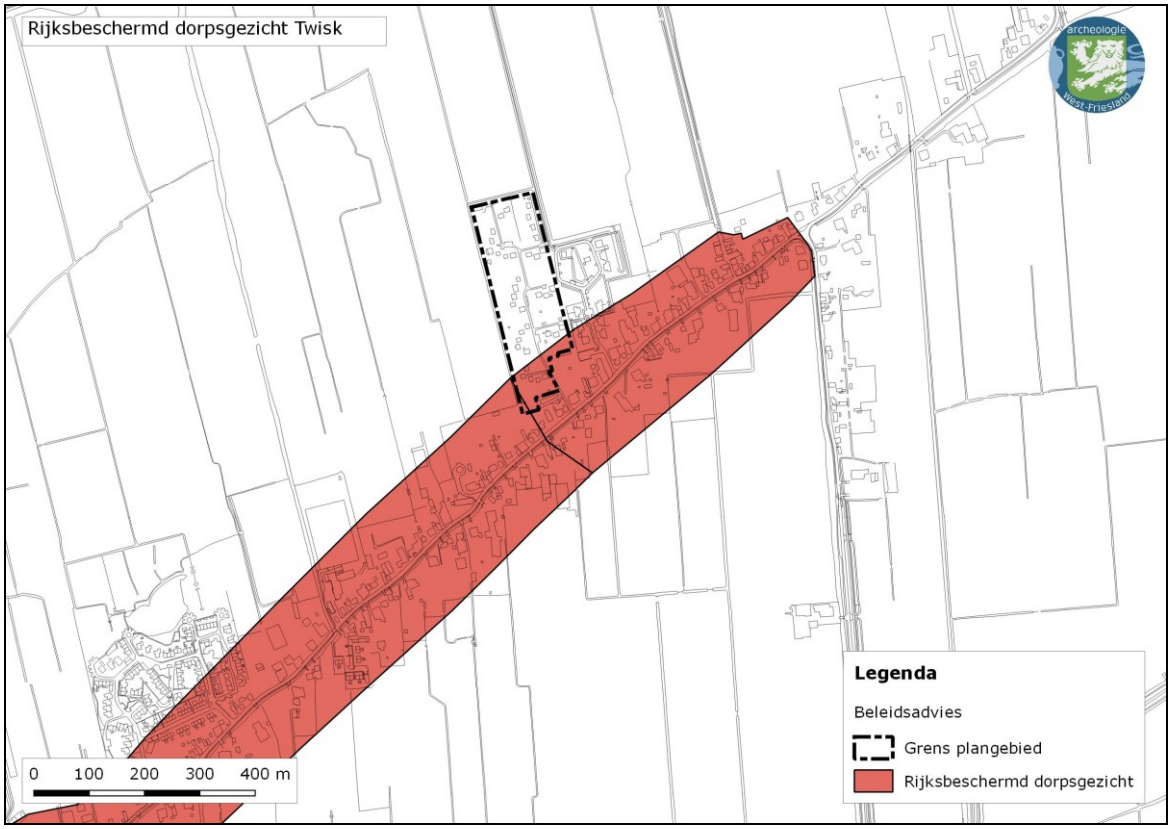
Afbeelding 4. Ligging park 'De Kogge 1' (r) en 'De Kogge 3' (l) op de beleidskaart archeologie.

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

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

3. Cultuurhistorische achtergrond

Het dorp Twisk is een bewoningslint dat waarschijnlijk in de Late Middeleeuwen (11de of 12de eeuw) is ontstaan. Aan dit lint is een hoge archeologische waarde toegekend voor de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd (monumentnummer 14822, CHW code WFR325A). De Dorpsweg is een binnenwaterkerende kade of dijk van historisch-geografische waarde (CHW code WFR196G). De bijbehorende lineaire nederzetting uit de Middeleeuwen is van hoge historisch-geografische waarde (CHW code WFR431G). De middeleeuwse bebouwing van Twisk ligt vermoedelijk met name (of misschien wel uitsluitend) langs de noordzijde van het dorpslint. De dorpskern van Twisk is door het Rijk in 1970/1974 aangewezen als beschermd dorpsgezicht (afb. 5). Het gaat om een goed bewaarde historisch stedenbouwkundige structuur in de vorm van een langgerekt boerderijdorp (CHW code WFR004B). In het vigerend bestemmingsplan heeft de dorpskern van Twisk een dubbelbestemming Waarde – Beschermd dorpsgezicht. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de bescherming van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, de schoonheid en het karakter van het beschermde dorpsgezicht.



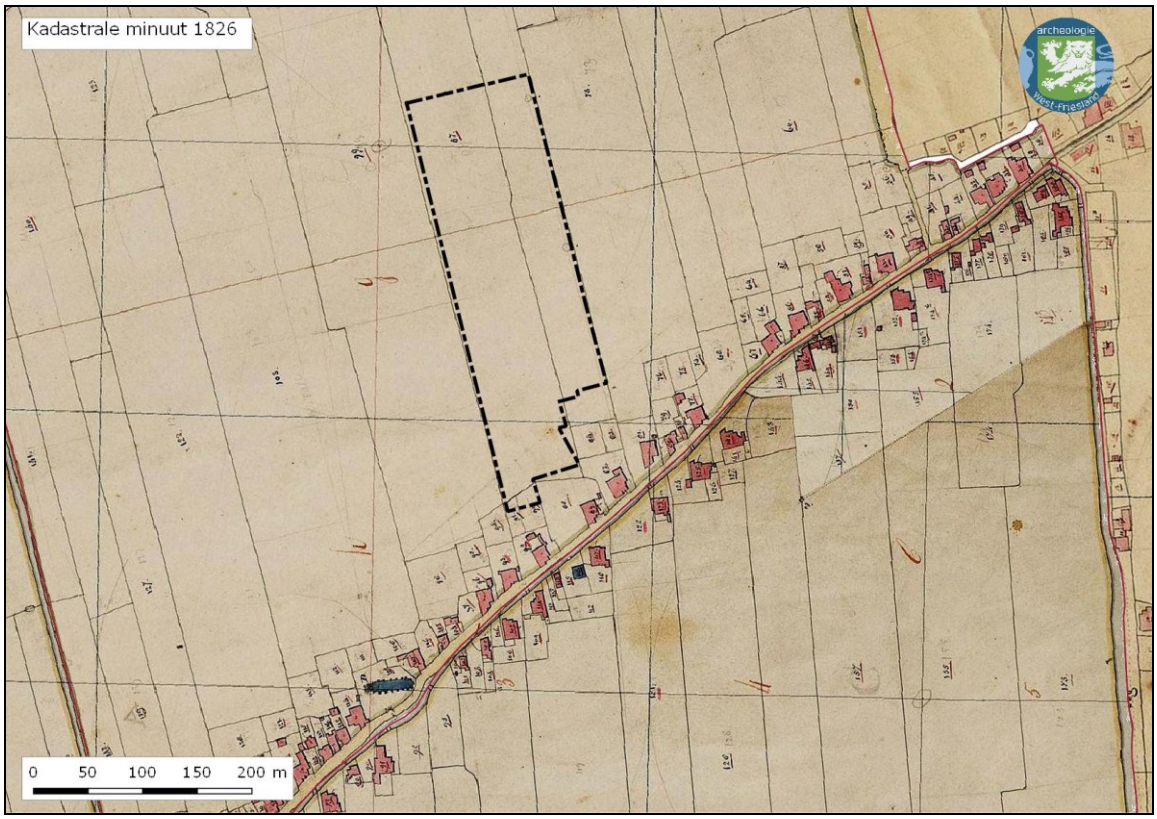
Afbeelding 5. De ligging van plangebied 'De Maar' ten opzichte van het beschermd dorpsgezicht in Twisk.

Het Oosteinde in Oostwoud is een binnenwaterkerende kade of dijk van historisch-geografische waarde (CHW code WFR194G). Aan het dorpslint van Oostwoud is tevens een hoge archeologische waarde toegekend (monumentnummer 14819, CHW code WFR322A). Waarschijnlijk is de omgeving van Oostwoud in de 12de eeuw ontgonnen.

Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal. De historische dorpslinten zijn bijvoorbeeld duidelijk zichtbaar op de kaart van Johannes Dou uit 1651-1654 en de kadastrale minuutkaarten uit 1825/1826. Op de kadastrale minuutkaarten zijn de vele stolpboerderijen en de historische waterlopen goed te zien (afb. 6 en 7). De historische waterlopen en verkaveling in de omgeving van het plangebied zijn grotendeels nog intact. Deze structuren dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Binnen de plangebieden is op de kadastrale minuutkaart geen bebouwing zichtbaar. Binnen het noordelijk deel van plangebied 'De Kogge 1' is wel bebouwing aanwezig op de hier niet afgebeelde 17de-eeuwse kaart van Dou.

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

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl



Afbeelding 6.De ligging van het plangebied 'De Maar' (zwarte stippellijn) op de kadastrale minuutkaart uit 1826 (bron: beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

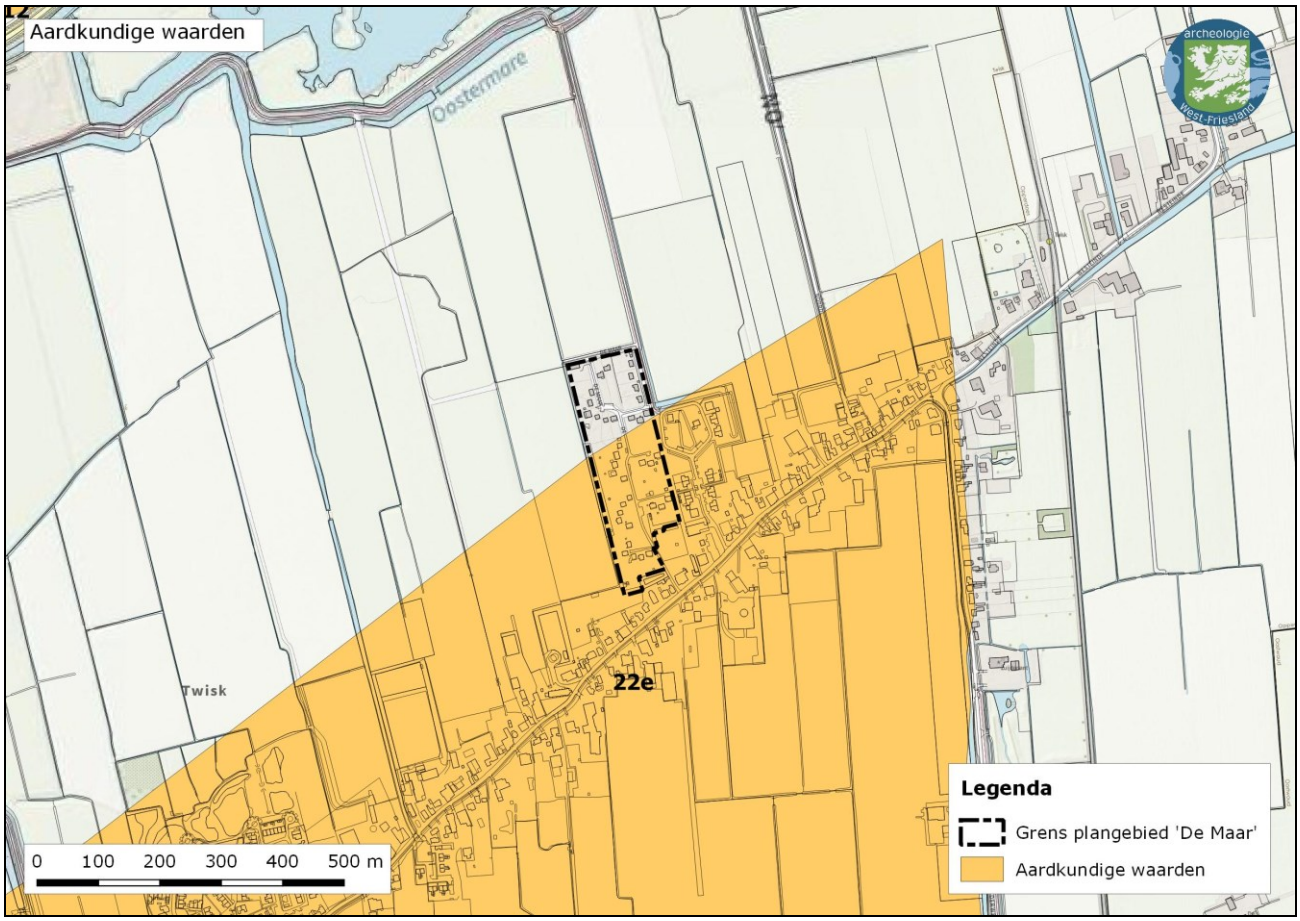
Afbeelding 7. De ligging van de plangebieden 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3'(zwarte stippellijnen) op de kadastrale minuutkaart uit 1825 (bron: beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

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

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

4. Aardkundige waarden

De getij-inversierug en welvingen bij Twisk ("kadetjeslanden") zijn door de provincie aangewezen als aardkundig waardevol (nummer 22d, afb. 8). Dergelijke gebieden zijn niet zeldzaam in West-Friesland. Daarnaast zijn de getijwelvingen van Twisk – Abbekerk grotendeels geëgaliseerd. Bebouwing maakt het fenomeen daarbij slecht zichtbaar. Op het Actueel Hoogtebestand Nederland is de loop van de kreekrug nog wel vrij goed zichtbaar. Van belang is dat het gebied niet verder wordt afgegraven of geëgaliseerd. Ter hoogte van de rug zijn poldervaaggronden en tuineerdgronden aanwezig.[3]



Afbeelding 8. De ligging van het plangebied 'De Maar' (zwarte stippellijn) ten opzichte van het door de provincie aangewezen aardkundig waardevolle gebied.

5. Tekstvoorstel paragraaf 4.3

Rijksbeleid archeologie en cultuurhistorie

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet vormt samen met de Omgevingswet het wettelijke fundament voor de cultuurhistorie in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die in 2021 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021. Het betreft dan:

1. Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten
2. Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie

[3] De Straat Milieu Adviseurs 2004, 74-75.

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

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

3. Bescherming van stads- en dorpsgezichten

Zaken zoals het certificeringsstelsel en de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten blijven in de Erfgoedwet.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenwet doorgevoerd via een wijziging van artikel 3.6. lid 2 van *Besluit ruimtelijke ordening*. In de toelichting van een bestemmingsplan moet voortaan het volgende worden opgenomen: Een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierdoor dienen cultuurhistorische waarden dus uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Gemeenten zullen een inventarisatie moeten (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, dus niet alleen de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Dit is één van de pijlers van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo).
De Rijksdienst helpt gemeenten om hieraan te voldoen met de Handreiking erfgoed en ruimte. Hierin staat hoe gemeenten zo'n inventarisatie en analyse kunnen uitvoeren. Ook wordt in deze handreiking aangegeven op welke wijze gemeenten cultuurhistorische waarden kunnen opnemen in een bestemmingsplan, compleet met voorbeeldbepalingen.

Provinciaal beleid archeologie en cultuurhistorie

Structuurvisie 2040

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de 'Structuurvisie 2040 Noord-Holland 2040 –Kwaliteit door veelzijdigheid'. Archeologie is daarin aangewezen als één van de kernkwaliteiten van het landschap. Daarnaast gaat de provincie Noord-Holland uit van een ontwikkelingsgerichte benadering, omdat ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen het landschap vormen, zodat zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. In de bijbehorende Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie heeft de provincie regels geformuleerd omtrent de inhoud van en de toelichting in bestemmingsplannen als er sprake is van provinciaal belang. In een bestemmingsplan moet bijvoorbeeld duidelijk omschreven worden hoe er omgegaan wordt met de cultuurhistorische objecten (waaronder archeologische waarden).

De provincie speelt een belangrijke rol op het gebied van ruimtelijke ordening. Door haar ruimtelijk beleid bepaalt de provincie in belangrijke mate hoe de ruimte in Noord-Holland wordt ingericht. In het licht van de WRO spitst de provinciale rol vanuit cultuur en cultuurhistorie in de ruimtelijke inrichting zich toe op drie terreinen, daar waar de provincie:

- Haar cultuurhistorische provinciaal belang heeft gedefinieerd in de Structuurvisie;
- Wettelijk bevoegd gezag is bij ingrepen die een relatie hebben met cultuurhistorie, bijvoorbeeld bij ontgrondingen of de aanleg van provinciale wegen;
- Initiatiefnemer is bij projecten van het Rijk een (beschermende) taak hebben verkregen, zoals bij de nationale landschappen en Unesco-gebieden.

Op provinciaal niveau is het beleidskader en de leidraad Landschap en Cultuurhistorie van belang voor onderhavig bestemmingsplangebied.

Beleidskader en Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie Noord-Holland. Deze vernieuwde leidraad[4] is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als leidraad voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen. Daarnaast bood het handreikingen aan gemeenten om landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt te gebruiken bij planvorming.

[4] Provincie Noord-Holland 2018.

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

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

De provincie Noord-Holland heeft 10 archeologische gebieden van provinciaal belang gedefinieerd. Het plangebied ligt in een dergelijk gebied: West-Friesland. Als in gebieden van provinciaal belang het maatschappelijk belang dusdanig groot is dat waardevolle archeologische vindplaatsen aangetast moeten worden, vraagt de provincie aan te geven op welke wijze archeologische waarden door compenserende maatregelen in het plan zijn ondergebracht. Bovendien vraagt de provincie de aanwezige waarden te benutten bij de inrichting van een gebied.
Het archeologiebeleid van de provincie Noord-Holland is primair gericht op het behouden van de archeologische waarden in de bodem. Dit is geheel in de 'geest' van het Verdrag van Malta.

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

Archeologie West-Friesland heeft voor de gemeente Medemblik een beleidskaart archeologie opgesteld.[5] De beleidskaart archeologie van de gemeente Medemblik is op 28 februari 2019 vastgesteld.

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

Voor park 'de Maar' gelden de volgende vrijstellingsgrenzen:
- 100 m^2 in het zuidelijke deel: dit betreft de historische kern van Twisk;
- 1.000 m^2 in het grootste deel van het plangebied;
- 2.500 m^2 in een klein deel in het noorden van het plangebied.

Parken 'De Kogge 1'en 'De Kogge en 3' liggen in de historische dorpskern van Oostwoud en hebben een hoge archeologische waarde voor resten uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Dit is vertaald naar een vrijstellingsgrens van 100 m^2 voor archeologisch onderzoek.

6. Bronnen

AHN3 (www.ahn.nl)

Archis 3.0

De Straat Milieu Adviseurs, 2004. Actualisatie Intentieprogramma Bodembeschermingsgebieden. Bescherming en behoud aardkundig erfgoed van de Provincie Noord-Holland, *Rapport B01B0497/tba*, Arnhem.

Provincie Noord-Holland, 2018. Prachtlandschap Noord-Holland. Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (https://leidraadlc.noord-holland.nl/ensembles/west-friesland-midden)

[5] Soonius & van Leeuwen 2018.

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

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

Rho Adviseurs B.V., 2020. Gemeente Medemblik. Bestemmingsplan Transformatie recreatieparken 'De Maar', 'De Kogge 1'en 'De Kogge 3'(voorontwerp: 22-06-2020). NL.IMRO.0420.BPMaarKoggeTwisk-VO01. Rho Adviseurs B.V.

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

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

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

7. Regels Waarde-Archeologie

Artikel ** Waarde – Archeologie X

**.1 Bestemmingsomschrijving

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

**.2 Bouwregels

**.2.1 Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

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

**.2.2 Advies archeoloog

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

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

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

**.2.4. Uitzondering onderzoeksplicht

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

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

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

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

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

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

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

**.3.2 Het bepaalde in lid **.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet dieper gaan dan 35 cm beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 100 m² beslaan.

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

**.3.4 Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, moet door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:
a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en:
b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

**.3.5 Indien uit het in lid **.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

****.4. Wijzigingsbevoegdheid**

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

Artikel ** Waarde – Archeologie X

****.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

**.2 Bouwregels

**.2.1 Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m², moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

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

**.2.2 Advies archeoloog

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

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

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

**.2.4. Uitzondering onderzoeksplicht

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

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

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

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

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

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

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

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

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

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

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

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

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

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

.4. Wijzigingsbevoegdheid

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

Artikel ** Waarde – Archeologie X

.1 Bestemmingsomschrijving

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

.2 Bouwregels

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

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

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

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

**.2.2 Advies archeoloog

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

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

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

**.2.4. Uitzondering onderzoeksplicht

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

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

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

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

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

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

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

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

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

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

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

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

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

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

**.4. Wijzigingsbevoegdheid

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

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

archeologie@hoorn.nl | www.archeologiewestfriesland.nl

BIJLAGE 7

BRANDWEER

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Gemeente Medemblik
W. Smak
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Datum	4 juni 2019	**Telefoon**	06 12 89 68 64
Onze referentie	UIT-2019-17865	**E-mail**	rsnijders@vrnhn.nl
Uw referentie		**Bijlagen**	2
Uw bericht van	22 mei 2019	**Onderwerp**	Aanvullende informatie Brandveiligheid De Maar

Beste meneer Smak,

Hierbij ontvangt u onze beoordeling van de situatie van het recreatie park De Maar te Twisk. Bij de beoordeling is gekeken welke voorzieningen er aanwezig zouden moeten zijn om het park aan eisen te laten voldoen die gesteld worden aan de openbare ruimte.

Beoordeling
De gehanteerde uitgangspunten en inhoudelijke beoordeling zijn verwoord in de volgende bijlage:
- Bijlage A: Beoordeling bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en brandcompartimenten.
- Bijlage B: Uitgangspunten bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en compartimentering.

Advies
Wij adviseren u uitvoering te (laten) geven aan de opmerkingen in bijlage A

Indien u vragen heeft of als er onduidelijkheden zijn over dit advies zijn wij bereid om telefonisch of bij u op locatie uitleg te komen geven.

Met vriendelijke groet,

Rene Snijders
senior specialist brandveilig bouwen en omgeving

Bijlage A Beoordeling Situatie

Betreft	Bevindingen
Bereikbaarheid	- Vanaf de ingang tot aan het einde van het park is er sprake van een doodlopend einde situatie. - De bestaande rijbaan is smaller dan 5m1 en voldoet daarmee niet aan de voorwaarde voor een doodlopende route. - Wij adviseren de rijbaan te verbreden naar tenminste 3,5m1 en te voorzien van een ontsluiting. - Wij adviseren de rijbaan te verbreden naar tenminste 5m1 indien er niet in een ontsluiting wordt voorzien.
Bluswatervoorziening	- Primaire bluswatervoorziening ontbreekt Wij adviseren om op maximaal 100 meter afstand een voorziening te treffen met een minimale capaciteit van 30m3 per uur. - Wij adviseren om op maximaal 15 m1 van een brandkraan/6m1 van een geboorde put een voorziening te treffen voor het opstellen van een brandweervoertuig. - Dit kan achterwegen blijven indien de rijbaan wordt verbreed naar 5m1.
Brandcompartimentering	- Voor zover vanaf de aangeleverde stukken te beoordelen valt is op te merken dat niet alle bouwwerken zijn ingedeeld in een brandcompartiment. - Wij adviseren om te (laten) inventariseren of er brandoverslag kan plaatsvinden tussen de aanwezige bouwwerken. Dit dient aantoonbaar te worden onderbouwd door middel van een brandoverslag berekening.

Bijlage B Uitgangspunten bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en brandcompartimentering

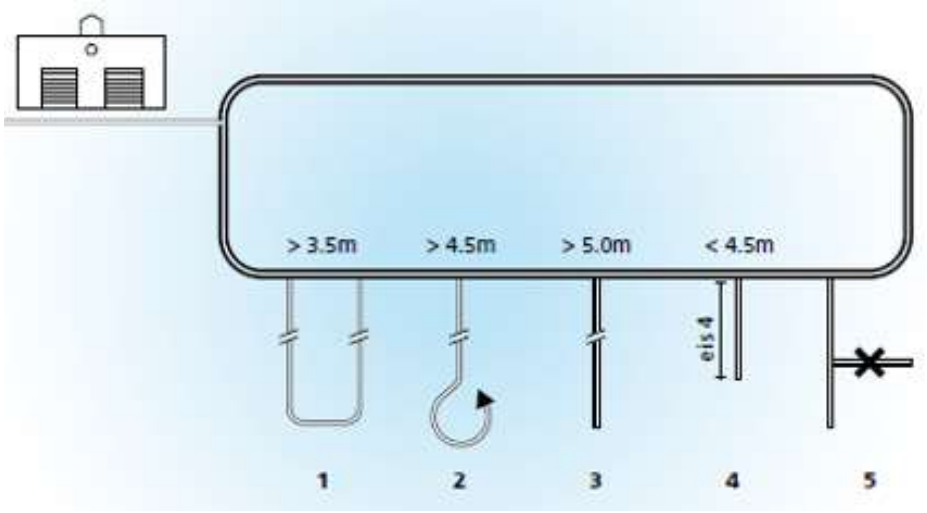
De bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zijn beoordeeld op basis van de landelijke Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland. De indeling in brandcompartimenten is beoordeeld op basis van Bouwbesluit 2012.

Bereikbaarheid

Primair uitgangspunt is dat ieder willekeurig adres (bouwwerk) via een tweede onafhankelijke route bereikbaar is. Als een tweede route geen optie is zijn onder bepaalde omstandigheden ook doodlopende wegen acceptabel. Hieronder is aangegeven onder welke voorwaarden doodlopende routes nog acceptabel zijn.

Doodlopende weg

Een doodlopende weg is een weg die maar op één manier in en uit te rijden is. Er wordt dan per definitie niet voldaan aan het uitgangspunt van een tweede onafhankelijke route. Hieronder zijn verschillende typen doodlopende wegen beschreven.



1. Er is geen sprake van een doodlopende route => de wegbreedte is tenminste 3,5 meter.
2. Er is sprake van een doodlopende route en aan het eind is een keermogelijkheid => de wegbreedte is tenminste 4,5 meter.
3. Er is sprake van een doodlopende route en aan het eind is geen keermogelijkheid => de wegbreedte is tenminste 5 meter.
4. Er is sprake van een doodlopende route, aan het eind is geen keermogelijkheid, de wegbreedte is minder dan 5 meter => lengte doodlopende route is maximaal 40 meter.
5. Er is sprake van een doodlopende route met aftakkingen => per definitie niet acceptabel.

Bluswatervoorzieningen

Bouwwerken moeten een toereikende bluswatervoorziening hebben om te waarborgen dat voor de brandweer een adequate openbare of niet-openbare bluswatervoorziening beschikbaar is. Wanneer geen toereikende openbare bluswatervoorziening aanwezig is, moet worden zorg gedragen voor een toereikende niet-openbare bluswatervoorziening.

Brandcompartimenten

Het primaire doel van een brandcompartiment is te voorkomen dat een brand onbeheersbaar wordt en zich snel uitbreidt naar belendende percelen.

Ligging en omvang

Uitgangspunt is dat iedere besloten ruimte (bouwerk) in een brandcompartiment ligt en zich niet uitstrekt over niet meer dan één perceel.

Perceel

In Bouwbesluit 2012 is geen begripsbepaling opgenomen voor de term “perceel”. Een perceel hoeft niet per definitie samen te vallen met een kadastraal perceel. Het kan voorkomen dat binnen één kadastraal gebied sprake is van meerdere (bouwbesluit)percelen. Andersom kan er echter ook sprake van zijn dat meerdere kadastrale gebieden gezamenlijk als één (bouwbesluit)perceel worden beschouwd. Vanuit onze risicobenadering en de oorspronkelijke doelstellingen van het bouwbesluit is het doel dat privaatrechtelijke belendingen niet betrokken raken bij een incident. Daarom adviseren wij om per (bouwbesluit)perceel niet meer dan één chalet te bouwen. Hiermee wordt redelijkerwijs voorkomen dat er bij een eenmaal ontwikkelde brand meerdere chalets betrokken raken. Daarnaast kan en mag van de brandweer niet verwacht worden dat, bij een brandcompartiment met meerdere chalets, zij kunnen voorkomen dat alle bedoelde chalets betrokken raken bij de brand. Als laatste leert jurisprudentie dat aanwezige privaatrechtelijke verhoudingen relevant zijn bij de vaststelling van de omvang van een bouwbesluitperceel.

Weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo)

In het kader van beheerbaarheid van brand stelt Bouwbesluit 2012 kaders voor de brandcompartimentering en de mate van weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (wbdbo). De uitgangspunten daarbij zijn:

- Een besloten ruimte ligt in een brandcompartiment;
- Een brandcompartiment strekt zich niet uit over meer dan een perceel en heeft een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 500 m^2.
- De wbdbo van het ene naar het andere brandcompartiment is in basis tenminste 60 minuten (NEN 6068) en mag alleen naar 30 minuten gereduceerd worden onder voorwaarde dat de twee beoogde brandcompartimenten op hetzelfde perceel liggen en in het gebouw geen vloer hoger dan vijf meter ligt. Ligt het naburige brandcompartiment op een naburig perceel dan geldt de vereiste wbdbo spiegelsymmetrisch ten opzichte van de perceelsgrens.

BIJLAGE 8

BRANDWEER

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Gemeente Medemblik
W. Smak
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Datum	4 juni 2020	**Telefoon**	06 20 96 42 41
Onze referentie	UIT-2020-20323	**E-mail**	rzuijderwijk@vrnhn.nl
Uw referentie		**Bijlagen**	-
Uw bericht van	2 juni 2020	**Onderwerp**	Aanvullend advies brandveiligheid Kogge 1 en 3. Transformatie van recreatie naar wonen.

Geachte meneer Smak,

Naar aanleiding van ons bezoek ter plaatse ontvangt u hierbij onze aanvullende reactie op de voorgestelde bestemmingswijziging van recreatief verblijf naar wonen op recreatieterrein Kogge 1 en 3, respectievelijk Oosteinde 23 - 1 t/m 17 en Oosteinde 35 - 1 t/m 5 te Oostwoud. Ons adviesverzoek is gebaseerd op de door u aangeleverde informatie.

Beoordeling
De bevindingen en bijbehorende beoordeling is verwoord in de volgende bijlage:

- Bijlage A: Beoordeling situatie

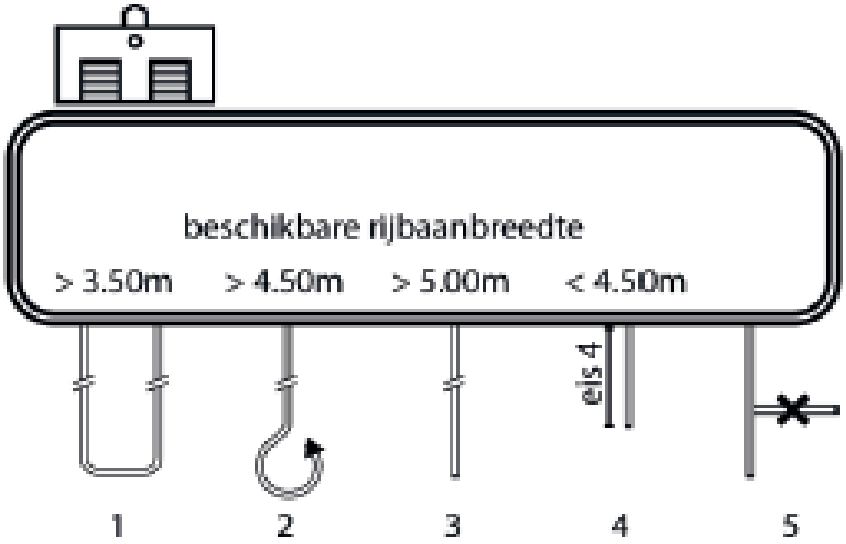
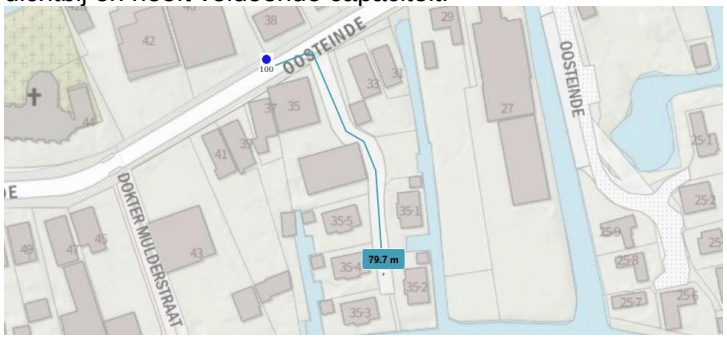
Advies
Wij adviseren u uitvoering te (laten) geven aan de uitgangspunten in bijlage A en B.

Als u nadere toelichting wenst over dit advies, dan kunt u contact opnemen met Ron Zuijderwijk (06 20964241)die als casehouder van Veiligheidsregio Noord-Holland Noord periodiek aanwezig is in het gemeentehuis.

Met vriendelijke groet,

Ron Zuijderwijk
senior specialist brandveilig bouwen en omgeving

Bijlage A Beoordeling Situatie

Betreft	Bevindingen
Bereikbaarheid	Bij zowel recreatieterrein Kogge 1 als Kogge 3 is sprake van doodlopend einden. De toegangswegen op het eigen terrein voldoen niet aan de bijbehorende minimale wegbreedte. Wij adviseren de toegangswegen te verbreden tot een breedte > 5.00 meter. Als deze breedte niet haalbaar is, heeft dat negatieve invloed op het snel en adequaat optreden van de brandweer. Zie hieronder de geaccepteerde doodlopend eind situaties overeenkomstig de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland.  1. Er is geen sprake van een doodlopende route => de wegbreedte is tenminste 3,5 meter. 2. Er is sprake van een doodlopende route en aan het eind is een keermogelijkheid => de wegbreedte is tenminste 4,5 meter. 3. Er is sprake van een doodlopende route en aan het eind is geen keermogelijkheid => de wegbreedte is tenminste 5 meter. 4. Er is sprake van een doodlopende route, aan het eind is geen keermogelijkheid, de wegbreedte is minder dan 5 meter => lengte doodlopende route is maximaal 40 meter. 5. Er is sprake van een doodlopende route met aftakkingen => per definitie niet acceptabel.
Bluswatervoorziening	• Bij recreatieterrein Kogge 3 ligt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening (OBK, 100 mm) binnen 80 meter voldoende dichtbij en heeft voldoende capaciteit. 

	• Bij recreatieterrein Kogge 1 ligt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening op 220 meter onvoldoende dichtbij. Wij adviseren om op de plek van de blauwe pijl in onderstaande afbeelding, een open- of gesloten geboorde put aan te (laten) brengen met een capaciteit van minimaal 1000 liter/minuut. Nabij de geboorde put dient ook een opstelplaats aanwezig te zijn, hiervoor gelden de volgende uitgangspunten: ➢ De afstand tussen een opstelplaats en een open geboorde put mag niet groter zijn dan 2 meter. ➢ De verticale afstand tussen het waterniveau van een geboorde put zonder pomp en de opstelplaats is maximaal 4 meter (in verband met een daling van het waterpeil bij het aanzuigen). ➢ De afstand tussen een opstelplaats en een gesloten geboorde put zonder pomp mag niet groter zijn dan 8 meter.
Brandcompartimenten	Uitgangspunt is dat iedere woonfunctie in een apart brand-, subbrand- en beschermd subbrandcompartiment ligt. Uit de aangeleverde stukken blijkt onvoldoende of dat geborgd is. Wij adviseren u om op te (laten) inventariseren of er brandoverslag kan plaatsvinden tussen de aanwezige bouwwerken (woningen).
Rookmelders	Bij een functiewijziging naar een woonfunctie dient iedere woning voorzien te zijn van een of meer rookmelders overeenkomstig de NEN 2555.

BIJLAGE 9

BRANDWEER

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Gemeente Medemblik
W. Smak
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Datum	21 juli 2020	**Telefoon**	06 52 56 23 39
Onze referentie	UIT-2020-20679	**E-mail**	ldoornbos@vrnhn.nl
Uw referentie	e-mail	**Bijlagen**	-
Uw bericht van	27 juni 2020	**Onderwerp**	Advies Voorontwerpbestemmingsplan De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3.

Geachte meneer Smak,

Hierbij ontvangt u ons advies over het 'Voorontwerpbestemmingsplan De Maar, De Kogge 1 en De Kogge 3' in de gemeente Medemblik.
De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van recreatie-woningen naar een reguliere woonbestemming.

Risicobenadering:
Het maatgevend risico voor alle drie de gebieden is 'brand in de woning'. Vanuit de logica benaderd veranderd de omzetting van recreatief wonen naar permanent wonen niets aan dit maatgevend risico. Er wordt nu al gewoond (al is dat meestal een kleiner aantal dagen per jaar dan bij permanente bewoning) en er is kans op brand in huis.

De cijfers uit de rapportages over woningbrand in de achterliggende jaren laten zien dat er drie belangrijke factoren zijn die de kans op brand en de kans op slachtoffers beïnvloeden.

1. sociaaleconomische factoren (een laag gezinsinkomen is risicovoller);
2. de verminderde/afwezige zelfredzaamheid van bewoners verhoogt de slachtofferkans;
3. ouderen (ouder dan 60 jaar) en kinderen (onder de twaalf jaar) zijn oververtegenwoordigd in de slachtofferstatistiek bij brand.

Aangezien wij geen inzicht hebben in de huidige woonsituatie en de toekomstige woonsituatie kunnen wij geen richting gevende uitspraak doen over de gevolgen van deze bestemmingswijziging. Wel blijkt uit onze overzichten dat de opkomsttijden voor de brandweer naar al deze adressen ruimschoots langer is dan de norm (variërend van 2 tot ruim 4 minuten langer).

Hertog Aalbrechtweg 22, 1823 DL Alkmaar, Postbus 416, 1800 AK Alkmaar, (072) 567 5010, info@vrnhn.nl, www.vrnhn.nl,
Twitter: @vrnhn, KvK: 37158900, BTW: 8125.77.176, IBAN: NL83 BNGH 0285 1080 50, BIC: BNGH NL 2G

Langere opkomsttijd resulteert in het algemeen in een negatief effect op de omvang van brand en op de mogelijkheden voor een succesvolle bestrijding (meer schade aan woning en/of omgeving) en betekent voor de bewoners dat zij bij brand vrijwel geheel zijn aangewezen op de eigen zelfredzaamheid.

Dit is binnen de gemeente Medemblik geen unieke situatie. Momenteel is er een overschrijding van de opkomsttijd bij ettelijke honderden woningen. Zo bezien wijzigt deze omzetting van bestemming het gemeentelijk brand-risicoprofiel niet.
Via doelgroepen beleid en gerichte communicatie is het mogelijk veiliger leven gunstig te beïnvloeden van de groepen die over vertegenwoordigd zijn in de slachtoffer statistieken.

In de bijlagen 4 en 5 bij dit voorontwerp zijn brieven van de Veiligheidsregio gevoegd uit respectievelijk 2019 en 2020 over de verschillende deelplannen m.b.t. de bereikbaarheid en bluswatervoorziening. Met het overnemen van de adviezen wordt de bereikbaarheid en bluswatersituatie substantieel beter. Verwacht kan worden dat dit invloed kan hebben op de mogelijke brandschade.

Omgevingsrisico's:
Uit het raadplegen van de risicokaart Noord-Holland blijkt dat omgevingsrisico's voor deze drie deelplannen geen gevaar vormen.

Met vriendelijke groet,

Leo Doornbos
Expert risico's en veiligheid

BIJLAGE 10

GEMEENTE MEDEMBLIK

RUIMTELIJKE QUICKSCAN
DE KOGGE I EN III TE OOSTWOUD

Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Ruimtelijke quickscan De Kogge I en De Kogge III te Oostwoud

Code 20200031 / 08-06 2020

GEMEENTE MEDEMBLIK 20200031 / 08-06 2020
RUIMTELIJKE QUICKSCAN DE KOGGE I EN DE KOGGE III TE OOSTWOUD

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE **blz**

1. INLEIDING **1**

1. 1. Aanleiding 1
1. 2. Achtergrondinformatie 2
1. 3. Plangebied 4
1. 4. Terreinbezoek 4

2. BELEIDSKADER **5**

2. 1. Rijksbeleid 5
2. 2. Provinciaal en regionaal beleid 6
2. 3. Gemeentelijk beleid 8

3. BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE **10**

3. 1. De Kogge I 10
3. 2. De Kogge III 12

4. KWALITATIEVE TOETSING **15**

4. 1. Situationele criteria 15
4. 2. Omgevingsaspecten 15
4. 3. Ruimtelijke kwaliteitsaspecten 17
4. 4. Planologische toets 20

5. CONCLUSIES EN VOORWAARDEN **22**

5. 1. Conclusies 22
5. 2. Voorwaarden 23

6. PROCES **24**

6. 1. Reacties De Kogge I 24
6. 2. Reacties De Kogge III 24

Bijlage 1 **Advies principeverzoek t.b.v. legalisering recreatiepark De Kogge III naar wonen (Omgevingsdienst Nood Holland Noord, 5 december 2019)**
Bijlage 2 **Verkenning brandveiligheid voor de Kogge I en III (Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, 4 juni 2020)**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente wil de problematiek van permanente bewoning van enkele recreatieparken aanpakken en oplossen. Het betreft de bungalowparken 'De Maar' (Twisk) en 'De Kogge I' en 'De Kogge III' (Oostwoud). Het voornemen is om van bungalowpark 'De Maar' de recreatiebestemming om te zetten in een woonbestemming.

Bijna een jaar geleden is in de commissie Ruimte gesproken over een omzetting van bungalowpark 'De Maar' te Twisk naar een woonbestemming. Met de Vereniging van Eigenaren is vervolgens gesproken over de uitgangspunten voor de transformatie en in het bijzonder over een bijdrage aan het recreatiefonds. Daarnaast is gesproken over brandveiligheidsmaatregelen. Met de provincie is ook overlegd over de omzetting naar Wonen. De aanvankelijke bezwaren van de provincie zijn weggenomen.

Met de motie 'De Maar', aangenomen in de raadsvergadering van 29 september 2016, heeft het College van B en W de opdracht gekregen niet alleen een oplossing te zoeken voor 'De Maar', maar ook voor soortgelijke parken. In het kader van het gemeentelijk uitvoeringsprogramma Verblijfsrecreatie, vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2019, is gesproken met de vertegenwoordigers van de diverse recreatieparken. Daaruit blijkt dat alleen bij 'De Kogge I' en 'De Kogge III', gelegen in Oostwoud, sprake is van een soortgelijk park. Dat wil zeggen: al jarenlang vrijwel 100% permanente bewoning zonder enig recreatief toekomstperspectief, met verblijven die meer de uitstraling hebben van een 'gewone' woning dan een recreatiewoning.

Ook voor 'De Kogge I' en 'De Kogge III' geldt daarnaast dat de parken niet zijn gelegen in een toeristisch aantrekkelijk gebied. Nabij de parken liggen geen ondersteunende voorzieningen of toeristische hotspots. Beide parken hebben geen voorzieningen en zijn dan ook niet ingericht voor toeristisch-recreatief gebruik. Daarnaast is door de gemeente niet stringent handhavend opgetreden.

Met het 'Toekomstscenario 'De Maar' (juli 2018, zie paragraaf Achtergrondinformatie) is er en een antwoord gegeven op welk toekomstscenario het beste past bij bungalowpark 'De Maar'. Geconcludeerd wordt dat *'er duidelijk geen perspectief is vanuit een bedrijfsmatige exploitatie gericht op recreatie. De transformatie van recreatiewoning naar wonen is voor bungalowpark 'De Maar' het meest kansrijke toekomstscenario. Wanneer de infrastructuur eigendom blijft van de VvE 'De Maar' en het huidige inrichtingsniveau min of meer volstaat, heeft de transformatie een grotere kans van slagen'.*

Deze ruimtelijke quickscan voor de bungalowparken De Kogge I en De Kogge III kan beschouwd worden als een vergelijkbaar onderzoek, welke antwoord moet geven op de **vraag welk toekomstscenario het beste past** en of een omzetting naar een woonbestemming voor de beide bungalowparken haalbaar en kansrijk is.

Figuur 1. Ligging bungalowparken De Kogge I (oostelijk gelegen park) en de Kogge III (westelijk gelegen park) te Oostwoud

1. 2. Achtergrondinformatie

Met betrekking tot de omzetting van een recreatiebestemming naar de bestemming 'Wonen' uitte de provincie bij de transformatie van bungalowpark De Maar aanvankelijk bezwaren omdat de omzetting niet zou voldoen aan de kwalitatieve kaders voor nieuwbouw van woningen uit het regionaal (Westfries) afwegingskader. Zo zijn (recreatie)woningen bijvoorbeeld niet gasloos en bestemd voor sociale koop en/of huur. In het voorjaar van 2019 stelde de regio een nieuw kwalitatief afwegingskader voor woningbouw vast. Daarbij is ook besloten om dit afwegingskader niet van toepassing te laten zijn op de omzetting van recreatieparken. Zou dit namelijk wel het geval zijn, dan kan waarschijnlijk geen enkel park in de regio transformeren. Dit is niet in lijn met de regionale visie op de verblijfsrecreatie (Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord, december 2017).
De transformatie heeft geen gevolgen voor het woningbouwcontingent. Dat heeft de provincie met betrekking tot bungalowpark 'De Maar' ook laten weten. Zie hiervoor de 'Memo effect omzetten van recreatiewoningen op de woningbouwprogrammering' van december

2017, die als bijlage 6 is opgenomen in het rapport Toekomstscenario 'De Maar' van juli 2018. In het geval van 'De Maar' is sprake van het omzetten van recreatiewoningen van huishoudens die daar al gedoogd wonen en speelt het omzetten van recreatiewoningen naar woningen dus geen rol in de woningbehoefte en daarmee ook niet in de kwantitatieve woningbouwprogrammering. Alle woningen worden al bewoond en er komen dus geen woningen bij op de markt. Deze zelfde redenering is van toepassing op de situatie in De Kogge I en III. De regionale kwalitatieve kaders zijn niet van toepassing op recreatieparken.

Vitaliteit Verblijfssector Medemblik

In 2017 is een quickscan uitgevoerd naar de vitaliteit van de verblijfsrecreatieparken in de gemeente Medemblik ('Vitaliteit verblijfssector Medemblik', maart 2017). Deze quickscan is uitgevoerd vanuit een bedrijfsmatig en toeristisch-recreatief perspectief. Dit betekent dat per park bekeken is in hoeverre het tegemoet komt aan de wensen van de hedendaagse en toekomstige recreant. Per park resulteert dit in een vitaliteitsdiagnose in het vitaliteitsmodel verblijfsrecreatie op de assen 'kwaliteit' en 'perspectief'. Aanleiding voor het vitaliteitsonderzoek Medemblik betrof de behoefte aan een gedetailleerd beeld van de vitaliteit van haar verblijfsrecreatieparken om beargumenteerd te kunnen aangeven welke verblijfsparken logischerwijs in aanmerking komen voor de pilotfase van het provinciale en regionale proces 'vitale verblijfsrecreatie NHN'.

Het onderzoek vermeld over bungalowpark 'De Maar':
Het huidige bungalowpark De Maar is te klein, ligt op een zwakke toeristisch-recreatieve locatie en heeft geen centrale bedrijfsmatige exploitatie. De accommodaties worden niet of nauwelijks recreatief verhuurd; de toeristische bezetting is er dus nihil of geheel afwezig. Nagenoeg alle bungalows worden al gedurende vele jaren permanent bewoond. Transformatie naar wonen kan overwogen worden. De particuliere eigenaren, verenigd in een VvE, zijn goed georganiseerd en bereid om mee te werken aan de pilot.

Het onderzoek vermeld over 'De Kogge I' en 'De Kogge III' het volgende:
Bungalowpark De Kogge I: De huidige situatie van Bungalowpark De Kogge I komt sterk overeen met Bungalowpark de Maar. Ook voor dit park kan transformatie naar wonen overwogen worden. Echter, de kwaliteit van het park is minder en eigenaren lijken minder sterk verenigd. Onder eigenaren is nog geen volledige overeenstemming over het gewenste toekomstperspectief van het park. Overwogen kan worden om bij een eventuele pilot Bungalowpark De Kogge lll gelijk mee te nemen.

Toekomstscenario 'De Maar' (juli 2018)

Voor bungalowpark 'De Maar' is in aansluiting op de provinciale 'Vitaliteitsscan verblijfsrecreatie' een vervolgproject gestart. Ook liep er een onderzoek, geïnitieerd door de provincie, om inzicht te krijgen in de mogelijke instrumenten voor revitalisering, herstructurering en transformatie voor een vitale verblijfsrecreatie. Binnen dit project was er behoefte om een pilot uit te voeren, om deze instrumenten te onderzoeken. Bungalowpark 'De Maar' in Twisk is uiteindelijk de (enige) pilot geworden en aangedragen door de gemeente Medemblik.

Gemeentelijk uitvoeringsprogramma Verblijfsrecreatie
Een van de doelstellingen die in het uitvoeringsprogramma (vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juli 2019) zijn weergegeven betreft het bieden van een ander toekomstperspectief voor de niet-vitale accommodaties. Op lokaal niveau is er een vitaliteitsscan gedaan naar de vakantieparken in de gemeente Medemblik. Uit deze vitaliteitsscan komt naar voren dat een deel van de parken kan vitaliseren en een deel in aanmerking komt om te transformeren. Om de keuze voor vitaliseren of transformeren te maken, zijn in de voorbereiding van het opstellen van dit uitvoeringsprogramma gesprekken gevoerd met de eigenaren en/of beheerders van de betreffende parken, waaronder 'De Kogge I' en 'De Kogge III'.

1. 3. Plangebied

Bungalowpark De Kogge III is gelegen aan het Oosteinde 35- 1 t/m 5 en bestaat uit 5 recreatiewoningen. Aan dit park(je) grenst een timmerbedrijf/aannemersbedrijf. Bungalowpark De Kogge I is gelegen aan Oosteinde 23 en bestaat uit 15 recreatiewoningen en twee caravans. Op bijgaand figuur is een luchtfoto van beide parken weergegeven.

1. 4. Terreinbezoek

Ten behoeve van het opstellen van deze quickscan heeft op maandag 17 februari 2020 een bezoek plaatsgevonden aan De Kogge I en op vrijdag 21 februari 2020 een bezoek aan de Kogge III. Beide keren is er gesproken met (een afvaardiging van) het bestuur van de Vereniging van Eigenaren. De bevindingen van dit terreinbezoek zijn verwerkt in deze ruimtelijke quickscan.

Figuur 2. Luchtfoto van De Kogge I (r) en De Kogge III (l)

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk vindt een beleidsmatige analyse plaats op het vlak van ruimtelijke ordening met betrekking tot het toestaan van permanente bewoning op de bungalowparken De Kogge I en De Kogge III te Oostwoud. De conclusies van deze analyse zijn opgekomen in de paragraaf Planologische toets.

2. 1. Rijksbeleid

In 2003 heeft de toenmalige minister Dekker (VROM) een verruimd beleidskader geformuleerd voor de omgang met de veelvoorkomende praktijk van permanente bewoning van recreatiewoningen. Het beleid kende een decentrale uitvoering: gemeenten kunnen zelf beslissen hoe met permanente bewoning om te gaan:

- Handhaven van de recreatieve bestemming.
- Gedogen door middel van persoonsgebonden beschikkingen.
- Legalisatie van het gebruik als woning door herbestemming.

Het beleidskader bevatte voorwaarden, waaraan een recreatiepark moest voldoen om voor legalisatie in aanmerking te komen:

- De woning moet op 31 oktober 2003 onrechtmatig worden bewoond; voor complexen geldt dat die in grote mate onrechtmatig moeten worden bewoond.
- De woning moet zijn gelegen buiten waardevolle en/of kwetsbare gebieden, zoals de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, de natuurbeschermingsgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur.
- De woning moet voldoen aan het bouwbesluit voor regulier woningen.
- De bestemmingswijziging mag niet in strijd zijn met de milieuwetgeving.
- De parken mogen niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd.

Het verruimde beleid is vertaald naar de Nota Ruimte die in januari 2006 in werking is getreden. Met het inwerkingtreden van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) per 13 maart 2012 en het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) per 31 december 2012 is de Nota Ruimte komen te vervallen. In de SVIR en de Barro zijn geen specifieke regels inzake recreatiewoningen opgenomen. Het Rijk voert geen ruimtelijk beleid inzake permanente bewoning van recreatiewoningen, maar geeft beleidsvrijheid aan de lagere overheden. De provincie Noord-Holland heeft vanuit provinciaal belang zelf beleid ontwikkeld op dit gebied.

Besluit omgevingsrecht (Bro)

Het Besluit omgevingsrecht biedt de mogelijkheid middels artikel 4, onder 10 om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;

b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden;
c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont; en
d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Wanneer besloten wordt tot permanente bewoning dienen deze aspecten uitvoerig te worden bekeken. In navolgende analyse (zie paragraaf 4.2)) wordt al wel op hoofdlijnen ingegaan op de kwetsbare gebieden en milieuaspecten.

Ladderonderbouwing
Ook als geen sprake is van nieuw ruimtebeslag kan sprake zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dat is het geval als de gebruiksmogelijkheden aanzienlijk worden uitgebreid. In dat geval moet een ontwikkeling dus worden getoetst aan de Ladder.
Een functiewijziging van recreatie naar wonen wordt, in geval van 12 woningen of meer, aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Er worden dan planologisch immers meer dan 12 woningen mogelijk gemaakt, dus moet de behoefte worden beschreven. De recreatiewoningen op De Kogge I en III zijn in de praktijk overwegend al jaren in gebruik als woning. Hieruit blijkt dat er invulling wordt gegeven aan een bestaande behoefte aan de woonfunctie. Daarnaast liggen de beide parken binnen het 'bestaand stedelijk gebied'. Van de zijde van de provincie zijn in het kader van de laddertoetsing daarom geen bezwaren te verwachten op dit punt.

Op een eventuele transformatie van de Kogge I en III is overigens al ambtelijk een positieve reactie ontvangen van de provincie Noord-Holland. Beide recreatieparken zijn gelegen binnen Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)/niet in Landelijk gebied/niet in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Reeds langdurig bewoonde recreatiehuisjes zullen niet als nieuwe woningen meegeteld worden in de woningbouwprogrammering.

2. 2. Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) Noord- Holland
In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 staat dat de provincie inspeelt op de ruimtelijke vraagstukken door mee te veranderen waar nodig en door bestaande kwaliteiten verder te ontwikkelen. 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. Deze visie is verder uitgewerkt langs drie provinciale hoofdbelangen: klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. In de PRV heeft de provincie regels gesteld om deze belangen juridisch te borgen. Gemeenten moeten bij het maken van ruimtelijke plannen deze regels in acht nemen. De PRV is daarmee een kaderstellend instrument van de provincie voor gemeenten.

In de PVR (geconsolideerd, 03 september 2019) is voor recreatiewoningen een apart artikel opgenomen, namelijk artikel 18. Dit artikel stelt onder meer dat een bestemmingsplan niet

voorziet in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen en stacaravans. In de PRV is geen afwijking opgenomen die onder bepaalde voorwaarden permanente bewoning van recreatieverblijven toestaat.

De huidige provinciale verordening laat permanente bewoning van recreatiewoningen niet toe. Dat laat echter onverlet dat recreatiewoningen wel getransformeerd mogen worden naar de bestemming Wonen. De verordening staan een transformatie dus niet in de weg.

Ontwerp Omgevingsverordening NH2020

De belangrijkste onderwerpen uit de Omgevingsvisie worden verankerd in de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Holland. Deze vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De Ontwerp Omgevingsverordening heeft van 18 februari t/m 10 april 2020 ter inzage gelegen. Volgens de planning wordt de Omgevingsverordening NH2020 op 5 oktober 2020 door Provinciale Staten vastgesteld. In artikel 6.13 van de ontwerp-verordening is een soortgelijke bepaling opgenomen als in artikel 18 van de huidige PRV. Dit artikel stelt onder meer dat bij bestaande en nieuwe verblijfsrecreatie alleen in de mogelijkheid voor kort verblijf wordt voorzien waarbij de eigenaar/huurder elders een hoofdverblijf heeft.

De nieuwe omgevingsverordening laat permanente bewoning van recreatiewoningen niet toe. Dat laat echter onverlet dat recreatiewoningen wel getransformeerd mogen worden naar de bestemming Wonen. De nieuwe verordening staat een transformatie dus niet in de weg.

Regionale woonvisie Westfriesland 2017 en structuurschets West-Friesland

De gemeente Medemblik valt binnen het Pact van Westfriesland die de ambitie hebben uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. Er zijn 5 speerpunten die de ankers zijn voor de woonvisie en het RAP (Regionaal Actieprogramma Wonen); bestaande voorraad op peil houden en uitbouwen; vitale kernen; nieuwbouw vooral inzetten op onderscheidende producten; langer zelfstandig wonen bevorderen en flexibel kader met houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Het beleid van de woonvisie wordt niet strak geformuleerd omdat het per situatie ruimte moeten kunnen bieden aan de creativiteit van de inwoners en omdat er ruimte moet zijn voor maatwerkoplossingen. De ambitie is om de woningvoorraad betaalbaar, aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken en te behouden. De grootste opgave ligt niet bij nieuwbouwplannen maar in de bestaande voorraad: het zoeken naar slimme combinaties van betaalbaarheid, duurzaamheid en mogelijkheid om langer zelfstandig te wonen. In 2021 moeten alle woningen in de sociale sector gemiddeld een energielabel B hebben. De uitstraling van een buurt of straat bepaald voor een groot deel de waarde van de woning. De gemeente zorgen daar waar mogelijk voor een kwaliteitsverbetering van het openbaar gebied. Om Westfriesland aantrekkelijk te houden, zullen de kernen behouden of versterkt

moeten worden. Of initiatieven gefaciliteerd kunnen worden hangt af van lokale omstandigheden en bijvoorbeeld de beschikbaarheid van transformatielocaties. Bij het afwegingskader voor nieuwbouwplannen, is de regionale woningbehoefte leidend.

Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord
Met deze visie op de verblijfsrecreatie in Noord-Holland Noord (december 2017) geeft de regio duidelijkheid aan de markt waar het gaat om kansen voor (her)ontwikkelingen en transformatieopgaven. In deze visie kiezen de regiogemeenten, ondernemers en (belangen)organisaties, in NHN voor zeven leidende (ontwikkel)principes in de verblijfsrecreatie. Eén van deze ontwikkelprincipes is 'het creëren van nieuwe waarde voor niet-vitaal aanbod'. Waar mogelijk dient er te worden gezorgd dat niet-vitaal verblijfsaanbod een nieuwe functie met nieuwe waarde krijgt. Dit vanuit de aanpak: één park, één plan. Vanuit deze aanpak worden er vier hoofdkeuzes gepresenteerd:

1. Consolideren van de 'vergane glorie' verblijfsparken; deze parken krijgen geen uitbreidingsmogelijkheden.
2. Kwaliteitsverbetering stimuleren én handhaven op oneigenlijk gebruik (zoals huisvesting en wonen) zodat het park weer naar behoren verblijfsrecretief functioneert.
3. Uitvoeren van een sociale-en veiligheidsaanpak gericht op parken waar kwetsbare groepen mensen gehuisvest worden.
4. Niet-vitaal aanbod indien haalbaar transformeren naar andere functies zoals natuur, wonen en huisvesting van arbeidsmigranten. Daarmee krijgt dit aanbod nieuwe waarde.

2. 3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Gemeente Medemblik
De Structuurvisie Gemeente Medemblik 2012 - 2022 is op 8-02-2013 vastgesteld. In de structuurvisie wordt er over verblijfsrecreatie in het algemeen en bungalowparken in het bijzonder vermeld dat er geen arbeidsmigranten op recreatieparken mogen verblijven. Het betreft namelijk een aantasting van de kwaliteit van de toeristische verblijfsaccommodatie. Permanente bewoning is op bungalowparken en recreatieparken verboden, met het oog op de kwaliteit van de toeristische verblijfsrecreatie. In de structuurvisie staat dat er gestreefd moet worden naar kwaliteitsverbetering van de parken.

Momenteel wordt een nieuwe structuurvisie opgesteld om de parken 'De Maar' en 'De Kogge I en III' te transformeren naar de bestemming Wonen en daarvoor de voorwaarden te formuleren.

Vigerend bestemmingsplan
Voor de beide locaties is het bestemmingsplan Dorpskern I (vastgesteld 2016-09-29) van toepassing. Op basis van het vigerende bestemmingsplan geldt ter plaatse de enkelbestemming 'Recreatie', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de functieaanduiding 'recreatiewoning'. Het maximum aantal wooneenheden bedraagt 17 stuks voor De Kogge I en 5 woningen voor De Kogge III.

Figuur 3. Fragment vigerend bestemmingsplan Dorpskern I

3. BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE

3. 1. De Kogge I

Ruimtelijke typering

Wat nu een vakantiebungalowpark is in Oostwoud was vroeger een camping, camping De Kogge aan het Oosteinde in Oostwoud. In de jaren ’90 van de vorige eeuw hebben de meeste caravans plaatsgemaakt voor vakantiewoningen. De bebouwing is compact: het gebied kenmerkt zich door relatief kleine woningen op een klein perceel. De woningen hebben al dan niet een aan- of bijgebouw. Hoogte: 1 bouwlaag met kap. De woningen zijn veelal direct aan de straat gesitueerd. Dit draagt bij aan het compacte beeld. De verharding bestaat uit halfverharding. Een waterloop doorsnijdt het parkje en draagt bij aan het recreatieve karakter. Het bungalowpark is overwegend verzorgd qua karakter, dit geldt zowel voor de privé tuinen als het openbaar groen.

Bewoning
Huidige situatie kent 17 gebruikers/bewoners. Er zijn op het terrein 2 verblijfsobjecten die recreatief worden gebruikt: het gaat om twee stacaravans. Het is juridisch-planologisch mogelijk om de twee stacaravans te vervangen door recreatiewoningen. Het vigerende bestemmingsplan laat namelijk 17 recreatiewoningen toe.

Tijdens het terreinbezoek aan 'De Kogge I' is door de VvE aangegeven dat de twee stacaravans voorlopig recreatief in gebruik blijven. De VvE heeft eveneens aangegeven dat de bewoner van de woning op nummer 23-1 te kennen heeft gegeven buiten de transformatie gehouden te willen worden. De woning op nummer 23-1 wordt wel permanent bewoond.

Uitgangspunt
- Uitgangspunt is dat de recreatiewoning nr. 23-1 ofwel wordt meegenomen in de bestemmingsplanwijziging, ofwel buiten de planherziening worden gehouden. Naar aanleiding van de reactie op de concept-ruimtelijke quickscan (zie hoofdstuk 6) is besloten deze woning buiten de planherziening te laten.
- Voor de twee stacaravans wordt voorgesteld deze onder de woonbestemming te brengen. Planologisch gezien is er immers ruimte voor de bouw van twee recreatiewoningen. De stacaravans komen daarmee onder het overgangsrecht. Gedurende de planperiode van het (nog op te stellen) bestemmingsplan zijn de stacaravans en het recreatieve gebruik daarvan toegestaan. In het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen die de permanente bewoning van de stacaravans uitsluit. Met het toekennen van de woonbestemming wordt voorgesorteerd op de wenselijke eindsituatie, namelijk dat het gehele park wordt omgevormd naar 'wonen'. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om in 2025 een omgevingsplan voor de gehele gemeente te hebben. Op dat moment kan dan de situatie opnieuw worden bezien.

Ruimtelijke en functionele uitstraling
Namens de vereniging is de wens uitgesproken het huidige functionele gebruik (overwegend wonen) en de huidige recreatieve uitstraling/karakteristiek zoveel mogelijk te behouden en te borgen in de planologische wijziging. Het is niet de bedoeling dat er hoger wordt gebouwd dan de bestaande woningen (1 bouwlaag met kap). Dit betekent dat de huidige woningen die bestaan uit 1 bouwlaag met kap bij voorkeur deze maximale bouwhoogte van 5m behouden. Eventueel kan er vergunningsvrij aan-/bijgebouwd worden.

De huidige woningen zijn opgetrokken uit rode baksteen en hebben een zadeldak afgedekt met antraciete dakpannen. De woningen zijn 7,7m breed en 8,9m diep. Het gehele programma is daarbij op de begane grond voorzien; woonkamer, keuken, badkamer en 2 slaapkamers.

Uitgangspunt is het huidige volume met kleine aan-/uitbouwen. Eventuele kleine bouwkundige aanpassingsmogelijkheden t.b.v. het ouder worden zoals een extra slaapkamer op de begane grond zijn wel wenselijk volgens de bewoners.

Bij recreatiewoningen zijn bijgebouwen en aanbouwen niet vergunningsvrij. Door de voorgenomen bestemmingswijziging van recreatie naar wonen gaat het wel mogelijk worden om bijgebouwen en aanbouwen vergunningsvrij te bouwen. De bouwmogelijkheden kunnen dus door de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen toenemen. Vanwege de beperkte omvang van de kavels zullen de uitbreidingsmogelijkheden (vergunningsvrij bouwen) beperkt zijn.

Eigendomsverhoudingen, openbare ruimte en parkeren
De recreatiewoningen met onderliggende /bijbehorende grond is in particulier eigendom. De infrastructuur is gezamenlijk eigendom via een verenigingsstructuur.
De openbare ruimte incl. riolering etc. is en blijft ook na een eventuele bestemmingswijziging in eigen beheer. Er geldt een parkeernorm van 2,3 inclusief bezoek. De gemeentelijke norm is gebaseerd op CROW. Voor de locatie geldt een norm van 2 excl. bezoek en 2,3 incl. bezoek). Aan de voorzijde bij de entree van het park is voldoende ruimte aanwezig voor circa 17 parkeerplaatsen. Daarnaast is er op ieder perceel ruimte voor 1 parkeerplaats op eigen terrein.

Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is een verkenning van de brandveiligheid uitgevoerd. De resultaten van deze verkenning zijn opgenomen in paragraaf 4.3.

3. 2. De Kogge III

Ruimtelijke typering
De Kogge III betreft een klein bungalowparkje bestaan uit slechts 5 recreatiewoningen. De bebouwing bestaat uit relatief kleine woningen, al dan niet met aan- of bijgebouw. Hoogte: 1 bouwlaag met kap. De woningen zijn gelegen op een betrekkelijk klein perceel en zijn veelal direct aan de straat gesitueerd. Hierdoor ontstaat een compact beeld. De verharding bestaat uit klinkerbestrating. Door de ligging van het parkje en de situering van de bungalows is er een sterke visuele relatie met het aangrenzende buitengebied. Dit draagt bij aan het recreatieve karakter. Het bungalowpark is overwegend verzorgt, dit geldt zowel voor de privé tuinen als het openbaar groen.

Bewoning
De Kogge III bestaat uit 5 woningen die allen permanent bewoont worden.

Ruimtelijke en functionele uitstraling
Ook voor de Kogge III geldt dat het de wens is van de bewoners om het huidige functionele gebruik en de huidige recreatieve uitstraling/karakteristiek zoveel mogelijk te behouden en te borgen in de planologische wijziging. Dit betekent dat de huidige woningen, die bestaan uit 1 bouwlaag met kap, bij voorkeur deze maximale bouwhoogte van 5m behouden. Eventueel kan er vergunningsvrij aan-/bijgebouwd worden.

De huidige woningen zijn opgetrokken uit rood-bruine baksteen, een groene betimmering aan de voor- en achtergevel en hebben een zadeldak afgedekt met antraciete dakpannen. De woningen zijn 6m breed en 10m diep. De woningen zijn allemaal identiek en de bruto oppervlakte is 62,7m² en de berging 9,9m². Het gehele programma is daarbij op de begane grond voorzien; woonkamer, keuken, badkamer en 1 slaapkamer (mogelijk). Op de 1ste verdieping is ruimte voor 2 slaapkamers en een badkamer.

Uitgangspunt is het huidige volume met kleine aan-/uitbouwen. Eventuele kleine bouwkundige aanpassingsmogelijkheden t.b.v. het ouder worden zoals een extra slaapkamer op de begane grond zijn wel wenselijk volgens de bewoners.
Bij recreatiewoningen zijn bijgebouwen en aanbouwen niet vergunningsvrij. Door de voorgenomen bestemmingswijziging van recreatie naar wonen gaat het wel mogelijk worden om bijgebouwen en aanbouwen vergunningsvrij te bouwen. De bouwmogelijkheden kunnen dus door de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen toenemen. Vanwege de beperkte omvang van de kavels zullen de uitbreidingsmogelijkheden (vergunningsvrij bouwen) beperkt zijn. Daarnaast is bekend dat -wat betreft het aanzien van het parkje - de huidige bewoners van De Kogge III unaniem kiezen voor het behoud van de huidige situatie.

Eigendomsverhoudingen, openbare ruimte en parkeren
De recreatiewoningen met onderliggende /bijbehorende grond is in particulier eigendom. De infrastructuur is gezamenlijk eigendom via een verenigingsstructuur.
De openbare ruimte incl. riolering etc. is en blijft ook na een eventuele bestemmingswijziging in eigen beheer. Er geldt een parkeernorm van 2,3 inclusief bezoek. De gemeentelijke norm is gebaseerd op CROW. Voor de locatie geldt een norm van 2 excl. bezoek en 2,3 incl. bezoek). Aan de voorzijde bij de entree van het park is ruimte voor een aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is er op enkele percelen ruimte voor 1 parkeerplaats. Niet iedere woning heeft een parkeerplaats op eigen terrein.

Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is een verkenning van de brandveiligheid uitgevoerd. De resultaten van deze verkenning zijn opgenomen in paragraaf 4.3.

4. KWALITATIEVE TOETSING

4. 1. Situationele criteria

Voor beide bungalowparken geldt dat er al jaren sprake is van vrijwel 100% permanente bewoning. De recreatiewoningen op beide parken hebben meer de uitstraling van een 'gewone' woning dan een recreatiewoning. Er is op beide parken groot draagvlak om de bestemming te wijzigingen in een woonbestemming: met uitzondering van één woning op De Kogge I kan iedere bewoner zich vinden in de voorgestelde bestemmingsplanwijziging. Al in eerdere verkenningen is geconstateerd dat er geen sprake is van enig recreatief toekomstperspectief: zowel de vrijwel 100% permanente bewoning en de toeristisch-recreatieve potentie van de directe omgeving zijn hier debet aan. Leefbaarheidsaspecten c.q. sociale veiligheidsaspecten staan een omvorming naar wonen niet in de weg: de beide parken zijn uitstekend onderhouden, er is geen sprake van verloedering of anderszins onaanvaardbare situaties.

4. 2. Omgevingsaspecten

4.2.1. Aspect natuur

Het gebied ten noorden van Oostwoud is aangemerkt als weidevogelleefgebied. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 200 gebied (IJsselmeer) bedraagt bijna 4 kilometer. Het aspect stikstof is in dit kader niet relevant: het betreft hier alleen het wijzigen van de bestemming. Er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats.

4.2.2. Aspect bedrijven en milieuzonering

De Kogge I
De locatie is gelegen aan de achterzijde van een lintbebouwing en is tevens gelegen aan de buitenzijde van een woonwijk, waar voornamelijk woningen aanwezig zijn. In de directe omgeving van De Kogge I zijn geen bedrijfsbestemmingen gelegen. Het recreatiepark grenst aan de noord, oost- en westzijde aan woonbestemmingen. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' legt geen belemmeringen op.

De Kogge III
Op het adres Oosteinde 35 te Oostwoud staan 5 recreatiewoningen. Adressen: Oosteinde 35-1 t/m 5. De woningen worden feitelijk al jaren permanent bewoond.
Op het adres Oosteinde 35 is ook een timmerbedrijf/aannemersbedrijf aanwezig. Dit bedrijf heeft de bestemming 'Bedrijf' tot en met milieucategorie 3.1. De planologische milieuzonering betreft hier 30 tot 50 meter afhankelijk of de omgeving als een rustig woonomgeving of als gemengd gebied gezien kan worden. Beide afstanden worden niet behaald, de woningen staan allemaal op 30 meter of minder. De Omgevingsdienst Noor-Holland Noord is gevraagd om milieuadvies te geven in verband met planologische strijdigheid.

4.2.3. Aspect geluid

De Kogge III
Vanwege de korte afstand tussen het bedrijf en de recreatiewoningen die eventueel een woonbestemming krijgen, dient door middel van een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Recreatiewoningen worden in het kader van de milieuwetgeving niet gezien als 'geluidgevoelig object'. 'Gewone' woningen echter wel. Mede daarom is het geluidonderzoek noodzakelijk.

De geluidemissie van het gehele bedrijf, inclusief activiteiten op het buitenterrein, alsmede vervoersbewegingen (zowel op het eigen terrein als ook ten aanzien van Indirecte hinder), moeten inzichtelijk gemaakt worden. Het akoestisch onderzoek dient in overleg met het bedrijf te worden uitgevoerd. Op voorhand is niet in te schatten of de ontwikkeling akoestisch inpasbaar is, dat kan slechts met een akoestisch onderzoek wel of niet worden aangetoond.

4.2.4. Aspect geur

De Kogge III
De afgezogen dampen van de spuitcabine dienen, indien deze op de buitenlucht worden geëmitteerd, te voldoen aan de onder in het Activiteitenbesluit in artikel 4.40 onder a of b genoemde voorwaarde. Indien hier momenteel niet aan wordt voldaan, dient dit te worden aangepast zodat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In de huidige situatie dient er ook al aan artikel 4.40, vierde lid te worden voldaan.

4.2.5. Aspect bodem

De bodemkwaliteit is naar verwachting geschikt voor het voorgenomen gebruik.

4.2.6. Aspect wegverkeerslawaai

De locaties zijn niet gelegen binnen een zone van een (relevante) weg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet in principe met een akoestisch onderzoek aangetoond worden of voldaan kan worden aan een goed akoestisch woon- en leefklimaat / de voorkeursgrenswaarden. Echter, gezien de relatief beperkte verkeersintensiteit, de afstand tot de weg en de afscherming door andere gebouwen kan worden aangenomen dat in deze situatie aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kan worden.

4.2.7. Externe veiligheid

Risicobronnen
Op grond van de risicokaart is vast te stellen dat in en in de directe omgeving van het gebied geen Bevi-inrichtingen zijn gelegen dan wel andere risicovolle bedrijven. Ook is er geen

sprake van vervoer gevaarlijke stoffen op de rondom het gebied gelegen wegen. De risicokaart laat ook geen buisleidingen zien die van invloed kunnen zijn. Op grond hiervan kan worden gesteld dat externe veiligheid vooralsnog geen beperking heeft op de functieverandering.

4.2.8. Conclusie omgevingsaspecten

De Kogge I
Voor De Kogge I kan op grond van bovenstaande geconcludeerd worden dat de omgevingsaspecten geen belemmering vormen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

De Kogge III
Voor de Kogge III dient door middel van een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek dient in overleg met het bedrijf te worden uitgevoerd.

Ten aanzien van de *overige* omgevingsaspecten worden voor De Kogge III geen belemmeringen verwacht die de omzetting naar de woonbestemming tegen gaan. Het volledige advies van de omgevingsdienst Noord Holland Noord voor De Kogge III (d.d. 5 december 2019) is als bijlage bij deze ruimtelijke quickscan opgenomen.

4. 3. Ruimtelijke kwaliteitsaspecten

Dit onderdeel heeft specifiek betrekking op het inrichtings- en kwaliteitsniveau van De Kogge I en III. Er wordt aandacht geschonken aan infrastructuur (wegen, verlichting, riolering), brandveiligheid en parkeren. Hierbij wordt getoetst aan het beleid van de gemeente en de provincie.

4.3.1. De Kogge I

Brandveiligheid en ontsluiting hulpdiensten
Omdat het park vanaf de ingang tot het einde van het park een doodlopende ontsluitingsweg heeft en er geen andere vluchtroutes aanwezig zijn, in combinatie van de bestaande rijbaan die smaller is dan 5m, zal deze niet voldoen aan de voorwaarde voor een doodlopende route. Een primaire bluswatervoorziening op maximaal 100m afstand en met een capaciteit van 30m^3 ontbreekt. Er zal ook een opstelplaats voor een brandweervoertuig op maximaal 15m van de brandkraan moeten zijn.

De veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft nader onderzoek gedaan en een beoordeling geven van de situatie op De Kogge I in relatie tot brandveiligheid. Daarbij gaat men in op de aspecten bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en brandcompartimenten. Geconstateerd worden de volgende punten:

- Bereikbaarheid: er is sprake van een doodlopend einde. In de bijlage, behorende bij de verkenning van de brandveiligheid is aangegeven onder welke voorwaarden doodlopende routes voor de brandweer acceptabel zijn.
- Bluswatervoorziening: de dichtstbijzijnde toereikende bluswatervoorziening (open water) ligt binnen 80 meter voldoende dichtbij en heeft voldoende capaciteit. Voorwaarde daarbij is wel dat het open water voldoet aan de voorwaarden genoemd in de bijlage behorende bij de verkenning.
- Brandwatercompartimenten: uitgangspunt is dat iedere woonfunctie in een apart brand-, subbrand- en beschermd subbrandcompartiment ligt. Uit de aangeleverde stukken blijkt onvoldoende of dat geborgd is. Geadviseerd wordt om te (laten) inventariseren of er brandoverslag kan plaatsvinden tussen de aanwezige bouwwerken (woningen). Daarnaast is het advies om in de woningen rookdetectie conform NEN 2555 aan te brengen.

Uit de verkenning blijkt dat er sprake is van een aantal knelpunten. Met de Veiligheidsregio is afgesproken om het park te bezoeken om te kijken wat er al dan niet mogelijk en wenselijk is, bijvoorbeeld ten behoeve van bereikbaarheid. De 'verkenning brandveiligheid' is als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke quickscan.

Aanwezigheid infrastructuur
De bestaande infrastructuur bestaat in zijn geheel uit halfverharding (grind) en kent een doodlopende structuur. Het is een zijweg van het dorpslint Oosteinde en is circa 150m lang.

Straatverlichting en riolering
De openbare ruimte incl. riolering etc. is en blijft in beheer bij de Vereniging van Eigenaren. In de openbare ruimte is door de VvE enkele straatlantaarns aangebracht.

Parkeernorm
Aan de voorzijde bij de entree van het park is voldoende ruimte aanwezig voor circa 17 parkeerplaatsen. Daarnaast is er op ieder perceel ruimte voor 1 parkeerplaats op eigen terrein. De parkeernorm vanuit de gemeente is 2,3 pp/wo. Dit betekent dat er voor de 17 woningen op het terrein in totaal 39 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.
Op basis van het terreinbezoek wat heeft plaatsgevonden is een eerste indruk dat er ten aanzien van het parkeren geen problemen worden verwacht. Door de VvE is aangegeven dat het totale aantal parkeerplaatsen op eigen perceel 25 bedraagt, dat op een aantal percelen meerdere parkeerplaatsen zijn en dat op het parkeerterrein voldoende ruimte voor de overige 14 plaatsen is.

Erfafscheiding
Over het algemeen zijn de erfafscheidingen aan de voorzijde van de woningen laag en groen of getimmerd. Een enkele erfafscheiding is hoger dan 1m aan de voorzijde van de voorgevel.

4.3.2. De Kogge III

Brandveiligheid en ontsluiting hulpdiensten
Het park heeft vanaf de ingang tot het einde van het park een vrij korte doodlopende ontsluitingsweg en de toegangsweg ter hoogte van het timmerbedrijf/aannemersbedrijf is breder dan 5m. Het eerste deel van de weg vanaf Oosteinde en de straat tussen de 5 recreatiewoningen is echter smaller dan 5m. Uit het nadere onderzoek van de brandweer zal moeten blijken of er wordt voldaan aan de veiligheidsnormen. Verder dient er een primaire bluswatervoorziening op maximaal 100m afstand en met een capaciteit van 30m^3 aanwezig te zijn. Er zal ook een opstelplaats voor een brandweervoertuig op maximaal 15m van de brandkraan moeten zijn.

De veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft nader onderzoek gedaan en een beoordeling geven van de situatie op De Kogge III in relatie tot brandveiligheid. Daarbij gaat men in op de aspecten bereikbaarheid, bluswatervoorzieningen en brandcompartimenten. Geconstateerd worden de volgende punten:

- Bereikbaarheid: er is sprake van een doodlopend einde. In de bijlage, behorende bij de verkenning van de brandveiligheid is aangegeven onder welke voorwaarden doodlopende routes voor de brandweer acceptabel zijn.
- Bluswatervoorziening: de dichtstbijzijnde toereikende bluswatervoorziening ligt binnen 83 meter voldoende dichtbij en heeft voldoende capaciteit.
- Brandwatercompartimenten: uitgangspunt is dat iedere woonfunctie in een apart brand-, subbrand- en beschermd subbrandcompartiment ligt. Uit de aangeleverde stukken blijkt onvoldoende of dat geborgd is. Geadviseerd wordt om te (laten) inventariseren of er brandoverslag kan plaatsvinden tussen de aanwezige bouwwerken (woningen). Daarnaast is het advies om in de woningen rookdetectie conform NEN 2555 aan te brengen.

Uit de verkenning blijkt dat er sprake is van een aantal knelpunten. Met de Veiligheidsregio is afgesproken om het park te bezoeken om te kijken wat er al dan niet mogelijk en wenselijk is, bijvoorbeeld ten behoeve van bereikbaarheid. De ‘verkenning brandveiligheid’ is als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke quickscan.

Aanwezigheid infrastructuur
De bestaande infrastructuur bestaat voor een deel uit halfverharding (grind) en een deel uit klinkerbestrating. Het is een doodlopende zijweg op het dorpslint Oosteinde en is circa 70m lang (circa 40m tot aan de 5 woningen).

Straatverlichting en riolering
De openbare ruimte incl. riolering etc. is en blijft in beheer van de Vereniging van Eigenaren. In de openbare ruimte is door de VvE enkele straatlantaarns aangebracht.

Parkeernorm
Aan de voorzijde bij de entree van het park is ruimte voor een aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is er op enkele percelen ruimte voor 1 parkeerplaats. Niet iedere woning heeft een parkeerplaats op eigen terrein. De parkeernorm vanuit de gemeente is 2,3 pp/wo. Dit betekent dat er voor de 5 woningen op het terrein minimaal 12 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Op basis van het terreinbezoek wat heeft plaatsgevonden is een eerste indruk dat er ten aanzien van het parkeren geen problemen worden verwacht.
Door de VvE is aangegeven dat er de volgende parkeerplaatsen zijn: aan de voorzijde bij de entree is ruimte voor 5 plaatsen. Bezoek kan daarachter parkeren. Dat is 10 plaatsen. Daarnaast is bij een drietal woningen een parkeerplaats gemaakt. In totaal zijn er 13 parkeerplaatsen op het park.

Erfafscheiding
Over het algemeen zijn de erfafscheidingen aan de voorzijde van de woningen laag en groen of getimmerd. Een enkele erfafscheiding is hoger dan 1m aan de voorzijde van de voorgevel.

4. 4. Planologische toets

Het Rijk voert geen ruimtelijk beleid inzake permanente bewoning van recreatiewoningen, maar geeft beleidsvrijheid aan de lagere overheden. De provincie Noord-Holland heeft vanuit provinciaal belang zelf beleid ontwikkeld op dit gebied.

De huidige provinciale regelgeving laat permanente bewoning van recreatiewoningen niet toe. Recreatiewoningen mogen echter wel getransformeerd worden naar de bestemming Wonen. Het provinciale beleid staan een transformatie dus niet in de weg.

De Regionale Visie Verblijfsrecreatie Noord-Holland Noord biedt een kader voor een eventuele transformatie naar wonen. Eén van de ontwikkelprincipes in deze visie is immers 'het creëren van nieuwe waarde voor niet-vitaal aanbod'. De regionale woonvisie biedt eveneens een kader om de bestemming te wijzigen naar 'Wonen'.

Toetsing aan gemeentelijk beleid laat zien dat permanente bewoningen op grond van het bestemmingsplan en structuurvisie 2012 - 2022 niet is toegestaan. Voor een transformatie naar wonen is een bestemmingswijziging nodig. Momenteel wordt een nieuwe structuurvisie opgesteld om de parken 'De Maar' en 'De Kogge I en III' te transformeren naar de bestemming Wonen en daarvoor de voorwaarden te formuleren.

5. CONCLUSIES EN VOORWAARDEN

Op basis van de kwalitatieve toetsing (hoofdstuk 4) wordt antwoord gegeven op de vraag of een omzetting naar een woonbestemming voor de bungalowparken De Kogge I en De Kogge III haalbaar en kansrijk is.

5. 1. Conclusies

Op basis van de kwalitatieve toetsing kan het volgende worden geconcludeerd:

- Beide parken worden gedurende lange periode vrijwel 100% permanent bewoond.
- Er is vrijwel 100 % draagvlak voor de omzetting naar een woonbestemming. Op De Kogge I is sprake van 1 recreatiewoning die vooralsnog niet wil mee gaan in de omzetting naar wonen en er zijn twee stacaravans aanwezig die voorlopig voor recreatief gebruik bedoeld blijven.
- Enig recreatief toekomstperspectief ontbreekt. Dit komt voornamelijk door vrijwel 100% permanente bewoning, de ruimtelijke uitstraling van beide parken en de ligging van de parken (binnen de kern Oostwoud).
- Leefbaarheidsaspecten c.q. sociale veiligheidsaspecten staan een omvorming naar wonen niet in de weg.
- Voor De Kogge I vormen omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging.
- Voor de Kogge III kan het aspect ‘geluid’ een belemmering vormen voor de omzetting naar wonen. Met behulp van een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek dient echter in overleg met het bedrijf te worden uitgevoerd. Dit laatste is mogelijk een ‘struikelblok’. Ten aanzien van de overige omgevingsaspecten worden voor De Kogge III geen belemmeringen verwacht die de omzetting naar de woonbestemming tegen gaan.
- Toetsing aan de ruimtelijke kwaliteitsaspecten (infrastructuur, wegen, verlichting, riolering, brandveiligheid en parkeren) laat, met uitzondering van het aspect brandveiligheid, vooralsnog geen belemmeringen zien. Uit de ‘verkenning brandveiligheid’ blijkt dat er sprake is van een aantal knelpunten. Met de Veiligheidsregio is afgesproken om het park te bezoeken om te kijken wat er al dan niet mogelijk en wenselijk is, bijvoorbeeld ten behoeve van bereikbaarheid.
- Toetsing aan gemeentelijk beleid laat zien dat permanente bewoningen op grond van het bestemmingsplan en structuurvisie 2012 - 2022 niet is toegestaan. Voor een transformatie naar wonen is een bestemmingswijziging nodig. Momenteel wordt een nieuwe structuurvisie opgesteld om de parken ‘De Maar’ en ‘De Kogge I en III’ te transformeren naar de bestemming Wonen en daarvoor de voorwaarden te formuleren.

Op grond van de bevindingen in deze quickscan kan geconcludeerd worden dat omzetting naar een woonbestemming voor de bungalowparken De Kogge I en De Kogge III onder een aantal voorwaarden haalbaar en kansrijk.

5. 2. Voorwaarden

Op basis van de bevindingen in deze quickscan worden de volgende aanbevelingen gedaan:

De Kogge I

1. De woning op nr. 23-1 wordt niet meegenomen in de omzetting naar een woonbestemming. In het bestemmingsplan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, zodat de omzetting naar een woonbestemming - onder voorwaarden - te zijner tijd kan worden gerealiseerd.
2. Voor de twee stacaravans wordt voorgesteld deze onder de woonbestemming te brengen. Planologisch gezien is er immers ruimte voor de bouw van twee recreatiewoningen. De stacaravans komen daarmee onder het overgangsrecht. Gedurende de planperiode van het (nog op te stellen) bestemmingsplan zijn de stacaravans en het recreatieve gebruik daarvan toegestaan. In het bestemmingsplan wordt een regeling opgenomen die de permanente bewoning van de stacaravans uitsluit. Met het toekennen van de woonbestemming wordt voorgesorteerd op de wenselijke eindsituatie, namelijk dat het gehele park wordt omgevormd naar ‘wonen’. In 2025, als de gemeente een omgevingsplan voor de gehele gemeente heeft, kan dan de situatie opnieuw worden bezien.

De Kogge III

Voor de Kogge III kan het aspect ‘geluid’ een belemmering vormen voor de omzetting naar wonen. Met behulp van een akoestisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het akoestisch onderzoek dient in overleg met het bedrijf te worden uitgevoerd. Dit laatste is mogelijk een ‘struikelblok’.

6. PROCES

De concept-ruimtelijke quickscan is in mei 2020 voorgelegd aan de beide parken met het verzoek te reageren. In dit hoofdstuk zijn de binnengekomen reacties beknopt weergegeven en is aangegeven wat het antwoord van de gemeente is op de binnengekomen reacties. Voor zover dit antwoord leidt tot aanpassingen zijn deze verwerkt in de definitieve versie van de ruimtelijke quickscan.

6. 1. Reacties De Kogge I

1. Alle bewoners willen mee in de omzetting naar de woonbestemming, met uitzondering van de woning nr. 23-1

Reactie gemeente: de woning op nr. 23-1 zal niet meegenomen worden in de omzetting naar een woonbestemming. In het bestemmingsplan zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, zodat de omzetting naar een woonbestemming –onder voorwaarden- te zijner tijd kan worden gerealiseerd.

2. Elk perceel heeft minimaal een parkeerplaats op eigen perceel. Op een aantal percelen zijn meerdere parkeerplaatsen. Het totale aantal parkeerplaatsen op eigen perceel bedraagt 25 parkeerplaatsen. Op het parkeerterrein is onzes inziens voldoende ruimte voor de overige 14 plaatsen.

Reactie gemeente: bovenstaande informatie wordt opgenomen in paragraaf 4.3.1.

3. Iedere eigenaar van een perceel betaalt parkgeld voor o.a. onderhoud park, aflossing hypotheek, verzekeringen, reservering voor groot onderhoud. Jaarlijks wordt de hoogte van dit bedrag op een Algemene Ledenvergadering vast gesteld. Het huisvuil wordt opgehaald door de HVC, behalve het huisvuil van de 3 recreanten. Dit wordt verzameld in een container en deze wordt op afroep geleegd.

Reactie gemeente: deze opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

4. Brandveiligheid: De passages die gaan over de aanwezige bluswatervoorzieningen zijn niet goed omschreven.

Reactie gemeente: de betreffende passages worden aangepast.

6. 2. Reacties De Kogge III

1. Brandveiligheid: De passages die gaan over de aanwezige bluswatervoorzieningen zijn niet goed omschreven.

Reactie gemeente: de betreffende passages worden aangepast.

2. Overlast aannemersbedrijf: Volgens de bewoners is er nu al sprake van een goed woon- en leefklimaat en zal dat niet veranderen. Er worden geen belemmeringen verwacht voor De Kogge III die omzetting naar woonbestemming tegen gaan.

Reactie gemeente: In paragraaf 4.2.3 is reeds een korte uitleg gegeven over hoe de milieuregelgeving in dit geval uitpakt. Recreatiewoningen worden in het kader van de milieuwetgeving niet gezien als 'geluidgevoelig object'. 'Gewone' woningen echter wel. Dit betekent dat er voor recreatiewoningen geen normen gelden ten aanzien van geluid: een aanliggend bedrijf kan herrie maken wat het wil, maar de bewoners kunnen juridisch gezien geen beroep doen op (wettelijke) geluidsnormen. Bij een bestemmingswijziging naar Wonen er in het kader van de milieuregelgeving wel sprake van een geluidgevoelig object. (Toekomstige) bewoners zouden dus over een overschrijding van geluidsnormen kunnen gaan klagen, met alle nadelige gevolgen van dien voor het bedrijf. De nadelige gevolgen kunnen ook tot (aanzienlijke) planschade leiden voor het bedrijf als de bedrijfsvoering als gevolg van de bestemmingswijziging wordt beperkt. Vandaar dat een akoestisch onderzoek, voorafgaande aan de eventuele bestemmingswijziging, noodzakelijk is.

3. Er zijn de volgende parkeerplaatsen: aan de voorzijde bij de entree is ruimte voor 5 plaatsen. Bezoek kan daarachter parkeren. Dat is 10 plaatsen. Daarnaast is bij een drietal woningen een parkeerplaats gemaakt. In totaal zijn er 13 parkeerplaatsen. Het huisvuil wordt zoals gebruikelijk opgehaald door de HVC. De maandelijkse parklasten aan de vereniging zijn bestemd voor het onderhoud aan de weg en aan de riolering.

Reactie gemeente: de opmerkingen over de parkeerplaatsen worden in paragraaf 4.3.2 verwerkt. De overige opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

BIJLAGE 1

Onderwerp:	Oosteinde 35, 1 t/m5, Oostwoud Advies principeverzoek t.b.v. legalisering recreatiepark De Kogge III naar wonen
Aan:	Gemeente Medemblik Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling t.a.v. W. Smak
Datum advies:	5 december 2019
Kenmerk OD NHN:	OD.297430
Kenmerk gemeente:	Z-19-078526
Contactpersoon:	H. Neuvel
Doorkiesnummer:	088 - 1021731
E-mail	hneuvel@odnhn.nl
Bijlagen:	
Paraaf afdelingsmanager:	MJ

VERZONDEN - 5 DEC. 2019

Samenvatting

Advies principeverzoek	
Bedrijven en milieuzonering	Geluid: akoestisch onderzoek noodzakelijk. Geur: afgezogen dampen van de spuitcabine dienen, indien deze op de buitenlucht worden geëmitteerd, te voldoen aan voorschriften uit de Activiteitenregeling, zie onderstaand.
Luchtkwaliteit, externe veiligheid, natuur, geluid (wegverkeerslawaai)	Geen belemmering.
Bodem	Bodemkwaliteit naar verwachting geschikt voor voorgenomen wijziging.

1. Inleiding

Op 21 november 2019 is om een advies gevraagd met betrekking tot een principeverzoek voor de legalisering van recreatiepark De Kogge III naar wonen aan het Oosteinde 35, 1 t/m5, in Oostwoud.

Door de gemeente wordt het onderstaande aangegeven:
Op het adres Oosteinde 35 te Oostwoud staan 5 recreatiewoningen. Adressen: Oosteinde 35-1 t/m 5. De woningen worden feitelijk al jaren permanent bewoond. De gemeenteraad heeft opdracht gegeven om te onderzoeken of legalisering via deze permanente bewoning tot de mogelijkheden behoort.
Op het adres Oosteinde 35 is ook een timmerbedrijf aanwezig. Bestemming 'Bedrijf' tot en met milieucategorie 3.1. De planologische milieuzonering betreft hier 30 tot 50 meter afhankelijk of de omgeving als een rustig woonomgeving of als gemengd gebied gezien kan worden. Beide afstanden worden niet behaald, de woningen staan allemaal op 30 meter of minder. De vraag is, wat nog tot de mogelijkheden behoort.

Gevraagd wordt om milieuadvies te geven in verband met planologische strijdigheid.

Bij de totstandkoming van het advies zijn de volgende stukken betrokken:
- gedeelte van de bestemmingsplankaart met hierop o.a. aangegeven de locatie van de betreffende recreatiewoningen en het timmerbedrijf;
- uitgave "bedrijven en milieuzonering" van de VNG uit 2009;
- Activiteitenbesluit;
- uitgevoerde controles door de OD NHN d.d. 14 december 2015 (zaaknummer RUD16.177794) en d.d. 20 juli 2018 (zaaknummer RUD.252593 bij K.V.V. timmerbedrijf (1 mansbedrijf) aan het Oosteinde 35: hieruit blijkt dat het bedrijf onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit valt en een type B-bedrijf is: het bedrijf heeft meerdere houtbewerkingsmachines en achter in het pand is een kleine spuitcabine aanwezig waar met watergedragen verf wordt gespoten.

2. Milieuadvies Ruimte

2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is het resultaat van een integrale ruimtelijke afweging, waarbij ook alle milieuonderwerpen worden meegewogen. Welke milieuonderwerpen vanuit een duurzame ruimtelijke ordening voor een plangebied van belang zijn, moet per plan in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld worden gebracht.

2.2 Omgeving

De locatie is gelegen aan de achterzijde van een lintbebouwing en is tevens gelegen aan de buitenzijde van een woonwijk, waar voornamelijk woningen aanwezig zijn. Er is geen sprake van een gemengd gebied.

In de omgeving van de locatie is het volgende relevante bedrijf aanwezig:
- Oosteinde 35, K.V.V. Timmerbedrijf, gelegen op korte afstand (minder dan 10 meter) van de dichtstbijzijnde recreatiewoning, die een woonbestemming zal krijgen.

2.3 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Hiervoor biedt de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" een handreiking voor een verantwoorde inpassing van milieubelastende activiteiten, zoals bedrijven, in de fysieke omgeving of van gevoelige functies, zoals woningen, nabij bedrijven. Voor een breed scala van milieubelastende activiteiten gelden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en gevaar) richtafstanden. Deze zijn in een richtafstandenlijst opgenomen.

De doelen van milieuzonering zijn:
- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Uit de richtafstandenlijst blijkt dat met name voor het aspect geluid de grootste afstand moet worden aangehouden. Deze afstand is 30/50 meter. Voor het aspect geur (kleine spuitcabine) geldt een richtafstand van 50 meter
De afstanden in de richtafstandenlijst van de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" geven slechts indicatieve informatie en zijn niet als standaardnorm bedoeld. De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven of situaties. Binnen bedrijfstypen kunnen zich namelijk grote verschillen voordoen. Specifieke maatregelen of omstandigheden kunnen leiden tot kleinere of grotere afstanden. Een vaste afstand is daarom niet te bepalen. Daarom is hieronder per relevant aspect een beschouwing gegeven.

Aspect geluid
Vanwege de korte afstand tussen het bedrijf en de recreatiewoningen die een woonbestemming krijgen, dient door middel van een akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering zal worden beperkt en dat er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
De geluidemissie van het gehele bedrijf, inclusief activiteiten op het buitenterrein, alsmede vervoersbewegingen (zowel op het eigen terrein als ook ten aanzien van Indirecte hinder), moeten inzichtelijk gemaakt worden. Het akoestisch onderzoek dient in overleg met het bedrijf te worden uitgevoerd.
Op voorhand is niet in te schatten of de ontwikkeling akoestisch inpasbaar is, dat kan slechts met een akoestisch onderzoek wel of niet worden aangetoond.

Aspect geur
In de Activiteitenregeling is over het spuiten van verf in artikel 4.40, vierde lid het volgde opgenomen:
Ten behoeve van het voorkomen dan wel tot een aanvaardbaar niveau beperken van geurhinder worden de overeenkomstig het eerste lid, onderdelen a, c en d, afgezogen dampen en gassen, indien deze op de buitenlucht worden geëmitteerd:
a.
ten minste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen gebouwen afgevoerd; of,
b.
geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

De afgezogen dampen van de spuitcabine dienen, indien deze op de buitenlucht worden geëmitteerd, te voldoen aan de onder a of b genoemde voorwaarde.
Indien hier momenteel niet aan wordt voldaan, dient dit te worden aangepast zodat het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering wordt beperkt en er bij de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
N.B.
In de huidige situatie dient er ook al aan artikel 4.40, vierde lid te worden voldaan.

2.4.Luchtkwaliteit
2.4.1 Inleiding
Met wet- en regelgeving wil de overheid een goede luchtkwaliteit bewerkstelligen en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen, zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging moet worden meegenomen in de afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren.

2.4.2 Beoordeling
In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen moet bij nieuwbouwplannen het aspect luchtkwaliteit worden beschouwd (hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer).
Het plan zal niet voor overschrijdingen van de grenswaarden zorgen en niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht. Ook is het niet opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of het Regionaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit regio Noordvleugel (RSL-NV).
De grenswaarde wordt niet overschreden, maar dient nog wel te worden aangetoond.

De voorgenomen ontwikkeling vormt voor het aspect lucht geen belemmering.

Dit dient wel te worden onderbouwd.

2.5 Geluid (wegverkeerslawaai)
3.5.1 Inleiding
Geluidshinder kan leiden tot lichamelijke en/of psychische klachten. Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging zijn onder andere de Wet geluidhinder (Wgh), de Wet milieubeheer (Wm) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Deze wetten bieden onder andere geluidsgevoelige objecten (zoals woningen, ziekenhuizen, scholen en kinderdagverblijven) bescherming tegen geluidhinder van bedrijven en bijbehorend verkeer op de openbare weg.

2.5.2 Beoordeling
Het plan is niet gelegen binnen een zone van een (relevante) weg.
Vanwege de klinkers zou in het kader van een goede ruimtelijke ordening in principe met een akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden of voldaan kan worden aan een goed akoestisch woon- en leefklimaat / de voorkeursgrenswaarden.

Echter, gezien de relatief beperkte verkeersintensiteit, de afstand tot de weg en de afscherming door andere gebouwen kan worden aangenomen dat in deze situatie aan de voorkeursgrenswaarde voldaan kan worden.

Een akoestisch onderzoek kan achterwege blijven, geen belemmering ten aanzien van wegverkeerslawaai.

2.6 Externe veiligheid
Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waar een incident met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden waardoor mensen – die verder niets met de risicodragende activiteit te maken hebben – om het leven zouden kunnen komen.

De ontwikkeling bevindt zich niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Het gaat om de risicobronnen:
- bedrijven waar handelingen met gevaarlijke stoffen worden uitgevoerd;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of spoor;
- transport van gevaarlijke stoffen door een buisleiding.

In de op te stellen onderbouwing ten behoeve van een plan of omgevingsvergunning kan worden volstaan met het weergeven van het algemene kader van het externe veiligheidsbeleid.
Het plan hoeft niet te worden voorgelegd aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, in haar rol als wettelijk aangewezen adviseur, voor een beoordeling van de aspecten zelfredzaamheid, rampbestrijding en crisisbeheersing.

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

Relevant is om in breder verband integraal naar het onderdeel bodem te kijken. In toenemende mate is bij het opstellen van een bestemmingsplan van belang na te gaan of de kansen van de ondergrond worden benut. Dit bijvoorbeeld voor bodemenergie of ondergronds bouwen. De verschillende gebruiksfuncties moeten zo goed mogelijk op elkaar worden afgestemd.
Beoordeling
Van de locatie is geen recent bodemonderzoek beschikbaar. In dit stadium is alleen globaal iets aan te geven over de geschiktheid van de bodem voor het voorgenomen gebruik, op basis van de bodemkwaliteitskaart, in de omgeving uitgevoerde bodemonderzoeken en eventuele historisch verdachte activiteiten op of in de omgeving van de locatie.
De locatie valt in kwaliteitsklasse Wonen van de bodemkwaliteitskaart 2016. Deze kwaliteit is wel geschikt voor de beoogde functie.
In de omgeving zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

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

Er is een bodemonderzoek uit 2002 beschikbaar, uit dit onderzoek bleek dat de kwaliteit voldoende was voor het afgeven van een bouwvergunning. Aangezien er nu geen sprake is van een wijziging naar een gevoeliger functie en er verder geen verdenkingen voor deze locatie zijn, kun je stellen dat op basis van de beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit naar verwachting geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

2.7 Natuur
Het aspect natuur c.q. stikstof is voor dit advies niet relevant, er vanuit gaande dat het hier alleen betreft het wijzigen van de bestemming en er geen verbouwingen e.d. gaan plaatsvinden.

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

BIJLAGE 2

BRANDWEER

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Gemeente Medemblik
W. Smak
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM

Datum	4 juni 2020	**Telefoon**	06 20 96 42 41
Onze referentie	UIT-2020-20323	**E-mail**	rzuijderwijk@vrnhn.nl
Uw referentie		**Bijlagen**	-
Uw bericht van	2 juni 2020	**Onderwerp**	Aanvullend advies brandveiligheid Kogge 1 en 3. Transformatie van recreatie naar wonen.

Geachte meneer Smak,

Naar aanleiding van ons bezoek ter plaatse ontvangt u hierbij onze aanvullende reactie op de voorgestelde bestemmingswijziging van recreatief verblijf naar wonen op recreatieterrein Kogge 1 en 3, respectievelijk Oosteinde 23 - 1 t/m 17 en Oosteinde 35 - 1 t/m 5 te Oostwoud. Ons adviesverzoek is gebaseerd op de door u aangeleverde informatie.

Beoordeling
De bevindingen en bijbehorende beoordeling is verwoord in de volgende bijlage:

- Bijlage A: Beoordeling situatie

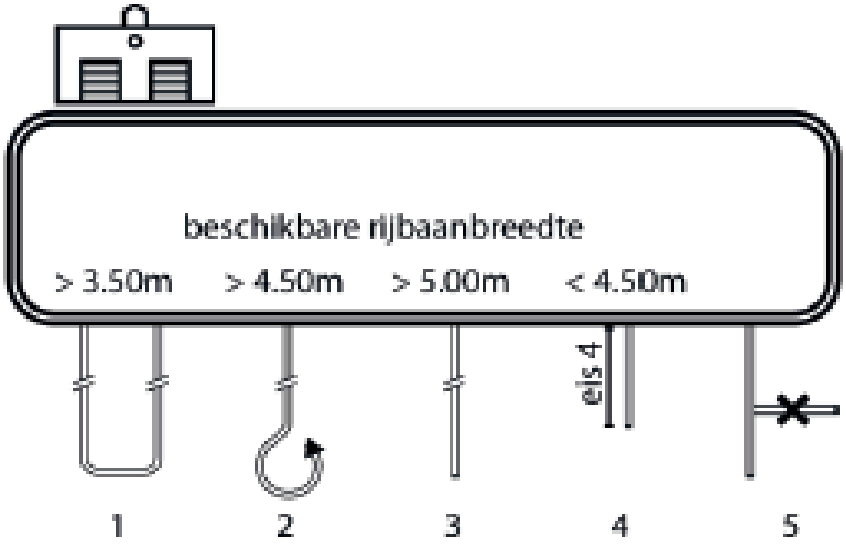
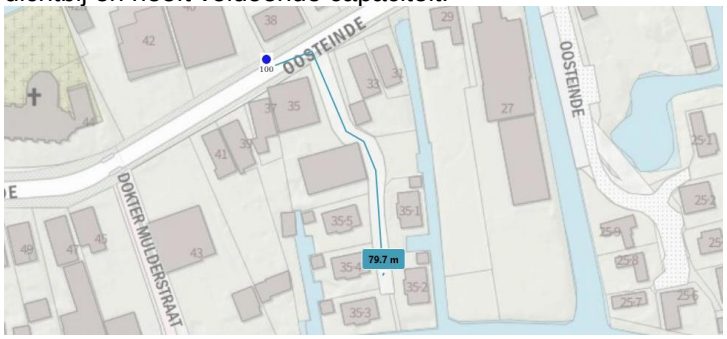
Advies
Wij adviseren u uitvoering te (laten) geven aan de uitgangspunten in bijlage A en B.

Als u nadere toelichting wenst over dit advies, dan kunt u contact opnemen met Ron Zuijderwijk (06 20964241)die als casehouder van Veiligheidsregio Noord-Holland Noord periodiek aanwezig is in het gemeentehuis.

Met vriendelijke groet,

Ron Zuijderwijk
senior specialist brandveilig bouwen en omgeving

Bijlage A Beoordeling Situatie

Betreft	Bevindingen
Bereikbaarheid	Bij zowel recreatieterrein Kogge 1 als Kogge 3 is sprake van doodlopend einden. De toegangswegen op het eigen terrein voldoen niet aan de bijbehorende minimale wegbreedte. Wij adviseren de toegangswegen te verbreden tot een breedte > 5.00 meter. Als deze breedte niet haalbaar is, heeft dat negatieve invloed op het snel en adequaat optreden van de brandweer. Zie hieronder de geaccepteerde doodlopend eind situaties overeenkomstig de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid van Brandweer Nederland.  1. Er is geen sprake van een doodlopende route => de wegbreedte is tenminste 3,5 meter. 2. Er is sprake van een doodlopende route en aan het eind is een keermogelijkheid => de wegbreedte is tenminste 4,5 meter. 3. Er is sprake van een doodlopende route en aan het eind is geen keermogelijkheid => de wegbreedte is tenminste 5 meter. 4. Er is sprake van een doodlopende route, aan het eind is geen keermogelijkheid, de wegbreedte is minder dan 5 meter => lengte doodlopende route is maximaal 40 meter. 5. Er is sprake van een doodlopende route met aftakkingen => per definitie niet acceptabel.
Bluswatervoorziening	• Bij recreatieterrein Kogge 3 ligt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening (OBK, 100 mm) binnen 80 meter voldoende dichtbij en heeft voldoende capaciteit. 

	• Bij recreatieterrein Kogge 1 ligt de dichtstbijzijnde primaire bluswatervoorziening op 220 meter onvoldoende dichtbij. Wij adviseren om op de plek van de blauwe pijl in onderstaande afbeelding, een open- of gesloten geboorde put aan te (laten) brengen met een capaciteit van minimaal 1000 liter/minuut. Nabij de geboorde put dient ook een opstelplaats aanwezig te zijn, hiervoor gelden de volgende uitgangspunten: ➢ De afstand tussen een opstelplaats en een open geboorde put mag niet groter zijn dan 2 meter. ➢ De verticale afstand tussen het waterniveau van een geboorde put zonder pomp en de opstelplaats is maximaal 4 meter (in verband met een daling van het waterpeil bij het aanzuigen). ➢ De afstand tussen een opstelplaats en een gesloten geboorde put zonder pomp mag niet groter zijn dan 8 meter.
Brandcompartimenten	Uitgangspunt is dat iedere woonfunctie in een apart brand-, subbrand- en beschermd subbrandcompartiment ligt. Uit de aangeleverde stukken blijkt onvoldoende of dat geborgd is. Wij adviseren u om op te (laten) inventariseren of er brandoverslag kan plaatsvinden tussen de aanwezige bouwwerken (woningen).
Rookmelders	Bij een functiewijziging naar een woonfunctie dient iedere woning voorzien te zijn van een of meer rookmelders overeenkomstig de NEN 2555.

BIJLAGE 11

Parkeernorm berekening bij huur

Adres + kern:	**de Maar, Twisk**
Ontwikkeling:	**bungalowpark-wonen**
Stedelijk gebied:	**Niet stedelijk**
Stedelijkheidsgraad:	**Buitengebied**

PARKEERVRAAG NIEUWE ONTWIKKELING (bezoekersnorm)

Nieuwe ontwikkeling	Norm	Bezoek	aantal	Benodigd
woonhuizen (huurhuis, vrije secto	1,7	0,3	36	72
				0

PARKEERVRAAG BESTAANDE FUNCTIE (bezoekersnorm)

Bestaande ontwikkeling	Norm	Bezoek	aantal	Benodigd
bungalowpark	1,7		36	61,2
				0
				61,2

GEREALISEERDE PLAATSEN IN ONTWERP

Openbare PP in ontwerp	0
PP op eigen erf in ontwerp	
	0

PARKEERVRAAG NIEUWE ONTWIKKELING (voor m2 norm)

Nieuwe ontwikkeling	Norm	Aandeel	Opp.	aantal		
					0	Afgerond
					0	nieuw
					72,0	72

PARKEERVRAAG BESTAANDE FUNCTIE (voor m2 norm)

Bestaande ontwikkeling	Norm	Opp.	aantal	Benodigd	
				0	Afgerond
				0	oud
				0	0

BENODIGDE PARKEERPLAATSEN

Gerealiseerd + Bestaand		Nieuw	
0	61	72	-10,8

-	Te kort aan parkeerplaatsen
	Evenveel of meer parkeerplaatsen beschikbaar

Opmerkingen

Onduidelijk:
Het is niet bekend of het om huur- of koopwoningen gaat. Vandaar 2 berekeningen.

Uitgangspunt:
Het betreft 36 woningen (niet nageteld!)

Toelichting:
Een eventueel tekort aan parkeerplaatsen ind e huidige situatie mag niet doorbereknd worden aand e neiwue situatie. Daarom wordt uitgegaan van het theoretisch benodigd aantal parkeerplaatsen bij het bungalowpark, afgezet tegen het aantal benodigde parkeerplaatsen in een woonbuurt. Op het huidige bungalowpark zijn theoretisch 61,2 PP nodig. Hoeveel er nu in werkelijkheid zijn is mij niet bekend. Doorgaans zijn er voldoende parkeerplaatsen, op de Dorpsweg wordt niet of nauwelijks geparkeerd door mensen van het bungalowpark.
In de nieuwe situatie, zijn 72 of 83 PP nodig. Dat betekent dat 11 of 22 PP aangelegd meten worden.
De indiener gaat ervan uit dat de woningen vergelijkbaar zijn met sociale huur. Dat is echter nergens onderbouwd. Te verwachten is bovendien dat het park ook aantrekkingskracht heeft op mensen met een kleinere portemonnee en meerdere auto's. Daarnaast kunnen de woningen ook verbouwd/aangebouwd worden. Redenen om te kiezen voor de normale indeling uit de Nota Parkeernormen.

Conclusie
Als de woningen koopwoningen zijn, dan zijn 22 extra PP nodig. Betreft het huurwoningen, dan zijn 11 extra PP nodig.

Parkeernorm berekening bij koop

Adres + kern:	**de Maar, Twisk**
Ontwikkeling:	**bungalowpark-wonen**
Stedelijk gebied:	**Niet stedelijk**
Stedelijkheidsgraad:	**Buitengebied**

PARKEERVRAAG NIEUWE ONTWIKKELING (bezoekersnorm)

Nieuwe ontwikkeling	Norm	Bezoek	aantal	Benodigd
woonhuizen (koophuis, vrijstaand	2	0,3	36	82,8
				0

PARKEERVRAAG BESTAANDE FUNCTIE (bezoekersnorm)

Bestaande ontwikkeling	Norm	Bezoek	aantal	Benodigd
bungalowpark	1,7		36	61,2
				0
				61,2

GEREALISEERDE PLAATSEN IN ONTWERP

Openbare PP in ontwerp	0
PP op eigen erf in ontwerp	
	0

PARKEERVRAAG NIEUWE ONTWIKKELING (voor m2 norm)

Nieuwe ontwikkeling	Norm	Aandeel	Opp.	aantal		
					0	Afgerond
					0	nieuw
					82,8	83

PARKEERVRAAG BESTAANDE FUNCTIE (voor m2 norm)

Bestaande ontwikkeling	Norm	Opp.	aantal	Benodigd	
				0	Afgerond
				0	oud
				0	0

BENODIGDE PARKEERPLAATSEN

Gerealiseerd + Bestaand		Nieuw	
0	61	83	-21,8

-	Te kort aan parkeerplaatsen
	Evenveel of meer parkeerplaatsen beschikbaar

Opmerkingen

Conclusie

BIJLAGE 12

hoogheemraadschap
Hollands
Noorderkwartier

datum 27-5-2020
dossiercode 20200527-12-23392

Project: Bestemmingsplan omzetten 3 recreatieparken naar woonbestemming (NB het gaat om 3 recreatieparken: 'de Maar' in Twisk en 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' in Oostwoud)
Gemeente: Medemblik
Aanvrager: Mariette Hooftman
Organisatie: Rho adviseurs

Geachte heer/mevrouw Mariette Hooftman,

Voor het plan *"Bestemmingsplan omzetten 3 recreatieparken naar woonbestemming (NB het gaat om 3 recreatieparken: 'de Maar' in Twisk en 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' in Oostwoud) "*heeft u een watertoets aangevraagd op www.dewatertoets.nl. Met de gegevens die u heeft opgegeven is bepaald dat het plan geen of een geringe invloed heeft op de waterhuishouding. Hierdoor kan de procedure '**Geen waterschapsbelang'**worden gevolgd voor de watertoets.

Dit betekent dat u verder geen contact hoeft op te nemen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Onderstaande waterparagraaf kunt u opnemen in de ruimtelijke onderbouwing van het plan. Mochten er desondanks vragen zijn, dan kunt u contact opnemen via 072 582 8282 en vragen naar de contactpersoon voor uw gemeente.

Via www.dewatertoets.nlhebben wij uw watertoets als een melding ontvangen. Wij archiveren deze melding. Tijdens de formele overlegprocedures (art 3.1.1 of art 5.1.1) van uw plan zal het waterschap alleen een controle doen of de conclusies kloppen. Indien u tijdens de ter inzage termijn van uw plan niets van ons hoort, gaan wij akkoord met het plan en kunt u deze email beschouwen als ons formele wateradvies. Indien wij wel willen/moeten reageren, zullen wij contact met u opnemen.

LET OP: Deze brief en het watertoetsproces is geen aanvraag voor een Watervergunning. Onze conclusie en wateradvies mogen alleen gebruikt worden tijdens de planvormingfase. U dient zelf na te gaan welke vergunningen nodig zijn om het plan te realiseren. Bij het waterschap dient u wellicht een Watervergunning aan te vragen of een melding te maken in het kader van vergunningverlening. Meer informatie over de Watervergunning vindt u op https://www.hhnk.nl/portaal/vergunningen-en-ontheffingen_3529/.

Met vriendelijke groet,

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG
HEERHUGOWAARD

T: 072 582 8282
F: 072 582 7010
E: info@hhnk.nl
W: www.hhnk.nl

Waterparagraaf 'Geen Waterschapsbelang'
De initiatiefnemer heeft Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geïnformeerd over het plan *Bestemmingsplan omzetten 3 recreatieparken naar woonbestemming (NB het gaat om 3 recreatieparken: 'de Maar' in Twisk en 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' in*

*Oostwoud)*via de Digitale Watertoets (www.dewatertoets.nl). Hiermee is bepaald dat het plan geen invloed heeft op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen. Verder overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is niet nodig. Het hoogheemraadschap geeft een positief wateradvies.

www.dewatertoets.nl

hoogheemraadschap
Hollands
Noorderkwartier

datum 27-5-2020
dossiercode 20200527-12-23392

Gegevens aanvrager:
Mariette Hooftman
Rho adviseurs
Druifstreek 72
8911 LH
Leeuwarden
058 256 2525
mariette.hooftman@rho.nl

Gegevens plangebied:
Heeft u een beperkingsgebied geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Medemblik

Vragen:
Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?
ja

www.dewatertoets.nl

BIJLAGE 13

Van: Wessels, Joris <J.Wessels@hhnk.nl>
Verzonden: woensdag 22 juli 2020 14:28
Aan: Walter Smak
Onderwerp: Reactie voorontwerp bestemmingsplan transformatie recreatieparken 'de Maar', 'de Kogge 1' en 'de Kogge 3'.

Goedemiddag Walter,

Op donderdag 16 juli 2020 heb je namens de gemeente Medemblik het hoogheemraadschap in de gelegenheid gesteld om in het kader van het 3.1.1. vooroverleg te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan transformatie recreatieparken 'de Maar, 'de Kogge 1' en 'De Kogge 3'. (ons registratienummer 20.0786139 / PRS 3521). Hierbij ontvang je mijn reactie namens het hoogheemraadschap.

Gebiedsomschrijving
Dit bestemmingsplan bevindt zich in drie gebieden. Alle plangebieden zijn gelegen in peilgebied 6750-12 in polder Vier Noorder Koggen. Het ter plaatste geldende streefpeil is NAP -2,20 meter. De gebieden wateren af middels een stelsel van primaire waterlopen naar het gemaal Vier Noorder Koggen. Daar wordt het water via dit gemaal op het IJsselmeer uitgeslagen.

De Kogge 1 en 3
Voor het plangebied van recreatiepark 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' heeft het hoogheemraadschap geen op- of aanmerkingen.

Waterkwantiteit 'De Maar'
Het is correct dat voor de watertoets de korte procedure is doorlopen door het geringe belang van het hoogheemraadschap. Uit het voorgenomen bestemmingswijziging van recreatie naar wonen blijkt dat het mogelijk is om zonder omgevingsvergunning vergunningsvrij een bijgebouw te bouwen voor de inwoners. Ondanks dat in het bestemmingsplan bouwregels zijn opgenomen om wildgroei aan bijgebouwen te voorkomen om de parkachtige sfeer in het plangebied te behouden, is het per recreatiewoning wel mogelijk om met maximaal 50 m² uit te breiden. Omdat het om maximaal 36 woningen gaat, kan er in totaal maximaal 1800 m² extra verharding vergunningsvrij worden aangebouwd. Door een dergelijke toename aan verharding zal de neerslag versneld worden afgevoerd van het terrein. Zonder compenserende maatregelen zal de waterhuishoudkundige situatie hierdoor verslechteren. Het hoogheemraadschap zal echter geen watercompensatie *eisen* voor dit plan.

Klimaatadaptatie 'De Maar'
In het bestemmingsplan wordt geen informatie gegeven over klimaatadaptatie. Ondanks dat de gemeente geen verantwoordelijkheid draagt binnen het plangebied voor de riolering, wegen, etc. – dit ligt bij de VVE – verlaagt het klimaatadaptief inrichten van het gebied wel de kans op wateroverlast.

Op 9 juni 2020 heeft het hoogheemraadschap aan de voorzitter van de VVE van 'De Maar' advies gegeven over welke mogelijkheden er zijn om het plangebied zo in te richten dat er minder kans is op wateroverlast. Het hoogheemraadschap draagt geen verantwoordelijkheid voor wateroverlast op de private en publieke gronden binnen het plangebied.

Het hoogheemraadschap adviseert wel om de greppel die dwars door het gebied van 'De Maar' loopt te verdiepen en verbreden. Vroeger had deze greppel een status van watergang bij het hoogheemraadschap, maar deze is afgewaardeerd. Het verbreden, verdiepen en goed onderhouden van de greppel zorgt ervoor dat de berging toeneemt en dat het hemelwater versneld in het watersysteem kan stromen wanneer het regent. Deze greppel kan zo worden aangepast dat deze onderdeel kan gaan uitmaken van het watersysteem, mits voldoende breed en diep.

Met vriendelijke groet,
Joris Wessels
Regioadviseur
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
B Stationsplein 136| 1703 WC |
Heerhugowaard P Postbus 250 | 1700 AG |
Heerhugowaard
T 072 582 8292 / 06 2046 2129
@
J.Wessels@hhnk.nl
W www.hhnk.nl

regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan Transformatie recreatieparken 'De Maar', 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3' met identificatienummer NL.IMRO.0420.20191876-ON01 van de gemeente Medemblik;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding:
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhankelijke woonruimte:
een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met het woonhuis en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.6 ander bouwwerk:
een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

1.7 archeologisch deskundige:
een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

1.8 archeologisch monument:
een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 door het Rijk is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.9 archeologisch onderzoek:
een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;

1.10 archeologisch onderzoeksgebied:
een gebied met een daaraan toegekende hoge archeologische verwachting vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.11 archeologisch waardevol terrein:
een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.12 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.13 bed and breakfast:
het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Hieronder wordt niet begrepen de huisvesting van buitenlandse werknemers;

1.14 bedrijf:
beroepsbezigheid, handwerk, en ook: onderneming die zich bezig houdt met het maken en/of verhandelen van bepaalde goederen en/of het leveren van bepaalde diensten;

1.15 bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een woonfunctie die wordt gebruikt voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.16 bestaand:
ten aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:
- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.17 bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk:
een uitbreiding van een hoofdgebouw/bedrijfswoning dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd gebouw, of overkapping;

1.20 bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.21 bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.23 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 dak:
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.28 detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit;

1.29 evenement:
een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de open lucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten zoals markten (niet bedoeld weekmarkten), braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, en dergelijke;

1.30 extensief dagrecreatief medegebruik:
een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.31 gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.32 gebruiksmogelijkheden:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;

1.33 geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege het weg- of vliegverkeer, een industrieterrein en/of het spoorwegverkeer;

1.34 geluidsgevoelig object:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.35 geluidszoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

1.36 hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.37 hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.38 kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een camper, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.39 kap:
een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

1.40 kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten:
de in bijlage 1 genoemde beroepen en bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroepen en bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend door de bewoner en/of de werknemers;

1.41 kleinschalige duurzame energiewinning:
winning op bouwpercelen van energie uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en waarvan de bronnen in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar zijn, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte, niet zijnde zonneweides/zonneparken;

1.42 landschappelijke waarden:
de cultuurlandschappelijke en de visuele waarden van het landschap;

1.43 logies:
een mogelijkheid om te overnachten;

1.44 logiesverstrekking:
het tegen vergoeding verstrekking van logies, waaronder begrepen bed and breakfast. Onder logiesverstrekking wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijk of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamperverhuur;

1.45 mansardekap:
een dakvorm met gebroken, naar buiten geknikte vlakken, waarbij het onderste gedeelte van het schuine dak steiler is dan het bovenste gedeelte;

1.46 milieusituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking. In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt.
Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt;

1.47 natuurlijke waarden:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

1.48 normaal onderhoud:
het onderhoud dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

1.49 normaal onderhoud (in het kader van archeologie):
onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem;

1.50 nutsvoorzieningen:
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.51 ondergronds:
beneden peil;

1.52 overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.53 paardrijbak:
een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zandbed of daarmee vergelijkbaar materiaal, en al dan niet voorzien van een omheining;

1.54 peil:
a. indien op het land wordt gebouwd:
    1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
        - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
    2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
        - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
b. indien in het water wordt gebouwd:
    1. de hoogte van het gemiddelde waterpeil;

1.55 permanente bewoning:
bewoning als hoofdverblijf binnen een vaste woon- of verblijfplaats;

1.56 prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.57 prostitutiebedrijf:
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht.
Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.58 recreatief verblijf:
het gebruik dat plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie door personen die elders hun hoofdverblijf hebben;

1.59 recreatiewoning:
een gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief verblijf;

1.60 sociale veiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;

1.61 stacaravan:
een zelfstandig verrijdbaar bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen met wielas, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, die gedurende meerdere jaren op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en als kampeermiddel valt aan te merken;

1.62 straat- en bebouwingsbeeld:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
In het algemeen zal bij bebouwing worden gestreefd naar:
a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
b. een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.63 verkeersveiligheid:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie;

1.64 voorkeursgrenswaarde:
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.65 waterkering:
een grondlichaam (dijk) of constructie met als functie bescherming van lager gelegen gebied (veelal polders) tegen water van buiten dat gebied;

1.66 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bij een afzonderlijk huishouden moet het gaan om personen of een groep personen waarbij er sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling zoals een traditioneel gezin;

1.67 woonhuis:
een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.68 woonsituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk**;**

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Recreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. recreatiewoningen

met daaraan ondergeschikt:

b. kleinschalige duurzame energiewinning;
c. nutsvoorzieningen;
d. wegen en paden;
e. water;

met de daarbij behorende:

f. speelvoorzieningen;
g. parkeervoorzieningen;
h. tuinen, erven en verhardingen;
i. groenvoorzieningen;
j. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

a. het aantal recreatiewoningen mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
b. de oppervlakte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan de ter plaatse aangeduide 'maximum oppervlakte (m²);
c. de bouwhoogte van een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 5 m;
d. bij een recreatiewoning mag maximaal één bijbehorend bouwwerk worden gebouwd, met dien verstande, dat:
    1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m² dan wel de bestaande oppervlakte indien dit meer bedraagt dan 10 m²;
    2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
    3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
e. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen mag niet minder dan 5,00 m bedragen.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning ten hoogste 1,00 m bedraagt;
b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken, zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
c. er zullen geen paardrijbakken worden gebouwd.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik en laten gebruiken van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik en laten gebruiken van recreatiewoningen voor permanente bewoning;
b. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- de bestemming 'Recreatie' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 2 (De Kogge)', mits:
    1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 5 van overeenkomstige toepassing zijn, waarbij:
        a. de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding wordt aangebracht;
        b. de aanduiding 'maximum oppervlakte (m^2)' op de verbeelding wordt aangebracht;
    2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
    3. met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat een permanente woonfunctie aanvaardbaar is;
    4. een anterieure overeenkomst is gesloten die strekt tot betaling van een bijdrage in het recreatiefonds (vereveningsbijdrage);
    5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de brandveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Wonen - 1 (De Maar)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1 (De Maar)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
b. het behoud en de ontwikkeling van het parkachtige karakter van het terrein met veel boombeplanting en diepe tuinen;

met daaraan ondergeschikt:

c. wegen en straten;
d. paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. nutsvoorzieningen;
i. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbijbehorende:

j. tuinen, erven en terreinen;
k. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw zal in overwegende mate ter plaatse van de bestaande situering van het hoofdgebouw worden gebouwd;
c. het aantal hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
d. de onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen zal ten minste 3,00 m bedragen;
e. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen;
f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 60 m² per hoofdgebouw bedragen;
c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, en minus de oppervlakte van het hoofdgebouw, bedragen, tenzij het bestaande percentage groter is, in welk geval dat percentage als maximum geldt;
d. de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn de goothoogte van het hoofdgebouw waartegen wordt gebouwd;
e. de bouwhoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 4,50 m bedragen;
f. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen;

g. de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
h. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen 30 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.

4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal binnen 30 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan en buiten 30 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
c. er zullen geen paardrijbakken en bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 4.2.2 sub a in die zin dat bijbehorende bouwwerken minder dan 2,00 m achter, c.q. vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
- het bepaalde in lid 4.2.2 sub b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 100 m², mits:
    1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat:
    1. de omvang van de activiteit meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing (woonhuis en bijbehorende bouwwerken) met een maximum van 50 m² bedraagt;
    2. er afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
    3. het gebruik nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
    4. er niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    5. er detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van kleinschalige verkoop in verband met de beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten;
    6. de activiteit niet wordt uitgeoefend door de bewoner en/of de werknemers;
    7. opslag van goederen in het kader van de bedrijfsvoering plaatsvindt;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, tenzij in de bestaande situatie sprake is van verblijfsrecreatieve doeleinden, in welk geval de bestaande situatie mag worden voortgezet;
e. het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van buitenlandse werknemers;

f. het gebruik van gronden deel uitmakend van een woonperceel als erf buiten 30 meter van de voorgevel of voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw;
g. het verharden van gronden deel uitmakend van woonpercelen buiten de gebouwen en overkappingen voor meer dan 10% per woonperceel, waarbij verharding in de voortuin uitsluitend op de wijze van halfverharding plaats mag vinden;
h. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Logiesverstrekking

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.5 sub b en d in die zin dat op percelen waar de woonfunctie aanwezig is, gronden en bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:

a. de oppervlakte voor logiesverstrekking niet meer bedraagt dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel tot een maximum van 60 m²;
b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersontsluiting- en parkeersituatie (de eventuele extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd).

Artikel 5 Wonen - 2 (De Kogge)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2 (De Kogge)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken bij woonhuizen, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;

met daaraan ondergeschikt:

b. wegen en straten;
c. paden;
d. parkeervoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbijbehorende:

i. tuinen, erven en terreinen;
j. andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw zal in overwegende mate ter plaatse van de bestaande situering van het hoofdgebouw worden gebouwd;
c. het aantal hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
d. de onderlinge afstand tussen de hoofdgebouwen zal ten minste 3,00 m bedragen;
e. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m^2) aangegeven oppervlakte bedragen;
f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 2,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 50 m² per hoofdgebouw bedragen;
c. de goothoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn de goothoogte van het hoofdgebouw waartegen wordt gebouwd;
d. de bouwhoogte van een aan- of uitgebouwd bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 4,50 m bedragen;
e. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m respectievelijk 5,00 m bedragen;
f. de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
c. er zullen geen paardrijbakken en bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub a in die zin dat bijbehorende bouwwerken minder dan 2,00 m achter, c.q. vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan worden gebouwd.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
c. het gebruik van woonhuizen en bijbehorende bouwwerken voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten, zodanig dat:
    1. de omvang van de activiteit meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing (woonhuis en bijbehorende bouwwerken) met een maximum van 50 m² bedraagt;
    2. er afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
    3. het gebruik nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
    4. er niet wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
    5. er detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van kleinschalige verkoop in verband met de beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten;
    6. de activiteit niet wordt uitgeoefend door de bewoner en/of de werknemers;
    7. opslag van goederen in het kader van de bedrijfsvoering plaatsvindt;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
e. het gebruik van stacaravans en daarmee gelijk te stellen onderkomens voor permanente bewoning;
f. het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van buitenlandse werknemers;
g. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Logiesverstrekking

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.5 sub b en d in die zin dat op percelen waar de woonfunctie aanwezig is, gronden en bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:

a. de oppervlakte voor logiesverstrekking niet meer bedraagt dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel tot een maximum van 60 m²;

b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersontsluiting- en parkeersituatie (de eventuele extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd).

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,35 m onder het maaiveld plaatsvinden moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

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

6.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 6.2.1 winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een archeologische quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

6.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 6.2.1 genoemde rapport of de in lid 6.2.2 genoemde quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

6.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in dit lid onder 6.2.1 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 100 m², dieper dan 35 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

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

6.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 6.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. het normale onderhoud betreffen;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
d. niet dieper gaan dan 35 cm beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 100 m² beslaan.

6.3.3 Toetsingscriteria

De in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

6.3.4 Archeologisch rapport

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

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

6.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 6.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

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

7.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 7.2.1 winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een archeologische quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

7.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 7.2.1 genoemde rapport of de in lid 7.2.2 genoemde quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

7.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in dit lid onder 7.2.1 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 1.000 m², dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

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

7.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 7.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

7.3.3 Toetsingscriteria

De in 7.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

7.3.4 Archeologisch rapport

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

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

7.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 7.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 5

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken waarbij grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 m onder het maaiveld plaatsvinden moet, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

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

8.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 8.2.1 winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld. In sommige gevallen volstaat een archeologische quickscan als duidelijk is dat de geplande ingrepen geen onevenredige afbreuk doen aan de aanwezige archeologische waarden.

8.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning voor het bouwen

Indien uit het in lid 8.2.1 genoemde rapport of de in lid 8.2.2 genoemde quickscan blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

8.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

Het bepaalde in dit lid onder 8.2.1 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 2.500 m², dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:

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

8.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in 8.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

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

8.3.3 Toetsingscriteria

De in 8.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

8.3.4 Archeologisch rapport

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

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

8.3.5 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 8.3.4 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het uitvoeren van werken of werkzaamheden zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

8.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 5’ wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Artikel 9 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en de bescherming van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, de schoonheid en het karakter van het beschermde dorpsgezicht.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Voor de gronden binnen deze bestemming mag een omgevingsvergunning voor het bouwen pas worden verleend nadat de Monumentencommissie en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik om advies is gevraagd en de schoonheid en het karakter van het dorpsgezicht niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen binnen deze bestemming gelden de volgende aanvullende regels:

a. aaneenschakeling van meer dan 3 hoofdgebouwen is niet toegestaan;
b. de afstand tussen de zijgevels van (eind)woningen bedraagt minimaal 6 meter;
c. voor materiaalgebruik in de gevels zijn slechts baksteen en hout toegestaan;
d. voor bedekking van daken zijn slechts gebakken pannen en riet toegestaan;
e. voor kleuren van de van buitenaf zichtbare bouwonderdelen zijn slechts in het dorpsgezicht passende traditionele kleuren toegestaan;
f. de breedte van een gevelopening mag niet meer bedragen dan de hoogte van die gevelopening.

9.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken zijn binnen deze bestemming gelden de volgende aanvullende regels:

a. voor het bouwen van bruggen naar particuliere erven geldt dat bestaande bruggen mogen worden vervangen door bruggen van dezelfde afmetingen;
b. voor het bouwen van oeverbeschoeiingen in hout geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 0,25 m boven de gemiddelde waterlijn bedraagt;
c. voor het bouwen van erfafscheidingen langs de Dorpsweg geldt dat bestaande erfafscheidingen mogen worden vervangen door erfafscheidingen van dezelfde afmetingen en transparantie;
d. voor het bouwen van overige andere bouwwerken geldt dat deze uitsluitend op het achtererf mogen worden gebouwd.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding van de bebouwingsstructuur, het behoud van de beeldbepalende gevelwanden, het behoud van de herkenbaarheid van de afzonderlijke panden, de instandhouding van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Uitzonderingen afwijken andere voorkomende bestemmingen

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming kunnen burgemeester en wethouders voor de gronden binnen deze bestemming geen omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken ten behoeve van:

a. het vergroten van de oppervlakte van een hoofdgebouw;
b. het verhogen van de goothoogte van een hoofdgebouw;
c. het verhogen van de bouwhoogte van een hoofdgebouw;

d. het verkleinen van de dakhelling van hoofdgebouwen;
e. het vergroten van de toegestane gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw;
f. het verhogen van de goothoogte van bijbehorende bouwwerken.

9.4.2 Afwijkingen

Bevoegd gezag kan voor de gronden binnen deze bestemming een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken ten behoeve van:

- het verhogen van de bouwhoogte van een stolp tot niet meer dan 11 m.

9.4.3 Voorwaarden afwijken

De in lid 9.4.2 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, nadat de Monumentencommissie om advies is gevraagd en indien de schoonheid en het karakter van het dorpsgezicht niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het wijzigen van de bestrating c.q. verharding in de openbare ruimte;
b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen in de openbare ruimte;
c. het aanbrengen en/of verwijderen van opgaande beplanting en bomen in de openbare ruimte;
d. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
e. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, tenzij deze in het kader van onderzoek naar mogelijke historische vindplaatsen worden uitgevoerd;
f. het veranderen van oevers, door deze af te graven, op te hogen, te vergraven of anderszins te veranderen.

9.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.5.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 9.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de bebouwingsstructuur, de beeldbepalende gevelwanden, de herkenbaarheid van de afzonderlijke panden en de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de gronden.
b. In geval van ingrepen groter dan 50 m2 kan bevoegd gezag, alvorens over de aanvraag wordt beslist, de aanvrager verzoeken een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;

3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

9.6 Omgevingsvergunning voor het slopen

9.6.1 Sloopwerkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het slopen van gebouwen.

9.6.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a. welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. welke reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. waarvoor op grond van de Monumentenwet 1988 al een omgevingsvergunning voor het slopen is vereist.

9.6.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 9.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de bebouwingsstructuur, de beeldbepalende gevelwanden, de herkenbaarheid van de afzonderlijke panden en de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van de gronden.
b. Sloop van gebouwen kan worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
    2. de karakteristieke hoofdvorm is in redelijkheid niet te handhaven;
    3. het betreft delen van een pand of bijbehorende bouwwerken, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken, en door sloop van deze delen vindt geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaats.
c. In geval van ingrepen groter dan 50 m2 kan bevoegd gezag, alvorens over de aanvraag wordt beslist, de aanvrager verzoeken een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
d. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

a. Daar waar bestaande afstanden meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, worden de bestaande afstanden als ten hoogste respectievelijk ten minste toelaatbaar aangehouden;
b. In die gevallen dat bestaande dakhellingen, kapvormen, hoogten, bestaande inhoud en/of bestaande oppervlakten afwijken van de regels in hoofdstuk 2 worden de bestaande maatvoeringen als ten hoogste toelaatbaar aangehouden.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken van gronden en bouwwerken op een wijze of tot doel strijdig met de bestemming;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
c. het gebruik van de gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor zonnepanelen anders dan op daken van gebouwen of overkappingen.

12.2 Afwijken van de gebruiksregels

12.2.1 Afwijking zonnepanelen anders dan op daken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1 sub f in die zin dat zonnepanelen anders dan op daken van gebouwen of overkappingen worden geplaatst, mits:

a. de zonnepanelen uitsluitend op bouwpercelen binnen de daarvoor op de verbeelding opgenomen bestemmingsvlakken;
b. de zonnepanelen uitsluitend ten behoeve van het eigen gebruik worden opgericht;
c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m;
d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken, in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot ten hoogste 40,00 m;
e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting ten hoogste 10% van het betreffende bestemmingsvlak zal bedragen;
    2. de bouwhoogte leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen;
f. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouw- c.q. bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bouw- c.q. bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
    1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
    2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
    3. één erker per (hoofd)gebouw over maximaal de halve gevelbreedte;
    4. ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

    mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden het plan wijzigen in die zin dat:

a. het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft, mits over de waterhuishouding vooraf advies wordt ingewonnen bij de waterbeheerder.
b. bouwvlakken worden verschoven, mits de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot.

14.2 Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin, dat:

a. de begrenzing van één of meerdere bestemmingsvlakken met een dubbelbestemming voor de archeologische waarden wordt veranderd;
b. een bestemmingsvlak met een dubbelbestemming voor de archeologische waarden wordt toegevoegd of wordt verwijderd;
c. een bestemmingsvlak een andere archeologiecategorie wordt toegekend;

mits archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een nieuw bouwwerk, verandering van een bouwwerk, verandering van gebruik van een bouwwerk of van gronden - al dan niet gecombineerd - , waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is niet toegestaan wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden;
b. bij een omgevingsvergunning, dan wel bij de beoordeling of het gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in de Nota Parkeernormen van 6 maart 2014, dan wel de opvolger dan die regel) bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
c. bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in sublid a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.

c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sublid a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

e. Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die onder het overgangsrecht zijn gebracht mogen worden gebruikt overeenkomstig een veldschuur.

16.2.1 Overgangsrecht ten behoeve van de recreatieve bewoning van twee stacaravans

In afwijking van het bepaalde in lid 16.2 sub a mag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - overgangsregeling", door de huidige gebruikers van de twee stacaravans binnen het aanduidingsgebied, het bestaande gebruik van de stacaravans voor recreatieve bewoning uitsluitend worden voortgezet, indien de stacaravans ten behoeve van die recreatieve bewoning vanaf de eerste terinzagelegging van dit plan niet zijn vervreemd, door erfopvolging zijn verkregen, zijn verhuurd c.q. op andere wijze in gebruik zijn gegeven, met het oogmerk aan een ander het gebruik van de recreatieve bewoning te verschaffen.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het
bestemmingsplan Transformatie recreatieparken 'De Maar', 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3'
van de gemeente Medemblik

Behorend bij het besluit van ....

bijlagen
bij de regels

BIJLAGE 1

Bijlage 1 Lijst met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

LIJST VAN TOEGESTANE BEROEPEN EN BEDRIJVEN BIJ WONINGEN

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:
individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.
individuele praktijk dierenarts

Kledingmakerij
(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstoffeerderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:
schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:
schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd

Advies- en ontwerpbureaus, waaronder individuele praktijk voor:
reclame ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:
notaris
advocaat
accountant
assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening
kappersbedrijf
schoonheidssalon
kinderdagopvang
gastouderschap

Onderwijs
autorijschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

dan wel met voorgenoemde bedrijvigheid naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid.

verbeelding

Plangebied

Transformatie recreatieparken 'De Maar', 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3'

Enkelbestemmingen

- R — Recreatie
- W-1 — Wonen - 1 (De Maar)
- W-2 — Wonen - 2 (De Kogge)

Dubbelbestemmingen

- WR-A2 — Waarde - Archeologie 2
- WR-A4 — Waarde - Archeologie 4
- WR-A5 — Waarde - Archeologie 5
- WR-BD — Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Functieaanduidingen

- (sw-or) — specifieke vorm van wonen - overgangsregeling

Maatvoeringen

- 16 — maximum aantal wooneenheden
- m 70 — maximum oppervlakte (m2)

Gemeente Medemblik

Transformatie recreatieparken 'De Maar', 'De Kogge 1' en 'De Kogge 3'

Bestemmingsplan

N

project	20191876		
formaat	A2	vastgesteld	
schaal	1:2000	ontwerp	27-08-2020
kaart	1/1	voorontwerp	22-06-2020
getekend	RV	concept	10-06-2020
idn	NL.IMRO.0420.BPMaarKoggeTwisk-ON01		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl