

Locatie Almereweg te Opperdoes

Stedenbouwkundige analyse

23 januari 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Analyse	6

Stedenbouwkundige analyse
locatie Almereweg te Opperdoes
gemeente Medemblik

in opdracht van: VBM Ontwikkeling

23 januari 2023

2800-260



1. inleiding



Locatiefoto's Opperdoes, gezien vanaf de Almereweg



1.1 Inleiding

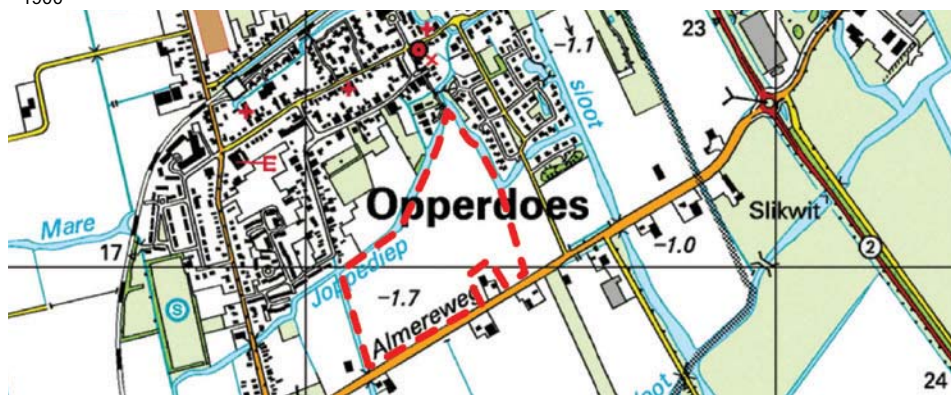
Omarmd door het dorp Opperdoes in de gemeente Medemblik ligt een gebied van ca. 10 hectare, dat een logische bijna natuurlijke transformatielocatie vormt voor de ontwikkeling en realisatie van een ruim opgezet woningbouwplan. Aan de westzijde grenst het gebied aan de straat de Balk, hier heeft van 2009 tot en met 2019 een kleine woningontwikkeling plaatsgevonden. De watergang het Soppediep begrenst het gebied aan de noordzijde. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door deels een woonwijk en deels een landbouwperceel. Langs de zuidzijde loopt de Almereweg met ongeveer in het midden de woning Almereweg 19 uit het bouwjaar 1986.

A grayscale photograph of a rural landscape. In the foreground, there is a field of tall grass or reeds. In the middle ground, there is a line of trees and several houses. The sky is overcast. The text "2. analyse" is overlaid on the image.

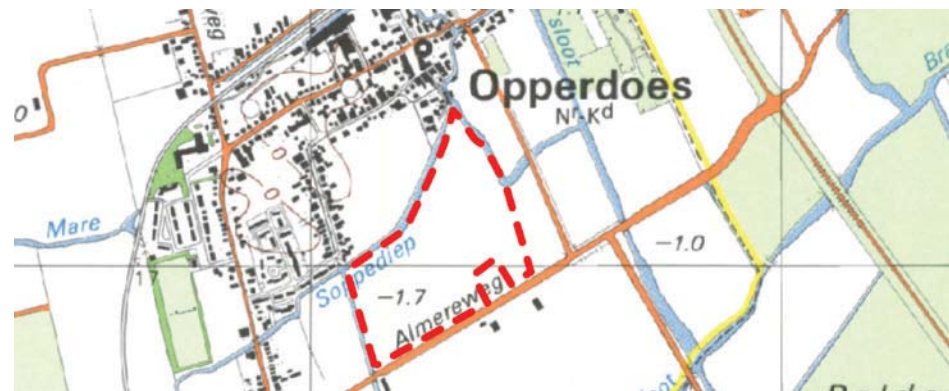
2. analyse



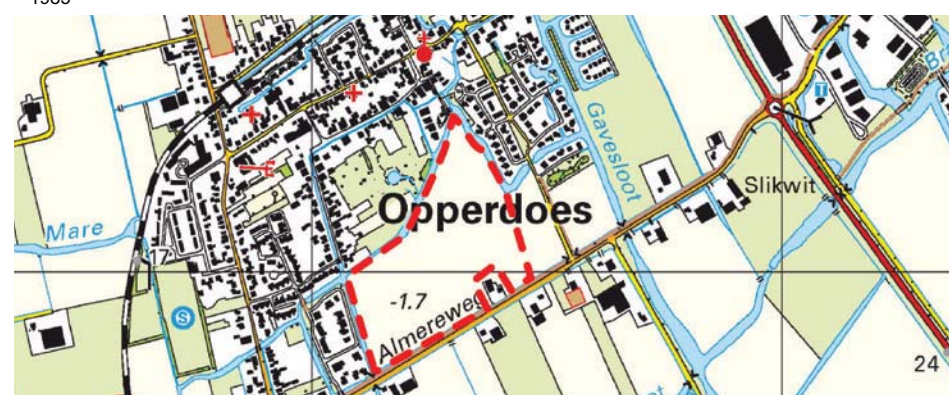
1900



2005



1985



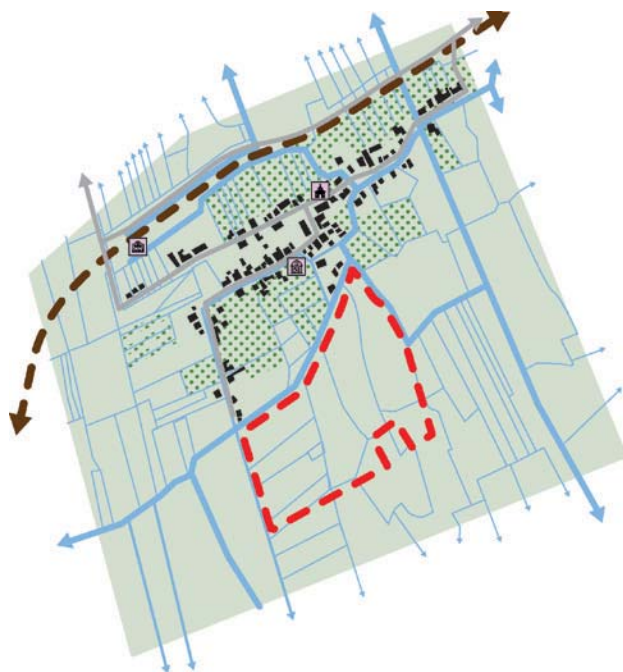
2021

2.1 Historie

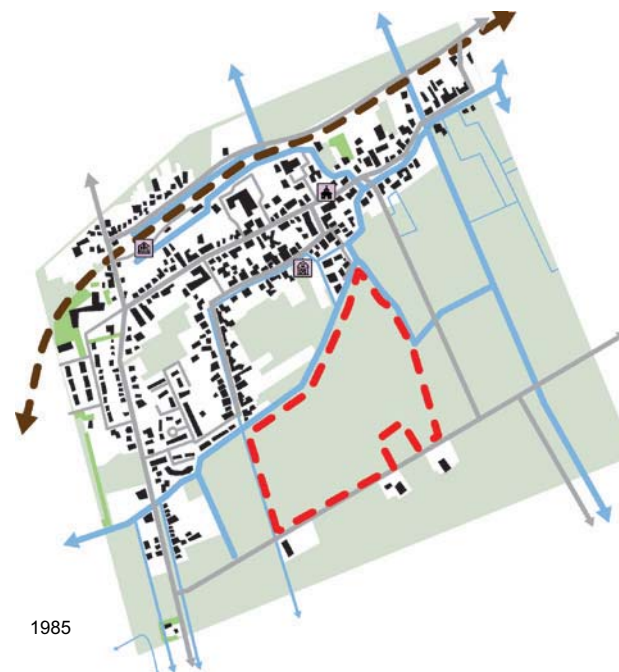
Opperdoes ligt in een gebied waarin de omliggende gronden voornamelijk gebruikt worden voor agrarische doeleinden. Opperdoes bestond al in de 11e eeuw en was van oorsprong een komdorp. Een komdorp is een type dorp dat is ontstaan rond een kruising van wegen. In 1880 telde het dorp 800 inwoners. In 1985 telt Opperdoes 1583 inwoners en in 2021 is het inwonersaantal uitgegroeid tot 1930 inwoners. Het overgrote deel van de bebouwing zijn eengezinswoningen in vrijstaande, twee-onder-een-kap of aaneengesloten vorm. De meest recente bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen op ruime kavels.

Voor de ruilverkaveling was veel land uitsluitend per schuit bereikbaar. In het dorp zelf zijn diverse sloten en watergangen overgebleven en door de vele

bruggen over de bevaarbare waterwegen wordt Opperdoes ook wel Klein-Giethoorn genoemd. Op de kaart die de situatie in 1900 weergeeft is goed te zien waarom Opperdoes zo genoemd wordt. De watergangen stroomden enigszins licht meanderend door het poldergebied en door het dorp. Het Soppediep (ook wel Joppediep) is de breedste watergang die dwars door het gebied stroomt en aan de oostzijde ligt de Gavesloot. Deze watergangen zijn door de jaren en ruilverkavelingen heen intact gebleven. Dit in tegenstelling tot veel andere waterlopen, die als gevolg van de ruilverkaveling zijn verdwenen. In 1900 was er nog sprake van een selectief komdorptype, maar het dorp ontwikkelde zich snel en breidde uit. Eerst richting het westen en later kwamen er nieuwbouwprojecten in het oosten, waarbij het water weer onderdeel werd van het dorp.



1900



1985

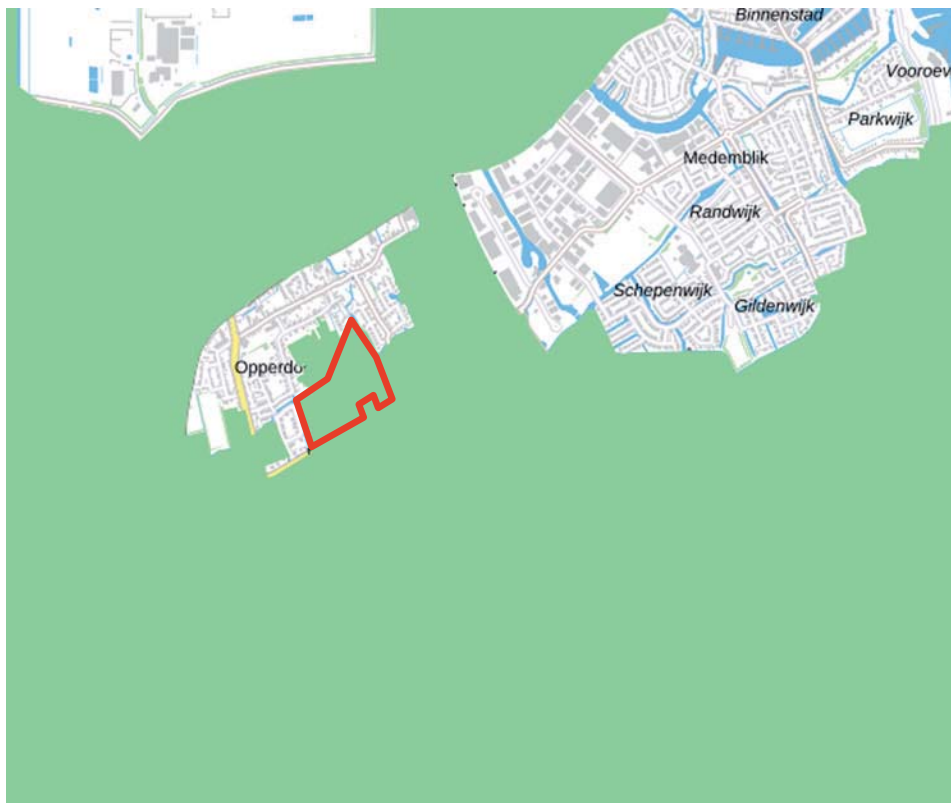


2005



2021

- Boomgarden
- Gebouw
- Groen
- Kavel
- Kerk
- Landschap
- Projectgebied
- Spoor
- Station
- Stolp
- Water
- Weg



Omgevingsverordening - Landelijk gebied



Omgevingsverordening - Bijzonder provinciaal landschap

2.2 Omgevingsverordening NH2020

De omgevingsverordening NH2020 is vastgesteld op 17-09-2020. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap als uitgangspunt te hanteren.

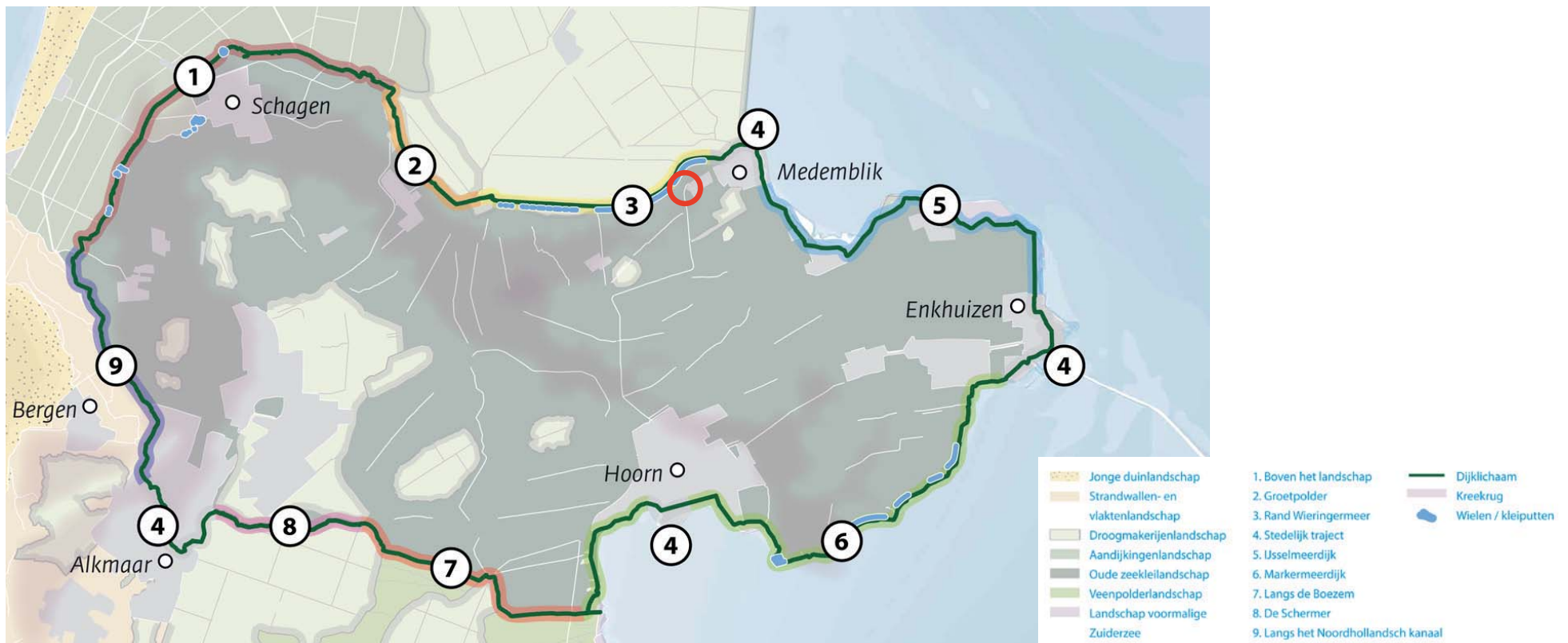
Functiewijziging naar wonen in landelijk gebied kan uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling, als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken.

Een zorgvuldig gebruik en verdeling van de schaarse ruimte is van belang, dus is er gekozen van verdichting van de bestaande kernen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij er sprake is van groot openbaar belang.

Het projectgebied bevindt zich binnen BPL gebied. Er staat een verbod op nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het bijzonder provinciaal landschap. Ontwikkelingen zijn toegestaan als zij de kernkwaliteiten van BPL niet aantasten. In het plan dient rekening gehouden te worden met klimaatadaptatie en broedplaatsen voor vogels.

Relatie tot de planvorming

Het plan is zodanig van opzet dat de landschappelijke kwaliteiten worden vergroot en de natuurwaarden worden vergroot. Dit wordt met name gedaan door het herstel van de vaarpolder van vóór de ruilverkaveling, de aanleg van een rijk stelsel aan watergangen en realisatie van ruime natuurlijke oevers. Het kleinschalige dorpse karakter sluit aan op het dorps-DNA van Opperdoes.



2.3 Leidraad Landschap & Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap & Cultuurhistorie is vastgesteld in 10-04-2018. West-Friesland Oost is daarin omschreven als een oud zeekleilandschap met de karakteristiek van een veenontginningsgebied. Kenmerkend zijn de lange veenlinten en de opstreckende kavels haaks op de linten.

In het Westfriesse landschap zijn de ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen de belangrijkste lokale structuurlijnen. De lintdorpen zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking en van stolpenreeksen. De historische spoorlijn tussen Hoorn en Medemblik en de stations van onder andere Opperdoes vormen samen een ruimtelijke drager.



Structuurlijnen - Leidraad Landschap & Cultuurhistorie

In Opperdoes zijn geen gebieden aangewezen als speciale beschermingszone. Dat wil echter nog niet zeggen dat er in de gemeente geen soorten voorkomen die zijn opgenomen op de Rode Lijst.

Gemeenten dienen historische structuurlijnen bij planontwikkeling op lokale schaal in beeld te brengen en als vertrekpunt te nemen voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Kavelscheidingen en historische structuurlijnen worden waar mogelijk in het plangebied opgenomen en groenblauwe raamwerken van nieuwe ontwikkelingen dienen zoveel mogelijk rekening te houden met de verkavelingsstructuren van het oorspronkelijke landschap.

Relatie tot de planopzet

In het voorliggende plan wordt de structuur niet alleen opgenomen, maar worden ook de diverse structuren hersteld die met de ruilverkaveling verloren zijn gegaan. Daarmee wordt aangesloten op de specifieke kenmerken van het landschap en van de dorpskern Opperdoes.

VISIEKAART



THEMATISCHE BASISKAART	VISIE
GEBIEDEN - strategische keuze: vier karakteristieke gebieden vormen de basis voor toekomstige ontwikkelingen	
IJsselmeer en kustdorpen	Behoud en versterken karakteristiek van de gebieden
De Ouw en de Vier Noorder Koggen	
Het Grootslag	
Kromme Leek en Grote en Kleine Vliet	
WONEN - strategische keuze: dynamische aanpak waarbij het woningbouw programma is afgestemd op de actuele vraag per kern	
Beschermde stads- of dorpskern	Kwaliteitslocatie woningbouw
Lindebouwing, bestaand	Uitbreiding wonen
Woongebieden kernen, bestaand	
(agrarische) Erven	
LEEFBAARHEID - strategische keuze: leefbaarheidsplan per kern waarbij over de grenzen van het dorp heengekeken wordt	
Hooftkern	Mogelijke zoekrichting: samenwerking dorpen
Centrumsdorp	
Klein dorp	
BEDRIJFSGEBIED - strategische keuze: focus op kwaliteitsverbetering, het grijpen van kansen en ruimte bieden aan ontwikkelingen	
Kust en water	Versterken potentie ligging aan kust
Agrarisch gebied	Schaalvergroting en verbetering
Agrarisch gebied met kassen	Aansluiting Seedvalley
Bestaand bedrijfstak	Uitbreiding bedrijven
	Revisie van bedrijfstak
RECREATIE - strategische keuze: kustontwikkeling van Medemblik tot Andijk en medegebruik achterland	
IJsselmeer	Versterken kustzone
Haven	
Recreatiepark	Kwaliteitsverbetering vertifrecreatie
Natuur- en recreatiebos	
Westhese Ormingsdijk	Versterken kustzone
Historische stoomtram	
Boort Medemblik-Enkhuizen	
Waterroute	Versterken waterroutes
VERBINDINGEN - strategische keuze: verbinding groenery-Agriport en recreatief verbinden van achterland en kust	
Regionale ontsluiting	Doortrekken Markenwaardweg
Gebiedsontsluiting via lint	Versterken route kust
NATUUR EN WATER - strategische keuze: bestaande natuurwaarden en recreatieve routes behouden en versterken i.s.m. peilbeheersing IJsselmeer	
IJsselmeer	Versterken natuurontwikkeling langs dijk
Kromme Leek	
Sloepstroom polder	Versterken samenhang Kromme Leek en Nette Cel
Natuurlijke bosschages	
Boomparken	

Visiekaart

2.4 Structuurvisie gemeente Medemblik

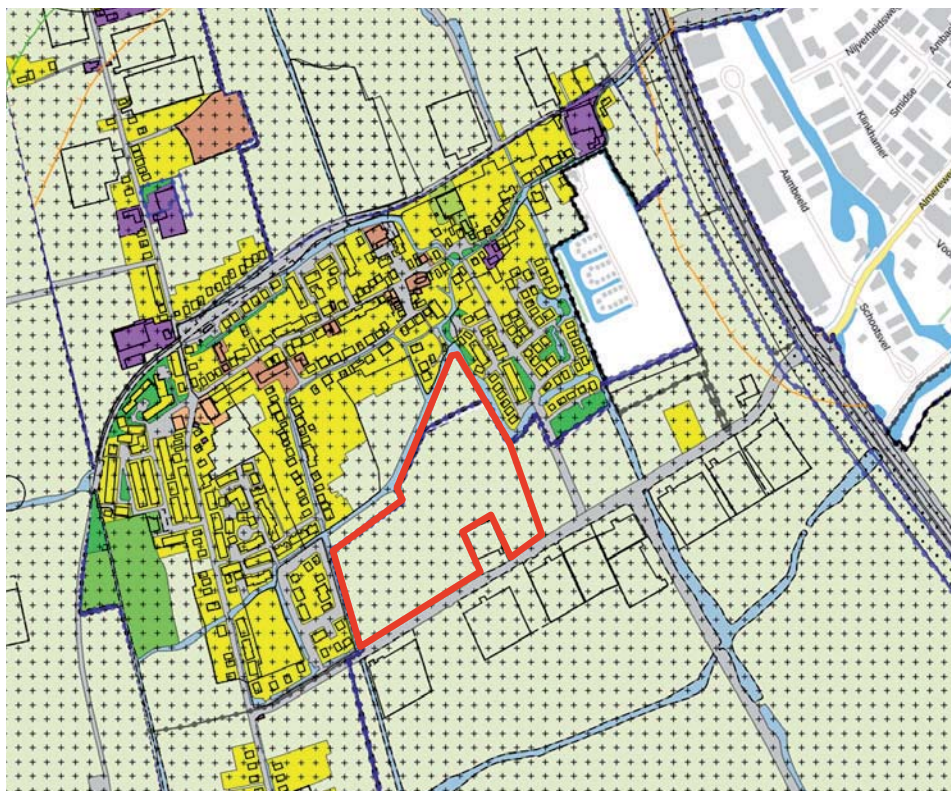
De structuurvisie gemeente Medemblik is vastgesteld op 28-02-2013.

De gemeente Medemblik heeft de ambitie een gemeente te zijn waar het nu en in de toekomst fijn wonen, werken en verblijven is. Op dit moment is de balans tussen het wonen en de werkgelegenheid niet in evenwicht.

Het in stand houden van de leefbaarheid in de kernen vormt een belangrijke opgave voor de structuurvisie. Goede woningen, een aantrekkelijke woonomgeving en een goede bereikbaarheid van de werkplek vormen elementen die de leefbaarheid positief beïnvloeden.

De gemeente wil in regionaal verband optreden tegen het op langere termijn afnemende aantal inwoners. Hierbij horen ruimtelijke en programmatische keuzes als kwaliteit in plaats van kwantiteit, duurzaamheid en landschappelijke en cultuurhistorische identiteit van de locatie.

Door bij ontwikkelingen aan te sluiten op de karakteristieke opbouw van het landschap, de voor de locatie karakteristieke landschappelijke patronen en bebouwingspatronen en deze waar mogelijk te versterken, passen nieuwe ontwikkelingen binnen de lokale identiteit. Het toevoegen van woningen aan de kern Opperdoes heeft eveneens een positief effect op het in stand houden van scholen en winkels.



Kaart bestemmingsplan buitengebied en dorpskernen II

plangebied	Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen	geluidzone
agrarisch	luchtvaartverkeerzone
agrarisch met waarden	vrijwaringszone
bedrijf	milieuzone
bedrijventerrein	veiligheidszone
bos	wetgevingzone
centrum	reconstructiewetzone
cultuur en ontspanning	overige zone
detailhandel	Aanduidingen
dienstverlening	bouwaanduiding
gemengd	functieaanduiding
groen	lettertekanaanduiding
horeca	maatvoering
kantoor	Figuren
maatschappelijk	as van de weg
natuur	dwarsprofiel
overig	gevellijn
recreatie	hartlijn leiding
sport	relatie
tuin	figuur IMRO2006
verkeer	Gebiedsgerichte besluiten
water	besluitgebied
wonen	besluitvlak
woongebied	besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen	Structuurvisies
waterstaat	plangebied
leiding	Gescande kaarten
waarde	plangebied
Bouwvlakken	Overige besluiten
bouwvlak	plangebied

Legenda

2.5 Bestemmingsplan gemeente Medemblik

Bestemmingsplan buitengebied gemeente Medemblik.

Het bestemmingsplan buitengebied gemeente Medemblik is vastgesteld op 29-01-2013. Het projectgebied bevindt zich op agrarisch en waarde – archeologie 3 gebied.

De gronden met de bestemming 'agrarisch' hebben als hoofdfunctie het agrarisch gebruik van de gronden en hebben een relatie met het aanwezige open landschap. Bestemmingsvlak kan worden gewijzigd naar 'wonen' mits met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd, geen sprake is van onevenredige schade voor aangrenzende bedrijven, de gronden op een goede wijze landschappelijk worden ingepast en geen

onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, aardkundige en landschappelijke waarden.

De voor 'waarde – archeologie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Voor bouwwerken moet, alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend, aangetoond worden dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat deze door bouwactiviteiten niet worden beschadigd. Pas daarna wordt een omgevingsvergunning verleend. Indien dit niet het geval is, dan is er de verplichting tot technische maatregelen, opgravingen of begeleiding door een deskundige op het terrein.

Bestemmingsplan Medemblik dorpskernen II.

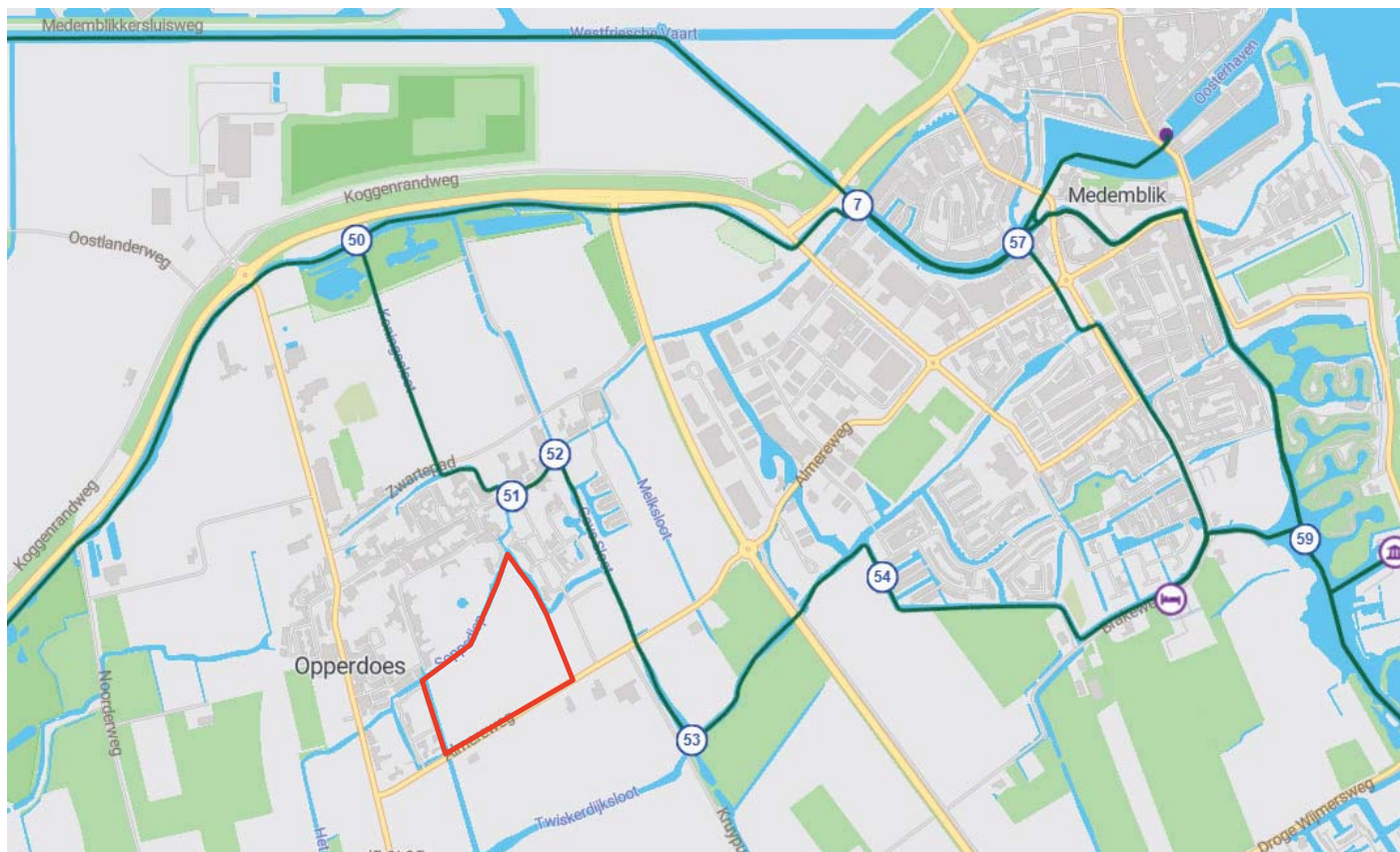
Het bestemmingsplan Medemblik dorpskernen II is vastgesteld op 01-02-2013. Het projectgebied ligt buiten dit bestemmingsplan, maar de kern Opperdoes behoort wel tot dit plan.

De bebouwing in de kern heeft overwegend een woonfunctie. In het gebied komen vrijwel uitsluitend grondgebonden woningen voor. Een groot deel van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande en half vrijstaande woningen.

Langs de dorpslinten zijn op verschillende locaties woonboerderijen gesitueerd. Het streven is gericht op het versterken van de woonfunctie.

Vrijkomende locaties en open plekken met een beperkte ruimtelijke kwaliteit kunnen mogelijk worden herontwikkeld als woningbouwlocatie.

Voor de bestemming wonen is een bouwvlak van 15 meter diep opgenomen. Binnen dit bouwvlak dient het hoofdgebouw te worden gerealiseerd. Voor half vrijstaande woningen is een diepte van 12 meter opgenomen. De goothoogte zal ten hoogste 7 meter bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 12 meter en zal worden afgedekt met een kap. Mits geen afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning hiervan worden afgeweken.



2.7 Vaarnetwerk

De vaarnetwerk kaart is afkomstig van <https://www.vaarroutenetwerk.nl/>.

Dichtstbijzijnde vaarroute is de Gave Sluis. Deze staat in verbinding met de Koningssloot richting het noorden en de Braak richting het oosten. Het Soppe diep staat wel in verbinding met de Gave Sluis, maar is (nog) niet bereikbaar met een boot. De mogelijkheid wordt onderzocht om deze vaarverbinding wel mogelijk te maken.

Parkeernormen auto					
Functietype	Binnenstad Medemblik	Overig kernen	Buiten-gebied	Bezoek	Eenheid
Wonen	Exclusief bezoek			Extra bezoek	
Koop, vrijstaand, 2 onder één kap	1,5	2,0	2,1	0,3	Woning
Koop, tussen- en hoek	1,2	1,7	1,7	0,3	Woning
Koop, etage, duur	1,3	1,8	1,8	0,3	Woning
Koop, etage, midden/goedkoop	1,1	1,6	1,6	0,3	Woning
Huurhuis, vrije sector	1,2	1,7	1,7	0,3	Woning
Sociale huurwoning	1,0	1,3	1,3	0,3	Woning
Huur, etage, duur	1,1	1,6	1,6	0,3	Woning
Huur, etage, midden/goedkoop	0,8	1,1	1,1	0,3	Woning
Serviceflat, aanleunwoning	0,7	0,9	0,9	0,3	Woning
Kamerverhuur (niet-studenten)	0,3	0,5	0,5	0,2	Kamer
Huisvesting tijdelijke werknemers	0,4	0,4	0,4	0,1	Bed

Parkeren eigen erf	Reken-waarde
Garage aan woning zonder oprit	0,0
Enkele oprit met of zonder garage	1,0
Dubbele oprit (> 4,5 m breed) met of zonder garage	2,0

Eisen minimale maat parkeerplaats		
	Breedte	Lengte
Langs	2,00	6,00
Haaks 90°	2,50	5,00
Schuin 60°	2,50	5,15
Schuin 45°	2,50	4,85
Schuin 30°	2,50	4,20

Nota Parkeernormen

2.8 Nota Parkeernormen gemeente Medemblik

De nota Parkeernormen gemeente Medemblik is vastgesteld op 06-03-2014.

De gemeente Medemblik stelt eisen aan de aanleg van parkeervoorzieningen bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. In deze 'nota Parkeernormen' zijn parkeernormen opgenomen voor het parkeren van (personen)auto's. De parkeervraag voor bewoners mag voor 100% op eigen erf worden gerealiseerd. Exclusief bezoekers. Opperdoes valt onder overige kernen.



adres

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

telefoon

033 285 1685

e-mail

info@vp.nl

website

www.vp.nl