

Wijziging omgevingsplan gebiedsontwikkeling 'Wilgenrak'

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Medemblik

gelezen de tekstinhoud van "omgevingsplan gemeente Medemblik" d.d. 16 december 2026;

Overwegende dat:

Besluit;

Artikel I

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

Artikel II

Dit besluit treedt in werking per 15-01-2026

Artikel III

Door dit besluit vervallen de delen van het bestemmingsplannen aangegeven in dit besluit, behorende bij de pons met identificatie /join/id/regdata/gm0420/2025/6d6a8f2320ec4bbf8610860eb898b09b/nld@2025-12-17;09354758.

Aldus vastgesteld door Gemeente Medemblik, 16 december 2025

*De secretaris,
C. Minnaert*

*De burgemeester,
M. Pijl*

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

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

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

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

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

B

Hoofdstuk 21 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Hoofdstuk 21 Gebiedsontwikkelingen

[Gereserveerd]

Afdeling 21.1 Wilgenrak

Paragraaf 21.1.1 Algemene regels

Artikel 21.1 Toepassingsbereik

De regels in dit hoofdstuk hebben betrekking op de gronden binnen het werkingsgebied Woningbouw Wilgenrak.

Artikel 21.2 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. een evenwichtige toedeling van functies aan locaties passend bij een woongebied;
- b. het mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling Wilgenrak;

Artikel 21.3 Voorrangsregels

1. De regels in hoofdstuk 22 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

Artikel 21.4 Algemeen verbod

1. Het is verboden locaties waar op grond van dit omgevingsplan bepaalde activiteiten zijn toegestaan, te gebruiken in strijd met de regels van dit hoofdstuk.
2. Activiteiten die niet zijn benoemd in dit omgevingsplan en die een mogelijk effect kunnen hebben op de fysieke leefomgeving zijn niet toegestaan.

Artikel 21.5 Anti-dubbelregel

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 21.6 Parkeren

-
- a. Een bouwactiviteit en/of gebruiksactiviteit, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, is verboden 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 omgevingsplan wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in Nota parkeernormen Gemeente Medemblik 2021, dan wel de opvolger daarvan) 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.

Paragraaf 21.1.2 Gebiedstypen

Subparagraaf 21.1.2.1 Milieuzone gewasbescherming

Artikel 21.7 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten het gebied 'Wilgenrak Spuitvrije zone.

Artikel 21.8 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

-
- a. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 21.9 Voorrangsbepaling

1. In aanvulling op artikel 3 - 'Agrarisch', artikel 5 'Agrarisch - Glastuinbouw 2' en artikel 37 'Water' zoals opgenomen in 'bestemmingsplan Buitengebied' met kenmerk NL.IM-RO.0420.14410105-VA01 is het gebied aangewezen voor 'spuitvrije zone'.
2. De regels in hoofdstuk 22 zijn niet van toepassing op de locatie 'Wilgenrak Spuitvrije zone' voor zover deze in strijd zijn met de regels die gelden voor deze locatie.

Paragraaf 21.1.3 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 21.1.3.1 Algemeen

Artikel 21.10 Verboden activiteiten

Het is verboden de gronden en/of opstellen binnen het gebied 'Woningbouw Wilgenrak' te gebruiken of laten gebruiken ten behoeve van:

-
- a. 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;
- b. het gebruik van de gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Subparagraaf 21.1.3.2 Groenactiviteiten

Artikel 21.11 Toepassingsbereik activiteiten in Groen

Deze paragraaf gaat over de functies en activiteiten in Wilgenrak - groen.

Artikel 21.12 Oogmerken groenactiviteiten

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

-

- a. beheer en onderhoud van het openbaar groen;
- b. het realiseren en behouden van een veilige, leefbare en aantrekkelijke openbare ruimte.

Artikel 21.13 Algemene regels groen

De volgende functies en activiteiten zijn toegestaan:

-
- a. groenvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. recreatief medegebruik;
- met daaraan ondergeschikt:
-
- a. wegen en woonstraten;
- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
-
- a. andere bouwwerken.
-

Subparagraaf 21.1.3.3 Verkeersactiviteiten

Artikel 21.14 Toepassingsbereik verkeersactiviteiten

Deze paragraaf gaat over functies en activiteiten in Wilgenrak - verkeer.

Artikel 21.15 Oogmerken verkeersactiviteiten

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

-
- a. het beheer en onderhoud van openbare wegen;
- b. verkeersveiligheid;
- c. goede doorstroming van de verkeersstromen.

Artikel 21.16 Algemene regels verkeer

De volgende functies en activiteiten zijn toegestaan:

-
- a. wegen en woonstraten;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
-
- a. nutsvoorzieningen;
- b. waterlopen en waterpartijen;
- met de daarbij behorende:
-
- a. andere bouwwerken
-

Subparagraaf 21.1.3.4 Wateractiviteiten

Artikel 21.17 Toepassingsbereik wateractiviteiten in water

Deze paragraaf gaat over functies en activiteiten in Wilgenrak - water.

Artikel 21.18 Oogmerken wateractiviteiten

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

-
- a. het beheer en onderhoud van openbare wateren;
- b. het behoud van de kwaliteit van het openbare water.

Artikel 21.19 Algemene regels water

De volgende functies en activiteiten zijn toegestaan:

-
- a. waterlopen en waterpartijen;
- b. oevers, bermen en beplanting;
- c. groenvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
-
- a. nutsvoorzieningen;
- b. wegen, straten en paden;
met de daarbij behorende:
-
- a. andere bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

Artikel 21.20 Verboden activiteiten water

Het gebruik als ligplaats voor woonschepen of woonarken of casco's (caissons) die tot woonschip of woonark kunnen worden omgebouwd is verboden.

Subparagraaf 21.1.3.5 Woonactiviteiten

Artikel 21.21 Toepassingsbereik woonactiviteiten

Deze paragraaf gaat over:

-
- a. functies en activiteiten in Wilgenrak - wonen;
- b. Ondergeschikte woonactiviteiten.

Artikel 21.22 Oogmerken woonactiviteiten

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

-
- a. een goed woon- en leefklimaat voor bewoners en omwonenden.

Artikel 21.23 Algemene regels wonen

De volgende functies en activiteiten zijn toegestaan:

-
- a. het wonen in woningen al dan niet in combinatie kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten;
met daaraan ondergeschikt:
-
- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
met de daarbij behorende:
-
- a. tuinen, erven en terreinen.

Artikel 21.24 Vergunningplicht logiesverstrekking

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken binnen het gebied 'Wilgenrak - wonen' te gebruiken voor logiesverstrekking.

Artikel 21.25 Aanvraagvereisten logiesverstrekking

Bij een aanvraag om een vergunning voor logiesverstrekking worden ten minste gegevens en bescheiden verstrekt over:

-

- a. het beoogde en het huidige gebruik van de locaties en bouwwerken waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop:
 - 1. de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak;
 - 2. de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde;
 - 3. de wijze waarop de locatie wordt ontsloten;
 - 4. de aangrenzende locaties en de daarop voorkomende bebouwing;
 - 5. het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk; en
 - 6. het aantal kamers dat verhuurd kan worden.
- c. de inrichting van parkeervoorzieningen op het eigen terrein, dan wel een rapport waaruit blijkt dat er voldoende parkeergelegenheid is in de openbare ruimte;
- d. hoe rekening wordt gehouden met de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 21.26 Beoordelingsregels logiesverstrekking

De in artikel 21.24 genoemde omgevingsvergunning wordt verleend voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning indien:

-
- a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de oppervlakte voor logiesverstrekking niet meer bedraagt dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning;
- c. de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel maximaal 60 m² bedragen;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersontsluiting- en parkeersituatie (de eventuele extra benodigde parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd).

Artikel 21.27 Verboden activiteiten wonen

De de volgende gebruiksactiviteiten zijn verboden:

-
- a. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak.
-

Artikel 21.28 Algemene regels kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Binnen het gebied 'Wilgenrak - wonen' gelden de volgende regels voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten:

-
- a. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing (woonhuis en bijbehorende bouwwerken) met een maximum van 50 m²;
- b. er wordt geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van kleinschalige verkoop in verband met de beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten;
- f. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner en/of de werknemers;
- g. er vindt geen opslag van goederen in het kader van de bedrijfsvoering plaats;

Subparagraaf 21.1.3.6 Spuitzone

Artikel 21.29 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over activiteiten het gebied 'Wilgenrak Spuitvrije zone'.

Artikel 21.30 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

-
- a. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 21.31 Verboden activiteiten gewasbeschermingsmiddelen

Binnen het gebied 'Wilgenrak Spuitvrije zone' is het verboden de gronden te gebruiken dan wel laten gebruiken voor:

-
- a. het toepassen van (synthetische – chemische) gewasbeschermingsmiddelen;
- b. gevoelig gebruik in de zin van spuitzonering, anders dan ten behoeve van regulier agrarisch gebruik.

Paragraaf 21.1.4 Bouw- en sloopactiviteiten

Subparagraaf 21.1.4.1 Algemene bouwregels

Artikel 21.32 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die algemeen van toepassing zijn op het bouwen, verbouwen en in stand houden van:

-
- a. hoofdgebouwen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken geen gebouw zijnde.

Artikel 21.33 Oogmerken bouwactiviteiten, aanlegactiviteiten, sloopactiviteiten

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

-
- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
- c. het beschermen van de gezondheid;
- d. het waarborgen van de veiligheid;
- e. het voorkomen van hinder en overlast.

Artikel 21.34 Meetbepalingen

In aanvulling op en in afwijking van artikel 22.24 gelden de volgende meet- en rekenbepalingen:

-
- a. **de dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. **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;
- c. **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;
- d. **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;
- e. **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.
- f. **de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:** de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelgrens.

Artikel 21.35 Aanvullende vergunningplicht algemene afwijkingen

Het is verboden om binnen het gebied 'Woningbouw Wilgenrak' zonder omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 de volgende activiteiten te verrichten:

-
- a. de bij recht in afdeling 21.1 gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10 % van die maten, afmetingen en percentages;
- b. een overschrijding van de werkingsgebiedgrenzen uit afdeling 21.1 indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. Het verhogen van de bouwregels tot ten hoogste 10,00m ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde uit afdeling 21.1;
- d. Het verrichten van plaatselijke verhogingen van het betreffende gebouw, voor onderdelen zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen met een maximum oppervlak tot 10% van de oppervlakte van het gebouw en maximale hoogte van 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het gebouw zoals bepaald in afdeling 21.1;

- e. Het overschrijden van de bouwgrenzen zoals opgenomen in de werkingsgebieden in afdeling 21.1 tot maximaal 1,50 m 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.

Artikel 21.36 Beoordelingsregels aanvullende vergunningplicht algemene afwijkingen

Voor de in artikel 21.35 genoemde onderdelen geldt in aanvulling op het bepaalde in artikel 22.29 dat de omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 22.26 wordt verleend indien er tevens geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, waarbij ten aanzien van de 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 wordt bij bebouwing gestreefd naar:
 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 2. een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
- b. de woonsituatie, waarbij ten aanzien van de 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.
- c. de milieusituatie, waarbij ten aanzien van de 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;
- d. de sociale veiligheid, waarbij ten aanzien van de toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;
- e. de verkeersveiligheid, waarbij ten aanzien van de toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie;
- f. en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Subparagraaf 21.1.4.2 Hoofdgebouw bouwen

Artikel 21.37 Toepassingsbereik hoofdgebouw bouwen

Deze paragraaf gaat over het bouwen en verbouwen van hoofdgebouwen.

Artikel 21.38 Beoordelingsregels hoofdgebouw bouwen

1. De vergunning wordt verleend als het hoofdgebouw uitsluitend als woonhuizen en woongebouwen wordt gebouwd;
2. De vergunning wordt verleend als het hoofdgebouw gelegen is binnen Wilgenrak bouwvlak;
3. De vergunning wordt verleend als de goothoogte ter plaatse van de omgevingsnorm 'maximale goothoogte' niet hoger is dan de opgenomen goothoogte;
4. De vergunning wordt verleend als de bouwhoogte ter plaatse van de omgevingsnorm 'maximale bouwhoogte' niet hoger is dan de opgenomen bouwhoogte;
5. De vergunning wordt verleend als het aantal woningen niet meer bedraagt dan binnen het 'woningaantalnormgebied' aangegeven aantal woningen;
6. De vergunning wordt verleend als de afstand van een hoofdgebouw van een vrijstaande woning of een twee-onder-één-kapwoningen tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2,50 m bedraagt;
7. De vergunning wordt verleend als een blok met rijwoningen maximaal tot op de zijdelingse perceelgrens wordt gebouwd;

8. De vergunning wordt verleend als een hoofdgebouw voor woonhuizen is voorzien van een kap.

Subparagraaf 21.1.4.3 Bijbehorende bouwwerken bouwen

Artikel 21.39 Toepassingsbereik bijbehorende bouwwerken

Deze paragraaf gaat over het bouwen en verbouwen van bijbehorende bouwwerken.

Artikel 21.40 Aanvulling artikel 22.27 en 22.36

Bij de toepassing van artikel 22.27 en 22.36 van het plan moet ook worden voldaan aan de volgende regel: de oppervlakte van een bodemgevoelig bijbehorend bouwwerk bedraagt niet meer dan 50 m².

Artikel 21.41 Beoordelingsregels overige bouwwerken bouwen

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt verleend voor uitsluitend bouwwerken die geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijn binnen de werkingsgebieden 'Wilgenrak - groen' 'Wilgenrak - verkeer' en 'Wilgenrak - water' als aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

-
- a. de bouwhoogte van oeverbeschoeiingen bedraagt ten hoogste 0,40 m, gemeten vanaf het streefpeil;
- b. de doorvaarthoogte van bruggen, duikers en andere overspanningen of overkluizingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken zal ten minste 1,50 m bedragen;
- c. de doorvaartbreedte van bruggen en andere overspanningen of overkluizingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken zal ten minste 3,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.
- f. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken bedraagt ten hoogste 5,00 m,

Artikel 21.42 Aanvullende beoordelingsregels overige bouwwerken doorvaarthoogte

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt verleend voor de doorvaarthoogte van minder dan 3,00 m van bruggen, duikers en andere overspanningen of overkluizingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen andere bouwwerken indien er tevens geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan:

-
- a. het straat- en bebouwingsbeeld, waarbij ten aanzien van de 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 wordt bij bebouwing gestreefd naar:
 - 1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - 2. een goede hoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
- b. de woonsituatie, waarbij ten aanzien van de 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.
- c. de milieusituatie, waarbij ten aanzien van de 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;
- d. de sociale veiligheid, waarbij ten aanzien van de toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is;
- e. de verkeersveiligheid, waarbij ten aanzien van de toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie;
- f. de geluidssituatie
-

Subparagraaf 21.1.4.4 Overige bouwwerken bouwen

Artikel 21.43 Toepassingsbereik overige bouwwerken

Deze paragraaf gaat over het bouwen en verbouwen van overige bouwwerken.

Artikel 21.44 Beoordelingsregels andere bouwwerken wonen

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt verleend voor bouwen van andere bouwwerken binnen het gebied 'Wilgenrak - wonen' als aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheiding bedraagt ten hoogste 2.00 meter voor wat betreft afscheidingen gelegen achter de voorgevelrooilijn, en ten hoogste 1.00 meter voor dat wat betreft afscheidingen gelegen vóór de voorgevelrooilijn.
- b. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

Artikel 21.45 Beoordelingsregels bijbehorende bouwwerken wonen

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt verleend voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk binnen het gebied 'Wilgenrak - wonen' als aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 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 bedraagt ten hoogste 60 m² per hoofdgebouw;
- 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;
- d. de goothoogte van een uit- of aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet hoger zijn dan de goothoogte van de woning waartegen wordt gebouwd, met een maximum van 3,50 m;
- e. de bouwhoogte van een uit- of aangebouwd bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 6,50 m;
- f. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bedraagt ten hoogste 3,00 m respectievelijk 6,00 m;
- g. de goot- en bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 3,00 m respectievelijk 6,00 m;
- h. bij vrijstaande hoofdgebouwen worden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op ten minste 1,00 m afstand van de erfgrans gebouwd;
- i. voor een uitbouw aan de voorzijde van het hoofdgebouw geldt een maximale bouwhoogte van 3,25 m, een diepte van maximaal 1,50 m en een breedte van maximaal tweederde van de oorspronkelijke voorgevel.

C

Artikel 22.36 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.36 Binnenplanse vergunningvrije activiteiten van rechtswege in overeenstemming met dit omgevingsplan

Onverminderd de overige bepalingen van deze afdeling en de bepalingen van afdeling 22.3 zijn in ieder geval in overeenstemming met dit omgevingsplan:

- a. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan als bedoeld in artikel 22.27, onder a, als in aanvulling op de in dat onderdeel gestelde eisen ook wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - 1. voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw, niet hoger dan:
 - i I. 5 m;
 - ii II. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw; en
 - iii III. het hoofdgebouw;
 - 2. voor zover op een afstand van meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw:
 - i I. als het bijbehorend bouwwerk of de uitbreiding daarvan hoger is dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee

- of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3; en
- ii II. functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, tenzij het gaat om huisvesting in verband met mantelzorg;
 - 3. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied niet meer dan:
 - i I. bij een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied;
 - ii II. bij een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²; en
 - iii III. bij een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m²; en
 - 4. uitbreiding van of gelegen aan of bij een hoofdgebouw, anders dan:
 - i I. een woonwagen;
 - ii II. een hoofdgebouw waarvoor in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit of de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit is bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij die vergunning gestelde termijn verplicht is de voor de verlening van de vergunning bestaande toestand te hebben hersteld; of
 - iii III. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf door één huishouden;
 - b. het bouwen, in stand houden en gebruiken van een erf- of perceelafscheiding als bedoeld in artikel 22.27, onder f; en
 - c. het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.

D

Na het lichaam wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<u>maximale bouwhoogte</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0420/2025/a0946449a6944ab192171c2f3db05255/nld@2025-12-17;09354758</u>
<u>maximale goothoogte</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0420/2025/13133676fbed4717b28d120230c0eec0/nld@2025-12-17;09354758</u>
<u>Wilgenrak - groen</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0420/2025/e58938ed11f54f3dac4fa6fdbd2c8d19/nld@2025-12-17;09354758</u>
<u>Wilgenrak - verkeer</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0420/2025/882bc5aa7fe448faad85c1a982423aaf/nld@2025-12-17;09354758</u>
<u>Wilgenrak - water</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0420/2025/b6bb8718b49d4a95a7853555673d1dea/nld@2025-12-17;09354758</u>
<u>Wilgenrak - wonen</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0420/2025/aff67fd4b2354e858b7f556d49140e0b/nld@2025-12-17;09354758</u>
<u>Wilgenrak bouwvlak</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0420/2025/3c71708efead44e49864195e6d13633d/nld@2025-12-17;09354758</u>
<u>Wilgenrak Spuitvrije zone</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0420/2025/fd93f1f675a74d5187ca8fb0ba342540/nld@2025-12-17;09354758</u>
<u>woningaantalnormgebied</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0420/2025/eb7201d3625045aa99ca9b871931d8e5/nld@2025-12-17;09354758</u>
<u>Woningbouw Wilgenrak</u>	<u>/join/id/regda-ta/gm0420/2025/c714b2bf1b114a22a2c024bbb8d21079/nld@2025-12-17;09354758</u>

E

Bijlage II wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

Voor de toepassing van ~~hoofdstuk 22~~ dit omgevingsplan wordt verstaan onder:

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

*landbouwhuisdieren met
geuremissiefactor:*

landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling een emissiefactor voor geur is vastgesteld en die vallen binnen een van de volgende diercategorieën:

- a. varkens, kippen, schapen of geiten; en
- b. als deze worden gehouden voor de vleesproductie:
 1. rundvee tot 24 maanden;
 2. kalkoenen;
 3. eenden; of
 4. parelhoenders;

*landbouwhuisdieren zonder
geuremissiefactor:*

landbouwhuisdieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen emissiefactor voor geur is vastgesteld, met uitzondering van pelsdieren.

NEN 5725:

NEN 5725:2017: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek, versie 2017;

NEN 5740:

NEN 5740:2009/A1:2016: Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek – Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond, versie 2009+A1 en 2016;

NEN 6090:

NEN 6090:2017: Bepaling van de vuurbelasting, versie 2017;

NEN 6578:

NEN 6578:2011: Water – Potentiometrische bepaling van het totale gehalte aan totaal fluoride, versie 2011;

NEN 6589:

NEN 6589:2005/C1:2010: Water – Potentiometrische bepaling van het gehalte aan totaal anorganisch fluoride met doorstroomsystemen (FIA en CFA), versie 2010;

NEN 6600-1:

NEN 6600-1:2019: Water – Monsterneming – Deel 1: Afvalwater, versie 2019;

NEN 6965:

NEN 6965:2005: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire-absorptiespectrometrie met vlamtechniek, versie 2005;

NEN 6966:

NEN 6966:2006: Milieu – Analyse van geselecteerde elementen in water, eluaten en destruaten – Atomaire emissiespectrometrie met inductief gekoppeld plasma, versie 2005 + C1:2006;

NEN-EN 858-1/A1:

NEN-EN 858-1:2002/A1:2004: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2002 + A1: 2004;

NEN-EN 858-2:

NEN-EN 858-2:2003: Afscheiders en slibvangputten voor lichte vloeistoffen (bijv. olie en benzine) – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2003;

NEN-EN 872:

NEN-EN 872:2005: Water – Bepaling van het gehalte aan onopgeloste stoffen – Methode door filtratie over glasvezelfilters, versie 2005;

NEN-EN 1825-1:

NEN-EN 1825-1:2004: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 1: Ontwerp, eisen en beproeving, merken en kwaliteitscontrole, versie 2004 + C1:2006;

NEN-EN 1825-2:

NEN-EN 1825-2:2002: Vetafscheiders en slibvangputten – Deel 2: Bepaling van nominale afmeting, installatie, functionering en onderhoud, versie 2002;

NEN-EN 12566-1:

NEN-EN 12566-1:2016: Kleine afvalwaterzuiveringsinstallaties ≤ 50 IE – Deel 1: Geprefabriceerde septictanks, versie 2016;

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

	verbindingen met «purge-and-trap» en thermische desorptie, versie 2003;
NEN-EN-ISO 15682:	NEN-EN-ISO 15682:2001: Water – Bepaling van het gehalte aan chloride met doorstroomanalyse (CFA en FIA) en fotometrische of potentiometrische detectie, versie 2001;
NEN-EN-ISO 15913:	NEN-EN-ISO 15913:2003: Water – Bepaling van geselecteerde fenoxalkaanherbicide, inclusief bentazonen en hydroxybenzonitrillen met gaschromatografie en massaspectrometrie na vastefase-extractie en derivatisering, versie 2003;
NEN-EN-ISO 17294-2:	NEN-EN-ISO 17294-2:2016: Water – Toepassing van massaspectrometrie met inductief gekoppeld plasma – Deel 2: Bepaling van geselecteerde elementen inclusief uranium isotopen, versie 2016;
NEN-EN-ISO 17852:	NEN-EN-ISO 17852:2008: Water – Bepaling van kwik – Methode met atomaire fluorecentiespectrometrie, versie 2008;
NEN-EN-ISO 17993:	NEN-EN-ISO 17993:2004: Water – Bepaling van 15 polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in water met HPLC met fluorescentiedetectie na vloeistof-vloeistof-extractie, versie 2004;
NEN-ISO 15705:	NEN-ISO 15705:2003: Water – Bepaling van het chemisch zuurstofverbruik (ST-COD) – Kleinschalige gesloten buis methode, versie 2003;
NEN-ISO 15923-1:	NEN-ISO 15923-1:2013: Waterkwaliteit – Bepaling van de ionen met een discreet analysesysteem en spectrofotometrische detectie – Deel 1: Ammonium, chloride, nitraat, nitriet, ortho-fosfaat, silicaat en sulfaat, versie 2013;
straatpeil:	- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; - voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
warmteplan:	besluit over de aanleg van een distributienet voor warmte in een bepaald gebied, waarin voor een periode van ten hoogste 10 jaar, uitgaande van het voor die periode geplande aantal aansluitingen op dat distributienet, de mate van energiezuinigheid en bescherming van het milieu, gebaseerd op de energiezuinigheid van dat distributienet en het opwekkingsrendement van de over dat distributienet getransporteerde warmte, bij aansluiting op dat distributienet is opgenomen.
<u>bouwperceel</u>	<u>een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.</u>
<u>bouwvlak</u>	<u>een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.</u>
<u>dak</u>	<u>iedere bovenbeëindiging van een gebouw.</u>
<u>detailhandel</u>	<u>het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteit.</u>

<u>kampeermiddel</u>	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.
<u>kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten</u>	Kledingmakerij (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf, woningstof- feerderij Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals: schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwas- serij, maar ook ten behoeve van bijl 1 voorbeeld een groothandelsbedrijf Reparatiebedrijfjes, waaronder: schoen-/lederwarenreparatiebedrijf, uurwerkreparatiebe- drijf, goud- en zilverwerkreparatiebedrijf, reparatie van kleine (electrische) gebruiksgoederen, reparatie van mu- ziekinstrumenten In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd. Advies- en ontwerpbureaus Reclame-ontwerp, grafisch ontwerp, architect (Zakelijke) dienstverlening, waaronder: assurantie-/verzekeringsbemiddeling exploitatie en handel in onroerende zaken Overige dienstverlening, waaronder: Kappersbedrijf, schoonheidssalon, pedicure hondentrim- salon Onderwijs autorijschool onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium - 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.
<u>nutsvoorzieningen</u>	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.
<u>overkapping</u>	een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand.
<u>woning</u>	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Bij een af- zonderlijk huishouden moet het gaan om personen of een groep personen waarbij er sprake is van onderlinge ver- bondenheid en continuïteit in de samenstelling zoals een traditioneel gezin.
<u>woonhuis</u>	een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan wor- den.

F

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

**Bijlage II BIJ ARTIKEL 1.1, TWEEDE LID, VAN DIT OMGEVINGSPLAN;
BEGRIPSBEPALINGEN Begripsbepalingen**

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om een nieuwe woonbuurt met maximaal 58 woningen te realiseren aan de zuidwestkant van de kern Sijbekarspel. Omdat deze ontwikkeling niet past in het omgevingsplan van de gemeente Medemblik, maar wel wenselijk is, wordt middels voorliggende wijziging van het omgevingsplan medewerking verleend aan de voorgenomen activiteit. In dit document wordt toegelicht waarom er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) conform de Omgevingswet.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Sneekerhof en zal onderdeel uitmaken van Benningbroek. Benningbroek is een dorp in de gemeente Medemblik, in de Nederlandse provincie Noord-Holland. Het dorp heeft circa 750 inwoners. Van 1414 tot 1811 was Benningbroek een zelfstandig dorp, maar onderdeel van het rechtsgebied "Stede Sijbekarspel", samen met het naastgelegen Sijbekarspel. Het betreft de kadastrale percelen: KGL01V 962 (deels) en 821, V711, V712 (deels), V820 en WNM O27 (deels) en O791 (deels). Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied in de omgeving

(bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk getoetst in het kader van een veilige en gezonde leefomgeving waarna in hoofdstuk 5 de omgevingskwaliteit aan bod komt. In hoofdstuk 6 volgt de integrale weging van alle aspecten in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hoofdstuk 7 behandelt de aspecten participatie en kostenverhaal.

2 Voorgenomen ontwikkeling

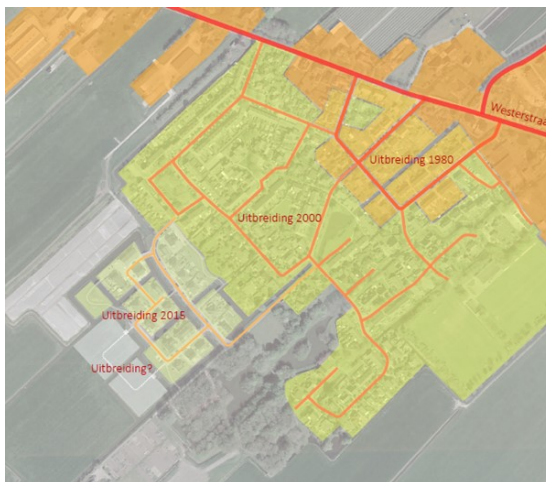
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in Benningbroek als onderdeel van Sijbekarspel en wordt ontsloten door de Sneekerhof. Het dorp is geleidelijk gegroeid vanaf de Westerstraat dat van oorsprong dan ook een lintdorp was. Vanaf de jaren '80 zijn er 'lusjes' met nieuwe woonbuurten bijgekomen. De laatste uitbreiding van Sneekerhof resulteerde in een waterrijke buurt met een heldere ontsluitingsstructuur.

De waterstructuur sluit aan bij de rechtlijnige landschappelijke structuur. Ten zuidoosten van het plangebied is het Park Benningbroek gelegen. Hier loopt een wandelpad doorheen dat via de Sneekerhof weer aansluit op het parkje aan de noordwestzijde van het dorp.



Historisch groei van Benningbroek

Het plangebied zelf is momenteel in gebruik als agrarische grond voor o.a. beweiding. Bebouwing is op de planlocatie niet aanwezig. Op de navolgende luchtfoto is de huidige situatie weergegeven. Zichtbaar is dat met de opzet van Sneekerhof al is voorgesorteerd op een mogelijke uitbreiding, aangezien er vrij gemakkelijk met de verkeerstructuur kan worden aangetakt.



Luchtfoto van het plangebied

(bron: kadastralekaart.com)

2.3 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het plangebied een nieuwe woonbuurt te realiseren, welke voortbouwt op de bestaande lusjes aan de zuidwestkant van Sijbekarspel en aansluit op de bestaande infrastructuur. In totaal zijn er 58 woningen met het plan voorzien.

Programma:

Het plan bestaat uit een mix van woningtypologieën waarbij met name wordt ingezet op betaalbare woningen. Navolgende tabel geeft een overzicht van het woonprogramma weer:

	<u>Aantal</u>
Koop, vrijstaand	5
Koop, 2 onder 1 kap	6
Koop, rijwoningen hoek	4
Betaalbare koop, rijwoningen tussen	9

Betaalbaar koop, levensloopbestendig rijwoningen	6
Goedkope koop, rijwoningen	8
Sociale huur, rijwoningen	<u>20</u>
Totaal:	58

Met het plan worden voornamelijk rijwoningen toegevoegd. Aan de noordwestzijde (en in de zuidwestelijke hoek) komen daarnaast vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Om de verschillende doelgroepen te bedienen wordt met verschillende beukmaten (breedtematen) en dieptematen gewerkt. Hierdoor is een deel geschikt voor senioren, een deel voor starters en een deel voor gezinnen.

Hoofdropzet:

De basis van het plan ligt in het kenmerkende lijnrechte landschap. Door te kiezen voor twee lange lanen met een brede groenstrook wordt deze rechtlijnigheid extra benadrukt en als kwaliteit ingezet. Met de gekozen opzet wonen veel mensen met hun tuin aan het landelijk gebied en met de voorzijde aan groen. In het verlengde van de lange lanen zijn zichtlijnen gecreëerd door hier de bebouwingsstructuur open te laten. Door de gekozen opzet - gecombineerd met traditionele woningen - wordt er goed aangesloten bij de dorpse en landelijke sfeer. Op navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig plan opgenomen. In Bijlage 1 is een uitvergroete versie opgenomen.



Stedenbouwkundig plan

(bron: Breg+Breg bouwkundig ontwerpers)

Bebouwingsstructuur:

Het landschap vormt de basis voor de toekomstige invulling van het gebied. De rechtlijnigheid ervan komt ook terug in de strakke rooilijnen. Hiermee – als ook door de woningen met de voorkanten te oriënteren aan de lineaire groenzones - vormen de verschillende woonblokken een duidelijke eenheid. De bebouwing bestaat deels uit 1 bouwlaag en deels uit 2 bouwlagen met kap. Hiermee sluiten de woningen qua uitstraling aan op de woningen in de omgeving.

Water- en groenstructuur:

De groen- en waterstructuur maken een belangrijk onderdeel uit van het plan. Rondom het gebied zijn de bestaande sloten waar mogelijk iets verbreed. Met deze breedte blijven de watergangen in ieder geval aan één zijde bereikbaar voor onderhoud. Een uitgangspunt van het plan is om water vast te houden in het plangebied. Hiertoe worden aan de zuidwestzijde wadi's gerealiseerd. Daarnaast kunnen de lineaire parkzones ook hol uitgevoerd worden. Hierdoor wordt niet gelijk al het water op de omliggende sloten afgevoerd. Aan de noordwestzijde wordt extra waterbergingscapaciteit gecreëerd door hier een deel van de watergang te vergraven. De exacte grootte hangt af van hoeveel er in het plangebied aan waterberging kan worden geborgen. Bijlage 2 toont de beoogde toekomstige waterstructuur. Hier wordt nader op ingegaan in paragraaf 5.1.

Door in de groenzone bomen op een speelse wijze te planten ontstaat er een gedifferentieerd beeld. Verder voorkomt de gespreide ligging van het groen hittestress. Door ook de parkeerplaatsen in half-verharding uit te voeren, wordt er eveneens voorkomen dat de verharding te veel op kan warmen. De bomen zorgen tot slot ook voor voldoende schaduwplekken, wat een belangrijk uitgangspunt is bij klimaatadaptief bouwen.

Ter hoogte van het bruggetje naar het Park Benningbroek is ruimte gegeven aan groen en speeltoestellen. Het wandelpad wordt hiermee extra gemarkeerd. Voor de inrichting van de parkzones en keuze van de bomen wordt nadrukkelijk gekeken naar inheemse, kruiden- en bloemenrijke soorten. Met het plan is variatie in haagsoorten, heesters, bomen en grassoorten beoogd. Hiermee biedt het plan een meerwaarde voor de biodiversiteit. Bij voorkeur wordt dit ook in de bebouwing doorgetrokken door natuurinclusief te bouwen, denk hierbij aan nestkasten voor vleermuizen, mussen en dergelijke. In het plangebied is ruim 40 procent groen opgenomen, wat beschouwd als een duidelijke kwalitatieve meerwaarde voor het gebied.

Verkeersstructuur:

De verkeersstructuur is eenvoudig en helder opgezet en sluit logisch aan op de bestaande omliggende wegen. Doordat er aan weerszijde van de wegen woningen zijn gerealiseerd worden de wegen optimaal benut en is de verharding tot het minimum beperkt. Richting het zuidwesten zijn nog twee kleine parkeer-koffers opgenomen en wordt de mogelijkheid opgehouden om ooit eventueel de verkeersstructuur door te zetten. Door het gehele plangebied zijn voetpaden opgenomen om veilig door het gebied te bewegen. De omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om het extra verkeer op te vangen (zie ook bijlage 5).

Een deel van de agrarische gronden zal worden benut voor een extra fiets-/wandelpad richting de provinciale weg (A.C. de Graafweg). Deze weg vormt een belangrijke schakel op regionaal niveau. Op onderstaande tekening is dit weergegeven. Een deel van zowel de zuidelijke aansluiting als de noordelijke aansluiting is al gerealiseerd. Met de ontwikkeling en gesprekken met de eigenaren van de agrarische percelen is de kans ontstaan om de missing link te realiseren. Dit maakt echter geen onderdeel uit van onderhavig initiatief.



Toevoegen van nieuw fietspad als missing link van AC de Graafweg naar Benningbroek.

Ten aanzien van de parkeeroplossing is gekozen om de parkeerplaatsen voldoende te verspreiden in het gebied zodat de loopafstanden kort zijn. De hoekkavels krijgen op eigen terrein ook ruimte voor 1 en sommige 2 parkeerplaatsen. Voor de parkeerbalans wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan beleid en regelgeving. Er wordt ingegaan op geldend beleid en regelgeving op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt het beoogde initiatief daaraan getoetst

3.2 Rijksbeleid en rijksregels

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per februari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen

veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswegen.

3.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden en heeft geen directe uitwerking op de fysieke leefomgeving. Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moeten de verschillende instructieregels en geformuleerde omgevingswaarden in acht genomen worden.

Het gaat hierbij over de instructieregels met het oog op:

1. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
2. Het behoud van werelderfgoed en cultureel erfgoed;
3. Natuurbescherming.

Daarnaast gaat het om de volgende omgevingswaarden

4. Veiligheid primaire waterkeringen;
5. Veiligheid andere dan primaire waterkeringen in beheer bij het Rijk;
6. Kwaliteit van de buitenlucht;
7. Waterkwaliteit;
8. Kwaliteit van de zwemlocatie.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ook onderdeel van de Bkl. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken. Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen beschermde gebieden uit de NOVI of het Bkl. Het initiatief heeft daarmee op voorhand geen effect op één of meerdere aspecten met een nationaal ruimtelijk belang.

Voor de Laddertoets wordt verwezen naar paragraaf 5.1 waar onderbouwd wordt of er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

De toetsing aan de eventueel van toepassing zijnde omgevingswaarden vindt plaats in hoofdstuk 4

3.3 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.3.1 Omgevingsvisie NH2050

De provincie streeft naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een economisch vitale provincie draagt bij aan het welzijn, en een leefbare provincie draagt bij aan economische vitaliteit. De provincie staat voor een gezonde en veilige leefomgeving, goed voor mens, plant en dier en daarmee ook goed voor het economisch vestigingsklimaat binnen de provincie. Dit evenwicht staat ten dienste van duurzame ontwikkeling: toekomstige generaties moeten ook profiteren van de keuzes die worden gemaakt.

In de omgevingsvisie is het principe van 'lokaal wat kan, centraal wat moet' leidend. Hieruit komen een aantal hoofdthema's naar voren:

- Noord-Holland in beweging, op weg naar een economische en duurzame toekomst;
- dynamisch schiereiland, benutten van een unieke ligging;
- metropool in ontwikkeling, vergroten agglomeratiekracht door het ontwikkelen van een samenhangend metropolitaans systeem;
- sterke kernen, sterke regio's, sterke kernen houden regio's vitaal;
- nieuwe energie, economische kansen benutten van energietransitie;
- natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, vergroten van biodiversiteit en ontwikkelen van een economisch duurzame agri-foodsector

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Holland

Noord-Holland heeft al haar regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water in de Omgevingsverordening NH2022 opgenomen. De Omgevingsverordening NH2022 is in werking getreden op 1 januari 2024. Uitgangspunt voor stedelijke functies is dat zoveel mogelijk het landschap wordt gespaard. Dit houdt in dat bestaande kernen de aangewezen locatie zijn voor wonen en werken. Nieuwe ontwikkelingen van woningbouw of voorzieningen worden geconcentreerd in kernen, passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk, en voegen zich naar de vraag op basis van de meeste actuele cijfers.

3.3.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciale beleid

Navolgend worden de relevante thema's uit het provinciale beleid toegelicht.

Landelijk gebied

Het plangebied is gelegen in Landelijk gebied, waarmee artikel 6.13 voor nieuwe ontwikkelingen van toepassing is. Uit dit artikel volgt dat een omgevingsplan enkel kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio daarover gemaakte schriftelijke afspraken (lid 1). In paragraaf 3.3 is toegelicht dat hieraan wordt voldaan.

Ruimtelijke kwaliteitseis

Voor ontwikkelingen in het landelijk gebied geldt een ruimtelijke kwaliteitseis op grond van artikel 6.70. In het plan wordt:

- a. rekening gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;
- b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en
- c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.

Het plangebied is gelegen binnen het ensemble 'West-Friesland midden'. Dit ensemble staat onder meer bekend om:

1. De landschappelijke karakteristiek, de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen;
2. De openheid en ruimtebeleving, de beleving van de vrije open ruimte de horizon en de oriëntatiepunten;
3. De ruimtelijke dragers als de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwingslinten, bomenlanen en dijken.

Met onderhavig initiatief wordt een bestaande wijk van Sijbekarspel uitgebreid. Door aangrenzend aan bestaand bebouwd gebied te bouwen, worden de bestaande doorzichten zoveel als mogelijk behouden. Ook blijft de bestaande verkavelingsstructuur herkenbaar. Met het initiatief is de bestaande waterstructuur als uitgangspunt genomen. Dit is nader toegelicht in paragraaf 2.2.

Voor het plangebied is tevens de Stolpenstructuur van belang. Ter plaatse van het plangebied bevinden zich geen elementen die hieraan specifiek refereren. Daarmee heeft het initiatief geen invloed op dit landschapselement.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat voldoende rekening gehouden wordt met de landschappelijke ensembles en structuren.

Conclusie

Het initiatief is passend binnen het provinciale beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regionale Woonvisie West-Friesland

Binnen het Pact van Westfriesland is de ambitie uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. De Regionale Woonvisie West Friesland 2017 die de gemeenteraad op 13 juli 2017 heeft vastgesteld, zal bijdragen aan de realisatie van deze ambitie. Samen met het Regionaal Actieprogramma (RAP) wordt uitvoering gegeven aan de doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden. De Woonvisie geeft het beleid voor de korte termijn (tot 2020) en de middellange termijn (tot 2030). Deze visie is gebaseerd op de veranderde woningmarkt: de crisis op de woningmarkt had flinke gevolgen en de doorstroming op de huur- en koopmarkt stagneerde.

Daarnaast signaleert de visie dat de woningmarkt inmiddels weer wat aantrekt. Samen met stakeholders op de woningmarkt (woningcorporaties, bewonersverenigingen, zorgpartijen, provincie, bouwers en ontwikkelaars) zijn de speerpunten voor de Woonvisie bepaald. Ingezet wordt op:

- bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen;
- vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties;
- nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten;
- scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Om bij nieuwbouw een onderscheidende product te kunnen bereiken, dienen de plannen aan één of meer van de volgende uitgangspunten te voldoen:

- de vraag staat centraal: naar woning en woonomgeving;
- landschappelijk onderscheidend vermogen van Westfriesland benadrukken: groen, rust, ruimte water;
- gemengde woonmilieus met meer aandacht voor bijvoorbeeld duurzaamheid en zelfvoorzienendheid;
- toepassen van nieuwe woonvormen en een nieuwe opzet van nieuwbouw: seniorenwoningen, collectieve bouw, tiny houses, grote landschapskavels et cetera;
- bewonersinitiatieven voor combinaties met zorg (ouders/kinderen);

- nieuwe vormen van opdrachtgeverschap (onder andere CPO).

3.4.2 Toetsing van het initiatief aan het regionale beleid

Op basis van de prognoses uit de Woonvisie blijkt dat voor de gemeente Medemblik de woningbehoefte tot 2030 met 1.440 woningen toeneemt. Binnen deze behoefte is voldoende ruimte voor onderhavige ontwikkeling, mede ook doordat in de regio een vitaal kernenbeleid wordt nagestreefd waarbij nieuwbouw ook in kleinere kernen mogelijk is.

Met de beoogde nieuwbouw wordt een impuls geleverd aan het verbeteren van het bestaande woonaanbod in de regio. Het initiatief voorziet in een aanzienlijk deel betaalbare woningen, waarmee ingespeeld op de vraag naar dit type woningen. Ook leidt de nieuwbouw tot een verduurzaming van het woonaanbod. Daarmee levert het initiatief een bijdrage aan het behalen van ambities op het gebied van de kwalitatieve woningvoorraad.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Medemblik

In de gemeentelijke structuurvisie 'Sterke Kust en Sterk Achterland 2012-2022' (door de raad vastgesteld op 28 februari 2013) is het beleid van de gefuseerde gemeenten Medemblik, Wervershoof en Andijk vastgelegd. Doel van deze structuurvisie is een harmonisatie van het beleid van de 3 voormalige gemeenten tot één beleid.

Medemblik wil de komende jaren het vestigen in de gemeente zo aantrekkelijk mogelijk maken. Met oog voor realiteit stimuleert de gemeente dorpsvernieuwingen en geeft ruimte om nieuwe woningen te bouwen. Deze ruimte vult de gemeente als volgt in:

- Er zijn voldoende woningbouwlocaties aanwezig, waarbij de gemeente de vinger aan de pols houdt bij het op gang brengen van de ontwikkeling van de locaties.
- Daarbij biedt de gemeente ruimte om programmatisch af te wijken van de oorspronkelijke plannen voor een locatie.
- In de afweging van de locaties vormt de herontwikkeling van de kwaliteitslocaties (dorpsvernieuwing) een belangrijke rol om verpaupering in de dorpen tegen te gaan.

Het aantal woningen dat de komende jaren werkelijk wordt gebouwd is afhankelijk van de actuele vraag. Dit kan per dorp verschillen. Uitvoering van de plannen geschiedt in goed overleg tussen gemeente en marktpartijen, waarbij de gemeente zo mogelijk nodig een initiërende rol kan spelen.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief vloeit voort uit een concrete vraag naar nieuwe woningen in de gemeente Medemblik. Dit is in lijn met recenter vastgestelde volkshuisvestelijke beleidsstukken, zie ook paragraaf 3.4.2. In de Structuurvisie is voldoende ruimte aanwezig om in te spelen op een dergelijke vraag. Daarmee is het initiatief passend binnen de Structuurvisie.

3.5.2 Woningbouwkader Gemeente Medemblik 2024 en Woonvisie

De regionale afspraken uit de Woondeal 2.0 Noord-Holland Noord, de daaruit voortvloeiende regionale afspraken en ambities die zijn vastgelegd in het 'Westfries Afstemmingskader' en de gemeentelijke Woonvisie 2024-2028 geven aanleiding het 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023' (vastgesteld op 1 juni 2023) te herzien op volkshuisvestelijke punten. Tegelijkertijd is deze gelegenheid aangegrepen om andere aspecten aan te vullen en de leesbaarheid te verbeteren. Daarnaast is de context van dit kader veranderd. Waar de behoefte aan aanvullende woningbouw voorheen beperkt was en er dus meerdere initiatieven tegen elkaar afgewogen konden worden, is het nu juist uitdaging om voldoende locaties te vinden waar woningbouw gerealiseerd kan worden om de doelstellingen op gemeentelijk, regionaal, provinciaal en nationaal niveau te halen. Dat wil niet zeggen dat alle initiatieven automatisch geschikt zijn. In het nieuwe woningbouwkader 2024 van de gemeente Medemblik zijn de punten waarop de gemeente toetst (verplichtingen) en de punten waarop de gemeente aanvullende doelstellingen heeft (ambities) opgenomen.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief is voorafgaand aan onderhavige wijziging omgevingsplan afgestemd met de gemeente. Uit de afstemming is naar voren gekomen dat voorliggend initiatief haalbaar is met betrekking tot het woningbouwkader. Hieruit kan tevens afgeleid worden dat met het plan voldaan wordt aan de uitgangspunten van de Woonvisie, waarbij is aangegeven dat er in de gemeente voldoende behoefte bestaat naar nieuwe (betaalbare) woningen. Uit de Woonvisie volgt dat 35% van de te ontwikkelen woningen sociale huurwoningen moet zijn, 10% goedkope koop (of middenhuur) en 25% betaalbare koop. Met 20 van de 58 woningen sociale huur (34,4%), 8 woningen goedkope koop (13,8%) en 14 woningen (25,9%) betaalbare koop is dit in lijn met deze voorwaarden.

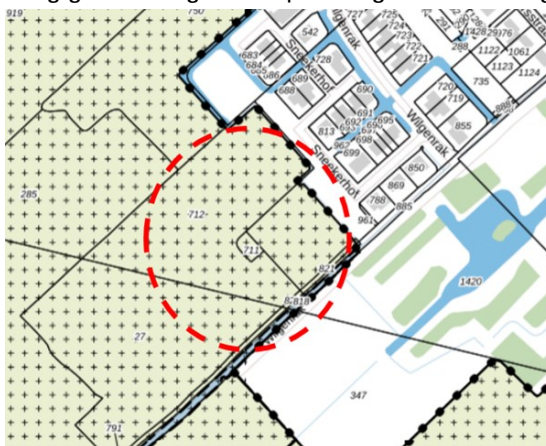
Het initiatief is passend binnen het woonbeleid.

3.5.3 Omgevingsplan Medemblik

Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan (archeologieverordening (artikel 38, Monumentenwet 1988), geurverordening (artikel 6, Wet geurhinder en veehouderij), verordening afvoer regen- en grondwater (artikel 10.32a, Wet milieubeheer), hogere waarde besluiten (artikel 110a, Wet geluidhinder), vastgestelde veiligheidscontouren (artikel 14, Besluit externe veiligheid inrichtingen) en de bruidsschat. Hierna wordt per aspect de ontwikkeling getoetst op strijdigheden. Om te bepalen of het initiatief past binnen het omgevingsplan, wordt getoetst aan het voorheen geldende bestemmingsplan dat één op één is overgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Op grond van het Omgevingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op gronden met deze agrarische bestemming is geen woningbouw toegestaan. Navolgende afbeelding geeft de vigerende planologische situatie globaal weer.



Vigerende planologische situatie

(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Overige plannen

Verder geldt voor het plangebied het in het Omgevingsplan opgenomen bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren Medemblik', vastgesteld op 19 september 2019. In paragraaf 5.4 is getoetst aan de gemeentelijke normen met betrekking tot dit onderwerp.

Strijdigheden

Ter plaatse van het plangebied is zowel het bouwen als het gebruiken van gronden ten behoeve van woningen niet toegestaan. De ontwikkeling is daarmee in strijd met het Omgevingsplan. Met onderhavige wijziging omgevingsplan wordt deze ontwikkeling mogelijk gemaakt.

3.5.4 Ontwikkeldkader Wilgenrak

Ten behoeve van de ontwikkeling is een ontwikkeldkader opgesteld (zie bijlage 13). Het ontwikkeldkader schetst de gewenste ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot de stedenbouw, het programma, de openbare ruimte en beeldregie voor het plangebied. Het heeft als doel om de ruimte-

lijke kwaliteit te borgen voor een toekomstbestendig en samenhangend plan en om initiatieven te kunnen toetsen. Onderstaand een uitsnede van dit kader.



Het initiatief past goed bij de ontwikkeldkaders. Deze kaders zullen dadelijk ook in de basis worden vastgelegd in het ruimtelijk plan.

4 Veilige en gezonde fysieke leefomgeving

4.1 Weging van het waterbelang

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem.

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de omgevingswaarden ten aanzien van water zijn als volgt onderverdeeld:

- Rijk: omgevingswaarden voor (1) waterkwaliteit, (2) zwemwaterkwaliteit, (3) veiligheid van primaire waterkeringen en (4) de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen, voor zover die in het beheer zijn bij het rijk (2.15 Ow);
- Provincie: omgevingswaarden voor de veiligheid van (1) bij de omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen die niet bij het rijk in beheer zijn en (2) de gemiddelde overstromingskansen per jaar van bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop (niet bij het rijk in beheer zijnde) regionale wateren moeten zijn berekend (2.13 Ow);
- Gemeente: gemeenten kunnen ook zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is dient een BOPA ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de eerdere, verplichte watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. In elk geval worden de wateraspecten beschreven en wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project moeten worden getroffen. Over het initiatief wordt advies gevraagd aan de betrokken waterbeheerder.

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn beschermingszones van beschermde watergangen aanwezig. Het betreft de primaire watergang aan de zuidoostzijde van het plangebied. Deze watergang blijft behouden in het plan en wordt zelfs iets verbreed zodat er een eenduidig profiel van de watergang ontstaat. De watergang wordt aan de zuidwestzijde onderhouden via het (beoogde) fietspad. Hierdoor is het niet noodzakelijk om ook aan de plangebied zijde ruimte over te houden. Uiteindelijk zal bij de uitwerking van de plannen moeten worden gekeken naar de afstand tot de insteek en de eventuele benodigde ophoging van het maaiveld. Vooralsnog zal dit minimaal zijn en indien nodig kunnen de achtertuinen nog iets kleiner worden als er meer ruimte nodig is.



Legger Hoogheemraadschap Hollandsch Noorderkwartier. Licht blauw secundaire watergangen, donker blauw primaire watergangen.

(bron: HHNK)

De licht blauwe watergangen betreffen secundaire watergangen. Deze dienen qua oppervlakte te worden gecompenseerd en uiteindelijk zijn aangrenzende percelen verantwoordelijk voor het beheer van deze watergangen.

In Bijlage 3 is een berekening opgenomen van de benodigde waterberging. Over de waterberekening is afgestemd met Hoogheemraadschap Hollandsch Noorderkwartier. Uit de berekening blijkt dat voldaan kan worden aan de bergingseis en dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor de te treffen voorzieningen. In de volgende fase zal dit nader worden uitgewerkt.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.2 Activiteiten en milieuzonering

Bedrijven (die milieubelastende activiteiten uitvoeren/ ondernemen) kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe gevoelige functie nabij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden.

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Ook zorgt dit ervoor dat (bestaande) bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. De publicatie "Bedrijven Milieuzonering" van de VNG is, zeker ook gezien jurisprudentie, een goed houvast hierbij. De in deze publicatie genoemde richtafstanden tussen gevoelige functies en milieubelastende activiteiten gelden voor gemiddelde situaties. Er kunnen omstandigheden zijn waarom er toch van een andere afstanden uitgegaan kan of moet worden.

Op weg naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet is door de VNG een nieuwe publicatie uitgegeven: Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2023. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieunormen. In de nieuwe systematiek wordt de toelating van activiteiten niet meer gekoppeld aan een bij de regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten met milieucategorieën. Dit maakt het ook niet mogelijk de ontwikkeling van nieuwe gevoeligere objecten te toetsen aan bestaande bedrijven. Om die reden wordt voor de beoordeling van de omliggende activiteiten/ functies nog aangesloten bij de richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

Planspecifiek

De beoogde woningen betreffen nieuwe milieugevoelige objecten. Er is enerzijds naar de richtafstanden gekeken en anderzijds specifiek naar de bedrijfsactiviteiten. In de onderstaande tabel zijn de omliggende milieubelastende activiteiten en de bijbehorende richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' weergegeven. Geurhinder van veehouderijen blijft in deze paragraaf buiten beschouwing. Dit wordt behandeld in paragraaf 4.6.

Functie (adres)	Milieucategorie	Grootste richtafstand (maatgevend aspect)	Feitelijke afstand tot plangebied
Glastuinbouw - Wilgenrak 19a	2	30 (geluid)	35

Uit voorgaande tabel is op te maken alle functies in de omgeving zich op voldoende afstand bevinden tot de milieugevoelige objecten in het plangebied en dat er aan de richtafstanden wordt voldaan. Daarmee is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden met de ontwikkeling geen bedrijven of functies belemmerd in hun bedrijfsvoering.

De omgevingsdienst heeft daarnaast twee keer een controle bij het bedrijf uitgevoerd en specifiek naar de activiteiten ter plaatse gekeken. Geluid van dit type bedrijf wordt voornamelijk veroorzaakt door verkeersbewegingen. Er is navraag gedaan naar het aantal verkeersbewegingen van het bedrijf. Hieruit blijkt dat er maximaal 5 vrachtwagens per week bij het bedrijf komen en dat er nauwelijks bezoekers komen. Het verkeer van personeel is het overgrote deel van het verkeer van en naar het bedrijf en gezien de beperkte omvang van het bedrijf is ook sprake van een beperkt aantal verkeersbewegingen van personeel. Gezien de geringe mate van geluidsproducerende activiteiten van het bedrijf en het beperkt aantal verkeersbewegingen, is de door VNG gegeven richtafstand passend. Er is daarmee niet te verwachten dat het geluid van het bedrijf zorgt voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen. Ook zorgt de ontwikkeling niet voor een belemmering voor de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.3 Spuitzonering

Bij het telen van bollen-, boom- en fruit in de open lucht kan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen van belang zijn en invloed hebben op het milieu. Dit vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten met gewasbeschermingsmiddelen en hulpstoffen. Er is een beperkt wettelijk kader met regels rondom spuitzonering.

In de Nederlandse wetgeving zijn geen bepalingen over een minimaal aan te houden afstanden tussen het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen en voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige functies.

De 'Afdeling' (Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State) acht een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk (zie voor deze uitspraak: ECLI:NL:RVS:2015:1698). Deze 50 meter afstand is een vuistregel die door de jurisprudentie als maatgevende toetsafstand is gegroeid de afgelopen jaren. Kanttekening hierbij is wel dat deze nog stamt uit de periode van voor de invoering van verplichte driftreducerende maatregelen (1 januari 2018).

Planspecifiek

In de huidige situatie zijn er geen kweekgronden aanwezig voor bijvoorbeeld fruitteelt, bometeelt of bollenteelt. Voor onderhavig plan is gekozen om in samenspraak met de grondeigenaren een spuitbeperking op hun gronden te leggen van 50 meter tot aan de tuinen van de nieuwbouw. Door het opleggen van deze spuitbeperking mag op de betreffende gronden binnen een afstand van 50 meter niet meer met gewasbeschermingsmiddelen worden gespoten. Hierdoor is een spuitvrije zone van 50 meter gerealiseerd en is hiermee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gecreëerd voor de toekomstige bewoners. Dit verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is opgenomen in de regels van dit plan.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.4 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn er voor het aspect bodemkwaliteit instructieregels opgenomen in het Bkl. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- de bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen duurzaam en doelmatig te beheren.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast (bodemkwaliteitskaart) en neemt dit op in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Planspecifiek

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als Bijlage 4. De belangrijkste conclusie van het verkennend bodemonderzoek is dat tijdens de veldwerkzaamheden in het opgeboorde bodemmateriaal geen bijzonderheden als verdachte bijmengingen, oliewater-reacties of verdachte geuren zijn aangetroffen. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “onverdachte locatie”, enkel voor wat betreft de onderzochte bodem binnen mengmonster MM-5 en het grondwater formeel onjuist is. Echter, gezien de hooguit licht verhoogde gehalten is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek.

Binnen het plangebied zal naar verwachting de watergang ten zuidwesten van het Sneekerhof gedempt worden. Voorafgaand hieraan is de milieuhygiënische kwaliteit van de aanwezige sliblaag onderzocht middels een verkennend waterbodemonderzoek (Bijlage 5). Ter plaatse van de uitgevoerde boringen zijn geen bijzonderheden of asbestverdachte omstandigheden aangetroffen.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.5 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl en zijn de ‘omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit’ opgenomen in paragraaf 2.2.1.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een resultaatverplichting;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze ‘standaardgevallen NIBM’ vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 (aandachtsgebieden voor zowel stikstofdioxide als fijnstof) en lid 3 (aandachtsgebieden voor fijnstof) Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 (aanwijzing agglomeraties richtlijn luchtkwaliteit en richtlijn gevaarlijke stoffen in de lucht) Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit

- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Op plekken waar mensen relatief kort verblijven, als het gaat om arbeidsplaatsen (bedrijventerreinen en bedrijfswoningen) en op locaties waar mensen niet kunnen komen is toetsing aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit niet nodig.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Het dichtstbijzijnde toetspunt voor luchtkwaliteit bij het plangebied is de receptor wegverkeer aan de A.C. de Graafweg (34362354_668). In de tabel hieronder zijn de totale concentraties van stikstofdioxide, fijnstof en de fijnere fractie van fijnstof weergegeven.

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2018 (µg/m ³)	11,81 µg/m ³	15,19 µg/m ³	7,43 µg/m ³
Resultaatverplichting concentratie (µg/m ³) kalenderjaargemiddelde	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage van het initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, vergelijkbaar met 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing aan de rijksumgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof kan daarom achterwege blijven. Tevens ligt het plangebied niet binnen de genoemde aandachtsgebieden (artikel 5.51 luchtkwaliteit in aandachtsgebieden) voor stikstofdioxide en/of fijnstof.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.6 Geur

In de regelgeving is bepaald dat een omgevingsplan erin voorziet dat de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw (artikel 5.91 Bkl) aanvaardbaar moet zijn (artikel 5.92, tweede lid, Bkl). In artikel 5.91 van het Bkl is de definitie van een geurgevoelig gebouw opgenomen. Het gaat dan in ieder geval om woningen, onderwijsinstellingen, gebouwen met gezondheidszorgfuncties en kinderopvang met bedgebied (wat inhoudt dat er slaapgelegenheden is). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente moet onder de Omgevingswet rekening houden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

De activiteiten dienen te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);

Voor geur zijn er voor dierenverblijven voor landbouwhuisdieren specifieke instructieregels waar de gemeente zich aan moet houden. In deze instructieregels zijn voor landbouwhuisdieren met een geuremis-

siefactor, twee typen normen opgenomen: standaardwaarden en grenswaarden. In een omgevingsplan kan de gemeente afwijken van deze standaardwaarden, zolang dit onder de gestelde grenswaarden blijft.

Geurgevoelig gebouw	Standaardwaarde	Grenswaarde
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	2,0 ouE/m ³	8,0 ouE/m ³
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	3,0 ouE/m ³	14,0 ouE/m ³
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	8,0 ouE/m ³	20,0 ouE/m ³
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	14,0 ouE/m	35,0 ouE/m ³

Tabel Standaardwaarde en grenswaarde toelaatbare geur (ouE/m³ als 98-percentiel) door houden landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op een geurgevoelig gebouw

In het Bkl wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden en binnen en buiten de bebouwingscontour. Het onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden valt terug te voeren op een verschil in de relatie tussen geurbelasting en geurhinder. Het RIVM geeft aan dat er geen gezondheidkundige grenswaarden zijn voor geurbelasting of geurhinder. Welk percentage door geur gehinderde omwonenden aanvaardbaar is, is een beleidsmatige keuze.

Voor dieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden gelden afstandseisen. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter bedragen tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (gevel-gevel afstand).

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in het realiseren van nieuwe woningen die aangemerkt kunnen worden als geurgevoelige gebouwen. In de omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig die tot belemmeringen ten aanzien van het initiatief kunnen leiden.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.7 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels van het Bkl over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige functies. In het Bkl zijn instructieregels opgenomen hoe om te gaan met geluid m.b.t. geluidgevoelige functies en stiltegebieden. Bij geluidgevoelige functies gaat het om gebouwen ten behoeve van functies zoals wonen, onderwijs of zorg. Voor andere gebouwen (functies) of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig functie die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid en staan in de volgende tabel.

Geluidbronssoort	Standaardwaarde, in dB.	Grenswaarde, in dB.
Rijks- en provinciale wegen. In Lden	50	60
Gemeente- en waterschapswegen. In Lden	53	70
Hoofd- en lokale spoorwegen. In Lden	55	65
Industrieterrein Lden	50	55
Lnight	40	45

Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten geluidbron, Tabel 3.34 en 3.35 Bkl

Het bevoegd gezag moet voorzien in een aanvaardbaar geluidsniveau door een lokale (spoor)weg op een geluidgevoelig gebouw (artikel 5.78l, lid 2 Bkl). De kans op gezondheidsschade is klein als het geluid voldoet aan de standaardwaarde. Minder geluid dan de standaardwaarde of het geluid op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan, is aanvaardbaar (artikel 5.78m, lid 1 en lid 2 Bkl). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 5.78m tot en met 5.78q Bkl). Op grond van artikel 5.78, lid 3 Bkl bepaalt het omgevingsplan dat de waarden gelden:

- op een aangewezen geluidgevoelig gebouw:
 - o op de gevel, als het gaat om een aanwezig geluidgevoelig gebouw
 - o op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw
- op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een woonschip of woonwagen
- in geval van een binnenwaarde, in een geluidgevoelige ruimte.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als ze:

1. geen geluidbeperkende maatregelen kan treffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78n, lid 1, onder a Bkl);
2. de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk heeft beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78n, lid 1b Bkl);
3. bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overweegt die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78n, lid 2 Bkl);
4. besluit tot geluidwerende maatregelen als het geluid in een geluidgevoelige ruimte hoger is dan de grenswaarde in geluidgevoelig ruimte (binnenwaarde) (artikel 3.52 Bkl). De karakteristieke geluidwering van deze ruimte is minstens 3 dB groter dan het verschil tussen het gezamenlijk geluid en de grenswaarde. Deze grenswaarde in geluidgevoelig ruimte is meestal 36 dB. In een beperkt aantal bestaande situaties is de grenswaarde 41 dB (artikel 3.52, lid 1, onder a sub 1 Bkl);
5. het gecumuleerd geluid beoordeelt (artikel 5.78p Bkl);
6. het gezamenlijk geluid bepaalt (artikel 5.78q Bkl).

De geluidsregels van het Bkl zijn alleen van toepassing bij het realiseren van geluidgevoelige functies binnen een geluidsaandachtsgebied. De omvang van dit aandachtsgebied is afhankelijk van de verkeersdruk, rijnsnelheid, afstand van het project tot de weg en eventuele afscherpende bebouwing. Het geluidsaandachtsgebied van een gemeenteweg, lokale spoorweg en waterschapsweg is tot een nader te bepalen tijdstip begrensd door vaste afstanden (art. 17.5 omgevingsregeling), zie navolgende tabel.

Geluids-aandachtsgebied	Breedte (m)
Weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid 30 km/u of minder	100
Weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid meer dan 30 km/u	200
Weg bestaande uit 3 of meer rijstroken	350
Lokale spoorweg bestaande uit 1 of 2 sporen	200
Lokale spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350

Tabel: Breedte van het geluids-aandachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf, artikel 17.5 omgevingsregeling

Wegen met een verkeersintensiteit van in elk geval minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde hebben geen aandachtsgebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt nieuwe woningen mogelijk die aangemerkt kunnen worden als geluidgevoelige bebouwing. Daarom is getoetst aan de regels uit het Bkl. In de nabije omgeving bevinden zich geen doorgaande wegen. Alle omliggende wegen hebben minder dan 1000 verkeersbewegingen per dag. De A.C. de Graafweg is op circa 300 meter afstand gelegen. Gelet op deze afstand, alsmede het hiervoor genoemde, kan gesteld worden dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek inzake wegverkeerslawaaï niet aan de orde is. Verder bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen spoorwegen of industrieterreinen, waardoor het optreden van geluidhinder als een gevolg van spoorweg- of industrielawaai op voorhand niet aan de orde is. Het aspect geluid levert geen belemmeringen op ten aanzien van het initiatief. De extra verkeersbewegingen (zoals uitgerekend in paragraaf 5.4) zullen slechts een beperkt effect hebben op de geluidsbelasting van de bestaande woningen en de normen niet overschrijven. De gevolgen worden daarmee aanvaardbaar geacht.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.8 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan *in acht genomen*. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Dit zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM). Aandachtsgebieden zijn er voor de scenario's brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

lijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Raad van State heeft ook aangegeven dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven terrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² of een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m².

De Ladderonderbouwing beschrijft de behoefte aan de ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De aard en omvang van de ontwikkeling bepalen het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte wordt afgewogen.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in 58 woningen. Hierbij is sprake van een nieuw stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Hierom dient ingegaan te worden op de behoefte en locatie van de ontwikkeling.

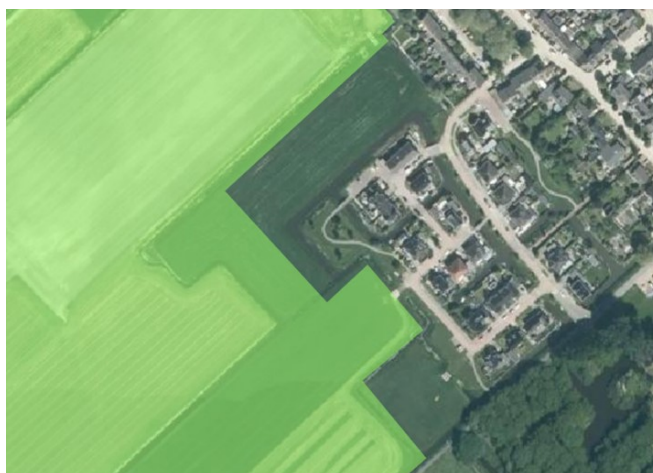
Behoefte

Onderhavig initiatief is in het kader van het regionale en gemeentelijke beleid aan de voor het plangebied relevant zijnde woningbouwkaders getoetst. Uit de paragrafen 3.3.2 en 3.4.2 kan geconcludeerd worden dat er voldoende behoefte bestaat om in de gemeente Medemblik nieuwe woningen te realiseren. Ook wordt er met het initiatief ingespeeld op een vraag naar voldoende betaalbare woningen. Er bestaan daarmee voldoende aanknopingspunten voor het realiseren van de woningen.

Locatie

Onderhavig initiatief is op basis van het provinciale beleid deels gelegen in stedelijk en deels in het landelijk gebied. Binnen de contour van het stedelijk gebied is er nog een andere locatie ten noorden van het projectgebied die onbebouwd is (zie navolgende afbeelding). Dat zijn de enige twee mogelijke inbreidingslocaties in Sijbekarspel. Voor het beoogde woonprogramma zijn beide locaties in stedelijk gebied te klein. Omdat het ontwikkelen van twee locaties die niet aaneen gesloten zijn, economisch niet haalbaar is, is ervoor gekozen om één van de locaties te ontwikkelen en daarbij ook gedeeltelijk in het landelijk gebied te ontwikkelen. Gekozen is voor de locatie die het meest eenvoudig aan te sluiten is op de bestaande infrastructuur. Het plangebied kan op twee plekken direct op de Wilgenrak aangesloten worden. Stedenbouwkundig is uitbreiding op deze plek ook logischer dan op de andere locatie. De andere locatie grenst aan veel achtertuinen, waardoor doorzetting van de stedenbouwkundige structuur lastig is. Tevens is de agrarische grond rondom het plangebied grotendeels in eigendom van de initiatiefnemer, waarmee er gemakkelijk voor gezorgd kan worden dat daar, met het oog op spuitzonering, geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden. Op de andere locatie is de omliggende grond niet in eigendom en kan daardoor minder makkelijk een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd worden.

Een locatie aan de rand van de kern, aansluitend op het landschap en de in de omgeving gelegen bebouwing, wordt daarmee als passend voor deze ontwikkeling beschouwd.



Uitsnede provinciale verordening Noord-Holland (Groen = landelijk gebied)

Conclusie

De Ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee succesvol doorlopen. Met het initiatief is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

5.3 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet vormen samen het fundament voor de duiding en de bescherming van het cultureel erfgoed. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgooederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet; de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.

Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld via de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming).

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Bkl is ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is veelal opgenomen op de archeologische beleidskaart en/of de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Planspecifiek

Cultuurhistorie en landschap

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten zoals (rijks)monumenten aanwezig. Van aantasting is daarmee op voorhand geen sprake. In paragraaf 3.2 is toegelicht dat er in voldoende mate rekening gehouden is met het aanwezige landschap.

Archeologie

Voor onderhavig initiatief is een Quickscan uitgevoerd naar de archeologische verwachting van het plangebied (zie Bijlage 6). Op basis van deze Quickscan blijkt dat voorafgaand aan het uitvoeren van werkzaamheden archeologisch inventariserend onderzoek in de vorm van proefsleuven nodig is. Als leidraad voor het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat vervolgens aan het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt voorgelegd. Een dergelijk onderzoek wordt voorgelegd in het kader van de Omgevingsvergunning voor het bouwen. Met onderhavig initiatief blijven de bestaande archeologische regels ten aanzien van archeologie gelden, waarmee eventueel aanwezige archeologische resten te allen tijde beschermd zijn.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijven ongewijzigd. Uitgezonderd van de toets ten aanzien van stikstof. Het beoordelen van de effecten van een planontwikkeling op beschermde gebieden is geregeld in artikel 11.6 van het Besluit activiteiten leefomgeving. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden

tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de nog te bepalen datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft. In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, en op bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Planspecifiek

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd, waarvan het rapport is opgenomen in Bijlage 7. De belangrijkste conclusies zijn in het vervolg van voorliggende paragraaf opgenomen.

Soortenbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat er geen schadelijke handelingen flora & fauna-activiteit in het kader van de Omgevingswet te verwachten zijn. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kan worden voorkomen door de locatie buiten het broedseizoen bouwrijp te maken.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt het dichtst bij het Natura 2000-gebied 'Eilandspolder', op een afstand van 13,8 kilometer. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebieden wordt geen verstoring (licht, trillingen, geluid, etc.) verwacht. Omdat effecten met betrekking tot stikstof niet op voorhand uitgesloten kunnen worden, is een voortoets stikstofdepositie uitgevoerd (zie Bijlage 8). Hierin is geconcludeerd dat het plan zowel in de gebruik- als de aanlegfase niet zorgt voor een bijdrage aan stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/j op Natura 2000-gebieden. Daarmee is er ook wat betreft stikstof geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebied.

De planlocatie is gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland. Aangezien het plangebied buiten het Natuurnetwerk valt en er geen externe werking is wordt het niet noodzakelijk geacht dat een verdere toetsing, in de vorm van ja, mits toets, uit te voeren.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.5 Verkeer en parkeren

De gemeente heeft een gemeentelijk verkeer en vervoerplan vastgesteld. In de toekomst zal ook de omgevingsvisie van de gemeente een visie moeten hebben op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden. Daarnaast blijven de bekende richtlijnen vanuit het CROW bestaan.

Een ruimtelijke ontwikkeling zorgt vaak voor een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeer-behoefte voor auto's (en evt. ook fietsen en/of scooters). Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.

De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

Planspecifiek

Verkeersgeneratie en ontsluiting

In Bijlage 9 is een rapport gevoegd over de effecten van deze verkeersgeneratie op het omliggende wegennetwerk. De voorgenomen planontwikkeling leidt tot een toename van verkeer in de woonkern. Deze toename bedraagt gemiddeld 420 motorvoertuigen per werkdagemaal. In het algemeen kan gesteld worden dat de planontwikkeling niet tot problemen leidt in de afwikkeling van het verkeer. Wel kan op drukker momenten incidenteel sprake zijn van beperkte wachttijden op locaties waar auto's op de rijbaan zijn geparkeerd (zoals in de Schoolstraat). Alternatieven voor een dergelijke verkeerssituatie zijn voorhanden, maar staan los van onderhavige ontwikkeling.

Parkeren

Het parkeerbeleid is vastgelegd in de Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik 2021. Uitgangspunt is CROW publicatie 381 "Toekomstbestendig parkeren" uit 2018. Het CROW hanteert voor de parkeernormen minimale en maximale parkeercijfers. Er is voor gekozen om het gemiddelde van deze cijfers te nemen. De relevante stedelijkheidsgraad is "weinig stedelijk" en de locatie valt in het gebied "rest bebouwde kom".

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is in onderstaande tabel weergegeven.

<u>Parkeernorm</u>	Aantal	Norm	Parkeer- plaatsen
Koop, vrijstaand	5	2,30	12
Koop, twee onder 1 kap	6	2,20	13
Koop tussenwoning/hoekwo- ning	27	2,00	54

Huis huur sociaal	20	1,60	32
Totaal	58		111

Gerealiseerde parkeerplaatsen in het plan			97
Enkele oprit met 2e lijns parkeer- ren	9,00	0,3	3
Bestaande parkeerplaatsen toegerekend aan plan			11
Totaal			111

In het plan worden 97 parkeerplaatsen gerealiseerd waarvan 9 (enkele) gelegen zijn op een lange oprit, deze plaatsen tellen voor 1,3 parkeerplaats mee. Het berekende aantal parkeerplaatsen bedraagt derhalve 100. Er wordt gebruik gemaakt van 11 bestaande parkeerplaatsen. In het Sneekerhof is een parkeerdrukmeting uitgevoerd (zie bijlage 10). Op het maatgevende (drukste) moment waren 31 van de 70 parkeerplaatsen bezet, een bezettingsgraad van 44%. Rekening houdend met een maximaal acceptabele bezetting van 85% bedraagt het overschot op het drukste moment 29 parkeerplaatsen.

Gelet op het aantal toe te voegen parkeerplaatsen in combinatie met de bestaande restcapaciteit kan geconcludeerd worden dat er in voldoende mate in de parkeerbehoefte voorzien wordt.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.6 Duurzaamheid en klimaatadaptie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen. Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.

De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Convenant Toekomstbestendige Woningbouw

De gemeente Medemblik is aangesloten bij het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw van de MRA. Bij 50 woningen of meer geldt het ambitieniveau 'zilver'.

Planspecifiek

De initiatiefnemers zijn op de hoogte van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw. In Bijlage 11 is opgenomen welke maatregelen getroffen worden en op welke wijze deze passen binnen het Convenant. Hiermee is specifiek per criteria gekeken hoe duurzaam als mogelijk de wijk kan worden ontwikkeld. In het vervolg van de paragraaf is dit samengevat.

De verwachting is dat de eisen uit het convenant voor beng en circulair bouwen grotendeels worden behaald. Qua duurzame mobiliteit wordt er zilver gescoord wat betreft de laadpaalnorm en loop- en fietsroutes. Belangrijke speerpunten zijn klimaatbestendig (voorkomen hittestress en wateroverlast), natuurinclusief en milieuvriendelijk en energiezuinig bouwen. In het kort is in het plan er als volgt mee omgegaan. Het plan heeft door de hoeveelheid groen (ca. 40% van het plangebied), de toepassing van bomen en voldoende afwateringsmogelijkheden rondom het plangebied voldoende basiskwaliteiten voor een klimaatadaptieve wijk. Het hemelwater kan goed worden opgevangen, geborgd en uiteindelijk afge-

voerd. Hierover heeft afstemming met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden. Daarnaast zorgt het groen, toepassing van halfverharding (waar mogelijk) en de vele bomen voor de vermindering van hitte-stress. Ook voldoen de woningen aan de actuele normen op het gebied van energie en isolatie en worden er nestkasten ingebouwd. Denk verder aan de toepassing van inheemse beplanting met hagen op de erfgronden en in de groenzones en een goed stelsel van wandelpaden en een speelplek. Verder zal aan de wettelijke eisen voldaan worden wat betreft toxiciteit in materialen en tegengaan van temperatuur-overstijging in de woningen

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in voldoende mate rekening houdt met duurzaamheid en klimaatadaptatie.

6 Conclusie

6.1 Conclusie

De Omgevingswet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

1. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Het Bkl bevat daartoe instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en de veiligheid tot doel hebben. Daarnaast kent het Bkl instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om het bouwplan te kunnen vergunnen, moet worden aangetoond dat er met het bouwplan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze paragraaf wordt een conclusie getrokken ten aanzien van de integrale weging van de aspecten die bij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving (uit hoofdstuk 4) en een goede omgevingskwaliteit (uit hoofdstuk 5) van toepassing zijn. Immers, één omgevingswaarde of –norm voor gezondheid en/of veiligheid bestaat er niet. Dit is een optelsom en weging van de verschillende deelaspecten.

Uit voorgaande hoofdstukken blijkt dat er geen aspecten zijn die beperkend werken op de gewenste ontwikkeling. Ten aanzien van de aspecten geluid, geur, trilling, luchtkwaliteit, omgevingsveiligheid en bodem worden geen normen overschreden. Dat laatste is van belang omdat bij gezondheid en veiligheid juist de cumulatieve beoordeling van deze sectorale aspecten van belang is. Tevens worden met het plan geen specifieke waarden geschaad, waarmee een goede omgevingskwaliteit gewaarborgd blijft.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat met de ontwikkeling een veilige en gezonde fysieke leefomgeving kan worden gewaarborgd en dat daarmee sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

7 Overige aspecten

7.1 Inleiding

Behalve de beoordeling of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient ook ingegaan te worden op de aspecten participatie en kostenverhaal. In dit hoofdstuk worden deze aspecten behandeld om te kunnen beoordelen of het plan maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is.

7.2 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad kan aangeven in welke gevallen participatie verplicht is en hoe dat vorm gegeven kan worden

Planspecifiek

Voor het initiatief heeft de initiatiefnemer de direct belanghebbenden in de omgeving op de hoogte gebracht middels een goed bezochte participatie- en informatieavond. Hiervan is in Bijlage 12 verslag gedaan. Daarnaast hebben er nog enkele “keukentafelgesprekken” plaats gevonden. Het overgrote deel van de

deelnemers was “blij” tot “zeer blij” met het plan. Meest genoemde bezwaar was de beperkte beschikbaarheid van (betaalbare) woningen voor bewoners van het dorp. De initiatiefnemer heeft daarop afspraken gemaakt met de woningbouwvereniging dat de helft van de sociale huurwoningen met voorrang aan inwoners verhuurd zullen worden. Verder zullen de andere woningen als eerste aan dorpsbewoners worden aangeboden. Een ander vaker genoemd bezwaar is de extra verkeersdrukte door de bestaande woonwijken. Uit verkeerkundig onderzoek blijkt dat de planontwikkeling niet leidt tot problemen in de afwikkeling van het verkeer (zie paragraaf 5.4 en Bijlage 9). Op verzoek van bewoners van het Sneekerhof is een extra groenstrook van circa 4,5 meter breed gecreëerd. Verder zijn er in het plan kleine aanpassingen gemaakt om tegemoet te komen aan de wensen van de buurt.

7.3 Kostenverhaal

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Voor het verlenen van de dienst om stukken te beoordelen en samen met de initiatiefnemer uit te werken worden op basis van de legesverordening leges geheven. Maar het verhaal van te maken overheidskosten heeft ook betrekking op werken, werkzaamheden en maatregelen zoals bijvoorbeeld kosten voor het aanleggen van openbare voorzieningen zoals wegen, parkeren, civiele voorzieningen etc.. Dit kostenverhaal kan publiekrechtelijk vormgegeven worden via het Omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Overheid en initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: de 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag in paragraaf 13.6.2 van de Omgevingswet. Onderdeel van deze overeenkomst is ook dat hier wordt vastgelegd op welke wijze omgegaan wordt met de nadeelcompensatie.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende nadeelcompensatie worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7.4 Vooroverleg

In het kader van (bestuurlijk) vooroverleg is in het kader van de intaketafel en omgevingstafel overleg gevoerd met belanghebbende instanties. Alvorens de daadwerkelijke procedure wordt gestart zullen de overlegpartners weer op de hoogte worden gebracht.

7.5 Zienswijzen

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerp wijziging omgevingsplan ‘Wilgenrak’ vanaf 11 juli 2025 gedurende 9 weken ter inzage gelegd. Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon eenieder zienswijzen naar voren brengen. Er zijn vier (waarvan twee gelijklopende) zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze is ingetrokken.

Hiervan is uitgebreid verslag gedaan in de nota van zienswijzen, bijlage 14. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in de bouwvlakposities vanwege dat de uitwerkingen van het architectonisch plan niet goed in te passen zijn. Daarnaast is de regeling met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van hoofdgebouwen aangepast. In de zienswijzennota is hiervan verslag gedaan. Voor het overige en alles afwegende weegt het realiseren van initiatief zwaarder dan de individuele belangen van de indieners van de zienswijzen.

I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Bijlage 1 Inrichtingschets</i>	/joinid/pubdata/gm04202025/1ddc22c082848eb26d1860ed93ee08hnd@2025-12-17,09354758
<i>Bijlage 2 Waterstructuur</i>	/joinid/pubdata/gm04202025/85c843c5dd3495db20a174165b79b6hnd@2025-12-17,09354758
<i>Bijlage 3 Berekening waterberging</i>	/joinid/pubdata/gm04202025/3354a80ac78482e9067de94b0c9a3fnd@2025-12-17,09354758
<i>Bijlage 4 Bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm04202025/48520929401482e9c6bab78b1d4652hnd@2025-12-17,09354758
<i>Bijlage 5 Bodemonderzoek waterbodem</i>	/joinid/pubdata/gm04202025/dda309b955bc45858325c75f616cd636ahnd@2025-12-17,09354758
<i>Bijlage 6 Archeologische Quickscan</i>	/joinid/pubdata/gm04202025/c42a8017819c4c9c822e833fbaa386c3hnd@2025-12-17,09354758
<i>Bijlage 7 Quick scan flora en fauna</i>	/joinid/pubdata/gm04202025/4cd82bdc11574e51bdcb903a162b0da5hnd@2025-12-17,09354758
<i>Bijlage 8 Voortoets stikstofdepositie</i>	/joinid/pubdata/gm04202025/44dc2e171cd394b19aaf446cca6813eehnd@2025-12-17,09354758
<i>Bijlage 9 Onderzoek verkeersgeneratie</i>	/joinid/pubdata/gm04202025/321601cc1284b6a891a31db11a49faehnd@2025-12-17,09354758
<i>Bijlage 10 Parkeerdrukmeting</i>	/joinid/pubdata/gm04202025/fdfdd1856c2b4299cab6c05c11f06hnd@2025-12-17,09354758
<i>Bijlage 11 Score Convenant Toekomstige Woningbouw</i>	/joinid/pubdata/gm04202025/75c843305b824fa6948dd849dd36f26hnd@2025-12-17,09354758
<i>Bijlage 12 Participatieverslag</i>	/joinid/pubdata/gm04202025/384bfdd160eac4e85b0861e460294292hnd@2025-12-17,09354758
<i>Bijlage 13 Ontwikkelkader Wilgenrak</i>	/joinid/pubdata/gm04202025/28283fbc85a456a2164ad5b5a69ahnd@2025-12-17,09354758
<i>Bijlage 14 Nota van zienswijzen</i>	/joinid/pubdata/gm04202025/e47a7c9c28674ef9e448b233855bf0hnd@2025-12-17,09354758