

5.1.2e

Van: 5.1.2e <[redacted]@koggenland.nl>
Verzonden: woensdag 3 april 2024 16:33
Aan: 5.1.2e <[redacted]>
Onderwerp: Agenda 10-04-24 - Kerngroep Wonen
Bijlagen: Nog een agendapunt: knelpunten nieuwbouw in BPL; Notitie onderzoek mogelijkheden huisvestingsverordening.docx; Opdrachtschrijving Onderzoek Regionale Huisvestingsverordening.docx; Convenant_concept_v02.docx; Offerte P912 W23 12 00161 Regionaal Dashboard 27-03-2024.pdf; 240313 Notulen werkgroep wonen 13 maart 2024 .docx; Notulen Werkgroep wonen 13 maart 2024; 240410 Agenda werkgroep wonen 10 april 2024 .docx

Goedemiddag Allen,

Hierbij ontvangen jullie ter voorbereiding de agenda voor het overleg van 10 april 2024 incl. alle bijlagen.
Mochten er nog vragen en/of opmerkingen zijn hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e (Team Beleid)

T (0229) 5.1.2e |

Gemeente Koggenland | Middenhof 2, 1648 JG De Goorn

Postbus 21, 1633 ZG Avenhorn



Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: BPL
Datum: woensdag 3 april 2024 14:15:14

Voor het realiseren van ons deel van de woningbouwambitie (1650 woningen t/m 2029) hebben we voldoende locaties in beeld (interne spreiding over de kernen is nog wel een punt van zorg hierbij). Ontwikkelaars en gemeente willen wel aan de slag op deze locatie. Naast de belemmeringen van infrastructuur en spuitzones hebben we momenteel ook vooral te maken met de belemmering van BPL. Binnenstedelijke (niet in BPL) locaties gaan voor, maar daarmee gaan we de aantallen niet halen. Buitenstedelijk is vrijwel alles als BPL aangeduid. Dat vraagt wel actie en vooral beweging van de provincie. Op dit moment zijn we bezig met een aantal grote ontwikkelingen die in BPL liggen en momenteel op slot lijken te zitten:

- Abbekerk 60 woningen
- Benningbroek 28 woningen
- Midwoud 50 woningen
- Nibbixwoud 175 woningen
- Opperdoes 100 woningen
- Sijbekarspel 50 woningen
- Wognum 650 woningen

Deze grotere projecten zijn deels pas na 2029 gepland, maar voor de periode t/m 2029 gaat dit om globaal 600 woningen.

Een jaar geleden is in Noord Holland een nieuw coalitieakkoord gesloten met ook de belangrijke zin: “We koesteren het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL). Indien daar aanleiding toe is, maken we in specifieke gevallen een belangenafweging bij het herzien van de begrenzing.” 5.2

De vraag aan de overige West-Friese gemeenten: speelt dit bij jullie ook zo? Moeten we dit agenderen voor ons volgende Bouwberaad?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e - gemeente Medemblik
06-5.1.2e

Van: 5.1.2e [rman](#)
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Opperdoes-Zuid
Datum: donderdag 18 juli 2024 10:16:48
Bijlagen: [image001.jpg](#)

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: donderdag 6 juni 2024 12:40
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Opperdoes-Zuid

Beste 5.1.2e

Dank voor de nuancering, 5.1.2e

Vanmorgen heb ik bij wonen een presentatie gegeven over het maatwerk. Niet iedereen was er. Het lijkt me goed om in vervolg op de toelichting over regels en maatwerk duidelijke werkafspraken te maken met de sector WSO, want ik ben erg geschrokken van de formulering in het verslag van de versnellingstafel. Daarmee overrulet de versnellingstafel blijkbaar het maatwerk en dat is niet de bedoeling. Ik zou er dan ook op willen aandringen dat de formulering in het verslag wordt aangepast.

Het zou goed zijn de locaties in BPL buiten de versnellingstafels te houden. Bij maatwerk in BPL gaat het om een zorgvuldige afweging en woningbouw ten behoeve van leefbaarheid, vitaliteit en behoud voorzieningenniveau.

De versnellingstafels zijn m.i. om de woningbouwproductie te versnellen en bij te dragen aan het tekort aan woningen. Dit moet vooral binnenstedelijk en in regulier landelijk gebeuren. Hier is immers voldoende ruimte en harde plancapaciteit. Voor maatwerklocaties is EXPLICIET aangegeven dat ze NIET voor dit doel gebouwd worden. Maatwerklocaties mogen niet ten koste gaat van de opgave die er nu al ligt. Graag aandacht daarvoor.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: woensdag 5 juni 2024 21:20
Aan: 5.1.2e @medemblik.nl>
CC: 5.1.2e @medemblik.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Opperdoes-Zuid

Dag 5.1.2e

Opperdoes-Zuid is inderdaad vanuit Westfriesland genoemd op de Versnellingstafel NHN.

Een eventuele ontwikkeling van Opperdoes-Zuid moet via een maatwerktraject worden besproken en afgekaart. Mijn collega's van RO 5.1.2e en 5.1.2e (ook RO adviseur voor de regio Westfriesland) zijn bezig met de uitwerking daarvan. Op dit moment zijn de beleidsregels (en het proces) voor maatwerk nog niet helemaal uitgewerkt en met GS besproken. (het ligt wel voor de hand dat die kaders in lijn liggen met de voorwaarden die er aan plannen <25 woningen in BPL inmiddels gesteld zijn).

Onze gedeputeerden hebben aangegeven dat het gesprek wel vast ambtelijk gevoerd kan worden met gemeenten over maatwerk. Ikzelf ben ook bij een aantal van die projecten betrokken, maar merk wel dat het op dit moment nog lastig is dat gesprek te voeren omdat we het liefste duidelijkheid willen geven over het proces en inhoud voor maatwerk, maar dat we dat nu eigenlijk nog niet kunnen geven. Voor het zomerreces moet dat in ieder geval (wel) duidelijk zijn.

Volgens mij goed hier als eerste stap met 5.1.2e en 5.1.2e (en 5.1.2e vanuit de regionale woningprogrammering) (zie cc) contact over te zoeken. Belangrijkste vragen zijn denk ik wat hiervoor een goed moment is – en welke informatie over het plan al verzameld kan worden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Sector Ruimtelijke ontwikkeling

M 31 (0)6 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl



Van: 5.1.2e @medemblik.nl>

Verzonden: woensdag 29 mei 2024 15:03

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e @medemblik.nl>

Onderwerp: Opperdoes-Zuid

Beste 5.1.2e en 5.1.2e

Tijdens de Versnellingstafel vandaag is kennelijk ook Versnellingsinterventie 3 van ons WestFriese bouwberaad vastgesteld: "Provincie en gemeente Medemblik onderzoeken maatwerkoplossingen voor deze locatie om woningbouw in Opperdoes

Zuid mogelijk te maken.” Welke afspraak kunnen we met jullie maken om dit concreet op te pakken? Bij ons gaat 5.1.2e (zie cc) dit project oppakken en hij popelt om de versnelling erin te brengen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Gemeente Medemblik



WESTFRIESLAND

Bouwberaad Westfriesland

Datum: 22-5-2024
Tijd: 15:00 – 17:00
Locatie: De Dres
Lange Dres 1,
1688 BE Nibbixwoud

Aanwezig:
Voorzitter: 5.1.2e

Genodigden: Zie deelnemerslijst

Op 22 mei 2024 werd een bouwberaad georganiseerd door de gemeenten uit Westfriesland, de provincie Noord-Holland en de Woningmakers Westfriesland. Er waren 50 deelnemers vanuit de bloedgroepen gemeente, provincie, corporatie, projectontwikkelaar en nieuwbouwmakelaar.

Het was een open gesprek gericht op terugkijken (naar wat er het vorige bouwberaad is afgesproken en wat de voortgang op die punten is) en vooruitkijken (welke projecten kunnen we versnellen en hoe, en welke leerpunten (patronen) signaleren we over meerdere projecten en wat gaan we er mee doen?)

Na afloop werd het woningbouwconvenant Hoorn ondertekend door gemeente, Woningmakers Westfriesland en marktpartijen, daarna was er een netwerkborrel.

[Redacted content]



WESTFRIESLAND

Buiten reikwijdte

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

- xvi. Voor Opperdoes-Zuid (180) ondersteuning vanuit provincie gevraagd (BPL), deels mogelijk binnen woondealperiode. Er is een maatwerkoplossing nodig binnen de nieuwe regels voor bouwen in beschermd gebied.

Versnellingsinterventie 3:

Provincie en gemeente Medemblik onderzoeken maatwerkoplossingen voor deze locatie om woningbouw in Opperdoes Zuid mogelijk te maken.

Een en ander wordt nog uitgewerkt in een gemuteerd stoplichtenschema.



WESTFRIESLAND

Buiten reikwijdte verzoek

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



WESTFRIESLAND

Buiten reikwijdte verzoek

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



WESTFRIESLAND

Buiten reikwijdte verzoek

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]



WESTFRIESLAND

Buiten reikwijdte verzoek

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]



WESTFRIESLAND

Lijst van genodigden

5.1.2e

Boekweit | Olie
BPD
BPD
BPD
De Nijs
De Nijs.nl
Gemeente Drechterland
Gemeente Enkhuizen
Gemeente Hoorn
Gemeente Hoorn
Gemeente Hoorn
Gemeente Hoorn
Gemeente Hoorn
Gemeente Hoorn
Gemeente Hoorn
Gemeente Koggenland
Gemeente Koggenland
Gemeente Koggenland
Gemeente Medemblik
Gemeente Medemblik
Gemeente Medemblik
Gemeente Medemblik
Gemeente Opmeer
Gemeente Stede Broec
Heijmans
Het Grootslag
Het Grootslag
Intermaris
Intermaris
Intermaris
Intermaris
Intermr
Klaver Agrarisch Vastgoed
Klaver Vastgoed
Kuin BV
Kuin BV
Kuin BV
NW360



5.1.2e

- NW360
- Ooms Bouw
- Ooms Bouw
- Oosterbaan Projecten
- Provincie Noord-Holland
- Provincie Noord-Holland
- Provincie Noord-Holland
- Provincie Noord-Holland
- Provincie Noord-Holland
- Provincie Noord-Holland
- Rabobank
- Regiodeal NHN
- Scholtens. groep
- Scholtens groep
- SED
- SED
- STED
- Timpaan
- Timpaan
- USP Vastgoed
- Van Wijnen
- VBM Ontwikkeling
- VBM Ontwikkeling
- VBM Ontwikkeling
- Welwonen
- Welwonen
- Wit Wognum
- Wit Wognum
- Woningmakers
- Woningmakers
- Woonschakel
- Woonschakel
- Zeeman
- Zeeman



WESTFRIESLAND

WONINGMAKERS
WESTFRIESLAND

Bouwberaad Westfriesland

Nibbixwoud, 22 mei 2024

Tabel: Grote locaties in Domiportal (>250):

Totaal: 17.095 -> 18.780

Binnen Woondeal periode: 12.137 -> 13.300 + PM¹

Woondeal locaties

Buiten reikwijdte verzoek



WESTFRIESLAND

Achtervang locaties

Op 15 maart 2023 organiseerden we een bijeenkomst op de golfbaan van Spierdijk waar marktpartijen in aanwezigheid van gemeenten en provincie hebben gepitcht over mogelijke andere plannen. Deze locaties staan hieronder.

Buiten reikwijdte verzoek

Medemblik			Nibbixwoud West (175) Opperdoes-Zuid (180) Pelgershoek (200)
			(ca. 2650 -> 2305)

Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
Cc: 5.1.2e
Onderwerp: FW: verzoek aan PS NH voor woningbouw binnen BPL gebied in Opperdoes
Datum: woensdag 12 juni 2024 09:38:55
Bijlagen: [Brief aan Provinciale Staten NH inzake woningbouwproject "Soppediep" BPL gebied Opperdoes 11.06.2024.pdf](#)
[Stedenbouwkundige visie Opperdoes 10-06-2024 \(1\).pdf](#)
[Kernkwaliteiten van het BPL Abbekerk e.o. irt Soppediep \(2\).pdf](#)
[22130_Kernvisie OpperdoesDEF webversie van 5.1.2e .pdf](#)
[image001.jpg](#)

Goedemorgen 5.1.2e en 5.1.2e

Zie onderstaand verzoek en de bijlagen. Kunnen jullie dit oppakken/ afspreken wie dit oppakt? Ongetwijfeld is dit plan al bekend bij jullie. Wat mij betreft moet vervolg via Esther lopen, maar brief is binnengekomen via Jelle.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e @Noord-Holland.nl>
Verzonden: woensdag 12 juni 2024 09:12
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: FW: verzoek aan PS NH voor woningbouw binnen BPL gebied in Opperdoes

Zie bijgaande brief die breed is verspreid.
Voor op de lijst. Willen jullie een antwoord voorbereiden? We sturen vast een ontvangsbevestiging

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Bestuursadviseur van gedeputeerde J.C.J. (Jelle) Beemsterboer
Portefeuille: Wonen, Landbouw & Visserij, Coördinatie stikstofbanken, Coördinatie PPLG, Faunabeheer & Dierenwelzijn, Huisvesting statushouders, Cultureel Erfgoed, ICT & data, Eigenaarsrol Omgevingsdiensten, IPO-bestuur

T 06 5.1.2e
Paviljoen Welgelegen
Dreef 3, 2012 HR Haarlem
Postbus 3007, 2001 DA Haarlem
www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl



Van: Secretariaat Beemsterboer <secretariaat.beemsterboer@noord-holland.nl>

Verzonden: woensdag 12 juni 2024 08:56

Aan: Jelle Beemsterboer <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@Noord-Holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

Onderwerp: FW: verzoek aan PS NH voor woningbouw binnen BPL gebied in Opperdoes

Hoi allen,

Bijgaande ter info.

Groetjes 5.1.2e

Van: Dorpsraad Opperdoes <dorpsraadopperdoes@gmail.com>

Verzonden: dinsdag 11 juni 2024 23:58

Aan: Statengriffie <statengriffie@noord-holland.nl>

CC: Commissie Ruimte <Commissieruimte@Noord-Holland.nl>; Secretariaat Beemsterboer <secretariaat.beemsterboer@noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@vbmontwikkeling.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@medemblik.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@medemblik.nl>; 5.1.2e <5.1.2e@gmail.com>; 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>

Onderwerp: verzoek aan PS NH voor woningbouw binnen BPL gebied in Opperdoes

Geachte heer / mevrouw van de statengriffie Noord-Holland,

Met bijgevoegde brief en bijlagen richt de Stichting Dorpsraad Opperdoes zich tot de Provinciale Staten van Noord-Holland.

Zou u ook een afschrift naar Gedeputeerde Staten kunnen sturen?

We hebben deze stukken al wel naar de portefeuillehouder de heer J. Beemsterboer gestuurd en ook naar de commissie 'ruimte'.

Verder gaat deze mail CC naar:

VBM- ontwikkeling, Alkmaar, de heer 5.1.2e

Gemeente Medemblik projectmanagement en gebiedsontwikkeling de heren 5.1.2e en 5.1.2e.

5.1.2e (voorzitter dorpsraad Opperdoes) en 5.1.2e (penningmeester dorpsraad Opperdoes)

Dank voor uw medewerking en coördinatie!

--

Dorpsraad Opperdoes KVK nr 80753582

email: dorpsraadopperdoes@gmail.com

Met vriendelijke groet,
5.1.2e , secretaris
065.1.2e



Aan: Provinciale Staten Noord-Holland
CC: Gedeputeerde Staten Noord-Holland, J. Beemsterboer
CC: Commissie Ruimte Noord-Holland

Per email naar de griffie van Provinciale Staten Noord-Holland
statengriffie@noord-holland.nl
commissieruimte@noord-holland.nl
Secretariaat.beemsterboer@noord-holland.nl

Opperdoes, 11 juni 2024

Betref: verzoek om grootschalige woningbouw te realiseren binnen BPL gebied in Opperdoes

Geachte leden van de Provinciale Staten Noord-Holland,

De Stichting Dorpsraad Opperdoes (verder dorpsraad) wil u graag wijzen op de zorgen die zij heeft over de leefbaarheid en de toekomstbestendigheid van het dorp Opperdoes. Binnenstedelijke ontwikkelingen zijn in Opperdoes nagenoeg niet meer mogelijk en met de ontwikkelingen die nog wel mogelijk zijn kan de woningbouwopgave voor Opperdoes niet gerealiseerd worden.

De grondeigenaar van een perceel aan de Almereweg in Opperdoes heeft bij de gemeente Medemblik en bij ons aangegeven graag een gebiedsontwikkeling van circa 200 woningen te willen realiseren. Door de gemeente is dit initiatief positief beoordeeld en inmiddels is door de gemeente Medemblik en initiatiefnemer VBM- Ontwikkeling, het project 'Soppediep' opgestart (zie bijlage stedenbouwkundige onderbouwing). De locatie van het project 'Soppediep' is gelegen in het BPL gebied Abbekerk en omgeving (zie bijlage kernkwaliteiten BPL Abbekerk en omgeving).

Als dorpsraad Opperdoes motiveren wij graag welke belangen er spelen voor de kern Opperdoes en waarom dit project, gelegen in BPL gebied, gerealiseerd moet worden. Onderstaand motiveren wij waarom de kernkwaliteiten van het BPL niet worden aangetast en zelfs worden verbeterd door dit project. Daarbij refereren wij aan de omgevingsvisie NH2050 (2018), waaruit blijkt dat er onder bepaalde voorwaarden en mits voldoende gemotiveerd ruimte kan worden gegeven voor woningbouw in beschermd BPL gebied.

De dorpsraad verwacht dat de Provinciale Staten mee wil werken met het wijzigen van de BPL status voor het projectgebied, danwel het geven van een ontheffing voor het realiseren van circa 200 woningen in het BPL gebied voor het plan 'Soppediep'. Dit op voorhand, voordat er door de initiatiefnemer, in samenwerking met de gemeente Medemblik een officieel verzoek wordt ingediend.

Hieronder treft u onze basismotivatie samengevat.

1. Woningbouw binnen de kern Opperdoes is zeer beperkt mogelijk. Teneinde de eigen inwoners en hun kinderen de mogelijkheid te bieden om in hun eigen dorp te kunnen blijven wonen is woningbouw nu en in de toekomst noodzakelijk. Voor details verwijzen wij u naar het hoofdstuk 'wonen en kwaliteit leefomgeving' in bijgevoegde kernvisie en leefbaarheidsplan Opperdoes. Dit document kunt u ook vinden op de website <https://www.dorpsraadopperdoes.nl/>
2. Bouw in onder meer het segment sociale huur en betaalbare koop zal deel uitmaken van het project en daar is grote behoefte aan. Verder speelt het relatief lage gemiddelde inkomen per hoofd voor de kern Opperdoes ten opzichte van de andere kernen in Medemblik. Van de 17 kernen bezet Opperdoes hier samen met de kern Medemblik al jaren de onderste plaats.

Dorpsraad Opperdoes: KvK nr: 80753582 dorpsraadopperdoes@gmail.com secretariaat:
Nieuweweg 19, 1674 PM Opperdoes- tel. 06 20448413
Website: <https://www.dorpsraadopperdoes.nl/>



3. De realisatie van betaalbare en duurdere woningen zal bijdragen aan de vitaliteit van het dorp en de instandhouding en de komst van (nieuwe) voorzieningen, zoals supermarkt; school, busverbinding, verenigingen etc.
4. Het beoogde ontwikkelingsgebied 'Soppediep' grenst direct aan de bebouwde kern van Opperdoes en herstelt de originele "komstructuur" van het dorp. Opperdoes is hierin uniek voor de regio want de omliggende dorpen hebben allen een lintbebouwing.
5. Aantasting van de BPL kernkwaliteiten door 'Soppediep' als oude verkaveling lijkt niet bijzonder relevant in dit deel van het BPL De bijlage 'kernkwaliteiten BPL Abbekerk en omgeving' met daarin kaartjes gekopieerd uit de omgevingsvisie Abbekerk en omgeving illustreren dat. Het Soppediep is bijvoorbeeld geen habitat voor weidevogels.
6. De ontwikkelaar wil met zijn plan de oude waterstructuren in het plangebied herstellen, hetgeen tot een versterking van de kernkwaliteit van het gebied leidt.
7. Het plan 'Soppediep' zal ten opzichte van het huidige gebruik als landbouwakker de biodiversiteit versterken en natuur inclusief wonen mogelijk maken. Gezien de parkachtige opzet zal het plan uitnodigen tot het maken van wandelingen en overige recreatieve activiteiten, zoals buiten spelen.
8. Het plangebied biedt ook ruimte voor de toekomstige woningbehoefte van de gemeente Medemblik.

Wij hopen dat u door middel van de bijlagen een beeld krijgt van de ligging van het plan 'Soppediep' in het BPL gebied 'Abbekerk en omgeving', de denkrichting voor de ontwikkeling van het terrein en de wijze waarop het plan aansluit op de kernvisie en leefbaarheidsplan van Opperdoes.

Wij verwachten dat de Provinciale Staten Noord-Holland medewerking zullen verlenen aan het realiseren van het woningbouwproject 'Soppediep' in Opperdoes. Met het realiseren van de circa 200 woningen in het plangebied blijft de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van het dorp Opperdoes geborgd. Wij als dorpsraad krijgen graag inzicht in de volgende kwesties:

1. Gaat u de bestemming van het BPL Abbekerk en omgeving wijzigen ten behoeve van natuur inclusieve woningbouw in het project 'Soppediep' te Opperdoes?
2. Hoe ziet u het vervolg? Zoals het verstrekken van verdere plannen en welke nadere motivatie wilt u ontvangen?
3. Wilt u met ons verder in gesprek over de mogelijkheden tot uitwerking en realisatie van het project 'Soppediep'.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet,

Met vriendelijke groet,

Stichting Dorpsraad Opperdoes,

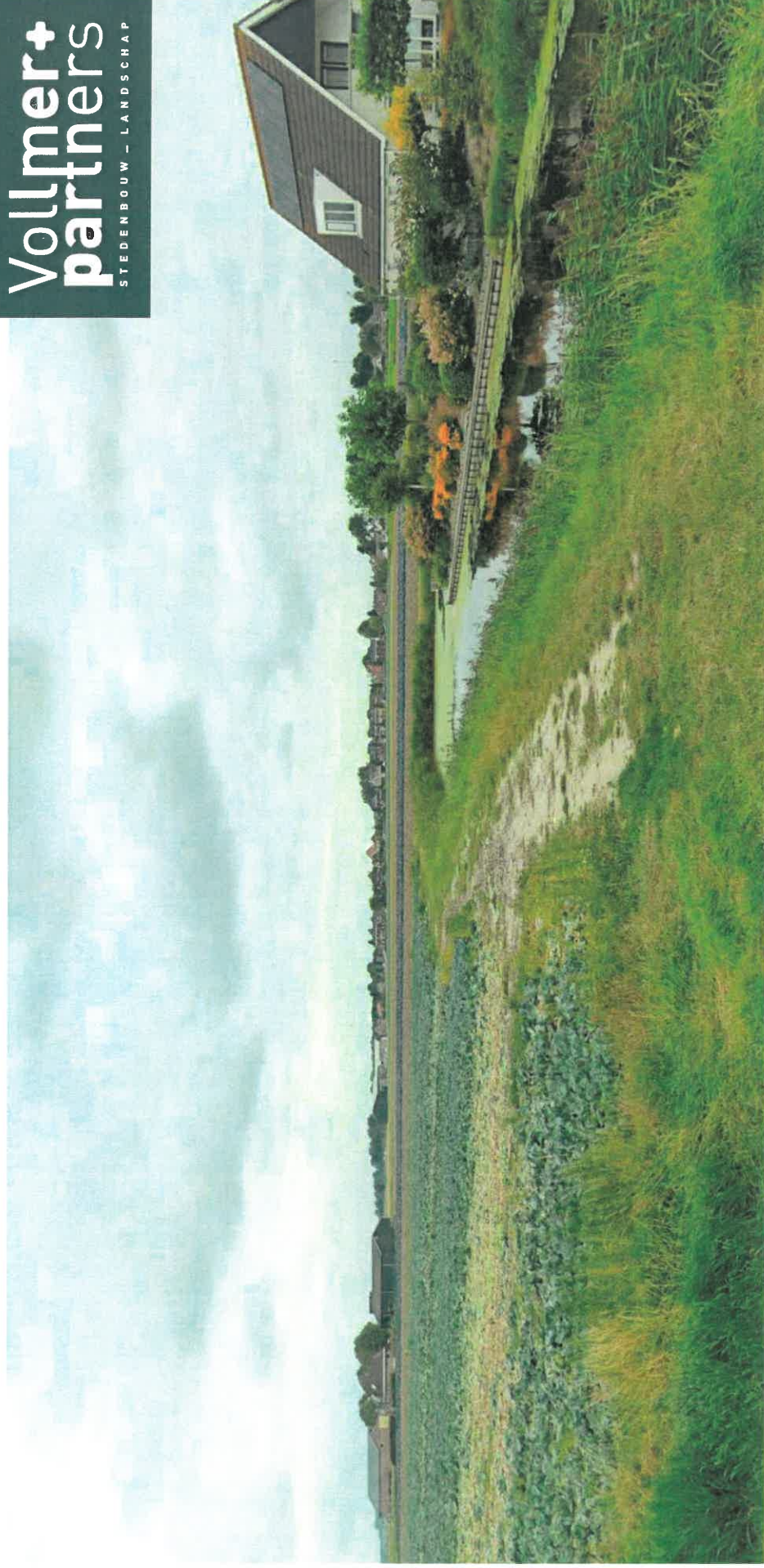
5.1.2e (voorzitter) 5.1.2e (secretaris), 5.1.2e (penningmeester)

Afschriften naar:

- Gedeputeerde Staten Noord-Holland (de heer J. Beemsterboer)
- Commissie ruimte van de provincie Noord-Holland
- Gemeente Medemblik (projectmanagement gebiedsontwikkeling)
- VBM – Ontwikkeling, Alkmaar

Bijlagen:

- Stedenbouwkundige studie van VBM- Ontwikkeling
- Kernkwaliteiten van het BPL Abbekerk en omgeving i.r.t. Plangebied Soppediep van VBM.
- Kernvisie en leefbaarheidsplan Opperdoes



Locatie Almereweg te Opperdoes

Stedenbouwkundige studie

in opdracht van VBM Ontwikkeling

10.06.2024

inhoudsopgave

1	inleiding	3
2	analyse	5
3	Stedenbouwkundige visie	17

Stedenbouwkundige studie
Locatie Locatie Almereweg, Opperdoes

in opdracht van: VBM Ontwikkeling
10.06.2024

2800-200

1 Inleiding

Omarmd door het oude dorp Opperdoes in de gemeente Medemblik ligt een gebied van ca. 10 hectare. Het is een locatie die zich haast vanzelfsprekend leent voor de ontwikkeling en realisatie van woningbouw. VBM Ontwikkeling wil dit perceel tot ontwikkeling brengen en er een bijzonder woongebied realiseren dat aansluit bij het karakter van het dorp en de lokale behoeftes.

Plangebied

Aan de westzijde grenst het gebied aan de straat de Balk. Hier is tussen 2009 en 2019 een kleine woningontwikkeling gerealiseerd. Het historische centrumlint van Opperdoes bevindt zich aan de noordzijde van de locatie. De watergang het Soppediep vormt de noordelijke begrenzing van de locatie.

Aan de oostzijde is zowel een woonwijk gelegen als een landbouwperceel. Langs de zuidzijde loopt de Almereweg met ongeveer in het midden de woning Almereweg 19 uit het bouwjaar 1986.



luchtfoto en locatie rood omkaderd, bron: Google earth



locatiefoto's Opperdoes, gezien vanaf de Almereweg

Analyse



2 Analyse

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het vigerend ruimtelijk beleid, de historie en het kenmerkende DNA van Opperdoes en omgeving.

2.1 Beleid

Omgevingsvisie NH2050

In de Omgevingsvisie NH2050, vastgesteld op 19 november 2018, zijn de ambities en doelstellingen voor 2050 omschreven als het gaat om natuur en milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Zo is voor Wonen en Werken de ambitie dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt. De ambities van de Omgevingsvisie NH2050 zijn vertaald naar regels in de Omgevingsverordening NH2022.

Omgevingsverordening NH2022

De omgevingsverordening NH2022 is gebaseerd op de Omgevingswet en geldt vanaf 01-01-2024. Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouingskarakteristiek van het landschap als uitgangspunt te hanteren. Functiewijziging naar wonen in landelijk gebied kan uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling, als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken. Een zorgvuldig gebruik en verdeling van de schaarse ruimte is van belang. Gekozen is voor het verdichten van de bestaande kernen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn niet toegestaan, tenzij er sprake is van groot openbaar belang. Het projectgebied bevindt zich binnen BPL gebied. Er staat een verbod op nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het bijzonder provinciaal landschap. Ontwikkelingen zijn toegestaan als zij de kernkwaliteiten van BPL niet aantasten. In het plan dient rekening gehouden te worden met klimaatadaptatie en broedplaatsen voor vogels.

Relatie tot de planvorming

Het plan is zodanig van opzet dat de landschappelijke kwaliteiten worden vergroot en de natuurwaarden worden versterkt. Dit wordt met name gedaan door het herstel van de vaarpolder van vóór de ruilverkaveling en de aanleg van een rijk stelsel aan watergangen en realisatie van ruime natuurlijke oevers. Het kleinschalige dorps karakter sluit aan op het dorps-DNA van Opperdoes. Het plan voorziet in een gevarieerd palet aan woningtypes, waarbij wordt aangesloten bij de Woondeal en de daarin opgenomen categorieën.



omgevingsverordening - Landelijk gebied



omgevingsverordening - Bijzonder provinciaal landschap

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De Leidraad Landschap & Cultuurhistorie van de provincie Noord Holland is vastgesteld in 10-04-2018. West-Friesland Oost is daarin omschreven als een oud zeekeilelandschap met de karakteristiek van een veenontginningsgebied. Kenmerkend zijn de lange veenlinten en de opstrekende kavels haaks op de linten. Het oostelijk deel van West-Friesland heeft landschappelijk gezien veel verwantschap met West-Friesland Midden en West, maar heeft wel deels een eigen ontstaansgeschiedenis en karakteristieken. Dit oostelijk deel vormt tevens de kust van het IJsselmeer en het Markermeer.

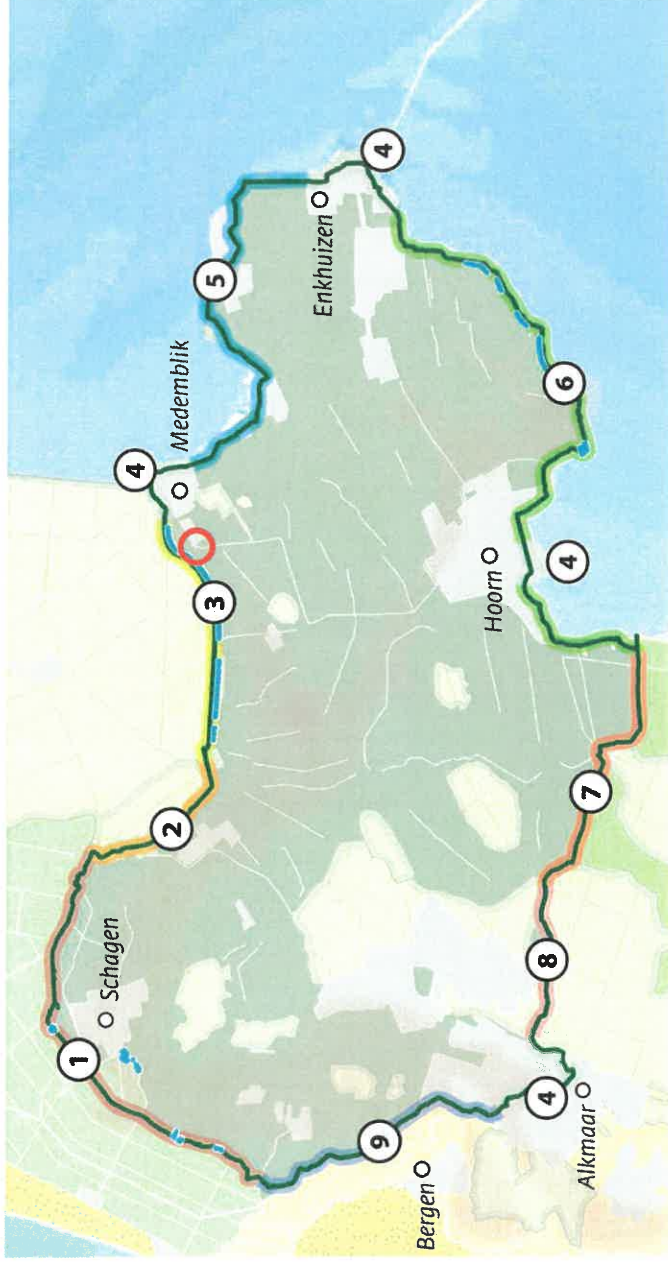
In het Westfriese landschap zijn de ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen de belangrijkste lokale structuurlijnen. De lintdorpen zijn beeldbepalend en vormen van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking en van stolpenreeksen. De historische spoorlijn tussen Hoorn en Medemblik en de stations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

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

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

Relatie tot de planopzet

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



landschappelijke karakteristiek, bron: Leidraad Landschap & Cultuurhistorie



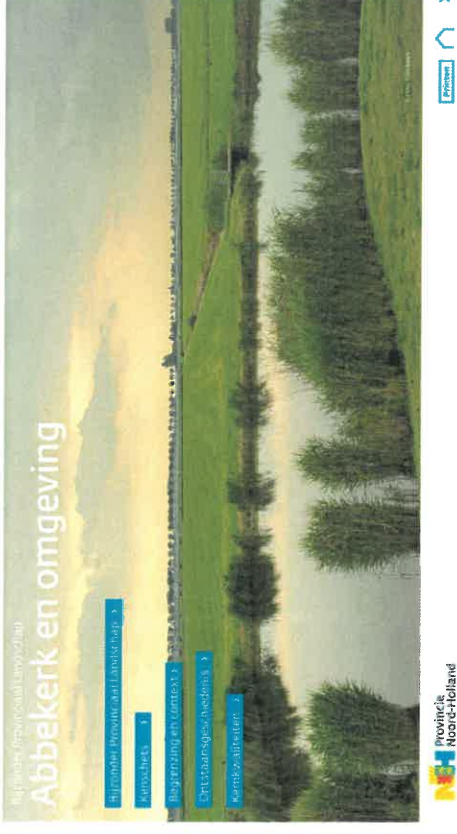
structuurlijnen, bron: Leidraad Landschap & Cultuurhistorie

Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

In Noord-Holland zijn 32 gebieden aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. Abbekerk en omgeving is er daar één van. Voorheen golden er veel verschillende regels om het landschap te beschermen. Nu is alles samengebracht onder het BPL en geld binnen de 32 gebieden overal dezelfde regels. Het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) is het regime voor bescherming en waar mogelijk versterking en ontwikkeling van gebieden in Noord-Holland die landschappelijk, aardkundig, ecologisch of cultuurhistorisch van bijzondere waarde zijn. Het BPL is beschreven in kernkwaliteiten per deelgebied. De voormalige beschermingsregimes Bufferzones, Aardkundig Monument en Weidevogelgebied zijn geborgd in de kernkwaliteiten.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, gericht op de wezenlijke kenmerken en waarden van natuur en landschap) en Provinciale Monumenten hebben een eigen regime en vallen daarom buiten het BPL-regime. In het BPL zijn ruimtelijke ontwikkelingen, met uitzondering van nieuwe stedelijke ontwikkelingen, toegestaan wanneer de beschreven kernkwaliteiten niet worden aangetast. In lijn met de provinciale Leidraad Landschap en Cultuurhistorie zijn de kernkwaliteiten beschreven aan de hand van drie provinciale kernwaarden:

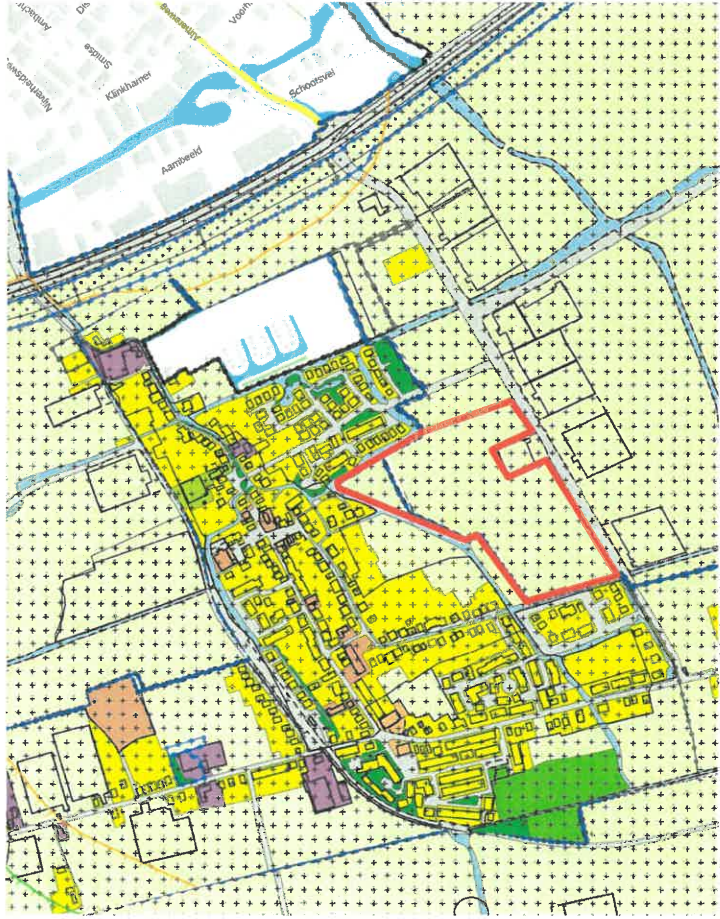
1. Landschappelijke karakteristiek: de landschapstypen en de belangrijkste kenmerken van deze landschappen.
2. Openheid en ruimtebeleving: de beleving van de ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten.
3. Ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen.



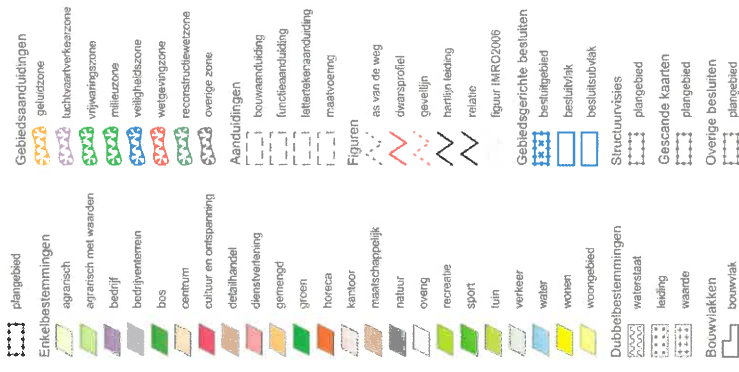
Bijzonder Provinciaal Landschap Abbekerk en omgeving van de Provincie Noord-Holland



bron: BPL



kaart bestemmingsplan buitengebied en dorpskernen II



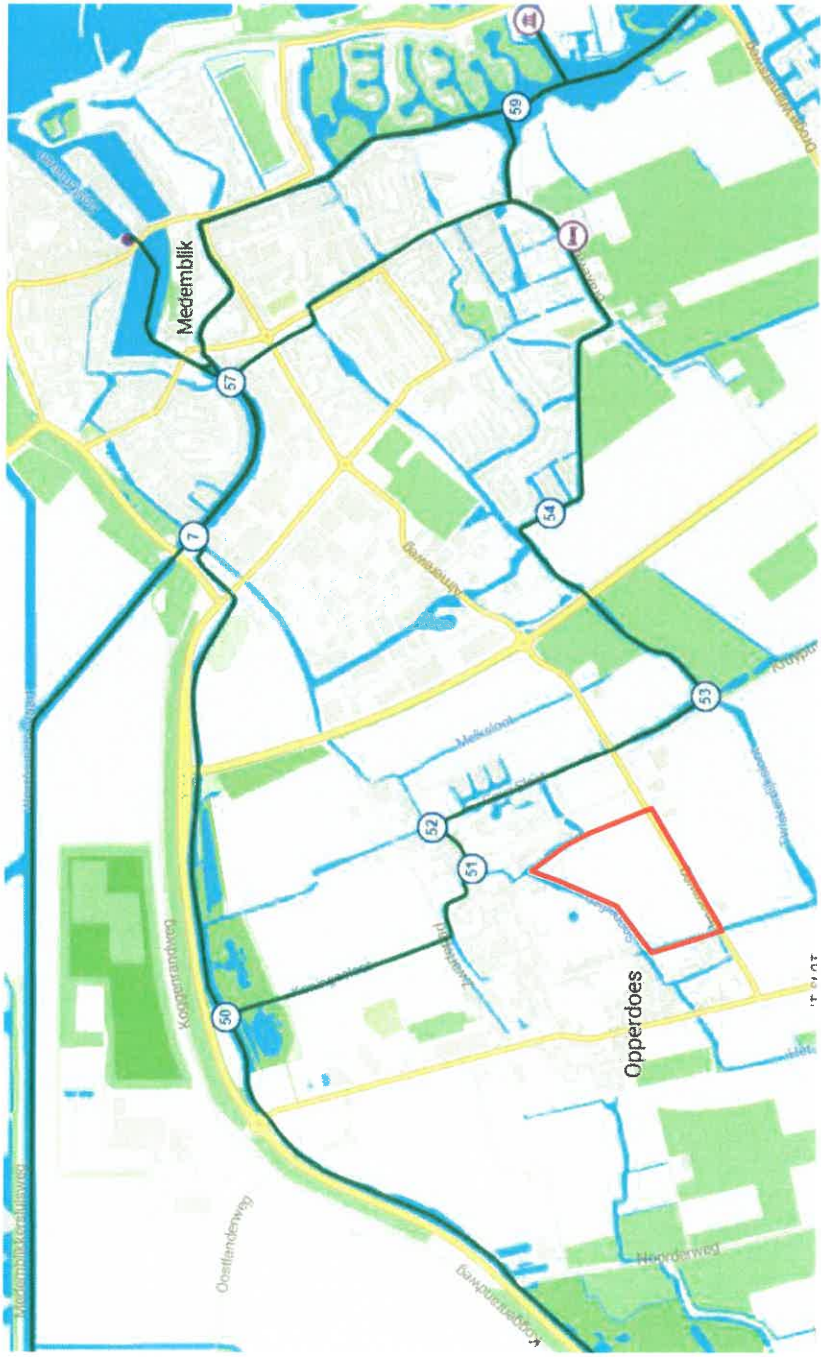
Bestemmingsplan buitengebied

Het bestemmingsplan buitengebied gemeente Medemblik is vastgesteld op 29-01-2013. Het projectgebied bevindt zich op agrarisch gebied en waarde – archeologie 3 gebied. De bestemming 'agrarisch' heeft als hoofd functie het agrarisch gebruik van de gronden en het hebben van een relatie met het aanwezige open landschap. Bestemmingsvlak kan worden gewijzigd naar 'wonen', mits met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd, geen sprake is van onevenredige schade voor aangrenzende bedrijven, de gronden op een goede wijze landschappelijk worden ingepast en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, aardkundige en landschappelijke waarden. De voor 'waarde – archeologie 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud van de aldaar in of op de grond aanwezige archeologische waarden. Voor bouwwerken moet, alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend, aangetoond worden dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat deze door bouwactiviteiten niet worden beschadigd. Pas daarna wordt

Bestemmingsplan dorpskernen II

Het bestemmingsplan Medemblik dorpskernen II is vastgesteld op 01-02-2013. Het projectgebied ligt buiten dit bestemmingsplan, maar de kern Opperdoes behoort wel tot dit plan. De bebouwing in de kern heeft overwegend een woonfunctie. In het gebied komen vrijwel uitsluitend grondgebonden woningen voor. Een groot deel van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande en half vrijstaande woningen. Langs de dorpslinten zijn op verschillende locaties woonboerderijen gesitueerd. Het streven is gericht op het versterken van de woonfunctie. Vrijkomende locaties en open plekken met een beperkte ruimtelijke kwaliteit kunnen mogelijk worden herontwikkeld als woningbouwlocatie.

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



vaarnetwerk Opperdoes, bron: vaarroutenetwerk.nl/

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

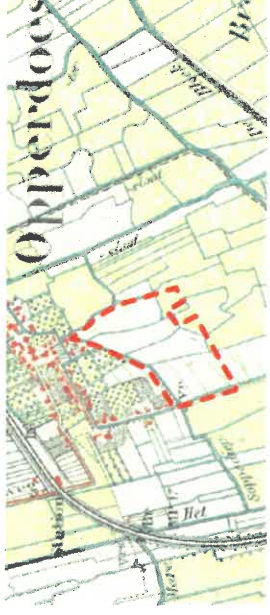
2.2 Historie

Opferdoes ligt in een gebied waarin de omliggende gronden voornamelijk gebruikt worden voor agrarische doeleinden. Opferdoes bestond al in de 11e eeuw en was van oorsprong een komdorp. Een komdorp is een type dorp dat is ontstaan rond een kruising van wegen. Opferdoes ligt in een oud zeekleilandschap met een op eerdere veenontginningen gebaseerde verkaveling. Een bijzondere kwaliteit zijn de inversiekreekruggen en getijdewelvingen en de typische lange bebouwingslinten op de oorspronkelijke kreekruggen.

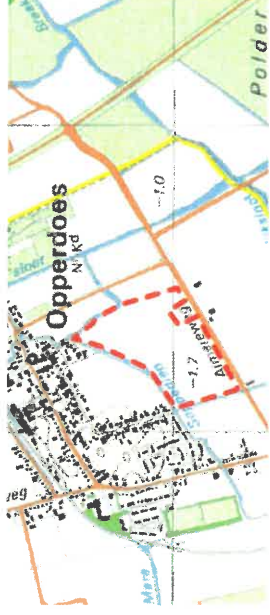
In 1880 telde het dorp 800 inwoners. In 1985 telt Opferdoes 1583 inwoners en in 2021 is het inwonersaantal uitgegroeid tot 1930 inwoners. Het overgrote deel van de bebouwing bestaat uit eengezinswoningen in vrijstaande, twee-onder-een-kap of rijvorm. De meest recente bebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen op ruime kavels.

Voor de ruilverkaveling was veel land uitsluitend per schuit bereikbaar. In het dorp zelf zijn diverse sloten en watergangen overgebleven. Door de vele bruggen over de bewaarbare waterwegen wordt Opferdoes ook wel Klein-Giethoorn genoemd. Op de kaart die de situatie in 1900 weergeeft is goed te zien waarom Opferdoes zo genoemd wordt. De watergangen stroomden enigszins licht meanderend door het poldergebied en door het dorp.

Het Soppediep (ook wel Joppediep) is de breedste watergang die dwars door het gebied stroomt en aan de oostzijde ligt de Gavesluis. Deze watergangen zijn door de jaren en ruilverkavelingen heen intact gebleven. Dit in tegenstelling tot veel andere waterlopen, die als gevolg van de ruilverkaveling zijn verdwenen. In 1900 was er nog sprake van een selectief komdorptype, maar het dorp ontwikkelde zich snel en breidde uit. Eerst richting het westen en later kwamen er nieuwbouwprojecten in het oosten, waarbij het water weer onderdeel werd van het dorp.



1900



1985

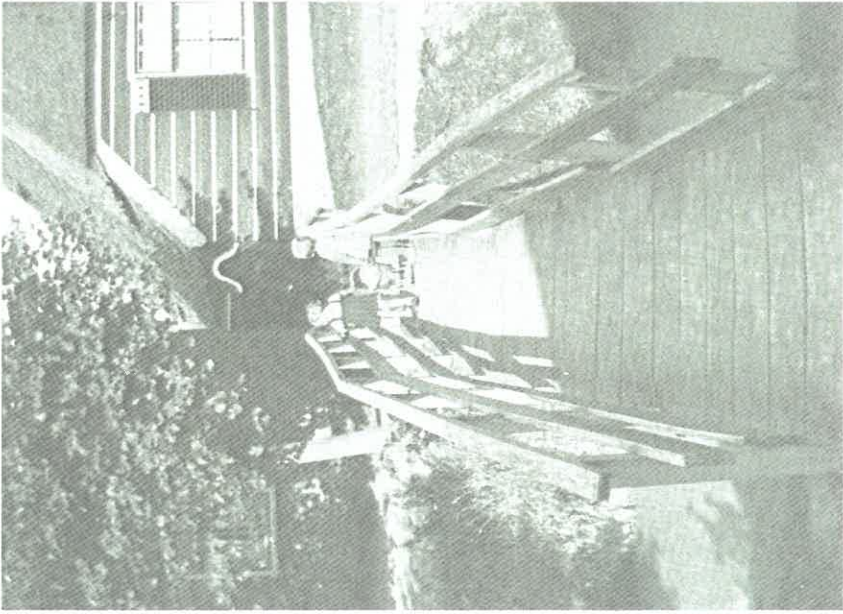


2005



2021

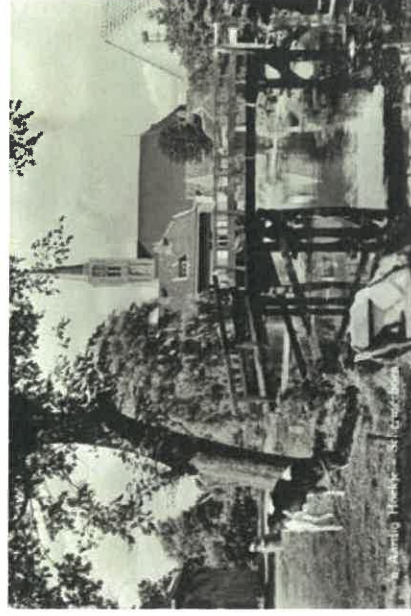
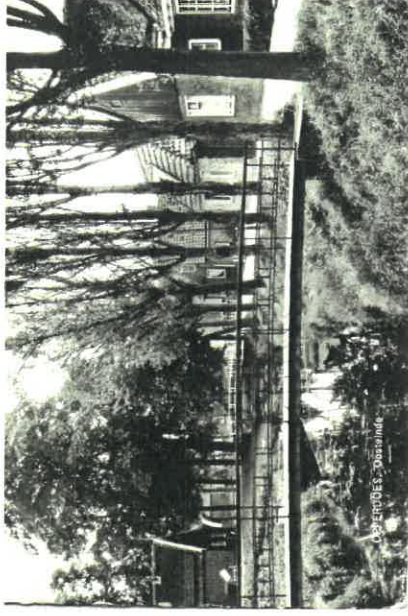




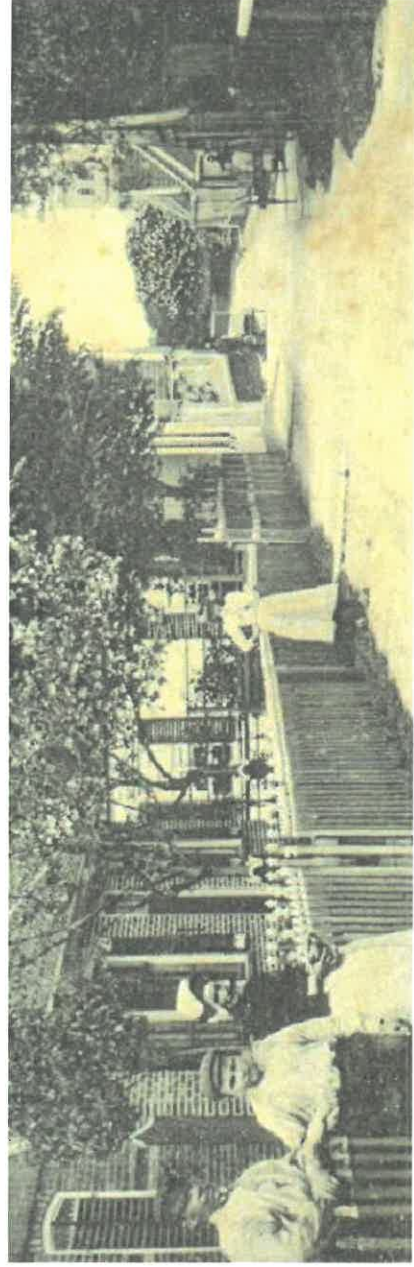
brug en poortje, bron: Landelijke Bouwkunst Hollands Noorderkwartier



schuurtje en schutting, bron: Landelijke Bouwkunst Hollands Noorderkwartier



historische ansichtkaarten Opperdoes, bron: ansichtkaartenbeurs.nl



straatje met hekwerk in Opperdoes, bron: gereformeerdekerken.info



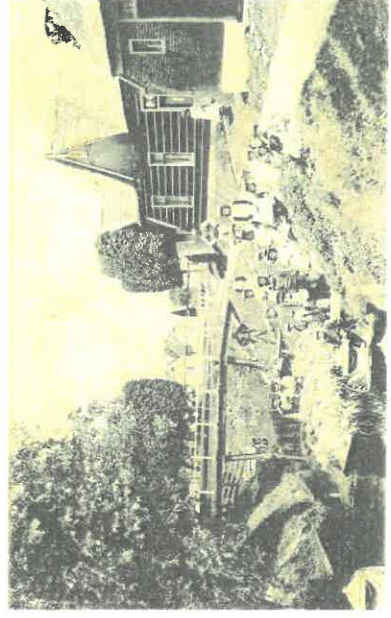
roelen van de Opperdoezer Ronde, bron: Stichting Historisch Opperdoes



historische foto, bron: Stichting Historisch Opperdoes



historische koolboeten aan het Zuiderpad, bron: Bouwhistorische Commissie Westfries genootschap



historische prentbriefkaart ca. 1900, bron: Westfries Archief

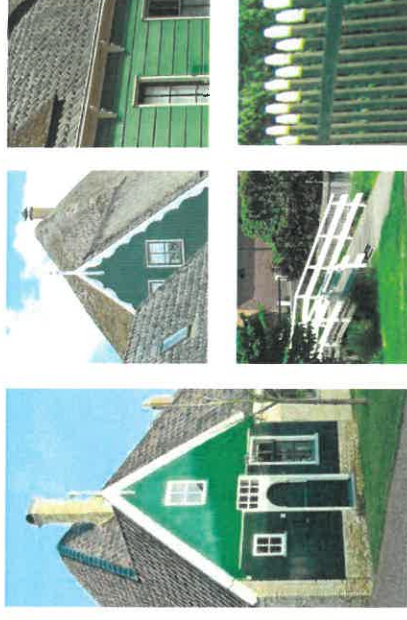
2.3 DNA van Opperdoes

DNA Opperdoes

- De lintdorpen zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking en van stolpenreeksen. Vanuit de lintbebouwing zijn doorzichten naar het omringende landschap en naastgelegen dorpen aanwezig. Naar de kern (kerk) toe worden de doorzichten minder en staat de bebouwing dicht op elkaar.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorp-landschap
- Watergangen met groene oevers en aanlegplekken voor bootjes zijn karakteristiek voor de oude kern.
- Woningen aan een watergang worden veelal met individuele bruggetjes ontsloten.
- De gebouwen hebben een onderlaag van één soms twee lagen en zijn voorzien van een zadeldak of mansardekap dan wel piramidedak.
- Kappen zijn uitgevoerd in dakpannen, al dan niet in combinatie met riet.
- De verscheidenheid in karakter en verschijningsvorm is groot, de architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot zeer zorgvuldig.
- Gevelopeningen zijn in beginsel staand
- Dakkapellen en serres komen in beperkte mate voor en domineren niet.
- Gevels zijn uitgevoerd in geschilderd hout, baksteen of een combinatie van beide.
- Het houtwerk van daklijsten en goten is eenvoudig en verzorgd, soms rijk versierd.
- Details zoals kozijnen, deuren, gootlijsten en daklijsten zijn geschilderd in een combinatie van donkere tinten (groen, blauw) en lichte tinten zoals gebroken wit.
- Houten hekwerken, bruggetjes, poortjes en bijgebouwen zijn met aandacht en profilering uitgewerkt.



luchtfoto van Opperdoes blik in westelijke richting, bron: dorpsraadopperdoes.nl



detailuitwerking in hout



straatje met bebouwing dicht op elkaar langs het centrumlint



watergangen in de dorpskern



DNA van het landschap

- De beleving van de vrije open ruimte, de horizon en de oriëntatiepunten. De mate van openheid varieert, maar lange zichtlijnen van de kern naar de polder en vice versa zijn kenmerkend.
- Ruimtelijke dragers: de driedimensionale structuren en lijnen die in het (vlakke) landschap het beeld bepalen en begrenzen. Denk hierbij aan bebouwinglinten, bomenlanen en dijken.
- Het groen-blauwe raamwerk van watergangen met groene oevers doordert het landschap.
- Individuele erven worden met bruggen en duikers ontsloten.
- De erven hebben groene oevers en een representatieve uitstraling naar de weg.
- Erven hebben een ruime landschappelijke begrenzing die aansluit op het bestaande omringende landschap. Hoge hekwerken of schuttingen passen hier niet.

DNA van de bebouwing in het buitengebied

- Langs de Almereweg staan stolpboerderijen en vrijstaande woningen uit verschillende stijperiodes in combinatie met bedrijfsbebouwing als schuren en loodsen. De rooilijn van bedrijfsbebouwing ligt iets terug ten opzichte van de rooilijn van de woningen.
- Tussen de bebouwing is er ruim zicht op het open landschap.
- Panden zijn in de regel individueel en afwisselend. Ze staan soms met de lange en soms met de korte gevel naar de weg. Kenmerkend zijn de eenvoudige rechthoekige plattegronden en traditionele kapvormen.
- Gevels zijn uitgevoerd in baksteen en kappen met dakpannen dan wel riet.
- Kleurgebruik is terughoudend.



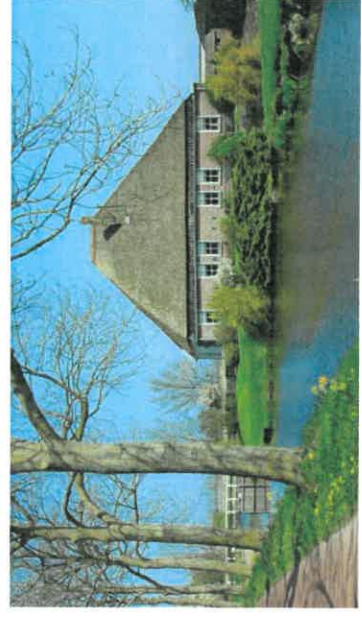
zicht op Opperdoes vanaf de Almereweg, bron: google earth



erf langs de Almereweg



opgestapelde aardappelkistjes langs de Almereweg



groen-blauw raamwerk in het buitengebied



groen-blauw raamwerk in het buitengebied



Stedenbouwkundige visie

3 Stedenbouwkundige

visie

Op basis van de analyse is gekomen tot een stedenbouwkundige visie en planvoorstel voor de locatie in Opperdoes. Daarbij is gezocht naar een zo gebiedseigen mogelijke invulling.

3.1 Relatie met de kern

De locatie wordt optimaal verbonden met de oude kern en met het ommeland. De relatie bestaat uit:

- Woonruimte voor onder andere starters, ouderen en doorstromers uit het dorp Opperdoes;
- Draagvlak voor de bestaande en mogelijk nieuwe voorzieningen in de kern zoals de school, horeca, winkelvoorzieningen, etc.;
- Een netwerk van routes voor langzaam verkeer naar de kern en de daar aanwezige voorzieningen;
- Goede fietsverbindingen naar de kern en naar de voorzieningen in de omgeving, zoals het voorzieningencentrum van Medemblik;
- Een netwerk van bevaarbaar water dat aansluit op de aanwezige vaarverbindingen in West Friesland;
- Een efficiënte ontsluiting via de Almereweg naar de Bolzijk (N240) en dus geen verdere verkeersdruk geeft op de bestaande kern;
- Versterking van het specifieke sfeer en karakter van het dorp Opperdoes door in te spelen op het DNA van het dorp en van het landelijk gebied.
- Het plan conformeert zich voor de woningverdeling aan het overheidsbeleid.



Relaties met de kern en met het ommeland

3.2 Herstel door ontwikkeling

Door de ruilverkaveling heeft het gebied veel kwaliteiten verloren. De vaarpolder heeft immers plaatsgemaakt voor een meer grootschalige rijpolder. Het kenmerkende slotenpatroon is verdwenen, waardoor niet alleen de kwaliteit van het gebied zelf is uitgehold, maar ook de vanzelfsprekende samenhang met de kern verloren is gegaan.

Met de planontwikkeling maken wij het mogelijk om het kenmerkende waterrijke karakter te herstellen. Het slotenpatroon brengen wij terug als bevaarbare watergangen tussen en langs de nieuwe woningen. Zo ontstaat een mooi nieuw woongebied dat past bij de kern Opperdoes.



Projectie van de historische kaart op de locatie, met het slotenpatroon dat aanwezig was in het gebied voor de ruilverkaveling.

3.3 Stedenbouwkundige visie

De stedenbouwkundige opzet kenmerkt zich door:

- een lage dichtheid met veel ruimte voor water en groen;
- herstel van het oorspronkelijk slotenpatroon die als (grotendeels) bevaarbare watergangen het woongebied doordieren;
- realisatie van routes voor langzaam verkeer naar de oude kern via de Balk en de Tempel;
- te onderzoeken extra verbindingen via het de Kluiten, het Boltje, de Balk en eventueel in de toekomst ook via het groene middengebied naar het Zuiderpad (nu particulier terrein);
- realisatie van een heldere en efficiënte ontsluiting via de Almereweg;
- groene randzones rond het gebied op de overgang naar de aangrenzende woonkernen aan de west- en oostzijde en naar het agrische gebied aan de oostzijde;
- een groen hart als plek van ontmoeting midden in het woongebied;
- een gevarieerde wegenstructuur en bebouwing die past bij het kleinschalige karakter van het dorp;
- een gevarieerd palet aan woningtypes, waarbij wordt aangesloten bij de Woondeal en de daarin opgenomen categorieën;
- gebiedseigen architectuur en landschappelijke inrichting, met veel water en toepassing van typerende oplossingen zoals de bruggetjes naar private erven;
- een ontwikkeling met veel oog voor klimaatadaptie, natuurinclusie en gezonde woonomgeving.

In de volgende pagina's wordt het planvoorstel verder geïllustreerd met plankaarten en overzichten.



Stedenbouwkundige visie

- Water
- Groen
- Bouwwelden
- Wegen



Accent



Lintbebouwing



Verbindingen langzaam verkeer

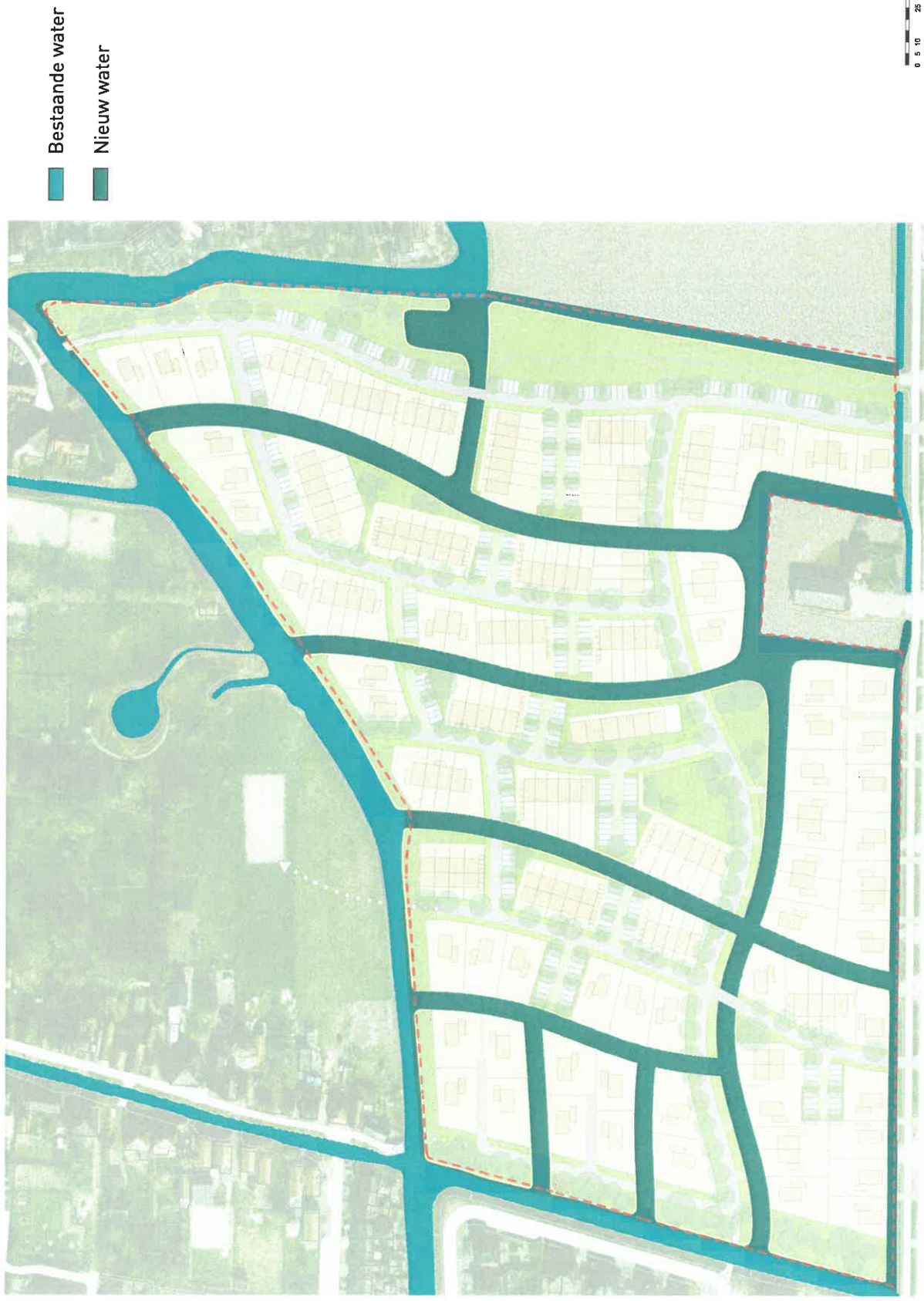


Mogelijke extra verbindingen voor langzaam verkeer

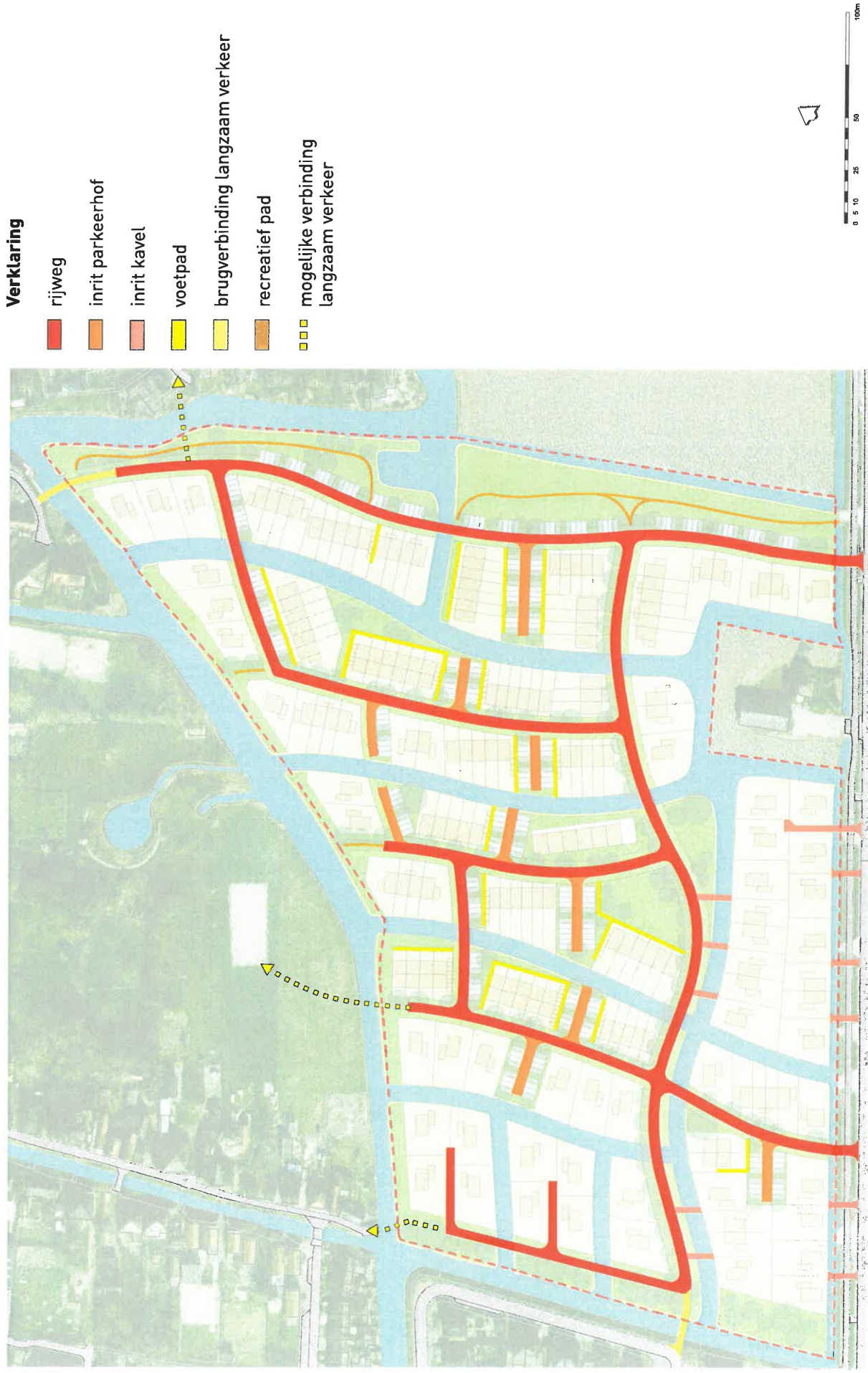
3.4 Stedenbouwkundig plan





3.5 Water



3.6 Ontsluiting



3.7 Parkeren

Parkeren	
	Openbare parkeerplaatsen 259
	Te realiseren 259

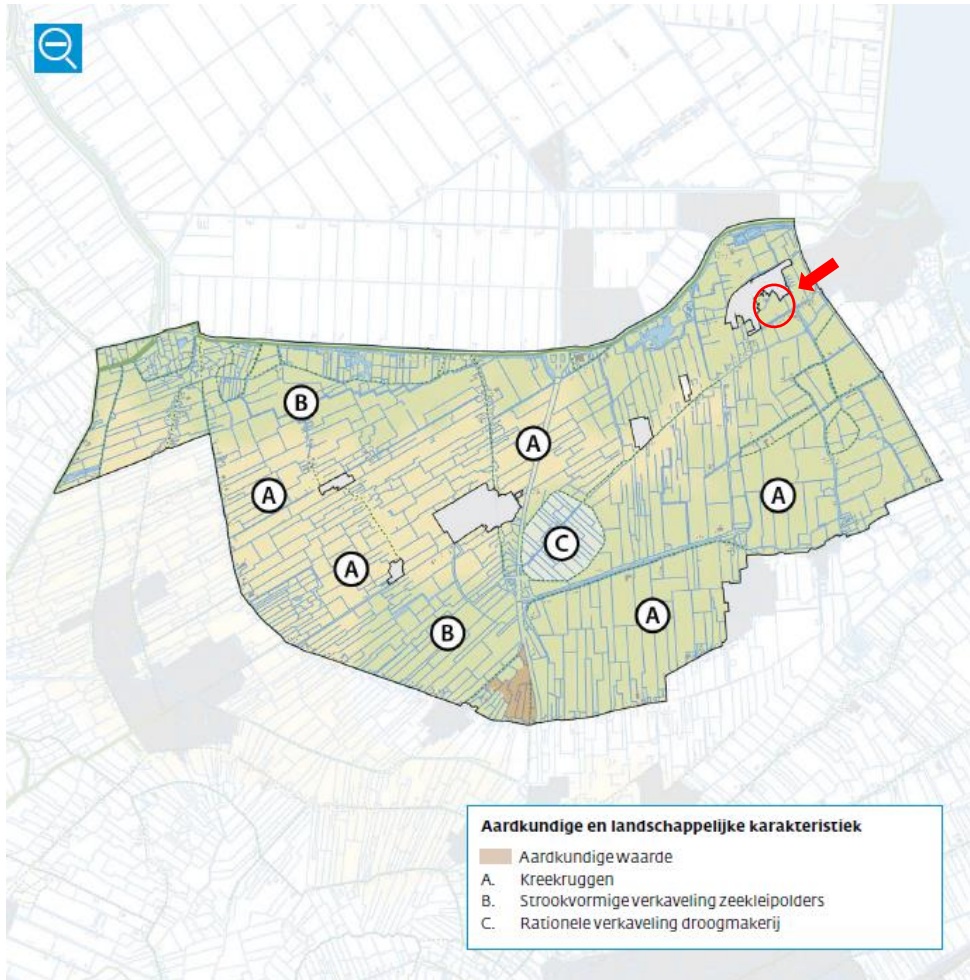


Kernkwaliteiten van het BPL Abbekerk en omgeving i.r.t. Plangebied Soppediep

1. Aardkundige en landschappelijke karakteristieken

- **Kreekruggen: N.V.T.** Het plangebied staat niet in contact met de kreekruggen, waardoor de bodemkwaliteit en reliëf niet worden aangetast.
- **Strookvormige verkaveling: N.V.T.** Het plan voorziet in het terugbrengen van de oorspronkelijke kavelpatronen en watergangen, wat de cultuurhistorische waarde van het landschap versterkt.
- **Inversie kreekruggen: N.V.T.** De grote afstand tussen de kreekruggen en het plangebied maakt aantasting onwaarschijnlijk.

Aardkundig en landschappelijk karakteristiek **rood** omcirkeld en pijl het plangebied

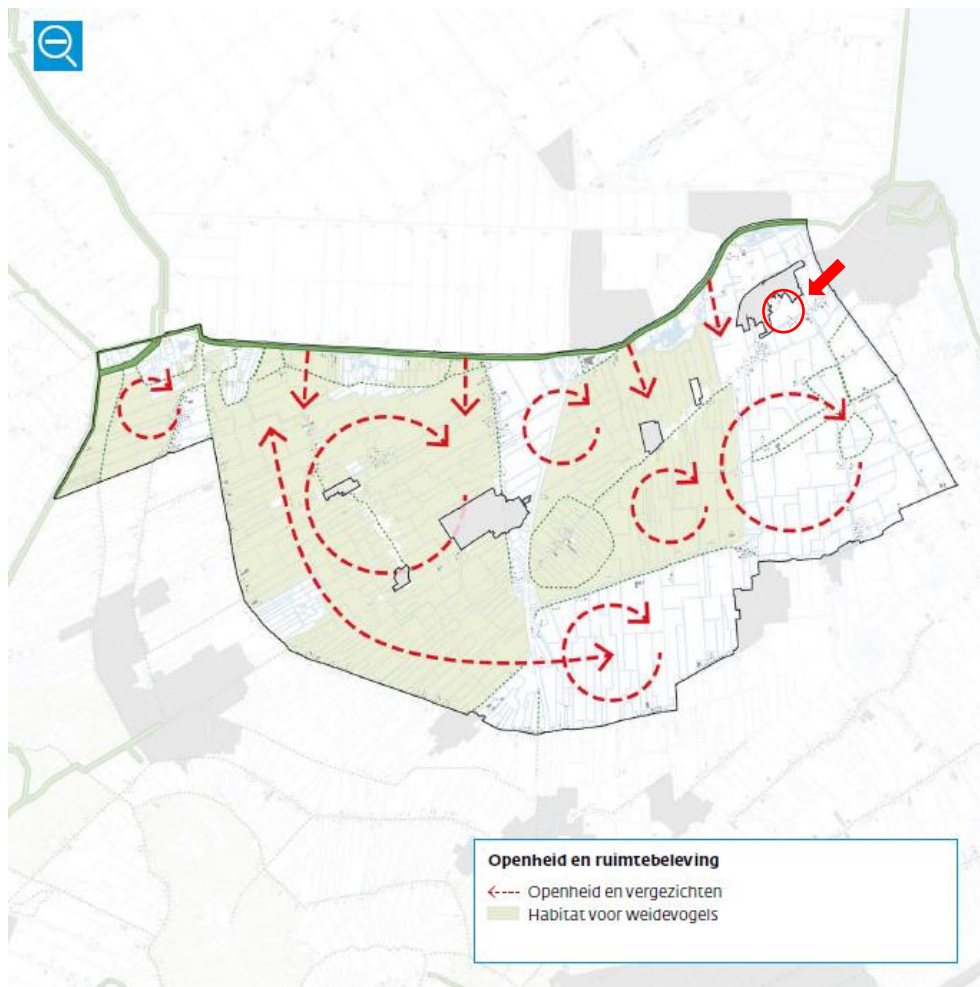


Bron: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Bijzonder_Provinciaal_Landschap/Bijzonder_Provinciaal_Landschap_per_regio/West_Friesland/Bijzonder_Provinciaal_Landschap_Abbekerk_en_omgeving.pdf

2. Openheid en ruimtebeleving

- **Openheid en vergezichten: N.V.T.** Het plangebied valt buiten de gebieden waar openheid en vergezichten van belang zijn, waardoor er geen aantasting plaatsvindt.
- **Habitat voor weidevogels: N.V.T.** Het plangebied valt buiten de leefgebieden van weidevogels. Bovendien worden in het plangebied maatregelen zoals vogelvides en nestkasten alsmede water met groene oevers en bomen aangebracht om rekening te houden met eventuele vogelpopulaties.

Openheid en ruimtebeleving **rood** omcirkeld en pijl het plangebied Soppediep

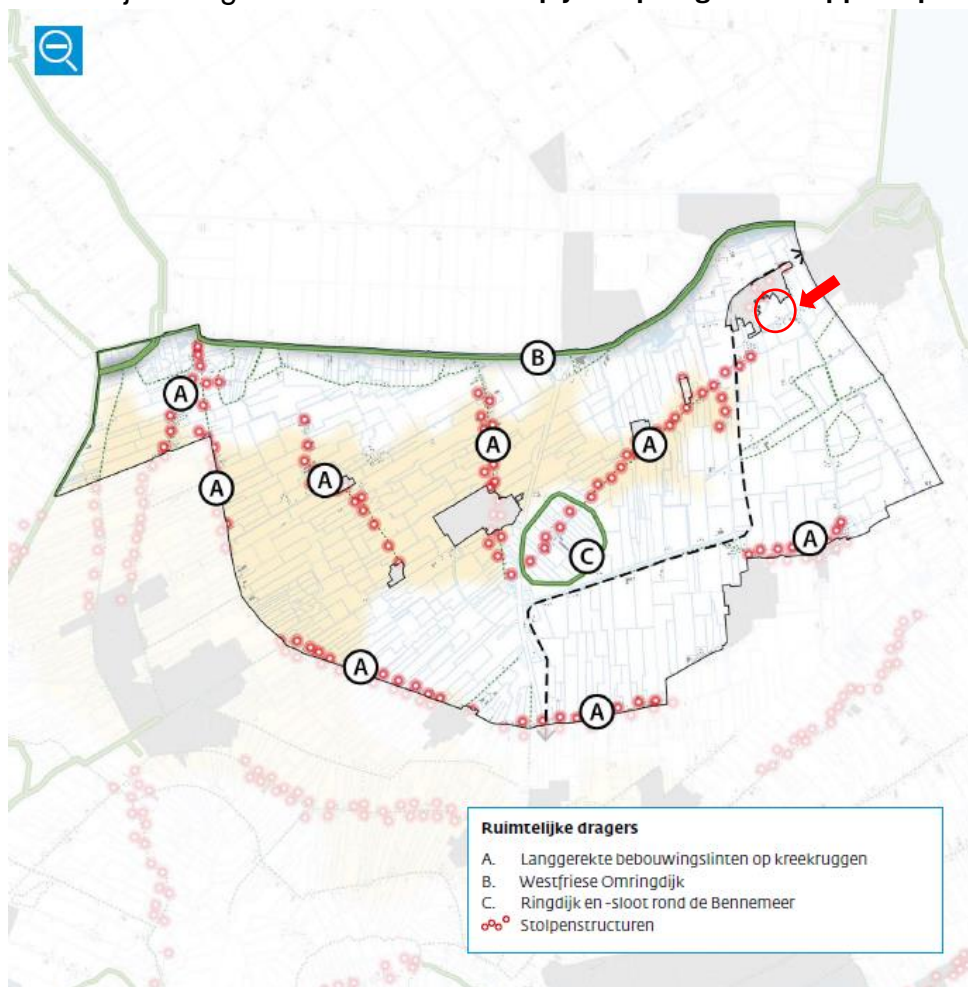


Bron: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Bijzonder_Provinciaal_Landschap/Bijzonder_Provinciaal_Landschap_per_regio/West_Friesland/Bijzonder_Provinciaal_Landschap_Abbekerk_en_omgeving.pdf

3. Ruimtelijke dragers

- **Lange bebouwingslinten op kreekruggen: N.V.T.** Het plangebied bevindt zich buiten de lange bebouwingslinten en vormt geen bedreiging voor de doorzichten of karakteristieken van deze linten.
- **Westfriese omringdijk: N.V.T.** Gezien de afstand van circa een kilometer tot het plangebied is er geen aantasting van de omringdijk.
- **Ringdijk en -sloot rond de Bennemeer: N.V.T.** De slootjes worden opnieuw doorgevoerd zonder verlegging of demping, waardoor de cultuurhistorische waarde behouden blijft.
- **Stolpenstructuur: N.V.T.** De stolpenstructuur bevindt zich op een aanzienlijke afstand van het plangebied, waardoor deze niet wordt aangetast.

Ruimtelijke dragers **rood** omcirkeld en pijl het plangebied Soppediep



Bron: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Bijzonder_Provinciaal_Landschap/Bijzonder_Provinciaal_Landschap_per_regio/West_Friesland/Bijzonder_Provinciaal_Landschap_Abbekerk_en_omgeving.pdf

Conclusie: de kernkwaliteiten van het BPL Abbekerk en omgeving zijn op het plangebied van plan Soppediep niet van toepassing. De locatie en de aard van het initiatief zorgen ervoor dat de belangrijke landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische elementen van het gebied niet worden aangetast maar worden versterkt. De afweging tussen woningbouw en landschapsbehoud is/wordt zorgvuldig gemaakt, wat resulteert in een plan dat bijdraagt aan zowel de maatschappelijke als ecologische leefbaarheid van Opperdoes als het behoud en versterking van het waardevolle landschap.

De kern Opperdoes wordt met dit initiatief toekomstbestendig, biedt ruimte om de woningvraag te ledigen en zorgt ervoor dat voorzieningen levensvatbaar blijven e.e.a. kan gerealiseerd worden als een relatief klein deel van het B(P)L op een andere verantwoordelijke wijze wordt ingevuld met dit initiatief.



SAMEN
WERKEN AAN
LEEFBARE
KERNEN

10



JANUARI 2023

KERNVISIE LEEFBAARHEIDSPAN OPPERDOES HET KLEIN GIETHOORN VAN WEST-FRIESLAND



VOORWOORD

Voor u ligt de kernvisie van Opperdoes. Dit document is tot stand gekomen met inbreng van de inwoners van Opperdoes. Zij hebben de afgelopen twee jaar door het invullen van een enquêteformulier en door deelname aan de dorpsraadpleging of gewoon in het dagelijkse contact veel goede voorstellen gedaan en positieve kritiek gegeven.

Daarbij is het niet gebleven. De kernvisie is een 'levend document' geworden waarmee de dorpsraad namens de bewoners van de kern Opperdoes haar visie met 'leefbaarheidsplan' voor de komende 10 jaar heeft vastgelegd. Bij het opstellen van deze kernvisie hebben wij steun gekregen van de gemeente Medemblik en van diverse leden van de gemeenteraad. De kernvisie is gepresenteerd aan de gemeenteraad van Medemblik.

Namens de dorpsraad wil ik iedereen die zich betrokken heeft getoond bij de toekomst van Opperdoes bedanken voor de medewerking bij het opstellen van de kernvisie voor ons prachtige dorp! Hulp die wij goed konden gebruiken bij het opstellen van deze visie.

Laten wij er samen voor nu en in de toekomst iets moois van maken.

Piet Boersma

Voorzitter Stichting Dorpsraad Opperdoes



AANLEIDING

De gemeente Medemblik heeft alle kernen gevraagd een visie op te stellen voor de komende tien jaar. Ook de dorpsraad van Opperdoes is daarmee aan de slag gegaan.

De gemeente Medemblik heeft hiervoor structuur aangereikt, die door alle kernen wordt gevolgd. Op basis hiervan hebben we een enquête opgesteld die passend is bij het dorp Opperdoes. Achtentwintig procent van onze inwoners heeft de enquête ingevuld. Vanwege dit hoge percentage beschouwen wij de uitslag van de enquête als representatief voor de kern Opperdoes.

De uitslag van de enquête wilden wij tijdens een inspraakavond in het dorps huis delen met inwoners. Helaas kwam corona om de hoek kijken. Dit leverde voor de gehele samenleving, en dus ook voor ons, veel belemmeringen op. Uiteindelijk is er op 1 november 2021 een inspraakavond geweest met een grote opkomst. De opmerkingen en suggesties die op deze avond naar voren kwamen, zijn in deze kernvisie verwerkt.

In de tijd tussen de enquête en de inspraakavond veranderde er het nodige in ons dorp. Verzorgingshuis 'Almere' werd verkocht en kreeg een andere bestemming. Daardoor kwamen veel voorzieningen voor Opperdoes te vervallen. Ook sloot de Spar Supermarkt zijn deuren, waardoor er nog meer voorzieningen verloren zijn gegaan. Hierover later meer.

Wij hebben de resultaten van de enquête en de inspraakavond als leidraad in deze kernvisie verwerkt. De hoofdonderwerpen van de inwonersraadpleging betroffen:

- Wonen en kwaliteit van de leefomgeving
- Sociale veiligheid en welzijn
- Verkeer en verkeersveiligheid
- Voorzieningen
- Duurzaamheid

Het is voor de kern Opperdoes van essentieel belang dat er weer een supermarkt gevestigd wordt waardoor meerdere weggevalen voorzieningen weer terug kunnen keren. Zeker met de komende vergrijzing in de samenleving is dit van belang!

Kortom, er zijn voor ons veel uitdagingen, om voor onze inwoners de essentiële voorzieningen weer op peil te krijgen.



OPPERDOES 'HET KLEIN GIETHOORN VAN WEST-FRIESLAND'

Opperdoes is een dorp in de Noord-Hollandse gemeente Medemblik in de regio West-Friesland. Opperdoes telt circa 1900 inwoners. Dit aantal is de laatste jaren stabiel.

Opperdoes is qua gemeentelijke visie geen groeikern. Dat wil zeggen dat er niet veel nieuwbouw is en dat het landelijke en rustige karakter van Opperdoes bewaard blijft. Hierdoor is Opperdoes een prettige, veilige en rustige plaats om te wonen. De bewoners kennen elkaar en groeten elkaar op straat. De beroepsbevolking is divers samengesteld sinds het aantal tuinbouwbedrijven door schaalvergroting het laatste decennium sterk is afgenomen. De zogenaamde 'vaarboerderijen' en de vele bruggetjes om de boerderijen en woonhuizen te bereiken getuigen nog van dit verleden en geven Opperdoes een heel eigen karakter.

In en om Opperdoes is het aantrekkelijk om sport te beoefenen en te recreëren. Dat kan op de vele fiets- en wandelroutes, meren en vaarten en diverse natuurgebieden in de directe omgeving. Nieuwe inwoners, waaronder ook uit het buitenland, worden gastvrij in de gemeenschap opgenomen. Kerkgenootschappen, verenigingen en zeker ook de festiviteiten rond Koningsdag en 5 mei dragen bij tot de sociale cohesie in Opperdoes en steunen op vele enthousiaste vrijwilligers. De meeste wijken hebben actieve buurtverenigingen, die volgens de traditie in dit 'Oranjedorp' iedere 5 jaar tijdens Koningsdag en de 4 en 5 mei-herdenkingen hun buurt versieren.

Opperdoes heeft als kleine kern bescheiden voorzieningen, zoals een dorps huis met een gymzaal, voetbalvelden en een school. Met de recente sluiting van zowel het verzorgingshuis 'Almere' als de supermarkt zijn enkele voorzieningen weggefallen. Deze voorzieningen zijn helaas nog niet allemaal gecompenseerd. Het is kenmerkend voor de Opperdoezers om hier gezamenlijk, samen met de gemeente, oplossingen voor te bedenken. Voorbeelden hiervan zijn het nieuwe adres voor afhalen van medicijnen en een aula c.q. rouwcentrum. Er zijn initiatieven om een supermarkt terug te krijgen in het dorp. De dorpsraad van Opperdoes is actief en vervult een belangrijke schakel als vertegenwoordiging van de kern Opperdoes in de communicatie met gemeente Medemblik.

Het is vanuit bovengenoemde achtergrond dat de kernvisie voor Opperdoes op een inclusieve wijze is ingevuld door de dorpsraad van Opperdoes.

GESCHIEDENIS OPPERDOES

Bron: Stichting Historisch Opperdoes

Het dorp Opperdoes was tot 1 januari 1979 een zelfstandige gemeente. Daarna werd het onderdeel van de gemeente Noorder-Koggenland. Vanaf 1 januari 2007 is Opperdoes een van de kernen van de gemeente Medemblik. Op 31 december 2020 had Opperdoes 1938 inwoners. Het is niet precies bekend wanneer het dorp gesticht is. De oudste nog bekende vermelding dateert uit 1311. Het is aannemelijk dat er in de omgeving van het dorp al veel eerder dan in de dertiende of veertiende eeuw bewoning is geweest.

Voor de naam van het dorp bestaan twee uitleggen. De eerste is dat Thosa, Dose, Doesse of Does afgeleid is van een Fries woord dat offerplaats betekent. De tweede uitleg, die de meeste aanhangers heeft, is dat Doess bosachtig moerasland betekent. De toevoeging Opper aan Doess duidt op een hogere ligging van het dorp ten opzichte van het moerasland.

Oorspronkelijk was het dorp een komdorp. De eerste bebouwing concentreerde zich rond de hoogste plek van het dorp, daar waar nu de Gouw is. Dit is anders dan de meeste dorpen in de omgeving die als lintdorp zijn ontstaan.

De spoorlijn Hoorn-Medemblik, die gebruikt wordt door Stichting Stoomtram Hoorn-Medemblik, loopt door het dorp. Zowel station Opperdoes als station Twisk staan op het grondgebied van de voormalige gemeente Opperdoes.

Heel lang had Opperdoes een overwegend agrarisch karakter. Tot aan de ruilverkaveling in 1979/1980 telde het dorp veel kleinschalige tuinbouwbedrijven waarop tulpen, groenten en aardappelen verbouwd werden. Het dorp kreeg landelijke bekendheid door de vroege aardappel de Opperdoezer Ronde. Tegenwoordig heeft deze aardappel de zogenaamde BOB-status van de Europese Gemeenschap. Dit staat voor Beschermd Oorsprongsbenaming, wat inhoudt dat deze aardappel alleen in een nauwkeurig omschreven gebied in en rondom Opperdoes geteeld mag worden. Tijdens de oogst zie je veel jongeren die op het land een aardige zakcent verdienen en daarmee ook een nuttige werkervaring opdoen.

Door ruilverkaveling, mechanisatie en schaalvergroting nam het aantal tuinbouwbedrijven sterk af. De beroepsbevolking is nu divers samengesteld. Voor de ruilverkaveling was veel land uitsluitend per schuit bereikbaar. Nu gaat al het vervoer naar en van het land over de weg. In het dorp zelf zijn er diverse sloten overgebleven. In straten als de Nieuweweg, het Kluiten, het Zuiderpad en het Oosteinde, zijn nog veel huizen te vinden die uitsluitend bereikbaar zijn via een brug over de sloot. Daarom wordt Opperdoes ook wel 'Klein Giethoorn' genoemd.

Naast tuinbouwbedrijven heeft het dorp ook eeuwenlang veehouderijbedrijven gehad. Dat is nog te zien aan de stolpboerderijen die onder andere aan het Zuiderpad en het Kluiten staan. Heden ten dage zijn er geen veehouders meer in het dorp.

Opperdoes was omstreeks 1580 voor het grootste deel protestants, maar er waren ook Rooms-Katholieke gezinnen woonachtig in het dorp.

Nu zijn er drie kerkgenootschappen met een eigen kerkgebouw in Opperdoes. Dat zijn de Protestantse Gemeente, de Christelijke Gereformeerde Kerk en de Gereformeerde Gemeente.

Het oudste kerkgebouw is de oude dorpskerk, die na de plundertocht door de mannen van Grote Pier in 1517 opnieuw is opgebouwd. Het schip van deze kerk is nu eigendom van Stichting Dorpskerk van Opperdoes en Almersdorp en wordt onder andere gebruikt voor culturele activiteiten. De toren is van de burgerlijke gemeente.

In de dorpskerk zijn wekelijks vieringen van de Christengemeente Compas. De dorpskerk fungeert ook als rouwcentrum voor de uitvaartvereniging D.E.L.

Opperdoes staat bekend als een Oranjedorp. Koningsdag wordt alle jaren uitgebreid gevierd en eens in de vijf jaar worden veel straten in de periode van Koningsdag tot en met Bevrijdingsdag versierd.



WONEN EN KWALITEIT LEEFOMGEVING

Het is goed wonen in Opperdoes. De omgeving is veilig en biedt ruimte en rust.

Dat is tevens de reden dat de inwoners graag in hun dorp willen blijven wonen. Een tuin bij het huis wordt belangrijk gevonden en dat is mogelijk in Opperdoes. Uit de enquête blijkt dat jongeren en senioren graag in elkaars nabijheid willen wonen. Zij spreken elkaar graag in hun eigen buurt, tijdens diverse activiteiten en evenementen op het dorp. Het onderwerp 'wonen' is in onze visie onverbreekbaar verbonden met voorzieningen en welzijn. In de betreffende hoofdstukken krijgt dit verder aandacht. Het integrale geheel is bepalend voor de totale kwaliteit van leven en de sfeer in dit karakteristieke Westfriese dorp. Als 'wonen' in Opperdoes geen betaalbare optie meer is voor jong en oud, raakt dit de hele leefomgeving.

De vraag naar betaalbare woningen is groter dan het aanbod. Deze trend zet zich de komende tien jaren voort, versterkt door de volgende ontwikkelingen:

- Vergrijzing, waardoor er meer behoefte is aan leeftijdsbestendige woningen of andere woonvormen voor senioren.
- Groei van het aantal migranten zowel met een westerse- als niet-westerse achtergrond. Opperdoes heeft het hoogste percentage migranten van de gemeente Medemblik namelijk 14 procent. Met de recente komst van 60 Oekraïense vluchtelingen stijgt dit naar 17 procent, gerekend op een inwonertal van ca. 1900 mensen*.
- Omdat senioren niet voldoende kunnen doorstromen of doordat het woningaanbod kwalitatief en financieel niet passend is, komen er onvoldoende woningen vrij voor starters (alleenstaande volwassenen (of jongeren) uit de eigen gemeenschap).
- Het inkomen van de Opperdoezers is gemiddeld genomen het laagste van de kernen in Medemblik. Daardoor is de behoefte aan betaalbare (sociale) huurwoningen of appartementen voor jongeren groot.
- Opperdoes is in de visie van de gemeente Medemblik geen groeikern, waardoor er weinig kan worden gebouwd.

**bronnen: oozo.nl; allecijfers.nl; cbs.nl*

Het effect van onvoldoende passend woningaanbod, gelet op het hierboven geschetste beeld, leidt bij ongewijzigd beleid tot het ongewenste vertrek van zowel ouderen als jongeren uit ons dorp en de instroom van kopers met ruimere beurs van elders. Opperdoes is zeer gastvrij, zo blijkt ook uit de enquête, maar het vraagt wel aandacht om deze positieve situatie ook voor de toekomst te borgen door onder andere voldoende en kwalitatief passende woningen beschikbaar te hebben voor de diverse doelgroepen.

Het bovenstaande leidt tot onderstaande visie op 'wonen':

Prioriteit is het benutten van ruimte in en rond Opperdoes. De mogelijkheden daarvoor zijn nu in ontwikkeling op het voormalig terrein van de zuurkoolfabriek. De ontwikkeling is in handen van een projectontwikkelaar, die mogelijk in 2023 op deze locatie wil starten met het bouwen van woningen, waaronder zes starterswoningen.

Tevens zijn er ontwikkelingen bij het voormalig verzorgingshuis 'Almere'. Dit is in handen van een andere projectontwikkelaar. Men was voornemens de huidige kamers als eenkamer-appartement te verhuren voor starters en alleenstaande volwassenen. Echter gezien de recente ontwikkelingen is deze locatie nu in gebruik als opvang voor vluchtelingen uit Oekraïne.

De verbouw van de huidige appartementen voor senioren aan 't Landje is ook in handen van een projectontwikkelaar.

- Mocht bovenstaande leiden tot vrije sector appartementen op 't Landje, dan kan dit de gewenste doorstroming op korte termijn belemmeren.
- Passend zou zijn wanneer locatie 'Almere' na verloop van tijd zou worden ingericht volgens de dan geldende landelijke normen, die toezien op de verdeling tussen (sociale) huur, koop en (vrije sector) huur en koop.
- Dit heeft als voordeel dat 't Landje beschikbaar blijft voor senioren en sociale woningvoorziening.
- Uit de enquête onder dorpsbewoners blijkt dat het opkopen van woningen voor arbeidsmigranten niet wenselijk wordt geacht.

In deze kernvisie is het oplossen van hierboven genoemde knelpunten in de woningvoorziening prioriteit voor de komende vijf jaar. Het vormt immers een basisvoorwaarde voor alle overige plannen. Wanneer wonen onbetaalbaar wordt of wanneer er geen voldoende woningen beschikbaar zijn voor de huidige inwoners en volgende generaties, verliest Opperdoes de komende tien jaar het eigen karakter en verwordt het tot een 'slaapdorp', zo vrezen wij.

- Alleen met inbreilocaties komen er onvoldoende betaalbare (sociale) huur of koopwoningen beschikbaar, omdat bovengenoemde projectontwikkelaars en gemeente blijken te kiezen voor het duurdere woningsegment.
- Vasthouden aan het huidige beleid van beperkte groei van het aantal woningen is niet houdbaar, gezien de toestroom van migranten en de verschuiving in de leeftijdsopbouw naar meer senioren en ook meer alleenstaanden.
- Vanwege bovenstaande argumenten vragen we de gemeente Medemblik om het bestemmingsplan voor Opperdoes aan te passen met uitbreidingslocaties, waar minimaal 50 procent van de woningen valt in de categorie (sociale) huur en koopwoningen met hypotheekgarantie.
- De onrendabele top van de exploitatie kan door de Provincie Noord-Holland worden vergoed met voor dit doel in de rijksbegroting beschikbaar gestelde fondsen ter stimulering van de bouw van betaalbare (sociale) huur- en koopwoningen. Hierbij gaat het ministerie van Wonen uit van minimaal 2/3 betaalbare woningen.
- We willen dit realiseren in goed overleg met woningbouwstichting De Woonschakel, particuliere grondeigenaren en projectontwikkelaars, gemeente Medemblik en Provincie Noord-Holland.





VERKEER EN VERKEERSVEILIGHEID

In dit hoofdstuk kijken wij eerst naar de diverse vormen van verkeer waar Opperdoes mee te maken heeft en de daarvoor beschikbare (vaar)wegen. Vervolgens wordt een analyse gemaakt van het effect van verkeer op de veiligheid van de bewoners, waarbij rekening wordt gehouden met de meest kwetsbare verkeersdeelnemers zoals ouderen, gehandicapten en kinderen. Tenslotte wordt er gekeken naar de kwaliteit en het onderhoud van de wegen en het aspect handhaving bij overtreding van verkeersregels. Het hoofdstuk wordt afgerond met een evaluatie van de huidige verkeerssituatie en een conclusie ten behoeve van de kernvisie.

VERKEERSVORMEN

Bestemmingsverkeer

Dit zijn de verkeersbewegingen van bewoners of hun bezoekers in het dorp en uitgaand/inkomend bijvoorbeeld woon/werk of bestemmingen elders. Het verkeer is zowel gemotoriseerde personenauto's, bussen, bestelauto's, scootmobiel, fiets of lopend al dan niet met een kinderwagen, rollator, of kinderfietsje. In een agrarisch dorp als Opperdoes is een deel van het bestemmingsverkeer agrarisch.

Varend verkeer

Het toegankelijk houden van de vaarwegen is belangrijk voor de identiteit van het dorp en biedt kansen voor recreatie.

Doorgaand verkeer

De druk van doorgaand agrarisch verkeer door Opperdoes is groot omdat er nog geen omleidingsroute beschikbaar is. Veel landbouwverkeer vanuit de Wieringermeer richting de Streek gebruikt de route Almersdorperweg, Nieuweweg en vervolgens Almereweg naar de rotonde Markerwaardweg. Pas daar kan dit verkeer naar de parallelweg langs de Markerwaardweg.

VISIE OP VERKEERSVEILIGHEID

Veiligheidsaspecten van verkeer zijn goede en veilige, zo veel mogelijk doorlopende trottoirs, verwijderen en handhaven op storende begroeiing, veilige oversteekplaatsen, verlichting en snelheidsbeperkende maatregelen. Zowel hardrijders als het agrarisch verkeer geven zorgen. Er is onder de inwoners een duidelijke meerderheid voor 30 km per uur met handhaving.

Een omleidingsroute voor agrarisch verkeer heeft hoge prioriteit. Er lopen al jaren besprekingen tussen gemeente en provincie. Recentelijk is er een brief van de gemeente Medemblik, belangenorganisatie LTO en dorpsraad naar de provincie verzonden om nogmaals aandacht te vragen voor de omleidingsroute.

De fiets- en wandeloversteek Markerwaardweg - Medemblikkerpad wordt als gevaarlijk ervaren. Het is vanwege het voorkomen van ongelukken een prioriteit hier het lopend jaar een oplossing voor te vinden.



SOCIALE VEILIGHEID

Sociale veiligheid is geen structurele zorg, zo blijkt uit de enquête en dorpsraadpleging.

Er is sprake van enige overlast door jeugd, maar daarbij wordt ook vastgesteld dat er voor de jeugd onvoldoende voorzieningen zijn om zich te vermaken. Dit punt wordt meegenomen in het hoofdstuk voorzieningen.

Voldoende verlichting (op sommige plekken), toezicht en handhaving worden genoemd als aandachtspunten.

Sociale veiligheid heeft in onze visie een duidelijke relatie met welzijn, de woonsituatie en omgeving. Deze aspecten komen in het volgende hoofdstuk nader aan de orde komen en leiden tot een integrale visie.

WELZIJN

Hiervoor is al besproken dat het onderwerp welzijn nauw verbonden is met de woonsituatie en veiligheid. In dit hoofdstuk wordt het verband tussen zorg en welzijn gelegd.

In de enquête is gepeild hoe de bewoners denken over zorg- en hulpvragen.

Hieronder de belangrijkste punten:

- De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) en de gemeente lijken bij een ruime meerderheid van de bevolking geen duidelijke rol te spelen. Men weet niet waar men wat moet aanvragen.
- Hetzelfde geldt voor thuiszorg en hulpmiddelen.
- Ouderen geven aan zich soms eenzaam te voelen.
- Over alcohol- en drugspreventie heeft een ruime meerderheid geen mening of vindt dit niet van toepassing.
- Een gezonde omgeving en milieu wordt belangrijk gevonden. Voorzieningen zoals een parkje met bomen, meer mogelijkheden voor jong en oud om in het eigen dorp te kunnen recreëren en met de hond te wandelen, kunnen bijdragen aan het gevoel van welzijn.

Er zijn soms zorgen over Agriport A7 in verband met de lichtvervuiling van de kassen. Zorg is er ook over de stortplaats van HVC. Er is een wens tot meer transparantie over welke stoffen er bij HVC worden gestort en waar de stank vandaan komt.

Er zijn voor de langere termijn zorgen die duidelijk verband staan met de woonsituatie en de voorzieningen in het dorp. De effecten daarvan hebben invloed op het welzijn in Opperdoes. Het relatief lage gemiddelde inkomen per huishouden, in combinatie met recente stijging van de prijzen voor levensonderhoud en energie, kan eveneens bedreiging gaan vormen voor het welzijn.

Het is volgens ons belangrijk het welzijn van alle bevolkingsgroepen nauwkeurig te volgen. De Dorpsraad zal hier via haar vertegenwoordigers in de gemeenschap van Opperdoes hoge prioriteit aan blijven geven. Uiteraard in nauwe samenwerking met de gemeente Medemblik en maatschappelijke organisaties.





VOORZIENINGEN

De visie is erop gericht onderstaande voorzieningen in stand te houden en recentelijk vervallen voorzieningen, door de sluiting van verzorgingshuis 'Almere' en het stoppen van de supermarkt, te compenseren.

- Dorpshuis met gymzaal
- School
- Voetbalvelden
- Sportaccommodaties
- Ruimte voor cursussen en ouderenmiddag en fitness*
- Huisvesting fysiotherapie, pedicure*
- Voorziening voor maaltijdservice senioren*
- Huisvesting bibliotheek en kapsalon voor senioren*
- Winkel met postkantoor, geldautomaat*
- Afhaalpunt medicijnen en bloedprikpunt Diagnostisch Centrum West-Friesland*
- Aula faciliteit*
- Jeugdvoorzieningen, zoals skatebaan/pannaveldje en activiteiten, thuiswerkplekken
- Groenvoorziening (parkje met bomen) met fitness gelegenheid
- Hondenspeelveld

Overige voorzieningen voor senioren:

De sluiting van het verzorgingshuis 'Almere' en het stoppen van de supermarkt (beide in 2021) zijn een directe aanleiding voor het ontwikkelen van een visie, omdat op deze locaties een aantal voorzieningen (hierboven met * aangegeven) waren gehuisvest. Bovengenoemde voorzieningen zijn essentieel voor de leefbaarheid van ons dorp en maakt de ontwikkeling van een visie urgent.

Als deze voorzieningen elders in Opperdoes kunnen worden gehuisvest, maakt een ruime meerderheid van de inwoners daar zeker gebruik van.

Inmiddels zijn er alternatieven gevonden voor de volgende voorzieningen:

- Afhalen medicijnen: bij het kantoor van Toebak Financieel Dienstverleners tegenover het voormalig verzorgingshuis 'Almere' (voorheen in het verzorgingshuis).
- Aula c.q. rouwcentrum: is recentelijk gevestigd in de Dorpskerk (voorheen bij verzorgingshuis).



DUURZAAMHEID

Voor de bewoners is een woning met een laag energiegebruik en het zelf opwekken van energie belangrijk. Uit de enquête blijkt dat er een ruime meerderheid van de inwoners pleit voor laag energieverbruik en zelf energie wil opwekken. Opperdoes behoort niet tot de 'kanswijken' van de gemeente Medemblik waar men direct van het gas afgaat.

Onze visie is dat duurzame bronnen zoals waterstof via het bestaande gasleidingennet en ook geothermie (aardwarmte) een rol gaan spelen. Aansluiting op de ECW-aardwarmte centrale in de Wieringermeer is hierbij een optie om verder te onderzoeken.

In het dorp zijn zonneweides en/of windmolens ongewenst. Op bestaande daken zijn er nog genoeg mogelijkheden om zonnepanelen te leggen.

Er zijn parkeerplekken met openbare laadpalen nodig voor het opladen van elektrische auto's. Als dorpsraad staan wij open voor duurzaamheid en gaan we graag in gesprek met de gemeente en betreffende energieleveranciers.

DORPSRAAD EN BEWONERS

De dorpsraad van Opperdoes is officieel bij de Kamer van Koophandel en notaris geregistreerd als Stichting Dorpsraad Opperdoes.

WAAROM EEN DORPSRAAD?

Wij lezen en horen steeds vaker dat de afstand tot bestuurders en inwoners groter wordt. Met de dorpsraad willen wij deze afstand verkleinen.

Dit kunnen wij ons inziens bereiken door de volgende punten;

- Gemeentelijke ontwikkelingen over Opperdoes laten lopen via de dorpsraad.
- Een adequate aanpak van de dorpsraad naar de gemeente Medemblik.
- Een snelle bevestiging vanuit de gemeente Medemblik naar de dorpsraad.
- Sturen vanuit het college naar de ambtenaren en politiek zodat zij dorpsraden actief meenemen in gespreken en besluitvorming zodat burgerparticipatie ook een gezicht krijgt.
- Info vanuit de dorpsraad naar de bewoners.
- Een positieve kijk naar de toekomst, denken in kansen.

VOOR WIE IS DE DORPSRAAD ER?

Wij zijn er voor het algemeen belang van de kern van Opperdoes en niet voor het individuele belang voor één persoon. De kernvisie zien wij als een 'levend' document, waaraan tussentijds geschaafd kan worden. Samen staan wij sterker, mede door inbreng van de bewoners van Opperdoes, is deze kernvisie tot stand gekomen.



DE STIP AAN DE HORIZON

De uitkomst van de enquête en de vele suggesties die zijn gedaan tijdens de dorpsraadpleging hebben er overduidelijk gezorgd voor een hoofdlijn in deze kernvisie voor ons dorp Opperdoes. Hieronder een samenvatting.

WONEN

Er is grote behoefte aan betaalbare starterswoningen, appartementen voor jongeren, woningen voor senioren en leeftijdsbestendige woningen voor eigen inwoners. De woningbehoefte is algemeen en betreft zowel (sociale) huur als vrije sector. Er is behoefte aan doorstroming van ouderen om woningen voor de jongeren vrij te maken. Ouderen moeten in het dorp kunnen blijven wonen.

Opkopen van woningen voor arbeidsmigranten scoort niet goed.

VEILIGHEID

De verkeersveiligheid geeft aanleiding tot zorgen, zowel hardrijders als het agrarisch verkeer. Er is een duidelijke meerderheid voor 30 km per uur met handhaving en een omleidingsroute voor doorgaand agrarisch verkeer.

Verder worden er opmerkingen gemaakt over onveilige, niet goed onderhouden en niet doorlopende trottoirs, slechte verlichting, storende begroeiing, parkeren op de stoep, geen handhaving. Een bruikbare suggestie is het verbinden van de trottoirs.

De fiets- en voetgangersoversteek Markerwaardweg - Medemblikkerpad wordt als gevaarlijk ervaren. Er lopen gesprekken met gemeente en provincie om snel een oplossing te vinden. Sociale veiligheid is geen directe zorg. Er is sprake van enige overlast door jeugd, maar daarbij wordt ook vastgesteld dat er voor de oudere jeugd onvoldoende voorzieningen zijn om zich op het dorp te vermaken.

WELZIJN EN VOORZIENINGEN

Over het algemeen weten de inwoners sectoren in de gezondheidszorg goed te vinden, maar WMO en de gemeente spelen hier geen duidelijke ondersteunende rol.

Het wegvallen van de voorzieningen door de sluiting van het verzorgingshuis 'Almere' is een behoorlijke aderlating voor het dorp. Alternatieven voor de in het verzorgingshuis gecreëerde voorzieningen zijn belangrijk.

Het behouden van de school, de voetbalvelden en het dorps huis met gymzaal is essentieel.

Over de supermarkt was men tevreden en winkels worden belangrijk gevonden, maar toen was de sluiting van de Spar nog niet bekend. Het spoedig vervangen van de winkelvoorziening en daarmee verbonden voorzieningen (zoals geldautomaat en postagentschap) is essentieel.

Het dorps huis 'Torenschouw' wordt door een meerderheid belangrijk gevonden, maar wordt niet frequent bezocht. Jongeren geven in ruime meerderheid aan het dorps huis niet te gebruiken. Er is behoefte aan meer gezelligheid voor jong en oud.

Er is behoefte aan een park met bomen, waar je kunt recreëren, wandelen, spelen en je hond uitlaten. Suggestie: Keuningspad en waterberging De Skoot.

Het dorp Opperdoes mag mooier en gezelliger worden met winkels, een terras, snackbar ook voor passanten. De totale indruk kan ook beter. Bijvoorbeeld door door plekken voor de vuilcontainers en het tegengaan van verloedering van tuinen.

Opperdoezers ontmoeten elkaar tijdens de sport, in de kerk, veel bij georganiseerde activiteiten en op de buurt onder elkaar. Daarom zijn de bovengenoemde voorzieningen en voldoende betaalbare woningen essentieel. Als het huidige beleid, met alleen inbreilocaties, niet wordt gewijzigd met uitbreidingsmogelijkheden, dreigt Opperdoes een 'slaapdorp' te worden.



CONCLUSIE

De kernvisie concentreert zich op onderstaande prioriteiten:

1. Voldoende en betaalbare (sociale) huur- en koopwoningen voor starters en senioren.
Er wordt hierbij gekeken naar inbreilocaties in het dorp en naar de mogelijkheid van een uitbreidingslocatie vanaf De Balk (Kluiten-zuid) tot de Oude Stiek.
2. Bestemmingsplan wijzigen volgens op dat moment van toepassing zijnde landelijke normen met locaties voor uitbreiding in de betaalbare (sociale) huur en koop met hypotheekgarantie.
3. De beschikbaarheid van bestaande essentiële voorzieningen zoals school, dorpshuis met gymzaal en voetbalvelden zeker stellen.
4. De winkel en de faciliteiten met name voor senioren, die zijn weggefallen met de sluiting van het verzorgingshuis 'Almere', terugbrengen eventueel op alternatieve locaties.
5. Instellen en handhaving van algemeen 30 km/uur, omleiding van agrarisch verkeer en veilige goed verlichte en aaneengesloten trottoirs die toegankelijk zijn zonder obstakels zoals groen, containers en auto's.
6. Veiligheid van de voetgangers- en fietsersoversteek vanuit Opperdoes over de Markerwaardweg naar het Medemblikkerpad verbeteren.
7. De gezelligheid van het dorp en dorpshuis verbeteren; ook door tegengaan van 'verloedering' in sommige buurten.
8. Een groenvoorziening creëren om te spelen en te recreëren bijvoorbeeld in een parkje met bomen.
9. Voorzieningen voor de (oudere) jeugd om zich op het dorp te vermaken.
10. Aansluiting op de ECW-aardwarmte centrale in de Wieringermeer is een optie om verder te onderzoeken.

Naast bovenstaande zijn er nog vele goede suggesties gedaan op de enquêteformulieren en via de dorpsraadpleging. Deze verdienen het om verder te worden onderzocht op haalbaarheid en vervolgens tot budgettering, planning en realisatie in overleg met de gemeenteraad van Medemblik en de gemeente Medemblik.

COLOFON

Deze kernvisie is gemaakt door Stichting Dorpsraad Opperdoes.

Foto's: Albert Stam

Januari 2023

Aan deze kernvisie is (mee)geschreven door: Piet Boersma en Dirk Jan Vos

www.dorpsraadopperdoes.nl



Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Opperdoes: Verseon snelkoppeling; Zaak: 2268047
Datum: maandag 17 juni 2024 13:22:00
Bijlagen: [Zaak- 2268047.coe](#)

Hoi,

5.2

De brief is ook aan GS gericht dus er moet een antwoord komen.

Er is al veel werk verricht door de dorpsraad; vast met hulp van de ontwikkelaar. Zowel de dorpsraad als de ontwikkelaar spreken in vanavond.

Ze vragen 200 woningen, op een dorp waar nu ongeveer 2.000 mensen wonen. 5.2

Zullen we na de staten eens kijken naar de advisering over dit onderwerp? We moeten reageren richting de dorpsraad; maar we hebben nog geen contact met de gemeente gehad. Dat maakt het dan wel weer complex, zeker gezien de discussie bij Esther aan tafel vanmorgen.

Groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Opperdoes/ Soppediep
Datum: dinsdag 23 juli 2024 12:34:56

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 24 juni 2024 10:24
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Opperdoes/ Soppediep

Ben je al op de staf geweest?
Sorry, lees het nu pas. We zaten bij Esther.
Er is ambtelijk contact geweest over Opperdoes.

Groet, 5.1.2e

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 24 juni 2024 09:12
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e
5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: Opperdoes/ Soppediep

Ha collega's,

Bij Jelle ligt de uitnodiging om een keer te praten met VBM over de ontwikkeling van Soppediep (Opperdoes Zuid). Wij hebben voorgesteld dat Esther dit dossier oppakt omdat het een maatwerk-vraagstuk is. Zijn wij ambtelijk al met Medemblik in gesprek over deze ontwikkeling? En de ontwikkelaar? En hebben we ons ambtelijk al eens een mening gevormd. Er ligt inmiddels een rapportje van Vollmer & Partners en er waren in de commissie ook insprekers (dorpsraad, die voor deze ontwikkeling pleit).

5.2 Persoonlijke beleidsopvattingen

Ik hoor/ lees graag even van jullie!

Groet,
5.1.2e

5.1.2e

Plv. sectormanager Ruimtelijke Strategie en Opgaven (RSO)

T 06 5.1.2e

E 5.1.2e@noord-holland.nl

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl



Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
5.1.2e
Onderwerp: Re: Beschermd landschap en vogelweideleefgebied
Datum: dinsdag 25 juni 2024 10:50:50

Nog een aanvulling:

We hebben helemaal geen harde begrenzing voor habitat weidevogels. Het is indicatief op een kaart aangegeven en onderdeel van het BPL. We maken geen aparte kaarten met het habitat. Als je er toch iets mee wil, zou dat uit de kaart moeten blijken, een specificeren binnen het vlak bpl en NNN. Even nadenken over de vormgeving. @5.1.2e = 5.1.2e heb jij een idee?

Ook handig dus om NNN op de kaart te zetten.

Ik snap de wens wel om het zichtbaar te krijgen. Ik vind het ook lastig op dit moment om het weidevogelkerngebied te achterhalen. Dus ik zou wel iets willen voor de hele provincie waaruit dat in een keer duidelijk wordt.

Is het habitat voor weidevogels of weidevogelkerngebied?

Wat is het doel van deze kaart?

Zet je er voor de zekerheid een disclaimer bij? Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Groet,
5.1.2e

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verstuurd: dinsdag, juni 25, 2024 9:02:06 a.m.
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e
5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e
5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>;
5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e
5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: Beschermd landschap en vogelweideleefgebied

Hi,

Ik heb een kaart laten maken van BPL en vogelweideleefgebied. Daar die integratie van kaarten online niet te vinden is. @5.1.2e we gaan met GS op 2 juli dus langs Hoogwoud Oost en Opperdoes Zuid (BPL).

Hartelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Opperdoes/ Soppediep
Datum: dinsdag 23 juli 2024 12:39:15

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 24 juni 2024 10:26
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Opperdoes/ Soppediep

Oja, eerste snelle ambtelijke mening is niet meewerken omdat op 600 m een locatie kan worden gebouwd aan Medemblik (niet in BPL). Lijkt me logischer als ze daar de ambtelijke capaciteit op zetten.

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 24 juni 2024 09:12
Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e
5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: Opperdoes/ Soppediep

Ha collega's,

Bij Jelle ligt de uitnodiging om een keer te praten met VBM over de ontwikkeling van Soppediep (Opperdoes Zuid). Wij hebben voorgesteld dat Esther dit dossier oppakt omdat het een maatwerk-vraagstuk is. Zijn wij ambtelijk al met Medemblik in gesprek over deze ontwikkeling? En de ontwikkelaar? En hebben we ons ambtelijk al eens een mening gevormd. Er ligt inmiddels een rapportje van Vollmer & Partners en er waren in de commissie ook insprekers (dorpsraad, die voor deze ontwikkeling pleit).

Jelle wil een aantal dossiers dadelijk even in zijn staf bespreken, dus ik ben op zoek naar wat context. Graag eventuele aanvullende info ook opnemen in onze lijst....

Ik hoor/ lees graag even van jullie!

Groet,
5.1.2e

5.1.2e

Plv. sectormanager Ruimtelijke Strategie en Opgaven (RSO)

T 06-5.1.2e
E 5.1.2e@noord-holland.nl

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl



Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: Overleg gemeente Medemblik inzake BPL woningbouw Opperdoes-Zuid
Datum: donderdag 25 april 2024 13:32:41
Bijlagen: [image007.jpg](#)
[image008.jpg](#)
[image009.png](#)
[image010.png](#)
[image011.png](#)
[image012.png](#)
[image013.jpg](#)

Ha 5.1.2e

Wat is de reden en het doel van dit gesprek en is het nodig dat één van ons nu al aansluit? Deze ontwikkeling past niet binnen de regels en ik zie vooralsnog geen reden/onderbouwing om hier 200 woningen te bouwen.

Groeten,

5.1.2e

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 25 april 2024 13:03

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e

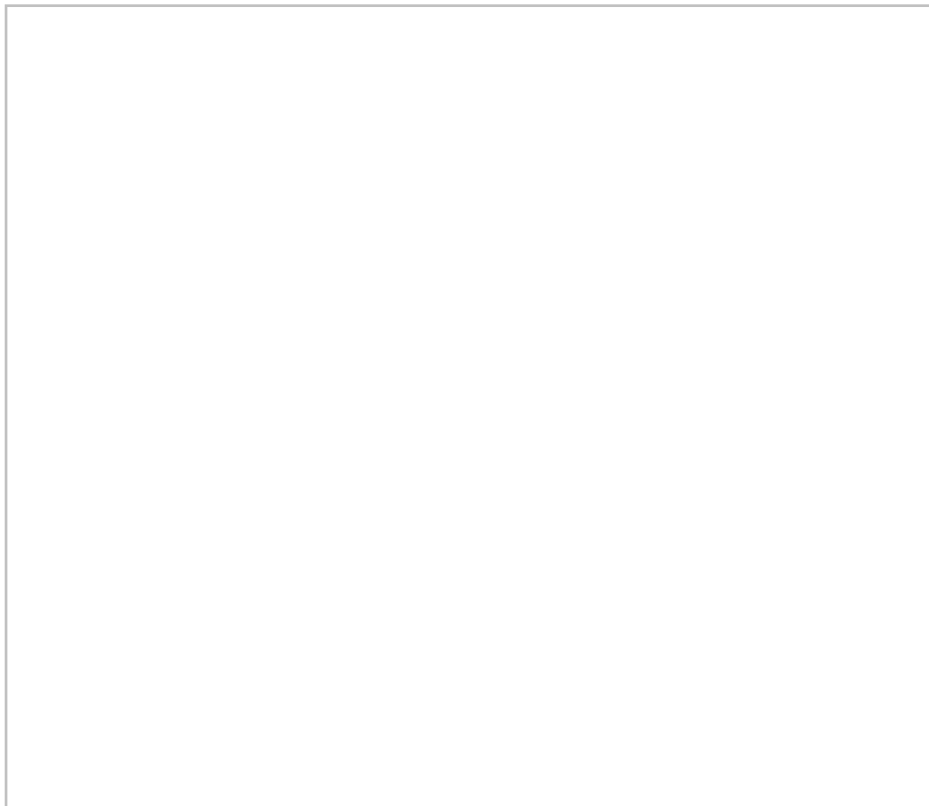
5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: FW: Overleg gemeente Medemblik inzake BPL woningbouw Opperdoes-Zuid

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e

Zie onderstaande mail van gemeente Medemblik. Ze willen met ons in overleg over een locatie bij Opperdoes-Zuid dat in BPL Abbekerk ligt. Er is daar i.i.g. sprake van Openheid. Geen Habitat voor Weidevogels.

De ontwikkeling is omvangrijk met 200 woningen. De locatie is niet op een kaartje aangeleverd door de gemeente. Ik ben zelf in het kadaster gedoken en vermoed dat het om de rood "omcirkelde" locatie het gaat.



Mijn vraag aan jullie is wie er van jullie mee kunnen naar het overleg?

Wat mij betreft mag dat via Teams gaan.

Ik verneem graag jullie reactie.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

(M) +315.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e@medemblik.nl>

Verzonden: donderdag 25 april 2024 11:15

Aan: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e <5.1.2e@medemblik.nl>

Onderwerp: Overleg gemeente Medemblik inzake BPL woningbouw Opperdoes-Zuid

Beste 5.1.2e

Ik zal mij even voorstellen, ik ben 5.1.2e een collega van de gemeente Medemblik.

Wij (mijn collega 5.1.2e en ondergetekende) zouden graag met jou rond de tafel willen om een vraagstuk inzake

BPL te bespreken. Bij de ontwikkeling van de locatie Opperdoes-Zuid lopen wij tegen het BPL aan. Het is een locatie gelegen aan de rand van de kern Opperdoes, waar wij graag met een ontwikkelaar de ruimte willen bieden aan een bouwproject voor de bouw van een kleine 200 woningen. Deze woningen zijn nodig om een bijdrage te kunnen leveren aan de gemeentelijke taakstelling voor de woningbouw die onze gemeente op zich heeft genomen en de evenredige verdeling van deze woningen over de kernen. Het plan zal gefaseerd uitgevoerd worden over de periode voor de komende 10 jaar.

Graag willen wij met jou bespreken over hoe wij een modus kunnen vinden tussen het BPL en de bouw van de benodigde woningen binnen onze gemeente en de kern Opperdoes in het bijzonder.

Ik lees/ hoor graag van jou.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Gemeente Medemblik

Telefoon: 06-5.1.2e
Bezoekadres: Dick Ketlaan 21, 1687 CD Wognum
Post: Postbus 45, 1687 ZG Wognum



Wij werken op afspraak

Maak een afspraak via <https://medemblik.mijnafspraakmaken.nl>

Van: 5.1.2e
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Terugkoppeling en actielijst Woondealversnellingsstafel NHN (mei 2024)
Datum: dinsdag 23 juli 2024 12:42:56
Bijlagen: [image001.png](#)

Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 6 juni 2024 16:00

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Terugkoppeling en actielijst Woondealversnellingsstafel NHN (mei 2024)

Hallo allemaal,

Het klopt dat deze actie op het Westfriese Bouwberaad is geagendeerd richting de Versnellingsstafel NHN. Iedereen (gemeenten en markt) mag hier punten en projecten agenderen. In dit geval is de agenda erg laat tot stand gekomen (zodat er niet integraal afgestemd kon worden) en daarover is iedereen het eens dat dit in het vervolg anders voorbereid moet worden.

Terugkomend op deze actie: de gemeente wil hier graag wat mee, dus de conclusie is dat we daarover gaan afstemmen. Dit is toevallig één specifiek voorbeeld van de kansen die gemeenten zien om te bouwen in BL die is uitgelicht, vandaar ook de relevantie om te bespreken op de versnellingsstafel. Er is al meegegeven dat de uitwerking van de kaders voor maatwerk nog moeten worden vormgegeven.

Toevallig heeft 5.1.2e vanochtend met team Wonen afgestemd over "Meer ruimte voor wonen in BL". Dus het proces en de lijn hiervoor is duidelijk.

@5.1.2e laten wij hier apart verder over afstemmen.

Vriendelijke groeten,

5.1.2e

M 06 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 6 juni 2024 11:24

Aan: 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Terugkoppeling en actielijst Woondealversnellingsstafel NHN (mei 2024)

Hoi 5.1.2e,

Uit de Actielijst Woondealversnellingsstafel NHN 29 mei 2024 haal ik dat is afgesproken:

5. Medemblik overlegt met PNH over maatwerkoplossingen buitengebied BL in Opperdoes. Actiehouder(s): Gemeente Medemblik, RO-adviseur PNH

Deze afspraak is buiten mij om gemaakt (het plan is 1 voor 12 op de agenda gekomen), hierover heb ik ook het overleg met 5.1.2e en vandaag ook besproken met 5.1.2e

5.1.2e houdt het lijstje met maatwerk-initiatieven in BL bij, dit initiatief kan daar nu ook op.

@5.1.2e : graag overleg wat we met deze actie gaan doen en communiceren met de gemeente.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

(M) +3165.1.2e

Van: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 6 juni 2024 10:28

Aan: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>; 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>; 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>;

5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>; 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>; 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>;

5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>; 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

Onderwerp: RE: Terugkoppeling en actielijst Woondealversnellingsstafel NHN (mei 2024)

@5.1.2e ?

Provincie en gemeente
Medemblik onderzoeken
maatwerkoplossingen voor
bouwen in BPL om woningbouw
op de locatie Opperdoes Zuid
mogelijk te maken.



Van: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 6 juni 2024 10:25

Aan: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>; 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>; 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>;

5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>; 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>; 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>;

5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>; 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

Onderwerp: FW: Terugkoppeling en actielijst Woondealversnellingsstafel NHN (mei 2024)

Hallo West-Friese collega's,

Hierbij nog een aanvulling op mijn mails over het Bouwberaad West-Friesland en de Versnellingsstafel NHN.

Vriendelijke groeten,

5.1.2e

M 065.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>



Van: 5.1.2e <[redacted]@noord-holland.nl>

Verzonden: donderdag 6 juni 2024 09:16

Onderwerp: Terugkoppeling en actielijst Woondealversnellingsstafel NHN (mei 2024)

Beste samenwerkingspartner van de Versnellingstafel NHN,

Afgelopen week vond in Haarlem de NHN Versnellingstafel plaats.

Bijgevoegd vindt u:

- Terugkoppeling middels de opgehaalde acties
- De drie presentaties die door de deelregio's zijn gegeven.
- * Notitie aangaande Vergunningstraject tijdens Raad van State procedure (vanuit Versnellingstafel MRA)

* = Als advies bij een casus heeft Kernteam Versnellingstafels onderzoek gedaan naar mogelijkheden om comfort te bieden aangaande leges, wanneer mogelijk een planologisch besluit vernietigd kan worden door de RvS. **Gezien de resultaten niet enkel relevant zijn voor de aangedragen casus, worden de gevonden oplossingsrichtingen gedeeld.**

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Sector Ruimtelijke ontwikkeling

M 31 (0)65.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

