

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2 5.1.2e
Sent: Mon 3/17/2025 2:16:33 PM
Subject: FW: Schriftelijk verzoek BL
Received: Mon 3/17/2025 2:18:17 PM
[Schriftelijk verzoek ontheffing Beschermd Landschap 17-03-2025.pdf](#)
[250227 Stedenbouwkundige verkenning Soppediep Opperdoes \(1\).pdf](#)

Beste 5.1.2e ,

Hierbij het schriftelijke verzoek van onze gemeente voor een ontheffing van het BL in Opperdoes.
Heb je al enig idee hoe dit nu verder opgepakt wordt? Wanneer we een reactie kunnen verwachten?

Met vriendelijke groet,

5.1.2 5.1.2e
5.1.2e - gemeente Medemblik
5.1.2e

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Tue 7/1/2025 1:40:14 PM
Subject: Raadsinformatiebrief naar college
Received: Tue 7/1/2025 1:43:06 PM
[Informatienota Voortgang realiseren woningbouw in Beschermd Landschap.pdf](#)

Goedemiddag 5.1.2e en 5.1.2e ,

Even ter informatie. De brief in de bijlage wordt volgende week door het college behandeld.
Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Gemeente Medemblik
Werkdagen: maandag t/m donderdagochtend

Telefoon: (0229) 856000
Bezoekadres: Dick Ketlaan 21, 1687 CD Wognum
Post: Postbus 45, 1687 ZG Wognum



Informatienota raad

Zaaknummer	Z-25-568710
Documentnummer	DOC-25-1069660
Van	College
Datum	26 juni 2025
Onderwerp	Informatienota: Voortgang realiseren woningbouw in Beschermd Landschap



Ter informatie

Kennis nemen van:

Voortgang realiseren woningbouw in Beschermd Landschap.

Aanleiding

Op 11 maart 2025 heeft het College van B&W besloten om een schriftelijk verzoek aan de Provincie Noord-Holland te versturen met de oproep om medewerking te verlenen aan een (grootschalige) woningbouwontwikkeling in het Beschermd Landschap. Het betreft het ontwikkelen van het project 'Soppediep' te Opperdoes. In het schriftelijke verzoek, gericht aan Gedeputeerde Staten, wordt de Provincie verzocht om gezamenlijk met de gemeente te komen tot een maatwerkvoorstel om de woningbouwlocatie Soppediep te kunnen ontwikkelen.

Het realiseren van een grootschalige woningbouwontwikkeling in Beschermd Landschap is mogelijk wanneer dit bijdraagt aan de leefbaarheid, vitaliteit en de voorzieningen van de kern waar gebouwd wordt. In de kern Opperdoes dienen zich, op de herontwikkeling van de supermarkt na, zich geen andere binnenstedelijke woningbouwlocaties van omvang meer aan. De ontwikkeling van het project Soppediep is dus van groot belang voor de kern Opperdoes. Het is nu aan Gedeputeerde Staten om een principebesluit te nemen over de maatwerklocatie. Dit houdt in dat vanuit de Provincie wordt aangegeven of het kansrijk is om verder te gaan met de uitwerking van de plannen.

In het kader van dit schriftelijke verzoek heeft op vrijdag 20 juni jl. een werkbezoek plaatsgevonden van de gedeputeerde Esther Rommel aan onder andere het Beschermd Landschap in Opperdoes. Hier is de locatie Soppediep besproken. Deze ontwikkeling kan op grond van de Provinciale omgevingsverordening (POV) dus niet worden gerealiseerd. Sinds begin dit jaar heeft de Provincie de mogelijkheid gegeven om in bijzondere gevallen meer dan 25 woningen te kunnen bouwen in Beschermd Landschap door het toepassen van maatwerk. Voor de locatie Soppediep willen wij (zoals aangegeven) van deze mogelijkheid gebruik maken.

Kernboodschap

Door de gedeputeerde Esther Rommel is tijdens het werkbezoek uitgesproken dat de Provincie bereid is om samen met de gemeente Medemblik dit maatwerktraject in te gaan voor het project Soppediep. Echter is tijdens het werkbezoek ook door de gedeputeerde de wens uitgesproken om



maatwerkverzoeken binnen het Beschermd Landschap (BL) niet afzonderlijk, maar in samenhang te benaderen. Dit om recht te doen aan de integrale ruimtelijke kwaliteit en de uiteenlopende belangen die in het gebied spelen.

De gemeente stelt derhalve op korte termijn een totaaloverzicht op van de bij ons bekende initiatieven in het Beschermd Landschap. Om alle relevante initiatieven mee te kunnen nemen in dit integrale verzoek zullen wij ook zo veel als mogelijk bij initiatiefnemers inventariseren of zij nog plannen voor woningbouw hebben binnen het BL. Alleen wanneer zij hun plannen kenbaar maken kunnen zij worden meegenomen in het overzicht dat richting provincie zal worden opgesteld.

In overleg met de provincie gaan wij hierna een integraal maatwerkverzoek opstellen en indienen bij de provincie Noord-Holland. Dit verzoek omvat alle in goed overleg en naar verwachting kansrijke initiatieven binnen het BL in gemeente Medemblik. Het doel is om te komen tot een afgewogen en gebiedsgerichte beoordeling van de mogelijkheden voor ontwikkeling.

Om in aanmerking te komen voor maatwerk, moet een formeel traject worden doorlopen. Dit begint met een schriftelijk verzoek aan de provincie om een maatwerktraject te starten. Een team van specialisten beoordeelt vervolgens het verzoek. Daarna besluiten Gedeputeerde Staten of het plan kansrijk is en verder uitgewerkt kan worden. Dit proces neemt naar verwachting ongeveer een jaar in beslag. Gedeputeerde Staten leggen eventuele plannen hierna voor aan Provinciale Staten en nemen uiteindelijk het besluit.

Maatwerk is geen regulier beleid is en ook niet als zodanig is opgenomen in de Omgevingsverordening. Het gaat nadrukkelijk om een proces op basis van bestuurlijk overleg.

Consequenties

De Provincie vraagt nu om een integraal verzoek voor alle relevante locaties binnen het BL. Zodra de gemeente dit integrale verzoek voor maatwerk indient bij de Provincie kan het enkele jaren duren voordat wij als gemeente een nieuw verzoek voor maatwerk kunnen doen bij de Provincie. De consequentie hiervan is dat wanneer nieuwe initiatieven voor woningbouw zich voordoen binnen het Beschermd Landschap, deze initiatieven mogelijk dus langere tijd moeten wachten voordat deze opgepakt kunnen worden.

Communicatie

Wanneer het integrale schriftelijke verzoek voor het opstarten van een maatwerktraject bij de Provincie wordt ingediend, zal het College de gemeenteraad hierover informeren.

Vervolg

Het College gaat aan de slag met het opstellen van een integraal schriftelijk verzoek aan de Provincie.

Bijlagen

Bijlage 1: Uitgangspunten en werkwijze maatwerk ten behoeve van woningbouwlocaties in Beschermd Landschap.



To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
Cc: Jeroen Broeders[5.1.2e @medemblik.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @medemblik.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @medemblik.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @medemblik.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Wed 6/11/2025 3:18:56 PM
Subject: Re:
Received: Wed 6/11/2025 3:19:02 PM

Hoi 5.1.2e,

Van de gemeente zijn de gehele afspraak aanwezig:

- Jeroen Broeders, wethouder RO
- 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
- 5.1.2e

Voor een toelichting op Soppediep in Opperdoes schuift aan 5.1.2e, projectleider.

5.1.2e Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Groeten
5.1.2e

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: Tuesday, June 10, 2025 12:02:09 PM
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>; 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>
CC: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp:

Goedemorgen 5.1.2e,

Hebben jullie alle namen van de aanwezigen op 20 juni nog voor ons?
Bedankt alvast.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

5.1.2e

Sector Ruimtelijke Strategie en Opgaven

Tel: 5.1.2e
Houtplein 33
2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl



Aanwezig: ma, di, wo en do

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

To: 5.1.2e Medemblik[5.1.2e @medemblik.nl]; Jeroen Broeders[5.1.2e @medemblik.nl]; 5.1.2e
5.1.2e [5.1.2e @medemblik.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @medemblik.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @medemblik.nl];
5.1.2e [5.1.2e @medemblik.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Tue 6/17/2025 12:49:37 PM
Subject: RE: Belangrijk vraag over afspraak op 20 juni | Bezoek Gedeputeerde Rommel
Received: Tue 6/17/2025 12:49:54 PM

Hoi 5.1.2e ,

De afspraak gaat door!

Jeroen is al bijgepraat.
Jeroen heeft verder de bij de agenda behorende stukken van mij gekregen.

Het bezoek staat gepland van 10.30 -13.00 uur en **start om 10.30 in de Torenschouw, Torenstraat 17, 1674 NE Opperdoes**

- Van de gemeente zijn de gehele afspraak aanwezig:
- Jeroen Broeders, wethouder RO
 - 5.1.2[5.1.2e], 5.1.2e
 - 5.1.2e

- Van de provincie zijn aanwezig:
- Esther Rommel (gedeputeerde)
 - 5.1.2e
 - 5.1.2e
- 5.1.2e en 5.1.2e van het projectbureau zijn op de te bezoeken locaties aanwezig om een toelichting te geven.

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

De agenda ziet er globaal als volgt uit:
10.30 Ontvangst in de Torenschouw en kennismaking
Bespreken huidige begrenzing van het BL-gebied en de beperking die dat geeft voor het kunnen voldoen aan de woningbouwopgave;
11.00 Bezoek op locatie ‘Soppediep’

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e Valt buiten reikwijdte Woo-5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Telefoonnummer: (5.1.2e)

Emailadres: 5.1.2e @ medemblik.nl

Correspondentie: Postbus 45, 1687 ZG Wognum

Bezoek: Dick Ketlaan 21, 1687 CD Wognum

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

Onderwerp: Belangrijk vraag over afspraak op 20 juni | Bezoek Gedeputeerde Rommel

Hoi 5.1.2e,

Gaat deze afspraak door?

Als deze doorgaat hebben jullie verdere informatie of moet ik dit navragen bij 5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Gemeente Medemblik

Telefoon: (0229) 856000

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>

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Tue 6/3/2025 12:11:17 PM
Subject: RE: bezoek gedeputeerde
Received: Tue 6/3/2025 12:11:20 PM

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Spreek je zo!

Met hartelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Aanwezig: ma t/m vrij, wo middag vrij

www.noord-holland.nl

5.1.2e

[@noord-holland.nl](mailto:5.1.2e@noord-holland.nl)



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

Verzonden: dinsdag 3 juni 2025 11:44

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

Onderwerp: FW: bezoek gedeputeerde

Hoi 5.1.2e, dit is de mail die ik van Medemblik heb ontvangen nog.
Om vanmiddag te bespreken.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

Tel: 5.1.2e
Houtplein 33
2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



Aanwezig: ma, di, wo en do

Van: 5.1.2e @medemblik.nl>

Verzonden: woensdag 14 mei 2025 11:18

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: Jeroen Broeders < 5.1.2e @medemblik.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>; 5.1.2e
< 5.1.2e @medemblik.nl>; 5.1.2e @medemblik.nl>; Secretariaat Medemblik
< 5.1.2e @medemblik.nl>

Onderwerp: RE: bezoek gedeputeerde

Goedemorgen 5.1.2e

Ik heb even contact gezocht met 5.1.2e

Het onderwerp dat wij willen bespreken is de huidige ruime begrenzing van het BL-gebied en de beperking die dat geeft voor het kunnen voldoen aan de woningbouwopgave.

De gemeente onderschrijft het behoud van natuurwaarden, maar daar waar overduidelijk die kernkwaliteiten ontbreken, zou de begrenzing moeten worden aangepast. Hierdoor zou de woningbouwopgave enorm kunnen worden versneld.

De gemeente heeft in dit verband eerder gereageerd op de derde herziening Omgevingsverordening en een zienswijze ingediend op het voorgenomen besluit grensaanpassingen (zie bijlagen). Voor de volledigheid gaat hierbij tevens een kaart van het BL-gebied en bijlage 7 van de Omgevingsverordening, waarop de ligging en omschrijving van de kernkwaliteiten zijn aangegeven.

Na ontvangst willen wij dit onderwerp graag bespreken en vervolgens twee locaties bezoeken waar dit met name speelt, te weten:

- Het plangebied Soppediep in Opperdoes, waar karakteristieke kernkwaliteiten ontbreken (zie hiervoor ook bijlage 7 van de Omgevingsverordening);

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

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

Verzonden: dinsdag 13 mei 2025 15:58

Aan: 5.1.2e @medemblik.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>

Onderwerp: bezoek gedeputeerde

Beste 5.1.2e

Zoals eerder aangekondigd, zal Esther Rommel op 20 juni Gemeente Medemblik bezoeken. Het bezoek staat gepland van 10.30 -13.00 uur. De gedeputeerde zou ook op locatie willen kijken bij Soppediep, Opperdoes. Graag zou ik willen afstemmen over het programma en welke punten jullie willen bespreken. Hoor het graag van jullie.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

Tel: 5.1.2e
Houtplein 33
2012 DE Haarlem



Aanwezig: ma, di, wo en do

Aan dit bericht en eventuele bijlagen kunnen geen rechten worden ontleend. Het Provinciaal Bestuur van Noord-Holland.

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @medemblik.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @medemblik.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Thur 1/30/2025 3:21:55 PM
Subject: RE: Opperdoes-Zuid
Received: Thur 1/30/2025 3:21:59 PM

Goed dat je mailt 5.1.2e . Ik heb ondertussen 5.1.2e bijgepraat over Opperdoes; maar vergat haar jullie contactgegevens door te sturen.
Zij zal iets inplannen, en hierbij heeft ze ook van iedereen de gegevens.
5.1.2e en/of 5.1 5.1.2e zullen tijdens het verlof van 5.1.2e aansluiten.

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>
Verzonden: donderdag 30 januari 2025 16:18
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5. 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>
Onderwerp: RE: Opperdoes-Zuid

Hoi 5.1.2e ,

We hebben elkaar hier enige tijd geleden over gesproken. Kom jij met een datumvoorstel om dit samen door te nemen? Ons college wil al in februari een raadsbesluit nemen, dus als we daar nog bepaalde aspecten in op zouden moeten nemen, hoor ik dat graag. Zou dus fijn zijn als we op niet al te lange termijn (digitaal) om tafel kunnen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2 5.1.2e
5.1.2e – gemeente Medemblik
5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: donderdag 19 december 2024 12:06
Aan: 5.1.2 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>
CC: 5. 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Opperdoes-Zuid

Hoi 5.1.2e ,

Ik had al een mailtje verwacht over Soppediep *
Wat goed is om te weten in dit verband is dat GS een concept-besluit hebben genomen over het maatwerk. Na bespreking in de commissie (13 januari) kan GS een definitief besluit hierover nemen.
De brief hierover moet nog ondertekend worden, maar daarna komen de stukken op de site van de commissie ruimte: [Agenda NoordHolland - Commissie Ruimte maandag 13 januari 2025 18:00 - 23:00 - iBabs Publieksportaai](#) (agendapunt 4a). Nu kan ik het nog niet delen helaas. Zometeen ga ik vakantie vieren, en ben dan pas maandag 6 januari weer op kantoor, dus dit is de snelste weg naar de stukken.
Onderdeel van de stukken zijn de uitgangspunten voor maatwerk. Wellicht vind je hier nog wat aanknopingspunten die je ook in de brief kunt gebruiken.

Fijne dagen!
Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>
Verzonden: donderdag 19 december 2024 09:51
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5. 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Opperdoes-Zuid

Hoi 5.1.2e ,
Hoi 5.1.2e ,

Gefeliciteerd met het besluit van PS voor de nieuwe Omgevingsverordening. Zal veel werk van je in gezeten hebben (en vermoedelijk nu ook nog). Vanuit Medemblik zal er vermoedelijk een verzoek gedaan gaan worden om gezamenlijk als maatwerk het initiatief Soppediep in Opperdoes als kansrijk te zien en de haalbaar te gaan onderzoeken. Wij werken er nu aan om dit verzoek goed te motiveren en dan via het college aan de gedeputeerde te doen. Dit wil ik je vooral even laten weten (zal je niet verbazen) zodat je er niet verrast door wordt. Mocht je nog adviezen hebben wat we hierin mee moeten nemen, hoor ik het graag. Voor straks: prettige kerst!

Met vriendelijke groet,

5.1.2 5.1.2e
5.1.2e - gemeente Medemblik
5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 21 oktober 2024 09:47
Aan: 5.1.2 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>; 5. 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e
< 5.1.2e @medemblik.nl>; 5. 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-
holland.nl>
Onderwerp: RE: Opperdoes-Zuid

Beste 5.1.2e ,

We verwachten besluitvorming over het maatwerk aan het einde van dit jaar, of begin volgend jaar. Ik hoop je hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>
Verzonden: woensdag 9 oktober 2024 13:26
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5. 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e
5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>; 5. 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e
< 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Opperdoes-Zuid

Beste 5.1.2e ,

Is hier ondertussen meer duidelijkheid over? Het is nu medio oktober en we willen vooral aan de slag met projecten om kernen te versterken door woningen te realiseren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2 5.1.2e
5.1.2e - gemeente Medemblik
5.1.2e

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: woensdag 10 juli 2024 14:30

Aan: 5.1 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>; 5.1.2e
< 5.1.2e @medemblik.nl>; 5.1 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-
holland.nl>

Onderwerp: RE: Opperdoes-Zuid

Beste mensen,

In mijn eerdere mail gaf ik aan dat ik jullie voor de zomer zou informeren over de (concept) uitgangspunten voor het toepassen van maatwerk voor woningbouw in BPL. Met deze mail wil ik jullie laten weten dat dit na de zomerperiode zal zijn; naar verwachting medio september.

Ik ga ervan uit dat ik jullie hiermee voldoende heb geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Van: 5.1.2e

Verzonden: donderdag 6 juni 2024 16:38

Aan: 5.1 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>; 5.1.2e
< 5.1.2e @medemblik.nl>; 5.1 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: RE: Opperdoes-Zuid

Beste mensen,

Vanuit de provincie houd ik me bezig met het ontwikkelen van uitgangspunten/voorwaarden voor het maatwerk. Zoals 5.1.2e al aangaf, gaan we ervan uit dat GS voor de zomer invulling geeft aan de maatwerklocaties. Dan kan ik het ook met jullie delen.

Laten we afspreken dat 5.1.2e en/of ik weer bij jullie in de lucht komen nadat GS een besluit heeft genomen over het maatwerk.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e (5.1.2e) 5.1.2e

Beleidsadviseur sector Ruimtelijke Ontwikkeling

T 5.1.2e

M 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl

werkdagen: maandag, dinsdagochtend, woensdag en donderdag



Van: 5.1 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>

Verzonden: woensdag 5 juni 2024 21:20

690373 5.1.2 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>

0007

CC: 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>; 5. 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>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-
holland.nl>

Onderwerp: RE: Opperdoes-Zuid

Dag 5.1.2e ,

Opperdoes-Zuid is inderdaad vanuit Westfrieland 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. 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 , 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
Sector Ruimtelijke ontwikkeling

M 31 (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl



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

Verzonden: woensdag 29 mei 2024 15:03

Aan: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>

CC: 5.1.2e < 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,

5.1.2 5.1.2e
5.1.2e

Gemeente Medemblik

690373

0007

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @medemblik.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tue 2/25/2025 10:54:02 AM
Subject: RE: Soppediep
Received: Tue 2/25/2025 10:54:08 AM

Hallo 5.1.2e ,
Alvast even een kort reactie zonder dat ik de brief heb bekeken: de provincie handelt halfjaarlijks verzoeken af die betrekking hebben op de begrenzing van onze werkingsgebieden. Er bestaat een speciaal formulier om herbegrenzing aan te vragen; dat vind je onder het kopje 'formulieren' op deze webpagina:
https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Projecten/Omgevingswet/Omgevingsverordeningen
Mijn advies is om in ieder geval jullie aanvraag langs die route in te dienen. De aanvraag zou in de eerstvolgend ronde kunnen worden meegenomen. Los daarvan is het de moeite om in de gaten te houden hoe de maatwerkregeling er gaat uitzien.

Groet, 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e
Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkeling
M (5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl



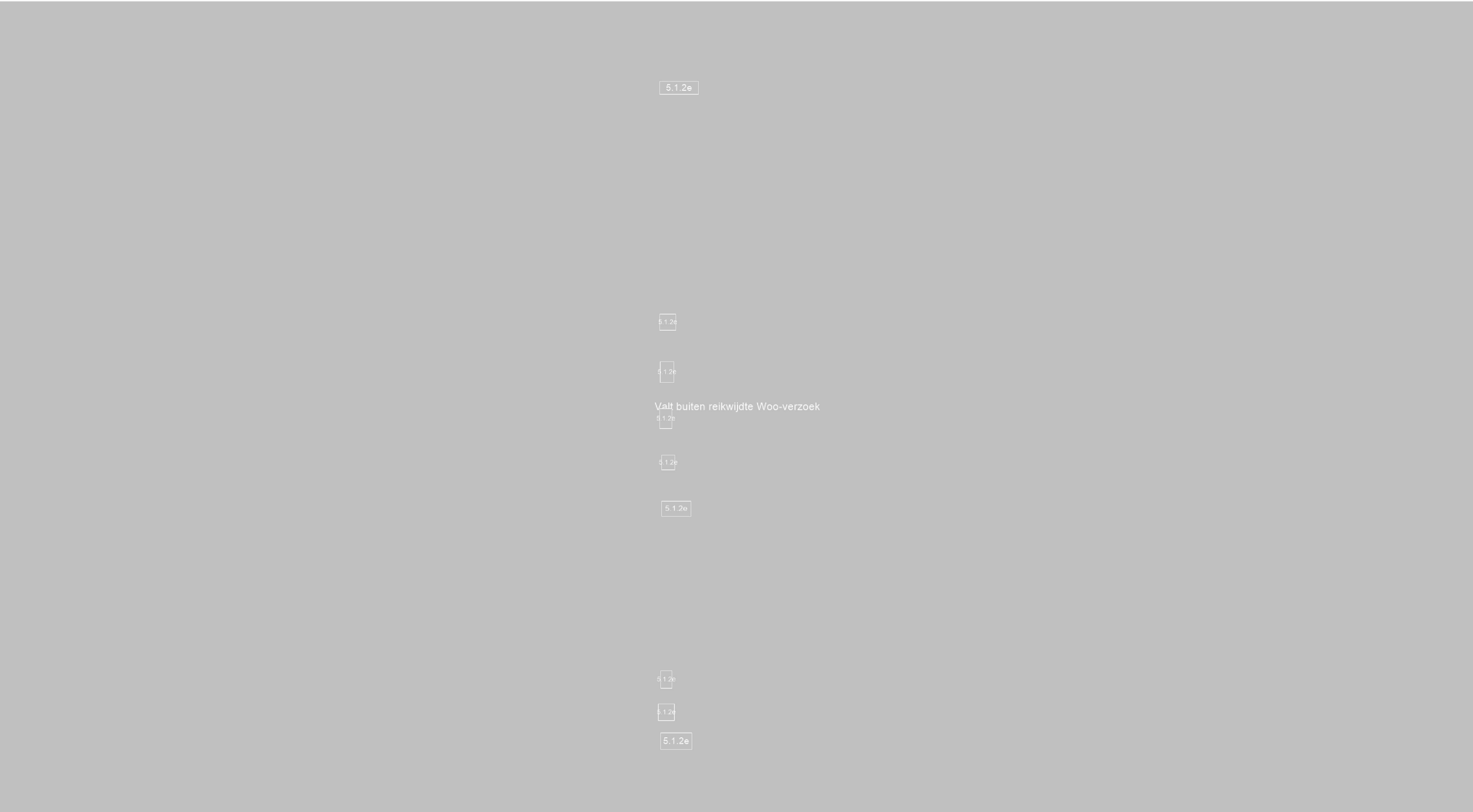
Van: 5.1.2 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>
Verzonden: maandag 24 februari 2025 20:32
Aan: 5.1.2 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: Soppediep

Beste 5.1.2e en 5.1.2e ,

Dank voor jullie komst vandaag!
We stonden vandaag even uit te kijken op de akkerbouwgronden bij Opperdoes. Ik deelde daar mede dat wij dit graag willen gaan aanpakken vanuit de Maatwerkbenadering voor het Beschermd Landschap. Dit verzoek komt binnenkort officieel jullie kant op. De brief hiervoor is in concept gereed. Hebben jullie hier nog opmerkingen/tips over?
Daarnaast vertelde 5.1.2e dat jullie 2 keer per jaar ontgrenzen. Is dat wellicht hiervoor een optie? Is daar een andere (lees: makkelijkere) weg voor te bewandelen?

Hoor graag van jullie.

Met vriendelijke groet,
5.1.2 5.1.2e
5.1.2e - gemeente Medemblik
5.1.2e



5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2d

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2d

5.1.2e

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Alt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Medemblik	Opperdoes Zuid/ Soppediep	West-Friesland	In BL, meer dan 25 woningen (= Maatwerk)	200	Rommel	Vacature	Planontwikkeling tegen Opperdoes aan.	Ja	Ambtelijk in gesprek, wachten op vaststelling uitgangspunten 5.1.2e	Nabijheid Medemblik. Ook op de versnellingstafel aan de orde geweest. Wethouder Medemblik wil graag versnellen op dit project.
-----------	---------------------------	----------------	---	-----	--------	----------	---------------------------------------	----	---	---

5.1.2e

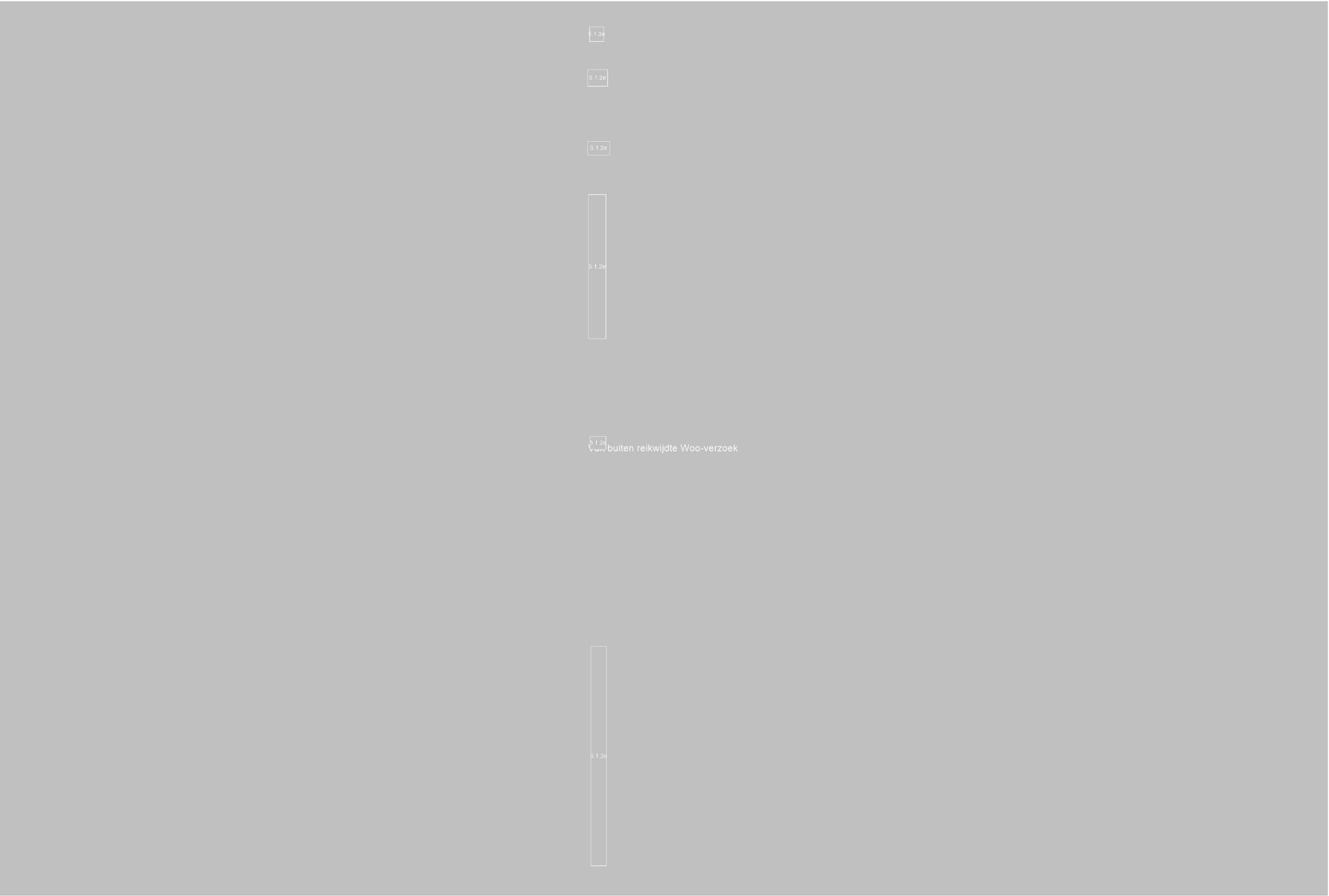
5.1.2e

buiten reikwijdte Woo-verzoek

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e



5.1.2e

5.1.2e

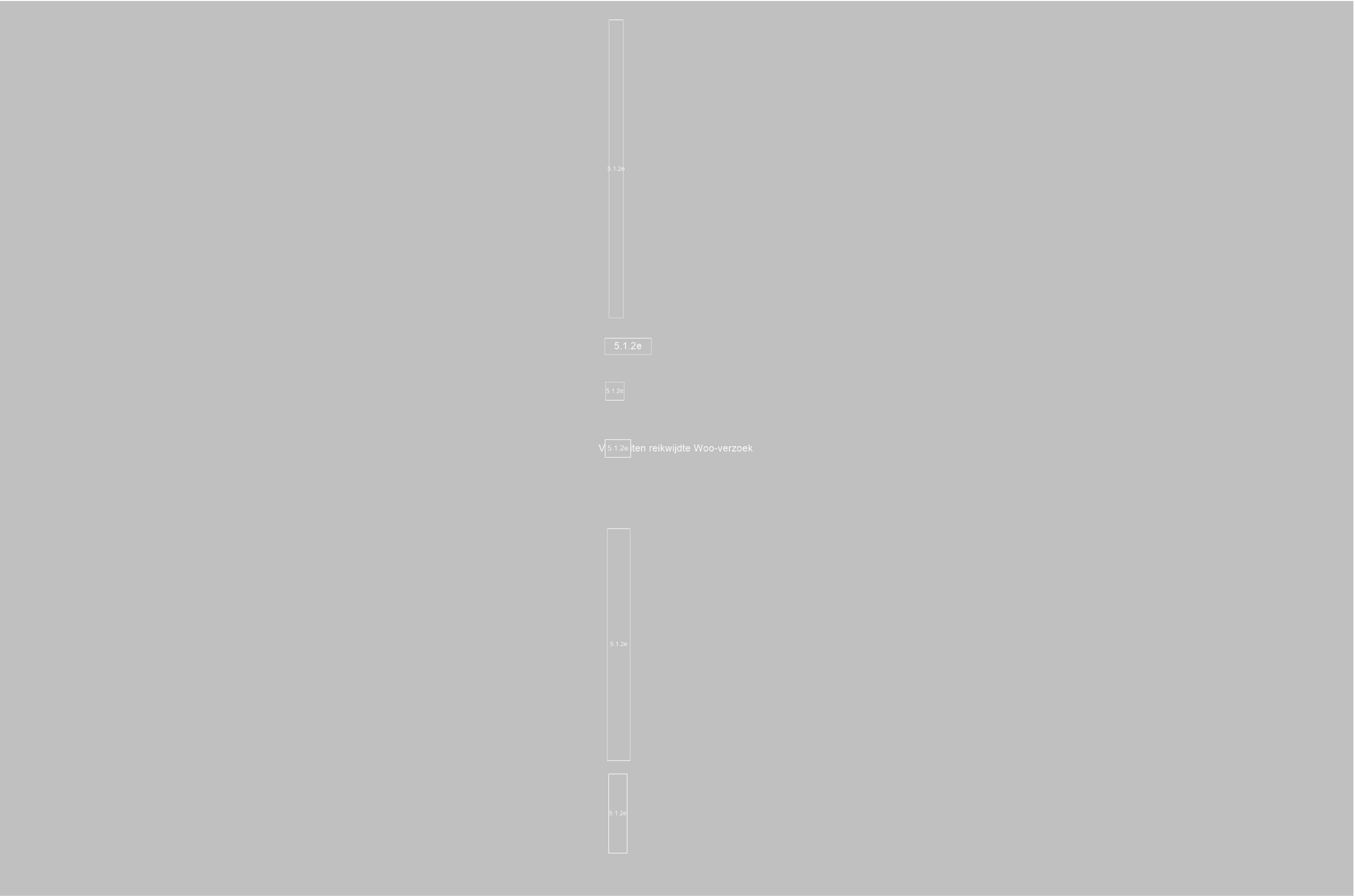
5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Van buiten reikwijdte Woo-verzoek



5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

V 5.1.2e ten reikwijdte Woo-verzoek

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Van de reikwijdte Woo-verzoek

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland
Postbus 3007
2000 DA HAARLEM

Uw kenmerk Zaaknr. 2255975
Uw brief van 22 mei 2024
Zaaknummer Z-24-515252
Documentnummer DOC-24-874126
Bijlage(n) 1
Telefoonnummer (0229) 85 60 00
Verzonden 01 AUG 2024



Behandelend ambtenaar 5.1.2e

Onderwerp Derde herziening Omgevingsverordening Noord-Holland 2022

Geacht college,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van de start van de derde herziening Omgevingsverordening NH2022 en het daarbij behorende ontwerp wijzigingsbesluit. Wij begrijpen dat de voorgenomen wijziging van de Omgevingsverordening met name ook een antwoord moet geven op het tijdig realiseren van de vanuit het Rijk omvangrijke woningbouwopgave tot 2033. In dat opzicht vinden wij de nu door u voorgestelde wijziging van de Omgevingsverordening teleurstellend. Het biedt onze gemeente onvoldoende ruimte om kansrijke woningbouwinitiatieven op te pakken.

Een belangrijke oorzaak hiervan is dat binnen de gemeente Medemblik een aaneengesloten gebied, ter grootte van ca. 4600 hectare (is meer dan 1/3 deel van al het grondgebied van de gemeente Medemblik!) is aangewezen als Beschermd Provinciaal Landschap. Binnen dit gebied liggen de dorpen Abbekerk, Lambertschaag, Twisk, Opperdoes, Midwoud, Oostwoud, Sijbekarspel en Benningbroek. Voor deze dorpen is, met uitzondering van binnenstedelijk bouwen of hooguit 11 tot wellicht straks 25 woningen, geen uitbreiding mogelijk. Het gaat hierbij om landelijk gelegen dorpen, waarbinnen hoogbouw ruimtelijk onwenselijk en niet passend is in haar directe omgeving. Aan de randen van deze dorpen liggen volop kansen om de dorpen op een verantwoorde wijze uit te breiden, echter ligt hierop een beschermende status. In veel gevallen is duidelijk dat er aan de rand van zo'n kern geen te beschermen waarde is, waardoor een gewenste uitbreiding onnodig 'on hold' wordt gezet. Het wegvallen van deze locaties is een enorme aanslag op de voor woningbouw beschikbare locaties. Om onze taakstelling op het gebied van woningbouw te kunnen halen, is het nodig de begrenzing van het Beschermd Provinciaal Landschap aan te passen zonder daarbij uiteraard de kernkwaliteiten in het totale gebied uit het oog te verliezen. Zonder aanpassing kunnen wij onze afspraken binnen de regio en met de provincie en het Rijk niet nakomen.



Vitaliteit en leefbaarheid

De gemeente Medemblik is, uitgezonderd de stad Medemblik, vooral een landelijke gemeente. We dragen daarbij de kernkwaliteiten van ons landschap een warm hart toe. Die kernkwaliteiten zijn in bijlage 7 van de Omgevingsverordening Noord-Holland beschreven. Het gaat daarbij met name om het zichtbaar en herkenbaar houden van de historische kreekruigen en het kavelpatroon, dat is ontstaan in de tijd van de ontginning van het veen en het behoud van de droogmakerij Bennemeer. Daarvoor is nodig dat het agrarisch gebied tussen de linten overwegend open blijft, hetgeen wij van harte onderschrijven en in ons gemeentelijk beleid ook is vastgelegd in de bestemmingsplannen (nu omgevingsplan).

Om die historische kernkwaliteiten en openheid van het landelijk gebied te borgen dient de benodigde woningbouw dus met name binnenstedelijk of – wanneer dat niet mogelijk is – aan de randen van de kernen plaats te vinden. Binnenstedelijk bouwen is in veel van de eerder genoemde dorpskernen lastig of zelfs niet meer mogelijk, mede met het oog op de leefbaarheid. Daarom kijken we naar de randen van die kernen om juist de verdere openheid van het landschap te behouden. Op de bij de Provinciale Omgevingsverordening behorende kaart is het B(P)L-gebied echter strak om elke dorpskern heen gelegd, waardoor een dorp in geen enkele richting aan de rand kan uitbreiden

Uw college heeft aangegeven dat er met het wijzigen van deze verordening een verruiming (van 11 naar 25 woningen) geboden wordt in het vigerende beleid. Dit helpt onze gemeente slechts in zeer beperkte mate en is onvoldoende om te kunnen voldoen aan de woningbouwopgave die voor ons ligt. Het concreter begrenzen van de te beschermen gebieden, in plaats van op een omvangrijk deel van de gemeente een beschermde status te leggen, is voor onze gemeente een noodzaak om de afgesproken woningbouwproductie te realiseren. Wanneer zoals nu bij acht van de zeventien kernen geen noemenswaardige woningbouw mogelijk is, halen wij de met de regio, Provincie en het Rijk afgesproken hoeveelheid niet.

Los van de woningbouwopgave is het daarbij de vraag hoe groot de bijdrage is van 25 woningen aan de vitaliteit en de leefbaarheid in onze kernen. Voor veel van de kernen is een groter aantal woningen benodigd om voorzieningen in stand te houden en de doorstroming te bevorderen. Een aantal van de nu ingediende woningbouwinitiatieven zijn dan ook groter dan 25 woningen. Door de grootte van deze initiatieven zullen zij daarom in het maatwerktraject komen als uitleglocaties. Dat zal leiden tot een aanzienlijke vertraging van de plannen. Het mag duidelijk zijn dat woningbouw in onze kernen noodzakelijk is om de inwoners van deze kernen te huisvesten. Wanneer inwoners van een kern niet verder gehuisvest kunnen worden, moeten zij hun heil elders zoeken. Dit heeft als gevolg dat de bevolkingssamenstelling in de betreffende kernen uit balans raakt en er geen evenredige verdeling over de kernen ontstaat.

Specifieke locaties

Opperdoes is één van de kernen waar wij aan de zuidkant, direct grenzend aan de kern, te maken gaan krijgen met een uitleglocatie. Het woningbouwinitiatief "Soppediep" beslaat het gebied gelegen tussen de kern Opperdoes en de Almereweg. Bij het project willen we het land, dat nu in gebruik is voor de akkerbouw, ombouwen tot de oorspronkelijke morfologie en de daarbij behorende kwaliteiten herstellen. Het project biedt door haar omvang volop kansen om naast woningbouw, gelijktijdig in te zetten op het verbeteren van het landschap, de watergangen en de biodiversiteit.

Bij woningbouw op deze locatie komen de kernwaarden in het B(P)L-gebied niet in het geding. Op de verbeelding in bijlage 7 van de Provinciale Omgevingsverordening is voor de beoogde woningbouwlocatie aan de zuidrand van de kern Opperdoes geen specifieke kernkwaliteit aangeduid en in de praktijk ook niet aanwezig.



Bijlage: 1





0

0

0

0

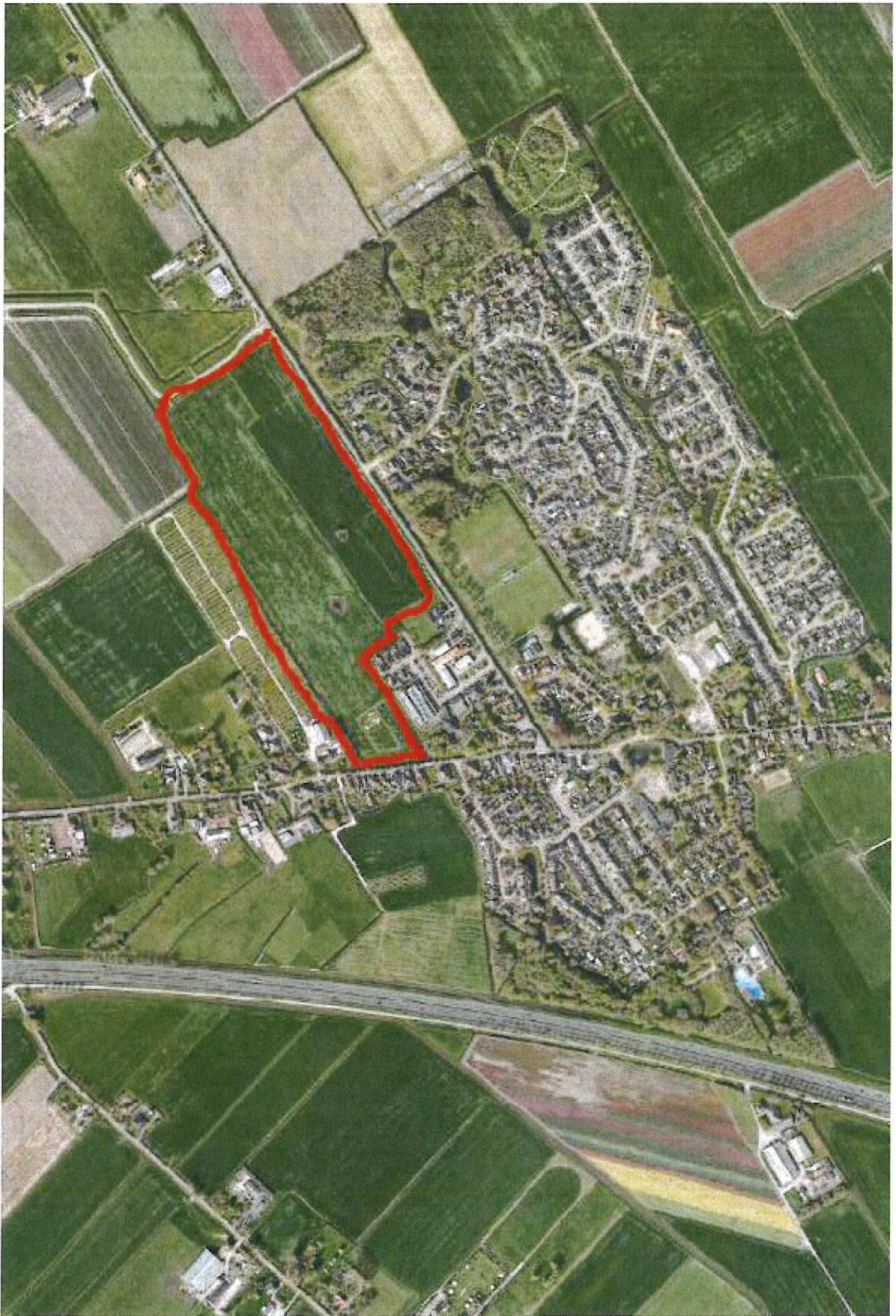
0



Plangebied "Soppediep" in Opperdoes



Plangebied Midwoud



Plangebiet Abbekerk

Provincie Noord-Holland
College van Gedeputeerde Staten
Postbus 3007
2001 DA Haarlem

Uw kenmerk

Uw brief van

Zaaknummer Z-25-549453

Documentnummer DOC-25-1003774

Bijlage(n)

Telefoonnummer (0229) 85 60 00

Verzonden

Behandelend ambtenaar 5.1.2e

Onderwerp Schriftelijk verzoek ontheffing Beschermd Landschap

Geacht college van Gedeputeerde Staten,

Wij schrijven u naar aanleiding van uw wens om ontwikkelingen van meer dan 25 woningen binnen het Beschermd Landschap in bijzondere gevallen mogelijk te maken. Deze ontwikkelingen zijn mogelijk door middel van maatwerk en aanvullende voorwaarden. Maatwerk is mogelijk wanneer dit bijdraagt aan de leefbaarheid, vitaliteit en de voorzieningen van de kern waar gebouwd wordt.

Met dit schrijven verzoeken wij u om gezamenlijk met ons te komen tot een maatwerkvoorstel voor de potentiële woningbouwlocatie Soppediep.

Opperdoes

In Opperdoes is de behoefte aan (nieuwe) woningen voor onder andere starters, doorstromers en ouderen groot. Opperdoes is een hechte gemeenschap waar de wens om in de eigen kern te blijven wonen groot is. Gemeente Medemblik heeft een grote woningbouwambitie van 1650 woningen voor de periode 2023 t/m 2029. Ook voor de jaren erna lijken er nog veel extra woningen nodig te zijn. Zowel vanwege de woningnood als het leefbaar houden van onze 17 kernen. Voor Opperdoes (en omgeving) zijn er nog onvoldoende woningbouwplannen.

Sinds 2023 heeft de gemeente Medemblik de locatie van het Soppediep voor ogen om woningbouw te realiseren. In de kern Opperdoes dient zich geen andere binnenstedelijke woningbouwlocatie van omvang meer aan. De enige locatie die zich momenteel voordoet betreft de locatie van de supermarkt, waar een kleinschalige ontwikkeling mogelijk is (circa 20 woningen). Mede vanwege de kernkwaliteiten en de dorpse setting van Opperdoes is er verder geen capaciteit voor inbreiding te vinden om aan de grote woningbehoefte invulling te kunnen geven.

Soppediep

Op de locatie Soppediep kan een helder afgebakende woningbouwontwikkeling gerealiseerd worden. Deze locatie is aan de noord-, oost- en westzijde begrenst door de bestaande kern van Opperdoes. De ontwikkeling valt buiten de historische lintbebouwing en de openruimtes in het poldergebied. Momenteel is deze locatie in gebruik voor akkerbouw.

De gemeente Medemblik ziet de potentiële woningbouwontwikkeling in Opperdoes als zeer kansrijk. Met het woningbouwkader van de gemeente Medemblik als uitgangspunt zal er een woonwijk worden gerealiseerd met onder andere sociale huur, goedkope koop en betaalbare koopwoningen. De realisatie van woningen voor starters is belangrijk, vanwege de grote vraag en de wens om jongeren te behouden in de regio. Maar ook oudere huishoudens willen in hun eigen dorp blijven wonen. Met het realiseren van een divers woonprogramma met een groot aandeel sociaal en betaalbaar kan dit geborgd worden.

Bij de stedenbouwkundige verkenning voor de uitbreidingslocatie Soppediep is ingespeeld op het DNA van Opperdoes en het omliggende landschap. De uitgangspunten zoals geformuleerd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, het Beschermd Landschap en Natuur Netwerk Nederland liggen ten grondslag aan de stedenbouwkundige visie. Ook zijn er veel kansen om in het verleden verloren kwaliteiten te herstellen. Dit zijn bijvoorbeeld de historische kronkelende slotenpatronen van de vaarpolders. Het boekje met de eerste stedenbouwkundige verkenning is als bijlage bij deze brief toegevoegd.

Wij kijken uit naar een positief besluit van Gedeputeerde Staten, zodat samen met de provincie een vervolg kan worden gegeven aan de plannen voor de locatie Soppediep!

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders gemeente Medemblik,

Jeroen Broeders
Wethouder





Locatie Soppediep te Opperdoes

Stedenbouwkundige verkenning

in opdracht van VBM Ontwikkeling

13.02.2025

inhoudsopgave

1	inleiding	3
2	historie	6
3	inpassing in BPL	12
4.	analyse	21
5	stedenbouwkundige visie	29

Stedenbouwkundige verkenning
Locatie Soppediep, Opperdoes

in opdracht van: VBM Ontwikkeling
13.02.2025

2800-200

1 Inleiding

Omarmd door het oude dorp Opperdoes in de gemeente Medemblik ligt locatie Soppediep; een gebied van ca. 10 hectare. 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.

1. Herstel van het landschap
2. Verbeterde natuurwaarde door ontsluiting
3. Geen negatieve impact op het BPL/BL.

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. Het Westfriese poldergebied rond de kernen Abbekerk en Opperdoes valt inmiddels onder Beschermd Landschap: Abbekerk en omgeving. Hierbij zijn in relatie tot de locatie kanttekeningen te plaatsen:

- De locatie is omsloten door bebouwing. 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.
- De natuurwaarde is laag, vanwege de mono-gewassencultuur en de toepassing van spuitwagens.
- Van de oorspronkelijke landschapsofbouw is weinig over, maar zal in het voorgestelde plan Soppediep worden hersteld.

1.1 Opbouw van de rapportage

In hoofdstuk 1 wordt de huidige context van de locatie toegelicht. Hoofdstuk 2 gaat in op de historische ontwikkeling van de locatie. De locatiespecifieke eigenschappen van Opperdoes en het landschap zijn hierin als DNA beschreven. Hoofdstuk 3 geeft de inpassing weer in het BPL. Ook wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op maatwerk ten behoeve van woningbouwlocaties in Beschermd Landschap. Nadere analyse en onderbouwing treft u in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de stedenbouwkundige visie van Vollmer+partners op het woongebied gegeven en de vertaling hiervan in een stedenbouwkundige verkenning.



luchtfoto en locatie rood omkaderd, bron: Google earth



drone-opname Opperdoes met locatie rood omkaderd, bron: youtube dronebeelden gemeente Medemblik

1.2 Omgeving

Abbekerk en omgeving is één van de 32 Bijzondere Provinciale Landschappen in Noord-Holland. Het BPL Abbekerk en omgeving is het Westfriesse poldergebied rond de kernen Abbekerk en Opperdoes maakt deel uit van het ensemble West-Friesland Midden en Oost in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie.

Het landschap van West-Friesland vertoont lokaal verschillen door de invloed die de zee ooit op dit gebied had, door ruilverkavelingen en door het huidige agrarisch landgebruik. De mate waarin de verkaveling van het oude veenlandschap nog zichtbaar is en oorspronkelijke waterlopen aanwezig zijn varieert. Hierdoor varieert ook de landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Voor de locatie geldt dat door de ruilverkaveling oude structuren van het veenlandschap verloren zijn gegaan. De verderop in oostelijke richting gelegen N240 vormt de grens met de stad Medemblik. Aan de noordkant ligt de N239.

Opperdoes behoort tot het komdorptype, een dorp dat is ontstaan uit meerdere wegen, die bij en op elkaar aansluitend zijn. Opperdoes wordt ook wel Klein-Giethoorn genoemd, omdat een deel van de plaats bestaat uit bruggetjes over de waterwegen naar de huizen en boerderijen. 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. Markante gebouwen zijn de Hervormde kerk uit ca. 1530, het station, een weidemolentje en enkele stolpboerderijen.

Het Soppediep vormt aan de noordzijde van de locatie de grens met de dorpskern. De Almereweg vormt de begrenzing van de zuidrand van het plangebied. Aan de westkant grenst de locatie aan dorpsbebouwing. Ook aan de oostkant ligt dorpsbebouwing en polderlandschap.



zicht op Opperdoes vanaf de Almereweg, bron: google earth



locatiefoto's Opperdoes, gezien vanaf de Almereweg



Historie

2 Historie

Opperdoes ligt in een gebied waarin de omliggende gronden voornamelijk gebruikt worden voor agrarische doeleinden. Opperdoes bestond al in de 11e eeuw en was van oorsprong een komdorp. Een komdorp is een type dorp dat is ontstaan rond een kruising van wegen. Opperdoes 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 kreekruigen.

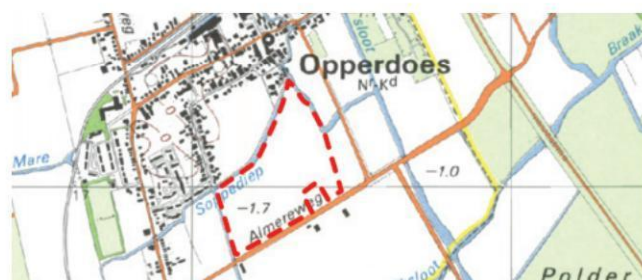
In 1880 telde het dorp 800 inwoners. In 1985 telt Opperdoes 1583 inwoners en in 2021 is het inwonersaantal uitgegroeid tot 1930 inwoners. Voor de ruilverkaveling was veel land uitsluitend per schuit bereikbaar. In het dorp zelf zijn diverse sloten en watergangen overgebleven. Door de vele bruggen over de bevaarbare waterwegen wordt Opperdoes ook wel Klein-Giethoorn genoemd. Op de kaart die de situatie in 1900 weergeeft is goed te zien waarom Opperdoes zo genoemd wordt. De watergangen stroomden enigszins licht meanderend door het poldergebied en door het dorp.

Het Soppediep (ook wel Joppediep) is de breedste watergang die dwars door het gebied stroomt en aan de oostzijde ligt de Gavesloot. Deze watergangen zijn door de jaren en ruilverkavelingen heen intact gebleven. Dit in tegenstelling tot veel andere waterlopen, die als gevolg van de ruilverkaveling zijn verdwenen.

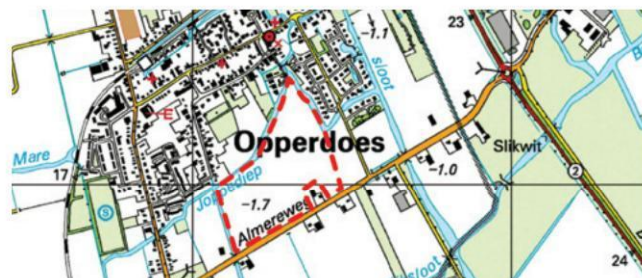
Opperdoes is een komdorp met zijn oorspronkelijke kern aan de Gouw. In de 19e eeuw bestond de kern uit een tweezijdige U-vormige lintstructuur met bebouwing langs de weg naar Medemblik (route vanaf Westeinde Twisk via Oosteinde Opperdoes naar Medemblik). In de loop der jaren is de kom verdicht en uitgebreid. Eerst richting het westen en later kwamen er nieuwbouwprojecten in het oosten, waarbij het water weer onderdeel werd van het dorp.



1900



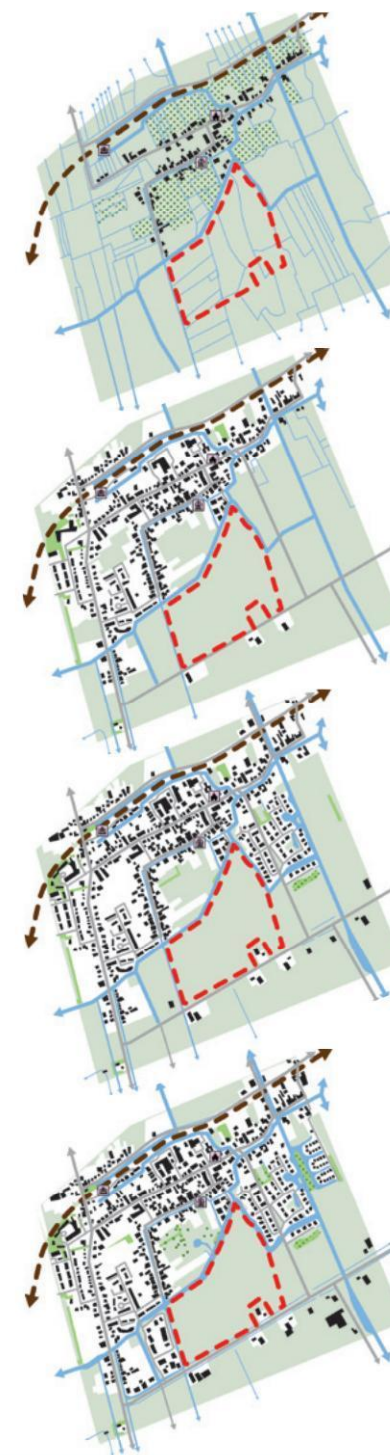
1985



2005



2021



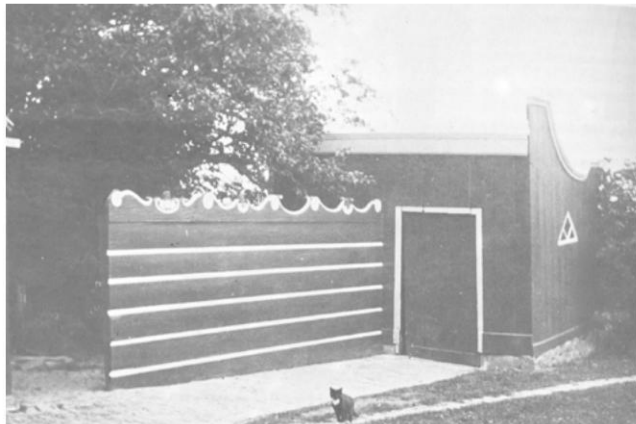
2.2 Historische foto's



brug en poortje, bron: Landelijke Bouwkunst Hollands Noorderkwartier



historische ansichtkaarten Opperdoes, bron: ansichtkaartenbeurs.nl



schuurtje en schutting, bron: Landelijke Bouwkunst Hollands Noorderkwartier



straatje met hekwerk in Opperdoes, bron: gereformeerdekerken.info



rooien 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

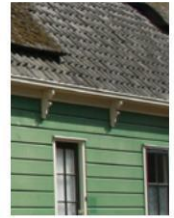
- Opperdoes is een komdorptype, een dorp dat is ontstaan uit meerdere wegen, die bij en op elkaar aansluitend zijn. De kern bestond oorspronkelijk uit een tweezijdige U-vormige lintstructuur.
- Rafelige dorpsranden: zachte overgang dorps-landschap.
- Watergangen met groene oevers en aanlegplekken voor 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



watergangen in de dorpskern



detailuitwerking in hout



straatje met bebouwing dicht op elkaar langs het centrumlint



2.4 DNA van het landschap

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 bebouwingslinten, bomenlanen en dijken.
- Het groen-blaauwe raamwerk van watergangen met groene oevers dooradert 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 enkel vrijstaande woningen uit verschillende stijlperiodes van de 20e eeuw in combinatie met bedrijfsbebouwing als schuren en loodsen. In het nieuwbouwwijkje 'De Balk' (begin 21e eeuw) zijn enkele stolpboerderijen op vrije kavels gerealiseerd. 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 aan de zuidkant.
- 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 streetview



erf langs de Almereweg, bron: google streetview



opgestapelde aardappelkistjes langs de Almereweg, bron: google streetview



groen-blaauw raamwerk in het buitengebied



groen-blaauw raamwerk in het buitengebied



Inpassing in Bijzonder Provinciaal Landschap

3 Inpassing in BPL

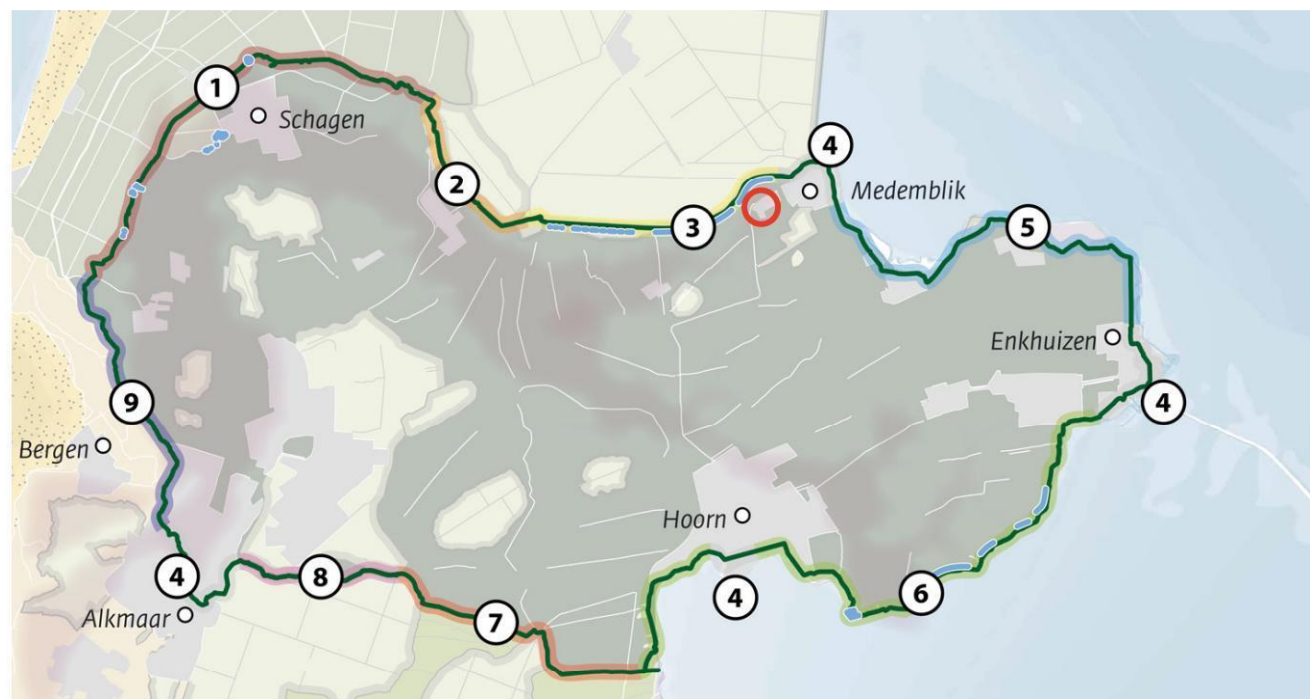
Nieuwe plannen dienen de ontwikkelingsgeschiedenis, de ordeningsprincipes en bebouwingskarakteristiek van het landschap als uitgangspunt te hanteren. Verschillende beleidsrapporten vormen hiervoor het afwegingskader.

- 3.1 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
- 3.2 Het Bijzonder Provinciaal Landschap
- 3.3 Natuur Netwerk Nederland

3.1 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 zeekleilandschap met de karakteristiek van een veenontginningsgebied. Kenmerkend zijn de lange veenlinten en de opstreckende 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.

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. 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.



landschappelijke karakteristiek, bron: Leidraad Landschap & Cultuurhistorie



structuurlijnen, bron: Leidraad Landschap & Cultuurhistorie

- | | | |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">Jonge duinlandschapStrandwallen- en vlaktenlandschapDroogmakerijlandschapAandijkingenlandschapOude zeekleilandschapVeenpolderlandschapLandschap voormalige Zuiderzee | <ul style="list-style-type: none">1. Boven het landschap2. Groetpolder3. Rand Wieringermeer4. Stedelijk traject5. IJsselmeerdijk6. Markermeerdijk7. Langs de Boezem8. De Schermer9. Langs het Noordhollands kanaal | <ul style="list-style-type: none">DijklichaamKreekrugWielen / kleiputten |
|--|--|--|

Landschappelijke karakteristiek

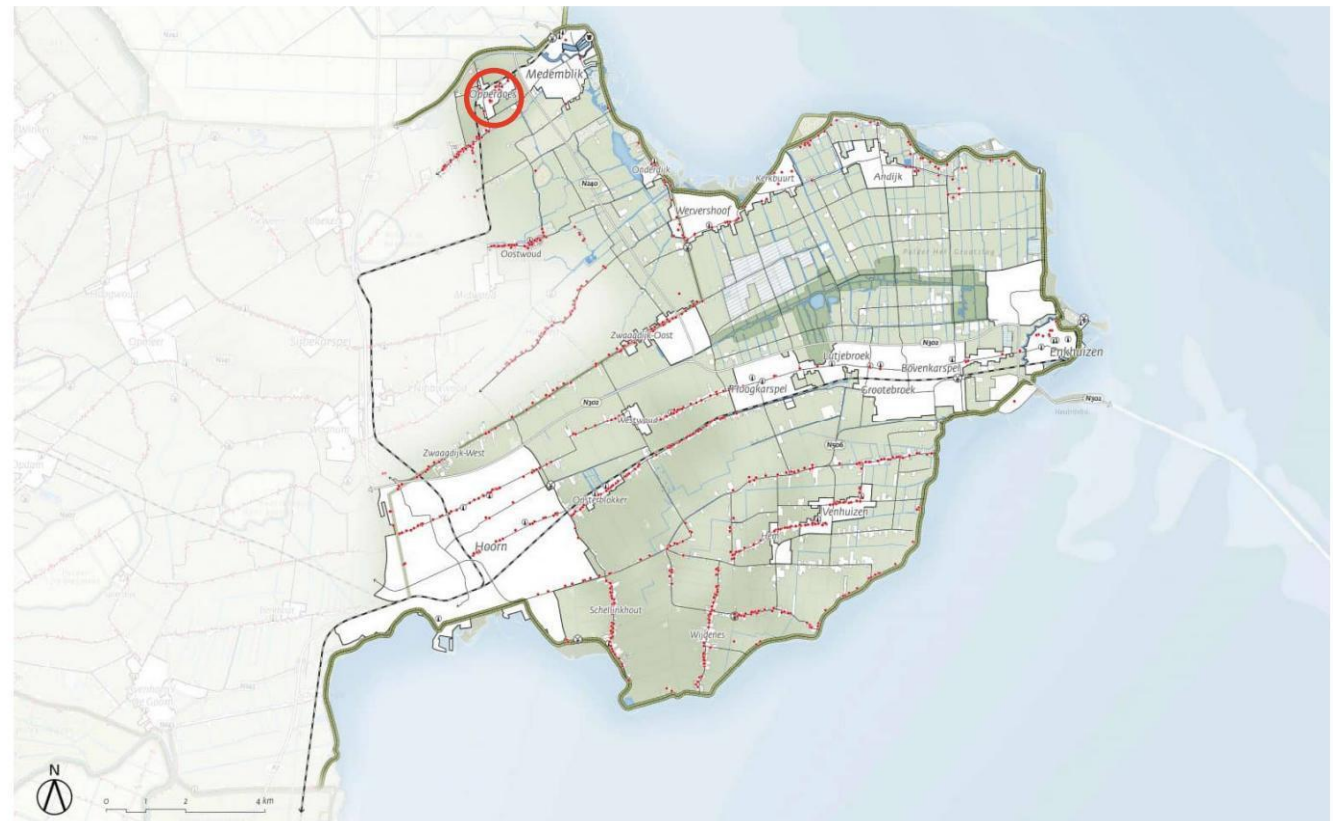
- Buitendijkse en binnendijkse gebieden langs de Westfriese Omringdijk behoren tot het voormalig Zuiderzeelandschap. Binnen- en buitendijks land een duidelijke relatie met elkaar hebben.
- Tussen de kernen ligt lintbebouwing en hier liggen de recreatiegebieden aan De Groote Vliet en de Kleine Vliet. Het gebied ten oosten van Twisk (beschermde dorpsgezicht), Oostwoud en Hauwert bestaat nog uit historisch, niet ruilverkaveld landschap.

Openheid en ruimtebeleving

- Het oostelijke deel is het minst open ensemble van West-Friesland. Het verloor de grootschalige openheid door de aanleg van woongebieden, bedrijventerreinen en agrarische bebouwing en is nu matig open tot gesloten.
- De Westfriese Omringdijk vormt door zijn hoogte en herkenbare dijkprofiel een duidelijke begrenzing van de meer open gebieden in West-Friesland (Oost).

Ruimtelijke dragers

- De Westfriese Omringdijk markeert de begrenzing van het oude zeekele gebied. Dit is een provinciaal monument en een ruimtelijke drager van regionale betekenis. De dijk is door de scheiding water en land, het steile profiel en de grote hoogte zeer herkenbaar in het landschap.
- De dijk is nu vooral een recreatieve verbinding en veel van deze steden en kernen zijn een van rijkswege beschermd stadsgezicht.
- In het Westfriese landschap zijn de ontginningsstructuren, vaarten en dijkwegen de belangrijkste lokale structuurlijnen.
- De lintdorpen zijn beeldbepalend en zijn van oudsher de ruimtelijke dragers van verstedelijking en van stolpenreeksen.
- De linten zijn vaak gelegen op de kreekruigen (Opperdoes) en op oude dijken.
- In veel van deze linten vindt geleidelijke verdichting en uitbreiding plaats met een mix aan functies van een verschillende omvang.
- De grotere waterlopen als de Kadijk, de Groote Vliet en de Molensloot en de parallel hieraan gelegen sloten vormen herkenbare lijnen in het landschap.
- De hoger gelegen historische spoorlijn tussen Hoorn en Medemblik en de stations (onder andere Twisk en Opperdoes) vormen samen ook een ruimtelijke drager.



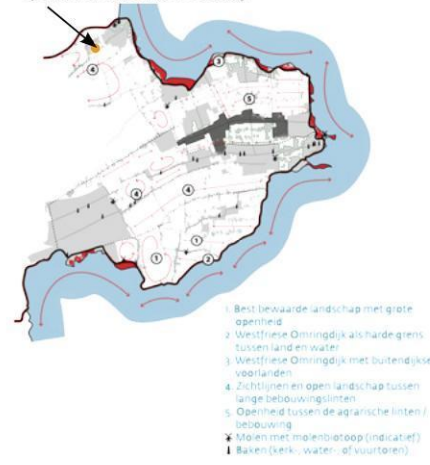
overzichtkaart, bron: Leidraad Landschap & Cultuurhistorie

landschappelijke karakteristiek



bron: Leidraad Landschap & Cultuurhistorie

openheid en ruimtebeleving



ruimtelijke dragers



Ambities en Ontwikkelprincipes

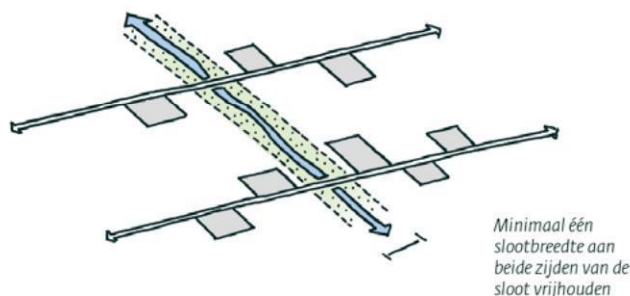
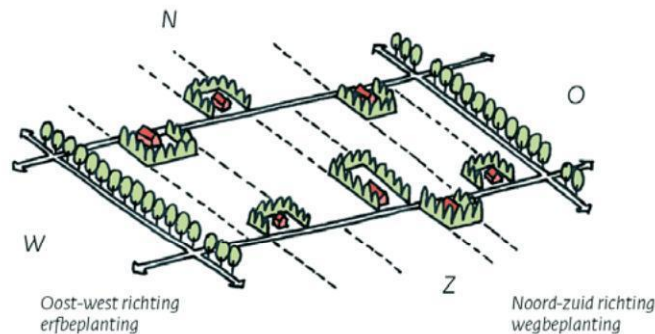
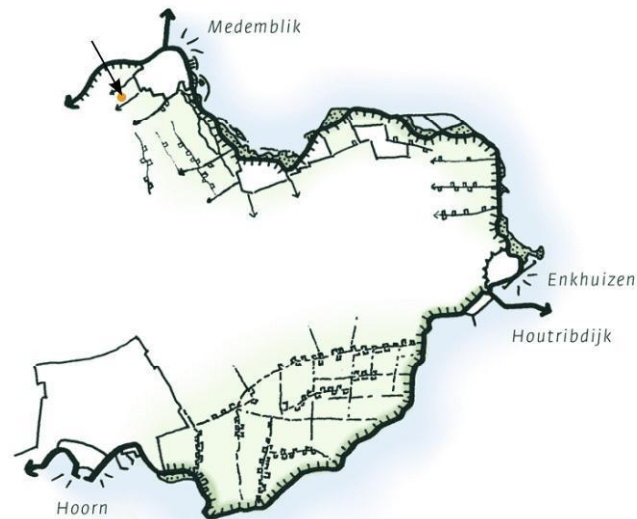
De algemene ambitie is om ruimtelijke ontwikkelingen:

- bij te laten dragen aan het zichtbaar en herkenbaar houden van de landschappelijke karakteristiek
- bij te laten dragen aan het versterken van (de beleving van) openheid
- helder te positioneren ten opzichte van de ruimtelijke dragers.

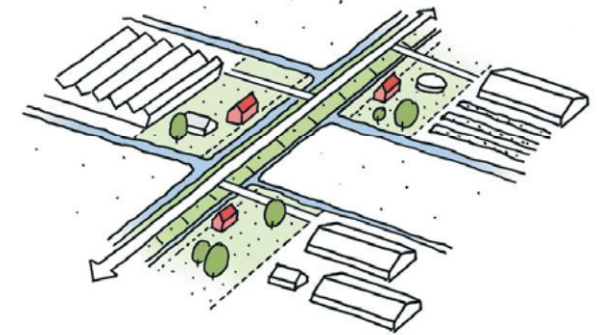
Ambities en de bijbehorende ontwikkelprincipes:

- De karakterverschillen in het kustlandschap zijn uitgangspunt. De Westfriese Omringsdijk is de continue ruimtelijke structuur die dit alles aan elkaar bindt.
- Het vrijhouden van ruimte tussen de linten. Houd bij voorkeur minimaal de helft van de lengte van het lint onbebouwd.
- Houd het zicht op en vanaf de Westfriese Omringsdijk vrij.
- Behouden van de vrije ruimte rond historische windmolens, in verband met de windvang en de zichtbaarheid van de molens in het landschap
- Het behouden / versterken van de beplantingsstructuur en het patroon van sloten en weteringen in de polder.
- Voeg langs wegen met erven (voornamelijk in oost-westelijke richting) eventuele opgaande beplanting alleen op de erven toe. Voorkom hier nieuwe wegbeplanting.
- Versterk de groene aankleding van verbindingswegen zonder erven (voornamelijk in noord-zuidelijke richting) door wegbeplanting. Deze verbindingswegen vormen zo de voornaamste beplantingsstructuren (kans).
- Benut de benodigde waterbergingsruimte (compensatie verharding) voor verbreding van de noord-zuid sloten in het gebied (kans).
- De maximale diepte van nieuwe bebouwing is een derde van de polderslag (de ruimte tussen twee linten).
- Het behouden van het zicht vanaf de linten naar de polder en vice versa.
- Houd het zicht op de open polder vanaf de kruispunten en de kruispunten vrij van ruimtelijke ontwikkeling.
- Houd het doorzicht over de watergangen richting de polder achter het lint. Houd bij nieuwe bebouwing minstens driemaal de breedte van de watergang (een slootbreedte aan beide zijden van de sloot) vrij van bebouwing.
- De erven hebben een representatieve uitstraling naar de weg. Bedrijfsbebouwing en logistiek achter op het erf.

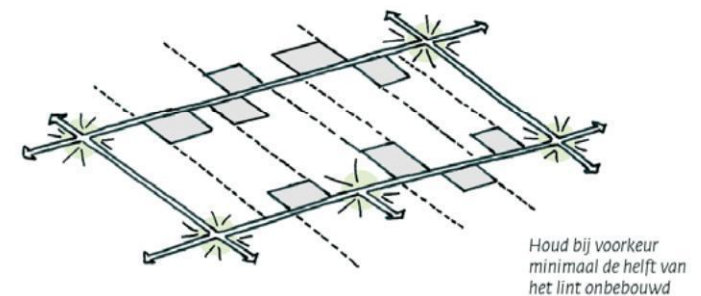
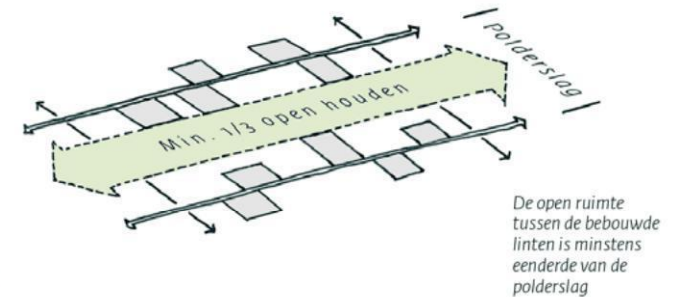
karakterverschillen kustlandschap



bron: Leidraad Landschap & Cultuurhistorie



Woonbebouwing en tuin op de representatieve voorzijde van het erf, op het achtererf de bedrijfsbebouwing en logistiek.



3.2 Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)

In Noord-Holland zijn 32 gebieden aangewezen als 'Bijzonder Provinciaal Landschap'. Abbekerk en omgeving is er daar één van. Het BPL Abbekerk en omgeving is het Westfriese poldergebied rond de kernen Abbekerk en Opperdoes. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Westfriese Omringdijk en de N239. Aan de zuidzijde wordt de grens gevormd door de oude bebouwingslinten van Gouwe, Sijbekarspel, Benningbroek, Midwoud, Oostwoud en Veldhuis. Het BPL Abbekerk en omgeving maakt deel uit van het ensemble West-Friesland Midden en Oost in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. 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. 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.
- 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.
 - Het BPL Abbekerk en omgeving is een oud zeekleilandschap met een op eerdere veenontginningen gebaseerde verkaveling. De onregelmatige strokenverkaveling staat van oudsher haaks of schuin op de oude lange veenlinten.
 - Een bijzondere kwaliteit zijn de inversiekreekkruggen en getijdewelvingen en de typische lange bebouwingslinten op de oorspronkelijke kreekkruggen.

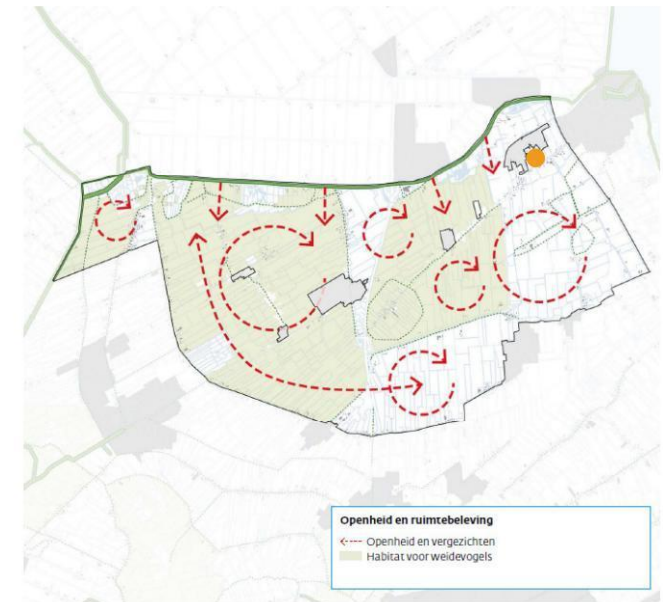
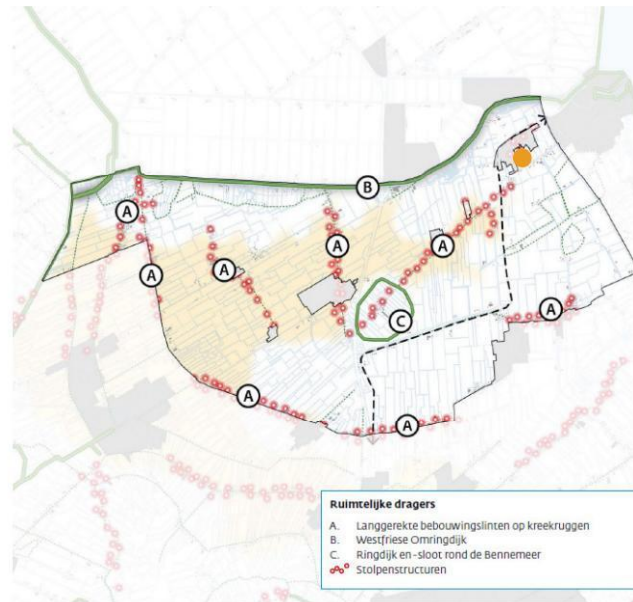


Bijzonder Provinciaal Landschap Abbekerk en omgeving van de Provincie Noord Holland



bron: BPL

- De belangrijkste ruimtelijke dragers in het BPL Abbekerk en omgeving zijn de lange bebouwingslinten met stolpenstructuren en de Westfriese Omringdijk.
- De basis van de ontginning is bepaald door de licht kronkelende kreekrukken met daarop de bebouwingslinten en kernen. Het reliëf van deze kreekrukken en welvingen is soms nog zichtbaar in het landschap.
- De bebouwingslinten en beplanting in het gebied zorgen voor opdeling van de openheid in meerdere open ruimtes.
- Vanaf de lange linten bestaan lange zichtlijnen over het polderlandschap. De openheid tussen de linten is vanaf de wegen, wandelpaden en vanuit de stroomtrein goed te ervaren.
- De Westfriese Omringdijk vormt de begrenzing van de openheid aan de noordzijde. Vanaf de hoger gelegen Westfriese Omringdijk is er vaak zicht op het aanliggende open landschap.



Samengevat:

1. De locatie Soppediep ligt niet aan een in het BPL aangeduid karakteristiek langgerekt lint.
2. Westfriese Omringdijk - n.v.t.
3. Ringdijk beemster - n.v.t.
4. Openheid en vergezichten - n.v.t.
5. Habitat voor weidevogels - n.v.t.

bron: BPL

3.3 Natuur Netwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een netwerk van op elkaar aangesloten natuurgebieden in ons land. Het overgrote deel van het BPL Abbekerk en omgeving is een geschikt habitat voor weidevogels. Meerdere vochtige graslanden en waterlichamen in de omgeving van Abbekerk zijn opgenomen in het NNN. Ruimtelijke ontwikkelingen die niet leiden tot extra versterking van het habitat en waarbij de versterking valt binnen de versterkingszone van bestaande elementen zoals bijvoorbeeld gebouwen en wegen, verkleinen het habitat niet. Ze worden daarom niet als aantasting van de kernkwaliteit beschouwd. De beoogde locatie Soppediep is niet opgenomen in het Natuur Netwerk Nederland.



NNN rond Opperdoes met locatie rood omkaderd, bron: geoapps.noord-holland.nl/GeoWeb/Viewer/

Legenda

- Groen** = NNN is gerealiseerd
- Lichtgroen** = NNN is ingericht en heeft nog een kwaliteitsverbetering nodig
- Rood** = Als NNN-grond aangewezen, maar niet ingericht
- Groene lijn** = Dit is een verbinding tussen natuurgebieden.

3.4 Maatwerk in Beschermd Landschap

Provinciale Staten van Noord-Holland hebben besloten meer ruimte te bieden voor woningbouw tot 25 woningen aan de randen van kernen en dorpen in de regels voor het Landelijk gebied en Beschermd Landschap (BL) door de regels in de Omgevingsverordening aan te passen. Het college wil woningbouwlocaties van meer dan 25 woningen binnen het Beschermd Landschap in bijzondere gevallen mogelijk maken door middel van maatwerk onder aanvullende voorwaarden, wanneer dit bijdraagt aan de leefbaarheid, vitaliteit en de voorzieningen van de kern of het dorpslint waaraan gebouwd wordt.

Uitgangspunten en werkwijze zijn omschreven in het 'concept uitgangspunten en werkwijze maatwerk ten behoeve van woningbouwlocaties in Beschermd Landschap d.d. 17 december 2024', dat als bijlage bij de brief aan Provinciale Staten is gevoegd die is verzonden op 19 december 2024. De uitgangspunten zijn nader uitgewerkt door de Gedupeerde Staten en gelden als richtlijn voor gesprekken met gemeenten. In deze paragraaf wordt een nadere onderbouwing gegeven van de woningbouwlocatie Soppediep. Deze onderbouwing is gemarkeerd in **rood**.

Voor maatwerk geldt in ieder geval het volgende:

- Er moet sprake zijn van bijzondere omstandigheden waarom tot het bouwen van meer dan 25 woningen wordt overgegaan en de bescherming van het BL wordt losgelaten;

In Opperdoes is grote behoefte aan woningen voor onder andere starters, doorstromers, ouderen. Het is een hechte gemeenschap waar de wens om in de eigen kern te blijven wonen groot is.

- Het principe blijft: eerst binnenstedelijk, dan buiten de beschermingsregimes en pas als het echt niet anders kan onder voorwaarden in BL. Hiermee wordt meer ruimte geboden maar wordt ook voorkomen dat landschap te veel of onnodig wordt aangetast;

In de kern dient zich geen locatie van omvang aan. De enige locatie die zich momenteel voordoet betreft de locatie

van de supermarkt, waar een kleinschalige ontwikkeling mogelijk is van 20 woningen. Dit is onvoldoende om de grote woningvraag tegemoet te komen.

- Maatwerkoplossingen mogen niet ten koste gaan van de ontwikkeling van de grotere bouwprojecten binnenstedelijk en buiten beschermd gebied;

Medemblik maakt deel uit van de Woondeal NoordHolland Noord2. Hierin is afgesproken 40.000 woningen te bouwen tot en met 2030, waarvan ca. 12.000 in Westfriesland. De gemeente Medemblik heeft een grote woningbouw-ambitie en wil 1650 woningen bouwen tot 2030 in zoveel mogelijk van de 17 kernen. Voor Opperdoes (en omgeving) zijn nog onvoldoende woningbouwplannen.

- En maatwerk mag niet leiden tot ongebreidelde groei van woningbouw in BL;

Soppediep betreft een helder afgebakende woningbouwontwikkeling. Deze is aan de noord-, oost- en westzijde begrenst door de bestaande kern van Opperdoes en aan de zuidzijde door de Almereweg.

- Maatwerk is geen regulier beleid en wordt niet opgenomen als regel in de Omgevingsverordening. Het gaat altijd om plannen waarover het gesprek wordt gevoerd met de betreffende gemeente en GS - gehoord hebbende PS - een besluit moeten nemen;

Het voorliggend document is bedoeld als input om dit gesprek te kunnen voeren.

- De woningbouw draagt bij aan het behouden of versterken van de leefbaarheid, vitaliteit of het voorzieningenniveau van de kern of dorpslint;

De woningbouwopgave kan bijdragen aan het invullen van de opgaven in het ov-systeem en aan het vergroten van draagvlak voor voorzieningen. Het toevoegen van starterswoningen is belangrijk, vanwege de grote vraag en om jongeren te behouden voor de regio.

Zie ook hoofdstuk 4.2 Woningvisie, Stedenbouwkundige visie hoofdstuk 5 (pag.29) en de 5.1 relatie met de dorpskern (pag. 29).

- Het woningbouwprogramma moet passen binnen en bijdragen aan de kwalitatieve woningbouwopgave van de gemeente, inclusief het in de woondeals afgesproken aandeel betaalbaar;

De woningbouwontwikkeling Soppediep past binnen het vigerend beleid. Deze schrijft een woningverdeling voor van sociale huur, goedkope koop, betaalbare koop en vrije sector. Actuele vastgestelde besluiten door de gemeente op het moment van ontwikkeling van het plangebied zijn uitgangspunt.

De realisatie van starterswoningen is belangrijk, vanwege de grote vraag en om jongeren te behouden voor de regio. Vooral oudere huishoudens willen in hun dorp blijven wonen, maar de kans om hen tot verhuizen te verleiden, moet niet worden overschat. Passende woningen op voor hen aantrekkelijke plekken zijn een voorwaarde voor doorstroming.

Zie hoofdstuk 4.2 Woningvisie (pag.24) en hoofdstuk 5.5. Woonmilieu (pag. 33).

- Het zoveel mogelijk beperken van de aantasting van de kernkwaliteiten (mitigatie) en rekening houden met en voortbouwen op de kernkwaliteiten in de planuitwerking (in combinatie met ruimtelijke kwaliteitseis);

Juist door rekening te houden met de kernkwaliteiten en de dorps setting is in Opperdoes geen inbreidingscapaciteit te vinden om aan de grote woonbehoefte invulling te kunnen geven. Bij de stedenbouwkundige verkennig voor de uitbreidingslocatie Soppediep is ingespeeld op het DNA van Opperdoes en het omliggende landschap. De uitgangspunten zoals geformuleerd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Het Bijzonder Provinciaal Landschap en Natuur Netwerk Nederland liggen ten grondslag aan de stedenbouwkundige visie.

Zie hoofdstukken 2.4 DNA van Opperdoes (pag. 9) en 2.4 DNA van het landschap (pag.10) en Stedenbouwkundige Visie hoofdstuk 5, 5.1 de relatie met de dorpskern (pag. 29) en 5.2 Herstel door ontwikkeling (pag. 30).

- Geen aantasting van de kernkwaliteit habitat voor weidevogels. Wat wel of geen aantasting van de kernkwaliteit habitat voor weidevogels is, is in de beschrijvingen van de kernkwaliteiten in het BL (Bijlage Omgevingsverordening) opgenomen. Om een goede afweging hierin te kunnen maken zal in aanvulling hierop met een Leidraad Habitat voor Weidevogels een handreiking worden gedaan voor een toetsingskader.

De beoogde locatie is momenteel in gebruik voor akkerbouw en is niet opgenomen in het Natuur Netwerk Nederland. De genoemde handreiking is nog niet beschikbaar.

Zie hoofdstuk 3.3 Natuur Netwerk Nederland (pag. 16).

- Natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen;

Het stedenbouwkundig voorstel houdt rekening met deze randvoorwaarde. Bij de planuitwerking zal dit thema verder worden uitgediept.

Zie hoofdstuk 5 stedenbouwkundige visie (pag.29).

- Het compenseren van afname van water, groen en biodiversiteit, voor zover mogelijk in de uitwerking van het betreffende plan en de resterende afname op een locatie elders in de gemeente.

Het stedenbouwkundig voorstel houdt rekening met deze randvoorwaarde. Door het herstel van het oorspronkelijke slotenpatroon wordt veel water gerealiseerd. Tevens wordt veel ruimte geboden voor groen en natuur, onder andere door het realisatie van natuurstroken langs de watergangen met natuurlijke oevers en plasdras.

Zie hoofdstuk 5.6 waterstructuur (pag. 34).

Aanvullende uitgangspunten voor maatwerk:

Algemene uitgangspunten

- Het moet gaan om haalbare locaties, passend binnen (andere dan het BL) wetten en regelgeving, zoals bijvoorbeeld de ruimtelijke kwaliteitseis, die ook in de Omgevingsverordening is opgenomen voor nieuwe bebouwing in het landelijk gebied en BL;

De stedenbouwkundige visie doet recht aan de specifieke kwaliteiten van gebied zoals omschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en BL. De nieuwbouwwontwikkeling valt buiten de historische lintbebouwing en de open ruimtes in het poldergebied. Kenmerkend voor de stedenbouwkundige opzet is verder dat het veel kwaliteiten herstelt die met de ruilverkaveling verloren zijn gegaan, zoals met name het historische meanderende/kronkelende slotenpatroon van de vaarpolders.

- Plannen worden altijd integraal en in samenhang met andere opgaven bekeken, zoals mobiliteit, energie, natuur, landschap, landbouw en klimaat;

De stedenbouwkundige visie is gestoeld op een integrale verkenning van de hier benoemde thema's. Indien de ontwikkeling kansrijk blijkt, zal het plan verder worden uitgediept in goed overleg met onder andere de gemeente Medemblik.

Zie hoofdstuk 5 Stedenbouwkundige Visie (pag. 29).

- Er moet binnen af te spreken tijd worden overgegaan tot realisatie (start bouw). Als niet tijdig wordt gerealiseerd, dan vervallen de afspraken over de woningbouw en wordt het gebied weer als BL begrensd;

Hier zullen afspraken over worden gemaakt met de gemeente en de Provincie.

- Het woningbouwprogramma moet passen bij de maat, schaal, identiteit en voorzieningenniveau van de kern of het dorpslint waaraan gebouwd wordt.

Bij de stedenbouwkundige verkenning voor de uitbreidingslocatie Soppediep is ingespeeld op het DNA van Opperdoes

en het omliggende landschap. De uitgangspunten zoals geformuleerd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie, Het Bijzonder Provinciaal Landschap en Natuur Netwerk Nederland liggen ten grondslag aan de stedenbouwkundige visie.

Zie Stedenbouwkundige Visie hoofdstuk 5, 5.1 relatie met de dorpskern (pag. 29) en 6.3 Stedenbouwkundige verkenning (pag. 32).

Uitgangspunten locatiekeuze

- De kern is nagenoeg volledig omsloten door beschermd gebied (zoals BL en NNN);

Locatie Soppediep ligt geheel in het Beschermd Landschap 'Abbekerk en Omgeving'.

Zie hoofdstuk 3 Inpassing in BPL (pag. 12).

- Er zijn geen of onvoldoende binnenstedelijke mogelijkheden voor woningbouw in de kern of het dorpslint;

In de kern dient zich geen woningbouwlocatie van omvang aan. De enige locatie die zich momenteel voordoet betreft de locatie van de supermarkt, waar een kleinschalige ontwikkeling mogelijk is (minder dan 10 woningen). In de bestaande dorpskern van Opperdoes zijn geen andere inbreidingscapaciteit te vinden om aan de grote woonbehoefte invulling te kunnen geven.

- Het gemeentelijk voorstel tot maatwerk past binnen een regionale visie op woningbouw in relatie tot de leefbaarheid, vitaliteit en voorzieningen van de kernen binnen de regio.

Zie hoofdstuk 4.2 Woningvisie (pag.24).

- Indien de ontwikkeling is verdeeld over meerdere locaties, is het van belang dat de visie- en planvorming in samenhang plaatsvindt en voor alle locaties wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden.

Bij de planontwikkeling locatie Soppediep is geen sprake van meerdere locaties.

Uitgangspunten bereikbaarheid

- Er is een akkoord nodig over de noodzakelijke investeringen voor de bereikbaarheid en mobiliteit;

In het vervolgstadium zullen hierover afspraken worden gemaakt met de gemeente.

- De gevolgen van de woningbouwontwikkeling op de doorstroming van het infrastructureel netwerk moeten in beeld worden gebracht. Hierbij moet breder worden gekeken dan de locatie zelf en regionaal worden afgestemd;

In het vervolgstadium zullen hierover afspraken worden gemaakt met de regio.

- Bij het inrichten van de wijk wordt gewerkt volgens het STOMP-orderingsprincipe waarmee prioriteit wordt gegeven aan duurzame vormen van mobiliteit (zoals lopen, fietsen OV en deelmobiliteit) en minder prioriteit wordt gegeven aan minder duurzame vormen van mobiliteit. Dit is een landelijk bekend principe en sluit goed aan bij provinciaal mobiliteitsbeleid.

De stedenbouwkundige visie is ingericht met een goed netwerk voor lopen en fietsen. Ten opzichte van OV en deelmobiliteit dient nog nadere afstemming plaats te vinden. Buslijn 139 stopt aan de Almereweg.

“De woningbouwopgave kan bijdragen aan het invullen van de opgaven in het ov-systeem. Het omgekeerde is daarbij natuurlijk ook waar, het ov-systeem kan ook helpen bij het creëren van een goed vestigingsklimaat voor de nieuwe woningen. Beide dienen hand in hand te gaan.

Ook buiten het “ouderwetse” ov-systeem van bussen, treinen en trams wordt het palet aan mobiliteitsoplossingen groter. Vanuit de markt ontstaan er verschillende modaliteiten die ook onder de noemer van openbaar vervoer vallen. Denk hierbij aan deelmobiliteit, maar ook aan innovaties als Mobility as a Service, zelfrijdende shuttles of mobiliteitshubs. De opkomst van deze innovaties biedt kansen om in combinatie met de ruimtelijke ontwikkelingen om in te spelen op de opgaven van het

“oude” ov-systeem (zoals loopafstanden). Er zijn steeds meer voorbeelden van ruimtelijke ontwikkelingen waarbij integraal een mobiliteitsaanbod wordt gerealiseerd vanuit een mobiliteitsfonds (vb. deelfietsen of deelauto's in de parkeergarage).

Het vraagstuk OV en de woningmarkt kent twee probleemeigenaren. De woningbouwopgave zelf is ondergebracht bij het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, terwijl het ov is ondergebracht bij het Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat. De verschillende probleemeigenaren maken dat het niet vanzelfsprekend is dat de opgaves integraal aangepakt worden, terwijl dit wel van belang is. De gemeenteraad gaat weliswaar niet direct over waar ov wel en niet rijdt, maar de gemeente kan wel de samenwerking opzoeken met provincie of Rijk. In ruil voor de juiste infrastructuur kan een bediening door de provincie (regionaal ov) of het Rijk (hoofdrailnet) bedongen worden bij nieuwe woningbouwopgaven. Hoe kan ov bijdragen aan een sterke verbinding met het centrum of de nabije stad?”

Bron: goudappel.nl/nl/themas/openbaar-vervoer/ov-woningbouwopgave



Analyse

4 Analyse

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het vigerend ruimtelijk beleid.

4.1 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 bebouwingskarakteristiek van het landschap als uitgangspunt te hanteren. Functiewijziging naar wonen in landelijk gebied kan uitsluitend voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling, als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte afspraken. Een zorgvuldig gebruik en verdeling van de schaarse ruimte is van belang. 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 klimaatadaptie en broedplaatsen voor vogels.

Relatie tot de planvorming

Het plan Soppediep 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.



omgevingsverordening - Landelijk gebied



omgevingsverordening - Bijzonder provinciaal landschap

VISIEKAART



visiekaart, bron: planviewer.nl

Structuurvisie

De structuurvisie gemeente Medemblik is vastgesteld op 28-02-2013. De gemeente Medemblik heeft de ambitie een gemeente te zijn waar het nu en in de toekomst fijn wonen, werken en verblijven is. Op dit moment is de balans tussen het wonen en de werkgelegenheid niet in evenwicht.

Het in stand houden van de leefbaarheid in de kernen is een belangrijke opgave in de structuurvisie. Goede woningen, een aantrekkelijke woonomgeving en een gunstige bereikbaarheid van de werkplek zijn elementen die de leefbaarheid positief beïnvloeden.

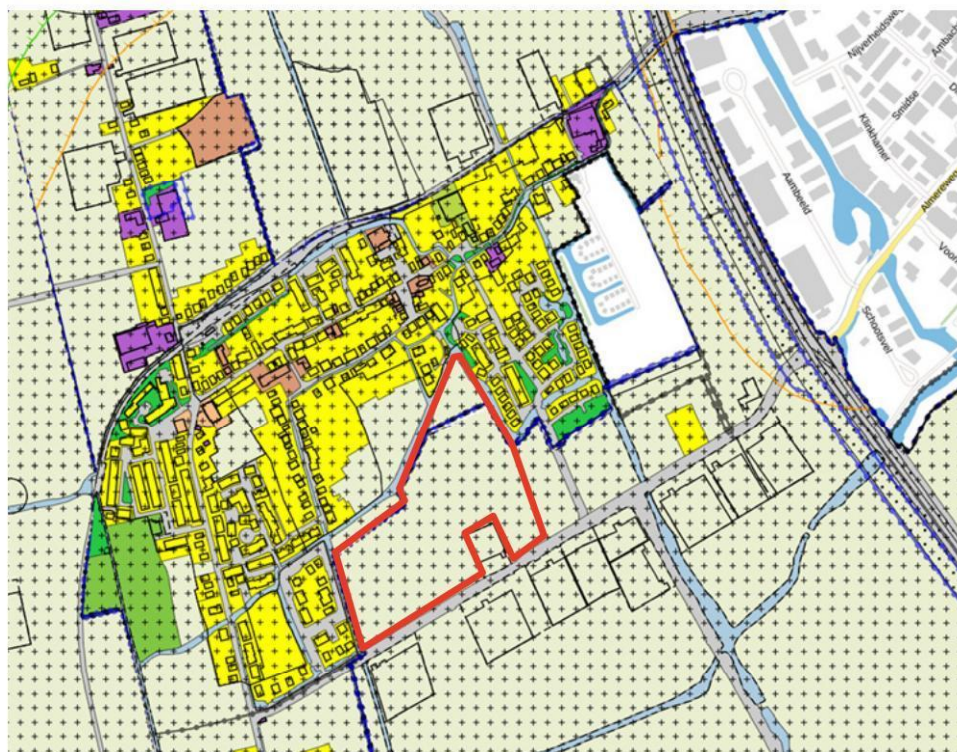
De gemeente wil in regionaal verband optreden tegen het op

langere termijn afnemende aantal inwoners. Hierbij horen ruimtelijke en programmatische keuzes als kwaliteit in plaats van kwantiteit, duurzaamheid en landschappelijke en cultuurhistorische identiteit van de locatie.

Door bij ontwikkelingen aan te sluiten op de karakteristieke opbouw van het landschap, karakteristieke landschappelijke patronen en bebouwingspatronen en deze waar mogelijk te versterken, passen nieuwe ontwikkelingen binnen de lokale identiteit.

Het toevoegen van woningen aan de kern Opperdoes heeft eveneens een positief effect op het in stand houden van scholen en winkels.

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



kaart bestemmingsplan buitengebied en dorpskernen II

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

Bestemmingsplan buitengebied

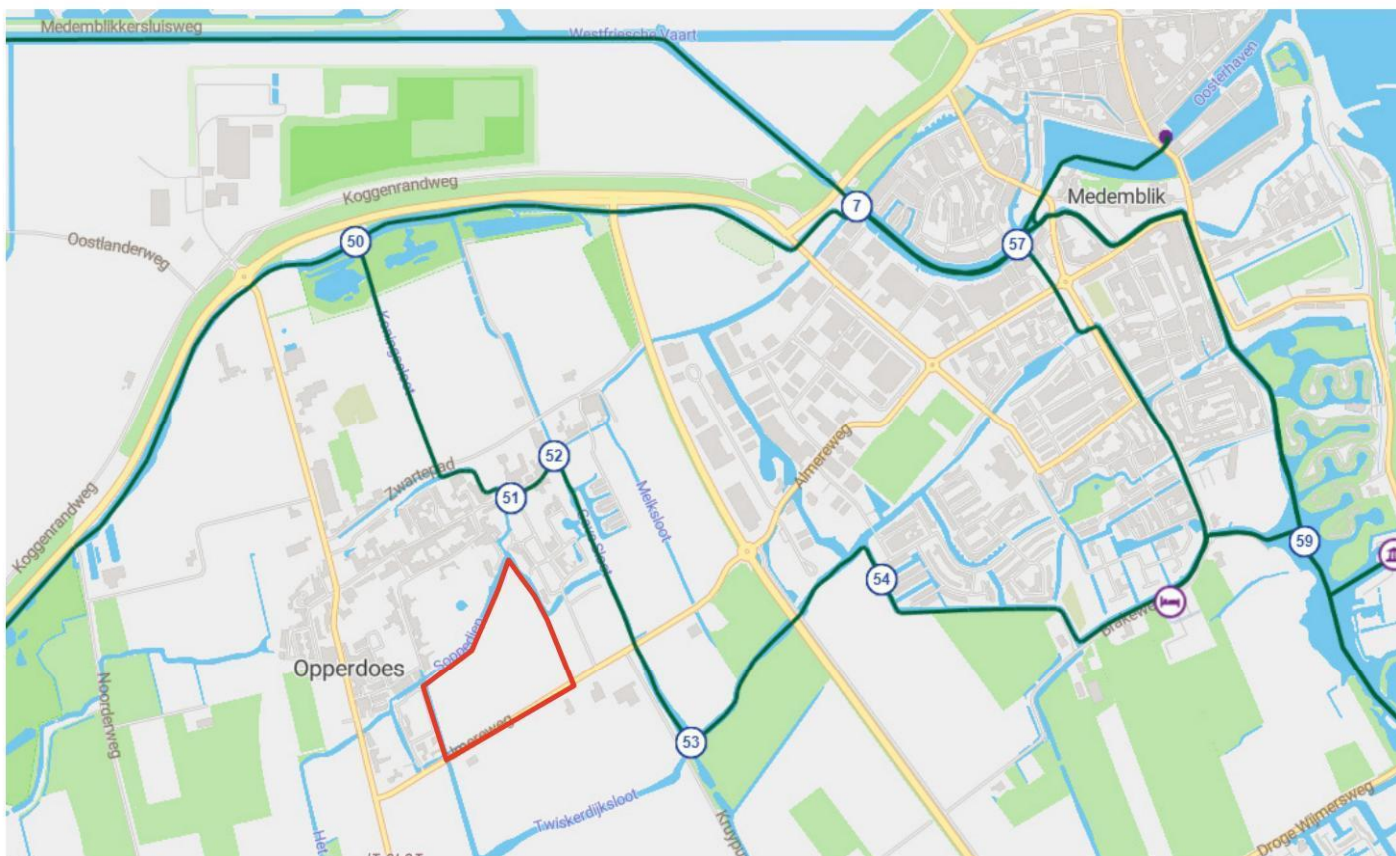
Het bestemmingsplan buitengebied gemeente Medemblik is vastgesteld op 29-01-2013. Het projectgebied bevindt zich op agrarisch gebied en waarde – archeologie 3 gebied. De bestemming 'agrarisch' heeft als hoofdfunctie het agrarisch gebruik van de gronden en het hebben van een relatie met het aanwezige 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

een omgevingvergunning verleend. Indien dit niet het geval is, dan is er de verplichting tot technische maatregelen, opgravingen of begeleiding door een deskundige op het terrein.

Bestemmingsplan 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 Oppendoes, bron: vaarroutenetwerk.nl/

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

4.2 Woningvisie

De woningbouwopgave uit de Nationale Woon- en Bouwagenda is op regioniveau vertaald naar woondeals tussen het Rijk, de provincies en de regiogemeenten. Medemblik maakt deel uit van de Woondeal NoordHolland.

De vraag naar woningen is groot in Noord-Holland. De provincie Noord-Holland streeft naar een gevarieerd woningaanbod dat zoveel mogelijk aansluit op de woningbehoefte en toegankelijk is voor mensen met een laag of middeninkomen. Gemeenten bepalen wat voor woningtypen er gebouwd worden, voor welke mensen en in welke prijsklassen. De gemeente Medemblik is aangesloten bij het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.

Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord

De regio Westfriesland heeft in maart 2023 de regionale Woondeal Noord-Holland Noord getekend waarin de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwambities zijn vastgelegd tussen alle gemeenten in de regio Noord-Holland Noord, Rijk en Provincie Noord-Holland.

- Door groei van de bevolking en verdunning van huishoudens is de druk op de woningmarkt groot. In grote delen van de regio is er een tekort aan woningen.
- Jongeren kunnen geen wooncarrière starten, ouderen kunnen maar moeilijk een passende woning vinden omdat het gewenste aanbod om naar door te stromen er niet altijd is. Daardoor komen er onvoldoende woningen beschikbaar voor onder andere gezinnen
- Daarnaast wordt de regio door mensen uit de MRA (Metropoolregio Amsterdam) als steeds aantrekkelijker gezien. Het is de verwachting dat deze groei de komende jaren verder zal toenemen.
- In die context heeft de regio in afstemming met de MRA afgesproken om een deel van de behoefte uit die regio te laten landen in Noord-Holland Noord. Dit moet met name gebeuren in enkele grote versnellingsgebieden. Zoeklocaties hiervoor liggen Oostelijk in West Friesland: circa 4.500 woningen.

Woonvisie 2024-2028 gemeente Medemblik

Door de gemeente Medemblik is de Woonvisie 2024-2028 vastgesteld op 15 februari 2024. De woonvisie geeft richting aan woonbeleid en wordt onder andere gebruikt als kader voor nieuwbouwprojecten en voor prestatieafspraken met

woningcorporaties en huurdersorganisaties.

In de woonvisie is opgenomen dat het woningbouwprogramma moet bestaan uit:

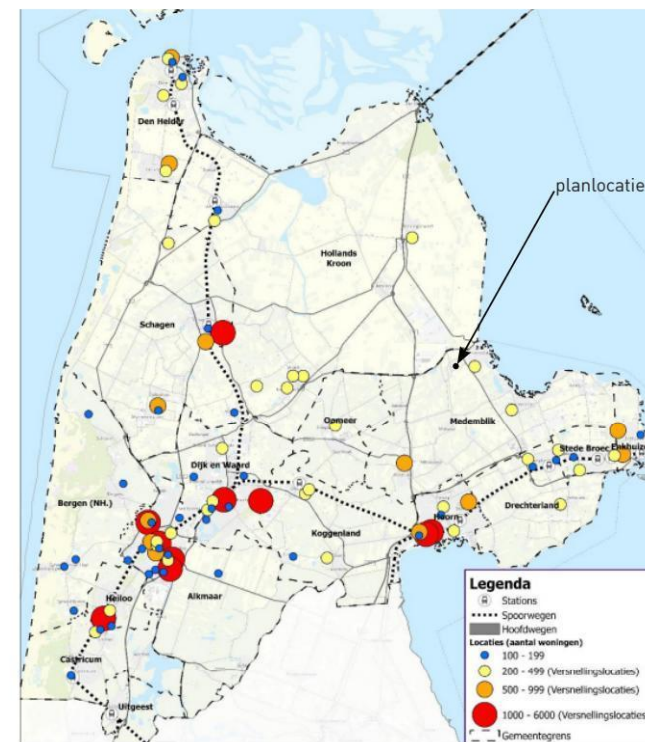
- minimaal 70% betaalbare woningen, waarvan minimaal 35% sociale huurwoningen, 25% betaalbare koopwoningen (maximaal 390.000 euro) 10% goedkope koopwoningen (maximaal 273.000).

Medemblik maakt deel uit van de Woondeal NoordHolland Noord2. Hierin is afgesproken 40.000 woningen te bouwen tot en met 2030, waarvan ca. 12.000 in Westfriesland. De gemeente Medemblik heeft een grote woningbouwambitie en wil 1650 woningen bouwen tot 2030 in zoveel mogelijk van onze 17 kernen. Tot 2030 wil de gemeente in Oppeendoes 57 woningen bouwen. Daarnaast wordt er door de gemeente Oppeendoes bijgedragen aan het realiseren van ca. 200 woningen.

Woningbehoefte onderzoek

De regio heeft een onafhankelijk onderzoek naar de woonbehoefte laten uitvoeren door Bureau Stedelijke Planning bv.: 'Woonbehoefteonderzoek Westfriesland Eindrapport' d.d. 17 januari 2023. Het is een geactualiseerde raming van de regionale woonbehoefte en een onderbouwde analyse van de woonbehoefte vanuit MRA-gemeenten.

- Het woonprogramma kan bijdragen aan doorstroming als het ten dele wordt ingevuld met aantrekkelijke woningconcepten voor oudere huishoudens (vitale 60-ers) op voor hen aantrekkelijke locaties. Dit kan in de betaalbare en dure koopsector, eventueel ook in de sociale huursector.
- Het toevoegen van starterswoningen is belangrijk, vanwege de grote vraag en om jongeren te behouden voor de regio. De beste plek is nabij een station en nabij centrumvoorzieningen. Kunnen ook BeBo's zijn.
- Voor MRA instromers is ruimte en rust heel belangrijk bij de verhuiskeuze. Sommige instromers laten vaak een (zeer) kleine wooneenheid achter bij verhuizing en lijken daardoor eerder tevreden met kleinere woning. De aanwezigheid van een buitenruimte is dan wel belangrijk, maar dit kan ook in de vorm van een balkon of terras zijn (gestapeld woonvormen).



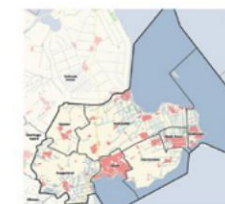
versnellingslocaties woningbouw, plancapaciteit tot 2030, bron: Woondeal 2.0



Woondeal 2.0 Regio Noord-Holland Noord

WOONBEHOEFTEONDERZOEK WESTFRIESLAND

ENDRAPPORT
17 JANUARI 2023



Woonbehoefteonderzoek Westfriesland

4.3 Ecologie

PM verwerken input uit op te
stellen ecologisch rapport

4.4 Klimaataspecten

Op basis van de klimaateffectatlas kunnen bevindingen worden gedaan over de locatie die een aandachtspunt vormen voor de verdere ontwikkeling. Te constateren is:

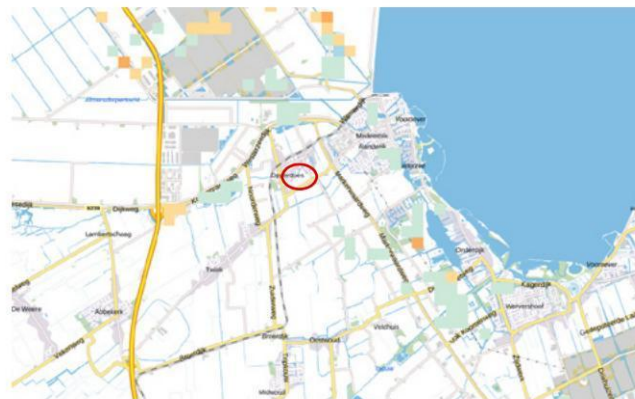
- Ten aanzien van het aspect kwel en infiltratie dat de locatie niet in een gebied ligt waar enig kwel kan worden verwacht en waar infiltratie niet mogelijk/voor de hand liggend is;
- Ten aanzien van het aspect stedelijk hitte eiland dat de locatie in een gebied ligt met een lage hittestress;
- Ten aanzien van het aspect plaatsgebonden overstromingskans dat de locatie ligt in een gebied met een kleine overstromingskans;
- Ten aanzien van het aspect overstromingsdiepte dat de locatie ligt in een gebied met een overstromingsrisico tussen 0,5m en 1,0m ;
- Ten aanzien van het aspect risico op ondergrondverdriching dat de locatie in een gebied ligt met matige tot grote kans op ondergrondverdriching;
- Ten aanzien van het aspect klimaatbuffers dat de locatie niet in een gebied ligt dat kan dienen als klimaatbuffer.

Hittestress is nu geen probleem, maar wel een belangrijk aandachtspunt in de stedelijke ontwikkeling. Door onder andere een solide groen- en waterstructuur, groen daken en gevels en schaduwwerking van bomen zal opwarming worden tegengegaan en gezorgd worden voor voldoende schaduw op de gevoelige plekken.

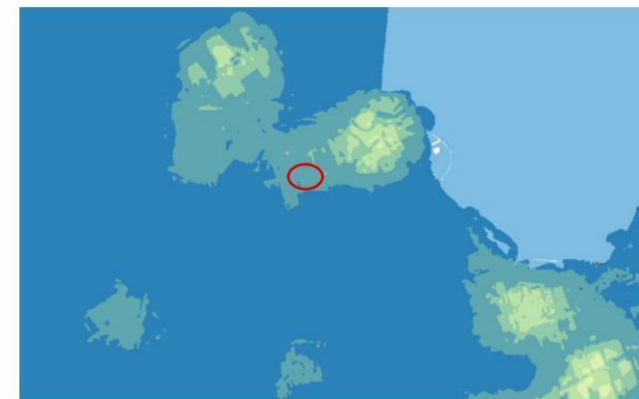
De kans op overstroming blijkt klein, maar als deze er komt kan het gebied 0,5 tot 1,5 meter onderlopen. Dit is een aandachtspunt voor de drooglegging en een punt van afstemming met de HHNK. Een gebruikelijke drooglegging voor een nieuwbouwon ontwikkeling is ca. 1 à 1,5 meter.

Het risico op ondergrondverdriching is een aspect dat verder zal worden onderzocht. Een mogelijk gevolg van de ondergrondverdriching is dat de kwel elders versterkt wordt. Dit kan bijvoorbeeld worden opgevangen door aan de randen van de ontwikkeling extra watercapaciteit te realiseren.

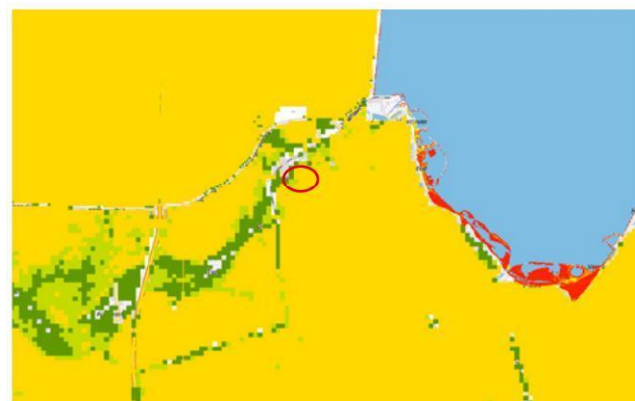
Voor een deel van de locatie Soppediep geldt dat het grote kansen biedt voor stedelijke infiltratie. Maatregelen om regenwater vast te houden en te infiltreren in de bodem zijn kansrijk. bron: www.klimaateffectatlas.nl



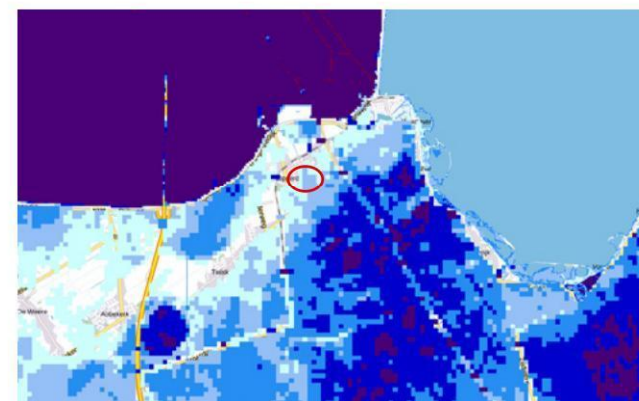
aspect kwel en infiltratie: de locatie ligt niet in een gebied waar enige kwel kan worden verwacht. Norm 2050 Hoog



aspect stedelijk hitte eiland: de locatie ligt in een gebied met een lage hittestress. Norm 2050 Hoog



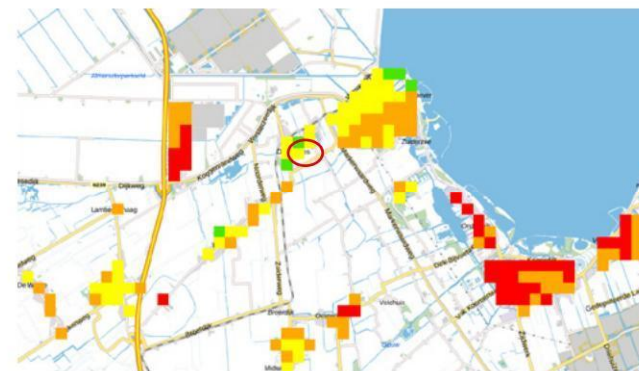
aspect plaatsgebonden overstromingskans > 20cm.: de de de locatie ligt in een gebied met een kleine overstromingskans. Norm 2050 Hoog



aspect overstromingsdiepte kleine kans: de locatie ligt in een gebied dat mogelijk kan overstromen 0,5 tot 1,5 m. Norm 2050 Hoog



aspect risico op ondergrondverdriching: de locatie ligt in een gebied met matige tot grote kans op ondergrondverdriching. Norm 2050 Hoog



aspect klimaatbuffers: de locatie ligt gedeeltelijk in een gebied dat grote kansen biedt voor stedelijke infiltratie



Stedenbouwkundige visie

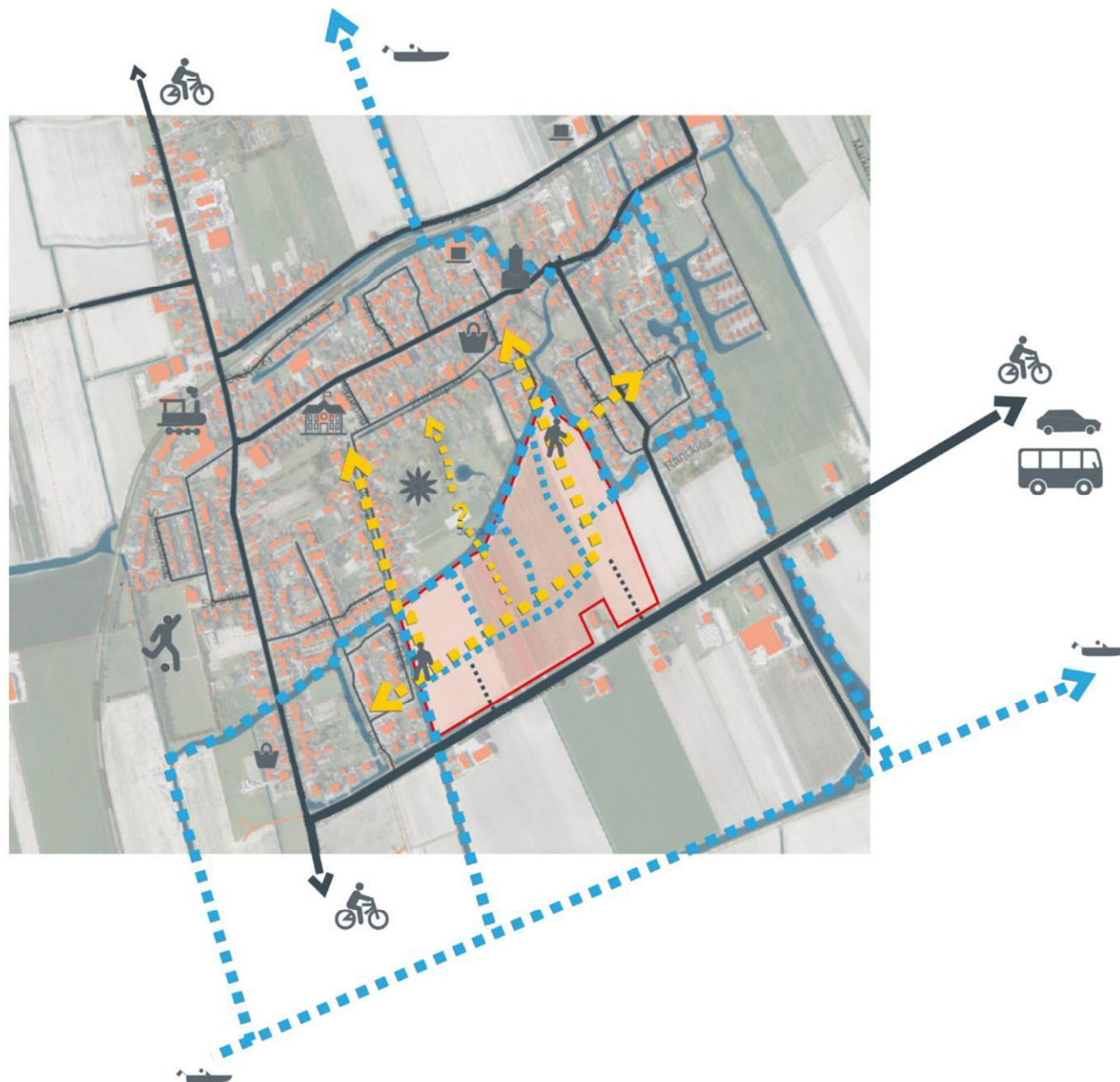
5 Stedenbouwkundige visie

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.

5.1 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, winkelveorzieningen, 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 Bolzijl (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

5.2 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.



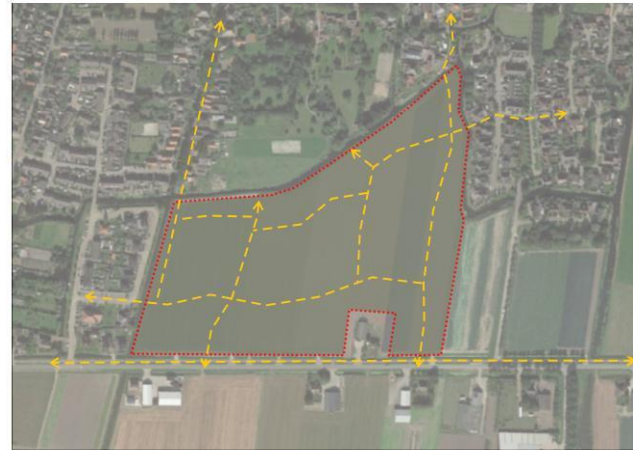
Projectie van de historische kaart op de locatie, met het slotenpatroon dat aanwezig was in het gebied voor de ruilverkaveling.

5.3 Bouwstenen

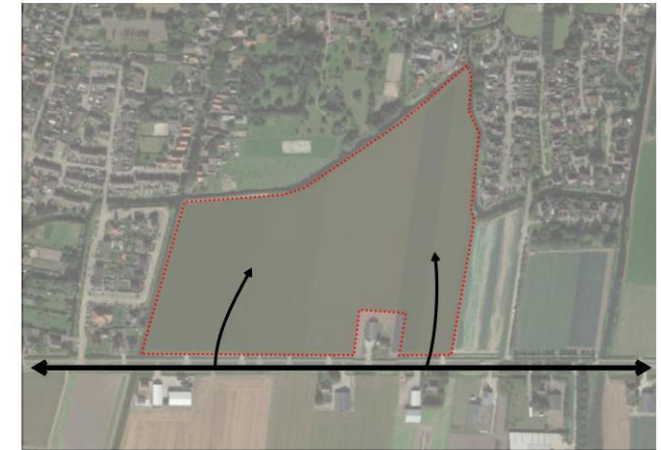
Op grond van de verrichte studie dienen de volgende bouwstenen zich aan voor de verdere planontwikkeling:

- een dichtheid van ca. 25 woningen / hectare met veel ruimte voor water en groen;
- herstel van het oorspronkelijk slotenpatroon die als (grotendeels) bevaarbare watergangen het woongebied dooraderen;
- 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/blauwe randzones rond het gebied op de overgang naar de aangrenzende woonkernen aan de west- en oostzijde en naar het agrarische 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 woonvisie en de daarin opgenomen categoriën;
- gebiedseigen hedendaagse 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.

Enkele bouwstenen zijn hiernaast indicatief weergegeven.



mogelijke routes voor langzaam verkeer



ontsluiting via de Almereweg



groenblauwe randzone en groen hart



terugbrengen van het meanderend slotenpatroon (indicatief weergegeven)

Arnhemseweg 6
3817 CH Amersfoort

T 033 285 1685
E info@vp.nl

www.vp.nl

To: 5.1.2e [5.1.2e @Noord-Holland.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Tue 11/19/2024 7:26:02 AM
Subject: Check: afhandeling actiepunten NHN-Woondealversnellingstafel (zoals gisteren besproken in de Staf)
Received: Tue 11/19/2024 7:26:06 AM

Hoi 5.1.2e,

Graag check ik de terugkoppelingen van Jelle uit de Staf Beemsterboer even bij jou.
Het gaat om de volgende 3 actiepunten:

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

5.1 5.1.2e

2.
Medemblik overlegt met PNH over maatwerkoplossingen buitengebied BL in Opperdoes- Zuid (180
woningen, deels mogelijk binnen Woondeal-periode).

Besluit: Er wordt een BO ingepland tussen Jelle Beemsterboer en wethouder Jeroen Broeders van de
gemeente Medemblik.
Dit actiepunt kan hiermee van de actielijst.

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

5.1 5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5 5.1.2e

Tel. 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Werkdagen maandag t/m donderdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



From: 5.1.2e
Location: Gemeente Medemblik, Dick Ketlaan 21, 1687 CD Wognum | MBK MBG-01 (Rest. achter)
Importance: Normal
Subject: FW: JB| Uitnodiging: Werkbezoek woningbouwopgave Westfriesland voor statenleden
Start Date/Time: Fri 11/8/2024 10:00:00 AM
End Date/Time: Fri 11/8/2024 3:30:00 PM
[image001.jpg](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)
[image006.jpg](#)
[Uitnodiging bezoek statenleden.pdf](#)

Ha 5.1.2e ,

Het bezoek van de statenleden aan Medemblik staat gepland op vrijdag 8 november, zie de uitnodiging/agenda in de bijlage.

Doe jij navraag bij onze collega van BPL of iemand zou kunnen aansluiten om “de andere kant” van het verhaal te vertellen? Ik zal dit afstemmen met mijn contactpersoon van de gemeente.

Vriendelijke groeten,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
[Loket Versnellen Woningbouw](#)

M 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem
[www.noord-holland.nl](#)
5.1.2e [@noord-holland.nl](#)



-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: Secretariaat Medemblik <5.1.2e@medemblik.nl>
Verzonden: woensdag 16 oktober 2024 11:47
Aan: Secretariaat Medemblik; 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e; Bestuurssecretariaat Opmeer; 5.1.2e; Servicedesk | Medemblik
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: JB| Uitnodiging: Werkbezoek woningbouwopgave Westfriesland voor statenleden
Tijd: vrijdag 8 november 2024 11:00-16:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Gemeente Medemblik, Dick Ketlaan 21, 1687 CD Wognum | MBK MBG-01 (Rest. achter)

-----Oorspronkelijke afspraak-----

Van: Secretariaat Medemblik <5.1.2e@medemblik.nl>
Verzonden: vrijdag 4 oktober 2024 09:48
Aan: Secretariaat Medemblik; 5.1.2e 5.1.2e; Bestuurssecretariaat Opmeer;
5.1.2e; Servicedesk | Medemblik
CC: 5.1.2e
Onderwerp: JB| Uitnodiging: Werkbezoek woningbouwopgave Westfriesland voor statenleden
Tijd: vrijdag 8 november 2024 11:00-16:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: Gemeente Medemblik, Dick Ketlaan 21, 1687 CD Wognum | MBK MBG-01 (Rest. achter)

Zoals besproken hierbij de officiële uitnodiging.

Indien er nog vragen zijn hoor ik graag.

Contactpersoon is 5.1.2e .

***De statenleden kunnen zich aanmelden via 5.1.2e @medemblik.nl.

[@Servicedesk](#) | [Medemblik](#) Aantal personen laten wij nog weten. ** Ik ben nog met 5.1.2e in overleg over een ruimte enz.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Gemeente Medemblik

Telefoon: (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.mijnafspraken.nl>

Uitnodiging

Werkbezoek woningbouwopgave Westfriesland voor statenleden

Wanneer: 8 november 2024 van 13.00 - 16.30 uur

Waar: Gemeente Medemblik, Dick Ketlaan 21, 1687 CD Wognum

In de regionale woondeal Noord-Holland Noord is afgesproken dat er in onze regio 40.000 woningen moeten worden gebouwd. 2/3 van dit aantal moet in betaalbare segmenten worden gerealiseerd. De regio heeft voldoende plancapaciteit om deze aantallen te realiseren, maar voldoet nog niet aan de wens om 130% plancapaciteit beschikbaar te hebben. Hiervoor is het nodig om nieuwe woningbouwplannen te ontwikkelen. Graag nemen wij u aan de hand van aansprekende woningbouwinitiatieven mee in de wijze waarop West-Friesland invulling geeft aan de woningbouwopgave. Aan de hand van de aangegane samenwerking als gevolg van het woonakkoord West-Friesland en de regionale woondeal, maar ook in aanloop naar een provinciale *Actieagenda Wonen en Versnellen Woningbouw* en een provinciaal Volkshuisvestingsprogramma, gaan we graag met u in gesprek over het verder vormgeven van het versnellen van de woningbouw, en de daarvoor benodigde samenwerking in en met de regio. Hiervoor hebben we het volgende programma voor u opgesteld:

1. Welkom door wethouder Marjon van der Ven (*bestuurlijk voorzitter wonen regio West-Friesland*) van de gemeente Hoorn.
2. Woningbouwopgave en voortgang in West-Friesland.
 - *woningbouwprogramma en versnellingslocaties,*
 - *kritische succesfactoren in de praktijk,*
 - *betaalbaarheid,*
 - *ouderen huisvesting en bijzondere doelgroepen.*
3. Ontwikkelingen en dilemma's,
 - *wonen in West-Fries perspectief: op de grens van stedelijke en landelijke woonmilieus*
 - *ontwikkeling behoefte in de regio,*
4. Dilemma's: van een volkshuisvestelijke opgave naar uitvoerbare plannen door Jeroen Broeders van de gemeente Medemblik.
 - *Wat komt er op ons af,*
 - *wat hangt er samen met woningbouw (mobiliteit, natuur & milieu, landschap, agrarisch, energie etc.)*
 - *gemeentelijk beleid en beleidsvoornemens,*
 - *gezamenlijke regie op de woningbouwopgave incl. beleidsafstemming.*
5. Locatiebezoek.
 - *Opperdoes,*
 - *De Weere,*
 - *Abbekerk.*
6. Afsluitwoord door wethouder Herman ter Veen van de gemeente Opmeer met aansluitend een hapje en een drankje.

U kunt u aanmelden voor het werkbezoek door een email te sturen aan:
secretariaat@medemblik.nl

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
Cc: 5.1.2e [5.1.2e @medemblik.nl]
From: 5.1.2 5.1.2e
Sent: Thur 12/12/2024 3:12:40 PM
Subject: RE: ontwikkelingen Medemblik
Received: Thur 12/12/2024 3:12:50 PM

Wat fijn 5.1.2e ,

Laten we dan woensdag 14.00 doen. Ik gooi er gelijk een agendaverzoek in.

Groet van 5.1.2e

Van: 5. 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: donderdag 12 december 2024 14:48
Aan: 5.1.2 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>
CC: 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>
Onderwerp: RE: ontwikkelingen Medemblik

5.1.2e en 5.1.2e ,

Goed plan om bij te praten! Volgende week kan:

- Dinsdag 13-14
- Woensdag na 14uur

Schikt een van deze punten? Kunnen we even een teams inplannen.

Vriendelijke groeten,

5. 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

[Loket Versnellen Woningbouw](#)

M 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>
Verzonden: donderdag 12 december 2024 11:33
Aan: 5. 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e < 5.1.2e @medemblik.nl>
Onderwerp: FW: ontwikkelingen Medemblik

Hoi 5.1.2e ,

Eerder stuurde ik je al deze mail. De afgelopen weken was je natuurlijk druk met de propositie en Woontop. Nu hoop ik dat je toch nog even tijd hebt voor wat projecten.
Wij zijn met best veel projecten bezig, maar om tempo erin te houden is betere afstemming met de provincie echt gewenst. De angst hier is dat de provincie toch toetsend zal optreden zonder dat jullie actief betrokken zijn in het traject.
Volgende week tijd om even telefonisch wat door te nemen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2 | 5.1.2e

5.1.2e

- gemeente Medemblik

5.1.2e

Van: 5.1.2 | 5.1.2e

Verzonden: vrijdag 22 november 2024 15:32

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

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

Onderwerp: ontwikkelingen Medemblik

Beste 5.1.2e,

In een overleg bij de provincie afgelopen woensdag hoorde ik van je collega 5.1.2e dat jij tegenwoordig naast de beleidsmatige ondersteuning voor onze regio ook de projecten doet.

Misschien wel goed om elkaar dan goed op de hoogte te houden van de projecten.

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

- Het verhaal van Soppediep en de noodzaak daarbij om maatwerk bij BPL te doen, is je bekend. Komende maandag zal onze wethouder hierover ook komen inspreken bij de commissievergadering hierover. Daarnaast maakt ook de Dorpsraad Opperdoes zich hier hard voor. Een opinieartikel van onze wethouder zal komend weekend vermoedelijk in het NHD staan. Op de Versnellingstafel van komende woensdag staat ook op de agenda het verzoek voor een bestuurlijk overleg tussen Jelle en Jeroen. Wellicht goed als wij dat gaan voorbereiden.

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Wellicht goed om volgende week eens een belafspreek te hebben om deze punten door te spreken?

Met vriendelijke groet,

5.1.2 | 5.1.2e

5.1.2e

- gemeente Medemblik

5.1.2e

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5. 5.1.2e
Sent: Fri 11/15/2024 2:20:43 PM
Subject: RE: Spood: check op Actielijst Woondealversnellingstafel NHN voor morgen 14-11 09.00u
Received: Fri 11/15/2024 2:20:00 PM

Hallo allemaal,

Op onderstaande actie heb ik al meerdere keren (door op de actielijst te reageren) een update gegeven. De tekst die je in je mail hebt gezet 5.1.2e is actueel en klopt!

De actie “gemeente Medemblik en provincie gaan in gesprek” is opgepakt (lijntje 5.1.25.1.2e en 5.1.2e van RO). Echter is er nog geen “maatwerkoplossing voor de locatie Opperdoes Zuid”. Omdat dit in BPL ligt is de locatie afhankelijk van de aanpassing van de omgevingsverordening. Daarom blijft de actie nog op de lijst.

Extra aanvulling: onderstaand is besproken in het bouwberaad WF van oktober 2024:

Versnellingsinterventie 3:
Provincie en gemeente Medemblik onderzoeken maatwerkoplossingen voor deze locatie om woningbouw in Opperdoes Zuid mogelijk te maken.

- i. De provincie en de gemeente Medemblik zijn in overleg over de woningbouwlocatie “Opperdoes Zuid”, gelegen in Bijzonder Provinciaal Landschap. Tot op heden hebben deze gesprekken echter niet het gewenste resultaat opgeleverd, waardoor het project momenteel in de wachtstand staat.
- ii. Het project is afhankelijk van het proces rondom het aanpassen van de provinciale omgevingsverordening. Voor het aanpassen van de verordening zijn veel zienswijzen ingediend en ligt de focus op het verwerken hiervan. Vervolgens wordt gekeken naar de kaders voor het maatwerk.
- iii. Vanwege de vele zienswijzen vanuit veelal natuurorganisaties de oproep om ook woningzoekenden (Jongeren) uit de omgeving aan te moedigen om hun geluid te laten horen.
- iv. De aanpassingen aan de omgevingsverordening worden eind dit jaar behandeld in Provinciale Staten.
- v. Tijdens het volgende Bouwberaad volgt wederom een update.
- vi. Actiehouder: gemeente Medemblik en provincie Noord-Holland.

Vriendelijke groeten,

5. 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

[Loket Versnellen Woningbouw](#)

M 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem
[www.noord-holland.nl](#)
5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: donderdag 14 november 2024 10:24
Aan: 5.1 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5. 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5. 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Spood: check op Actielijst Woondealversnellingstafel NHN voor morgen 14-11 09.00u

Wie gaat er over dit actiepunt? Dan heb ik dat helder:

Medemblik overlegt met PNH over maatwerkoplossingen buitengebied BL in Opperdoes- Zuid (180 woningen, deels mogelijk binnen Woondeal-periode).

Is nog niet verder bijgewerkt namelijk. Dus akkoord op onderstaande tekst, denk ik:

De provincie en de gemeente Medemblik zijn hierover in overleg.

Het project is afhankelijk van het proces rondom het aanpassen van de provinciale omgevingsverordening. Voor het aanpassen van de verordening zijn veel zienswijzen ingediend en ligt de focus op het verwerken hiervan. Vervolgens wordt gekeken naar de kaders voor het maatwerk.

De aanpassingen aan de omgevingsverordening worden eind dit jaar behandeld in Provinciale Staten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Tel. 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Werkdagen maandag t/m donderdag

www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Verzonden: woensdag 13 november 2024 13:55
Aan: 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>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Spoed: check op Actielijst Woondealversnellingstafel NHN voor morgen 14-11 09.00u

5.1.2e

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

5.1.2e

Sector Wonen en Stedelijke Ontwikkeling

M 31 (5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl/versnellenwoningbouw**Provincie
Noord-Holland****Van:** 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>**Verzonden:** woensdag 13 november 2024 12:44**Aan:** 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>**CC:** 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>**Onderwerp:** Spoed: check op Actielijst Woondealversnellingstafel NHN voor morgen 14-11 09.00u**Urgentie:** Hoog

Beste gebiedsontwikkelaars,

Bijgaand de laatste versie van de Actielijst van de Woondealversnellingstafel NHN.
Maandag 18 november a.s. bespreken we de actielijst in de Staf Beemsterboer.

Graag jullie check op de actiepunten en jullie input op welke afgevoerd kunnen worden en welke niet (ik heb al een eerdere verdeling gemaakt).

Wanneer actiepunten niet afgehandeld kunnen worden, laat het mij weten, met het verzoek om tijd in je agenda te reserveren om dit in de Staf van a.s. maandag aan Jelle toe te lichten. Streven is namelijk om alle actiepunten op groen te hebben staan.

Lukt het jullie om mij uiterlijk morgenochtend 09.00u van een reactie te voorzien?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Tel. 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Werkdagen maandag t/m donderdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl

**Provincie
Noord-Holland**

To: 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Tue 1/21/2025 3:20:31 PM
Subject: RE: Verzoek overleg maatwerk BPL
Received: Tue 1/21/2025 3:20:35 PM

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Groet,
5.1.2e

Van: 5. 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 15:45
Aan: 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>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Verzoek overleg maatwerk BPL

Hallo allemaal,

Lijkt mij een goed plan 5.1.2e !
Ik neem mijn collega 5.1.2e ook mee in de mail zodat zij ook op de hoogte is. 5.1.2e Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Vriendelijke groeten,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

[Loket Versnellen Woningbouw](#)

M 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl



Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: dinsdag 21 januari 2025 09:25
Aan: 5. 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>
CC: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: FW: Verzoek overleg maatwerk BPL

Hoi,

Ik heb 5.1.2e zojuist gesproken. We hebben afgesproken even kennis te maken (5.1.2e en ik kennen de mensen van Medemblik niet) en te kijken of we wat kunnen organiseren voor Esther. Zij wil even op de locatie kijken en met de wethouder in gesprek. Lijkt me goed dit ook vanuit BL voor te bereiden, zodat we ook de landschappelijke eenheid kunnen laten zien en kunnen vertellen waarom dit BL is. Donderdag praat ik 5.1.2e bij over maatwerk en Opperdoes. Lijkt me goed als zij daarna het voortouw neemt in de contacten met gemeente Medemblik.

Groet,
5.1.2e

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

Verzonden: woensdag 15 januari 2025 15:57

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

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

Onderwerp: Verzoek overleg maatwerk BPL

Beste 5.1.2e en 5.1.2e ,

Het voorstel voor maatwerk BPL is ondertussen besproken in de raadscommissie van PS en lijkt niet op veel grote bezwaren te kunnen rekenen. Om de voortgang erin te houden voor de wens om te bouwen in BL bij Opperdoes, zouden wij dan ook al graag een overleg inplannen conform stap 0 van het proces. Voorafgaand aan dit overleg zullen wij het concept-plan voor het bouwen in BL bij Opperdoes aan jullie toesturen.

Kunnen jullie met een aantal data-suggesties hiervoor komen?

Ons college is ondertussen ook al voornemens om een schriftelijk verzoek (conform stap 1) te gaan doen in februari.

Met vriendelijke groet,

5.1.2 5.1.2e
5.1.2e - gemeente Medemblik
5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

5.1.2e

Regio West-Friesland

5. Medemblik overlegt met PNH over de mogelijkheid voor maatwerkoplossingen buitengebied BL in Opperdoes- Zuid (180 woningen, deels mogelijk binnen Woondeal-periode)¹.
Actiehouder(s): Gemeente Medemblik, RO-adviseur PNH

- Belegd bij de RO-adviseurs van de PNH. Gaan nadat beleid maatwerk duidelijk is in gesprek met de gemeente over de vraag of maatwerk in dit geval kansrijk is. I.v.m. vertraging besluitvorming

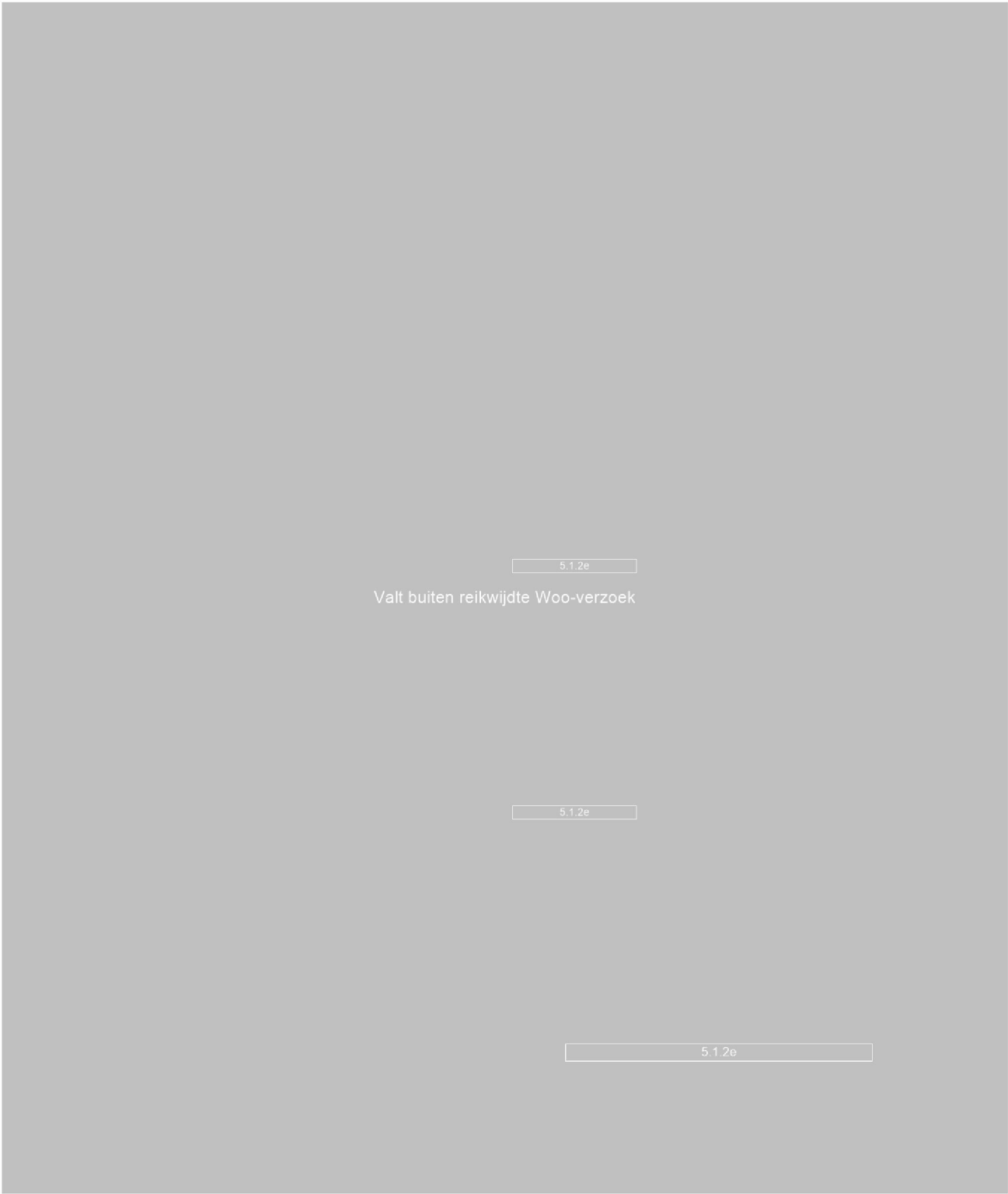
¹ Conform de Woondealafsprake staat Medemblik voor 1.338 woningen aan de lat t/m 2030. Tot nu toe heeft de gemeente 196 woningen toegevoegd, nog 1.142 te gaan. – zie [Monitor Plan capaciteit](#). Alleen Opperdoes Zuurkoolfabriek staat momenteel met 10 woningen in de Monitor Plan capaciteit.

	maatwerk GS wordt gesprek niet eerder dan september opgestart. - Plan wordt gezamenlijk gemonitord door gedeputeerden Beemsterboer (Wonen) en Rommel (RO).
--	--

5.1 5.1.2e

5.1.2e

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek



Naam overleg Bouwberaad WFR (West-Friesland)
Locatie Van der Valk, Westfriese Parkweg 1, Hoorn
Datum vrijdag 25 oktober 2024
Tijdstip begin: 09:30 eind: 11:30
 Jelle sluit fysiek aan

Uw contactpersoon

5.1.2 5.1.2e

BEL/WSO

Telefoonnummer 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl

Agenda

Agendapunten

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

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

Loopt: Er is goed contact tussen Medemblik en de provincie over Opperdoes. Maar de locatie is afhankelijk van het proces rondom het aanpassen van de omgevingsverordening, zie volgend punt.

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

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

Loopt: er is goed contact tussen Medemblik en de provincie over Opperdoes. Maar de locatie is afhankelijk van het proces rondom het aanpassen van de omgevingsverordening.

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Stichting Dorpsraad Opperdoes

5.1.2e

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

5.1.2e 5.1.2e

BEL/RSO

Telefoonnummer 5.1.2e

5.1.2e @noord-holland.nl

1 | 2

Betreft: Opperdoes-Zuid/Soppediep

Verzenddatum

26 juli 2024

Geachte heer 5.1.2e

Kenmerk

2268047/ 2288971

Hartelijk dank voor uw brief. In uw brief van 11 juni 2024 geeft u aan dat de Dorpsraad Opperdoes achter de plannen voor woningbouw staat en u spreekt de wens uit om 200 woningen aan de zuidkant van het dorp toe te voegen. Deze locatie is ook bekend als Soppediep.

Uw kenmerk

De locatie Soppediep ligt in Bijzonder Provinciaal Landschap. Op dit moment kunnen daar maximaal 11 woningen worden gebouwd als de kernkwaliteiten niet worden aangetast.

De provincie Noord-Holland wil meer mogelijkheden geven om woningen te bouwen aan de randen van kernen en dorpslinten. Gedeputeerde Staten hebben daarom het voornemen om de regels voor woningbouw in Bijzonder Provinciaal Landschap als volgt te wijzigen:

- Maximaal 25 woningen in Beschermd Landschap, en er als er sprake van aantasting is, dan zijn er aanvullende voorwaarden aan verbonden. Deze regels liggen nu ter visie t/m 12 augustus 2024. Naar verwachting zullen de nieuwe regels na vaststelling in Provinciale Staten per 1 januari 2025 in werking treden.
- Als de gemeente meer dan 25 woningen in Beschermd Landschap wil bouwen dan is een maatwerk-traject noodzakelijk. Wij werken nu aan de algemene uitgangspunten voor dit maatwerk. Gedeputeerde Staten moeten nog een besluit over maatwerk nemen. Of deze locatie kansrijk is voor maatwerk kunnen we nu dan ook nog niet aangeven.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon 5.1.2e

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

De gemeente zal in gesprekken over mogelijk maatwerk onze gesprekspartner zijn. Op het moment dat wij de uitgangspunten voor maatwerk hebben vastgesteld, kunnen wij met de gemeente hierover in gesprek gaan.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,

Sectormanager Ruimtelijke Strategie en Opgaven

5.1.2e

Deze brief is digitaal vastgesteld en daarom niet ondertekend.

To: 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Thur 11/21/2024 7:31:08 AM
Subject: Re: Medemblik en BPL / Jelle in gesprek over Opperdoes-Zuid
Received: Thur 11/21/2024 7:31:12 AM

Goedemorgen allemaal,

Wat 5.1.2e zegt, is er op ambtelijk niveau goed contact en heb ik de gemeente(n) ook steeds een terugkoppeling gegeven van wat ik met 5.1.2e heb besproken. Ook heeft Jelle dit afgelopen oktober in het Bouwberaad WF (voorloper versnellingstafel NHN) nog aangegeven.

Waarschijnlijk omdat dit dus nog een “lopende actie” van de Versnellingstafel NHN is, heeft Jelle in voorbereiding op de tafel van volgende week aangegeven met de wethouder hierover in gesprek te gaan. Deze actie is dus op verzoek van Jelle gekomen (5.1.2e was hierbij).

Misschien goed dat Jelle en Esther eerst met elkaar afstemmen?

Vriendelijke groeten,
5.1.2e

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

Van: 5.1.2e
Verzonden: Wednesday, November 20, 2024 3:08:49 PM
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Medemblik en BPL / Jelle in gesprek over Opperdoes-Zuid

Hoi 5.1.2e en 5.1.2e,
Ik stuur deze mail even door aan jullie.
Jelle gaat nu met Medemblik bestuurlijk in gesprek over Opperdoes.
Het is de portefeuille van Esther, want zou maatwerk kunnen zijn.
We hebben bij Medemblik meerdere keren aangegeven dat we wachten totdat GS uitgangspunten voor maatwerk heeft vastgesteld.

Valt buiten reikwijdte Woo-verzoek

Groet,
5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 20 november 2024 09:19
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: Medemblik en BPL
Ha 5.1.2e,

Hoe is het? Ik mail ivm Medemblik en BPL. Er ligt nu de wens om bestuurlijk in gesprek te gaan en een BO te plannen met Jeroen Broeders en Jelle Beemsterboer. Ik ga zorgen dat deze afspraak wordt ingepland. Ik zal je op de hoogte houden en de annotatie vooraf afstemmen met jou.

Zie hieronder de actie van de actielijst Versnellingstafel NHN. Weet dat ik ambtelijk (en ook Jelle in overleggen) steeds jouw boodschap heb (laten) meegegeven dat we voor nu moeten afwachten op het traject van de aanpassing omgevingsverordening.

2.
Medemblik overlegt met PNH over maatwerkoplossingen buitengebied BL in Opperdoes- Zuid (180 woningen, deels mogelijk binnen Woondeal-periode).
Besluit: Er wordt een BO ingepland tussen Jelle Beemsterboer en wethouder Jeroen Broeders van de gemeente Medemblik.

Vriendelijke groeten,
690726

5. 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
[Loket Versnellen Woningbouw](#)
M 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
5.1.2e [@noord-holland.nl](#)



To: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Tue 8/27/2024 7:51:01 AM
Subject: RE: Verzoek: statusupdate actiepunt 5 NHN-versnellingstafel
Received: Tue 8/27/2024 7:51:06 AM

Het onderwerp is niet heel specifiek besproken in de laatste gezamenlijke staf. De update van 5.1.2e lijkt mij ook naar buiten toe de meest heldere...
Groet!
5.1.2e

Van: 5. 5.1.2e
Verzonden: maandag 26 augustus 2024 19:19
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
CC: 5. 5.1.2e
Onderwerp: RE: Verzoek: statusupdate actiepunt 5 NHN-versnellingstafel
Hallo allemaal,

Ter info: 5.1.2e en ik hebben maandag 23 september een gesprek staan met de gemeente Medemblik om het over de voortgang van de (grote) woningbouwprojecten te hebben. Wellicht dat de gemeente ook nog naar onderstaand punt vraagt, maar in principe staat dat niet op de agenda. Als er voor die tijd meer info is, hoor ik het graag.

Vriendelijke groeten,
5. 5.1.2e
Wonen en Stedelijke Ontwikkeling
M 5.1.2e
Houtplein 33 2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
5.1.2e @noord-holland.nl

 Provincie Noord-Holland
Van: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 26 augustus 2024 14:39
Aan: 5. 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>
CC: 5. 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>; 5. 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: RE: Verzoek: statusupdate actiepunt 5 NHN-versnellingstafel
GS heeft nog geen besluit hierover genomen.
@5.1.2e: weet jij wat besproken is op de gezamenlijke staf Rommel/Beesterboer over Opperdoes?
Van: 5. 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 5 augustus 2024 13:57
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
CC: 5. 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>; 5. 5.1.2e <5.1.2e @noord-holland.nl>
Onderwerp: Verzoek: statusupdate actiepunt 5 NHN-versnellingstafel
Beste 5.1.2e en 5.1.2e,
Kunnen jullie mij eind augustus- begin september informeren met een statusupdate van actiepunt 5 van de NHN-versnellingstafels, zie hieronder. In ieder geval wanneer het gesprek met de gemeente is/wordt ingepland.
Alvast bedankt!

Regio West-Friesland		
5. Medemblik overlegt met PNH over maatwerkoplossingen buitengebied BL in Opperdoes- Zuid (180 woningen, deels mogelijk binnen Woondeal-periode)². Actiehouder(s): Gemeente Medemblik, RO-adviseur PNH	- Belegd bij RO 5.1.2e van de PNH. Gaan nadat beleid maatwerk duidelijk is in gesprek met de gemeente over de vraag of maatwerk in dit geval kansrijk is. Status: i.v.m. vertraging besluitvorming maatwerk GS wordt gesprek niet eerder dan september opgestart. - Plan komt op vergaderlijst gezamenlijke Staf Beemsterboer en de gezamenlijke Staf met gedeputeerde Rommel.	Provincie Noord-Holland: 5.1.2e 5.1.2e BZK Nationale Versnellingstafel Woningbouw

Met vriendelijke groet,

5 5.1.2e

5.1.2e

Tel. 5.1.2e

Houtplein 33 2012 DE Haarlem

Werkdagen maandag t/m donderdag

www.noord-holland.nl

5.1.2e @noord-holland.nl



To: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e [5.1.2e @noord-holland.nl]; 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e @noord-holland.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 7/15/2024 3:40:17 PM
Subject: RE: vragen journalist soppediep
Received: Mon 7/15/2024 3:40:20 PM

Akkoord!

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 15 juli 2024 15:27
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: RE: vragen journalist soppediep
Dat heb je mooi verwoord **. Akkoord wat mij betreft.

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 15 juli 2024 15:04
Aan: 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: RE: vragen journalist soppediep
Urgentie: Hoog
Dank! Ik heb nog iets aangevuld en Esther gevraagd wat de reactie van GS was. Dan wordt dit het antwoord. Akkoord wat jullie betreft?

De locatie ligt in Bijzonder Provinciaal Gebied ligt. Moet de provincie eerst een besluit nemen om BPL van dat perceel af te halen?
En wanneer wordt het plan besproken in de commissie ruimte? En wanneer volgt een besluit? En wat is daarna de volgende stap?
*De locatie Soppediep ligt in Bijzonder Provinciaal Landschap. Op dit moment kunnen daar maximaal 11 woningen worden gebouwd als het landschap niet wordt aangetast.
De provincie Noord-Holland wil meer mogelijkheden geven om woningen te bouwen aan de randen van kernen en dorpslinten. Gedeputeerde Staten wijzigen daarom een aantal regels:
Maximaal 25 woningen, en er als er sprake van aantasting is, dan zijn er aanvullende voorwaarden aan verbonden
(Deze regels liggen nu ter visie t/m12 augustus zie Terinzagelegging ontwerp 'Derde herziening Omgevingsverordening Noord-Holland 2022' - Provincie Noord-Holland)
Als een gemeente meer dan 25 woningen in Beschermd Landschap wil bouwen dan is een maatwerk-traject noodzakelijk. Gedeputeerde Staten werken nu aan de algemene uitgangspunten voor dit maatwerk. Of deze locatie kansrijk is voor maatwerk kunnen we nog niet aangeven.
We zijn nog niet in gesprek met de gemeente over het Soppediep, we kunnen dus ook niet ingaan op dit plan.*
Klopt het dat delegatie van GS positief heeft gereageerd op het plan toen zij de locatie bezochten tijdens het werkbezoek aan de regio Westfriesland?
Tijdens het werkbezoek hebben GS voor het eerst kennis gemaakt met het plan. Zij hebben informatie gekregen maar daar nog geen reactie op gegeven.

Van: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>
Verzonden: maandag 15 juli 2024 11:40
Aan: 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: RE: vragen journalist soppediep
Hoi allemaal,
Hierbij een voorzet voor antwoorden op de vragen:

- De locatie ligt in Bijzonder Provinciaal Gebied ligt. Moet de provincie eerst een besluit nemen om BPL van dat perceel af te halen?

*De locatie Soppediep ligt in Bijzonder Provinciaal Landschap. Op dit moment kunnen daar maximaal 11 woningen worden gebouwd indien het landschap niet wordt aangetast.
In de ontwerp-regels die nu ter visie liggen (t/m12 augustus) wordt meer mogelijk gemaakt. Maximaal 25 woningen, en er als er sprake van aantasting is, dan zijn er aanvullende voorwaarden aan verbonden (zie Terinzagelegging ontwerp 'Derde herziening Omgevingsverordening Noord-Holland 2022' - Provincie Noord-Holland) In bijzondere gevallen zou GS maatwerk kunnen toepassen. We zijn nog niet in gesprek met de gemeente over het Soppediep, we kunnen dus ook niet ingaan op dit plan.*

- Klopt het dat delegatie van GS positief heeft gereageerd op het plan toen zij de locatie bezochten tijdens het werkbezoek aan de regio Westfriesland?

- Wanneer wordt het plan besproken in de commissie ruimte? En wanneer volgt een besluit? En wat is daarna de volgende stap?

De eerste stap is dat Gedeputeerde Staten uitgangspunten formuleren om maatwerk in bijzondere gevallen te kunnen toepassen. Of deze locatie kansrijk is voor maatwerk kunnen we dus ook nog niet aangeven.

Groet,

5.1.2e

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

Verzonden: maandag 15 juli 2024 10:20

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

CC: 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>; 5.1.2e < 5.1.2e @noord-holland.nl>

Onderwerp: FW: vragen journalist soppediep

Hoi 5.1.2e (en 5.1.2e),

Soppediep valt onder Maatwerk Meer ruimte voor Wonen. Daarvan is 5.1.2e de (al dan niet tijdelijke) trekker.

@ 5.1.2e 5.1.2e : zou jij vandaag met 5.1.2e willen afstemmen over onderstaande svp? **

Ik heb geen schriftelijke terugkoppeling gehad van het werkbezoek GS en weet niet of ze positief hebben gereageerd op Soppediep, ik zag dat daar ook een vraag over ging.

5.1.2e , die met GS mee was op werkbezoek, is vanaf deze week met vakantie en kunnen we helaas niet bevragen hierover.

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

(M) 5.1.2e

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

Verzonden: maandag 15 juli 2024 09:02

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

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

Onderwerp: vragen journalist soppediep

Hoi 5.1.2e ,

Als ik het goed heb, dan weet jij meer over de woningbouwlocatie Soppediep/Opperdoes?

We hebben een paar vragen gekregen van een journalist. Kunnen we vandaag de antwoorden even afstemmen?

Vragen:

- De locatie ligt in Bijzonder Provinciaal Gebied ligt. Moet de provincie eerst een besluit nemen om BPL van dat perceel af te halen?
- Klopt het dat delegatie van GS positief heeft gereageerd op het plan toen zij de locatie bezochten tijdens het werkbezoek aan de regio Westfriesland?
- Wanneer wordt het plan besproken in de commissie ruimte? En wanneer volgt een besluit? En wat is daarna de volgende stap?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e