

GEBIEDSVISIE
DEK-TERREIN MEDEMBLIK

CONCEPT 22 MEI 2017



GEBIEDSVISIE DEK-TERREIN MEDEMBLIK

Concept 22 mei 2017

Urhahn | stedenbouw & strategie

in opdracht van

Gemeente Medemblik

INHOUDSOPGAVE

3	Een gebiedsvisie voor het DEK-terrein
5	Analyse
8	Uitgangspunten en randvoorwaarden
10	Ambitie en visie DEK-terrein
13	Ontwikkeldkader
21	Ontwikkelstrategie
22	Vervolg

EEN GEBIEDSVISIE VOOR HET DEK-TERREIN

Voor u ligt de gebiedsvisie voor de ontwikkeling van het voormalige DEK-terrein. Na het vertrek van de voetbalvereniging is hier ruimte voor een herbestemming ontstaan. De combinatie van een centrale ligging in de stad en de aanwezige woningbehoefte maken het terrein aantrekkelijk voor een woningbouwontwikkeling. Op 7 juli 2016 heeft de gemeenteraad van Medemblik een kadernotitie vastgesteld, die de basis is voor het opstellen van een gebiedsvisie.

De gebiedsvisie legt de ambities vast. Wat voor wijk wordt het? Wat zijn de toekomstige landschappelijke en architectonische kwaliteiten? Het belangrijkste onderdeel van de gebiedsvisie is de kaart met ontwikkelkaders. Deze kaders zijn in samenspraak met belanghebbenden (omwonenden) en belangstellenden (toekomstige bewoners en inwoners van de stad) opgesteld. De gebiedsvisie is onder andere de basis voor een nieuw bestemmingsplan.



Participatieproces als sturingsmechanisme

De gebiedsvisie is niet vanachter de tekentafel opgesteld. Het is het resultaat van intensief overleg en afstemming met belanghebbenden en belangstellenden. Stap voor stap is samen met een klankbordgroep en tijdens de bewonersavonden gebouwd aan de gebiedsvisie. Niet eerst een plan maken en dan draagvlak ontwikkelen, maar andersom: samen werken aan een gebiedsvisie met draagvlak.

De klankbordgroep bestaat uit omwonenden, potentiële bewoners en belangstellenden uit de stad. Deze groep is gedurende het proces vijf keer bij elkaar geweest. Ze hebben kennis en ervaring ingebracht, hun mening geven over bouwstenen en varianten en suggesties

aan de projectgroep gedaan. Deze gesprekken waren de voorbereiding op de bewonersavonden met omwonenden en potentiële nieuwe bewoners. Tijdens vier bewonersavonden zijn meningen en reacties geogost en hebben de deelnemers voorkeuren voor bouwstenen en varianten aangegeven. Het merendeel van de inbreng van zowel de klankbordgroep als de bewonersavonden is opgenomen in deze gebiedsvisie. Tijdens de avonden is teruggekoppeld wat wel en wat niet (en waarom niet) in de visie is opgenomen.

De gemeente Medemblik pakt de planvorming innovatief aan. Er is gekozen voor een interactieve aanpak, waarbij belanghebbenden al vóór de kaderstelling zijn betrokken.

Leeswijzer

In deze gebiedsvisie beschrijven we eerst het gebied. Naast de specifieke kenmerken worden eerder vastgestelde uitgangspunten en randvoorwaarden teruggehaald. Vervolgens schetsen we de ontwikkelambitie van de gemeente. Deze ambities maken we concreet in een ontwikkelkader voor de gebiedsopzet en nieuwbouw. De ontwikkelstrategie gaat in op de hoe-vraag.



ANALYSE

Een unieke onderscheidende kwaliteit

Door het vertrek van de voetbalvereniging is een ontwikkellocatie op loopafstand van de historische binnenstad én het IJsselmeer vrijgekomen. De realisatie van woningen op deze plek creëert meerwaarde voor Medemblik. De binnenstad en de directe omgeving hiervan is een geliefde plek om te wonen. Huidige

Krachtvelden rond het DEK-terrein



bewoners willen graag wooncarrière maken in of rond de binnenstad. Het DEK-terrein blijkt voor hen aantrekkelijk. Aansprekende kwaliteiten zijn de nabijheid van de historische binnenstad met voorzieningen, ligging in de luwte en aan de Westfrieze Omringdijk en de nabijheid van de IJsselmeerkust.

Besloten ligging

Het DEK-terrein ligt momenteel verstopt. De locatie is tot voor kort als voetbalveld in gebruik geweest. De velden lagen achter bestaande woningen en werden omsingeld door een bomenrij die als windvang diende. Met een aantal ingrepen is het gebied geschikt te maken voor woningbouw. Een basisvoorwaarde voor ontwikkeling is bereikbaarheid. Voor de auto kan het gebied op twee plaatsen worden gekoppeld aan het omliggende wegennet. Voor langzaam verkeer (wandelen en fietsen) zijn er drie aanknopingspunten. Hiermee is een basisconditie geborgd. Zie hiervoor ook het onderdeel 'ambitie en visie'.

Zicht vanuit de Vlietsingel



Doorgaand water als kwaliteit

De bestaande waterstructuur in het gebied is al deels aangesloten op een uitgebreid bevaarbaar waternetwerk in de stad en het ommeland. Van hieruit kan men tochten maken richting het IJsselmeer en de recreatiegebieden Kleine Vliet en Groote Vliet. Met een aantal ingrepen in deze waterstructuur wordt deze kwaliteit in het nieuwe woongebied verder benut.



Huidige situatie DEK in relatie tot auto-ontsluiting. Rood 50km/u, oranje 30 km/u.



Huidige situatie DEK in relatie tot waterstructuur, vrije doorvaarthoogte 1,40 meter



Ontwikkeld gebied

Het ontwikkelgebied is groter dan het complex van de voormalige voetbalvelden. Tussen de voormalige voetbalvelden en de Oostersingel liggen twee speelplekjes. Deze nemen we mee in de planvorming. Om een eventuele aansluiting met de Oosterdijk te kunnen maken wordt het huidige 'bosje' en een deel van de dijk bij het plangebied betrokken. Aan de zijde van de Vlietsingel is het huidige parkeerterrein en het kruisvlak met de singel onderdeel van het plangebied. Het plangebied is ruim 5 hectare. Het potentiële ontwikkelgebied voor woningbouw is circa 3,6 hectare groot.

Historie en archeologie

Het DEK-terrein was tot voor kort een sportlocatie. Als iets verder wordt teruggedaan in de tijd is zichtbaar dat in en rond dit gebied watermolens stonden opgesteld. In de ondergrond van het ontwikkelgebied zijn de contouren van één molen teruggevonden. Het betreft een dubbele schepmolen waarvan het fundament en een deel van de watergang bewaard is gebleven. Archeologie West-Friesland bracht dit aan de hand van

proefsleuven in beeld. Het advies van deze dienst is om de restanten in de grond te laten liggen (in situ) om dat op een later moment op te graven en te bestuderen. De verwachting is dat de techniek zich dan zo ver heeft ontwikkeld dat er meer van het historische verhaal kan worden opgehaald dan dat nu het geval is. De gemeente heeft besloten hier gehoor aan te geven en de grond boven de historische locatie niet uit te geven en te bebouwen.

Huidige situatie met plangebied (gestippelde rode lijn) en ontwikkelgebied (rode lijn)



Onderzoek naar voormalige schepmolen op DEK-terrein



UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Provinciaal beleid

De Structuurvisie Noord-Holland Noord 2040 zet in op duurzaam ruimtegebruik. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening geeft de provincie instructies voor de uitwerking van dit beleid in o.a. gemeentelijke bestemmingsplannen. In de huidige verordening is bepaald dat nieuwe woningbouw buiten Bestaand Bebouwd Gebied alleen onder voorwaarden mogelijk is. Er moet voldaan worden aan:

- nut en noodzaak
- ruimtelijke kwaliteit
- regionale afstemming nieuwe woningbouw
- provinciaal woonbeleid

DEK-terrein in het Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)



De provincie heeft aangekondigd dat de geactualiseerde Provinciale Ruimtelijke Verordening in december 2016 wordt vastgesteld en per 1 maart 2017 in werking treedt. De nieuwe verordening moet beter aansluiten bij de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking', waardoor er een overstap wordt gemaakt van Bestaand Bebouwd Gebied naar Bestaand Stedelijk Gebied. Daarmee wordt rechtstreeks verwezen naar de definitie uit het Besluit ruimtelijke ordening. Volgens de nieuwe verordening sluit woningbouw op het DEK-terrein aan bij de principes van het duurzaam ruimtegebruik. Het DEK-terrein bevindt zich gezien jurisprudentie volgens de provincie binnen het Bestaand Stedelijk Gebied. Het bestemmingsplan voor het DEK-terrein stemmen we af met de provincie.

Regionaal beleid

De regio Westfriesland werkt aan een nieuwe Regionale Woonvisie en een nieuw Regionaal Actie Programma Wonen. Speerpunt is het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Tevens wordt ruimte geboden voor nieuwe woningtypen, marktinitiatieven en langer zelfstandig wonen.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2022

In de gemeentelijke structuurvisie is het DEK-terrein als een 'kwaliteitslocatie' aangeduid die voor 2018 kan worden ontwikkeld.

Bestemmingsplan

De vigerende bestemming is grotendeels 'Agrarisch-Cultuurgrond', met de bestemming 'Groen' langs de randen en 'Maatschappelijk' voor de bestaande gebouwen. De bestemming voor het DEK-terrein staat geen woonbebouwing toe. Hiervan mag worden afgeweken als de nieuwe woningbouw in overeenstemming is met:

- de Provinciale Woonvisie 2010-2020;
- de regionale actieprogramma's die door de regio en Gedeputeerde Staten zijn vastgesteld;
- de door Gedeputeerde Staten vastgestelde woningbouwmonitor en provinciale woningbouwprognose.

Verder moet worden aangetoond dat de nieuwe woningbouw niet kan worden gerealiseerd door herstructureren, intensiveren, combineren of transformeren binnen Bestaand Stedelijk Gebied.

Woonvisie Medemblik 2012-2020

In de Woonvisie van de gemeente Medemblik is het DEK-terrein als binnenstedelijke nieuwbouwlocatie aangewezen. De gemeente start binnenkort met het opstellen van een nieuwe Woonvisie om gericht te kunnen sturen op de afstemming van woningbouw op de toekomstige woningbehoefte.

Duurzaam Medemblik

De gemeente Medemblik streeft naar een klimaat neutrale toekomst. Onder het motto 'Duurzaam

Medemblik' neemt de gemeente extra maatregelen om de uitstoot van broeikasgassen te verminderen en naar meer klimaatvriendelijke vormen van energie en producten over te gaan. Daarnaast zet de gemeente Medemblik zich actief in om bewustwording en energiebesparing bij inwoners, bedrijven en instellingen te stimuleren. De gemeente wil 20-20-20 in 2020 bereiken: 20% minder CO2-uitstoot, 20% minder energieverbruik, 20% duurzame energie (t.o.v. 1990).

Andere relevante gemeentelijke beleidsnota's:

- Nota parkeernormen (6 maart 2014);
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (2 april 2015);
- Welstandsnota;
- Nota grondbeleid (2014).

Randvoorwaarden

In de kaderstellende notitie DEK-terrein Medemblik, d.d. 23 mei 2016 zijn de volgende voorwaarden opgenomen:

Programma

Bij de ontwikkeling is alleen ruimte voor woningbouw.

Identiteit en ambitie

De ontwikkeling van het DEK-terrein moet leiden tot het aanbod van een onderscheidend woningaanbod. Daarnaast moet de buurt sociaal duurzaam worden en ruimte bieden aan diverse doelgroepen. Het plan moet ingaan op aanwezige gebiedskwaliteiten zoals de nabijheid van de dijk, rustige sfeer en ruime opzet in de directe omgeving.

Dichtheid

Om de kwalitatieve ambitie te halen wordt een maximale bebouwingsdichtheid van 18 tot 23 woningen per hectare toegestaan. In het te ontwikkelen gebied levert dit een woningaantal van 65 tot maximaal 83 woningen op.

Woningdifferentiatie

Het streven is ruimte te bieden aan een grote diversiteit aan bewoners. Het woningaanbod moet hierbij aansluiten. Het aanbod zal hierbij variëren van vrijstaande zelfbouwwoningen, geschakelde woningen, rijtjeswoningen en appartementen. Alle woningen zijn levensloopbestendig.

Stedenbouwkundige kwaliteit

Met de ontwikkeling komt het gebied uit haar isolement. Het wordt daarmee een onderdeel van het woongebied van Medemblik. Hiervoor is een heldere verkeersverknoping gewenst (auto, fiets, voetganger en recreatievaart). De bebouwing wordt overwegend laagbouw (twee lagen met een kap) met daarnaast ruimte voor appartementen. Bij het positioneren van de bebouwing moet rekening worden gehouden met privacy van omwonenden. De inrichting van de openbare ruimte is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit.

AMBITIE EN VISIE DEK-TERREIN

Een groene, waterrijke woonomgeving

Het toekomstig woongebied sluit aan bij de sfeer en de ruimtelijke karakteristiek van de directe omgeving. Dit is terug te vinden in de gemiddelde bebouwingsdichtheid (circa 20 woningen per hectare) en de diversiteit in woningtypologieën. Het DEK-terrein onderscheidt zich

echter nadrukkelijk van haar omgeving door het groene en waterrijke karakter. Het water en het landschap (in en rond de buurt) is overal zicht- en beleefbaar. De openbare ruimte en de bebouwing gaat deze sfeer nadrukkelijk ondersteunen.

Illustratie van mogelijk zicht over DEK richting de dijk



Ruime opzet

Het nieuwe woongebied is vanaf twee punten met de auto bereikbaar. De hoofdentree ligt aan de Vlietsingel ter hoogte van het voormalige parkeerterrein van DEK. De andere entree ligt aan de Oosterdijk. Deze entree heeft een belangrijke functie (voor wandelaars en fietsers) naar de dijk, stranden en water, maar is ook geschikt voor autoverkeer. Voor de fietsers en wandelaars is ook een in- en uitgang aan de zijde van de Oostersingel. De interne ontsluiting wordt vormgegeven door één oost-weststraat. Deze is ruim en groen van opzet. De parkeerplaatsen zijn verscholen in parkeerkoffers en niet of nauwelijks zichtbaar vanaf de interne ontsluitingsweg. Het parkeren in de openbare ruimte wordt geclusterd tussen of achter de woonkavels een plek gegeven zodat er niet in de straten hoeft te worden geparkeerd.

Het uitgangspunt voor de nieuwbouw is diversiteit en vrijheid. De diversiteit volgt uit de mogelijkheid voor: vrijstaande woningen, geschakelde, (kleine) rijtjes en één/twee kleinschalige appartementengebouwen. Daarnaast komt er ruimte voor zelfbouw en kleinschalige ontwikkelprojecten. In de kadernotitie is aangegeven dat er vrijheid in bouw mogelijkheden mag zijn. Hier is tijdens bewonersavonden mee ingestemd.

Het ontwikkelgebied heeft één bijzondere rand. Dat is de oostzijde die grenst aan de Oosterdijk en een compact bosje. De ligging nabij de bomen biedt aanleiding om enkele kavels en woningen af te laten wijken van de

rest van het gebied. In de beschutting van de bomen kunnen appartementen worden ontwikkeld. Dit kan in één complex met de hoofdorïëntatie op een binnenhof of in twee gebouwen van maximaal 3 bouwlagen. Met het positioneren van de appartementen dient expliciet rekening te worden gehouden met uitzicht, bezonning en privacy van omwonenden.

Bij binnenkomst via de Vlietsingel komt men langs de locatie waar restanten van de dubbele schepmolen te vinden zijn. Deze plek blijft onbebouwd en wordt een aantrekkelijk groengebied midden in de wijk. Bij de entree aan de zijde van de Oosterdijk ligt het bestaande bosgebiedje. Hier is ruimte voor appartementen in een laag gebouw.

Het water tussen de bestaande woonkavels en de nieuwe kavels wordt verbreed, zodat hier voldoende regenwateropvang is én het water bevaarbaar wordt voor bestaande en nieuwe bewoners. Het water wordt op twee punten door het gebied getrokken waarmee het een zichtbaar element wordt en bijdraagt aan de gewenste groene, waterrijke specifieke sfeer.

Indicatief beeld aan de hand van een schetsmaquette



Proefverkaveling



ONTWIKKELKADER

Vaste ontwikkellementen

De gebiedsvisie doet uitspraken over ontwikkelrichtlijnen en –mogelijkheden. Het nieuw op te stellen bestemmingsplan en een aanpassing in de welstandsnota vormen de harde kaders.

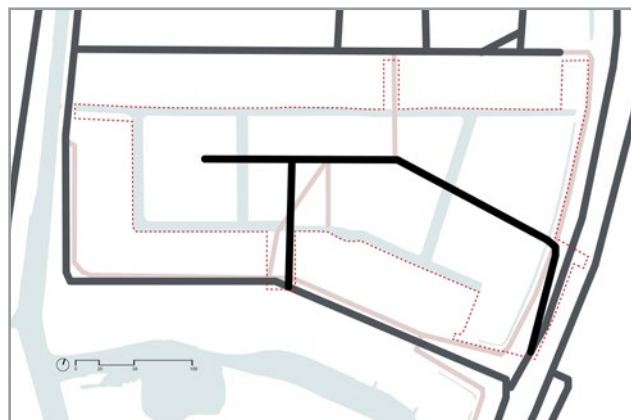
Autoverkeer: boven huidige situatie, onder voorgestelde auto-ontsluiting van DEK op het omliggende wegennet. In rood 50 km/u weg, oranje 30 km/u weg.



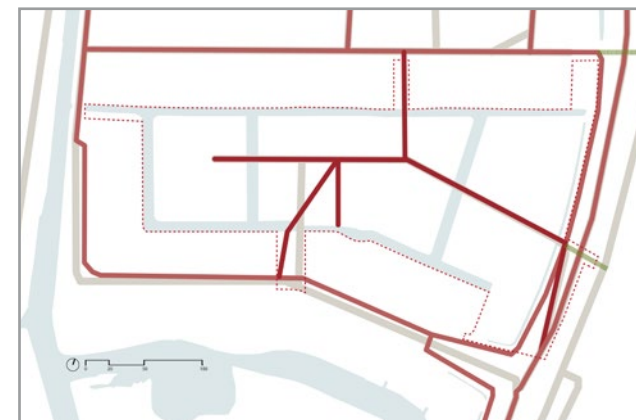
Ontsluitingsstructuur

De verankeringspunten met de omgeving en de interne hoofdstraat ligt vast. Hiermee wordt de bereikbaarheid gegarandeerd. Bovendien legt het karakter van de openbare ruimte vast. Het DEK-terrein is op drie punten aangesloten op haar directe omgeving. De hoofdstraat binnen DEK bestaat uit een weg met twee rijrichtingen en groene bermen. In de meeste gevallen wordt het parkeren geclusterd tussen de woonkavels opgelost. De archeologische site wordt onderdeel van het entreegebied dat is gekoppeld aan de Vlietsingel. Op een enkele plek is ruimte voor parkeren aan de straat.

Autostructuur



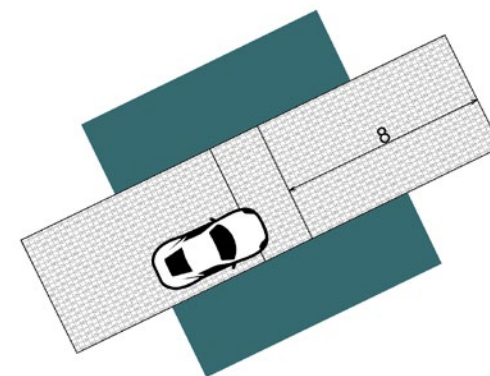
Langzaam verkeer



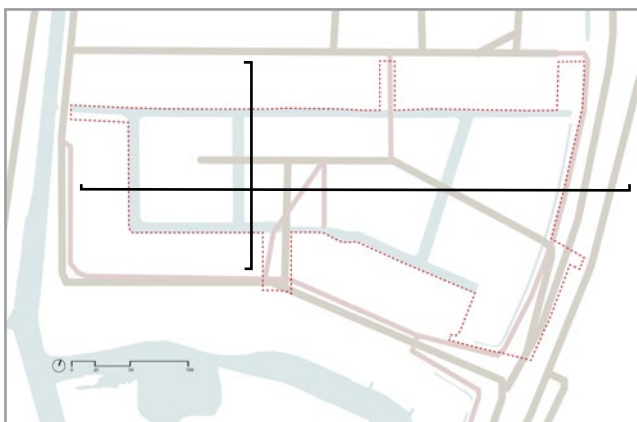
Waterstructuur

Met de ontwikkeling van de voormalige voetbalvelden moet aan een waterbergingsnorm van 8% van het bebouwd gebied worden voldaan. Binnen het DEK-terrein krijgt deze civieltechnische vraag vorm door de bestaande watergangen te verbreden tot circa 10 meter. Dit is een ruime compensatie voor de toekomstige verharding. De verbreding geeft tevens de mogelijkheid om het water met sloepen te bevaren.

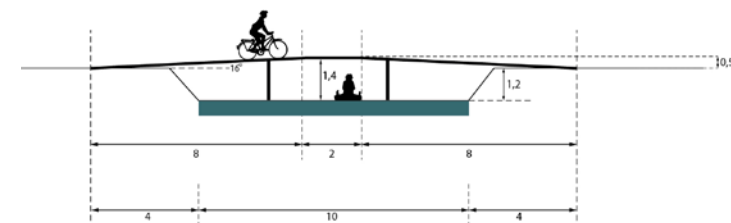
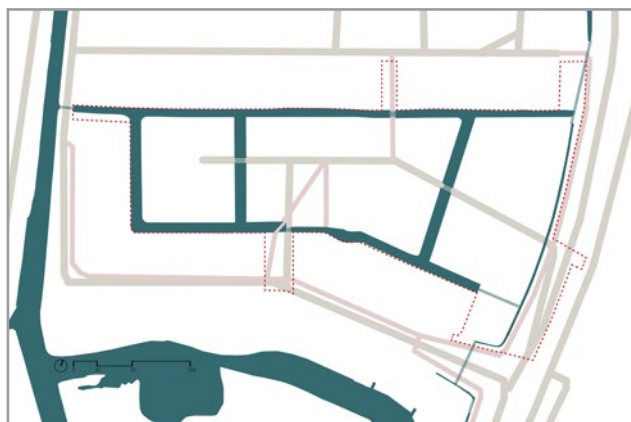
Dit is een vergroting van de woonkwaliteit voor de huidige omwonenden en toekomstige bewoners. De waterstructuur komt op twee plaatsen tussen de nieuwe kavels te liggen. Water wordt daarmee een zichtbaar onderdeel van de toekomstige openbare ruimte en draagt bij aan de sfeer en identiteit van het gebied. Als vrije doorvaarthoogte voor nieuw aan te leggen bruggen wordt 1,40 meter gehanteerd.



Positie doorsneden

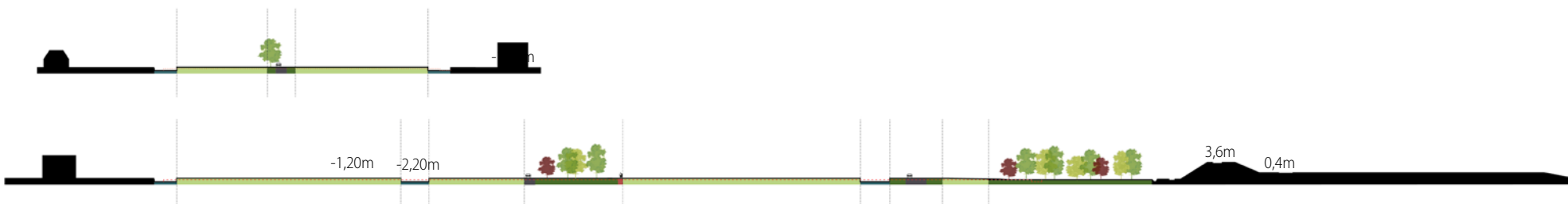


Waterstructuur



Principe voor de bruggen:

- 1:16 helling (rolstoel-toegankelijk)
- hoogte te overbruggen 0,5 m (0,2 + 0,3 brugdek)
- totaal 18 meter (8m helling - 2m vlak - 8m helling)



Om het DEK terrein geschikt te maken voor woningbouw zal het maaiveld opgehoogd worden tot circa -1,20 meter

Vaste ontwikkellementen



Nader uit te werken elementen

In de contramal van de ontsluiting- en waterstructuur (de vaste punten) liggen de toekomstige kavels en parkeerplekken. De exacte verdeling en omvang van de kavels wordt bepaald bij de definitieve verkaveling van het gebied. De volgende aspecten worden nader ingevuld:

Verkaveling en typologische verdeling

In deze gebiedsvisie is een proefverkaveling opgenomen van 72 woningen in een uiteenlopende typologie. Het realiseren van een grote diversiteit is een doelstelling van de gemeente. Hiermee worden alle lagen van de bevolking aangesproken. De spreiding van de

woningtypen hangt samen met de mogelijkheden voor het clusteren van parkeerplaatsen (zie volgende punt). De uiteindelijke verkaveling en het woningaantal zal aansluiten op de marktvrage. De woningdichtheid mag variëren van 18 tot 23 woningen per hectare.

Proefverkaveling



Opties appartementengebouw

In het proces om tot een gebiedsvisie te komen is in een aantal sessies gesproken met belangstellenden en belanghebbenden. De vraag was of er draagvlak is voor een compact appartementengebouw van maximaal 5 lagen. Het stedenbouwkundige idee achter dit voorstel is om een aantal toekomstige bewoners een uitzicht over de dijk richting het IJsselmeer te gunnen. Het gebouw geeft bovendien vorm aan de diversiteit in woningbouwtypologieën.

In de overleggen is uitgesproken dat appartementen denkbaar zijn, maar het gebouw niet hoger dan drie lagen mag zijn. Om tot een beter inzicht te komen wat dit ruimtelijk betekent is een deelstudie gedaan naar twee varianten naast de compacte variant van 5 lagen. Eén variant bestond uit twee appartementengebouwen aan weerszijde van de weg naar de dijk, waarbij het parkeren half verdiept onder het gebouw is opgenomen, de ander uit een cluster van appartementen over 2 en 3 lagen rondom een hofje. Uiteindelijk bleek er voor deze

twee varianten draagvlak te zijn, waarbij de variant met het hof de meeste voorkeur heeft. Deze is daarom in de proefverkaveling opgenomen. Een mix van de twee voorkeursvarianten is in de definitieve uitwerking ook voorstelbaar.

Variant met met één gebouw van 5 lagen



Variant met met twee compacte gebouwtjes



Variant met hof



Parkeerplaatsen

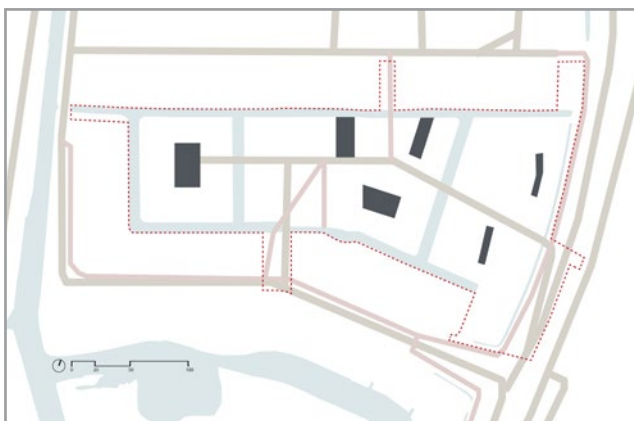
De gemeente Medemblik hanteert per woningtype een andere parkeernorm. De normen zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen, d.d. 6 maart 2014 (gemeenteraad). Voor de indeling van DEK is de verdeling van woningtypen die parkeren op eigen terrein kunnen oplossen en de woningen die afhankelijk zijn van parkeren in het openbaar gebied van belang. Ten behoeve van een efficiënt gebruik van de openbare parkeerplaatsen is de nabijheid van parkeerplaatsen bij rijtjeswoningen van belang om zo 'wildparkeren' te voorkomen.

Groen kader

De ontwikkeling van woningbouw op het DEK-terrein mag niet leiden tot minder bomen. Indien er bomen moeten wijken, worden ze (elders in het plangebied) gecompenseerd. In de ruimtelijke opzet worden de watergangen verbreed. Dit heeft tot consequentie dat de huidige windsingel moet wijken. Langs de nieuwe straten is ruimte voor nieuwe bomen: op centrale plekken enkele grote bomen en langs de straat een kleinere klasse met een transparanter bladerdek. De

onderbegroeiing wordt in een later stadium ontworpen. Het uitgangspunt hierbij is onderhoudsvriendelijk en sociaal veilig (geen verstopbosjes). Het bosje aan de voet van de Oosterdijk zal in principe haar omvang behouden. De ondergroei zal worden uitgedund. Het wordt onderdeel van de wijk, een speelplek, een mooie overgang naar de dijk en een mooi decor voor de appartementen.

Parkeren in openbaar gebied



Groen



De openbare ruimte

Het toekomstige materiaalgebruik binnen het DEK-terrein is duurzaam en sluit qua karakter aan bij de Oostersingel: rode loper met grijze trottoirs. Lichtarmaturen staan in lijn met de bomen (asymmetrisch profiel) en sluiten aan bij types in aangrenzende woongebieden.



Referentiebeeld van half open verharding die op DEK goed voorstelbaar is.

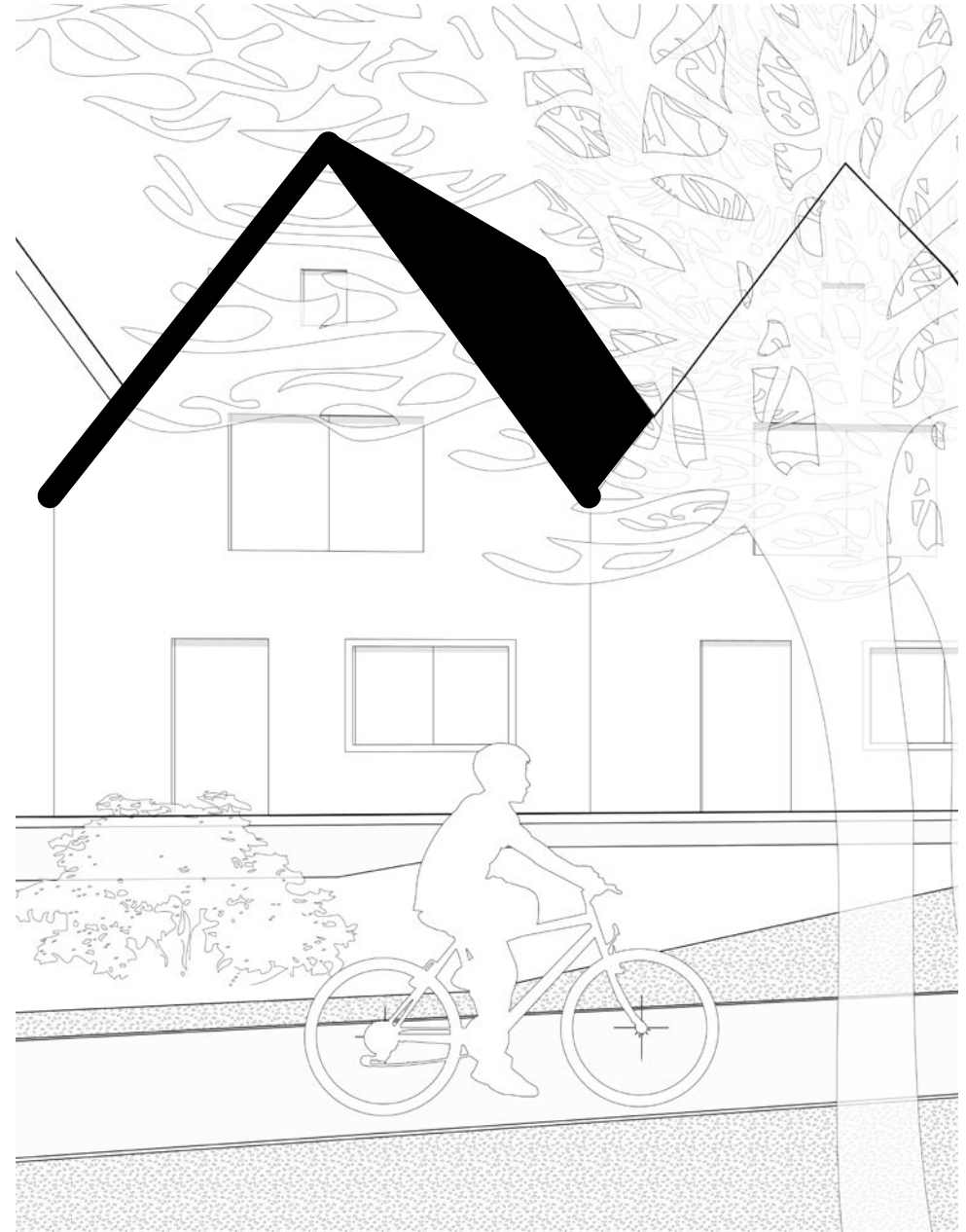


Nader uit te werken elementen:

- verkaveling en typologische verdeling
- grens tussen bosje en kavels aan oostzijde (totaal aantal bomen blijft ongeveer gelijk, positie wordt nader vastgelegd)
- parkeren
- vormgeving openbare ruimte

Ruimtelijke kenmerken bebouwing

In het participatieproces is uitvoerig over gebouwtypologie (met name het appartementengebouw) en ruimtelijke karakteristieken gesproken. Bij belanghebbenden en belangstellenden is een gedeeld beeld van laagbouw met een kap. Het appartementengebouw mag niet hoger dan drie lagen worden en de grondgebonden woningen krijgen een kap. Het maximale bouwvolume van de grondgebonden woningen is twee lagen met een kap. Het uitgangspunt is dat er veel vrijheid in de vormgeving van nieuwbouw mag worden gehanteerd. De enige vormkenmerken die worden voorgesteld zijn een kap (zadeldak) met zwarte pannen. Materiaalgebruik in de gevels is vrij.



ONTWIKKELSTRATEGIE

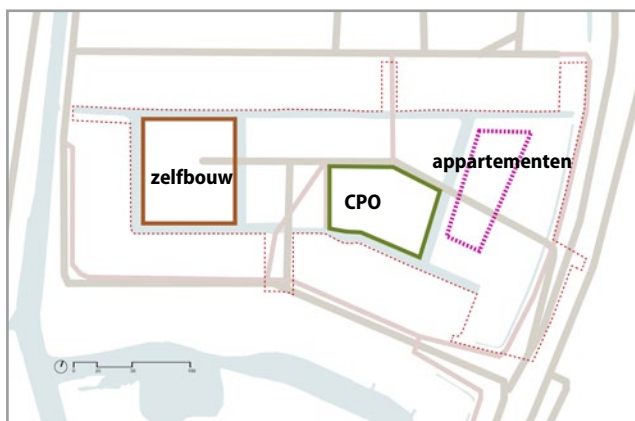
Het ontwikkelgebied is in eigendom van de gemeente.

De gemeente gebruikt de proefverkaveling als uitgangspunt voor de verkoop van kavels. Op het moment van het opstellen van de gebiedsvisie is een globaal inzicht in de woningvraag in Medemblik. Hieruit blijkt dat:

- er een aanzienlijke vraag naar zelfbouwkavels is;
- een aantal bewoners een gezamenlijk bouwplan wil opstellen (CPO);
- er vraag is naar een appartementencomplex;
- woningbouwcorporatie De Woonschakel een aantal huurwoningen wil bouwen.

Met het concept verkavelingsplan als onderlegger heeft de gemeente een globale gebiedsindeling voor de verschillende belangstellenden gemaakt. Deze wordt ook gehanteerd bij de verkoop.

Ontwikkelgebieden



VERVOLG

De gebiedsvisie is onderlegger voor het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Het sfeerbeeld, de gebiedsopzet en proefverkaveling worden vertaald in voorschriften en een plankaart. Naast een nieuw bestemmingsplan wordt de welstandnota van de gemeente aangepast op de ruimere bouwmogelijkheden die met deze gebiedsvisie worden vastgesteld.

