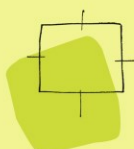


**Bestemmingsplan
SEW-terrein te Nibbixwoud**



VASTGESTELD



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

**Bestemmingsplan
SEW-terrein te Nibbixwoud**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

Toelichting
Gebiedsvisie
Bijlagen bij de toelichting
Regels
Verbeelding

14 september 2017
Projectnummer 807.00.00.02.00



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Projectbeschrijving	5
1.1	Wat gaat er gebeuren?	5
1.2	Waarom gaat dit gebeuren?	6
1.3	Hoe gaat dit gebeuren?	6
1.3.1	Klankbordgroep	6
1.3.2	Bijeenkomsten	7
1.3.3	Gebiedsvisie	8
1.3.4	Onderzoek	9
1.4	Het vervolg: wanneer kan de burger invloed op het plan uitoefenen?	9
1.5	Wat staat er nog meer in deze toelichting?	10
2	Juridische toelichting op het bestemmingsplan	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Het huidige bestemmingsplan	11
2.3	Het nieuwe bestemmingsplan	12
2.3.1	Nieuwe woningen	13
2.3.2	Tennisvereniging	14
2.3.3	Ontsluitingen	14
2.3.4	Aankoop grond van omwonenden	14
2.3.5	Huisartsenpraktijk Nibbixwoud	14
2.3.6	Fasering	15
3	Verantwoording van het project	17
3.1	Conclusie	17
3.2	Beleid	17
3.2.1	Provinciaal beleid	17
3.2.2	Beleid Gemeente Medemblik	18
3.3	Onderzoek	20
3.3.1	Bedrijven en (milieu)hinder	20
3.3.2	Cultuurhistorie en archeologie	23
3.3.3	Bodem	23
3.3.4	Ecologie	24
3.3.5	Externe veiligheid	24
3.3.6	Geluidhinder wegverkeerslawaaï	25
3.3.7	Luchtkwaliteit	26
3.3.8	Water	27
3.3.9	Duurzaamheid	28
3.3.10	Financiën	28
3.4	Maatschappelijke verantwoording	29

4	Staat van wijzigingen	31
4.1	Voorontwerpbestemmingsplan	31
4.2	Ontwerpbestemmingsplan	32

Gebiedsvisie

Bijlagen

Projectbeschrijving

1.1

Wat gaat er gebeuren?

In het noordelijke deel van Nibbixwoud wordt een nieuw woon- en leefgebied ontwikkeld, waar ruimte geboden wordt aan maximaal 60 woningen. De inrichting van het gebied heeft vorm gekregen in een interactief en open proces (in de volgende paragrafen wordt hier verder op ingegaan). De centrale ligging in Nibbixwoud vraagt om een bijzondere, passende invulling die op waardering kan rekenen van de bewoners uit de omgeving en de toekomstige bewoners.

De kaders en spelregels voor de ontwikkeling van het woongebied zijn beschreven in de als apart onderdeel bij dit bestemmingsplan opgenomen Gebiedsvisie (te vinden achter deze toelichting).

De te bouwen woningen bestaan uit een mix van koopwoningen en huurwoningen. Het woongebied wordt ontwikkeld in twee fases; eerst de zuidzijde en dan de noordzijde.



Figuur 1. Ligging van het plangebied

1.2

Waarom gaat dit gebeuren?

Nu de betreffende sportverenigingen in Nibbixwoud verhuisd zijn naar een nieuwe locatie aan de rand van het dorp, zijn de oude sportvelden beschikbaar voor een nieuwe invulling. De centrale ligging en de grootte van het gebied maakt dat een nieuwe inrichting wenselijk is.

Gezien de vraag naar woningen in de regio, de woonfunctie van de directe omgeving en de centrale ligging in het dorp (binnen het bebouwd gebied) is duidelijk dat een ontwikkeling tot woongebied hier zeer passend zou zijn. Op welke manier deze nieuwe functie vorm zou krijgen en hoe de inrichting van het gebied eruit zou moeten gaan zien, daarover was aan het begin van het proces nog weinig duidelijk.

1.3

Hoe gaat dit gebeuren?

Eigenlijk is inmiddels het meeste werk voor dit bestemmingsplan al gedaan. In een interactief proces voorafgaand aan dit bestemmingsplan is door de gemeente, omwonenden, geïnteresseerden en andere betrokkenen meegedacht over de wensen en eisen waar de nieuwe invulling van het gebied aan moet voldoen.

Het voorliggende bestemmingsplan is daarmee de juridische afsluiting van een open dialoog en een onderzoekende uitwerking van schets tot planvorming. De volgende proceselementen waren van invloed op de ontwikkeling van het woongebied in Nibbixwoud:

1.3.1

Klankbordgroep

Om het overzicht en de continuïteit in het proces te waarborgen is aan het begin van het project een klankbordgroep ingesteld bestaande uit:

- 2 vertegenwoordigers van omwonenden;
- 2 vertegenwoordigers van de dorpsraad;
- 2 vertegenwoordigers van de toekomstige bewoners;
- medewerkers van de gemeente.

Afhankelijk van wat er besproken zou worden tijdens de bijeenkomsten, is de klankbordgroep tijdens besprekingen aangevuld met een stedenbouwkundige, een extern adviseur en andere deskundigen uit de gemeente. Zo werd op het juiste moment de juiste kennis ingezet.

1.3.2

Bijeenkomsten

Naast de klankbordgroep zijn in breder verband drie bijeenkomsten georganiseerd waarbij iedereen die dit wilde, uitgenodigd werd om mee te praten over de inrichting en ontwikkeling van het gebied.

Avond 1. Inventarisatie (23 maart 2016)

Tijdens de eerste avond is door de gemeente Medemblik een inventarisatie gemaakt van de wensen en ideeën die in Nibbixwoud leefden over de inrichting van het gebied. Er stond in deze fase nog geen streep op papier, de invulling van het plangebied was volstrekt blanco. Aanwezigen werden op deze avond uitgedaagd om ideeën te benoemen, te bespreken en gezamenlijk uit te werken. Hiervoor werd gewerkt in deelgroepen. Van iedere groep kwam vervolgens door middel van een pitch een terugkoppeling. Een breed scala aan ideeën kon zo de input vormen voor de verdere uitwerking van het plan. Ook bleek dat er veel overeenkomsten zaten tussen de wensen en ideeën. Vanuit deze overeenkomsten kon verder gewerkt worden in het proces.

Avond 2. Sfeeruitwerking (25 mei 2016)

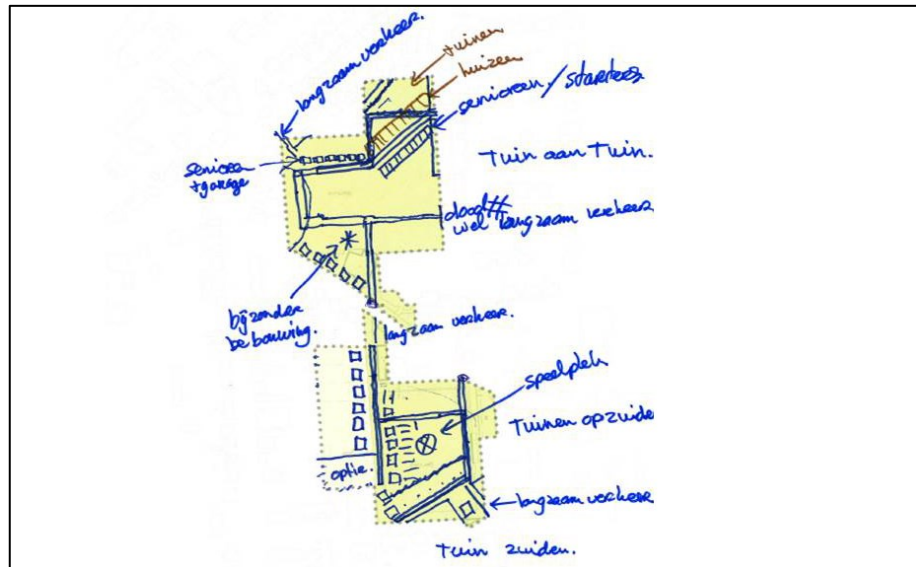
Tijdens de tweede avond werd door de aanwezigen verder gewerkt aan de uitwerking van het gebied. Daarbij stonden drie elementen centraal, die de structuur vormden bij de uiteindelijke inrichting van het plangebied:

- de sfeer;
- de verkeersontsluitingen (op de bestaande infrastructuur);
- de randen van het gebied (oftewel, de overgang van oud naar nieuw).

Deze avond werd een wandeling gemaakt door het plangebied om concreet naar deze aspecten te kijken. Er werd opnieuw in open dialoog met elkaar over de mogelijkheden en de onmogelijkheden gesproken.

Door middel van grote stickervellen en rondetafelgesprekken konden alle aanwezigen hun voorkeur kenbaar maken over de drie onderwerpen die hierboven genoemd zijn.

Ook de kinderen die in Nibbixwoud wonen werden in deze fase bij het plan betrokken. Zij benadrukten het belang van sport- en spelmogelijkheden in het gebied. Dit heeft later geresulteerd in de zogenoemde 'sport-as' in het plangebied.



Figuur 2. Impressie van werkwijze tijdens de tweede bijeenkomst (let op, in deze afbeelding is noord en zuid omgedraaid). De aantekeningen hebben betrekking op bestaande ruimtelijke kenmerken en de gewenste inrichting

Avond 3. Van idee naar schetsuitwerking (28 september 2016)

Door de kennis die tot zover opgedaan was in het proces kon het project zich in deze fase laten uitbetalen in een stedenbouwkundige uitwerking. Dit kreeg de vorm van een schetsverkaveling. Deze werd tijdens de derde avond getoond en de reacties van de aanwezigen werden gepeild. Ook werd het item duurzaamheid verder uitgewerkt en is verder gepraat over de zogenoemde 'spelregels' van de bebouwing (bijvoorbeeld bouwhoogtes, rooilijnen en bouwmassa).

1.3.3

Gebiedsvisie

Om de inrichting van het plangebied verder uit te werken werden na de interactieve avonden en de terugkoppeling met de klankbordgroep in de vervolgfase vastere lijnen op papier gezet. Dit heeft geleid tot de Gebiedsvisie. Deze is opgenomen als apart onderdeel, direct achter de toelichting.

In de Gebiedsvisie wordt toegelicht hoe het woongebied gefaseerd en vraaggestuurd ontwikkeld wordt. De visie bevat een toelichting op de uitgangspunten die bij de uitwerking centraal hebben gestaan:

- dorps;
- duurzaam;
- gezondheid (sport en ruimte).

Ook bevat de Gebiedsvisie de spelregels die bij het ontwikkelen van de bouwplannen gelden. Deze spelregels geven de kaders voor ontwikkeling. Ze zijn

ook bedoeld om te inspireren en te stimuleren in het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig woongebied waarin het goed wonen en leven is. Voor zover van toepassing, zijn de spelregels uit de Gebiedsvisie vervolgens weer vertaald naar de regels van dit bestemmingsplan. Hoe dat vorm heeft gekregen, wordt verder uitgelegd in het volgende hoofdstuk (hoofdstuk 2, de juridische toelichting).

1.3.4

Onderzoek

Gelijk met het interactieve proces en de stedenbouwkundige uitwerking is een aantal onderzoeken verricht in het plangebied. Het gebied is onderzocht op ecologische waarden, er is een onderzoek gedaan naar mogelijke geluidhinder en lichthinder vanwege de tennisbaan en er is een bodemonderzoek uitgevoerd. Ook is er onderzoek uitgevoerd naar de kans op geluidhinder door wegverkeerslawaaï. Al deze aspecten moeten onderzocht worden in het kader van de uitvoerbaarheid van het plan. Ze worden behandeld in het bestemmingsplan en tonen de uitvoerbaarheid van het plan aan.

Alle ruimtelijke en milieukundige randvoorwaarden worden toegelicht in hoofdstuk 3.

1.4

Het vervolg: wanneer kan de burger invloed op het plan uitoefenen?

Het bestemmingsplanproces bestaat uit een aantal stappen. Tijdens iedere stap kunnen belanghebbenden en betrokkenen invloed op het plan uitoefenen.

Voorontwerp: inspraak en overleg

Dit is de eerste fase van de procedure. Het bestemmingsplan is als voorontwerp ter inzage gelegd. Een ieder heeft een reactie kunnen indienen op het plan (inspraak). Ook instanties zoals het hoogheemraadschap, de provincie en de brandweer hebben de gelegenheid gehad het plan in te zien en een reactie te geven (overleg).

De reacties zijn gebundeld, samengevat en van een respons voorzien in een apart hoofdstuk in dit bestemmingsplan. Indien de reacties hiertoe aanleiding hebben gegeven, is het plan in deze fase inhoudelijk aangepast, of aangevuld.

Ontwerpfase

Het plan is na afronding van de eerste fase een stap vooruit in de procedure en gaat nu verder als ontwerpbestemmingsplan. Na een aankondiging in de Staatscourant, één of meer plaatselijke dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen en op de gemeentelijke internetpagina, wordt het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd. Dit beslaat een periode van 6 weken. Het is mogelijk een

zienswijze in te dienen. Deze binnengekomen reacties worden gebundeld in een aparte zienswijzenota. Het komt voor dat het plan naar aanleiding van een zienswijze nog wordt gewijzigd, of aangevuld. Indien dit de regels of de verbeelding betreft, dan wordt plan in de volgende fase gewijzigd vastgesteld.

Vaststellingsprocedure

Na afronding van de ontwerpfase stelt de gemeenteraad binnen 12 weken het bestemmingsplan vast.

Beroepsprocedure

Het besluit waarin het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt door de gemeenteraad bekend gemaakt. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt met het besluit gepubliceerd. Binnen 6 weken na het bekendmaken van het vaststellingsbesluit kan er beroep (bezwaar) worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen mensen die in de vaststellingsprocedure een zienswijze hebben ingediend of mensen die kunnen aantonen dat ze daartoe niet in staat waren, kunnen zo'n beroep bij de Raad van State indienen. Als de gemeenteraad het plan gewijzigd vaststelt, kunnen wel alle belanghebbenden (dus ook zij die eerder geen bezwaar maakten) tegen de wijzigingen beroep instellen.

1.5

Wat staat er nog meer in deze toelichting?

In dit hoofdstuk is ingegaan op het hoe en waarom van de aanpassing van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 is een juridische toelichting op het bestemmingsplan gegeven en in hoofdstuk 3 is een (wettelijke) verantwoording van het project gegeven.

De uitwerking van het woongebied is toegelicht en uitgewerkt in de Gebiedsvisie, die als apart onderdeel in dit bestemmingsplan is opgenomen, achter de toelichting.

In de bijlagen bij de toelichting zijn de achtergronddocumenten zoals de uitgevoerde onderzoeken terug te vinden.

Juridische toelichting op het bestemmingsplan



2.1

Inleiding

Een bestemmingsplan regelt hoe gronden mogen worden gebruikt en wat er op de gronden mag worden gebouwd. Op de kaart van het bestemmingsplan (de ‘verbeelding’) is te zien welke bestemming aan de gronden is toegekend. De regels van het bestemmingsplan (het achterste deel van het plan) geven per bestemming de gebruiks- en bouwmogelijkheden aan.

Wat als een gewenste ontwikkeling niet mogelijk is op basis van het geldende bestemmingsplan? Het is dan nodig om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. In dat bestemmingsplan moet goed gemotiveerd worden waarom de nieuwe invulling gewenst is. Het bestemmingsplan moet ook verantwoorden dat aan alle voorwaarden voldaan wordt. Bij dit laatste kan gedacht worden aan een bodemonderzoek waaruit blijkt dat de grond ter plaatse niet verontreinigd is. Of aan een geluidonderzoek waaruit blijkt dat de toekomstige functie geen last heeft van lawaai (van verkeer of bedrijvigheid). Of aan een ecologisch onderzoek waarin wordt vastgesteld dat het plan geen schade veroorzaakt aan waardevolle flora en fauna.

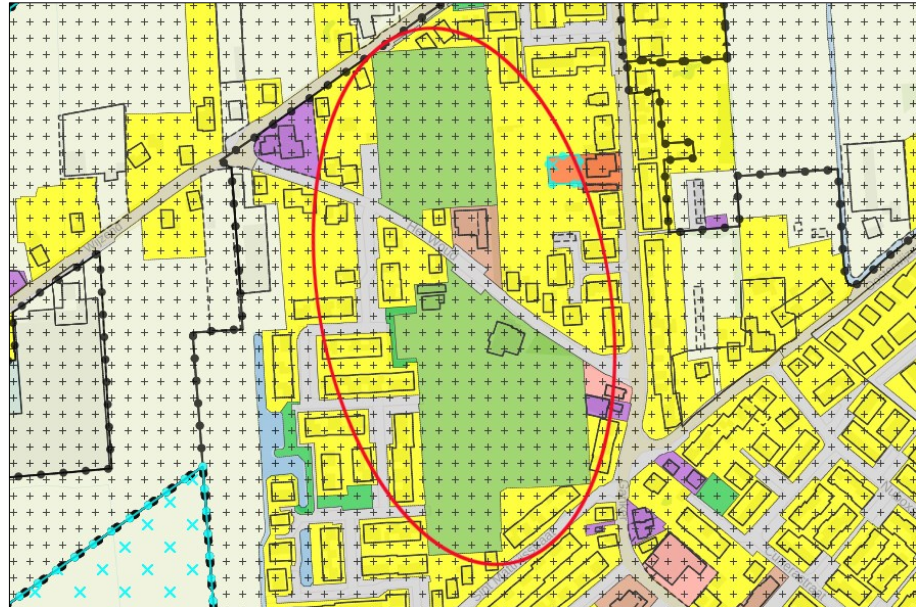
Verder gaat een bestemmingsplan in op de ruimtelijke uitwerking van het plan. Er worden maten opgenomen waar de bebouwing aan moet voldoen, functies worden toegestaan en uitgesloten en er kunnen eisen gesteld worden aan de wijze waarop bebouwing mag worden gerealiseerd en functies worden toegestaan.

2.2

Het huidige bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor het SEW-terrein is het bestemmingsplan Dorpskernen IV uit september 2016. Dit bestemmingsplan is van zeer recente datum. Het is wel een grotendeels conserverend bestemmingsplan. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk worden gemaakt in dit plan maar dat uitgegaan is van de bestaande situatie.

Het deel van het bestemmingsplan waar het voorliggende plangebied in ligt, valt onder de bestemmingen 'Sport', 'Maatschappelijk', 'Wonen' en 'Verkeer'. Er ligt ook een archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' over het hele plangebied.



Figuur 3. Fragment van het geldende bestemmingsplan voor Nibbixwoud. Het plangebied voor het nieuwe bestemmingsplan is rood omcirkeld (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het is duidelijk dat de nieuwbouwplannen voor het SEW-terrein niet passen binnen het geldende bestemmingsplan.

2.3

Het nieuwe bestemmingsplan

De Gebiedsvisie voor het SEW-terrein is opgenomen als apart onderdeel bij de toelichting van dit bestemmingsplan. De spelregels voor het plangebied (hoofdstuk 4 van de Gebiedsvisie) zijn in de regels voor dit bestemmingsplan overgenomen. Dit bestemmingsplan vormt daardoor de juridische en ruimtelijke vertaling van de Gebiedsvisie.

Qua systematiek is voor dit bestemmingsplan aangesloten bij het geldende bestemmingsplan Dorpskernen IV. Daarmee geldt straks voor de hele kern in grote lijnen dezelfde regels wat betreft bouwen.

Kortgezegd, maakt het bestemmingsplan het volgende mogelijk:

- Woningen:
 - maximaal 60;
 - variërend van één tot twee bouwlagen met kap;

- vrijstaand, twee-onder-één-kap, rijenwoningen en een bijzondere woonvorm;
- tuinen en erven en bijgebouwen behorende bij de woningen;
- openbare ruimte in de vorm van groen, sport- en speelvoorzieningen;
- ontsluitingswegen, die aansluiten op de Het Woud en Klaverweide;
- langzaamverkeersverbindingen, die aansluiten op de St. Matthijsstraat, Wijzend en Het Woud.

Over de vorm, de toegestane hoogtes, de plaatsing van woningen in de rooilijn en de regels voor het plaatsen van bijgebouwen kan meer gelezen worden in de Gebiedsvisie. Hierin wordt uitgebreider en beeldend ingegaan op deze aspecten.

2.3.1

Nieuwe woningen

Voor de nieuwe woningen in het plangebied geldt dat ze moeten worden gebouwd in een bouwvlak. Deze bouwvlakken zijn aangegeven op de verbeelding (achterin het bestemmingsplan). Bouwen buiten het bouwvlak is mogelijk, mits de oppervlakte die buiten het bouwvlak gerealiseerd wordt per hoofdgebouw minder dan 100 m² bedraagt (artikel 6.4 onder a). Hiermee is er voldoende flexibiliteit binnen het bestemmingsplan.

Het aantal woningen dat maximaal gebouwd mag worden in het plangebied is 60. In de regels is opgenomen dat dit aan de noordzijde van Het Woud maximaal 25 woningen mogen zijn. Voor het deel aan de zuidzijde is dat aantal 35 woningen (artikel 6.2.1 onder c).

De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen respectievelijk 7 meter en 12 meter, waarbij gesteld is dat de woningen worden gebouwd met een schuine kap (artikel 6.2.1 onder e en f).

Voor de wooncluster (categorie C in de Gebiedsvisie) is in artikel 6.2.1. onder g een aparte regeling opgenomen. Dit gebouw moet plat worden afgedekt, en mag maximaal 7 meter hoog worden. Dat is gelijk aan de goothoogte van de andere woningen in het gebied.

De regeling voor bijgebouwen bij de nieuwe woningen is opgenomen in artikel 6.2.2. Andere bouwwerken (zoals hekwerken) zijn toegestaan, waarvoor voorwaarden zijn opgenomen in artikel 6.2.3. Deze regels zijn gelijk aan de regels die voor het omliggende woongebied zijn opgesteld in het geldende bestemmingsplan Dorpskernen IV.

2.3.2

Tennisvereniging

Zoals aan het begin van deze paragraaf (2.3.1) wordt aangegeven, kan buiten het bouwvlak gebouwd worden, als de oppervlakte minder dan 100 m² bedraagt. Daarnaast moet rekening gehouden worden met de afstand van 30 meter ten opzichte van de tennisbanen. De nieuw te bouwen woningen moeten minimaal op deze afstand gesitueerd worden. Deze afstand wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3.1.

2.3.3

Ontsluitingen

De ontsluitingen van woonstraten, langzaamverkeersverbindingen, openbare ruimtes, parkeren en groen zijn aangeduid op de verbeelding met een indicatieve zone. Hierdoor wordt maximale flexibiliteit geboden in de inrichting van het plangebied, terwijl vastgehouden kan worden aan het raamwerk zoals dit is opgenomen in de Gebiedsvisie.

2.3.4

Aankoop grond van omwonenden

Uit het proces kwam naar voren dat een aantal bewoners in de directe omgeving graag een strook grond achter hun woning zou willen aankopen. Deze strook kan gebruikt worden als tuin. Besloten is dit mee te nemen in dit bestemmingsplan. Het betreft woningen die gelegen zijn aan de omliggende bestaande woonstraten; Wijzend, Het Woud, Ganker, St. Matthijsstraat en de Klaverwijde.

De betreffende gronden hebben een woonbestemming gekregen en vallen in het voorliggende bestemmingsplan.

Inmiddels is de verkoop tussen de gemeente en de bewoners definitief. De betreffende gronden zijn nu gelegen in het voorliggende bestemmingsplan en hebben een woonbestemming gekregen. Ze worden echter later meegenomen in de actualisatie van het nu geldende bestemmingsplan Dorpskernen IV zodat de woonpercelen weer als één geheel in hetzelfde bestemmingsplan vallen.

2.3.5

Huisartsenpraktijk Nibbixwoud

Aan Het Woud 6, in het plangebied, is een huisartsenpraktijk gevestigd. Deze praktijk blijft bestaan. De bestemming 'Maatschappelijk', die in het oude bestemmingsplan van toepassing was, is ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Aan de oostzijde is het deel van het gebouw gesloopt dat gebruikt werd voor de sportvoorzieningen.

Verder is het bouwvlak aan de achterzijde uitgebreid, zodat de praktijk in de toekomst de mogelijkheid heeft uit te breiden.

2.3.6

Fasering

In de Gebiedsvisie wordt ingegaan op de fasering van de woningbouw; eerst worden de percelen in het zuidelijke deel bebouwd. Daarna komt de ontwikkeling van het noordelijke deel van het plangebied aan de orde.

De gemeente heeft de uitvoering van deze fasering, als eigenaar van de gronden, zelf in de hand. Daarom is het niet nodig om aanvullende regels over deze fasering op te nemen in het bestemmingsplan.

Verantwoording van het project

3

Nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen wetten, regels en beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de inrichting van het SEW-terrein passend is binnen deze kaders.

3.1

Conclusie

In onderstaande paragrafen wordt de conclusie onderbouwd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is, zowel wat betreft beleid (paragraaf 3.2) als wat betreft de verplichte onderzoeksaspecten (paragraaf 3.3). Inhoudelijk volgt hieronder de motivering per aspect.

3.2

Beleid

3.2.1

Provinciaal beleid

De Structuurvisie Noord-Holland 2040 “Kwaliteit door veelzijdigheid” is vastgesteld op 21 juni 2010. In de Structuurvisie ligt de nadruk niet meer zozeer op uitleglocaties, maar op inbreidingslocaties binnen stedelijk gebied. Ingezet wordt op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en bereikbaarheid. Bouwen voor de doelgroepen (voornamelijk ouderen) is uitgangspunt.

STRUCTUURVISIE NOORD
HOLLAND 2040

De Structuurvisie Noord Holland Noord 2040 zet in op duurzaam ruimtegebruik. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening 2016* geeft de provincie instructies voor de uitwerking van dit beleid in o.a. gemeentelijke bestemmingsplannen. In de verordening is bepaald dat nieuwe woningbouw alleen onder voorwaarden mogelijk is. Er moet voldaan worden aan de eisen van nut en noodzaak, ruimtelijke kwaliteit en de regionale afstemming van nieuwe woningbouw.

PROVINCIALE RUIMTELIJKE
VERORDENING

De geldende bestemming voor het SEW-terrein (zie paragraaf 2.2) staat geen woonbebouwing toe.

Overleg

De Ladder voor duurzame verstedelijking is toegepast waarmee ook nut- en noodzaak van het plan is aangetoond. Voor de geplande woningontwikkeling op de SEW-velden is op basis van de vereisten van Trede 1 van de Ladder in kwan-

titatief opzicht ruim voldoende actuele regionale behoefte. De woningen kunnen wat betreft Ladder ruimte in alle typen en (prijs)segmenten gerealiseerd worden. De uitgebreide onderbouwing voor deze conclusie is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

De gemeente blijft in overleg met de provincie over de invulling van het plangebied. Met de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking en de ruimtelijke kwaliteit wordt voldaan aan het beleid van de provincie. Wat betreft de regionale afstemming, hierover is de gemeente in overleg met de omliggende gemeenten in het kader van de regionale woonvisie. Het te realiseren aantal woningen (maximaal 60) is in dit overleg reeds overeengekomen. Vaststelling van de regionale woonvisie wordt in het najaar van 2017 verwacht. Ook op dit punt wordt daarom voldaan aan de eisen van de provincie.

3.2.2

Beleid Gemeente Medemblik

STRUCTUURVISIE	In de structuurvisie van de gemeente Medemblik is het SEW-terrein aangeduid als 'kwaliteitslocatie' die voor 2018 wordt ontwikkeld. De locatie SEW wordt hier aangeduid als "Centrumplan". Andere benoemde woningbouwlocaties zoals Ganker en Ganzenweyd zijn inmiddels tot ontwikkeling gebracht.
KADERSTELLENDENOTITIE SEW-TERREIN NIBBIXWOUD	In juli 2016 is de Kaderstellende notitie SEW-terrein Nibbixwoud vastgesteld door de gemeenteraad. Deze notitie is opgesteld naar aanleiding van het interactieve proces wat gevoerd is met omwonenden en toekomstige bewoners (wat is verwoord in hoofdstuk 1). De notitie is op zijn beurt weer gebruikt bij het opstellen van de toelichting voor dit bestemmingsplan. Het benoemt de kaders waarbinnen het SEW-terrein vorm kan krijgen.
WOONVISIE	In de Woonvisie 2010-2020 worden de doelen uit het raadsprogramma 2011 - 2014 verder uitgewerkt. Zo is het uitgangspunt om vooral binnen bestaand stedelijk gebied woningen te bouwen en wordt er gezocht naar mogelijkheden om voldoende passende huisvesting voor ouderen en andere bijzondere woonvragen te vinden. In de Woonvisie is het SEW-terrein als binnenstedelijke nieuwbouwlocatie aangewezen.
DUURZAAM MEDEMBLIK	De gemeente Medemblik streeft naar een klimaatneutrale 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 in 2020 bereiken dat er 20% minder CO ₂ -uitstoot is, 20% minder energieverbruik en 20% gebruik van duurzame energie. Als peildatum wordt daarvoor het jaar 1990 gebruikt.

Het welstandsbeleid van Medemblik is vastgelegd in de Welstandsnota 2013. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen, maar ook van iedere voorbijganger.

WELSTANDSNOTA 2013

In de Gebiedsvisie voor het SEW-terrein is verder ingegaan op de specifieke welstandseisen voor het plangebied, en hoe deze in relatie staan tot de Welstandsnota.

In de Nota Parkeernormen (maart 2014) heeft de gemeente vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen er bij woningen en voorzieningen gerealiseerd dienen te worden. Omdat de parkeervraag erg afhankelijk is van gebiedstype is de gemeente opgedeeld in drie categorieën. De parkeernormen zijn gebaseerd op de kencijfers van het CROW.

NOTA PARKEERNORMEN

Nibbixwoud (en daarmee het SEW-terrein) valt onder 'niet stedelijk, rest van de bebouwde kom'. Hiervoor zijn in de nota de volgende normen vastgelegd:

Tabel 1. Parkeernormen auto (alleen de relevantie woningtypes zijn opgenomen)

Functietype wonen	Categorie overige kernen	Extra P-plaatsen voor bezoek
Koop, vrijstaand en 2-onder 1 dak	2,0	0,3
Koop, tussen- en hoekwoning	1,7	0,3
Huurhuis, vrije sector	1,7	0,3
Sociale huurwoning	1,3	0,3

Bij de ontwikkeling van het plangebied wordt aangesloten bij normen uit de nota.

De Nota Grondbeleid 2014 geeft de hoofdlijnen van het grondbeleid in de gemeente weer. In de nota zijn geen gedetailleerde regelingen opgenomen zoals grondprijzen voor specifieke functies op concrete locaties, het vormt een 'gereedchapskist voor het te voeren grondbeleid.

NOTA GRONDBELEID

In het geval van het SEW-terrein is de nota van belang omdat de grond van de voormalige sportterreinen eigendom is van de gemeente. De nota wordt gebruikt om de grondprijs van de uit te geven percelen te bepalen.

De Beleidsnota voor uitgifte openbaar groen en restpercelen gaat in op de gevallen waarin het een goed idee is om openbaar groen te verkopen aan particulieren. De gemeente gaat hier terughoudend mee om, vanuit het idee dat openbaar groen zoveel mogelijk in tact dient te blijven.

BELEIDSNOTA UITGIFTE
OPENBAAR GROEN EN
RESTPERCELEN

De beleidsnota is in de context van dit bestemmingsplan van belang omdat er een aantal stroken grond verkocht wordt aan de direct omwonenden van het SEW-terrein (zie paragraaf 2.3.1), die deze grond vervolgens kunnen gebruiken als tuin. Deze transactie voldoet aan de uitgangspunten van de beleidsnota.

De Leidraad Inrichting Openbare Ruimte wordt gebruikt een zo optimaal mogelijke inrichting van de openbare ruimte te realiseren. Het bestaat uit drie delen; het eerste deel behandelt het bestaande beleid, het tweede deel beschrijft de opbouw van de openbare ruimte met een indeling in zones en representatieve dwarsprofielen. Het derde deel werkt de profielen uit naar concrete inrichtingseisen.

De wegen in het plangebied worden ingericht als woonstraten. Het verkeer binnen deze straten is alleen bestemmingsverkeer. Het betreft wegen die een belangrijke functie hebben als verblijfsgebied en parkeergebied.

Ook Het Woud, de bestaande weg die deels in het plangebied ligt en het plangebied doorkruist, is onderdeel van de 30 km/uur zone. De belangrijkste functie is die van verblijfsgebied. De doorstroming van het verkeer is hier van ondergeschikt belang.

Bij de uitwerking van de woonstraten en de herinrichting van Het Woud die te zijner tijd plaats gaat vinden wordt de leidraad inrichting openbare ruimte gebruikt.

3.3

Onderzoek

Deze paragraaf gaat in op de verantwoording van de wettelijk voorgeschreven onderzoeksaspecten.

3.3.1

Bedrijven en (milieu)hinder

Het SEW-terrein is centraal gelegen in het dorp, waar functies gemengd voorkomen. De nabijheid van bedrijfjes of kleinschalige andere voorzieningen bij woningen is vanuit dit oogpunt geaccepteerd. Aan de Ganker 21 was een klein meubelmakersbedrijf gesitueerd, inmiddels wordt het vooral gebruikt voor opslag. De locatie valt onder milieucategorie 2. Hier wordt door de VNG een afstand van 30 meter ten opzichte van hindergevoelige functies aangeraden. Aangezien het hier een gemengd gebied betreft, mag deze afstand teruggebracht worden naar milieucategorie 1, waarvoor een afstand van 10 meter geadviseerd wordt. Het bestemmingsplan voldoet met de nieuwe woningen aan deze adviesafstand. Gezien de grootte van het bedrijfsperceel en het feitelijke gebruik, is deze afstand ook acceptabel.

In het kader van mogelijke hinder is aandacht besteed aan de tennisbanen die gelegen zijn aan Het Woud, tussen het noordelijke en zuidelijke deelgebied in. Deze tennisbanen zijn al gelegen tussen woningen, de dichtstbijzijnde bestaande woning (aan de Klaverweide) ligt op 10 meter afstand.

Akoestisch onderzoek

Omdat er nieuwe woningen gerealiseerd worden, en sportvelden geluidoverlast kunnen veroorzaken, is een onderzoek uitgevoerd dat opgenomen is als bijlage 2 bij deze toelichting. In het onderzoek wordt ingegaan op de toepassing van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Hierin zijn richtafstanden opgenomen voor diverse voorzieningen, die hinder kunnen veroorzaken, ten opzichte van woningen. Voor een gemengd gebied wordt door de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering 30 meter aangeraden als geschikte afstand ten opzichte van sportvelden.

Uit het onderzoek blijkt dat de werkelijke geluidcontour van de tennisbanen op meer dan 30 meter ligt. Om eventuele geluidoverlast van de tennisbanen tegen te gaan zouden maatregelen genomen kunnen worden. Deze maatregelen, in de vorm van een hoog geluidscherm (3,5 meter), doen echter zoveel afbreuk aan de kwaliteit van de ruimtelijke leefomgeving en de uitstraling van het gebied, dat het de vraag is of er erg veel opgeschoten wordt met een dergelijke maatregel. Ook het gebruik van de tennisbanen wordt met een scherm van 3,5 meter hoog niet prettiger.

Het opschuiven van de woningen tot een grotere afstand dan 30 meter creëert een stedenbouwkundig knelpunt, waardoor het aantal benodigde woningen niet meer gehaald kan worden.

Argumenten om af te wijken van de adviesafstand van de VNG kunnen gevonden worden in:

- Het feit dat dit gebied juist gemengd is qua functies maakt het aantrekkelijk om er te wonen en te leven.
- De al aanwezige woningen in het gebied die binnen de zone van 30 meter gelegen zijn ondervinden eenzelfde (of hogere) geluidsbelasting.
- Het plan betreft een gewenste ruimtelijke verdichting.
- In de directe omgeving zijn geen verdere relevante bronnen voor cumulatieve aanwezig.

Er is dan ook besloten om de 30 meter afstand tussen de nieuwe woningen en de bestaande tennisbanen, zoals de VNG deze adviseert, aan te houden als acceptabele afstand tussen de functies.



Figuur 4. De locatie van de tennisbanen bij het plangebied (rood omcirkeld)

Lichthinder

Met betrekking tot de sportvelden is ook een onderzoek uitgevoerd naar de lichthinder van de tennisbanen op de omgeving. Daarbij is een berekening gemaakt op basis van de masthoogte, het armatuurtype en de hoeveelheid masten. Op basis daarvan is geconcludeerd dat een afstand van 22 meter nodig is tussen de woningen en de tennisbanen, om te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In 2012/2013 zijn door de tennisvereniging maatregelen genomen om lichthinder ten opzichte van de bestaande woningen tegen te gaan. Indien aanvullende maatregelen nodig zijn voor de beperking van eventuele lichthinder, ook wat betreft de nieuw woningen, dan zal de gemeente daarvoor in overleg met de tennisvereniging een oplossing zoeken.

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect bedrijven en hinder.

CONCLUSIE

3.3.2

Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied is vrijgegeven door de dienst Archeologie West-Friesland (zie bijlage 3). Zowel het noordelijk deel als het zuidelijk deel is onderzocht op archeologische waarden. Er is vastgesteld dat de bewerking van het plangebied in de tijd dat het geschikt gemaakt werd voor de sportvelden eventuele waarden heeft verstoord. Verder onderzoek naar archeologische waarden is dan ook niet nodig.

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die bijzondere aandacht nodig hebben bij de herontwikkeling van het plan.

Het plan is daarmee wat betreft cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar.

CONCLUSIE

3.3.3

Bodem

In juli 2016 is een bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem vast te stellen. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting. Het onderzoek concludeert dat er geen belemmeringen in de milieuhygiënische bodemkwaliteit zijn, waardoor een toekomstige woonfunctie voor het terrein niet geschikt zou zijn.

Het plan is wat betreft het aspect bodem uitvoerbaar.

CONCLUSIE

3.3.4

Ecologie

Het hele plangebied is in mei 2016 onderzocht voor wat betreft natuurwaarden. Het betrof een onderzoek naar zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming. Ook de aanwezige te slopen bebouwing is in dit onderzoek onderzocht. Het verslag van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5.

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat er geen uitgebreid onderzoek hoeft plaats te vinden naar ecologische waarden in het plangebied, met uitzondering van een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Dit onderzoek is nodig aangezien nog onvoldoende beeld is verkregen of er voor het plan een ontheffing van de Ffw (inmiddels ondergebracht in de Wet natuurbescherming) noodzakelijk is en of deze in voorkomend geval verkregen kan worden.

Het vervolgonderzoek naar vleermuizen richtte zich op de te slopen bebouwing in het plangebied; de bestuurs- en kleedkamer in het noordelijk deel van het plangebied en het verenigingsgebouw aan de zuidzijde. Het vervolgonderzoek is ook opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Hier wordt ingegaan op de kenmerken van de bebouwing, tevens is er op vier momenten veldonderzoek verricht. De conclusie van het vervolgonderzoek is dat er in de onderzochte bebouwing in het plangebied geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn.

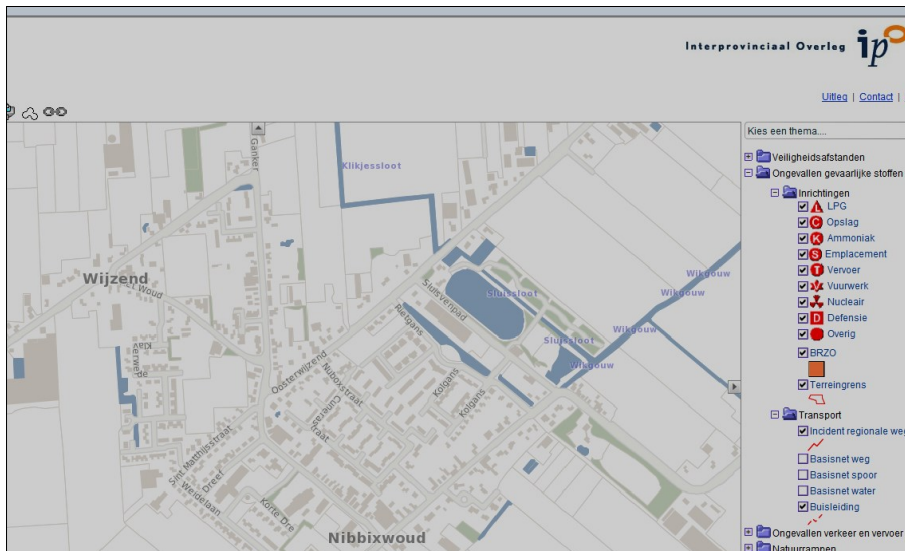
CONCLUSIE Het plan is wat betreft het aspect ecologie uitvoerbaar. De betreffende gebouwen zijn inmiddels gesloopt.

3.3.5

Externe veiligheid

In en in nabijheid van het plangebied zijn geen functies aanwezig die een probleem veroorzaken wat betreft het aspect externe veiligheid. Dat wil zeggen, dat er geen risicovolle inrichtingen zijn die een verhoogd risico creëren voor de toekomstige bewoners van het gebied.

CONCLUSIE Het plan is wat betreft het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.



Figuur 5. Detail risicokaart voor Nibbixwoud (bron: risicokaart.nl)

3.3.6

Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuwbouwwoningen met uitzondering van één woning voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaaï. De overschrijding van de ten hoogste toelaatbare waarde van deze woning bedraagt 1 dB.

Op grond van de Wet geluidhinder is Het Woud niet 'zoneplichtig' en behoeft formeel geen verdere actie te worden ondernomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en een goed leefklimaat voor de toekomstige bewoners) is gekeken naar eventuele mogelijke maatregelen om de geluidsbelasting op de woning te beperken.

Bij de indiening van het bouwplan dient te worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB niet wordt overschreden.

De Wet geluidhinder verzet zich onder de genoemde voorwaarde niet tegen de komst van deze woningen. Ook is er geen sprake van een aantasting van het woon- en leefmilieu.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek gedaan naar de toename van de gevelbelasting van de woningen aan Het Woud ten gevolge van de komst van de woningbouw. Daarbij is aangesloten bij de regels die de Wet geluidhinder voorschrijft bij reconstructie van een weg. Uit de berekening blijkt dat aan deze regels wordt voldaan.

De berekeningen zijn in bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen.

Voor het andere relevante onderdeel uit de Wet geluidhinder, industrielawaai, wordt verwezen naar de paragraaf 3.3.1, bedrijven en milieuhinder.

3.3.7

Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen. Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet te worden getoetst aan grenswaarden voor luchtkwaliteit. Hiervan is bijvoorbeeld sprake wanneer een project minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor stikstofdioxide (NO_2), fijnstof (PM_{10}) of zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$) bijdraagt, wat overeenkomt met $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde hiervoor is in 2017 een toename van het aantal voertuigbewegingen met 1.401 auto's.

Voor ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, zoals voorliggend nieuwbouwplan, heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met InfoMil de nibm-tool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald. Overigens maakt $\text{PM}_{2,5}$ onderdeel uit van de emissie van PM_{10} . Als aan PM_{10} wordt voldaan, wordt aangenomen dat ook de grenswaarde van $\text{PM}_{2,5}$ niet wordt overschreden.

Voor het te realiseren woningtype in het plan kan gemiddeld genomen worden uitgegaan van 8 motorvoertuigbewegingen per dag. De komst van een maximaal aantal van 65 woningen in het plangebied resulteert daarmee in een extra verkeersgeneratie van ten hoogste 520 ritten per etmaal (op basis van de CROW publicatie 317 - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Daarbij wordt uitgegaan van een gelijkmatige verdeling over Het Woud.

Jaar van planrealisatie		2017
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		520
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,45
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 6. Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

De hierboven getoonde berekening (rekentool versie 14-07-2016) laat zien dat er geen overschrijding plaatsvindt van de luchtkwaliteitsnormen voor het jaar 2017 (waarbij de uitstoot in de rekentool voor vervolggaren van planrealisatie

nog lager worden verondersteld vanwege zuiniger voertuigen). In de verkeersbewegingen is overigens buiten beschouwing gelaten dat de vorige functies (de sportvelden) ook verkeersbewegingen creëerden. Het netto aantal verkeersbewegingen is daardoor naar verwachting lager.

Het plan is wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

CONCLUSIE

3.3.8

Water

De nieuwbouw van woningen betekent een toename van verhard oppervlak. Dit heeft gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied.

Het plangebied bestaat nu uit sportvelden en enige bebouwing, die gesloopt wordt. De bestaande verharding, die grotendeels verdwijnt, heeft een oppervlakte van ongeveer 4.400 m².

Er worden maximaal 60 woningen toegestaan, waarbij een mix wordt gerealiseerd tussen vrijstaand, twee-onder-een-kap- en rijenwoningen. Voor de nieuwe verharding kan uitgegaan worden van gemiddeld 150 m² verharding per woning. Dat levert een oppervlakte op van 9.000 m². Nieuw te realiseren wegen, parkeerplaatsen en langzaamverkeersverbindingen leveren een extra oppervlakte op van circa 6.480 m².

Netto levert dit een verhardingstoename op van:

Tabel 2. Netto verhardingstoename

	m ²
Nieuw verhard oppervlak	15.480
Bestaand verhard oppervlak	4.400
Netto verhard oppervlak	11.080

Een digitale watertoets is aangevraagd en het Hoogheemraadschap heeft haar wateradvies afgegeven op 13-12-2016. Dit wateradvies is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. Het Hoogheemraadschap heeft geconcludeerd dat er een compensatie van 1.736 m² dient plaats te vinden. Zij geeft aan dat nader overleg plaats dient te vinden over de benodigde compensatie, aangezien het graven van oppervlaktewater in het plangebied hoge kosten met zich mee brengt en veel ruimte inneemt. Het is wellicht vanzelfsprekender dat deze compensatie buiten het plangebied plaatsvindt. Nader overleg met het Hoogheemraadschap volgt, om de benodigde watercompensatie en de locatie daarvan door te spreken.

De overige adviezen van het Hoogheemraadschap, die geen directe relatie hebben met het bestemmingsplan maar wel met de planuitwerking, zijn als volgt:

- Pas in het ontwerp ruimtelijke adaptatie en klimaatadaptatie toe, dat wil zeggen dat bij de bouw van de woningen en inrichting van de openbare ruimte rekening gehouden wordt met waterberging en -afvoer. Er

zijn diverse maatregelen denkbaar waarmee de weerbaarheid van de stad tegen extreem weer toeneemt.

- Aandacht voor waterkwaliteit; er dient terughoudend omgegaan te worden met het toepassen van uitloogbare materialen zoals koper, lood en zink, stoffen die de waterkwaliteit schaden.
- Indien het plangebied aangesloten wordt op het gemengd stelsel kan dit gevolgen hebben voor de overstortfrequentie en daarmee de vuiluitworp. Dit is ongewenst. Het hoogheemraadschap adviseert daarom om een gescheiden stelsel aan te leggen.
- Houd rekening met de proceduretijd die gemoeid is met het aanvragen van vergunningen en ontheffingen, die nodig zijn voor werkzaamheden bij oppervlaktewater en dergelijke.

De gemeente verricht op dit moment een onderzoek naar de waterhuishouding en de maatregelen die nodig zijn voor onder andere de watercompensatie, kwaliteit van het water en riolering. De resultaten van dit onderzoek zullen antwoord geven op de door LTO Noord gestelde vragen. De resultaten van het onderzoek en de gekozen oplossingen worden vóór de vaststelling in het bestemmingsplan verwerkt. Indien nodig wordt daarbij afstemming gezocht met het waterschap en/of LTO Noord.

De overige adviezen kunnen teruggelezen worden in bijlage 7.

3.3.9

Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid heeft aandacht gekregen bij het interactieve proces en de stedenbouwkundige uitwerking van het SEW-terrein. Op dit onderwerp wordt verder ingegaan in paragraaf 2.3 en 4.2 van de Gebiedsvisie.

3.3.10

Financiën

Er zijn verschillende modellen voor gebiedsontwikkeling. Variërend van een volledige publieke ontwikkeling tot een volledig private ontwikkeling en diverse varianten daartussen.

Voor de ontwikkeling van het SEW-terrein is gekozen voor het model van publieke gebiedsontwikkeling. De reden hiervoor is dat de gemeente op deze wijze de regie en de grip houdt op de ontwikkeling (programma, tempo en fasering). Aangezien de gemeente ook eigenaar is van de gronden, is hiermee genoeg controle over de plannen. Door de publieke gebiedsontwikkeling is het kostenverhaal verzekerd.

De regie is ook van belang om de beoogde kwaliteit en diversiteit op deze locatie te borgen. Omdat het project een relatief lange realisatietijd heeft, kan nu nog niet vastgesteld worden wat de woningbehoefte is over een aantal jaren.

De gemeente wil in dit project voldoende flexibiliteit houden om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen.

Gezien bovenstaande is er (nog) geen exploitatieovereenkomst dan wel planschadeovereenkomst afgesloten met een ontwikkelende partij. De globale exploitatieopzet die voor het plan is opgezet laat zien dat het plan economisch uitvoerbaar is:

Tabel 3. Globale exploitatieopzet voor de herontwikkeling van het SEW-terrein

Inkomsten		3.120.000
Uitgaven		
Boekwaarde		15.000
Plankosten		310.000
Bouw- en woonrijp maken		1.485.000
Extra kwaliteit		125.000
Rente, planschade, onvoorzien		
en bijdrage bovenwijks		425.000
Totaal		2.360.000
Saldo		760.000
Vennootschapsbelasting		190.000
Netto-winst		570.000

3.4

Maatschappelijke verantwoording

Het plan heeft wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid al veel winst behaald met het opgezette interactieve proces. Zo is op 23 februari 2017 voor betrokkenen en belangstellenden een inloopbijeenkomst over het voorontwerpbestemmingsplan gehouden. Met deze uitgebreide voorfase is het gelukt een plan te ontwikkelen wat op enthousiasme en betrokkenheid kan rekenen van de toekomstige bewoners en de huidige direct omwonenden. Zo wordt een nieuw woongebied gecreëerd wat maatschappelijk en sociaal past binnen de bestaande structuren.

Dit bestemmingsplan volgt de wettelijke procedures, waarbij op verschillende momenten een reactie kan worden gegeven op het plan. Ook kunnen er vragen worden gesteld indien onderdelen van het bestemmingsplan onduidelijk zijn. Het bestemmingsplanproces en de momenten waarop overleg en inspraak plaatsvindt, zijn nader toegelicht in paragraaf 1.4.

In deze laatste paragraaf wordt, met het doorlopen van het bestemmingsplanproces, de maatschappelijke uitvoerbaarheid verder aangetoond.

Over de fase van interactief overleg met bewoners, omwonenden en mogelijke nieuwe bewoners is in de voorgaande hoofdstukken al uitgebreid stilgestaan.

Toen de grote lijnen van de inrichting gereed waren, is ook het bestemmingsplan voor het SEW-terrein opgesteld en in procedure gebracht.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 3 februari tot en met 16 maart 2017 ter inzage gelegen. Tevens is op 23 februari 2017 een inloopavond in het gemeentehuis georganiseerd. Het was mogelijk tijdens deze fase een inspraakreactie in te dienen. Het plan is in deze periode ook toegestuurd aan de overlegpartners. In bijlagen 8 en 9 wordt deze fase van de bestemmingsplanprocedure verder behandeld. De aanpassingen op het plan die daaruit zijn voortgekomen, zijn opgesomd in hoofdstuk 4.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 8 mei tot en met 19 juni 2017 voor eenieder ter visie gelegen. Op 23 mei 2017 is een inloopavond in het gemeentehuis georganiseerd. Ook is het ontwerpbestemmingsplan nogmaals aan de overlegpartners gestuurd.

Op de ontvangen reacties en de aanpassingen die in deze bestemmingsplanfase zijn gedaan, wordt ingegaan in de reactienota in bijlage 10 en in hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan.

Staat van wijzigingen



4.1

Voorontwerpbestemmingsplan

In paragraaf 1.4 wordt ingegaan op de procedure die gevolgd wordt bij het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan. Het plan heeft als voorontwerp ter inzage gelegen en heeft geleid tot enkele ingediende inspraakreacties en overlegreacties. Met deze input is de gemeente aan de slag gegaan, de beantwoording van de ontvangen reacties heeft plaatsgevonden in een aparte Reactienota Inspraak en Overleg. Deze is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting. De binnengekomen reacties zijn opgenomen in bijlage 9.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de belangrijkste wijzigingen die in het bestemmingsplan hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de binnengekomen reacties en verdere ontwikkelingen. Tekstuele en ondergeschikte wijzigingen worden niet genoemd, alleen die wijzigingen die een wezenlijke invloed hebben op de inhoud van het plan.

Toelichting

1. Er is in maart 2017 verder gekeken naar verschillende varianten op de ontsluiting van het noordelijke woongebied en de nieuwe ligging van Het Woud. Hier wordt in de reactienota (bijlage 8) uitgebreider op ingegaan. De resultaten van het variantenonderzoek zijn verwerkt in de verbeelding. Waar nodig is ook de toelichting hier op aangepast.
2. Bijlage 1 en bijlage 8 zijn toegevoegd.
3. Paragraaf 2.3.2 is toegevoegd.
4. Paragraaf 2.3.4¹ is aangepast naar aanleiding van de andere aanpak van de grondaankoop door omwonenden.
5. Paragraaf 2.3.5 is verwijderd. Dit perceel maakt geen onderdeel meer uit van het bestemmingsplan. Paragraaf 3.3.1 is hierdoor uitgebreid.
6. Naar aanleiding van de binnengekomen inspraakreacties zijn op enkele punten nadere uitleg of aanvullingen toegevoegd, bijvoorbeeld in paragraaf 3.2.1 (provinciaal beleid) en paragraaf 3.3.8 (waterparagraaf).
7. Figuur 4 is opnieuw ingevoegd, doordat de inrichtingsschets is gewijzigd.
8. De paragraaf over luchtkwaliteit (3.3.7) en de bijlage 5, akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, zijn op elkaar afgestemd.
9. Er is een tabel met de globale exploitatie toegevoegd aan paragraaf 3.4.

¹ Dit was eerst paragraaf 2.3.3

Gebiedsvisie

1. De inrichtingsschets is op diverse punten aangepast naar aanleiding van het variantenonderzoek.
2. De gebiedsvisie is op detailniveau ook aangepast naar aanleiding van dit onderzoek.

Regels

1. De bedrijfsbestemming is uit de regels verwijderd, aangezien het bedrijf aan de Ganker 21 niet meer in het plangebied ligt.

Verbeelding

1. De ligging van Het Woud is aangepast naar aanleiding van het variantenonderzoek voor de ontsluiting.
2. De bouwvlakken zijn op enkele punten iets verschoven door de nieuwe inrichtingstekening.
3. De bedrijfsbestemming is uit de verbeelding verwijderd, aangezien het bedrijf aan de Ganker 21 niet meer in het plangebied ligt.

4.2

Ontwerpbestemmingsplan

In het vast te stellen bestemmingsplan zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan de volgende wijzigingen verwerkt.

Toelichting

- Paragraaf 2.3.4 is geactualiseerd aangezien de aankoop van de gronden definitief is.
- Paragraaf 3.4 is geactualiseerd in verband met de voortgang van de procedure.
- Figuur 4 is geactualiseerd, in verband met de nieuwe verkeersvariant.
- Hoofdstuk 4 is aangevuld met de laatste wijzigingen uit de ontwerpfase van het bestemmingsplan.
- De reactienota met zienswijzen en wijzigingen is in bijlage 10 opgenomen.

Regels

Geen aanpassingen.

Verbeelding

- Het bouwvlak van de bestemming 'Maatschappelijk' is aan de achterzijde verruimd.
- De bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' is verruimd om de nieuwe verkeersvariant mogelijk te kunnen maken.
- Als gevolg van de verruiming van de verkeersbestemming is het bouwvlak verkleind van het woonblok dat in de noordoosthoek van het zuidelijk plandeel is gepland.

- Om voldoende afstand tussen de nieuwe woningen en de achtertuin van de bewoners van de St. Matthijsstraat 8 te creëren, is het bouwvlak van de nieuwe woningen naar het noorden verschoven en heeft de aan te leggen woonstraat ter plaatse een ander beloop gekregen.
- Aan een deel van het bijbehorende terrein van het tenniscomplex was in het ontwerpbestemmingsplan onbedoeld de bestemming 'Verkeer-verblijfsgebied' toegekend. Dit is gerepareerd. Het betreffende gedeelte is buiten dit bestemmingsplan gehouden door de plangrens te verleggen.
- In het zuidelijk plandeel is - ten koste van een aantal woningen - een openbare groenstrook opgenomen en bestemd als 'specifieke vorm van verkeer - indicatieve openbare ruimte'.

Gebiedsvisie

1.3 Toevoegen: De welstandscriteria uit de Gebiedsvisie worden van toepassing verklaard in de gemeentelijke Welstandsnota. De Welstandsnota wordt hierop aangepast en door de gemeenteraad vastgesteld.

Wijzigingen in de verbeelding zijn ook in de inrichtingsschets verwerkt.

GEBIEDSVISIE SEW-TERREIN

RAAMWERK EN SPELREGELS





INHOUD

1.	INLEIDING	
1.1	Aanleiding	05
1.2	Interactief proces	05
1.3	Aanvulling welstandsnota	05
1.4	Leeswijzer	05
2.	DORPS, DUURZAAM EN GEZOND	
2.1	Sfeer woongebieden	07
2.2	Dorps	07
2.3	Duurzaam	07
3.	RAAMWERK	
3.1	Contouren plangebied	09
3.2	Bestemmingsplan	09
3.3	Uitgangspunten voor uitwerking stedenbouwkundig plan	09
4.	SPELREGELS VOOR BEBOUWING	
4.1	Deelgebieden	11
4.2	Aanbevelingen duurzaamheid	11
4.3	Welstandscriteria deelgebieden	11
	A - Wonen aan een straat of plein	13
	B - Wonen in een cluster	15
	COLOFON	16



NOORD

Het SEW-terrein ligt midden in de kern van Nibbixwoud. Het terrein bestaat uit twee locaties (Noord en Zuid) aan weerszijden van Het Woud. De locaties worden omringd door de achtertuinen van de omliggende woonbebouwing. De totale oppervlakte van beide locaties tezamen is circa 3,1 hectare (exclusief de bestaande tennisbanen).

ZUID

1.

INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het SEW-terrein wordt herontwikkeld als woningbouwlocatie voor maximaal 60 woningen. Het gebied wordt gefaseerd en vraaggestuurd ontwikkeld, waarbij gebied 'Zuid' als eerste ontwikkeld zal worden (zie kaart op pagina 4). De gemeente Medemblik heeft gekozen voor een interactieve aanpak om samen met omwonenden en toekomstige bewoners plannen te maken voor een nieuwe buurt waar iedereen trots op kan zijn. De voorliggende gebiedsvisie is het resultaat van het interactieve proces.

1.2 INTERACTIEF PROCES

De gemeente Medemblik heeft de bewoners van Nibbixwoud actief betrokken bij de plannontwikkeling en heeft drie interactieve avonden (23 maart, 25 mei en 28 september 2016) georganiseerd, waar alle omwonenden, geïnteresseerde toekomstige bewoners en belangstellenden welkom waren. De gemeente heeft bovendien de concept-resultaten en de aanpak steeds met een klankbordgroep besproken. De resultaten van de interactieve avonden zijn verwerkt in deze gebiedsvisie.

Het doel van de eerste bijeenkomst was om de deelnemers de kans te geven om de ideeën, meningen en eventuele zorgen over de inrichting van het gebied in een zo vroeg mogelijk stadium kenbaar te maken. Op de tweede bewonersavond is onderzocht wat de hoofdsfeer van het gebied zou moeten zijn, wat de hoofdideeën voor de ontsluiting zijn en hoe overgangen naar de bestaande woningen vormgegeven zouden moeten worden. De derde avond stond in het teken van het concept stedenbouwkundig plan en de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing in het gebied.

1.3 AANVULLING WELSTANDNOTA

De voorliggende gebiedsvisie dient als informatie- en inspiratiedocument. Tegelijkertijd voorziet het document in het welstandskader voor de beoordeling van bouwplannen. Voldoet het bouwplan aan het bestemmingsplan én aan de beeldkwaliteitseisen dan zal de welstandscommissie kunnen instemmen met een bouwplan.

De gebiedsvisie voorziet in specifieke uitgangspunten voor de welstandstoetsing en vervangt voor dit plangebied de eisen uit de gemeentelijke Welstandnota. In de uitgangspunten is gezocht naar een balans tussen flexibiliteit en sturing. De gebiedsvisie is een apart onderdeel het bestemmingsplan, waarbij het wordt vastgesteld door de gemeenteraad als uitgangspunt voor de welstandstoetsing. De welstandscriteria uit de Gebiedsvisie worden van toepassing verklaard in de gemeentelijke Welstandnota. De Welstandnota wordt hierop aangepast en door de gemeenteraad vastgesteld.

1.4 LEESWIJZER

Hoofdstuk 1 bestaat uit een inleiding. Hoofdstuk 2 gaat in op de sfeer van de woongebieden en de thema's dorps, duurzaam en gezond. Deze thema's zijn als belangrijke punten naar voren gekomen op de interactieve avonden. Het hoofdstuk geeft aan waar de focus in het stedenbouwkundig plan op moet komen te liggen volgens de omwonenden, de toekomstige bewoners en groep 7 en 8 van de basisschool. Hoofdstuk 3 gaat in op het raamwerk dat is vastgelegd in het bestemmingsplan en geeft uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Hoofdstuk 4 geeft de spelregels voor bebouwing en bestaat uit een combinatie van aanbevelingen, welstandscriteria en voorbeelden van bebouwing ter inspiratie.



Voorbeelden
sport en spel



Voorbeelden
duurzame
elementen



2.

DORPS, DUURZAAM EN GEZOND

2.1 SFEER WOONGEBIEDEN

Bewoners en belangstellenden hadden een duidelijke voorkeur voor een vertrouwd dorps sfeer. Voor gebied 'Noord' ligt de focus voor de inrichting van de openbare ruimte en de vormgeving van het stedenbouwkundig plan op 'Groen en duurzaamheid', voor 'Zuid' op 'Sociale samenhang en duurzaamheid'. Tevens wordt het thema 'Sport en spel', ingepast, afgestemd op de wens van de jeugd om ergens in het gebied ruimte te krijgen om te sporten en te spelen.

2.2 DORPS

In groepen van omwonenden en toekomstige bewoners is gediscussieerd over wat 'Vertrouwd dorps' inhoudt in Nibbixwoud. De gemaakte keuzes staan in onderstaande tabel. Deze keuzes zijn verwerkt in het raamwerk (hoofdstuk 3) en de spelregels voor bebouwing (hoofdstuk 4).

		Alles hetzelfde	Beperkte variatie	Veel variatie
Straatwanden	Omwonenden		•	•
	Toekomstige bewoners		•	
Dakvormen	Omwonenden		•	
	Toekomstige bewoners		•	
Kleur en materiaal	Omwonenden		•	•
	Toekomstige bewoners		•	•
Kleine en/of grote voortuinen	Omwonenden	kleine tuinen	mix	
	Toekomstige bewoners	kleine tuinen	mix klein en 'gewoon'	
Afstand tot de weg	Omwonenden			•
	Toekomstige bewoners	•	•	•

2.3 DUURZAAM

Door middel van voorbeelden en stellingen konden omwonenden en toekomstige bewoners hun mening geven over de gewenste mate van duurzaamheid van het plan. En, niet onbelangrijk, of ze zelf een bijdrage wilden leveren. De gemaakte keuzes zijn hieronder weergegeven en zijn verwerkt in het raamwerk (hoofdstuk 3), het inrichtingsvoorbeeld en de spelregels voor bebouwing (hoofdstuk 4).

- Daken zoveel mogelijk op de zon oriënteren i.v.m. zonnepanelen en -collectoren.
- Mogelijk maken van het opwekken van windenergie in de nok (mits niet geluidhinderlijk), maar niet door kleine turbines.
- Bij de inschrijving van concrete gegadigden nagaan of (een van beide woonvelden) gasloos kan worden uitgevoerd.
- Geen parkeerplaatsen voor deelauto's en geen parkeren op afstand.
- Waar mogelijk/nodig waterdoorlatende verharding op parkeerplaatsen en wadi's.
- Aanleg van aaneengesloten groenstructuren.
- Mogelijkheid bieden voor het plaatsen van nestkasten/het aanbrengen van nestkasten stimuleren.
- Bij verlichting zorgen voor veiligheid, maar voor het overige zo min mogelijk verlichting (meerderheid is hiervoor). Daar waar groenstructuren liggen, geen lichtuitstraling naar het groen of vleermuisvriendelijke verlichting toepassen.



Wijzend

Wijzendhoek

Ganker

Het Woud

Inrichtings-
voorbeeld

Klaverweide

Klaverweide

St. Mathijsstraat

3.

RAAMWERK

3.1 CONTOUREN PLANGEBIED

Een belangrijke wens van omwonenden was om een stuk grond aangrenzend aan bestaande tuinen aan te kopen. De gemeente Medemblik heeft deze wensen verkend en een aanbod gedaan aan geïnteresseerden. De resultaten van de aan- en verkopen hebben de definitieve contouren van het plangebied bepaald.

3.2 BESTEMMINGSPLAN

Het ruimtelijk raamwerk is vastgelegd in het bestemmingsplan. Hierin is met bouwvlakken aangegeven waar gebouwd mag worden, hoe de ontsluitingsstructuur (wegen en paden) in het gebied in hoofdlijnen wordt vormgegeven en hoe de nieuwe wegen en paden op de bestaande wegen en paden aangesloten worden. Het raamwerk geeft harde uitgangspunten voor de vormgeving van het stedenbouwkundig plan (zie hoofdstuk 2 van de juridische toelichting van het bestemmingsplan).

3.3 UITGANGSPUNTEN VOOR UITWERKING STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Voor uitwerking van het stedenbouwkundig plan is een aantal uitgangspunten bepaald in de interactieve avonden. Deelgebied Noord en Zuid krijgen ieder een eigen sfeer. In deelgebied Noord is de inrichting vooral gericht op groen en duurzaamheid. De profielen, het sortiment beplanting, de keuze voor kleuren en materialen worden hierop afgestemd. Deelgebied Zuid wordt gekenmerkt door een meer sociaal karakter door de woningen te oriënteren op groene ruimten, pleintjes en een klein cluster van op elkaar georiënteerde (senioren)woningen aan Het Woud. Sport en spel is een verbindend element tussen Noord en Zuid. De vormgeving wordt afgestemd op de specifieke situatie, waardoor afwisselde speelmogelijkheden kunnen ontstaan. Voorbeelden zijn een atletiekbaan in het straatprofiel, natuurlijk spelen tussen het groen of in de wadi.

Voor het bebouwingsbeeld is 'Vertrouwd dorps' uitgangspunt voor beiden gebieden. Dit wordt vormgegeven door gevarieerde straatbeelden met afwisseling in dakvormen en afwisseling in kleur- en materiaalgebruik te ontwikkelen. Verspringende rooilijnen zijn mogelijk om het afwisselende beeld te versterken. De voortuinen zijn hierbij klein (in combinatie met een diepe achtertuin) tot normaal (maximaal vijf meter diep). Grote voortuinen zijn niet gewenst.

De daken van de woningen zijn zoveel mogelijk op de zon georiënteerd. Rijenwoningen en dubbele woningen worden evenwijdig aan de weg gesitueerd, vrijstaande woningen haaks op de weg. Hierdoor hebben alle woningen een dakvlak op het zuiden, waardoor zonnepanelen en -collectoren optimaal ingepast kunnen worden.

Bij vrijstaande woningen en bij twee-onder-één-kap-woningen worden de auto's op het eigen erf geparkeerd. Bezoekers parkeren de auto aan de rand van het gebied. Bij rijtjeswoningen wordt geparkeerd in de openbare ruimte, op loopafstand van de woning. Waterberging wordt ingepast met wadi's of wordt buiten het plangebied opgelost. Verharding, waaronder parkeerplaatsen, worden zoveel mogelijk uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. In het plan worden groenstructuren aaneengesloten vormgegeven, zodat verschillende diersoorten daarvan kunnen profiteren. De verlichting wordt beperkt, zonder de (sociale) veiligheid uit het oog te verliezen. Uitstraling naar groenstructuren wordt voorkomen en/of er wordt vleermuisvriendelijke verlichting toegepast.



Wijzendhoek

Ganker

A

Het Woud

Gebiedsindeling
A - Wonen aan
een straat
of plein
B - Wonen in
een cluster

B

A

Klaverweide

Klaverweide

St. Mathijsstraat

4.

SPELREGELS VOOR BEBOUWING

4.1 DEELGEBIEDEN

Het plangebied kent twee deelgebieden:

- Gebied A - Wonen aan een straat of plein
- Gebied B - Wonen in een cluster

De spelregels voor de bebouwing worden gebaseerd op de het huidige welstandsbeleid, al dan niet aangevuld met criteria die voortkomen uit het interactieve proces.

Gebied A (Wonen aan een straat of plein) omvat de ontwikkeling van nieuwe woongebieden met een afwisseling in projectmatige bouw en individuele bouw. De welstandscriteria van gebied 11 (Recent en nieuw woongebied) uit de Welstandsnota zijn gericht op dergelijke ontwikkelingen en vormen het vertrekpunt voor de spelregels voor gebied A.

Gebied B (Wonen in cluster) omvat de ontwikkeling van een kleinschalig complex, bestaande uit aaneen gebouwde patiowoningen of een klein appartementencomplex van maximaal twee bouwlagen met of zonder kap. De welstandscriteria van gebied 12 (Complexmatige inbreidingen) uit de Welstandsnota zijn gericht op dergelijke ontwikkelingen en vormen de spelregels voor bebouwing in gebied B.

4.2 AANBEVELINGEN DUURZAAMHEID

Een aantal technische installaties is mogelijk in het plangebied, waaronder zonnepanelen, zonnecollectoren en windturbines in de nok van daken. Daarnaast wordt de inpassing van nestkasten, e.d. gestimuleerd. De volgende aanbevelingen gelden voor de twee gebieden.

- Opwekken van windenergie in de nok is mogelijk. Systeem integreren in het ontwerp van het dak.
- Eventuele nestkasten, e.d. integreren in het ontwerp van de gevel en/of dak.
- Daken zoveel mogelijk richten op de zon. Zonnepanelen en -collectoren integreren in het ontwerp van het dak. De elementen clusteren in een rechthoekig, ononderbroken vlak en de kleur van de panelen, collectoren en/of zonnedakpannen afstemmen op de kleur van de dakbedekking.

4.3 WELSTANDSCRITERIA DEELGEBIEDEN

Op de volgende pagina's zijn de welstandscriteria voor de twee deelgebieden opgenomen. Alleen de relevante criteria zijn benoemd. Tevens zijn enkele voorbeelden van passende bebouwing weergegeven.



A

WONEN AAN EEN STRAAT OF PLEIN

Relevante welstandscriteria van 'Gebied 11 - Recent en nieuw woongebied' uit de Welstandsnota Medemblik, aangevuld met criteria voortkomend uit de interactieve avonden.

LIGGING

- Gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte.
- Overige gebouwen kunnen vrij op de kavel staan.
- Rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden.
- De individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel.
- Bij ensembles aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel.
- Een open verkaveling is wenselijk.

BOUWMASSA

- Gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met bij voorkeur een zadeldak.
- Op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa.
- Op- en aanbouwen bij voorkeur per woningtype uitvoeren in hetzelfde model.
- Op de kopse kanten van de rijen zijn ondiepe erkers mogelijk.
- Bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar.
- Zo min mogelijk gesloten wanden op straatniveau.

ARCHITECTONISCHE UITWERKING

- Ontwerpaandacht voor alle details.
- Bij rijenwoningen in de uitvoering de herhaling benadrukken.
- Overige gebouwen aanpassen aan belendingen.
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt.
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume of ensemble.

MATERIAAL EN KLEUR

- Gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen.
- Dakpannen voor hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen zijn gelijk aan bestaand of keramisch in donkere of rode kleur.
- Plaatmateriaal zo veel mogelijk voorkomen en anders uitvoeren als terugliggend paneel zonder zichtbare bevestiging.
- Kleuren zijn terughoudend en afgestemd op belendingen.

AANVULLINGEN

- Een gevarieerd 'Vertrouwd dorps' straatbeeld is uitgangspunt.
- Minimaal 2 en maximaal 3 verschillende hoofdvormen per straatwand.
- Minimaal 2 en maximaal 3 dakvormen per straatwand.
- Maximaal 2 kleuren baksteen voor de gevels per straatwand.
- Maximaal 2 kleuren (oranje en antraciet) dakpannen per straatwand.
- Verspringende rooilijnen zijn mogelijk.



WONEN IN EEN CLUSTER

Relevante welstandscriteria van 'Gebied 12 - Complexmatige uitbreidingen' uit de Welstandsnota Medemblik.

LIGGING

- Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon en worden in oriëntatie, ritme en ontsluiting aangepast aan de belendingen.
- Per erf of kavel is er één hoofdmassa.
- Gebouwen richten op de belangrijkste weg.
- Bestaande rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden.

BOUWMASSA

- Gebouwen zijn in het algemeen geclusterd en representatief.
- Gebouwen bestaan bij voorkeur uit een onderbouw van meerdere lagen zonder kap.
- Gebouwen in maat en schaal aanpassen aan belendingen.
- Op- en aanbouwen zijn per complex of woningtype van hetzelfde model.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa.
- Zijgevels hebben vensters, zo min mogelijk gesloten wanden op straatniveau.

ARCHITECTONISCHE UITWERKING

- De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig.
- Gebouwen in uitwerking aanpassen aan belendingen.
- Accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk.
- De onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld).
- Traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt.
- Wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume, het cluster of het complex.

MATERIAAL EN KLEUR

- Materialen en kleuren zijn ingetogen, per complex in samenhang, modern en duurzaam.
- Gevels bestaan bij voorkeur uit baksteen in combinatie met (glazen) puien.
- Kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang en bij hoogteaccenten minder terughoudende tinten.

COLOFON

OPDRACHTGEVER

Gemeente Medemblik

RAPPORT

Wout Douwsma

Mischa Teensma

PROJECTNUMMER

807.00.00.02.00.00

DATUM

25 juli 2017

BÜGELHAJEMA ADVISEURS BV.**BUREAU VOOR LEEFOMGEVING****EN OMGEVINGSRECHT BNSP**

Balthasar Bekkerwei 76

8914 BE LEEUWARDEN

T 058 215 25 15

F 058 215 91 98

E leeuwarden@bugelhajema.nl

I www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden
en Amersfoort