

GEMEENTE MEDEMBLIK 04-41-07 / 27-04-07
BESTEMMINGSPLAN SCHEPENWIJK II

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Aard van het plan	2
1. 3. Leeswijzer	2
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Provinciaal beleid	3
2. 2. Gemeentelijk beleid	3
3. UITGANGSSITUATIE	4
3. 1. Bevolking en wonen (feiten en cijfers)	4
3. 2. De capaciteit van het plangebied	6
3. 3. Het woningbouwprogramma	6
4. RANDVOORWAARDEN VANUIT DE OMGEVING	9
4. 1. Beeldkwaliteitsplan	9
4. 2. Ecologie	12
4. 3. Archeologie	13
4. 4. Water	14
4. 5. Milieuaspecten	15
4. 6. Externe veiligheid	17
4. 7. Kabels en leidingen	17
5. HET STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	18
5. 1. Ruimtelijke hoofdopzet	18
5. 2. De water- en groenstructuur	20
5. 3. De ontsluitingsstructuur	20
5. 4. Het stedenbouwkundig ontwerp	21
6. PLANBESCHRIJVING	25
6. 1. Toelichting op het juridisch systeem	25
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	25
6. 3. Handhaving	28
7. UITVOERBAARHEID	29
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	29
8. INSpraak EN OVERLEG	30
8. 1. Inspraak	30
8. 2. Overleg	32

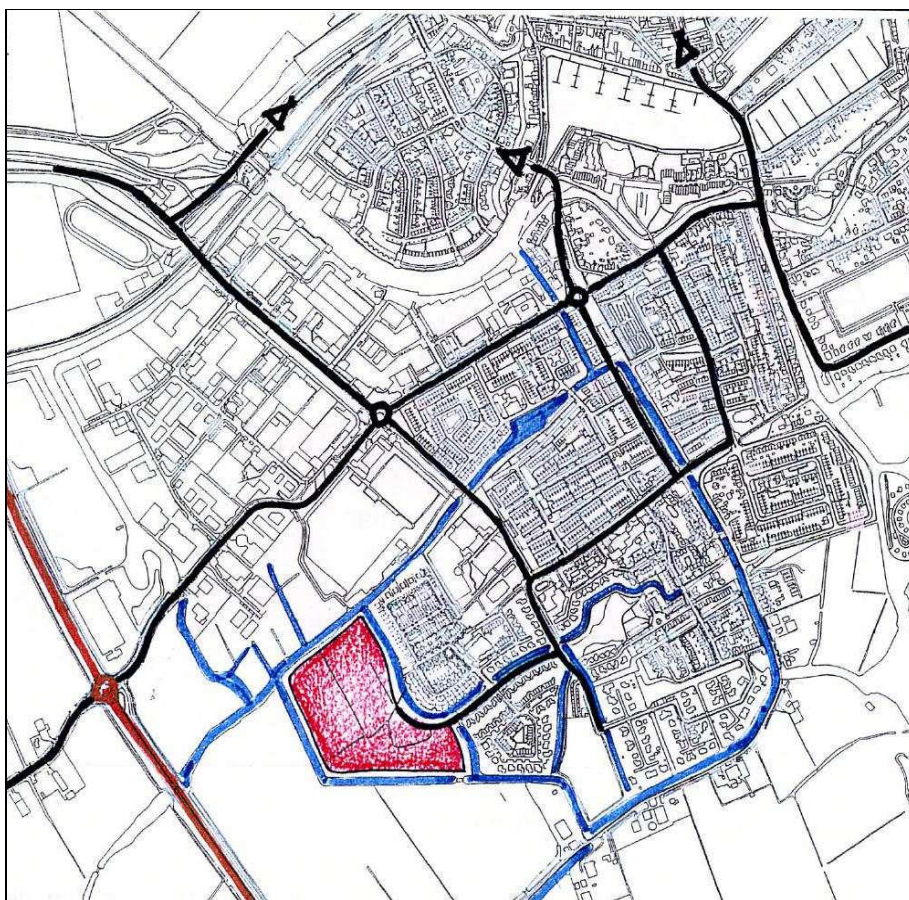
BIJLAGEN

- Bijlage 1:** Het stedenbouwkundig ontwerp
- Bijlage 2:** Ecologisch onderzoeksrapport
- Bijlage 3:** Documenten met betrekking tot archeologie
- Bijlage 4:** Wateradvies
- Bijlage 5:** Luchtkwaliteit
- Bijlage 6:** Externe veiligheid
- Bijlage 7:** Inspraak- en overlegbrieven

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Het *Bestemmingsplan Schepenwijk II* biedt een juridisch-planologische regeling voor de zuidwestelijke stadsuitbreiding van Medemblik. Onderstaand is de ligging van het plangebied aangegeven (zie figuur 1). In de *Structuurschets Medemblik* (1996) is de ontwikkeling van deze wijk reeds voorzien. De eerste fase van de wijk (bestaande uit vier deelgebieden) is inmiddels gerealiseerd.



Figuur 1. De ligging van Schepenwijk II.

Nu is fase II aan de orde. Om tot een gewenste invulling van het gebied te komen heeft eerst een oriëntatie op de ligging van het gebied en de randvoorwaarden plaatsgevonden. De raad heeft zich aan de hand hiervan uitgesproken over de intenties voor de inrichting van het gebied. Een en ander is verwoord in de *Kaderstellende notitie Ontwikkeling Schepenwijk II* (augustus 2004). Deze kaderstellende notitie bevatte een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden voor de verdere ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan.

Aan de hand van deze kaderstellende randvoorwaarden is vervolgens het stedenbouwkundig ontwerp nader uitgewerkt (zie hoofdstuk 5).

Twee essentiële onderwerpen voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn de *programmatische* en de *kwalitatieve uitgangspunten*. Bij het bepalen van het programma gaat het om de hoeveelheid en het type woningen voor het gebied. De kwalitatieve aspecten hebben betrekking op de ruimtelijke randvoorwaarden voor het stedenbouwkundig ontwerp, zoals de groen- en waterstructuur, en de wijze van ontsluiten van de wijk.

Het stedenbouwkundig ontwerp heeft als basis gediend voor het bestemmingsplan dat nodig is om de wijk te kunnen ontwikkelen.

1. 2. Aard van het plan

Het bestemmingsplan is een globaal eindplan. Dit houdt in dat het plan niet gedetailleerd is opgezet, maar wel een directe uitvoeringstitel voor de realisering van het project geeft. Door middel van de globale bestemmingsvlakken op de plankaart is wél vastgelegd waar de verschillende functies zijn gesitueerd, maar er is niet tot in detail vastgelegd hoe het plan exact moet worden uitgewerkt. Binnen de globale bestemmingsvlakken zijn verschillende inrichtingsopties denkbaar.

Deze globale wijze van bestemmen heeft als voordeel dat de nodige flexibiliteit aanwezig is om bij de verdere uitwerking en detaillering van de concrete invulling van het gebied in te spelen op de wensen van de verschillende belanghebbenden.

1. 3. Leeswijzer

Deze plantoelichting van het bestemmingsplan Schepenwijk II is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 bevat een beknopt overzicht van het vigerend beleid waarbinnen het plan tot stand moet komen.

In hoofdstuk 3 is de uitgangssituatie voor de stadsuitbreiding van Medemblik beschreven. Hierin komen de feiten en cijfers ten aanzien van de onderwerpen bevolking en wonen aan de orde. In relatie tot de capaciteit van het plangebied vloeit hier het woningbouwprogramma voor Schepenwijk II uit voort.

In hoofdstuk 4 zijn de randvoorwaarden die vanuit de omgeving gelden beschreven. Dit zijn natuur en landschap, ecologie, water en archeologie. Ook de milieuaspecten zijn in dit hoofdstuk weergegeven. Dit hoofdstuk bevat tevens het beeldkwaliteitsplan conform de provinciale richtlijnen.

De planuitgangspunten voor het bestemmingsplan zijn in hoofdstuk 5 beschreven aan de hand van het stedenbouwkundig ontwerp.

In hoofdstuk 6 is toegelicht hoe het juridisch systeem van het bestemmingsplan in elkaar zit en is een beknopte beschrijving van de verschillende bestemmingen opgenomen.

Hoofdstuk 7 bevat de maatschappelijke en economische verantwoording van het plan.

In hoofdstuk 8 tenslotte is het verslag van de Inspraak- en Overleg opgenomen.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Provinciaal beleid

In het streekplan van de provincie Noord-Holland, *Ontwikkelen met kwaliteit* (2004) is de ruimtelijke opgave voor de provincie neergelegd. Het beleid is in zijn algemeenheid gericht op het versterken van de aantrekkingskracht en een ontwikkeling van de provincie met behoud van de eigen kwaliteit en identiteit.

In algemene zin wordt aangegeven dat de eigen woningbehoefte van de gemeenten de basis voor het aantal nieuw te bouwen woningen vormt. Maar gemeenten krijgen ook de ruimte om meer te bouwen. Gemeenten dienen dit onderling af te stemmen. De regionale Woonvisie is hiervoor het instrument. Verder moet woningbouw wel binnen de zoekgebieden blijven. Om er voor te zorgen dat woningbouw niet ten koste gaat van de landschappelijke kwaliteit, moet een beeldkwaliteitsplan (bij 100 woningen of meer) worden opgesteld. Een deel van de woningen moet binnen de bestaande bebouwde kom een plaats krijgen, namelijk 40% van de woningen die voor de eigen bevolking worden bijgebouwd. Dit in regionaal perspectief. Hierbij wordt opgemerkt dat er voor de komende periode extra aandacht nodig is voor ouderen en starters.

2. 2. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van Medemblik is geformuleerd in *Structuurschets Medemblik* (1996). In de structuurschets is uitvoerig ingegaan op de ruimtelijk-functionele structuur van Medemblik en de toekomstige ruimtelijke mogelijkheden. Uit de gehouden analyse van de ruimtelijke mogelijkheden is duidelijk gebleken dat de situering van een nieuwe planmatige uitbreiding in zuidwestelijke richting de voorkeur heeft. De structuurschets houdt de mogelijkheid open om de stad op langere termijn verder in zuid-westelijke richting uit te breiden.

In de nieuwe uitbreiding moeten relatief veel koop- en eengezinshuizen komen (voor grotere en kleine huishoudens, inclusief huisvestingsmogelijkheden voor ouderen). Er wordt uitgegaan van het bouwen voor de eigen woningbehoefte, het instandhouden van een goede en betaalbare woningvoorraad en het huisvesten van woningzoekenden in passende woonruimte.

3. UITGANGSSITUATIE

3. 1. Bevolking en wonen (feiten en cijfers)

Om het woningbouwprogramma voor de komende jaren te bepalen is het van belang eerst naar de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad van de afgelopen jaren te kijken. Samen met de te verwachten trends op dit terrein kan een reële prognose voor de toekomst worden gegeven. In het navolgende is daarom achtereenvolgens aandacht voor de kwantitatieve aspecten ten aanzien van de bevolking en de woningvoorraad van Medemblik (de feiten en cijfers). Hierbij is tevens gebruik gemaakt van het *Woningbehoefteonderzoek regio West-Friesland* ¹⁾ en de *Marktanalyse Medemblik* ²⁾.

Bevolkingsontwikkeling

Uit tabel A blijkt dat de bevolking van Medemblik in de periode 1992-2004 is toegenomen met 876 personen tot ruim 8000 inwoners. Dit is een gemiddelde jaarlijkse groei van ongeveer 70 personen. Met name aan het eind van de negentiger jaren is de bevolking, als gevolg van relatief veel woningbouw in deze periode, aanzienlijk toegenomen.

Tabel A. Ontwikkeling van de bevolking in Medemblik

Jaar	Aantal inwoners	Toename
1992	7149	-
1993	7222	73
1994	7248	26
1995	7235	5
1996	7257	22
1997	7317	60
1998	7294	23
1999	7462	168
2000	7601	139
2001	7671	70
2002	7683	12
2003	7902	219 *
2004	8025	123 *
2005	8050	25
2006	8100	50

* deze sterke bevolkingstoename wordt deels veroorzaakt door de komst van het asielzoekerscentrum

Bron: CBS, Statline

¹⁾ Samenwerkingsorgaan Westfriesland (SOW), Sociaal – Wetenschappelijk Bureau, *Woningbehoefteonderzoek regio West-Friesland, Vergelijking tussen 2000 en 2003, Resultaten van de enquête onder de bevolking* (februari 2004).

²⁾ Bouwfonds en Zeeman Vastgoed (maart 2005).

Woningbouwontwikkeling

De ontwikkeling van de woningvoorraad in Medemblik is in tabel B te zien. In zijn totaliteit is de woningvoorraad vanaf het begin van de jaren negentig met ruim 500 woningen toegenomen. Dit komt neer op een gemiddelde groei van zo'n 40 tot 50 woningen per jaar.

Gemiddelde woningbezetting

Aan de hand van tabel A en B kan berekend worden dat de gemiddelde woningbezetting in Medemblik de laatste jaren ongeveer 2,4 is. Aan het begin van de negentiger jaren was dit nog 2,6.

In navolging van de landelijk waar te nemen trend, dat de gemiddelde woningbezetting vooral in stedelijk gebied verder daalt, zal dit cijfer in de toekomst ook in Medemblik lager zijn. Het gevolg van dit maatschappelijk verschijnsel is dat er meer woningen nodig zijn voor de huisvesting van hetzelfde aantal inwoners.

Tabel B. Ontwikkeling van de woningvoorraad in Medemblik

Jaar	Aantal woningen	Toe- of afname
1992	2756	-
1993	2776	20
1994	2814	38
1995	2825	11
1996	2853	28
1997	2964	111
1998	3013	49
1999	3106	93
2000	3158	52
2001	3161	3
2002	3211	50
2003	3259	48
2004	3258	-1
2005	3270	12
2006	3345	75

Bron: CBS, Statline

Verhouding huur-koop

De verhouding tussen het aantal huur- en koopwoningen wijkt in Medemblik af van de regio. Bijna 45% van de woningvoorraad bestond in 1995 uit huurwoningen. In de regio schommelt het percentage huurwoningen in datzelfde jaar tussen de 25 en de 30%. Inmiddels zijn er veel huurwoningen (na restauratie) verkocht, maar nog altijd ligt het aandeel huurwoningen in Medemblik hoger dan in de omliggende gemeenten.

Het rijksbeleid, dat gericht was op de stimulering van het eigen woningbezit, de economische hoogconjunctuur en de lage rentestand aan het eind van de jaren negentig heeft ervoor gezorgd dat het voor een groter aantal gezinnen mogelijk is geworden om een eigen woning te verwerven. Met de nieuwbouw is op deze vraag ingespeeld.

Wat verder aan de verschuiving van huur naar koop heeft bijgedragen, is de verkoop van huurwoningen door woningbouwcorporaties. De bouw van nieuwe, betaalbare huurwoningen was in deze periode moeilijk te verwezenlijken.

Naar verhouding zijn er dan ook minder huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Door deze ontwikkelingen is ook in Medemblik de verhouding huur-koop gewijzigd. De laatste jaren is er echter, mede als gevolg van de economische stagnatie, weer een toename in de vraag naar huurwoningen waar te nemen. Van de ruim 500 woningen die in de periode 1995-2002 aan Medemblik zijn toegevoegd bestond 70% uit koop- en 30% uit huurwoningen.

3. 2. De capaciteit van het plangebied

Het gebied dat als Schepenwijk II is aangemerkt (zie figuur 1) heeft een oppervlakte van 7 hectare en sluit aan op de eerdere uitbreidingsfasen van de Schepenwijk. In het reeds bestaande deel van de wijk is een gemiddelde bebouwingsdichtheid van ± 25 woningen per hectare gerealiseerd. Per fase zijn echter verschillen in de bebouwingsdichtheid aanwezig.

Zo zijn in de fasen 2 en 4 complexen ouderen- en starterswoningen gerealiseerd waardoor er hier relatief meer woningen per hectare staan. Uitgaande van een vergelijkbare gemiddelde bebouwingsdichtheid kunnen op de 7 hectare van Schepenwijk II tussen de 170 en 190 woningen gerealiseerd worden. Bij een lagere dichtheid, bijvoorbeeld 20 woningen per hectare, biedt het gebied ruimte aan 130 tot 150 woningen.

Vervolg

Zowel de ontwikkeling van Schepenwijk als een eventueel vervolg hierop zijn in het Structuurplan aangegeven. Een eventueel vervolg op Schepenwijk II zal pas plaatsvinden na een nieuw afwegingsmoment. De locatie ten zuidwesten van de stad zal dan worden afgewogen tegen een stadsuitbreiding in de Wieringermeer. Bij de ontwikkeling van Schepenwijk II moet in elk geval rekening gehouden worden met een verdere stadsuitbreiding op deze plaats. Concreet houdt dit in dat de ontsluitingsstructuur zodanig moet zijn dat een eventuele vervolgfase aan kan sluiten op de stedelijke structuur van de Schepenwijk.

3. 3. Het woningbouwprogramma

Aantal woningen/fasering

In paragraaf 3.1. is aangegeven dat er het laatste decennium zo'n 40 tot 50 woningen per jaar aan Medemblik zijn toegevoegd. In de toekomst zal het bouwtempo vergelijkbaar kunnen zijn, waarmee het gebied van Schepenwijk II in 3 tot 4 jaar volgebouwd zou kunnen worden. Als er in deze periode ook elders woningbouw wordt gepleegd, bijvoorbeeld op invullocaties, zal de looptijd van het plan mogelijk langer worden.

Ook kan het gewenst zijn een fasering aan te brengen. Het voordeel hiervan is dat nog tijdig op veranderingen in de woningmarkt kan worden ingespeeld.

Voor Schepenwijk II wordt uitgegaan van een ontwikkeling in drie jaar.

Huur-koop

In de voorgaande paragraaf is aangegeven dat er, als gevolg van economisch mindere tijden, weer meer vraag naar huurwoningen is ontstaan. Dit is tevens uit het *Woningbehoefteonderzoek* af te leiden.

Hierin is geconstateerd dat er in 2000 30% van de woningzoekenden op zoek was naar een huurwoning. In 2003 is dit percentage 37%. De vraag naar koopwoningen is gedaald van 47% naar 35%.

Voor zover is aangegeven in de enquêtes of men wil kopen of huren, ging in 2000 de grootste belangstelling uit naar een benedenwoning in de huursector en naar een vrijstaande woning in de koopsector. Dan volgt de vraag naar twee-onder-één-kap woningen in de koopsector en de seniorenwoningen in de huursector. In 2003 gaat de grootste belangstelling in de huursector uit naar een tussenwoning.

De voorkeur voor een vrijstaande woning in de koopsector is kleiner geworden, maar kent nog wel de grootste belangstelling. Dan volgt de vraag naar tussenwoningen in de koopsector en benedenwoningen en seniorenwoningen in de huursector. In beide jaren is er in de koopsector vraag naar gestapelde woonvormen in de goedkope en middeldure prijsklasse aangegeven.

Op basis van de opgedane ervaring in de eerdere fasen van Schepenwijk kan gesteld worden dat er een aanzienlijke lokale vraag naar eengezinswoningen bestaat. Ook eengezins rijenwoningen worden goed door de markt opgenomen. Wel is hierbij de betaalbaarheid een belangrijke voorwaarde die niet uit het oog mag worden verloren.

De markt voor koopwoningen in het hogere marktsegment is kritischer. Dit heeft meer te maken met de kwaliteit van het aanbod dan met de vraag naar woningen in dit segment. De vraag is er echter weldegelijk, maar het betreft een kwalitatieve vraag waarbij de huishoudens een stap vooruit willen maken in hun wooncarrière. Woningen die niet aan de kwaliteitseisen van deze groep voldoen, worden moeizaam door de markt opgenomen. Voorbeelden hiervan zijn woningen in de nabijheid van huurappartementen en woningen met een tuin op het noordwesten. Zowel voor Medemblik als voor de regio West-Friesland kan worden vastgesteld dat er een duidelijke vraag is naar vrije kavels. Het kunnen realiseren van een eigen woning wordt hoog gewaardeerd.

Typen woningen

Voor een stedelijke kern als Medemblik is een verdeling van 40% huur- en 60% koopwoningen een reële verdeling. Deze verdeling zal binnen de totale woningvoorraad van Medemblik gestalte kunnen krijgen. Hierbij moet bedacht worden dat er momenteel in verhouding veel huurwoningen aanwezig zijn. Door Bouwfonds wordt in de huursector een overschot aan eengezinswoningen en een tekort aan meergezinswoningen waargenomen.

Voor Schepenwijk II worden dan ook goede mogelijkheden gezien voor het ontwikkelen van eengezinskoopwoningen in het lage en middelhoge prijssegment. Voor woningen uit het hoge segment geldt dat er kwaliteit moet worden geboden (aantrekkelijke architectuur, ruime woningen en kavels, zon en uitzicht of ligging aan het water).

Voor huurwoningen geldt, volgens de marktanalyse van Bouwfonds en Zeeman Vastgoed, dat deze nog wel door de markt zullen worden opgenomen, maar kijkend naar de gehele woningvoorraad van Medemblik zou hierop minder het accent moeten liggen. De vraag naar huurwoningen heeft vooral betrekking op starters en senioren.

Beide doelgroepen wensen immers voorzieningen (winkels, openbaar vervoer, e.d.) in de directe nabijheid van de woning. In Schepenwijk II kan dit, volgens de hiervoor genoemde analyse, niet worden geboden. Wel is er nog behoefte aan huurappartementen.

De voorgaande analyse van de Medemblikse woningmarkt leidt tot het volgende uitgangspunt aangaande de globale verdeling van woningtypen in Schepenwijk II:

- 30% sociale huurwoningen, sociale koop en appartementen;
- 30% middeldure koopwoningen;
- 40% dure koopwoningen.

uitgaande van maximaal 185 woningen (zie paragraaf 5.4.).

Conclusie

In het voorgaande komt naar voren dat de woningmarkt de laatste jaren een verandering heeft doorgemaakt. De planning van Schepenwijk II zal op deze veranderingen moeten inspelen. Zo zal er in het plan ruimte moeten zijn voor sociale woningbouw en huurappartementen. Daarnaast zullen er, uitgaande van het feit dat er voor de locale markt wordt ontwikkeld, goedkopere, en middeldure koopwoningen (al dan niet in gestapelde vorm) in het plangebied aanwezig moeten zijn. Voor koopwoningen in het dure segment biedt het plangebied volop kansen.

4. RANDVOORWAARDEN VANUIT DE OMGEVING

4. 1. Beeldkwaliteitsplan

In deze paragraaf wordt een beeld gegeven van de wijze waarop bij het ontwerp van Schepenwijk rekening is gehouden met landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken van het gebied. Eerst wordt de ontstaansgeschiedenis geschetst. Vervolgens wordt de ruimtelijke structuur van het landschap aangegeven en tenslotte wordt de relatie gelegd tussen uitbreiding en gebiedskenmerken in de ruimtelijke visie.

In deze paragraaf worden eveneens de uitgangspunten genoemd die door de provincie zijn vastgesteld in het cultuurhistorisch kernprofiel en in de landschapskatern Noord-Holland.

4.1.1. Ontstaansgeschiedenis

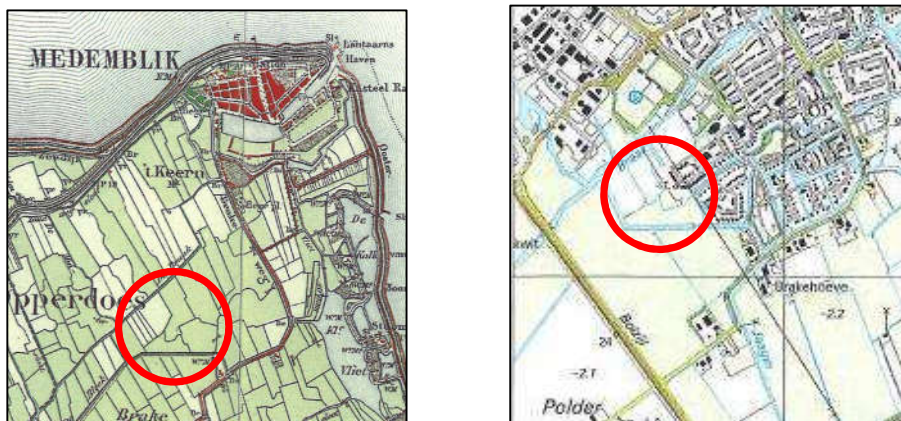
Het landschap van West-Friesland is een typisch cultuurlandschap. Het is door mensenhanden gevormd vanuit een omvangrijk natuurlijk veengebied. De ontginning van het West-Friese veengebied is waarschijnlijk begonnen in de periode tussen de 7^e en 9^e eeuw. Op dat moment lag er in West-Friesland een veenpakket van 2 – 5 meter op een oud waddenpatroon van kreken en kwelders. De eerste veenontginningen dateren van de vroege middeleeuwen. Bepalend voor die ontginningen waren de afwateringsgebieden rond natuurlijke veenstromen. De ontginning vond plaats vanaf de hogere kreekruggen. Als basis werden wegen aangelegd. Vanuit zo'n weg groef men loodrecht daarop een dicht stelsel van sloten om het gebied te ontwateren. De zone direct grenzend aan de wegen werd geschikt gemaakt voor bewoning. Om het water uit de nog niet ontgonnen gebieden te houden werden lage dijken aangelegd. Dit zijn de oudste bedijkingen in het gebied. Op deze dijken zijn eveneens nederzettingen ontstaan. Aldus vormde zich geleidelijk een samenhangend patroon van lintdorpen met een opstreckende verkaveling. In de latere middeleeuwen had het gebied veel wateroverlast. Als bescherming tegen de zee wordt de Westfriese Omringdijk aangelegd. In die periode is geheel West-Friesland ontgonnen. Pas in de loop van de 14^e eeuw lukte het om een gesloten dijkkring om het hele gebied heen te leggen, waardoor permanente vestiging mogelijk was.

Nadat West-Friesland met een buitenwaterkerende dijk omringd was, was er nog het probleem van de interne waterlozing. Met veel windmolen[tje]s en schepraderen werd in eerste instantie het water uit [en in] het gebied gemalen. Later vond de afwatering van het gebied plaats met stoomgemalen [onder andere het stoomgemaal De Vier Noorder Koggen].

Heel markant in het landschap van Medemblik is de infrastructuur. Vooral de spoorlijn Medemblik - Hoorn is een kenmerkende doorsnijding in het landschap.

De belangrijkste, thans nog zichtbare ingrepen in het landschap hebben plaatsgehad in de periode na 1950. Vanaf de jaren vijftig kreeg het hele gebied te maken met ruilverkavelingen en aanleg van regionale verkeerswegen. De ruilverkavelingen hebben via kavolvergroting, ontwateringsmaatregelen en wegaanleg een belangrijk stempel gedrukt op het landschap.

Daarnaast is het landschap sterk veranderd door de stedelijke ontwikkeling van Medemblik en de aanleg van de Markerwaardweg. Thans is er in het gebied direct buiten Medemblik, waarop de uitbreiding van Schepenwijk is gepland, sprake van een modern cultuurlandschap met nog enkele beeldbepalende kenmerken. De illustraties in figuur 2 getuigen daarvan. Deze laten het verschil zien tussen het huidige landschap en dat van ongeveer een eeuw geleden.



Figuur 2. Verschillen huidige situatie en situatie 1907

Cultuurhistorisch kernprofiel:

Het plangebied valt onder het cultuurhistorische kernprofiel West-Friesland Oost. De te behouden kenmerken in dit gebied zijn de lintbebouwing en kreekruigen, de dijken en historische wegen en tot op zekere hoogte de verkavelingsstructuur.

- De lintdorpen en kreekruigen zijn de structuurdragers van het landschap. Deze lintstructuren met oorspronkelijke bebouwing dient zoveel mogelijk behouden te worden.
- Behoud van het beschermde stadsgezicht van Medemblik.
- Behoud van waardevolle dijken en wegen.
- De historische spoorlijn Hoorn - Medemblik dient versterkt te worden.

Landschap oude zeeleigebieden

De oude zeeleigebieden zijn al vroeg ontgonnen. De West-Friese Omringdijk vormt een duidelijke begrenzing. Het open polderlandschap bestaat uit relatief hoog gelegen stroomruggronden en laag gelegen kommen.

Gebruiksmogelijkheden.

Landbouw, goede verkaveling, multifunctioneel. Over het algemeen is er een redelijke draagkracht voor nieuwe functies binnen randvoorwaarden van openheid en duurzaam waterbeheer. Op de herverkavelde gronden zijn goede mogelijkheden door de grootschalige landschapsstructuur en binnen de randvoorwaarden van duurzaam waterbeheer.

Orderingsprincipes.

- Duidelijke begrenzing door West-Friese Omringdijk.
- Een samenhangend patroon van boezemvaarten, lintdorpen en binnendijken.
- Structuur van oude kreken en kreekruigen met oude ontginningskernen.
- Kleine droogmakerijen als herkenbare landschappelijke eenheden.
- Ingedijkte uitloper van het veengebied: waterrijk, open landschap.
- Herverkavelde delen: grootschalige landschapsstructuur met multifunctioneel gebruik.

Strategie.

Aanpassing.

[Bron: Landschapskatern Noord-Holland]

4.1.2. Ruimtelijke structuur

Landschap

Het gebied van Schepenwijk kenmerkt zich door zijn openheid met een relatief grootschalige verkaveling. De ingrepen in dit gebied hebben het veranderd in een modern cultuurlandschap. Essentieel in dit gebied zijn de waterlopen, die vanuit het landschap tot in de kern van Medemblik doordringen. Het is een gebied op de overgang tussen stedelijke ontwikkeling en landschap. Het ligt ingesloten tussen de uitbreiding van de stad en de Markerwaardweg. Bepalend in het beeld zijn de waterlopen: de Braak, de Brakersloot en het verbindingswater tussen deze beide sloten. Het gebied zelf heeft inmiddels de kenmerken van een stedelijke ontwikkeling. Het AZC is in dit gebied gebouwd in de oksel van beide waterlopen met een ontsluitingsweg ernaar toe. In feite is er sprake van bouwterrein.

Aan de zuidoostzijde van de uitbreiding is voor de overgang tussen stad en land in ruimtelijk opzicht van belang de aanwezigheid van de Brakeweg, met daarlangs landelijke bebouwing.

Ontsluiting

Het gebied van de uitbreiding wordt min of meer omsloten door een raster van wegen. Aan de westzijde is bepalend voor het beeld de ligging van de Markerwaardweg, aan de oostzijde is het patroon van wegen van de stedelijke uitbreiding essentieel en aan de noordzijde vormt de Almereweg de belangrijkste ontsluiting.

Water

Het waterpatroon is zoals gezegd het meest kenmerkende en oorspronkelijke kenmerk van dit gebied. Het water zal de uitbreiding aan drie kanten begrenzen en vormt een dragende structuur voor deze ontwikkeling. Van belang voor de uitbreiding is de overgang die wordt gemaakt tussen water en stedelijke uitbreiding.

Overgangsgebied stad - landschap

De uitbreiding wordt ontwikkeld op de overgang tussen stad en landschap. Deze overgang is op een hoger schaalniveau beeldbepalend naar de omgeving.

Van belang is een stadsgrens te maken die een overgang kan vormen naar een verdere uitbreiding, maar ook het eindpunt kan zijn van de stedelijke ontwikkeling. De wijk moet ontworpen worden vanuit deze twee dimensies.

4.1.3. Ruimtelijke visie

De nieuwe uitbreiding van Medemblik Schepenwijk II vormt een logisch vervolg op Schepenwijk I. Met de ontwikkeling van dit woongebied is enkele jaren geleden de structuur van de uitbreiding bepaald. Essentieel voor deze tweede fase is de begrenzing op de rand tussen stedelijk gebied en landschap. De oorspronkelijke waterlopen [hoogwatersysteem] van de Brake en het verbindingswater zullen het beeld bepalen. Deze oorspronkelijke waterlopen blijven in hun huidige vorm bestaan. Van belang is de randen zo te detailleren dat ze een goede overgang vormen naar het landschap. Daartoe zal een bebouwingsvrije zone langs het water vastgelegd worden. In de randzone zijn afwisselend publieke en private ruimten aanwezig, zodat de randsituatie vanuit tuinen en vanuit openbare ruimten ervaren kan worden. Er moet rekening mee gehouden worden dat er nog een vervolgutbreiding, aansluitend op Schepenwijk plaatsvindt. De randsituatie is zo ontworpen dat deze een beëindiging kan zijn van het stedelijk gebied, maar ook geïntegreerd kan worden in een nieuw te ontwikkelen woongebied.

Van binnenuit is, zoals gezegd, de tweede fase van Schepenwijk een vervolg op het bestaande plandeel Schepenwijk I. De rondgaande verbinding, de Schepenlaan, vormt voor deze uitbreiding de dragende structuur. Deze gebogen lijn is ook richtinggevend geweest voor de daarop georiënteerde woningen. Er is gezocht naar een overgang tussen de gebogen lijn en een opstreckende verkaveling in de richting van het randwater.

4. 2. Ecologie

Om de effecten van de stadsuitbreiding in beeld te brengen is ecologisch onderzoek verricht³⁾. Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 aan deze bestemmingsplantoelichting toegevoegd. Er is onderzocht of het plan op bezwaren vanuit de ecologische wet- en regelgeving stuit en of het plan ongewijzigd gerealiseerd kan worden.

De belangrijkste conclusie van het onderzoeksrapport is dat het plan niet stuit op bezwaren in het kader van de Flora- en faunawet mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Ten aanzien van vogels dienen de kritieke werkzaamheden, zoals weghalen van bomen en struiken, het afgraven van grond en het bouwrijp maken van het plangebied, buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd. Ook is het van belang om de werkzaamheden zodanig uit te voeren dat er geen nieuwe broedgelegenheid wordt gecreëerd. Wanneer tijdens werkzaamheden alsnog vogels in het plangebied gaan broeden, dienen de werkzaamheden te worden stilgelegd;

³⁾ Altenburg & Wymenga Ecologisch Onderzoek, *Ecologische beoordeling van stadsuitbreiding Medemblik (Schepenwijk II)*, Veenwouden (augustus 2006).

- Ten aanzien van Meervleermuizen en Watervleermuizen geldt dat lichtuitstraling naar de rond het plangebied gelegen sloten en de Braak moet worden voorkomen.

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan zal met deze voorwaarden rekening worden gehouden.

4. 3. Archeologie

In 1992 werd het Europese *Verdrag van Malta* ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland. Doelstelling van dit verdrag is het veilig stellen van het (Europese) archeologisch erfgoed. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit houdt onder meer in dat bij de voorbereiding van ruimtelijke ingrepen meer aandacht moet worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden.

Om de archeologische waarden van het gebied in beeld te krijgen is een archeologisch bureau-onderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd⁴). Er zijn in totaal 34 boringen gezet, waarbij is gelet op de aanwezigheid van archeologische indicatoren.

Uit het onderzoek blijkt dat zich over een groot deel van het terrein een kreekkrug uitstrekt. Op basis hiervan is er een zeer hoge verwachting om archeologische overblijfselen aan te treffen, daterend uit de Midden- en Late Bronstijd. In het bijzonder is er sprake van de aanwezigheid van een cultuurlaag en daardoor een onverstoord sporenveld in het terrein ten zuiden van het asielzoekerscentrum. Deze vindplaats is behoudenswaardig. Dit betekent dat indien er geen gelegenheid is de vindplaats te beschermen, er verder onderzoek moet worden gepleegd. Verder booronderzoek kan weinig extra bieden. Daarom wordt aanbevolen om, in overleg met de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort, verder onderzoek te doen in de vorm van proefsleuven of een opgraving.

Het proefsleuvenonderzoek is in het najaar van 2006 uitgevoerd. In het onderzoeksrapport⁵) is aangegeven dat het proefsleuvenonderzoek heeft aangetoond dat er zich in het zuidelijke gedeelte van het onderzoeksgebied goedgeconserveerde resten uit de Bronstijd bevinden. De resten bevinden zich onder een intacte humeuze laag en vormen waarschijnlijk samen met de resten die zijn aangetroffen in Schepenwijk I een uitgestrekte Bronstijd nederzetting. De informatiewaarde wordt hoog gewaardeerd.

Voor het gebied van de putten 1 en 2 (in het zuiden van het plangebied) wordt bescherming geadviseerd. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan wordt vervolgonderzoek in de vorm van een vlakdekkende opgraving aangeraden.

⁴) Archaeological Research & Consultancy (ARC bv), *Een archeologisch bureau-onderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO) bij de stadsuitbreiding Schepenwijk II te Medemblik, gemeente Medemblik (N.-H.)*, 26 januari 2006.

⁵) ADC, *Medemblik Schepenwijk II (gemeente Medemblik), Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven*, Amersfoort 2006.

Op basis van deze aanbevelingen is een selectieadvies⁶⁾ opgesteld waarop de gemeente, als bevoegd gezag, een selectiebesluit heeft genomen. Besloten is om, vanwege het feit dat bescherming dan wel ruimtelijke inpassing niet gegarandeerd kan worden, de behoudenswaardige vindplaats 'ex-situ' veilig te stellen door middel van de beheersmaatregel van opgraven. Hiertoe is een programma van eisen⁷⁾ opgesteld. De opgraving resulteert erin dat er geen behoudenswaardige archeologie meer aanwezig is in het plangebied van Schepenwijk II, waarmee het geheel vrijgegeven kan worden voor ruimtelijke bodemingrepen. Alle hiervoor genoemde documenten zijn in bijlage 3 opgenomen.

4. 4. Water

Omdat in nieuw stedelijke gebied wordt uitgegaan van een zogeheten 'gescheiden rioolstelsel', is een zeker areaal oppervlaktewater noodzakelijk om het water dat op het verhard oppervlak valt op te vangen.

Bij een gescheiden rioolstelsel wordt het huishoudelijk afvalwater afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het schone hemelwater dat op het verhard oppervlak (wegen en daken) valt, wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater ter plekke. Op deze wijze wordt het schone water aan het gebiedseigen water toegevoegd. Pas bij een te grote aanvoer van hemelwater wordt het afgevoerd en uiteindelijk uitgemalen in het IJsselmeer.

Het hele plangebied behoort tot het hoogwatersysteem. Er wordt door het waterschap een peil van -2,20 m beneden NAP gehanteerd. Dit betekent dat het water bevaarbaar is.

In overleg met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is bepaald dat de mate waarin de toename van verhard oppervlak gecompenseerd moet worden, afhankelijk is van het feit of het gecompenseerde oppervlaktewater in het hoog- of het laagwatersysteem wordt aangelegd. Compensatie van het verhard oppervlak in het laagwatersysteem is effectiever dan in het hoogwatersysteem.

Uitgaande van 40% verharding en de aanleg van een gescheiden rioolstelsel zal het areaal oppervlaktewater in Schepenwijk II (dus in het hoogwaterpeilgebied) met 14,5% moeten toenemen. Hierbij geldt tevens als voorwaarde dat 60% van het verhard oppervlak direct wordt afgekoppeld op het oppervlaktewater. Als de compensatie in het laagwatersysteem wordt gerealiseerd moet, uitgaande van dezelfde uitgangspunten, met een toename van 5,6% oppervlaktewater rekening worden gehouden.

Het Hoogheemraadschap heeft hierbij uitdrukkelijk aangegeven dat het gaat om een uitbreiding van het wateroppervlak. Bestaand water telt dus niet mee en bij het dempen van sloten moet dezelfde hoeveelheid oppervlaktewater (elders) opnieuw worden gegraven.

⁶⁾ Past2present, *Selectieadvies Medemblik Schepenwijk II*, gemeente Medemblik (Archeologic notitie 2006-54).

⁷⁾ Past2present, *Programma van Eisen Medemblik, Schepenwijk II*, 31 januari 2007.

Op basis van een analyse van het areaal water in het plan in relatie tot het verwachte verharde oppervlak is een formeel wateradvies van het Hoogheemraadschap verkregen. In het wateradvies (zie bijlage 4) is aangegeven dat er een tekort aan oppervlaktewater in het plan aanwezig is, die overigens elders gecompenseerd mag worden. Het nu voorliggend plan is hierop aangepast door een areaal van 1800 m² oppervlaktewater toe te voegen. In de ecologische zone van het plangebied richting de Markerwaardweg liggen hiervoor mogelijkheden. Deze zone zal nu voor een groot deel uit water bestaan met daardoorheen een 'dijkje' en een verlande strook dat dienst kan doen als waterberging en van tijd tot tijd onder water zal komen te staan. De waterbalans ziet er nu als volgt uit:

Waterbalans Schepenwijk II	
Compensatie toename verhardingsoppervlakte 14,5% van 66.300 m ² (plangebied)	9.614 m ²
Te dempen watergangen	603 m ²
Totaal benodigde compensatie	10.217 m ²
Nieuw water in Schepenwijk II	4.158 m ²
Nieuw water in de verbindingzone	4.275 m ²
Overmaat van asielzoekerscentrum	2.530 m ²
Totaal aan compensatiewater	10.963 m ²
Overmaat	746 m²

4. 5. Milieuaspecten

Bedrijven

In de VNG brochure *Bedrijven en milieuzonering* is, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, voor diverse typen bedrijvigheid en activiteiten aangegeven wat de te hanteren afstandsnorm is. Hierbij is aangegeven wat de typerende gevoeligheden zijn, bijvoorbeeld geluid-, verkeers-, geur en/of visuele hinder. Het gaat hierbij echter niet om een 'harde' afstandseis. Indien goed gemotiveerd kan van de, in de brochure genoemde afstanden, worden afgeweken.

Voor Schepenwijk II is in dit kader de ligging van het bedrijventerrein Almere/Overleek en Almereweg – zuid relevant. In 1992 is voor het bedrijventerrein Almere/Overleek een geluidzone vastgesteld. Deze vormt echter geen belemmering voor woningbouw in het plangebied Schepenwijk II.

Aan de oost-, zuid- en westzijde wordt het plangebied omgeven door wonen en landelijk gebied. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt kan daarom geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het plan zijn.

Wegverkeerslawaaï

De wegenstructuur in en rond het plangebied heeft een ontsluitende functie voor de woongebieden van Schepenwijk I en II en de Gildewijk en zal uitsluitend door het bestemmingsverkeer van en naar deze wijken gebruikt worden. De verkeersintensiteit op deze wegen zal daarom beperkt zijn waarmee de geluidsnorm van 48 dB niet zal worden overschreden.

Luchtkwaliteit

Op grond van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (BLk) dienen gemeenten bij de uitoefening van bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit grenswaarden in acht te nemen voor verontreinigende stoffen als zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM¹⁰), lood, koolmonoxide en benzeen.

Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in en in de omgeving van het plangebied Schepenwijk II, zijn door de Milieudienst Westfriesland berekeningen uitgevoerd met het CAR-II model, versie 4.0, voor de Almereweg en de Markerwaardweg (N240). Hieruit is gebleken dat de normen uit het BLK niet worden overschreden. Het bestemmingsplan is voor wat betreft luchtkwaliteit haalbaar en verantwoord (zie ook bijlage 5).

Bodem

De gronden van Schepenwijk II hebben voor zover bekend altijd een agrarisch gebruik gehad. Op een deel van het terrein staan momenteel nog de gebouwen van het asielzoekerscentrum. Gezien deze gebruiksvormen wordt er vanuit gegaan dat er geen vervuiling van de bodem en het (grond)water is, waardoor de woningbouw zou kunnen worden belemmerd. Een bodemonderzoek overeenkomstig de bouwverordening zal één en ander moeten bevestigen.

Duurzaam bouwen

Het woongebied zal voldoen aan de principes van duurzaam bouwen. Aansluiting zal worden gezocht bij de, in het kader van het *Regionaal Volkshuisvestingsplan* opgestelde, notitie *Duurzaam Bouwen* (1999) dat door de raad van Medemblik is vastgesteld. Aansluitend op deze notitie is er het Convenant Duurzaam Bouwen. Bij de uitwerking en uitvoering van het plan Schepenwijk II wordt daar van uitgegaan. De gemeente zal de regionaal vastgelegde streefniveaus ten aanzien van duurzaam bouwen naar lokaal niveau vertalen en deze als uitgangspunt hanteren.

De toetsingscriteria voor duurzaam bouwen in de stedenbouwkundige opzet zijn: een zon-gerichte verkaveling en/of dakindeling, windluw en beschut bouwen, toepassing van duurzame materialen, een zo beperkt mogelijke toepassing van uitlogbare materialen, benutting van de waterstructuur, beperking van het gebruik van grondstoffen (grondbalans), open verhardingsmateriaal, (beperking van het wegoppervlak), natuurlijke verwerking van oppervlaktewater, et cetera.

4. 6. Externe veiligheid

In het onderhavige bestemmingsplan geldt ten aanzien van de externe veiligheid als uitgangspunt dat met de ontwikkeling wordt voldaan aan de eisen die voortvloeien uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI). Dit besluit is op 27 oktober 2004 in werking getreden, en heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Bij het plannen van (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen, moet rekening worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van onder meer risicovolle inrichtingen en routes voor transport van gevaarlijke stoffen.

Door de Milieudienst Westfriesland is nagegaan of de stadsuitbreiding Schepenwijk II zal voldoen aan de normen ten aanzien van de externe veiligheid en de effecten van het plan hierop.

De conclusie van dit onderzoek luidt dat er in en rond het plangebied geen risicovolle objecten aanwezig zijn. Het plaatsgebonden risico voldoet hierdoor aan de BEVI en de norm van 10^{-6} voor het plaatsgebonden risico wordt niet overschreden in het plangebied (zie ook bijlage 6).

4. 7. Kabels en leidingen

Er is sprake van een ondergrondse hoogspanningsleiding aan de oostzijde van het plangebied. Deze leiding heeft een beperkte doorzet van maximaal 50 kV, waardoor de aan te houden afstand ten opzichte van (beperkt)kwetsbare objecten (veiligheidszone) standaard 9 meter bedraagt. In 1997 is een deel van de 50 kV-lijn Enkhuizen – Medemblik verkabeld. De kunststofkabels zijn in overleg met de gemeente destijds onder vergunning in het wegenplan aangebracht. De functie van de hiervoor genoemde zake-lijk rechtstrook van 9 meter is daarmee komen te vervallen. Voor de kabelverbinding wordt standaard een veilige afstand van 1 meter ter weerszijden aangehouden. Dit is dan ook de afstand die bij de beoordeling van de hoogspanningsleiding in het kader van onderhavig bestemmingsplan is aangehouden.

De hoogspanningsleiding zal dan ook geen belemmering vormen voor de woonbebouwing in Schepenwijk II.

5. HET STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

5. 1. Ruimtelijke hoofdopzet

Gebiedskenmerken

Het gebied waar Schepenwijk II ontwikkeld zal worden bestaat uit een open weidegebied begrensd door waterlopen. Dit water behoort tot het zogeheten 'hoogwatersysteem'. De waterlopen in het landelijk gebied, zuidelijk en westelijk van Schepenwijk II behoren tot het 'laagwatersysteem' (zie figuur 3).

Het hoog water hangt samen met de stedelijke functies. Ten behoeve van de technische toestand van de (fundering van de) gebouwen, wordt hier het waterpeil kunstmatig hoog gehouden. Bij het laagwatersysteem is het waterpeil afgestemd op het landbouwkundig gebruik van de gronden. Een ander verschil tussen beide systemen is de bevaarbaarheid. Alleen het hoog water rond het plangebied is goed bevaarbaar, in ieder geval met kleine bootjes. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door stadswijken van Medemblik. Het betreffen de recent ontwikkelde fasen drie en vier van Schepenwijk I (zie foto's 1 en 2). De bebouwing van het asielzoekerscentrum, die op de foto's te zien is, staat nu nog in het gebied dat tot Schepenwijk II wordt ontwikkeld. Deze gebouwen worden afgebroken.

Voor Schepenwijk II ligt er nu de opgave de stadsuitbreiding op een passende wijze aan te laten sluiten op zowel het stedelijk als het landelijk gebied. In de navolgende paragrafen is beschreven hoe hieraan invulling is gegeven. Het stedenbouwkundig ontwerp is in bijlage 1 opgenomen.



Foto 1. Bestaande bebouwing in Schepenwijk



Foto 2. Hoog water rond het plangebied.

Woonomgeving/woonkwaliteit

De gebiedskenmerken en het woningbouwprogramma kunnen niet los van elkaar gezien worden. De potenties en kwaliteiten van het gebied, de waterrijke omgeving en de overgang van het plangebied naar het buitengebied, bieden volop mogelijkheden een woningbouwlocatie met veel afwisseling te realiseren. Zo behoort het water rond het plangebied tot het hoogwatersysteem, waardoor het aangesloten kan worden op vaarroutes in de omgeving. Hiervoor is het nodig dat de kunstwerken op vrije doorvaart-hoogte aangelegd worden.

Verwijderd:

Het plangebied biedt de volgende mogelijkheden op het gebied van wonen:

- Wonen in de stad (op korte afstand van voorzieningen);
- Wonen aan de rand van de stad (met vrij uitzicht) en goede uitlopmogelijkheden naar het landelijk gebied;
- Wonen aan bevaarbaar water.

De locatie Schepenwijk II heeft de potentie verschillende woonthema's in combinatie te ontwikkelen.

Verwijderd:

Verwijderd:

Verwijderd:

Ruimtelijke structuur

In de bestaande of in ontwikkeling zijnde delen van de Schepenwijk (oostelijk van het plangebied) is een aantal ruimtelijke principes ingebracht die in het vervolg van de ontwikkeling van Medemblik voortgezet kunnen worden. Het gaat hierbij om stedenbouwkundige en landschappelijke elementen die als randvoorwaarden de bij ontwikkeling van Schepenwijk II hebben gediend. Zo vormt de centrale zone die oost-west door het bestaande deel van de Schepenwijk loopt een 'structurele drager'.

Verwijderd:

Deze groene zone heeft zijn oorsprong in het park in de Gildewijk en loopt langs de Schepenlaan tussen de recent ontwikkelde stadswijken door richting het oosten. Een tweede groene zone valt samen met de langzaam verkeersroute (Dijkpad, Tornado en Optimist). Beide zones zijn doorgezet in de groen- en waterstructuur van Schepenwijk II (zie ook paragraaf 5.2). Verder is er de huidige rand van de stedelijke bebouwing die richting het landelijk gebied een gebogen vorm heeft. Het patroon van Schepenwijk II is hier op aangesloten. Aan de westzijde van het plangebied vormt de aanwezige waterloop een structurerend element. Dit water vormt straks de nieuwe stadsgrens.

Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

5. 2. De water- en groenstructuur

Zoals in de voorgaande paragraaf aangegeven zijn uit de bestaande elementen in en rond het plangebied belangrijke uitgangspunten voor de ruimtelijke structuur van Schepenwijk II gedestilleerd. De water- en groenstructuur is in dit kader van groot belang. Het bepaalt voor een belangrijk deel de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe wijk en daarmee de kwaliteit van de toekomstige woonomgeving. De water- en groenstructuur brengt een verbinding tot stand tussen de groenelementen uit de stad en het landschap rond het plangebied. De groene zones uit de recente fasen van Schepenwijk worden in Schepenwijk II voortgezet.

De groene zone die vanaf het park in de Gildewijk langs de Schepenlaan richting het westen loopt heeft een tweetal aftakkingen richting het omliggend landschap. Langs deze banen ontmoeten het groen en het water van de stad en het landelijk gebied elkaar.

De groene zones vormen de structurerende dragers waar het stedenbouwkundig patroon aan is opgehangen (zie paragraaf 5.4). Het water in en rond het plangebied behoort tot het zogeheten 'hoogwatersysteem' (zie figuur 3). Dit betekent dat het water bevaarbaar is.

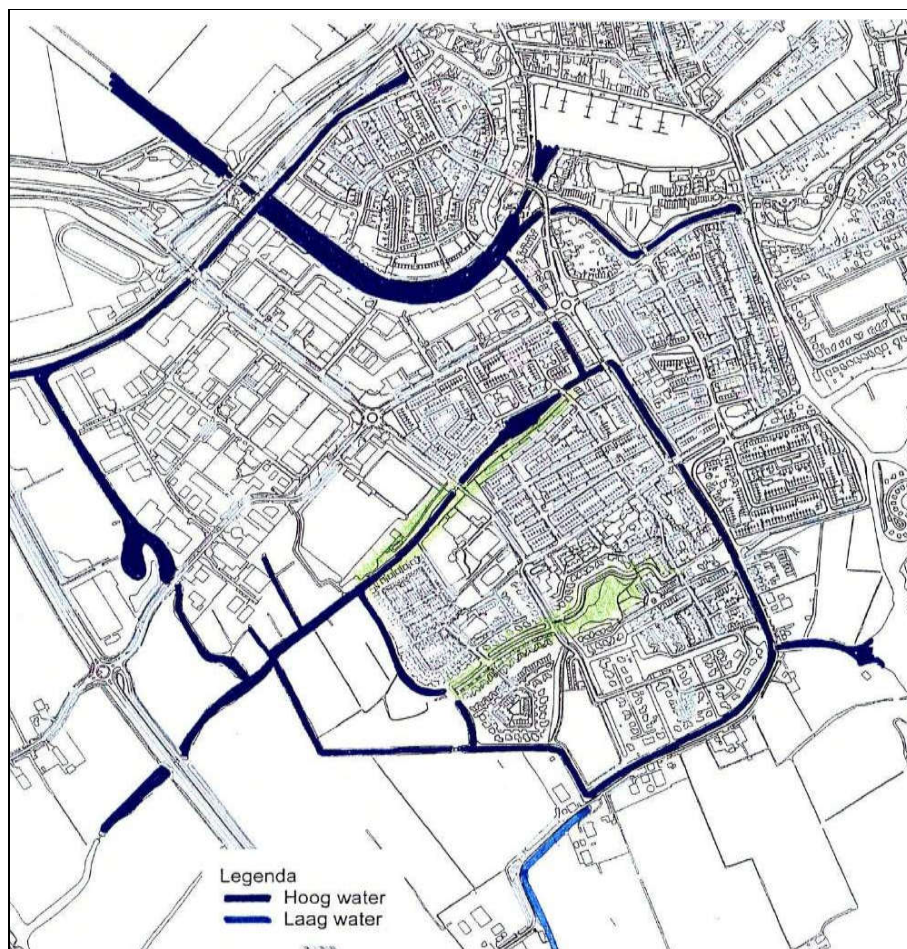
Naast het feit dat het water in de wijk een positief effect heeft op de ruimtelijke kwaliteit is voldoende oppervlaktewater ook van belang voor de kwaliteit van het waterhuishoudkundig systeem in het gebied (zie ook paragraaf 4.4.).

Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

5. 3. De ontsluitingsstructuur

De huidige ontsluitingsstructuur van de gerealiseerde fasen van de Schepenwijk takt aan op de Zorgvlietlaan. Deze eenzijdige ontsluiting is voor de huidige omvang van de Schepenwijk voldoende, maar bij het verder uitbreiden van de wijk is een ontsluitingsstructuur met meer capaciteit nodig. Er moet gezorgd worden voor een afdoende en verkeersveilige ontsluitingsstructuur van Schepenwijk II.

Er is daarom naar een alternatieve aansluiting op de bestaande wegen aan de zuidwest zijde van Medemblik gekeken. Ook de voor de fiets- en voetpaden in de nieuwe wijk geldt als uitgangspunt dat deze aansluiten op het bestaande netwerk.



Figuur 3. Bestaand water in en rond het plangebied.

Het uitgangspunt voor de ontsluiting van Schepenwijk II is dat het verkeer dat door de wijk wordt gegenereerd niet via de bestaande woonwijken de stad hoeft te verlaten. In figuur 4 is dit uitgangspunt voor de ontsluitingsstructuur weergegeven. Met de gekozen oplossing, waarbij de ontsluiting via de Voorhamer aantakt op de Almereweg, wordt de meest directe aansluiting op de wegenstructuur van Medemblik gerealiseerd.

5. 4. Het stedenbouwkundig ontwerp

Aan de hand van de uitgangspunten voor de ruimtelijke hoofdopzet, zoals hiervoor weergegeven, is het stedenbouwkundig ontwerp opgezet. Daarnaast zijn de programmatische uitgangspunten die zijn verwoord in hoofdstuk 3 richtinggevend geweest voor het stedenbouwkundig ontwerp. Er is een gevarieerd woongebied ontworpen dat aansluit op Schepenwijk I en voortborduurde op de belangrijkste kenmerken van dat woongebied.

Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

Verwijderd: s

Verwijderd: stedenbouwkundig

Wel is Schepenwijk II, met name ten aanzien van het programmatisch aspect in het huidige tijdsbeeld geplaatst en is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de randsituatie die met Schepenwijk II ontstaat.

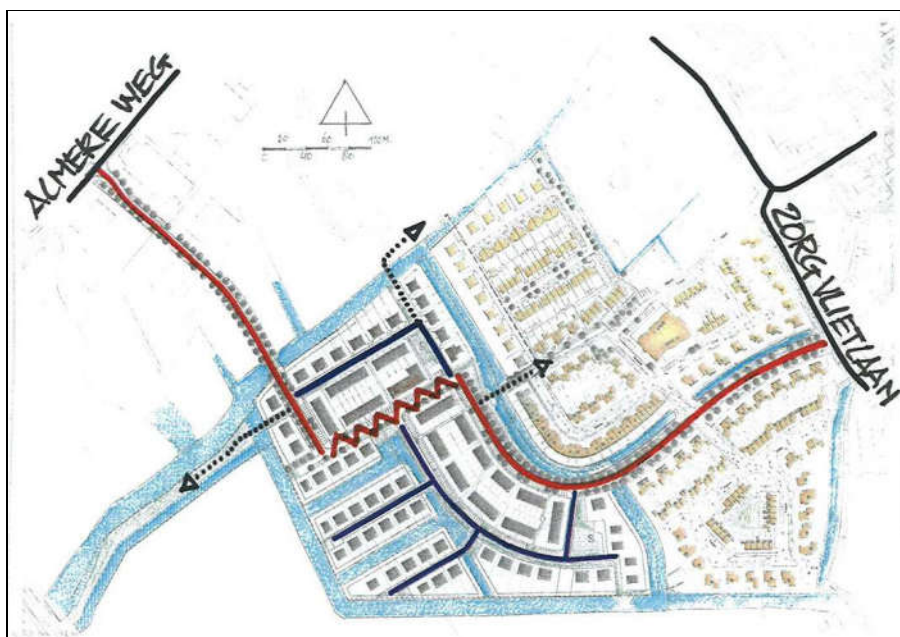
Het stedenbouwkundig ontwerp bevat in totaal ruim 180 woningen, waarbij woningdifferentiatie is nagestreefd. In de verkavelingsschets zijn opgenomen:

- 11 vrijstaande woningen;
- 78 twee-onder-één-kap;
- 78 rijenwoningen;
- 15 appartementen.

Deze aantallen zijn indicatief. Verschuiving binnen de verschillende woningtypen is mogelijk.

De bebouwingsstructuur, de ontsluiting, het water en groen, zijn bepalend voor het stedenbouwkundig ontwerp. Deze onderdelen zijn nauw met elkaar verweven.

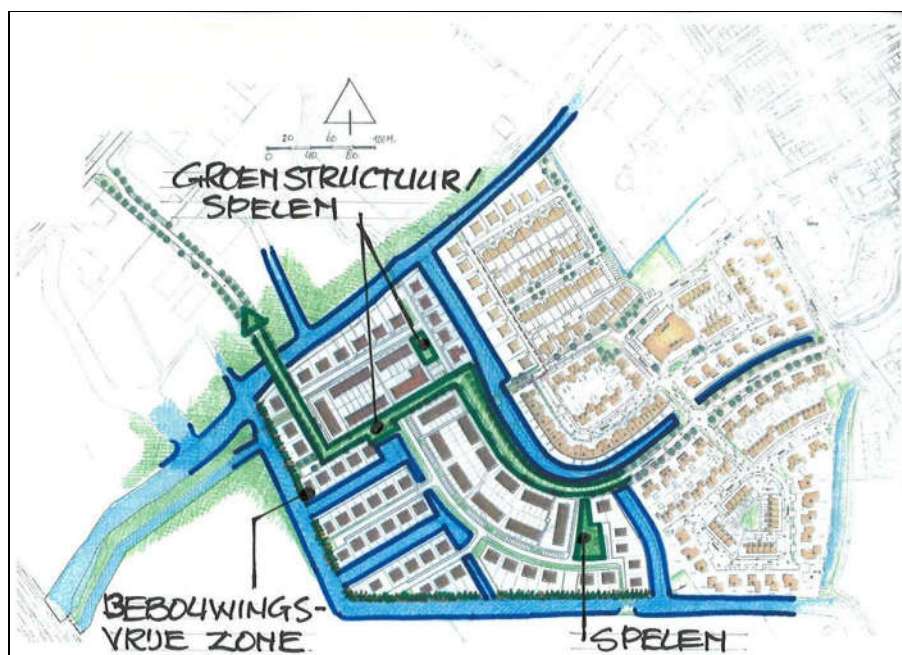
De ruimtelijke drager (de Schepenlaan) is vanuit Schepenwijk I voortgezet in een sterk gebogen lijn, aansluitend bij de bestaande water- en wegenstructuur. Aan het eind van deze gebogen lijn vindt er een 'asverspringing' plaats die de ruimtelijke relatie legt met de ontsluiting vanaf de Almereweg. De ontsluitingsstructuur is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. De ontsluitingsstructuur

De water- en groenstructuur vormen mede de hoofdopzet van het plan. Er is vooral naar gestreefd om van buitenaf 'obstakelvrij' water naar binnen te brengen. De woningen zijn op het water georiënteerd met een 'privétuin'.

Op een aantal locaties wordt ook de relatie gezocht tussen water en openbare ruimte zodat het als belevingselement ruimtelijk herkenbaar wordt. Groen en water zijn vooral gecombineerd. Daarnaast is in het groen een aantal groter en kleinere speelplekken gecreëerd. De rand van het plan aan met name de west- en zuidwestzijde wordt optimaal benut door woningen op deze rand te oriënteren. Hierdoor ontstaat een duidelijke overgang naar het aansluitende open gebied. De randsituatie moet met zorg worden ingericht zodat ook landschappelijk een goede overgang wordt gemaakt tussen landschap en stedelijk gebied. Bebouwing in deze rand moet worden voorkomen. De water- en groenstructuur zijn weergegeven in figuur 5.



Figuur 5. De groen- en waterstructuur

Scheepswijk is in groter verband verweven in een netwerk van wegen en paden. De hoofdontsluiting van gemotoriseerd verkeer is aan de ene kant georiënteerd op de Zorgvlietlaan en aan de andere kant op de Almereweg. Vooral de aansluiting op de Almereweg vraagt een herinrichting om de weg herkenbaar te maken als ontsluiting voor het woongebied.

Daarnaast vormt de Scheepswijk een onderdeel van een groter net van fiets- en voetpaden dat in een verdichte structuur het stedelijk gebied doorkruist. Met het ontwerp van Scheepswijk is daarop ingespeeld. Er worden, los van de wegenstructuur, aantrekkelijke verbindingen gemaakt naar de stad en naar buiten.

Tenslotte wordt er een buffer gecreëerd tussen woongebied en bedrijventerrein. De buffer wordt gevormd door het water van de Braak en een verbrede groenzone daarlangs (zie foto's 4 en 5).



Foto 4. De Braak

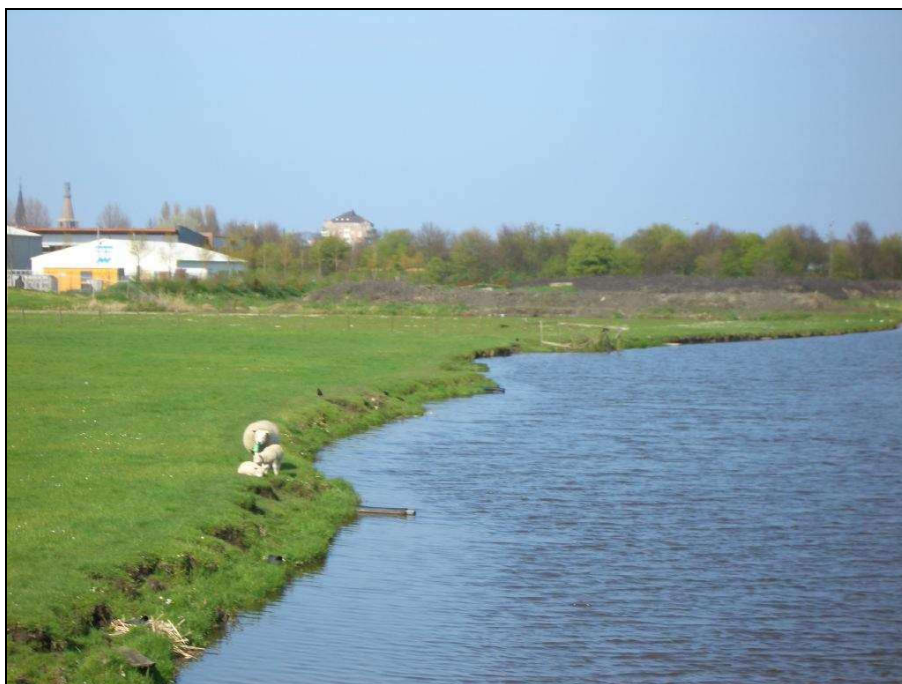


Foto 5. Water en groen als buffer tussen wonen en werken.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de *Wet op de Ruimtelijke Ordening* (WRO) en het bijbehorende *Besluit op de ruimtelijke ordening* (Bro).

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en een toelichting. Op de plankaart zijn de bestemmingen aangegeven. De bijbehorende bestemmingsbepalingen zijn in de voorschriften opgenomen. Hierin is juridisch vastgelegd wat op de betreffende gronden is toegestaan. In de toelichting tenslotte is gemotiveerd hoe en waarom de bestemmingen op deze wijze zijn geformuleerd en op de plankaart zijn aangebracht.

Binnen een aantal bestemmingen zijn *vrijstellingen* opgenomen. Dit is een regeling op basis van artikel 15 WRO die Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid geeft van de geldende bestemming af te wijken. De afwijkingen moeten echter aan een aantal criteria voldoen: de toetsingscriteria. Deze zijn bij de geformuleerde vrijstellingen opgenomen. Hiermee is de nodige flexibiliteit ingebracht in het bestemmingsplan, waardoor niet voor elke kleine aanpassing binnen het plangebied een nieuwe procedure hoeft te worden gevolgd.

Daarnaast is er in één bestemming een *wijzigingsbevoegdheid* ex artikel 11 WRO opgenomen. Deze geeft Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid (een deel van) de bestemming te wijzigen. In dergelijke situatie wordt het voornemen ter inzage gelegd zodat belanghebbenden bezwaren kunnen indienen. Tevens dient Gedeputeerde Staten goedkeuring te verlenen voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Relatie bestemmingsplan - Bouwverordening

In de voorschriften is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal meer specifieke zaken zoals de regeling voor erfafscheidingen blijven met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening geregeld. De voorschriften bij het bestemmingsplan geven aan welke gevallen het betreft.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

- Woondoeleinden (artikel 3) -

De gewenste woningbouw in het plangebied is in de bestemming *Woon-doeleinden* geregeld.

De in hoofdstuk 5 opgenomen stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gebied zijn in de regeling op een ruime wijze vertaald. Op de plankaart is de ontsluitingsstructuur (zie de bestemming *Doeleinden van verkeer en verblijf*) en de waterstructuur (zie de bestemming *Water*) in en rond het woongebied vastgelegd.

Verder kunnen alle voorzieningen die tot de directe woonomgeving behoren, binnen deze bestemming worden gerealiseerd. Door deze globale opzet is het mogelijk om in te kunnen spelen op de actuele vraag naar bijvoorbeeld woningtypen en kan de verkavelingopzet desgewenst worden aangepast. Overigens zijn de 'harde' stedenbouwkundige uitgangspunten wel vertaald in zowel de voorschriften als op de plankaart, zoals de bouwhoogtes, het stedenbouwkundig patroon, het maximaal aantal woningen en het aantal aaneen te bouwen woningen.

Maximaal aantal woningen

Op de plankaart is dit uitgedrukt door het minimaal en het maximaal te realiseren aantal woningen per bestemmingsvlak weer te geven. Hiermee is geregeld dat de beoogde woningdichtheid per plandeel gerealiseerd zal worden. De getallen op de plankaart die de bovengrens van het aantal woningen aangeeft moet per bestemmingsvlak als een richtlijn beschouwd worden. Het is dan ook onmogelijk in elk vlak het maximale aantal woningen te realiseren. Het bestemmingsplan voorkomt dit door aan het gehele plangebied een bovengrens te stellen, waardoor er in het ene vlak minder woningen gebouwd kunnen worden als in het andere vlak het maximale aantal gebouwd wordt.

In de bebouwingsbepalingen van artikel 3 is opgenomen dat het totale aantal woningen binnen de bestemming *Woondoeleinden* binnen de bestemming niet meer dan 170 mag bedragen. Voor het appartementengebouw is een specifieke bestemming opgenomen (artikel 4).

Woningdichtheid en –typen per bestemmingsvlak

Langs de randen van het plangebied en op de 'eilanden' wordt uitgegaan van een opener bebouwingspatroon, terwijl de bebouwingsdichtheid op het binnenterrein van het plangebied hoger is. Dit is juridisch vertaald in het toestaan van uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen in combinatie met het toestaan van een beperkt maximum aantal woningen voor de buitenste bestemmingsvlakken. Op het binnenterrein is een hoger aantal aaneen te bouwen woningen (rijen) toegestaan.

Bouwhoogtes

Voor het hele plan (met uitzondering van het woongebouw, zie artikel 4) wordt uitgegaan van woningen in maximaal 2 bouwlagen met een kap. De bebouwingsbepalingen zijn hierop afgestemd.

Bijgebouwen

Voor wat betreft de erfbouwing bij woningen geldt de voor de gemeente Medemblik gebruikelijke regeling. Specifiek voor de buitenrand van dit plan geldt echter een afwijkende regeling. Ten behoeve van een goede overgang van de nieuwe wijk naar het landelijk gebied is langs het wateren een strook van 5 meter aangegeven waarbinnen geen bijgebouwen mogen staan. Het is de bedoeling dat de buitenrand van de wijk een natuurlijke oever heeft.

- *Woongebouw (artikel 4)* -

Het appartementengebouw is onder de bestemming *Woongebouw* gebracht. Er is hier voor een aparte bestemming gekozen omdat zowel de omschrijving van de bestemming als de bebouwingsbepalingen te sterk afwijken van de grondgebonden woningen in Schepenwijk II. Voor deze bestemming geldt een maximaal aantal appartementen van 20. Hiervoor is een gebouw van maximaal 4 bouwlagen nodig. Dit is in de bebouwingsbepalingen van artikel 4 opgenomen.

- *Groenvoorzieningen (artikel 5)* -

De grotere oppervlakten openbaar groen, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp, zijn vanwege hun belang voor de ruimtelijke kwaliteit van de wijk, onder de bestemming *Groenvoorzieningen* gebracht. Deze terreintjes bieden de mogelijkheid om bijvoorbeeld speelvoorzieningen te realiseren.

Het begeleidend groen langs de ontsluitingsstructuur valt binnen de bestemming *Doeleinden van verkeer en verblijf*.

- *Doeleinden van verkeer en verblijf (artikel 6)* -

Door middel van de bestemming *Doeleinden van verkeer en verblijf* is het mogelijk de ontsluitingsstructuur voor het woongebied aan te leggen. De wegen zijn hiermee vastgelegd op de locatie zoals aangegeven op de plankaart. Ook de parkeervoorzieningen en de groenstroken langs de wegen kunnen binnen deze bestemming gerealiseerd worden.

- *Water artikel 7)* -

De bestemming *Water* heeft betrekking op het bestaand water rond het plangebied en het nieuw aan te leggen water ten behoeve van de woonomgeving. Dit water vormt een belangrijke stedenbouwkundige drager van het woongebied. De water- en groenstructuur, zoals in hoofdstuk 5 beschreven, levert een belangrijke bijdrage aan de kwalitatieve woonomgeving en een aantrekkelijk woonmilieu. De in de bestemming toegestane voorzieningen zoals bruggen, steigers, en dergelijke, moeten dan ook afgestemd zijn op de bevaarbare functie van het water. Het op de inrichtingschets aangegeven fietspad richting de Blokzijl kan binnen deze bestemming gerealiseerd worden.

- *Leidingen (artikel 8)* -

In het zuidoostelijk deel van het plangebied ligt een ondergrondse hoogspanningsleiding (zie paragraaf 4.7.). Ter bescherming van de leiding is de dubbelbestemming *Leidingen* over de basisbestemmingen gelegd. Voor de leiding geldt een bebouwingsvrije zone van 2 meter aan weerszijden van de leiding.

Door middel van het aan de bestemming gekoppelde aanlegvergunningstelsel wordt voorkomen dat er werkzaamheden worden uitgevoerd (die schadelijk kunnen zijn voor de leiding), zonder dat hiervoor een vergunning is verkregen.

6. 3. Handhaving

Een belangrijk onderdeel van de uitvoerbaarheid is de mogelijkheid van de daadwerkelijke handhaving van de regels. Voor de handhaafbaarheid van regelgeving in het bestemmingsplan is een duidelijke formulering van de voorschriften nodig, vooral om interpretatieproblemen te voorkomen. Ook moet duidelijk zijn hoe de regels zullen worden gehanteerd.

De bebouwingsbepalingen in de verschillende bestemmingen spelen in dit kader een belangrijke rol. Maar ook aspecten zoals bijvoorbeeld het maaien van kavels, het herstellen van ernstig verreden wegen en het beperken van overlast voor omwonenden, zijn van belang.

Gemeente, bouwbedrijven en bewoners hebben in dit kader ieder hun eigen verantwoordelijkheid. Zo heeft de gemeente niet alleen een toezichthoudende taak, maar ook een onderhoudsplicht. Ook een goede informatievoorziening is van belang.

Bouwbedrijven dienen de gemaakte afspraken na te komen en ook de bewoners onderling dienen zich aan de spelregels te houden.

Het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan is als volgt geregeld: wat betreft het bouwen en wat daarmee samenhangt, vervult het gemeentelijk bouwtoezicht de toezichthoudende taak. Enkele medewerkers zijn hier in het bijzonder mee belast. Dat toezicht heeft onder andere betrekking op het opsporen en het eventueel aanpakken van clandestiene bouw. Het bouwtoezicht is tevens belast met de controle op de naleving van vergunningsvoorschriften c.a.

Voor wat betreft het toezicht op het gebruik, het verrichten van werken en werkzaamheden, speelt de onderhoudsdienst voor wegen en groen een belangrijke rol. De gemeente is tevens belast met het opsporen en eventueel aanpakken van clandestiene activiteiten, zoals het zonder of in afwijking van een vergunning uitvoeren van werkzaamheden zoals het dempen van sloten, of het storten van afval. Verder moeten de controle op de naleving van vergunningsvoorwaarden, zoals toestemmingen voor inritten en riool-aansluitingen worden uitgevoerd.

Bij het toezicht en de controle op de naleving van het plan is een nauwe samenwerking tussen de verschillende gemeentelijke organisatieonderdelen van belang. Wat betreft het toezicht en de controle van regelingen en vergunningen in relatie tot waterstaatkundige zaken zoals schouw op sloten geldt dat hier de verantwoordelijkheid primair bij het waterschap ligt.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan⁸). In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid is het gemeentebestuur van Medemblik van mening, dat burgers en belangenorganisaties betrokken dienen te worden bij de planvorming. Tijdens het voorbereidingsproces van het bestemmingsplan heeft een ieder, conform de inspraakverordening, dan ook de gelegenheid gekregen op het bestemmingsplan te reageren. Het verslag van de inspraak is in hoofdstuk 8 opgenomen. De ingekomen reacties hebben tot aanpassing van het plan geleid. Deze aanpassing (andere situering woongebouw) is inmiddels doorgevoerd in het plan.

Ook is het plan voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de ingekomen reacties is een gemeentelijk standpunt bepaald. Naar aanleiding hiervan is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast (zie hoofdstuk 8).

Het plan zal nu nogmaals ter inzage worden gelegd. Bij de raad kunnen dan zienswijzen worden ingebracht. De volgende stap is dat de raad het plan, al dan niet gewijzigd, vaststelt en het ter goedkeuring aanbiedt aan de provincie. Naar aanleiding hiervan kunnen zonodig bedenkingen worden ingediend bij Gedeputeerde Staten.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Voordat het bestemmingsplan ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad zal er duidelijkheid moeten zijn over de baten en lasten ten aanzien van de ontwikkeling van het plan. Het uitgangspunt hierbij is dat het plan op een voor de gemeente kostendekkende wijze tot stand zal komen.

⁸) Artikel 9 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

**VOOR HET INZIEN VAN HOOFDSTUK 8
VERWIJZEN WIJ U NAAR DE GEMEENTE**