Wognum, 14 januari 2025.

Aan de voorzitter van de gemeenteraad van de gemeente Medemblik

Geachte voorzitter van de Gemeenteraad van Medemblik,

Hierbij dien ik een verzoek in tot het houden van een interpellatie (artikel 36 RvO) in de eerstvolgende raadsvergadering (23 januari 2025).

Bijgaand treft u nadere informatie aan, ter toelichting van dit interpellatieverzoek.

Met vriendelijke groet,

T. Beerepoot

Bloesemgaerde-Noord (in chronologische volgorde).

"Gelden besluiten van de gemeenteraad nu wel of niet?"

Ruim 5 jaar geleden werd er een voorlichtingsavond voor geïnteresseerden in een woning in en voor omwonenden van Bloesemgaerde-Noord georganiseerd. Tijdens die avond werden de plannen gepresenteerd en mochten de bezoekers van deze voorlichtingsavond hierop reageren. Hierbij waren de omwonenden om diverse redenen (te veel woningen, de ligging van de woningen in de wijk, de breedte van een sloot en de afstand tot een paardrijbak) niet gelukkig met het plan en pleitten de jongeren voor meer starters-/goedkope koopwoningen. Naar aanleiding hiervan werd een participatietraject opgezet waarbij de omwonenden, de geïnteresseerden in een woning in Bloesemgaerde-Noord, wethouder van Langen en de verantwoordelijk projectleider betrokken waren. Eigenlijk was het een schoolvoorbeeld van hoe participatie eruit zou moeten zien en kwam er een plan uit dat op een breed draagvlak kon rekenen. Het was hierbij opvallend dat een schets van een van de omwonenden de basis voor het uiteindelijke plan vormde. Het plan werd verder uitgewerkt en op 19-12-2019, d.m.v. een kader-stellende notitie (zie bijlage I), aan de gemeenteraad voorgelegd. Het raadsvoorstel werd zonder stemming aangenomen en daarin werden de volgende kaders vastgelegd:

- Ca. 25% sociale huur (derhalve ca. 12 à 13 woningen)
- 25% goedkope koop (derhalve wederom ca. 12 à 13 woningen)
- 50% middel-dure en dure koop. (derhalve ca. 25 woningen).

50% van de woningen van Bloesemgaerde-Noord zouden derhalve tot de goedkope categorie behoren en de overige 50% zou uit woningen in het middel-dure en dure segment bestaan.

Na het doorlopen van alle benodigde procedures werd op 22-12-2022 het raadsvoorstel vaststellen Bestemmingsplan Bloesemgaerde-Noord (zie bijlage II) ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Het raadsvoorstel werd als hamerstuk (dus unaniem) aangenomen. In de toelichting bij dit raadsvoorstel (bijl. III) kunnen wij in artikel 2.3 opnieuw lezen dat het gaat om:

- Ca. 25% sociale huur (derhalve ca. 12 à 13 woningen)
- 25% goedkope koop (derhalve wederom ca. 12 à 13 woningen)
- 50% middel-dure en dure koop. (derhalve ca. 25 woningen).

Het bestemmingsplan werd hiermede onherroepelijk vastgesteld.

Eind 2023/begin 2024 werd ik benaderd door een lid van de dorpsraad Wognum die van de projectleider begrepen had dat de gemeente van plan was om van het vastgestelde bestemmingsplan af te wijken en dat men zou gaan onderzoeken of dit mogelijk was. Hij sprak zijn bezorgdheid hierover uit en vroeg mij of mij dit bekend was. Mij was hiervan niets bekend en ik vertrouwde erop dat het college zich aan het bestemmingsplan zou houden.

Vervolgens verscheen er op 1-2-2024 (zie bijlage IV) een persbericht waarin melding gemaakt werd van 22 sociale huurwoningen. Omdat dit niet met het aangenomen bestemmingsplan overeenkwam heb ik hier op 5 februari 2024 raadsvragen (bijl. V) over gesteld. Uit de beantwoording van vraag 1 bleek dat het college wilde aansluiten bij de Woonvisie Gemeente Medemblik 2024-2028 en daarmede gaf het dus toe dat men naar mogelijkheden zocht om van de afgesproken kaders af te wijken.

In de beantwoording van vraag 2 gaf het college aan dat er voor goedkope koopwoningen uitgegaan zou worden van een bedrag van EUR 273.000,-- (prijspeil 2024) conform de Woonvisie Gemeente Medemblik 2024-2028). Op basis van de beantwoording van deze vraag concludeerde ik dat het college nog steeds voornemens was om goedkope koopwoningen in het plan op te nemen.

In deze is nog van belang dat tijdens de aanname van de 2 raadsvoorstellen over Bloesemgaerde-Noord de nieuwe Woonvisie nog niet aangenomen was en dat het programma Wonen 2018 t/m 2026 (zie bijlage VI) derhalve nog van kracht was. In dit verband is van belang dat de Gemeente voor goedkope koopwoningen in plan Bloesemgaerde-Noord dezelfde grondprijs als voor sociale huurwoningen zou moeten aanhouden.

Vervolgens ontvingen wij de begroting en konden wij op blz. 62 (bijlage VII) lezen dat voor Bloesemgaerde-Noord nog onderzocht werd of het programma nog zou kunnen worden aangepast zodat het meer in lijn met de woonvisie zou komen. Verder werd hierbij vermeld dat eventuele besluitvorming hierover aan de raad zou worden voorgelegd.

Gezien het eerste antwoord op mijn raadsvragen van 5 februari 2024 en de zinsnede in de begroting, namen mijn zorgen weer toe en besloot ik hier opnieuw raadsvragen over te stellen. In deze verwijs ik naar mijn raadsvragen van 24 september j.l. en de beantwoording daarvan (bijl. VIII). In antwoord op mijn eerste 2 vragen gaf het college heel duidelijk aan dat zij dat **niet** van plan was.

Ik was gerustgesteld door deze antwoorden en heb de dorpsraad van Wognum dan ook dienovereenkomstig ingelicht.

Ook tijdens de projectentour van 12-10-2024 zijn wij langs Bloesemgaerde-Noord gereden en ook tijdens die rit heb ik de verantwoordelijk projectleider en de wethouder hier nog eens op aan gesproken. Nadat zij hier aanvankelijk niets over wilden zeggen merkten zij bij het afscheid op dat ik mij geen zorgen behoefde te maken. Opnieuw was ik gerustgesteld.

Een maand hierna verscheen er echter een persbericht van wethouder Broeders (Bijl. IX) waarin hij meldde dat hij een deal met de Woonschakel voor 22 (sociale) huurwoningen gesloten heeft. Die 22 woningen zouden bestaan uit 14 sociale huurwoningen en 8 middelhuurwoningen. Daarnaast zouden er 7 betaalbare koopwoningen en 21 vrije sector woningen in het plan opgenomen worden. In het persbericht wordt van 8 middelhuur-woningen melding gemaakt terwijl die helemaal niet in het bestemmingsplan opgenomen zijn. Het meest triest is echter dat er in het bestemmingsplan 12 à 13 goedkope koopwoningen toegezegd zijn en dat die volgens het persbericht van wethouder Broeders helemaal niet meer in de plannen voorkomen.

Naar aanleiding hiervan heb ik/heeft de VVD de volgende vragen:

1. Kunt ook instemmen met het feitenrelaas zoals hiervoor opgenomen?
2. Graag ontvangen wij, vóór het interpellatiedebat, een kopie van de met de Woonschakel gesloten overeenkomst?
3. Waarom heeft u ervoor gekozen om de door de gemeenteraad aangenomen raadsbesluiten niet te respecteren en te onderzoeken of er van de door de raad vastgestelde kaders afgeweken kon worden?
4. In de begroting geeft u nog aan dat u eventuele afwijkingen aan de Gemeenteraad zou voorleggen. Waarom heeft u ervoor gekozen om dit desondanks niet te doen?
5. Waarom heeft u in antwoord op mijn raadsvragen van 24 september j.l. zeer expliciet aangegeven dat u niet van de vastgestelde kaders zou afwijken en mij (ons) daarmede in feite misleidt?
6. Bent u bereid om alsnog tot uitvoering van de door de raad vastgestelde kaders over te gaan en heeft u daartoe nog de gelegenheid?
7. Realiseert u zich dat u, met uw handelswijze, mij en mogelijk ook het vertrouwen van andere raadsleden in u en het college ernstig ondermijnd heeft?
8. Realiseert u zich dat u, met uw handelswijze, het vertrouwen van onze inwoners in het plaatselijk bestuur geschaad heeft?

9. Bent u, zo nodig, bereid om de verantwoording voor uw handelswijze te nemen en daar consequenties aan te verbinden?
10. Is de afwijking van het bestemmingsplan in het college besproken en zo ja; met welk resultaat?
11. Is hierbij door het college onderkend dat deze nieuwe aantallen, het introduceren van een nieuwe categorie "midden-huur" en het weglaten van de "goedkope koopwoningen" (zonder dat het college daarvoor de ruimte had) tot een behoorlijke afwijking van een raadsbesluit zou leiden?
12. Zo ja; waarom bent u op deze weg doorgegaan en waarom heeft u de zaak toen niet aan de raad voorgelegd?
13. Zo neen; hoe is het mogelijk dat u dit niet onderkend heeft? Heeft de verantwoordelijk wethouder u hier niet op gewezen?
14. Op welke wijze worden de wethouders door het college gecontroleerd en op een onacceptabele handelswijze aangesproken?

Bijlage I

RAADSVERGADERING d.d. 19 december 2019

Zaaknummer	Z-19-074983
Voorstelnummer	DOC-19-193357
Onderwerp	Vaststelling kaders voor de woningbouwlocatie Bloesemgaerde Noord Wognum
Agendapunt	C.2
Portefeuillehouder(s)	Andrea van Langen
Afdelingshoofd(en)	Mandy Postma

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 26 november 2019;

gelet op de Regionale Woonvisie en de bijbehorende lijst met toekomstige woningbouwplannen in Medemblik waarin de aantallen te bouwen woningen zijn verdeeld over de kernen;

overwegende dat de locatie Bloesemgaerde Noord op dit moment in Wognum de enige locatie is die op korte termijn voor woningbouw ontwikkeld kan worden;

b e s l u i t

1. De Kaderstellende notitie Bloesemgaerde Noord Wognum en de daarbij behorende kaders vast te stellen:
   1.1. Het plangebied naar woonwijk veranderen.
   1.2. Realiseren van maximaal 50 woningen.
   1.3. Programma bestaat uit circa 25% sociale huur, 25% goedkope koop en 50% middeldure en dure koop.
   1.4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden:
      - relatie met omliggende landschap;
      - niet hoger dan drie bouwlagen;
      - ruime overgang naar bestaande bebouwing;
      - sfeer aansluitend op de bestaande wijk;
      - lintbebouwing aan de Westeinderweg;
      - ontsluiting vanaf de Westeinderweg en vanaf de doorgetrokken Conferencelaan;
      - veilige verkeersontsluitingen;
      - wijk 30km zone met verkeersremmers;
      - bushalte via voetpad bereikbaar.
   1.5. Uitgangspunten welstandscriteria zeer beperkt.
   1.6. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.
   1.7. Verkoop grond na wijziging bestemmingsplan, bouw en woonrijp maken en verdere grondexploitatie aan een ontwikkelaar overlaten (concessiemodel).
   1.8. Transparante en tijdige participatie en communicatie.
   1.9. Minimaal kostenneutrale grondexploitatie.
2. De grondexploitatie vast te stellen en tot nu toe gemaakte plankosten ten laste te brengen van de grondexploitatie "Bloesemgaerde Noord Wognum".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 19 december 2019.

De griffier, De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp
Vaststelling kaders voor de woningbouwlocatie Bloesemgaerde Noord Wognum.

Aanleiding
De planlocatie ligt ten noordwesten van de kern Wognum, tegen de uitbreidingswijk 'Bloesemgaerde' aan. Het gebied wordt globaal begrensd door de Westeinderweg met lintbebouwing aan de noordzijde, het plan Bloesemgaerde aan de oostzijde, het tenniscomplex Bloesempark aan de zuidzijde en de (nieuwe) Hofstee Wilgrijp (Westeinderweg 7) aan de westzijde. De planlocatie is op dit moment in gebruik als agrarisch bouwland en heeft een omvang van ca. 2,3 ha.

Het voornemen is om op de locatie Bloesemgaerde Noord te Wognum woningbouw te ontwikkelen. Ten behoeve van dit plan heeft de gemeente met diverse stakeholders overleg gevoerd en is er op 10 april 2019 een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze avond hebben omwonenden wensen geuit over de thema's wonen, verkeer en water & groen. Nadien is er een quickscan uitgevoerd naar de beleidsmatige randvoorwaarden en de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

Bloesemgaarde fase 7 is nagenoeg gerealiseerd, maar er bestaat nog steeds een grote vraag naar woningen in Wognum. De gemeenteraad heeft op 22 februari 2018 de regionale Woonvisie vastgesteld met daarin het lokale Programma wonen 2018 t/m 2026. In dit programma is ook de locatie Bloesemgaerde Noord Wognum opgenomen, om voor het jaar 2022 vijfentwintig woningen te realiseren. De gemeenteraad heeft het college opgedragen te onderzoeken of bepaalde woningbouwplannen versneld kunnen worden om daarmee in de behoefte aan huurwoningen en sociale koopwoningen te voorzien. Dit betreft ook Bloesemgaerde Noord. Er vindt een verdichting naar circa vijftig woningen plaats.

Volgens het provinciaal ruimtelijk beleid ligt de locatie buiten Bestaand Stedelijk Gebied. De voorbereiding duurt daarom naar verwachting langer dan bij binnenstedelijke locaties. Om eerder te kunnen starten met woningbouw, is het noodzakelijk dat de raad nu de kaders vaststelt.

Voorstel
1. De Kaderstellende notitie Bloesemgaerde Noord Wognum en de daarbij behorende kaders vast te stellen:
   1.1. Het plangebied naar woonwijk veranderen.
   1.2. Realiseren van maximaal 50 woningen.
   1.3. Programma bestaat uit circa 25% sociale huur, 25% goedkope koop en 50% middeldure en dure koop.
   1.4. Stedenbouwkundige randvoorwaarden:
   - relatie met omliggende landschap;
   - niet hoger dan 3 bouwlagen;
   - ruime overgang naar bestaande bebouwing;
   - sfeer aansluitend op de bestaande wijk;
   - lintbebouwing aan de Westeinderweg;
   - ontsluiting vanaf de Westeinderweg en vanaf de doorgetrokken Conferencelaan;
   - veilige verkeersontsluitingen;
   - wijk 30km zone met verkeersremmers;

- bushalte via voetpad bereikbaar.

1.5. Uitgangspunten welstandscriteria zeer beperkt.
1.6. Duurzaamheid wordt gestimuleerd.
1.7. Verkoop grond na wijziging bestemmingsplan, bouw en woonrijp maken en verdere grondexploitatie aan een ontwikkelaar overlaten (concessiemodel).
1.8. Transparante en tijdige participatie en communicatie.
1.9. Minimaal kostenneutrale grondexploitatie.

2. De grondexploitatie vast te stellen en tot nu toe gemaakte plankosten ten laste te brengen van de grondexploitatie "Bloesemgaerde Noord Wognum".

Beoogd resultaat

De woningbehoefte, in de kern Wognum, is zeer groot en deze woningbouwprogramma levert een belangrijke bijdrage aan de vernieuwing en verjonging van de woningvoorraad. Dit kan bereikt worden door de realisatie van maximaal 50 woningen, voor de verschillende doelgroepen.

Argumenten

1. *Vaststelling kaders uit Kaderstellende notitie.*
   Om de woningbouwontwikkeling te starten is het nodig vooraf kaders te stellen, zodat voor iedereen duidelijk is onder welke ruimtelijke en kwalitatieve randvoorwaarden een woonwijk toegevoegd wordt aan de kern Wognum. De kaders zijn uitgebreid beschreven en toegelicht in de bijlage I "Kaderstellende notitie Bloesemgaerde Noord Wognum". De gemeenteraad is het aangewezen orgaan om kaders te stellen voor woningbouwprojecten. Woningbouwprojecten binnen bestaande dorpskernen hebben grote invloed op de directe woonomgeving van omwonenden. De raad geeft de kaders aan voor een juiste balans tussen de belangen van de huidige en de toekomstige bewoners. Binnen deze kaders werkt het college het project verder uit:

   1.1. Het plangebied naar woonwijk veranderen.
   Binnen het plangebied Bloesemgaerde Noord realiseren we een nieuw woon- en leefgebied.

   1.2. Programma: realiseren van maximaal 50 woningen.
   De toekomstige ruimtelijke kwaliteit van het woongebied is belangrijker dan het exacte aantal te bouwen woningen. Het aantal te bouwen woningen wordt daarom niet vastgesteld. Uitgaande van 20 tot 25 woningen per hectare en maximaal 50 woningen.

   1.3. Doelgroepen en differentiatie: uit circa 25% sociale huur, 25% goedkope koop en 50% middeldure en dure koop.
   De woningdifferentiatie sluit aan op de regionale en lokale behoefte en bestaat uit circa 25% sociale huur, 25% goedkope koop woningen (voor kleine huishoudens) en 50% middeldure- en dure koop woningen. Bureau Stedelijke Planning heeft onderzoek gedaan naar de woningbehoefte voor deze locatie. Het onderzoek is terug te vinden in bijlage Ia.

   1.4. Stedenbouwkundige uitgangspunten.
   Bij de uitwerking van het gebied sturen we op een samenhangend bebouwingsbeeld. Er is een zorgvuldige overgang tussen de nieuwbouw, de openbare ruimte en de kenmerken van omliggende woongebieden. Voor de invulling en uitstraling van het gebied zijn de volgende uitgangspunten van belang:
   - relatie met omliggende landschap;

- niet hoger dan 3 bouwlagen;
- ruime overgang naar bestaande bebouwing;
- sfeer aansluitend op de bestaande wijk;
- lintbebouwing aan de Westeinderweg;
- ontsluiting vanaf de Westeinderweg en vanaf de doorgetrokken Conferencelaan;
- veilige verkeersontsluitingen;
- wijk 30km zone met verkeersremmers;
- bushalte via voetpad bereikbaar.

De stedenbouwkundige visie is een basis voor een stedenbouwkundig plan en als bijlage toegevoegd aan de Kaderstellende notitie.

1.5. *Uitgangspunten welstandscriteria zeer beperkt.*
In de vervolgstap bij het stedenbouwkundige plan worden 'spelregels' ontwikkeld waaraan de beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing wordt getoetst. Het uitgangspunt is dat welstandscriteria zeer beperkt blijven en zich met name richten op het borgen van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

1.6. *Duurzaamheid wordt gestimuleerd.*
De toepassing van energiebesparende maatregelen en circulaire economie wordt gestimuleerd. Op het gebied van duurzaamheid is onze ambitie om energieneutraal in 2040 en klimaatbestendig in 2050 te worden.

1.7. *Verkoop grond na wijziging bestemmingsplan, bouw en woonrijp maken en verdere grondexploitatie aan een ontwikkelaar overlaten.*
De gemeente is eigenaar van het gehele plangebied. Voor de herontwikkeling van dit project is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. De gemeente verkoopt de grond met een onherroepelijk bestemmingplan.
Voor de verkoop van de grond wordt gekozen voor een concessiemodel. Dat wil zeggen dat de gekozen ontwikkelaar zelf het bouw- en woonrijp voor zich neemt met alle risico's van dien. Zo zijn de risico's voor de gemeente beperkt en is de gemeenterol faciliterend. Na de selectie van een ontwikkelaar wordt een overeenkomst gesloten.

1.8. *Transparante en tijdige participatie en communicatie.*
Zie hoofdstuk communicatie.

1.9. *Minimaal kostenneutrale grondexploitatie.*
Zie hoofdstuk financiën.

2. *Vaststelling grondexploitatie.*
Om alle benodigde plankosten te dekken is noodzakelijk om de voorlopige grondexploitatie te openen. Kostendekkendheid is hierbij het uitgangspunt.

Kanttekeningen

1.1. *Het plangebied naar woonwijk veranderen.*
Zonder vastgestelde kaders ontwikkelen wij het gebied niet, waardoor de ruimtelijke kwaliteit niet verbetert.

1.2. *Realiseren van maximaal 50 woningen.*
Het plangebied valt buiten bestaand stedelijk gebied. Er moet goedkeuring vanuit de Provincie verkregen worden en er moet voldaan worden aan de regels van de Ladder voor duurzame verstedelijking betreffende de nut en noodzaak om op deze locatie te kunnen bouwen. Tot slot moet er regionale afstemming plaatsvinden. Onder ander zijn de regels: verdichting, differentiatie, duurzaamheid etc.

Beheersmaatregel: in een vroegtijdig stadium is ambtelijk collegiaal overleg met de provincie noodzakelijk.

1.3 *Programma circa 25% sociale huur, 25% goedkope koop en 50% middeldure en dure koop.*
Indien we dit uitgangspunt niet hanteren, wordt de goedkeuring van de Provincie maar ook de financiële haalbaarheid van het project niet gewaarborgd.

1.7. *Verkoop grond na wijziging bestemmingsplan.*
Bestemmingsplan wijzigen op basis van een stedenbouwkundig plan kan risicovol zijn voor de vrijheid in de ontwerpfase.
Beheersmaatregel: zo veel mogelijk flexibiliteit in het bestemmingsplan in brengen.

1.8. *Participatie en communicatie.*
Er bestaat een mogelijkheid dat we de planning niet halen doordat de omwonenden tegen het plan zijn.
Beheersmaatregel: zo veel mogelijk een transparante en tijdige participatie en communicatie met de omwonenden.

Financiën

Dit plan valt onder de overgangsmaatregel waarbij de grondexploitatie al in 2012 is geopend. Voor dit project geldt dat de grondexploitatie sluitend moet zijn. Dit betekent dat de bruto boekwaarde inclusief getroffen voorziening wordt terugverdiend.
Minimaal een kostenneutrale grondexploitatie is daarbij een noodzakelijk uitgangspunt om voldoende financiële middelen te hebben om de kern- en wettelijke taken van de gemeente uit te voeren. De exploitatieopzet (bijlage II) ligt bij de griffie ter inzage.

Uitvoering/evaluatie

Deze kaders zullen een basis zijn voor de verdere uitwerking van dit plan.
De volgende stappen zijn het opstellen van een stedenbouwkundig plan en het uitvoeren van de benodigde onderzoeken. Deze informatie zal vertaald worden in een bestemmingsplan.
Naar verwachting zal in de eerste helft van 2021 het nieuwe bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden voorgelegd. De doorlooptijd van dit project wordt ingeschat op vier jaar vanaf dit besluit.

Communicatie

In dit project is gekozen om in een vroeg stadium participatie met belangstellenden te bewerkstelligen om op deze wijze een goede relatie op te bouwen voor het verdere proces.
Op de bewonersavond van 10 april 2019 is aan de omwonenden de mogelijkheid geboden om input voor de quickscan te geven. In het vervolgproces hebben we de kaders voorbereid voor de woningbouwontwikkeling. Waar mogelijk, is rekening gehouden met de wensen van de omwonenden.
Op 5 november 2019 is het concept van de Kaderstellende notitie gepresenteerd aan de omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst heeft een groep geïnteresseerden/woningzoekenden hun zorgen geuit over de doorlooptijd. Een andere groep omwonenden had moeite met de verkeersroute. Op basis van deze input is de stedenbouwkundige tekening met betrekking tot de verkeersroute aangepast.
Na het collegebesluit worden de bewoners geïnformeerd over deze aanpassing en de mogelijkheid om in te spreken bij de commissie vergadering.
Als u akkoord gaat met dit voorstel, worden de omwonenden per brief geïnformeerd over het aangenomen besluit en hun verdere inspraakmogelijkheden in het proces. Ook nemen we deze informatie mee in onze digitale nieuwsbrief. In de ontwerp- en voorbereidingsfase worden informatiebijeenkomsten/inloopmomenten georganiseerd en wordt er gebruik gemaakt van de bestaande communicatiemiddelen. Ook komt er een persbericht over de Kaderstellende notitie.

Bijlagen

I. Kaderstellende notitie Bloesemgaerde Noord Wognum d.d. 14-11-2019 *(DOC-19-202162)*

Ia Kansrijke woningbouwprogrammering Bloesemgaerde Noord Wognum d.d. 10-10-2019 *(DOC-19-186886)*

Ib Stedenbouwkundige Visie d.d. 14-11-2019 *(DOC-19-202167)*

Ic Quickscan Bloesemgaerde Noord d.d. 31-10-2019 *(DOC-19-162476)*

II. Exploitatieopzet Bloesemgaerde Noord ter inzagen bij griffie d.d. 14-11-2019 *(DOC-19-202143)*

Raadscommissie d.d. 9 december 2019

Bijlage II

RAADSVERGADERING d.d. 22 december 2022

Zaaknummer	Z-22-413264
Voorstelnummer	DOC-22-608110
Onderwerp	Bestemmingsplan Wognum-Bloesemgaerde Noord
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders
Afdelingshoofd(en)	Daniël van Delden

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 22 november 2022;

gelet op artikel 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Wognum-Bloesemgaerde Noord' van 1 juli 2022 tot 12 augustus 2022 zes weken analoog ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0420.BPWOGNUMBLSMGN-ON01);

dat in deze periode 15 zienswijzen en een advies van de Omgevingsdienst zijn ontvangen;

dat de raad zich kan verenigen met het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

dat kostenverhaal plaatsvindt via verkoop van de gronden aangezien de gronden van de locatie in eigendom van de gemeente zijn, zodat de gemeenteraad af kan zien van de vaststelling van een exploitatieplan;

b e s l u i t

1. Met inachtneming van de Reactienota zienswijzen het bestemmingsplan 'Wognum-Bloesemgaerde Noord' gewijzigd vast te stellen, zoals dat wordt aangeboden en langs elektronische weg beschikbaar gesteld (NL.IMRO.0420.BPWOGNUMBLSMGN-VA01).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 22 december 2022.

De griffier, De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp
Bestemmingsplan 'Wognum-Bloesemgaerde Noord'

Aanleiding
Met informatienota DOC-22-545046 informeerden wij u over de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan 'Wognum-Bloesemgaerde Noord'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 15 zienswijzen en een advies van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord ontvangen. Deze hebben wij voorzien van een reactie in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Wognum-Bloesemgaerde Noord'. De volgende stap in de procedure is de vaststelling door uw raad.

Voorstel
1. Met inachtneming van de Reactienota zienswijzen het bestemmingsplan 'Wognum-Bloesemgaerde Noord' gewijzigd vast te stellen, zoals dat wordt aangeboden en langs elektronische weg beschikbaar gesteld (NL.IMRO.0420.BPWOGNUMBLSMGN-VA01).
2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Beoogd resultaat
We vergroten en verbeteren het woon- en huisvestingsaanbod.

Argumenten
1.1 *Het bestemmingsplan voldoet aan het wettelijk criterium van een goede ruimtelijke ordening.*
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is getoetst aan het geldende beleid van de gemeente, de regio, het Rijk en de provincie, de omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid. Het bestemmingsplan voldoet aan het wettelijk criterium voor een goede ruimtelijke ordening..

1.2 *Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoerd met diverse partners.*
In het kader van het wettelijk verplichte overleg is een concept van het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners, zoals de provincie en het hoogheemraadschap. De resultaten van dit overleg zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 *Bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige visie en het ontwikkelkader heeft participatie met omwonenden en overige belanghebbenden plaatsgevonden.*
Participatie heeft plaatsgevonden via bewonersavonden en via persoonlijke gesprekken met omwonenden. De stedenbouwkundige visie en het ontwikkelkader, zie bijlage 1 toelichting bestemmingsplan, is ook besproken met de ARO-commissie van de provincie Noord-Holland. Bij de totstandkoming is zoveel mogelijke rekening gehouden met de wensen en ideeën van belanghebbenden, maar is ook gekeken naar de noodzakelijke woningbouwprogrammering en de grondexploitatie van de locatie.

1.4 *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen.*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juli 2022 tot 12 augustus 2022 ter inzage gelegen. Tijdens de zienswijzenperiode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Wij ontvingen 15 zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen gewijzigd vast te stellen.

2.1 *De gemeentelijke kosten worden verhaald via de verkoop van de gronden.*

Kanttekeningen

1. *Rondom de locatie spelen een aantal juridische kwesties. Daarover zijn ook zienswijzen ingediend. De beantwoording daarvan is afgestemd met de Omgevingsdienst en een gespecialiseerd advocatenkantoor.*
De kwesties hebben betrekking op:
   a. een verleende vergunning voor de aanleg van padelbanen door tennisvereniging Wognum;
   b. de intrekking van een milieuvergunning voor het houden van stieren en schapen door het agrarisch bedrijf aan de Westeinderweg 2;
   c. het hobbymatig houden van paarden aan de Westeinderweg 7.

De tennisvereniging en de eigenaren van Westeinderweg 7 en 2 hebben zienswijzen ingediend. Voor de beantwoording daarvan verwijzen wij u naar de Reactienota zienswijzen. De eigenaren van Westeinderweg 7 worden vertegenwoordigd door Schenkeveld advocaten te Alkmaar. De eigenaar van Westeinderweg 2 door Rombou.

1.2 *De geluidsbelasting van het wegverkeer van de Westeinderweg op de bijzondere erfbebouwing aan de Westeinderweg is hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB.*
In onze vergadering van 22 november 2022 hebben wij besloten om op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde van 55 dB vast te stellen.

Financiën

De gemeente is eigenaar van het plangebied. In de op 19 december 2019 door u vastgestelde kaderstellende notitie is vastgelegd dat voor de ontwikkelstrategie wordt gekozen voor een concessiemodel waarbij de gemeente haar grond na bestemmingswijziging verkoopt aan een private partij en de verdere grondexploitatie door deze partij wordt gevoerd. De verkoop zal conform het Didam-arrest moeten plaatsvinden.

Uitvoering/evaluatie

Na vaststelling door de uw raad ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage waarbij belanghebbenden beroep in kunnen stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

De communicatie van het project verloopt via nieuwbrieven en een aparte projectsite. De indieners van de zienswijzen stellen wij persoonlijk op de hoogte van de besluitvorming rond de vaststelling en de beroepsmogelijkheid. Wij publiceren de vaststelling in het Gemeenteblad en de Medemblikker Courant.

Bijlagen

DOC-22-547768	Bijlage 1.	Toelichting ontwerpbestemmingsplan
DOC-22-547758	Bijlage 2	Bijlagen bij toelichting
DOC-22-545095	Bijlage 3	Verbeelding ontwerpbestemmingsplan
DOC-22-547765	Bijlage 4	Regels en bijlage regels ontwerpbestemmingsplan
DOC-22-455917	Bijlage 5	Behandelcyclus bestemmingsplan
DOC-22-606558	Bijlage 6	Reactie verkeerskundigbureau Goudappel
DOC-22-608563	Bijlage 7	Bezonningsstudie stedenbouwkundigbureau Breen
DOC-22-566155	Bijlage 8	Zienswijze Rombou
DOC-22-563021	Bijlage 8	Zienswijze
DOC-22-564781	Bijlage 10	Zienswijze
DOC-22-572738	Bijlage 11	Zienswijze
DOC-22-566143	Bijlage 12	Zienswijze
DOC-22-570339/569868	Bijlage 13	Zienswijze Arag Rechtsbijstand
DOC-22-567221	Bijlage 14	Zienswijze
DOC-22-567990	Bijlage 15	Zienswijze PWN
DOC-22-574200	Bijlage 16	Zienswijze Tennisvereniging Wognum
DOC-22-571727/571597	Bijlage 17	Zienswijze provincie Noord-Holland
DOC-22-567865/567798	Bijlage 18	Zienswijze Schenkeveld advocaten
DOC-22-572096571726	Bijlage 20	Zienswijze Schenkeveld advocaten
DOC-22-572620	Bijlage 21	Zienswijze
DOC-22-574422	Bijlage 22	Zienswijze
DOC-22-575387	Bijlage 23	Zienswijze
DOC-21-579060	Bijlage 24	Advies Omgevingsdienst Noord-Holland Noord
DOC-22-610154	Bijlage 25	Reactienota zienswijzen

Bijlage III

Wognum - Bloesemgaerde Noord

Bestemmingsplan

status	ontwerp
datum	10 juni 2022
IMRO-code	NL.IMRO.0420.BPWOGNUMBLSMGN-ON01

DNS Planvorming BV | Klaprozenweg 75 C | 1033 NN Amsterdam | info@dnsplanvorming.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING 4

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding en doel 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.3 Geldend bestemmingsplan 6
1.4 Leeswijzer 6

2 Planbeschrijving 7
2.1 Inleiding 7
2.2 Huidige situatie 7
2.3 Stedenbouwkundige visie en kaderstellende notitie 7
2.4 Ontwikkelkader 8

3 Beleid 11
3.1 Inleiding 11
3.2 Rijksbeleid 11
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie 11
3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 11
3.2.3 Nationaal waterbeleid 12
3.3 Provinciaal beleid 13
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020 13
3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid 14
3.4.1 Regionale woonvisie West-Friesland en Regionaal actieprogramma West-Friesland 2017-2021 14
3.4.2 Woonakkoord 2020-2025 15
3.5 Gemeentelijk beleid 15
3.5.1 Gemeentelijke structuurvisie 15
3.5.2 Programma Wonen 2018 - 2026 16
3.5.3 Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan 16
3.5.4 Nota Parkeernormen 2021 17
3.6 Conclusie beleidskader 17

4 Milieu- en omgevingsaspecten 18
4.1 Water 18
4.2 Bodem 19
4.3 Archeologie 19
4.4 Cultuurhistorie 20
4.5 Natuur 20
4.6 Verkeer en parkeren 22
4.7 Luchtkwaliteit 23
4.8 Geluid wegverkeer 23
4.9 Externe veiligheid 24
4.10 Bedrijven en milieuzonering 25
4.11 Kabels en leidingen 27
4.12 Duurzaamheid 28
4.13 M.e.r.-beoordeling 28
4.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten 28

5 Juridische planbeschrijving 29
5.1 Algemeen 29
5.2 Planopzet en systematiek 29
5.3 Verbeelding 29
5.4 Planregels 29
5.5 Handhaafbaarheid 31

6 Financiële uitvoerbaarheid 32

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33
7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro 33
7.2 Procedure 35

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Concept ontwikkelkader
- Verkennend bodem- en asbestonderzoek inclusief waterbodemonderzoek
- Archeologisch proefsleuvenonderzoek
- Natuurtoets
- Onderzoek stikstofdepositie
- Verkeerskundig onderzoek
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- Ontwerpbesluit hogere waarden
- Onderzoek geurhinder
- Aanmeldnotitie m.e.r.

TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voornemen is om op de locatie Bloesemgaerde Noord te Wognum woningbouw te ontwikkelen. Het plangebied ligt ten noordwesten van de kern Wognum, tegen de nieuwste uitbreidingswijk 'Bloesemgaerde' aan. Op 18 december 2019 heeft de gemeenteraad van Medemblik de kaderstellende notitie voor het project vastgesteld. Hierin is onder andere bepaald dat in het gebied maximaal 50 woningen gerealiseerd zullen worden, bestaande uit circa 25% sociale huurwoningen, circa 25% goedkope koopwoningen en circa 50% middeldure en dure koopwoningen.

De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht, waarmee de woningbouw binnen het plangebied planologisch mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de Westeinderweg en kent momenteel een agrarisch gebruik. Aan de oostzijde grenst de locatie aan het gerealiseerde woningbouwplan Bloesemgaerde en de lintbebouwing aan de Westeinderweg. Aan de westzijde is een particulier perceel met stolpwoning en paardenfaciliteiten gesitueerd met daarachter een aangeplant bos. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn de tennisbanen van Tennisvereniging Wognum gesitueerd. Het plangebied is ruim 2,3 hectare groot.

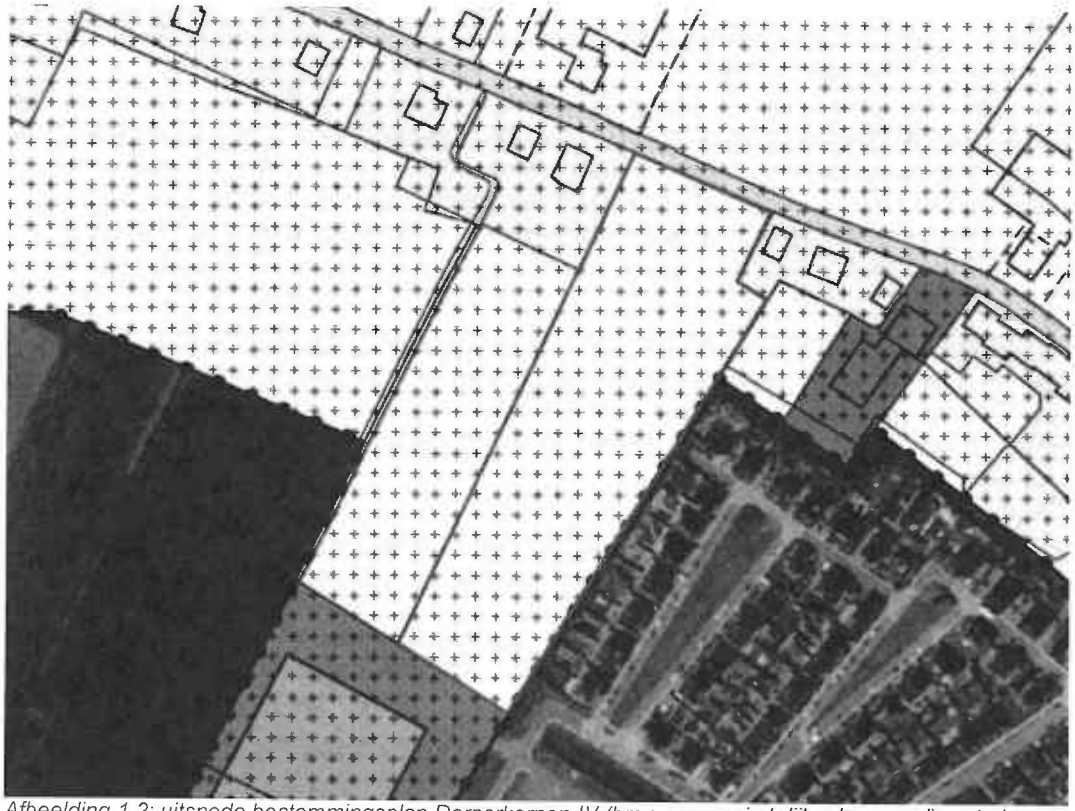


Afbeelding 1.1: luchtfoto met ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Dorpskernen IV', vastgesteld op 29 september 2016 door de gemeenteraad van Medemblik. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' en zijn primair bestemd voor agrarisch grondgebruik.

Tevens geldt de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.



Afbeelding 1.2: uitsnede bestemmingsplan Dorpsrkernen IV (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) met plangebied rood omlijnd)

De voorgenomen woningbouw is in strijd met de bouw- en gebruiksregels die gelden binnen de bestemming 'Agrarisch'.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit bestemmingsplan wordt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het vigerende beleid, waarbij het beleid op verschillende bestuursniveaus aan bod komt. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische aspecten worden toegelicht. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid en ten slotte worden in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de procedure uitgewerkt.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

De vraag naar woningbouw in de gemeente Medemblik is groot en neemt toe. De gemeente heeft als taak om deze vraag zoveel als mogelijk te faciliteren. In de structuurvisie 2012 - 2022 is de locatie Bloesemgaerde Noord in Wognum opgenomen als locatie voor potentiële woningbouw. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de voorgenomen woningbouwontwikkeling binnen het plangebied. De ontwikkeling van dit plan is tot stand gekomen door middel van participatie met omwonenden. De wensen die daaruit voort zijn gekomen zijn zoveel als mogelijk verwerkt in het plan. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de huidige situatie, de kaderstellende notitie en het ontwikkelkader.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied is in de huidige situatie agrarisch in gebruik ten behoeve van de teelt van gewassen. Aan de westzijde wordt de kavel ruimtelijke begrensd door bomen en struiken die op de aangrenzende kavel staan. Aan de oostzijde zijn er twee karakteristieken. Aan de noordelijke zijde grenst het gebied aan een erf met bebouwing. Meer naar het zuiden wordt de grens gekenmerkt door zij-, maar vooral achtertuinen van nieuwbouwwoningen. Aan de zuidzijde grenst de kavel aan een gebied met tennisvelden, parkeerplaatsen en groen. De agrarisch kavel is bereikbaar vanaf de Westeinderweg. De kavel wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde begrensd door water

2.3 Stedenbouwkundige visie en kaderstellende notitie

Op 18 december 2019 heeft de gemeenteraad van Medemblik de kaderstellende notitie voor het project vastgesteld. Hiermee is besloten dat op de locatie een nieuw woon- en leefgebied zal worden gerealiseerd met maximaal 50 woningen. Het programma bestaat uit circa 25% sociale huurwoningen, circa 25% goedkope koopwoningen en circa 50% middeldure en dure koopwoningen. De woningdifferentiatie sluit aan op de regionale en lokale behoefte. Woningen zijn zoveel mogelijk levensloopbestendig, waardoor woningen flexibel zijn aan te passen aan verschillende levensfasen van bewoners.

De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten zijn opgenomen in de kaderstellende notitie:

- Relatie met omliggende landschap;
- Maximaal 3 bouwlagen;
- Sfeer aansluitend op de bestaande wijk;
- Lintbebouwing aan de Westeinderweg;
- Veilige verkeersontsluitingen;
- 30km/h-gebied en bushalte via voetpad bereikbaar;
- Een centrale groene ruimte met kwaliteit;
- Rondom het plangebied is water. Oostelijke randsloot inzetten voor wateropgave.

Het uitgangspunt is dat welstandscriteria zeer beperkt blijven en zich met name richten op het borgen van een samenhangend straat- / bebouwingsbeeld.

In het project wordt duurzaamheid gestimuleerd, waarbij wordt aangesloten op de lange termijnvisie uit het programma Duurzaamheid met betrekking tot elektriciteit, warmte, grondstoffen, groen en water, mobiliteit. De wijk wordt toekomstbestendig.

De gemeente is eigenaar van het gehele plangebied. Na de bestemmingswijziging zal de gemeente de grond verkopen aan een private partij. Deze partij is gebonden aan het ontwikkelkader (zie paragraaf 2.4). Uitgangspunt is minimaal een kostendekkende exploitatie.

Omwonenden zijn en blijven actief betrokken bij de ontwikkeling van het plan. Tijdig en transparant communiceren is een belangrijk uitgangspunt.

2.4 Ontwikkelkader

Het concept Ontwikkelkader Bloesemgaerde Noord[1] geeft op een ruimtelijke en programmatische manier de toekomstige inrichtingsmogelijkheden weer. Het is een schematische en heldere onderlegger voor de ontwikkeling van het gebied. Daarnaast borgt het de inrichting en kwaliteit van de openbare ruimte. Juist de openbare ruimte zal een belangrijke bijdrage aan de toekomstige identiteit van het gebied en de samenhang binnen het gebied borgen. Het Ontwikkelkader vormt de basis voor het onderhavige bestemmingsplan en het kader voor de ontwikkelende partij die het plan gaat uitvoeren.

Naast het voldoen aan een kwantitatieve woningvraag heeft de gemeente de ambitie om een kwalitatief onderscheidende woonomgeving met een divers woningaanbod te ontwikkelen. De toekomstige kwaliteit van de woonomgeving wordt in belangrijke mate bepaald door de landschappelijke kwaliteit. In dit deel van West-Friesland zijn de lange linten met erven en ruim zicht op het open landschap kenmerkend. Met de ontwikkeling wordt op deze karakteristieken ingespeeld. Op basis van de opgehaalde informatie uit de omgeving en de bouwstenen uit de kaderstellende notitie is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Uitgangspunt is dat wordt voortgebouwd op de bestaande structuur van de wijk. Het plan krijgt een groene invulling met een duidelijke relatie naar het omliggende landschap. Het plan vormt de afronding van de wijk Bloesemgaerde, heeft de look & feel van Bloesemgaerde, met een landschappelijke twist. De opzet bestaat uit twee deelgebieden: een verzamelerf aan de Westeinderweg, passend binnen de lintbebouwing en de achterliggende gronden waar aansluiting wordt gezocht met de opzet van de huidige wijk Bloesemgaerde.

De woningbouw in het plangebied wordt enigszins beperkt door activiteiten op aangrenzende kavels. Aan de westzijde zijn er twee geurcirkels en aan de zuidzijde een invloedsgebied van het tenniscomplex. Binnen deze gebieden worden geen woningen ontwikkeld.

Bebouwingstypologie en beeldkwaliteit
De sfeer in Bloesemgaerde Noord is tweeledig. Aan de noordzijde sluit de vormgeving van de bebouwing aan bij de agrarische typologie die langs het lint, de Westeinderweg, staan. Hier is een stolpgebouw met schuurvolume voorzien, waar woningen in worden opgenomen. De gebouwen kenmerken zich door een lage goot (op circa 3 meter hoogte) en een groot dakvlak. Het meest noordelijke gebouw mag tot 12 meter hoog worden ontwikkeld. De schuur krijgt een maximale bouwhoogte van 10 meter en een goot die ook hier op circa 3 meter ligt. Deze twee noordelijke gebouwen zijn alzijdig. Dat houdt in dat er aan alle zijden van het gebouw ramen en deuren kunnen worden geplaatst. Het zuidelijke deel is een voortzetting de recente woningbouwontwikkeling van Bloesemgaerde, bestaande uit rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. De woningen bestaan uit één of twee lagen met een kap.

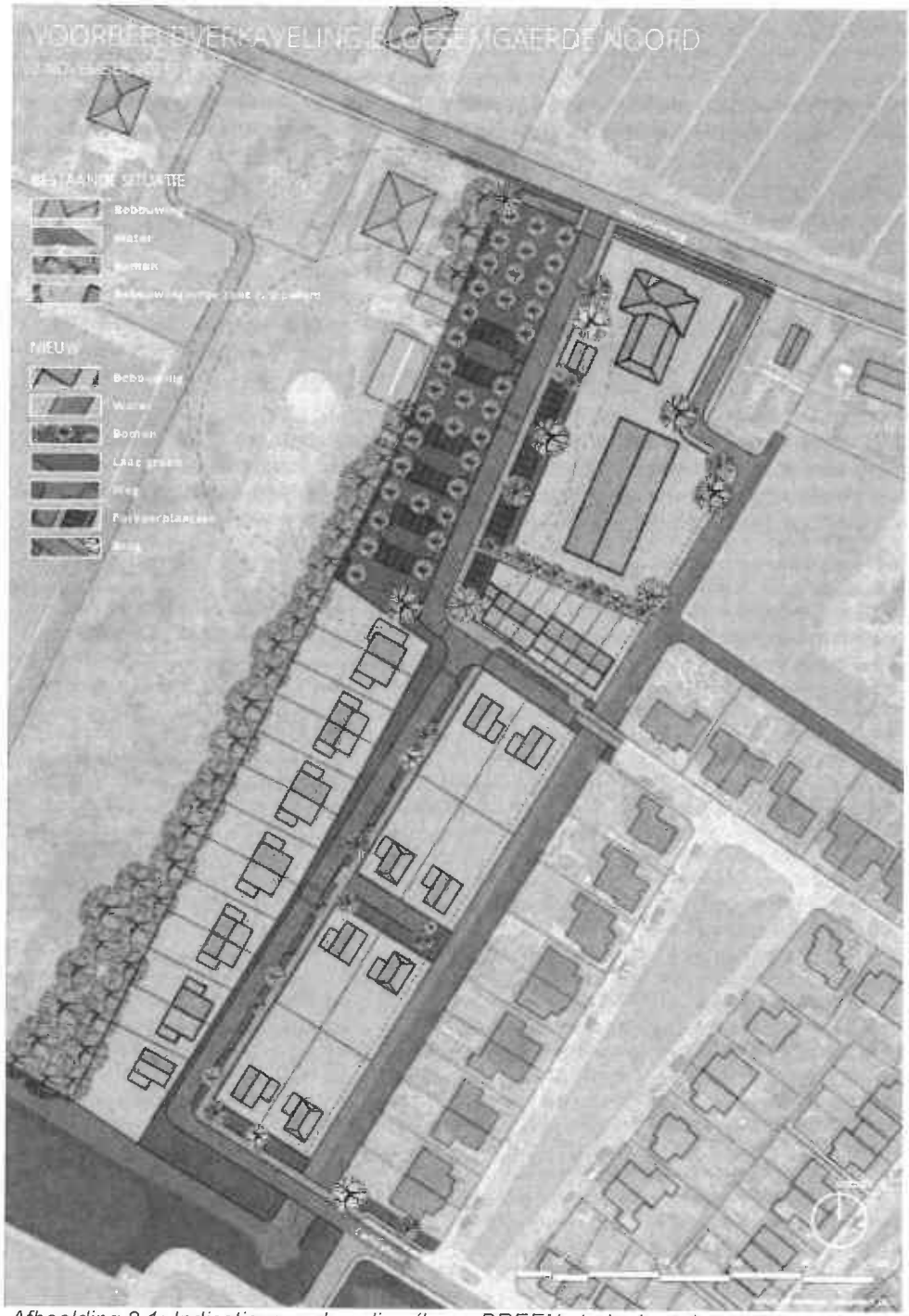
Duurzaamheid
De gemeente heeft de ambitie om een duurzame woonomgeving te realiseren. De duurzaamheid zal in de woningen worden vertaald in NOM (nul-op-de-meter) en een levensloopbestendige plattegrond, dan wel een aanpasbare en uitbreidbare plattegrond. Voor de woonomgeving geldt dat er zo min mogelijk zal worden verhard. Daarmee kan regenwater geleidelijk worden afgevoerd en zal er minder sprake zijn van hittestress op zonnige dagen. De materialen die in de openbare ruimte worden toegepast kunnen worden hergebruikt.

[1] Ontwikkelkader Bloesemgaerde Noord – Wognum, Breen Stedenbouw, 22 april 2021

Verkeer
Functioneel gezien zal met de ontwikkeling van Bloesemgaerde Noord de verkeersafwikkeling worden gespreid. Waar nu al het verkeer vanuit de bestaande wijk Bloesemgaerde op de Kerkweg is gericht, zal dit in de toekomst ook richting de Westeinderweg kunnen bewegen. Door het plangebied Bloesemgaerde Noord wordt een verbindingsweg tussen de Conferencelaan en Westeinderweg aangelegd. Deze weg zal als een 30 km/u weg worden ingericht.

Openbaar gebied
Het openbaar gebied van Bloesemgaerde Noord zal zo groen mogelijk worden ingericht. Waar ruimte is zullen bomen worden geplant. Een deel van de bomen zal fruit- of vruchtdragend zijn. In het openbaar gebied zal ook worden geparkeerd. Langs de doorgaande straat wordt voor bezoekers enkele parkeervakken ingericht. In het noordelijke deel worden een paar grote woongebouwen op een erf ontwikkeld. Het parkeren voor de bewoners en bezoekers wordt geclusterd vormgegeven langs de entreeweg. De verharding van de parkeerclusters wordt zo 'open' mogelijk zodat regenwater kan wegzijgen en hittestress wordt voorkomen. Tussen de parkeerclusters worden hagen geplaatst die het noordelijk gebied een groen aanzicht geeft. De voorwaarden voor inrichting van het openbaar gebied worden door middel van afspraken met de planontwikkelaar vastgelegd.

Als gevolg van de toename aan verharding ten opzichte van de huidige situatie zal ter compensatie open water worden gerealiseerd. De watergang aan de oostzijde van het plan zal worden verbreed.



Afbeelding 2.1: Indicatieve verkaveling (bron: BREEN stedenbouw)

3 Beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Dit beleid vormt het kader waarbinnen de nieuwe ontwikkeling plaats dient te vinden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Vanaf 1 2023 treedt de nieuwe Omgevingswet naar verwachting in werking. De Omgevingswet bundelt alle huidige wetten over de leefomgeving. Daarbij hoort ook één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). In de NOVI zijn de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Met betrekking tot 'sterke en gezonde steden en regio's' is in de NOVI aangegeven dat vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig zijn voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Tegelijk streeft men naar een verbetering naar de leefbaarheid en klimaatbestendigheid in steden en dorpen. Schonere lucht, voldoende groen en water en genoeg publieke voorzieningen waar mensen kunnen bewegen (wandelen, fietsen, sporten, spelen), ontspannen en samenkomen.

Betekenis voor het project

Voorliggend wijzigingsplan sluit aan op het thema 'sterke en gezonde steden en regio's' uit de NOVI. Met het plan wordt invulling gegeven aan de aanwezige woningbehoefte. De woningen moeten voldoen aan de huidige duurzaamheids-eisen.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording daarvan moet plaatsvinden. Per 1 juli 2017 is het Bro op enkele onderdelen gewijzigd.

Artikel 3.1.6, lid 2 Bro luidt:
"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Betekenis voor het project

Met de voorgenomen ontwikkeling worden maximaal 50 woningen mogelijk gemaakt. Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te worden voldaan aan de voorwaarden

van de Ladder voor duurzame verstedelijking. In 2018 is onderzoek uitgevoerd naar de woningbehoefte in de regio Westfriesland[2].

Uit dit onderzoek volgt dat met betrekking tot de kwantitatieve behoefte op korte termijn (tot 2025) sprake is van een tekort aan plancapaciteit. Tegenover een behoefte van 7.320 woningen staat voor de periode 2017 tot 2025 een plancapaciteit van bijna 5.560 woningen. Er is dus behoefte aan extra plancapaciteit binnen de regio. Het tekort aan plancapaciteit manifesteert zich met name in de gemeente Medemblik en in Drechterland. Op grond van het bovenstaande is voldoende aangetoond dat er behoefte bestaat aan 50 woningen in het plangebied Bloesemgaerde Noord.

In Bloesemgaerde Noord wordt het woningaanbod afgestemd op de woningbehoefte op de korte en de (middel)lange termijn voor de diverse doelgroepen:
- woningen bouwen naar de wensen van de toekomstige bewoners;
- woningen bouwen met mogelijkheden voor (collectieve of individuele) zelfbouw;
- woningen voor alle doelgroepen.

In het plangebied wordt gestuurd op een woningdifferentiatie die aansluit bij de regionale en lokale Woonvisie. Voor de ontwikkeling van het plangebied is onderzoek uitgevoerd naar de meest kansrijke woningbouwprogrammering. Ook in dit onderzoek is de behoefte aan de voorgenomen woningbouw aangetoond. Gelet op de kwalitatieve woningbehoefte wordt in het onderzoek geadviseerd om het programma te baseren op grondgebonden woningen met een substantieel deel aan rijwoningen.

De ladder schrijft voor dat bekeken moet worden of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). De locatie Bloesemgaerde Noord maakt gelet op het huidig grondgebruik en de huidige bestemming geen onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Er is onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden voor woningbouw op binnenstedelijke locaties binnen de gemeente[3]. Hieruit volgt dat er op potentiële binnenstedelijke locaties onvoldoende ruimte is om in de totale woningbehoefte te voorzien. Daarnaast zijn de laatste jaren diverse binnenstedelijke locaties ingevuld.

Het plan voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De geplande ontwikkeling voorziet in een behoefte en is gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

3.2.3 Nationaal waterbeleid

Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. De belangrijkste doelstelling is het geven van een kader voor het beheer van oppervlaktewater en grondwater op basis van stroomgebieden en stroomgebieddistricten. De richtlijn wil het duurzaam gebruik van water bevorderen en de gevolgen van overstroming en droogte beperken. Daarnaast wil de richtlijn de aan water gebonden natuur beschermen en verbeteren met als uitgangspunt een goede ecologische toestand van het water.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft onderzocht welke maatregelen genomen kunnen worden om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Waterbeleid voor de 21e eeuw'. De belangrijkste aanbevelingen waren: anticiperen in plaats van reageren, meer ruimte naast techniek en 'vasthouden-bergen-afvoeren'.

Naar aanleiding van de aanbevelingen van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw, heeft het kabinet zijn standpunt bepaald in de nota 'Anders omgaan met water' (2000). Deze Nota benadrukt dat het antwoord op de problemen niet alleen ligt in technische oplossingen, maar vooral ook in het ruimte geven aan water (flexibel peilbeheer en ruimtelijke maatregelen in de vorm van calamiteitenberging, piekberging en voorraad-beheer, etc.). Daarnaast moet meer gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om water vast te houden. Als meer water vasthouden niet

[2] Westfries vooruitdenken en tempo maken, Atrivé en Regio Westfriesland, 21 november 2018

[3] Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking DEK-terrein, Bureau Stedelijke Planning, 16 januari 2017

zomaar gaat, moeten er voorzieningen worden aangelegd om tijdelijk water te bergen. Pas als deze twee mogelijkheden, vasthouden en bergen, zijn gebruikt mag het overtollige water worden afgevoerd.

Nota "Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw"
Met de nota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw wil het Rijk een ander waterbeleid realiseren. Er moet geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht.
De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten. Voor waterkwantiteit bestaat die uit vasthouden, bergen en afvoeren. Voor waterkwaliteit is het schoonhouden, scheiden en zuiveren. Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water, relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Nationaal Waterplan
Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016 – 2021 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid voor de komende jaren en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid. Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelf bindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd-watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast. Rijkswaterstaat (RWS) neemt in het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren (Bprw) de condities en maatregelen op voor het operationeel beheer om deze strategische doelen te bereiken. Het NWP is kader stellend voor het Bprw. Het kabinet vraagt andere overheden het NWP te vertalen in hun beleidsplannen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende vijf ambities centraal:
- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Betekenis voor het project
Onderdeel van het bestemmingsplan is de watertoets. In de watertoets is aangegeven wat de gevolgen van het plan zijn voor de waterhuishouding en op welke wijze water (regen-, afval- en oppervlaktewater) wordt ingepast in het plan. De watertoets is afgestemd met de betreffende waterbeheerder. In paragraaf 4.1 wordt hier nader op ingegaan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Omgevingsverordening NH2020
Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Noord-Holland 2040, het Provinciaal Verkeers- en Vervoerplan, het Provinciaal Milieubeleidsplan 2015-2018 en de Agenda Groen. De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie NH2050 is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. De provincie wil dat de kwalitatieve en kwantitatieve vraag en aanbod van werk- en woonlocaties met elkaar in overeenstemming zijn en streeft naar behoud en versterking van de unieke kwaliteiten van de diverse landschappen en cultuurhistorie.

Het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 is, voor zover het een bindende werking moet hebben, neergelegd in de Omgevingsverordening NH2020 zoals vastgesteld op 22 oktober 2020.

Betekenis voor het project
Hieronder zijn de artikelen uit de Omgevingsverordening NH2020 toegelicht die voor het onderhavige bestemmingsplan relevant zijn.

Artikel 6.3: Nieuwe stedelijke ontwikkelingen
In artikel 6.3 is bepaald dat een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als de ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken. Binnen de provincie Noord-Holland worden deze afspraken ten aanzien van woningbouw vastgelegd in de Regionale Actie Programma's (RAP's).

De regio Westfriesland heeft een regionale woonvisie opgesteld voor de periode tot 2026. Ter uitvoering van de regionale woonvisie heeft de regio een Regionaal Actieprogramma (RAP) vastgesteld. Onderdeel van het RAP is een regionale woningbouwprogrammering met een regionaal afwegingskader wonen. Het afwegingskader vormt de basis voor nieuwe woningbouwplannen. Het plan zal regionaal moeten worden afgestemd. Binnen de regio geldt de afspraak dat de regio binnen de periode 2017 - 2026 een maximaal aantal woningen bouwt dat past binnen de totale regionale indicatieve behoefte. De regionale behoefteprognose wordt niet overschreden door het aantal van harde en zachte plannen in de regio. Er is nog ruimte voor extra plancapaciteit. Binnen het regionaal afwegingskader West-Friesland, tezamen met het RAP is gesteld dat er binnen de West-Friese gemeenten zogenaamde 'krachtige kernen' zijn waarbinnen minimaal 70% van de woningbouwbehoefte gerealiseerd moet worden. Met de huidige verdeling wordt ruimschoots voldaan aan de voorwaarde. Wognum is één van de krachtige kernen waardoor met het plan Bloesemgaerde Noord een positieve bijdrage wordt gegeven aan deze doelstelling. De ontwikkeling is regionaal afgestemd.

Artikel 6.54: Ruimtelijke kwaliteit
Op grond van artikel 6.54 van de Omgevingsverordening moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied voldoen aan de ruimtelijke kwaliteits-eis. Op 28 oktober 2020 is het plan voorgelegd aan de ARO-commissie. De ARO heeft aanbevelingen gedaan die in het ontwikkelkader met de proefverkaveling zijn verwerkt. Deze aanpassingen zijn tot tevredenheid van de ARO-commissie doorgevoerd waarbij is aangeven dat er geen vervolgoverleg nodig is.

Artikel 6.62: Klimaatadaptatie
Op grond van artikel 6.62 dient de toelichting van een ruimtelijk plan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's van klimaatverandering. Deze beschrijving dient in te gaan op het risico op wateroverlast, overstroming, hitte en droogte en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten behoeve van de beschrijving is overleg met in ieder geval het waterschap in wiens beheergebied de ontwikkeling plaatsvindt noodzakelijk. In de duurzaamheidsparagraaf (paragraaf 4.12) zijn de doelstellingen op het gebied van klimaatadaptatie beschreven. Er heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Holland Noorderkwartier (HHNK).

Het onderhavige bestemmingsplan is passend binnen de regels zoals deze zijn opgenomen in de Omgevingsverordening NH2020.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Regionale woonvisie West-Friesland en Regionaal actieprogramma West-Friesland 2017-2021

Binnen het Pact van Westfriesland is de ambitie uitgesproken om tot de top 10 woonregio's van Nederland te behoren. De Regionale Woonvisie West Friesland 2017 die de gemeenteraad op 13 juli 2017 heeft vastgesteld, zal bijdragen aan de realisatie van deze ambitie. Samen met het

Regionaal Actieprogramma (inmiddels vervangen door Woonakkoord 2020-2025) wordt uitvoering gegeven aan de doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden.

De speerpunten in de visie zijn:
- bestaande voorraad: kwaliteit en aantrekkelijkheid op peil houden en uitbouwen;
- vitale kernen: richten op kansrijke producten en locaties;
- nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten;
- scheiden wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen;
- flexibel kader: houvast voor de regio en ruimte voor marktinitiatieven.

Om bij nieuwbouw een onderscheidende product te kunnen bereiken, dienen de plannen aan één of meer van de volgende uitgangspunten te voldoen:
- de vraag staat centraal: naar woning en woonomgeving;
- landschappelijk onderscheidend vermogen van Westfriesland benadrukken: groen, rust, ruimte water;
- gemengde woonmilieus met meer aandacht voor bijvoorbeeld duurzaamheid en zelfvoorzienendheid;
- toepassen van nieuwe woonvormen en een nieuwe opzet van nieuwbouw: seniorenwoningen, collectieve bouw, tiny houses, grote landschapskavels et cetera;
- bewonersinitiatieven voor combinaties met zorg (ouders/kinderen);
- nieuwe vormen van opdrachtgeverschap (onder andere CPO).

Betekenis voor het project
De voorgenomen woningbouw geeft invulling aan de woningbehoefte. Er wordt ingezet op woningen waar behoefte aan bestaat. Het plan is binnen de regio afgestemd.

3.4.2 Woonakkoord 2020-2025
In de woonagenda van de provincie Noord-Holland 2020-2025 is als actiepunt opgenomen het afsluiten van woonakkoorden met de regio's. In het uitvoeringsprogramma van het Pact van Westfriesland is het opstellen van een regionaal woonakkoord als actie opgenomen. Het Woonakkoord 2020-2025 behelst het akkoord tussen de provincie en de zeven gemeenten in Westfriesland. De regio heeft tot doel om de inwoners van Westfriesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. Zo kan Westfriesland tot de 10 beste woonregio's van Nederland behoren en ook huishoudens uit andere regio's aantrekken. De regio zet hiertoe in op:
- versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep;
- het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad;
- leefbaar en bereikbaar Westfriesland tot in de kern;
- onderscheidende en complementaire nieuwbouw producten;
- langer zelfstandig wonen bevorderen;
- werken met een flexibel kader dat de regio houvast biedt en ruimte laat voor marktinitiatieven.

Betekenis voor het project
Met het onderhavige woningbouwplan wordt bijgedragen aan de gewenste woningbouwproductie met kwalitatief aantrekkelijke woningen voor diverse doelgroepen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Gemeentelijke structuurvisie
In de gemeentelijke structuurvisie 'Sterke Kust en Sterk Achterland 2012-2022' (door de raad vastgesteld op 28 februari 2013)' is het ruimtelijk beleid van de gemeente Medemblik vastgelegd. Medemblik wil het vestigen in de gemeente zo aantrekkelijk mogelijk maken. Met oog voor realiteit stimuleert de gemeente dorpsvernieuwingen en geeft ruimte om nieuwe woningen te bouwen. Deze ruimte vult de gemeente als volgt in:

- Er zijn voldoende woningbouwlocaties aanwezig, waarbij de gemeente de vinger aan de pols houdt bij het op gang brengen van de ontwikkeling van de locaties.
- Daarbij biedt de gemeente ruimte om programmatisch af te wijken van de oorspronkelijke plannen voor een locatie.
- In de afweging van de locaties vormt de herontwikkeling van de kwaliteitslocaties (dorpsvernieuwing) een belangrijke rol om verpaupering in de dorpen tegen te gaan.

Het plangebied is in samenhang met het thans ontwikkelde deel van Bloesemgaerde aangeduid als 'Uitbreiding wonen'. In de structuurvisie is in 2012 op deze locatie met de bouw van 25 woningen rekening gehouden. Momenteel zijn hier 50 woningen voorzien, met name in verband met het doel om voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningen mogelijk te maken.

Betekenis voor het project
De woningbouw in Bloesemgaerde Noord is in overeenstemming met de gemeentelijke structuurvisie. Wel worden meer woningen gerealiseerd dan in de structuurvisie was voorzien. De actuele woningbehoefte biedt hiervoor voldoende ruimte.

3.5.2 Programma Wonen 2018 - 2026
Op 22 februari 2018 heeft de gemeenteraad het Programma Wonen 2018 t/m 2026 vastgesteld. In dit programma wordt gesteld dat West-Friesland een goedkoper en rustiger alternatief is voor de woningvraag in metropoolregio Amsterdam. Gemeente Medemblik heeft daarom de ambitie om zich hard te maken voor het realiseren van meer bouwvolume. Extra woningbouw is goed voor de economie en vergroot het draagvlak voor de lokale en regionale voorzieningen. In Medemblik is contingent beschikbaar voor 1.200 woningen in de periode tot 2026. Nieuwbouw vindt plaats in alle kernen.

Betekenis voor het project
Bloesemgaerde Noord is met 25 woningen opgenomen in het Programma Wonen 2018 - 2026. De actuele woningbehoefte biedt ruimte voor de voorgenomen extra woningen.

3.5.3 Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan
Op 13 december 2011 is het beleidsplan voor het gemeentelijk verkeer en vervoer vastgesteld. De vertrekpunten voor de mobiliteitsvisie worden gevormd vanuit de peilers duurzaam, groen, veilig en bereikbaar. Mobiliteit is noodzakelijk voor een gunstig economisch klimaat binnen de gemeentegrenzen. De gemeente maakt evenwichtige keuzes waarbij de volgende uitgangspunten meespelen:

- een leefbare en aantrekkelijke gemeente zowel in het buitengebied als in de dorpskernen, lintdorpen en in de stad Medemblik;
- een robuust en veilig verkeerssysteem voor alle modaliteiten waarbij de kans op ongevallen tot een minimum wordt beperkt en waarbij alle weggebruikers zich veilig voelen en/of zich bewust zijn van een onveilige situatie;
- het op een evenwichtige manier aansluiten van alle dorpskernen, bedrijventerreinen en recreatiegebieden en economisch belangrijke gebieden in gehele gemeente op het beschikbare nationale, regionale wegennet;
- het stimuleren van zowel recreatief als utilitair fietsgebruik door een veilig en comfortabel en snel fietsnetwerk aan te bieden;
- het bereikbaar houden van bedrijventerreinen, centra, dorpskernen en een verantwoorde bereikbaarheid van natuur- en recreatiegebieden zijn belangrijke aspecten;
- een duurzame mobiliteit en een robuust verkeerssysteem voor alle modaliteiten: fiets-, en voetverkeer, auto- en vrachtverkeer en openbaar vervoer;
- een evenwichtige wegencategorisering die herkenbaar en begrijpelijk is voor de eigen bewoners als ook voor het toeristische verkeer.

Betekenis voor het project
De uitgangspunten uit het gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan zijn betrokken bij het opgestelde ontwikkelkader. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is verkeerskundig onderzoek uitgevoerd. In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op de resultaten van het verkeersonderzoek.

3.5.4 Nota Parkeernormen 2021

Het parkeerbeleid van de gemeente Medemblik is opgenomen in de Nota Parkeernormen 2021, vastgesteld op 28 september 2021. De nota vormt het beoordelingskader voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of wijzigen van de functie. De parkeeropgave wordt in deze gevallen op basis van deze nota bepaald.

Betekenis voor het project

De parkeerbehoefte in het woningbouwplan Bloesemgaerde Noord wordt bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen 2021. In paragraaf 4.7 wordt ingegaan op het aspect parkeren in relatie tot de voorgenomen woningbouw in het plangebied.

3.6 Conclusie beleidskader

Op basis van voorgaande paragrafen wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de beleidskaders op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

Diverse milieuaspecten vormen belangrijke input bij de ontwikkeling van het plangebied. In dat verband dient bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies ruimtelijk te scheiden van milieugevoelige functies.

4.1 Water

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan. Hierbij wordt ingegaan op onder andere de beleidsuitgangspunten van het waterschap, de huidige en de toekomstige waterhuishouding in het plangebied. De planontwikkeling kan effecten hebben op de hoeveelheid verharding en het waterschap zal het plan beoordelen op haar effecten.

Het is verplicht in beeld te brengen wat de effecten van de voorgenomen activiteit op de waterhuishouding zijn. Het gaat hier zowel om de waterkwaliteit als waterkwantiteit. Het streven is er zoveel mogelijk op gericht om water (regen-, afval- en oppervlaktewater) op een goede manier in te passen in het ontwerp.

Betekenis voor het project
Voor het plan is de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied inzichtelijk evenals de effecten van de voorgenomen ontwikkeling en maatregelen die getroffen moeten worden. In dit kader heeft afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Hieronder zijn de resultaten beschreven.

Watersysteem
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) heeft de verantwoordelijkheid dat de neerslag die in het beheergebied valt, op een deugdelijke wijze wordt afgevoerd. Het watersysteem dat de overtollige neerslag kan afvoeren en aanvoeren wordt bijgehouden op de digitale legger van HHNK. Binnen het gebied zijn kavelsloten of secundaire watergangen met elkaar verbonden op eenzelfde waterpeil. Het waterpeil in het rondom het peilgebied is NAP -1,40 m. Het betreft een dynamische peil dat kan fluctueren tussen de NAP -1,30 m en NAP -1,50 m. Het water in dit peilgebied wordt opgepompt vanuit een lager peilgebied.

Watercompensatie
Als gevolg van de toename aan verharding, zoals nu opgenomen in de proefverkaveling, dient circa 1025 m² aan oppervlaktewater te worden gegraven. Dit vindt plaats door de bestaande watergang aan de oostzijde van het plangebied met circa 3 meter te verbreden. Varend onderhoud is mogelijk. Binnen het plangebied of daarbuiten is de mogelijkheid om de onderhoudsboot te water te laten. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met een minimale waterdiepte van 1 meter. De doorvaarbaarheid van bruggen en doorvaarbare duikers dient minimaal 1,10 meter te bedragen ten opzichte van het waterpeil.

De initiatiefnemer van het ruimtelijk plan is verantwoordelijk voor de regeling, de financiering en de realisatie van compenserende maatregelen. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren dient het wateroppervlak in het peilgebied 6750-109 uitgebreid te worden met 8% van de verhardingstoename. Hierbij is uitgegaan van een peilstijging van 0,4 meter die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen, een bemalingscapaciteit van 14,4 mm/dag, een drooglegging van 0,9 meter en grondsoort klei.

Klimaatadaptatie
De inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan klimaatadaptiviteit. Dit houdt in dat een zo groot mogelijk oppervlak binnen het openbaar gebied als onverhard terrein wordt ingericht. Bij de verharding die wordt gebruikt wordt rekening gehouden met een goede waterafvoer. De inrichting met bomen en struiken draagt bij aan het voorkomen van hittestress.

Beheer en onderhoud
Er is afgesproken tussen de gemeente en het hoogheemraadschap dat, na aanleggen en goedkeuren van de watervergunning én op verzoek van de gemeente, het hoogheemraadschap het oppervlaktewater op deze locatie in onderhoud neemt voor de gemeente. Voor het kleine, straks doodlopende, stukje sloot ten noordwesten van het plan geldt dit niet. Deze zal door de aanliggend eigenaren moeten worden onderhouden. Dit stukje valt buiten het plangebied van Overname Stedelijk Water Medemblik.

4.2 Bodem

In een bestemmingsplan dat nieuwe functies mogelijk maakt dient de bodemgesteldheid in kaart te worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Betekenis voor het project
Binnen het plangebied is een verkennend bodem- en asbestonderzoek inclusief waterbodemonderzoek[4] uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld en is beoordeeld of de bodem geschikt is voor de beoogde bestemming. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat in de boven- en ondergrond uitsluitend lichte verhogingen zijn aangetoond. De bovengrond is aanvullend onderzocht op bestrijdingsmiddelen. Er zijn geen verhogingen aan bestrijdingsmiddelen aangetoond. De bovengrond is aanvullend onderzocht op PFAS. Hieruit blijkt dat deze conform het tijdelijk handelingskader is beoordeeld als hoogstens klasse 'Achtergrondwaarde'. In het grondwater zijn lichte verhogingen aan barium aangetoond. Ter plaatse van de aanwezige veldschuur is sprake van een asbestverontreiniging. Hier dient nader asbestonderzoek te worden uitgevoerd.

De onderzoeksresultaten vormen geen, met uitzondering van de asbestverontreiniging bij de veldschuur, geen belemmering voor het toekomstig gebruik. Indien noodzakelijk wordt de asbestverontreiniging gesaneerd, waarna de bodem ook hier geschikt is voor de nieuwe functie. De kosten voor een eventuele sanering staan de financiële uitvoerbaarheid niet in de weg.

4.3 Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze nieuwe wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De uitgangspunten uit het Verdrag van Valletta (Malta) blijven in de Erfgoedwet de basis van de Nederlandse omgang met archeologie. Als gevolg van het verdrag van Valletta (Malta) is iedere gemeente verplicht aandacht te besteden aan de archeologie op haar grondgebied en dit te verwerken in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke instrumenten.

Betekenis voor het project
De gemeente Medemblik heeft nog geen vastgesteld archeologiebeleid. In het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen IV' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Op grond van deze bestemming dient rekening te worden gehouden met archeologie

[4] Verkennend bodem- en asbestonderzoek inclusief waterbodemonderzoek Bloesemgaerde Noord te Wognum, Grondslag BV. 16 april 2021

bij een planomvang vanaf 100 m² en diepte van grondroerende werkzaamheden vanaf 35 centimeter. Deze verstoringsnorm zal ruimschoots worden overschreden. Om die reden is archeologisch onderzoek uitgevoerd[5]. Uit het vooronderzoek volgt dat er een hoge verwachting is op het aantreffen van sporen uit de bronstijd, de middeleeuwen en de nieuwe tijd. Er zijn in totaal drie proefsleuven gegraven. Tijdens het onderzoek is een vindplaats met sporen uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd die in verband worden gebracht met de ontginning van het gebied en de percelering van het terrein. Er zijn geen sporen gevonden die wijzen op de aanwezigheid van enige bebouwing. Er zijn geen sporen uit de bronstijd gevonden. Bij diverse opgravingen in de omgeving die op dezelfde kreekrug liggen bleek dit ook het geval. De onderzochte locaties zijn dus vanaf het verlanden van de geul gedurende de bronstijd niet in gebruik geweest voor woon- of werkactiviteiten. Deze zijn in ieder geval archeologisch niet (meer) waar te nemen.

Op basis van de archeologische waardering wordt de vindplaats in het plangebied niet behoudenswaardig geacht. Het plangebied is ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling vrijgegeven voor archeologie.

Mochten er tijdens de toekomstige werkzaamheden toch nog archeologische sporen worden aangetroffen dan is men, conform de Erfgoedwet, verplicht deze aan het bevoegd gezag (de gemeente Medemblik) te melden.

4.4 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met cultuurhistorie bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Betekenis voor het project
De locatie heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden. Met de inpassing van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied zal rekening moeten worden gehouden met de cultuurhistorie en het aanwezige landschap. Er is daarnaast geen sprake van een aardkundig waardevol gebied.

De cultuurhistorische verkaveling dient als inspiratie voor de stedenbouwkundige verkavelingsopzet. De locatie heeft verder geen specifieke cultuurhistorische waarden. Er is geen sprake van een aardkundig waardevol gebied. Het bouwplan leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden.

4.5 Natuur

In de natuurwetgeving worden gebiedsbescherming en soortenbescherming onderscheiden. Beide beschermingsregimes zijn van belang voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een gebied.

Betekenis voor het project
Op basis van verkennend natuuronderzoek[6] zijn de effecten van het plan op beschermde natuurwaarden inzichtelijk gemaakt.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt op ruim 5,5 kilometer afstand van het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, het Markermeer en IJmeer. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand. Gezien de grote afstand en de uit te voeren werkzaamheden worden geen negatieve gevolgen verwacht van de plannen als gevolg van licht, geluid of optische verstoring. Er hoeft voor deze aspecten geen nadere toetsing uitgevoerd te worden. Door middel van een

[5] Archeologisch proefsleuvenonderzoek in het plangebied Bloesemgaerde-Noord te Wognum, Archol, juli 2020
[6] Bloesemgaerde-Noord te Wognum – Toetsing in het kader van de natuurwetgeving, Van der Goes en Groot, 24 januari 2019

AERIUS-berekening zijn de effecten van stikstofdepositie als gevolg van het plan inzichtelijk gemaakt[7]. Uit de berekening volgt dat er tijdens de gebruiksfase geen toename is van stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar. Voor de aanlegfase is er ook geen toename van de stikstofdepositie > 0,00 mol/ha/jaar.

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland, inclusief de zogenaamde verbindingszones die verschillende NNN-gebieden kunnen verbinden. Daarnaast is geen sprake van weidevogelleefgebied of bijzonder provinciaal landschap.

Gezien de aard van de plannen, de reikwijdte daarvan en de locatie van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, worden geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming
Het verkennend natuuronderzoek is er op gericht om een eerste inzicht te krijgen in de mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden in en om het projectgebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden genomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effectonderzoek en nadere procedures.

Uit het onderzoek volgt dat het onderzoeksgebied in potentie geschikt is voor beschermde soorten amfibieën, vogels, grondgebonden zoogdieren en vleermuizen. Gezien de uitgevoerde toetsing, zullen van amfibieën en grondgebonden zoogdieren alleen 'vrijgestelde' soorten aanwezig zijn. Voor deze aangetroffen of verwachte 'vrijgestelde' soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd als werkzaamheden worden verricht in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting, zoals het besproken plan.

In het plangebied kunnen broedvogels met niet-jaarrond beschermde nesten voorkomen. Voor de verwachte aanwezige broedvogels dienen werkzaamheden waarbij nesten vernield of verstoord kunnen worden, buiten het broedseizoen plaats te vinden. Een ontheffing is voor broedvogels dan niet nodig. Het broedseizoen loopt ruwweg van half maart tot half juli.

Voor het mogelijk incidentele terreingebruik van het plangebied door vogels met jaarrond beschermde nesten, wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter leefgebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vogels kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor incidenteel aanwezige kleine marterachtigen wordt geen belangrijk negatief effect verwacht vanwege de grootte van het plangebied en de ruime aanwezigheid vergelijkbaar en beter biotoop in de naaste omgeving. De dieren kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

Voor de mogelijk aanwezige foeragerende vleermuizen in het plangebied wordt geen negatief effect verwacht van de ingreep omdat het plangebied slechts een klein deel uitmaakt van een veel groter foerageergebied en in de naaste omgeving veel vergelijkbaar of beter biotoop aanwezig is. De vleermuizen kunnen derhalve gemakkelijk uitwijken.

In en rond het plangebied zijn in het verleden en tijdens het veldbezoek geen beschermde vissoorten waargenomen. In en rond het plangebied is geen potentie voor beschermde vissoorten aanwezig.

Conclusie
Uit het uitgevoerde verkennend natuuronderzoek volgt dat er geen negatieve effecten van het plan worden verwacht op beschermde natuurgebieden. Er worden geen vaste rust- en verblijfplaatsen en essentieel leefgebied van beschermde soorten in het plangebied verwacht. Op het incidentele gebruik door vogels met jaarrond beschermde nesten, kleine marterachtigen en foeragerende vleermuizen, wordt geen negatief effect verwacht

[7] Onderzoek stikstofdepositie Bloesemgaerde Noord te Wognum, DNS Planvorming BV, 15 april 2021

4.6 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een ruimtelijke onderbouwing inzicht te geven in de gevolgen van de ontwikkeling op het gebied van verkeer en parkeren.

Betekenis voor het project

Verkeer
Door het plangebied Bloesemgaerde Noord wordt een verbindingsweg tussen de Conferencelaan en Westeinderweg aangelegd. Deze weg zal als een 30 km/u weg worden ingericht. Door middel van verkeerskundig onderzoek[8] is inzicht verkregen in de verkeerskundige effecten van de woningbouwontwikkeling.

De verwachte verkeersgeneratie van de beoogde woningbouw bedraagt circa 350 motorvoertuigen op een weekdag. Omgerekend naar een werkdag gaat het om circa 400 motorvoertuigbewegingen. Met de huidige verkeersintensiteiten en de extra hoeveelheid verkeer van de beoogde woningbouw Bloesemgaerde-Noord kan dit verkeer goed en veilig worden afgewikkeld met de huidige vormgeving. Voor de Westeinderweg bedraagt de maximaal wenselijke intensiteit enerzijds circa 2.500 en anderzijds circa 3.500 motorvoertuigen per etmaal. Daarmee is de verkeersafwikkeling op het gedeelte met een maximaal wenselijke intensiteit van 2.500 motorvoertuigen niet toereikend voor de toename van verkeer. Door een trottoir aan te leggen vanaf de aansluiting naar Bloesemgaerde Noord op de Westeinderweg kan de maximaal wenselijke verkeersintensiteit verhoogd worden tot 3.500 motorvoertuigen per etmaal. In dat geval kan de extra hoeveelheid verkeer door de woningbouw, bovenop de huidige intensiteiten goed en veilig worden afgewikkeld.

Voor de Kerkweg is de maximaal wenselijke intensiteit begrensd op 3.500 motorvoertuigen per etmaal. Wanneer al het extra verkeer van de woningbouw via de Kerkweg rijdt wordt de maximaal wenselijke verkeersintensiteit met circa 300 motorvoertuigen overschreden. Aangezien het niet aannemelijk is dat al het verkeer via de Kerkweg rijdt, is de verwachting dat dit niet leidt tot een verkeerskundig knelpunt en dat de weg in de praktijk goed blijft functioneren.

Het risico op sluipverkeer via de Conferencelaan is relatief klein. De route richting het centrum via de Westeinderweg en de Kerkstraat is korter en is tevens een voorrangsweg, waardoor de gemiddelde snelheid hier waarschijnlijk hoger ligt. Dit maakt de route via de Conferencelaan en de Stolphoevelaan niet aantrekkelijk voor doorgaand verkeer. Woon-werkverkeer maakt voornamelijk gebruik van de A7. Een route via Bloesemgaerde is niet interessant als sluiproute van en naar de A7 vanuit Wognum. De kans op sluipverkeer als gevolg van woon-werkverplaatsingen is daarom nihil.

De aansluiting van het plangebied op de Westeinderweg wordt aangelegd middels een inritconstructie. Dit versterkt het snelheidsremmende effect en maakt de route minder aantrekkelijk voor doorgaand verkeer

Parkeren
Op 28 september heeft de gemeente Medemblik de Nota Parkeernormen 2021 vastgesteld. Het plangebied ligt in het gebied dat in deze nota is geclassificeerd als 'overige kernen en Medemblik buiten binnenstad', waarbij de categorie 'rest bebouwde kom – niet stedelijk' van toepassing is. Het benodigde aantal parkeerplaatsen is conform de Nota Parkeernormen afhankelijk van het woningtype. De relevante parkeernormen voor de ontwikkeling van het plangebied zijn in onderstaande tabel weergegeven.

[8] Verkeerskundig onderzoek Bloesemgaerde-Noord Wognum, Goudappel BV, 13 april 2021

Type woning	Parkeernorm auto
Koop, vrijstaand, 2 onder 1 kap	2,3
Koop, tussen en hoek	2,0
Huurhuis, vrije sector	2,0
Sociale huurwoning	1,6

Met betrekking tot bovenstaande parkeernormen geldt dat in de aantallen 0,3 parkeerplaats is opgenomen ten behoeve van bezoekersparkeren.

In de voorgenomen verkaveling zijn voldoende parkeerplaatsen opgenomen waarmee wordt voldaan aan de parkeernormering. In de overige regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op grond waarvan een omgevingsvergunning voor bouwen uitsluitend verleend kan worden als in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien.

4.7 Luchtkwaliteit

Op basis van wetgeving die bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit' kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Onder kleine projecten worden projecten verstaan die de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor. Het ministerie VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in het Besluit NIBM. Projecten die de concentratie NO_x, SO_2 of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling.

Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in de regeling NIBM omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m^2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

Betekenis voor het project
Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat sprake is van een 'klein project' welke niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In combinatie met de lage achtergrondwaarden in het gebied is luchtkwaliteit geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.8 Geluid wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder dient de geluidbelasting afkomstig van geluidgezoneerde wegen op de nieuwe woningen te worden getoetst aan de in de wet opgenomen grenswaarden.

Betekenis voor het project
De nieuwe woningen komen in de onderzoekszone van de Westeinderweg. De Wet geluidhinder verplicht om de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen te toetsen aan de grenswaarden. Door middel van een akoestisch onderzoek[9] is de geluidbelasting op de nieuwe woningen bepaald en getoetst aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

[9] Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, De Roever Omgevingsadvies, 31 mei 2021

Uit het onderzoek volgt dat als gevolg van het verkeer op de Westeinderweg voor één blok woningen binnen het plangebied hogere waarden benodigd zijn. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 55 dB. Maatregelen die tot een lagere geluidbelasting kunnen leiden, worden niet doelmatig geacht.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 60 dB voor de geplande woning aan de Westeinderweg en ten hoogste 56 dB voor de overige woningen. Deze geluidbelasting staat een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen:

- bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt;
- transportroutes (wegen, waterwegen, spoorwegen) waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd;
- ondergrondse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor LPG-tankstations geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tevens de circulaire effectafstanden externe veiligheid lpg-tankstations.
Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen waterwegen is het wettelijk kader vastgelegd het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De normen voor ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Betekenis voor het project
Raadpleging van de Risicokaart geeft aan dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De opslag van chloorbleekloog bij Stichting Leekerweide bevindt zich op circa 400 meter afstand van het plangebied, een LPG-tankstation is op ruim 900 meter aanwezig. Er zijn geen hogedruk gasleidingen in de directe omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van transport van gevaarlijke stoffen over de A7. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is advies uitgebracht over het plan. De opkomst van de brandweer naar het plangebied is matig. Deze wordt waarschijnlijk licht overschreden met 1 tot 2 minuten. Dit is zowel overdag als 's nachts. De opkomsttijden van de andere hulpdiensten wordt als voldoende ingeschat.

De bereikbaarheid is voldoende mits aan de uitgangspunten voor bereikbaarheid in het plangebied wordt voldaan. Deze zijn:

- Een doorrijhoogte van 4,2 m;
- Een rijwegbreedte van tenminste 4,5 m, maar bij voorkeur minimaal 5,5 m, voor de verbindingsweg;
- Opstellen op de openbare weg binnen een afstand van maximaal 10 m tot elke woning is mogelijk;
- Een bochtstraal van tenminste R10 aan de buitenzijde/

De Veiligheidsregio adviseert dat binnen een afstand van 100 m tot de toegang van elke woning er een bluswatervoorziening is met een opbrengst van tenminste 500 ltr/min. In de praktijk blijkt daartoe een bluswatervoorziening op een afstand van ca. 80-90 m tot het erf aanwezig moet zijn. De voorkeur van de Veiligheidsregio gaat uit naar het toepassen van brandkranen. Optioneel kan het aanleggen van een bluswaterriool een geschikt alternatief zijn. Voor uiterst bijzondere omstandigheden adviseert de Veiligheidsregio dat daar waar de verbindingsweg over het water gaat in aansluiting op de Conferenceweg (zuidzijde) en Westeinderweg (noordzijde) de waterdiepte tenminste 1 m bedraagt. Hiermee zijn die plaatsen geschikt voor het verkrijgen van aanvullend bluswater.

Als voorzien wordt in de bereikbaarheid conform de hierboven beschreven uitgangspunten dan zijn de uitgangspunten voor de bestrijdbaarheid voor de Veiligheidsregio voldoende. Voor de bestrijding van woningbrand is de straat voor de woning de meest voor de hand liggende opstelplaats. In de omgeving bevinden zich geen panden en/of activiteiten die substantieel risico verhogend zijn voor het plangebied.

Het plangebied kan door aanwezigen in twee richtingen verlaten worden. Hiermee wordt de zelfredzaamheid in voldoende mate gefaciliteerd

De uitgangspunten voor bereikbaarheid worden als voorwaarde meegenomen in de uitwerking van het plan.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds.

De doelen van milieuzonering zijn:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Betekenis voor het project
De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden tussen bedrijven/functies en woningen met betrekking tot de aanvaardbaarheid van een plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening. Binnen gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. De brochure geeft als voorbeeld o.a. lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Aangezien het plan uitsluitend betrekking heeft op woningbouw en de aanwezige functies in het lint overwegend bestaan uit woningen, wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustig woongebied'. Hieronder wordt ingegaan op de niet woonfuncties in de omgeving van het plangebied.

<u>Westeinderweg 1a</u>
Het perceel Westeinderweg 1a (woning met schuren) heeft de bestemming Bedrijf. Ter plaatse zijn categorie 1 en 2 bedrijfsactiviteiten toegestaan. Voor categorie 2 bedrijfsactiviteiten geldt tot woningen in een rustig woongebied een richtafstand van 30 meter tot woningen. Aan deze richtafstand wordt tot aan de grens van het plangebied voldaan. Bovendien zijn bestaande woningen op korte afstand van het perceel aanwezig waardoor geconcludeerd kan worden dat het bedrijf niet wordt beperkt in de bedrijfsvoering als gevolg van het plan.

Westeinderweg 2
Op het perceel Westeinderweg 2 is een agrarisch handelsbedrijf gevestigd. De bedrijfsvoering wordt reeds beperkt door woningen die op korte afstand van het bedrijfsperceel aanwezig zijn. Het aspect geluid vormt om die reden geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw.

Naast het huidige gebruik als agrarisch handelsbedrijf heeft het bedrijf een omgevingsvergunning milieu (8 oktober 1991) voor het houden van 120 stuks vleesstieren en 150 schapen. In 2011 is door de Regionale uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD) een geurberekening uitgevoerd. Hieruit volgde dat de geurcirkel over het plangebied voor de woningbouw loopt. Bij bedrijfsbezoeken in mei 2016 en mei 2021 werden echter geen dieren meer gehouden. De omgevingsvergunning milieu zal worden ingetrokken. Voor een eventuele toekomstige agrarische bedrijfsvoering wordt het bedrijf reeds beperkt door de aanwezige woningen aan de overzijde van het bedrijf. Op grond hiervan en met het intrekken van de vergunning kan er van worden uitgegaan dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

Kerkstraat 102
Op het perceel Kerkstraat 102 is een agrarisch bouwvlak aanwezig. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. De bedrijfsvoering wordt reeds beperkt door woningen die op korte afstand van het bedrijfsperceel aanwezig zijn. Voor het bedrijf wordt uitgegaan van een aan te houden richtafstand van 30 meter tot woningen in een rustig woongebied. Deze afstand reikt niet tot in het plangebied.

Westeinderweg 7
Het naastgelegen perceel Westeinderweg 7 kent een woonbestemming aan de zijde van de Westeinderweg. Aan de achterzijde, waar de paardenbak, longeercirkel en het bos aanwezig zijn, geldt een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Hier is ook een mestopslag aanwezig. Op 2 mei 2017 is omgevingsvergunning verleend voor de activiteit 'bouwen' en 'afwijken van het bestemmingsplan' voor de thans aanwezige paardenstal, paardenbak met drie verlichtingspalen, paddock en mestbak. Uit een in 2021 uitgevoerd bedrijfsbezoek komt naar voren dat gezien het aantal dieren, de beperkte hoeveelheid opgeslagen mest, het ontbreken van commerciele uitingen en afwezigheid van winstoogmerk geen sprake is van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Er is sprake van het hobbymatig houden van dieren. Tevens is vastgesteld dat ter plaatse geen sprake is van een inrichting Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat het Activiteitenbesluit niet van toepassing is.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft geen regels voor het uitsluitend hobbymatig houden van dieren. De regels in deze wet zijn daarom niet van toepassing op het onderhavige perceel. Hetzelfde geldt voor de in dit kader door de gemeente Medemblik vastgestelde 'Verordening Fysieke Leefomgeving van de gemeente Medemblik'.

Voor de zonering rond mestopslag van vaste mest zijn de Handreiking bedrijven en milieuzonering (VNG) en het Activiteitenbesluit van belang. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn geen richtafstanden voor een (hobbymatige) paardenhouderij opgenomen, wel voor een paardenfokkerij. Indien er sprake zou zijn van een paardenfokkerij (wat hier niet het geval is) geldt voor geur een richtafstand van 50 meter ten opzichte van woningen in een rustig woongebied met betrekking tot mogelijk geurhinder tot nabijgelegen woningen van derden. De richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven of andere milieubelastende functies toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. Dit is bevestigd in verschillende uitspraken van de Raad van State (zie o.a. zaaknummer 201113021/1/R1).

In de bestaande situatie grenst het perceel van de hobbymatige paardenhouderij aan de westzijde aan een bestaande woning van derden. De stal en mestopslag bevindt zich echter aan de oostzijde van het perceel, grenzend aan het plangebied. Geurhinder zou kunnen worden ervaren vanaf de stal en mestopslag. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ten aanzien

van de te realiseren woningen rekening gehouden met een richtafstand van 50 meter ten opzichte van de stal en mestopslag. Voor de aspecten geluid en stof geldt voor een paardenfokkerij een richtafstand van 30 meter tot woningen in een rustig woongebied. De richtafstand van 50 meter is maatgevend. Uit uitgevoerd geuronderzoek[10] volgt dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op de beoogde woningen en dat bedrijven niet in hun belangen worden geschaad.

In de omgevingsvergunning is opgenomen dat de verlichting bij de paardenbak objectgericht moet zijn en dat met de vergunde lichtmasten wordt voldaan aan de Richtlijn Lichthinder. Met deze voorwaarden in combinatie met de toe te passen richtafstand van 50 meter is voldoende aannemelijk dat geen sprake is van lichthinder bij de te realiseren woningen als gevolg van de hobbymatige paardenhouderij.

Tennisbanen
Ten zuiden van het plangebied zijn tennisbanen gesitueerd. Voor tennisbanen geldt tot woningen in een rustig woongebied een richtafstand 50 meter als gevolg van het aspect geluid. Met deze richtafstand is rekening gehouden. Dit betekent dat woningen op meer dan 10 meter vanaf de waterloop aan de zuidzijde van het plangebied moeten worden gerealiseerd. De afstand van de tennisbanen tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt eveneens 50 meter. In het bestemmingsplan is met een gebiedsaanduiding geborgd dat geen woningen binnen de afstand van 50 meter gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor is het voldoende aannemelijk dat het gebruik van de tennisbanen niet door de nieuwe woningen wordt beperkt. Met het hanteren van de richtafstand van 50 meter is bovendien voldoende aannemelijk dat het gebruik van de tennisbanen een goed woon- en leefklimaat in het plangebied niet in de weg staat.

Spuitzone bestrijdingsmiddelen
Op circa 20 meter ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de Westeinderweg, zijn gronden met een agrarische bestemming aanwezig waarop een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Op deze gronden kunnen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de drift van bestrijdingsmiddelen van belang. Het neerkomen van een deel van de gewasbeschermingsmiddelen door wind heeft namelijk mogelijk effect op de gezondheid van omwonenden. Boom- en fruitteelt is op grond van het bestemmingsplan hier niet toegestaan.

Tussen de te realiseren woningen en de Westeinderweg ligt een sloot. Volgens het Activiteitenbesluit mag er geen gewasbeschermingsmiddel in het oppervlaktewater terecht komen. Op grond hiervan kan er vanuit gegaan worden dat de drift van de middelen niet bij woonpercelen kan komen en de agrarische bedrijfsvoering als gevolg van het bouwplan niet wordt beperkt. Aanvullend wordt hierbij opgemerkt dat de woningbouw wordt ingepast tussen gronden waar al woningen aanwezig zijn.

Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het gebruik van bestrijdingsmiddelen op de agrarische gronden aan de overzijde van de Westeinderweg een goed woon- en leefklimaat in het plangebied niet in de weg staat en agrarische bedrijven niet in hun mogelijkheden worden beperkt.

4.11 Kabels en leidingen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang.

[10] Onderzoek geurhinder Bloesemgaerde-Noord Wognum, De Roever Omgevingsadvies, 6 oktober 2021

Betekenis voor het project
Via een KLIC-melding zijn de aanwezige kabels en leidingen in het gebied geïnventariseerd. Voor de KLIC-melding geldt dat netbeheerders conform de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) hun kabels en leidingen met een nauwkeurigheid van 1 meter aan weerszijden beschikbaar dienen te stellen. Er zijn geen kabels en leidingen in het plangebied die specifieke aandacht vragen.

4.12 Duurzaamheid

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 zich actief in om bewustwording en energiebesparing bij inwoners, bedrijven en instellingen te stimuleren.

Betekenis voor het project
Voor het onderhavige plan is het uitgangspunt om zogenaamde "nul op de meter woningen" te realiseren. Dit betekent dat het netto energiegebruik tot nul wordt gereduceerd. Dit uitgangspunt gaat dus verder dan de wettelijke BENG-eis (bijna energieneutraal). Dit gebeurt door slim gebruik te maken van energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen als zonnepanelen, warmtepompen en zonneboilers. Door middel van afspraken met de planontwikkelaar wordt dit vastgelegd.

De inrichting van de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk klimaatadaptief. Dit houdt in dat een zo groot mogelijk oppervlak binnen het openbaar gebied als onverhard terrein wordt ingericht. Bij de verharding die wordt gebruikt wordt rekening gehouden met een goede waterafvoer. De inrichting met bomen en struiken draagt bij aan het voorkomen van hittestress.

4.13 M.e.r.-beoordeling

In Nederland is het verplicht om de effecten op het milieu volwaardig onderdeel te laten zijn van de voorbereiding en de besluitvorming over ruimtelijke plannen. Daarvoor is in de Wet milieubeheer de methodiek van de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen.
Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. De wijzigingen gelden met terugwerkende kracht vanaf 16 mei 2017. Gemeenten zijn thans verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer).

Betekenis voor het project
Uit het natuuronderzoek en het onderzoek naar stikstofdepositie, zoals beschreven in paragraaf 4.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting geen invloed heeft op Natura 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling is ook niet direct m.e.r. beoordelingsplichtig op basis van het onderdeel 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Echter, omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een 'stedelijk ontwikkelingsproject', is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. Door middel van een aanmeldnotitie[11] is hier invulling aan gegeven. Hieruit volgt dat de omvang van het project ver onder de drempelwaarde ligt en de kenmerken van de activiteiten (herinrichting van het gebied en bouw van de woningen) en de mogelijke gevolgen voor het milieu als gevolg van deze activiteiten geen aanleiding geven voor het opstellen van een milieueffectrapportage.

4.14 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de in dit hoofdstuk genoemde milieu- en omgevingsfactoren vormen geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

[11] Aanmeldnotitie m.e.r. Bloesemgaerde Noord, DNS Planvorming BV, 11 juni 2021

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke ontwikkeling juridisch is vertaald. Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van deze gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en geeft uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de systematiek en leeswijzer bij de verbeelding en regels en de handhaafbaarheid.

5.2 Planopzet en systematiek

In het voorliggende bestemmingsplan is de hoofdstructuur van de openbare ruimte vastgelegd. Voor de verkeersstructuur is de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' opgenomen. De te verbreden waterloop is als Water bestemd. De toekomstige hoofdgroenstructuur heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Voor de uitgeefbare gronden is de bestemming Wonen opgenomen. Er is sprake van gedetailleerde bestemmingen waarbij binnen de woonbestemming nog enige ruimte is om in te spelen op de actuele woningbehoefte.

Door de keuze voor deze planvorm wordt voldoende rechtszekerheid geboden voor de omgeving maar is er wel nog enige flexibiliteit mogelijk in de verkaveling.

5.3 Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen van de gronden aan. In de planregels is per bestemming en aanduiding vastgelegd wat de beperkingen en mogelijkheden van de gronden met de bestemming, zoals aangegeven op de verbeelding, zijn.

5.4 Planregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- Groen
- Verkeer – Verblijfsgebied
- Water
- Wonen

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Dit zijn de inleidende bepalingen van de regels.

- Artikel 1: Begrippen
  geeft de betekenis aan een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

- Artikel 2: Wijze van meten
  geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3: Groen

De hoofdgroenstructuur is als 'Groen' bestemd. Binnen deze bestemming zijn ook parkeerplaatsen en voet- en fietspaden toegestaan. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

- Artikel 4: Verkeer

De hoofdverkeerstructuur in het plangebied is als 'Verkeer - Verblijfsgebied' bestemd. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 5: Water

De waterloop is bestemd als 'Water'. Met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet binnen deze bestemming worden gebouwd.

- Artikel 6: Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn maximaal 50 woningen toegestaan. Hoofdgebouwen dienen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding weergegeven. Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is aangesloten bij de regels uit het bestemmingsplan Dorpskernen IV.
Bij de woningen zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven toelaatbaar. Hiervoor geldt dat maximaal 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel (woonhuis + bijbehorende bouwwerken) mag worden benut, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m².

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 7: Antidubbeltelregel

Op grond van de antidubbeltelregel is bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (artikel 3.2.4 Bro). Deze bepaling voorkomt dat er meer kan worden gebouwd dan wenselijk is indien een kavel wordt gesplitst en op grond daarvan een nieuw bouwperceel ontstaat. Elk bouwperceel heeft immers in principe recht op een bepaalde hoeveelheid bebouwing.

- Artikel 8: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft een aantal gebruiksvormen die per definitie als strijdig gebruik van de gronden in het bestemmingsplangebied worden beschouwd.

- Artikel 9: Algemene afwijkingsregels

Met deze bepaling kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de regels ten aanzien van het bouwen van gebouwen ten behoeve van het overschrijden van bepalingen inzake goothoogte, hoogte, oppervlakte en inhoud van bouwwerken.

- Artikel 10: Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels is aangegeven onder welke voorwaarden de wegen kunnen worden gewijzigd, bouwvlakken kunnen worden verschoven en functies kunnen worden gewijzigd.

- Artikel 11: Overige regels

In de overige regels is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid. Of sprake is van voldoende parkeergelegenheid wordt bepaald aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de 'Nota Parkeernormen'.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de laatste bepalingen van de bestemmingsregels. Hieronder worden de verschillende artikelen toegelicht.

- Artikel 12: Overgangsregels

Het overgangsrecht is tweeledig en heeft betrekking op bouwwerken en gebruik. In dit artikel staan de overgangsregels voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

- Artikel 13: Slotregel

Dit artikel geeft de naam en datum van het bestemmingsplan aan.

5.5 Handhaafbaarheid

Een van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan, dus ook bij de ontwikkeling van dit bestemmingsplan, is dat de in het plan opgenomen regels handhaafbaar dienen te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid verdient meer aandacht omdat het een voorwaarde is voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aandacht besteed aan de handhaafbaarheid van de in het plan opgenomen regels.

Ten behoeve van een goede handhaving van de regels zijn de volgende factoren van belang:

- voldoende kenbaarheid geven aan het plan;
- voldoende draagvlak voor het beleid en de regelgeving in het plan;
- inzichtelijke en realistische regeling;
- handhavingsbeleid.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient er in het kader van het bestemmingsplan een onderzoek te worden gedaan naar de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan. De maatschappelijke aspecten worden in hoofdstuk 7 toegelicht.

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij het onderhavige plan als bouwplan kan worden aangemerkt. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wro kan worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

De kosten van de grondexploitatie zijn verzekerd doordat de gemeente zelf de gronden in eigendom heeft. De kosten worden via verkoop verhaald. Op grond van deze gegevens kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Bij het project is door de gemeente besloten om in een vroeg stadium participatie met belangstellenden te houden. Op de bewonersavond van 10 april 2019 is aan de omwonenden de mogelijkheid geboden om input voor de quickscan te geven. In het vervolgproces zijn de kaders voorbereid voor de woningbouwontwikkeling. Waar mogelijk, is rekening gehouden met de wensen van de omwonenden. Met enkele omwonenden en bedrijven in de directe omgeving zijn individuele gesprekken gevoerd. Op 5 november 2019 is het concept van de kaderstellende notitie gepresenteerd aan de omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst heeft een groep geïnteresseerden/woningzoekenden hun zorgen geuit over de doorlooptijd. Een andere groep omwonenden had moeite met de verkeersroute. Op basis van deze input is de ontwerptekening met betrekking tot de verkeersroute aangepast. Na vaststelling van de kaderstellende notitie zijn omwonenden per brief geïnformeerd over de verdere inspraakmogelijkheden in het proces. Tevens is in 2020 het ontwikkelkader met omwonenden gedeeld en wordt er periodiek een digitale nieuwsbrief gestuurd.

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg gevoerd met de besturen van de instanties die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan betrokken zijn. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan verstuurd aan de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, Omgevingsdienst Noord-Holland Noord, Archeologiedienst, PWN, Liander en de regiogemeenten. Deze instanties zijn in de gelegenheid gesteld om op het plan te reageren.

Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- PWN
- Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

Van de provincie Noord-Holland is geen formele reactie ontvangen maar heeft voorafgaand aan het wettelijk vooroverleg afstemming plaatsgevonden.

De ontvangen overlegreacties zijn hieronder van beantwoording voorzien.

<u>Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier</u>
De waterparagraaf mist een paar facetten die van belang zijn voor het bestemmingsplan. De berekening voor de verhardingstoename moet verder zijn uitgewerkt. Voorgesteld wordt om de volgende zin toe te voegen "De initiatiefnemer van het ruimtelijk plan is verantwoordelijk voor de regeling, de financiering en de realisatie van compenserende maatregelen. Om de effecten van de verhardingstoename te compenseren dient het wateroppervlak in het peilgebied 6750-109 uitgebreid te worden met 8% van de verhardingstoename. Hierbij is uitgegaan van een peilstijging van 0,4 meter die statistisch eens in de 25 jaar kan voorkomen, een bemalingscapaciteit van 14,4 mm/dag, een drooglegging van 0,9 meter en grondsoort klei.".

Er is afgesproken tussen de gemeente en het hoogheemraadschap dat, na aanleggen en goedkeuren van de watervergunning én op verzoek van de gemeente, het hoogheemraadschap het oppervlaktewater op deze locatie in onderhoud neemt voor de gemeente. Voor het kleine, straks doodlopende, stukje sloot ten noordwesten van het plan geldt dit niet. Deze zal door de aanliggend eigenaren moeten worden onderhouden. Dit stukje valt buiten het plangebied van Overname Stedelijk Water Medemblik. Voorgesteld wordt om dit toe te voegen aan waterparagraaf.

Op de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn geen op- of aanmerkingen.

Reactie gemeente
De voorgestelde tekstuele aanvullingen zijn opgenomen in paragraaf 4.1 Water.

PWN
PWN verzoekt de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen, waaronder het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat het leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d. In dit kader wordt verwezen naar de NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Het wordt op prijs gesteld om in overleg te treden met PWN alvorens tot effectuering van het plan wordt overgegaan, in overleg treedt. Er wordt aandacht gevraagd om in een vroeg stadium onderzoek te doen naar de noodzaak en mogelijkheden voor toepassing voor een alternatieve bluswatervoorziening. Verder wordt aandacht gevraagd voor toepassing van het standaarddocument VANN ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden. Tot slot wordt opgemerkt dat in het belang van de volksgezondheid de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen mogen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.

Reactie gemeente
De gemeente neemt de overlegreactie voor kennisgeving aan en zal de ontwikkelaar van het plan te zijner tijd van de genoemde voorwaarden en adviezen op de hoogte brengen. De overlegreactie leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
Door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is advies uitgebracht over het plan. De opkomst van de brandweer naar het plangebied is matig. Deze wordt waarschijnlijk licht overschreden met 1 tot 2 minuten. Dit is zowel overdag als 's nachts. De opkomsttijden van de andere hulpdiensten wordt als voldoende ingeschat.
De bereikbaarheid is voldoende mits aan de uitgangspunten voor bereikbaarheid in het plangebied wordt voldaan. Deze zijn:

- Een doorrijhoogte van 4,2 m;
- Een rijwegbreedte van tenminste 4,5 m, maar bij voorkeur minimaal 5,5 m, voor de verbindingsweg;
- Opstellen op de openbare weg binnen een afstand van maximaal 10 m tot elke woning is mogelijk;
- Een bochtstraal van tenminste R10 aan de buitenzijde.

De Veiligheidsregio adviseert dat binnen een afstand van 100 m tot de toegang van elke woning er een bluswatervoorziening is met een opbrengst van tenminste 500 ltr/min. In de praktijk blijkt daartoe een bluswatervoorziening op een afstand van ca. 80-90 m tot het erf aanwezig moet zijn. De voorkeur van de Veiligheidsregio gaat uit naar het toepassen van brandkranen. Optioneel kan het aanleggen van een bluswaterriool een geschikt alternatief zijn. Voor uiterst bijzondere omstandigheden adviseert de Veiligheidsregio dat daar waar de verbindingsweg over het water gaat in aansluiting op de Conferenceweg (zuidzijde) en Westeinderweg (noordzijde) de waterdiepte tenminste 1 m bedraagt. Hiermee zijn die plaatsen geschikt voor het verkrijgen van aanvullend bluswater.

Als voorzien wordt in de bereikbaarheid conform de hierboven beschreven uitgangspunten dan zijn de uitgangspunten voor de bestrijdbaarheid voor de Veiligheidsregio voldoende. Voor de bestrijding van woningbrand is de straat voor de woning de meest voor de hand liggende opstelplaats. In de omgeving bevinden zich geen panden en/of activiteiten die substantieel risico verhogend zijn voor het plangebied.

Het plangebied kan door aanwezigen in twee richtingen verlaten worden. Hiermee wordt de zelfredzaamheid in voldoende mate gefaciliteerd

Reactie gemeente
De uitgangspunten voor bereikbaarheid worden als voorwaarde meegenomen in de uitwerking van het plan. Hetzelfde geldt voor bluswatervoorzieningen. Het advies van de Veiligheidsregio is verwerkt in de in paragraaf 4.9 van het bestemmingsplan.

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord
Door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is advies uitgebracht over de aspecten bedrijven en milieuzonering, bodem, duurzaamheid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid wegverkeer en natuur. Door de Omgevingsdienst wordt geadviseerd om de tekst over bedrijven en milieuzonering op onderdelen aan te vullen. Met betrekking tot het onderdeel bodem wordt geadviseerd om nader onderzoek uit te voeren naar de asbestverontreiniging. Op basis van de beschikbare gegevens kan geen betrouwbare uitspraak worden gedaan over de geschiktheid van de bodem voor de toekomstige functie op deze locatie. Met betrekking tot het aspect natuur wordt geadviseerd om de conclusies van het natuuronderzoek iets beter te verwoorden in het bestemmingsplan. De tekst over de overige aspecten is akkoord bevonden.

Reactie gemeente
Paragraaf 4.5 Natuur en paragraaf 4.10 Bedrijven en milieuzonering is naar aanleiding van het advies van de Omgevingsdienst aangepast. De tekst in paragraaf 4.2 Bodem is ongewijzigd gebleven. In de tekst is reeds aangegeven dat nader asbestonderzoek zal worden uitgevoerd en dat, indien noodzakelijk, de asbestverontreiniging gesaneerd zal worden, waarna de bodem ook hier geschikt is voor de nieuwe functie. De kosten voor een eventuele sanering staan de financiële uitvoerbaarheid niet in de weg.

7.2 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij door een ieder zienswijzen bij de gemeenteraad kunnen worden ingediend. De zienswijzen worden vervolgens bij de besluitvorming in het kader van de vaststelling door de gemeenteraad betrokken. Na een beroepstermijn van zes weken treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij conform artikel 8.4 Wro een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage IV

Wognum, 1 februari 2024

GEMEENTE Medemblik

PERSBERICHT

Bestemmingsplan Bloesemgaerde-Noord in Wognum onherroepelijk

De Raad van State heeft uitspraak gedaan in de beroepszaak over het bestemmingsplan 'Wognum-Bloesemgaerde Noord'. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 31 januari 2024 besloten dat drie van de vier ingediende beroepen op alle onderdelen ongegrond zijn verklaard, en het vierde beroep niet-ontvankelijk is verklaard. Het bestemmingsplan is hiermee onherroepelijk geworden, waardoor het plan nu verder kan worden uitgewerkt en gerealiseerd.

Het plan omvat de bouw van vijftig woningen aan de noordwestelijke rand van Wognum. Enkele omwonenden hadden bezwaar gemaakt tegen dit bestemmingsplan. Eén van de zaken betrof het hobbymatig houden van paarden. Er was bezorgdheid dat de nieuwbouw zou kunnen leiden tot het verlies van de mogelijkheid om paarden te houden vanwege mogelijke stankhinder en klachten van nieuwe bewoners. Een andere omwonende wilde zelf woningen bouwen op haar eigen perceel. Daarnaast hadden enkele omwonenden bezwaren met betrekking tot de aantasting van hun woon- en leefklimaat. Ondanks de ingediende beroepen heeft de Raad van State geoordeeld dat de bezwaren niet gegrond zijn, waardoor het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Wethouder Jeroen Broeders verklaart: "Dit is een belangrijke uitspraak voor alle woningzoekenden. We kunnen nu zo snel mogelijk beginnen met de bouw van 50 woningen, waaronder ook 22 sociale huurwoningen. Ik reken erop dat we voor het eind van dit jaar daadwerkelijk kunnen starten met de bouw!"

Noot voor de redactie

Meer informatie bij: team Communicatie via communicatie@medemblik.nl.

Bijlage V

Beantwoording vragen raadsleden

Nummer	DOC-24-791546
Zaaknummer	Z-23-482394
Datum waarop de vraag is gesteld:	5 februari 2024
Fractie:	VVD
Raadslid:	T.M.M. Beerepoot
Afdeling	
Onderwerp	Raadsvragen VVD Bloesemgaerde Noord
Portefeuillehouder	
Termijn beantwoording is 30 dagen	

In het persbericht van 01-02-2024 wordt over 22 sociale huurwoningen gesproken.

1. Kunnen wij er vanuit gaan dat de onderverdeling uit het bestemmingsplan aangehouden zal worden en dat het persbericht niet helemaal juist is?

antwoord Sinds het vaststellen van het bestemmingsplan van Bloesemgaerde-Noord is er nieuw beleid vastgesteld in de raad met betrekking tot de ambities op het gebied van woningbouw. Het gaat dan om "Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2023" en de "Woonvisie Gemeente Medemblik 2024-2028". In het woonprogramma voor Bloesemgaerde-Noord willen we zoveel als mogelijk aansluiten op dit beleid door meer sociale huur te realiseren.

2. In het bestemmingsplan is aangegeven dat ca. 25% van de woningen uit goedkope koopwoningen zal bestaan?
Gaat het hier om woningen van maximaal EUR 250.000,-- zoals aangegeven in onze unaniem aangenomen motie van 9 november 2023 of van woningen van EUR 274.000,-- zoals in de omgevingsvisie vermeld?
Naar aanleiding hiervan merken wij nog op dat in onze motie van 9 november 2023 met geen woord over indexatie gesproken wordt.

Antwoord Uitgangspunt is op het onderdeel goedkope koopwoningen uit te gaan van € 273.000,-- (prijspeil 2024) conform de Woonvisie Gemeente Medemblik 2024-2028.

3. Vanaf welk bedrag is er sprake van middel-dure koop?

Antwoord Voor middel-dure koop heeft de gemeente geen normen vastgesteld. De grens voor betaalbare koop is landelijk gedefinieerd door middel van de betaalbaarheidsgrens (deze is voor 2024 € 390.000,--).

4. Wij hebben begrepen dat de verkoop van de grond binnenkort aanbesteed zal worden Is dit juist en wanneer en op welke wijze zal deze aanbesteding plaatsvinden?

Antwoord De gemeente is mede op basis van het Didam-arrest verplicht om bij de verkoop van grond marktpartijen in de gelegenheid te stellen een bod te doen. De gemeente zal hierin voorzien. Inzet is om in de eerste helft van dit jaar de uitvraag op te stellen en een partij te selecteren.

Overigens geldt dit niet voor de sociale huurwoningen. De grond voor de sociale huur verkopen wij rechtstreeks aan de woningcorporaties. Dit voornemen wordt in verband met de Didam-arrest wel gepubliceerd.

5. Bent u met ons van mening dat een openbare aanbesteding van de verkoop van de grond tot opdrijving van de prijzen van de woningen zal leiden?

Antwoord Voor de sociale huur is dat niet aan de orde. Met betrekking tot de verkoop van grond dient de gemeente in principe een marktconforme prijs te hanteren. Voor de goedkope koop is het uitgangspunt dat we voor deze woningen een prijsplafond willen hanteren.

Bijlage VI

Programma wonen 2018 t/m 2026.

Gemeente Medemblik.

Inleiding.

De raad heeft op 13 juli 2017 de regionale woonvisie vastgesteld. Er zijn 9 kaders geformuleerd voor de lokale uitwerking. Bepaald is dat het college in het 1e kwartaal 2018 met een voorstel komt.

Dit programma hebben we gemaakt met partijen die zijn betrokken bij het wonen. Extern is inbreng geleverd door de corporaties, de huurders, de zorgpartijen, de ondernemersfederatie en de kernraden. Intern is afgestemd met de relevante beleidsafdelingen. Leden uit de commissie ruimte hebben als meedenkgroep ondersteuning geboden.

Goed om te weten: de aantallen woningen in dit programma zijn de aantallen op peildatum 01-01-2017.

Hoofdstuk 1 Nieuwbouw.

1. Ambitie.

We weten dat de woningvraag in de metropoolregio Amsterdam vele malen groter is dan het aanbod. De prijs van huizen stijgt daar explosief. Mensen zoeken een oplossing in gebieden waar het wonen rustiger en goedkoper is. Contacten met de bouwwereld bevestigen dat het een goede optie is meer bouwvolume in West-Friesland te realiseren. Daarvoor gaan wij ons ook hard maken. Wij bundelen de krachten met de andere Westfriese gemeenten, want samen staan we sterker. En niet alleen Medemblik, maar heel West-Friesland heeft baat bij extra contingenten. Extra woningbouw is goed voor onze economie en vergroot het draagvlak voor onze lokale en regionale voorzieningen. De regionale woonvisie is recent vastgesteld. Met de andere gemeenten is afgesproken dat de bestuurlijke lobby wordt opgestart als de uitvoering goed op gang is.

2. Behoefte/ contingent.

We mogen 1.200 woningen bouwen (tot en met 2026). Zo lang de lobby voor extra contingent niet is gelukt mogen we daar niet overheen. Als we teveel bouwen grijpt de provincie in. We krijgen dan geen goedkeuring op onze bestemmingsplannen.

3. Nieuwbouw in alle kernen.

Nieuwbouw vindt plaats in alle kernen. Aanvankelijk hadden we geen nieuwe plannen voor Hauwert, Twisk en Zwaagdijk-West. Nu gaan we uit van 10 woningen in elk van deze kernen. Bescheiden nieuwbouw is hier bedoeld om jongelui en senioren een woonkans te bieden in het eigen dorp.
In totaal hebben we plannen voor 1.125 woningen.

Woningen "tussendoor".

Confrontatie van behoefte en plannen wijst uit dat er nog marge is voor 75 woningen "tussendoor". Voor alle duidelijkheid: 75 woningen tot en met 2026.
Voor de verdeling van de woningen "tussendoor" hebben we beleidsregels gemaakt. Ze staan in een afzonderlijk raadsvoorstel. Kernpunt is het bouwen voor kleine huishoudens (starters en senioren). De woningen moeten levensloopbestendig en gasloos zijn. Ruimtelijke criteria zijn het open houden van de doorkijkjes in de linten, het saneren van locaties met milieuproblematiek en het voor wonen geschikt maken van gebouwen die van oorsprong een andere functie hebben (transformatie).
Met de nieuwe beleidsregels kunnen we de 75 woningen eerlijk verdelen.

Nieuwbouw huurwoningen.
Nieuwbouw leidt tot vergroting van de voorraad huurwoningen. Daar tegenover staat een afname door verkoop aan de onderkant van de voorraad.
Er komen ruim 200 nieuwe huurwoningen bij tot 2020[1]. Verdere uitbreiding is mogelijk, maar hangt af van de wachttijd voor actief woningzoekenden. In de prestatieafspraken met de corporaties staat dat 2 jaar acceptabel is. Daarom blijven we de wachttijden nauwlettend volgen. Als de wachttijden oplopen wordt bijgebouwd. Zo houden we de kernvoorraad op peil.
De 3 corporaties denken in 2018 28 woningen te verkopen[2].

Harde en zachte plannen.
We hebben harde plannen voor 668 woningen. Harde plannen zijn niet beïnvloedbaar.
Daarnaast hebben we zachte plannen voor 457 woningen. Zachte plannen zijn wel beïnvloedbaar, maar er is een gradatieverschil tussen "nog boterzacht" en "al tamelijk hard". Een plan dat nog in de ontwikkelfase zit (bijv. het Zeehoekterrein in Wervershoof) kan daarom gemakkelijker worden aangepast dan een plan in de eindfase (bijv. Tripkouw in Midwoud). Naarmate een plan harder is neemt het risico op een schadeclaim toe.
Uiteindelijk maakt de raad een plan hard, bij de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan. Tot het moment van vaststelling is er nog manoeuvreerruimte.

Welke plannen zijn nog beïnvloedbaar?

Planperiode 2018 t/m 2026.

		Aantal woningen	Start	
• Abbekerk	Gemeentewerf/ ijsbaan	20	2020	
• Andijk	Centrumplan/ Asonia	10	2019	
• Hauwert		10		nieuw
• Medemblik	DEK	83	2018	
• Medemblik	Weeshuis 1	80	2021	
• Nibbixwoud	SEW	60	2018[3]	
• Nibbixwoud	AH-locatie	5	2019	
• Nibbixwoud	Gymzaal Ganker	3	2020	
• Opperdoes	Zuurkoolfabriek	7	2018	
• Twisk		10		nieuw
• Wervershoof	Zeehoekterrein	70	2020	
• Wognum	Bloesemgaerde Noord	25	2022	
• Zwaagdijk-West		10		nieuw
Totaal		393[4]		

Na 2026.
Voor de periode na 2026 hebben we nog geen plannen uitgewerkt. Wel zijn een aantal potentiële bouwlocaties voorhanden. Ter oriëntatie vermelden we ze hieronder. Met uitzondering van Weeshuis 2 kunnen deze locaties ook een andere invulling krijgen dan woningbouw.

---

[1] STEC heeft een rapport uitgebracht over de behoefte aan huurwoningen op lange termijn. Afhankelijk van de demografische ontwikkeling zijn 400 nieuwe huurwoningen nodig. Hiervan zijn er 200 nodig tot 2020 en 200 tussen 2020 en 2030. Inmiddels zijn er al plannen voor 200 nieuwe huurwoningen. We zitten dus op koers. Met de gemiddelde wachttijden als kompas oriënteren we ons op de jaren na 2020.
[2] Zie prestatieafspraken 2017 t/m 2020; jaarschijf 2018.
[3] Het bestemmingsplan SEW is bij raadsbesluit van 5-10-2017 vastgesteld. Daarmee is dit een hard plan geworden.
[4] Er zijn zachte plannen voor 457 woningen. De volgende zachte plannen zijn al tamelijk hard en dus moeilijker beïnvloedbaar: Medemblik kop Nieuwstraat (20), Midwoud Tripkouw (14), Sijbekarspel Tuinstraat (6) en Dr. De Vriesstraat (2), Wervershoof Eiland (10), Wognum politiebureau (12). Totaal: 64 woningen.

Na 2026.

• Andijk	Asonia	60	2026
• Medemblik	Weeshuis 2	80	2026
• Wervershoof	De Tegel	130	2026
Totaal		270	

4. Onderscheidend en complementair.

In de regionale woonvisie staat dat de bestaande woningvoorraad in West-Friesland tamelijk eenzijdig is. Dat geldt ook voor Medemblik. Wat we nog bijbouwen moet dus weloverwogen gebeuren. We zetten in op onderscheidende en complementaire producten. Niet "meer van hetzelfde". Dit betekent kiezen voor woningen en woonmilieus die aantrekkelijk zijn voor huishoudens uit West-Friesland en van buiten de regio.
Onderscheidend en complementair zijn rekbare begrippen. Daarom hebben we een aantal criteria geformuleerd. Het gaat om meer eigen inbreng voor toekomstige bewoners, woningtypen die afwijken van wat hier al veel voorkomt en minder voorschriften van de gemeente.

Criteria.

Onderstaande criteria gelden voor de beïnvloedbare plannen, totaal 393 woningen (zie hierboven). De items "gasloos" en "levensloopbestendig" zijn verplicht. Voorts moet aan nog 4 andere items worden voldaan. Zo doorbreken we de tendens "meer van hetzelfde".

Meer eigen inbreng voor toekomstige bewoners.

•	Slaap- en badkamer begane grond	O
•	Inspraak bewoner bij uiterlijk aanzien	O
•	Inspraak bewoner bij indeling	O
•	Groepsgewijs wonen met onderlinge mantelzorg (bijv. in nieuwbouw of in verbouwde stolp)	O
•	CPO	O

Woningtypen die afwijken van wat al veel voorkomt.

•	Plan is voor mensen met middeninkomen[5] (die niet in aanmerking komen voor huurwoning van een corporatie).	O	
•	Flexwonen, bijv. tiny houses	O	
•	Woning voor kleine huishoudens (senioren, starters)	O	
•	Levensloopbestendig (LLB)[6]	O	Verplicht
•	Starterswoning < € 150.000,--	O	
•	Dure exclusieve woningen	O	
•	Energieneutraal	O	
•	Gasloos	O	Verplicht
•	Gebruik van circulaire bouwmaterialen	O	
•	Transformatie bestaande bouw	O	
•	Kwaliteitslocatie aangesloten op openbaar vaarwater of in nabijheid van veel voorzieningen	O	

---

[5] Belastbaar inkomen tussen € 35.000,-- en € 45.000,-- per jaar, peil 2017. Bedragen afgerond.
Bron: prestatieafspraken 2017 t/m 2020, pag. 21.

[6] LLB (levensloopbestendig).
Een LLB-woning is geschikt voor mensen van alle leeftijden. De woning is zodanig ingericht dat mensen niet hoeven te verhuizen als ze iets gaan mankeren. Door nu LLB-woningen te bouwen worden in latere jaren dure woningaanpassingen ten laste van de WMO beperkt.
LLB-woningen kunnen worden uitgevoerd als appartement of als grondgebonden woning. Ze hebben de slaap- en badkamer gelijkvloers, of – als de slaap- en badkamer op de verdieping liggen – een hal, trap en overloop met voldoende manoeuvreerruimte voor mensen die zijn aangewezen op een traplift. Bij de trap is aan weerszijden een leuning mogelijk. Binnen zijn er geen drempels. De drempels naar buiten zijn zo vlak mogelijk. De hal in een LLB-woning is ruimer dan gebruikelijk. Als een traplift (nog) niet nodig is biedt de hal extra mogelijkheden, bijvoorbeeld als opstelplaats voor een kinderwagen van jonge gezinnen.
Bron: Woonvisie Medemblik 2012 – 2020, pag. 33.

Minder voorschriften van de gemeente.
We maken onze bestemmingsplannen en de nieuwe welstandsnota[7] minder gedetailleerd. Op die manier creëren we ruimte voor initiatiefnemers die willen bouwen. We denken vanuit de aanvrager, minder uit de regels. Uiteraard moeten we wel voldoen aan wettelijke voorschriften.

Woningtypen.
We weten uit de demografische ontwikkeling dat de groei van huishoudens zit in de toename van het aantal alleenstaanden, waaronder veel ouderen. Welke woningtypen moeten dan worden gebouwd? Naar die vraag wordt volgend jaar een regionaal onderzoek gedaan. In afwachting van de uitkomsten hanteren wij alvast de hierboven beschreven criteria. Indien nodig kan later worden bijgestuurd.

Hoofdstuk 2 Bestaande voorraad.

1. Probleemschets.
In Medemblik staan 18.500 woningen. Ruim 50 %, circa 9.000 woningen, is gebouwd in de jaren 60, 70, 80. Die huizen voldoen merendeels niet aan de hedendaagse normen. De opgave ligt in het duurzaam en levensloopbestendig maken. Nadrukkelijk kijken we ook naar het gasloos maken.

In Medemblik zijn de meeste woningen koophuizen. We hebben 14.000 koopwoningen en 4.500 huurwoningen. Voor de 4.500 huurwoningen zijn de 3 woningcorporaties het gezamenlijk aanspreekpunt. Voor de 14.000 koopwoningen ontbreekt een gemeenschappelijk aanspreekpunt. Dat maakt de koopwoningen tot een moeilijk te benaderen segment.

2. Stimuleren van duurzaamheidsinvesteringen.
Huurwoningen.
Voor de huurwoningen hebben we prestatieafspraken gemaakt met de corporaties. Daarin staat dat huurwoningen uiterlijk in 2020 gemiddeld een energielabel B hebben. De corporaties voeren de maatregelen zoveel mogelijk door zonder huurverhoging. Daarbij wordt geborgd dat de woonlasten voor de huurder niet stijgen. Een geringe huurverhoging wordt meer dan gecompenseerd door een besparing op de energienota.
De overgang naar gasloos stond nog niet in de prestatieafspraken. Inmiddels hebben we in de jaarschijf 2018 een aanvullende bepaling opgenomen.

Koopwoningen.
Ook de koopwoningen moeten duurzamer worden. Het investeren in de eigen woning is en blijft een verantwoordelijkheid van de eigenaar. Op korte termijn verwachten we dat de particuliere voorraad slechts beperkt wordt aangepast. Een struikelblok is de hoge investering. Er moet rekening worden gehouden met tenminste € 35.000,--[8].
Hoe kunnen we particulieren stimuleren? In het hoofdstuk "Ruimte voor experimenten" leest u een voorstel.

3. Openbaar gebied.
Investeringen in het openbaar gebied helpen bestaande wijken aantrekkelijk te houden. Daarmee kan de gemeente een reactie op gang brengen (als vliegwiel). De komende jaren staan vele werkzaamheden op de planning. Het betreft o.a. bestratingswerk, onderhoud riolering, vervangen openbare verlichting en verkeersmaatregelen. Bij de uitvoering kijken we of we de wijk levensloopbestendig kunnen maken, dus beter toegankelijk voor rollators, rolstoelen, kinderwagens, etc..

4. Afstemming werkzaamheden.
Gemeente en corporaties stemmen grote werken op elkaar af, zodat bewoners maar een keer hinder ondervinden. We betrekken er ook andere partijen bij, o.a. het waterbedrijf en Liander. Dit gebeurt in het project "grip op openbare ruimte".

---

[7] Voor de DEK-velden wordt een pilot gestart met welstandsvrij.

[8] Bron: Urgenda. Volgens Urgenda kan een bestaande woning voor € 35.000,-- energieneutraal worden gemaakt. Andere partijen, waaronder de woningcorporaties, gaan uit van het dubbele.

Hoofdstuk 3 Langer zelfstandig wonen.

De intramurale verzorging in instellingen wordt door beleid van de rijksoverheid snel afgebouwd. Ouderen en zorgbehoevenden moeten langer zelfstandig thuis (blijven) wonen. Woningen moeten daarvoor technisch geschikt zijn. Wij ondersteunen mensen die hun bestaande woning levensloopbestendig willen maken[9]. Daarvoor is de blijverslening ingevoerd.
Voorts is - binnen de wettelijke regels van het BOR (Besluit Omgevingsrecht) - de plaatsing van tijdelijke mantelzorgwoningen[10] vergunningsvrij mogelijk voor mensen met een medische indicatie. De mantelzorgwoning kan desgewenst worden gefinancierd uit de blijverslening. Daarmee voldoen we aan het raadsbesluit de mantelzorgwoning financieel bereikbaar te maken.
We werken mee aan mantelzorgwoningen wanneer sprake is van (progressieve) psychische en/of (progressieve) fysieke beperkingen. Dit betekent ook dat we wanneer het verloop van een ziekte dusdanig is dat uiteindelijk de medische indicatie gegeven wordt wij in een vroegtijdig stadium meewerken.

Het zelfstandig wonen reikt verder dan de technische uitrusting van de woning. Vooral moet de beschikbaarheid van zorg en ondersteunende welzijnsdiensten goed geregeld zijn. Eenzaamheid ligt als gevaar op de loer. Zorgpartijen zien het wonen in hofjes met mensen van gelijke gezindheid als een oplossing. Die woonvorm biedt bescherming, beschutting en sociale veiligheid. De nabijheid van voorzieningen is een pre. Een "maatjesproject" kan helpen bij het onderhouden van sociale contacten.

Hoogbejaarden (80+).
Zorgpartijen signaleren een probleem in de huisvesting van hoogbejaarden (80+) die niet meer zelfstandig kunnen wonen en een laag inkomen hebben. Voor deze mensen is er een tekort aan goedkope aan- en inleunwoningen, dicht bij de verzorgingshuizen. Door wettelijke voorschriften (over wat in jargon "passend toewijzen" heet) komen mensen met een laag inkomen niet in aanmerking voor een (iets) duurdere huurwoning[11]. Ook niet als ze eigen geld hebben en de huur gemakkelijk zelf kunnen betalen.
Het wettelijk stelsel levert soms ongewenste situaties op. Mensen moeten dan zelfstandig blijven wonen, ook als het eigenlijk niet meer kan. We onderzoeken of we in die situatie extra ondersteuning kunnen bieden. Vanaf 1 januari 2018 ontvangt de gemeente extra middelen via de brede doeluitkering sociaal domein voor het mogelijk maken van zo lang mogelijk zelfstandig wonen. We gaan bezien of we deze middelen inzetten om de pilot zorginfrastructuur te continueren. Zodra we meer weten werken we een voorstel uit, in overleg met de relevante partijen.

Andere kwetsbare groepen.
Naast ouderen moeten ook andere kwetsbare mensen voortaan zelfstandig gaan wonen, eventueel met begeleiding op afstand. In West-Friesland wordt een pilot gestart om de uitstroom te bevorderen uit beschermd wonen, maatschappelijke opvang en jongeren met een zorgbehoefte (18+) die niet meer in een instelling mogen wonen als ze 18 jaar worden. Voor de pilot zijn 100 woningen per jaar nodig, gedurende 3 jaar. De corporaties verlenen medewerking. We houden rekening met circa 20 woningen in de gemeente Medemblik.

Wijkteams.
In de sociale wijkteams werkt de gemeente samen met de corporaties en de zorginstellingen. Daar wordt op cliëntniveau een integrale oplossing nagestreefd. Begeleiding en eenzaamheidspreventie zijn een vast punt op de agenda.

---

[9] Een neveneffect van het levensloopbestendig maken is dat strengere brandvoorschriften gaan gelden. Dat komt omdat oudere mensen doorgaans meer tijd nodig hebben om bij brand de woning te verlaten.
[10] De mantelzorgwoning is per definitie tijdelijk. Zodra de mantelzorg niet meer nodig is moet de woning worden verwijderd. Uit preventief oogpunt mag een mantelzorgunit worden geplaatst met een verklaring van het gemeentelijk zorg-/wijkteam.
[11] Corporaties mogen voor 5 % afwijken van het passend toewijzen. In de praktijk gebeurt dit ook, o.a. om ongewenste situaties te beperken.

Hoofdstuk 4 Ruimte voor experiment.

Met kleinschalige experimenten proberen we te ontdekken of er animo is voor andere, nieuwe concepten. We experimenteren rond 6 thema's. De plannen die nog beïnvloedbaar zijn (totaal 393 woningen, zie hoofdstuk 1) zijn beschikbaar voor experimenten. De randvoorwaarde hierbij is een gezonde grondexploitatie. Afhankelijk van de financiële mogelijkheden moet worden bepaald welke experimenten gedaan worden.

Thema 1. Individualisering en het maken van eigen keuzes.

In elk nieuw bestemmingsplan creëren we faciliteiten.

- Minder gedetailleerde voorschriften.
- Ruimte voor ideeën die mensen zelf aandragen.
- Mogelijkheid van CPO in elk plan.

Thema 2. Oudere mensen moeten langer zelfstandig blijven wonen.

Veel ouderen zoeken zelf naar vormen die ze in staat stellen langer zelfstandig te blijven wonen, ook als ze minder vitaal zijn. Een optie is het groepsgewijs wonen met onderlinge mantelzorg, bijv. een "knarrenhof" voor ouderen of een "hartenhof" voor bewoners met meer gemengde leeftijden. Een andere mogelijkheid is een woning met de slaap- en badkamer op de begane grond.

Thema 3. Ruimte voor tiny houses.

Een van de mogelijkheden om te voorzien in tijdelijke huisvesting is het bouwen van tiny houses. Dat zijn kleine volwaardige woningen. We gaan uit van niet meer dan 35 m2. De woning is verplaatsbaar. De fundering is licht. Doelgroepen zijn mensen met een specifieke levensstijl, die sterk verbonden is met duurzaamheid en het zelfvoorzienend zijn.
We willen een experiment met 10 tiny houses. Als geschikte locatie denken we aan een deel van het Zeehoekterrein in Wervershoof. We werken niet mee aan tiny houses op het erf bij een particulier, op een camping of anderszins. Dan zouden we snel het toegestane aantal van 1.200 woningen overschrijden. Bovendien is uit ruimtelijke overwegingen wonen niet toegestaan in de tweede lijn of op open stukjes in het lint.

Thema 4. Betaalbare koopwoningen voor kleine huishoudens.

De demografische ontwikkeling toont aan dat de groei van huishoudens zit in de toename van het aantal alleenstaanden. Daarom moeten er betaalbare woningen voor kleine huishoudens komen. We vinden het van belang dat de woningen geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, waaronder starters en senioren.
We zetten in op de bouw van kleine koopwoningen. De woningen staan op een klein perceel. We gaan uit van 75 m2. De woning heeft 2 bouwlagen. Externe bergruimte is nodig vanwege het ontbreken van een zolder in de woning. In de tuin komt een schuur, circa 9 m2. Uitbreiding van de woning wordt belemmerd door het kleine oppervlak. Voor een starter is de woning een goede start, maar bij groei van het huishouden is doorstroming naar een volgende woning nodig. De woning blijft daarmee beschikbaar voor kleine huishoudens.
Waar de gemeente zelf eigenaar is van de grond hanteren we de grondprijs van een sociale huurwoning. We zetten in op een maximale koopsom per woning van € 150.000,--.

Thema 5. Verduurzaming bestaande koopwoningen.

In Drechterland is een pilot met een bestaande woning bedacht. De gemeente wil hier samen met de corporatie en particuliere bedrijven een modelwoning duurzaam en levensloopgeschikt gemaakt. Daarvoor is het project "Puur Slim" opgericht. De modelwoning wordt ook opengesteld voor eigenaren van koophuizen. Belangstellenden horen hoeveel elke maatregel kost. Eventueel kunnen losse modules worden aangeschaft. We onderzoeken of we kunnen aanhaken bij Drechterland.
Los van de pilot willen we een subsidieregeling in het leven roepen voor mensen die maatregelen gaan treffen. In de gemeentebegroting 2018 is hiervoor € 50.000,-- opgenomen. De voorwaarden moeten nog worden uitgewerkt. De gemeentelijke regeling is aanvullend op subsidies die uit andere bronnen beschikbaar zijn.

Thema 6. Middeldure huur.
Mensen met een (gezamenlijk) inkomen hoger dan € 36.000,-- (afgerond)[12] komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning van de corporatie. Andere mensen hebben eigen geld, maar willen liever niet kopen. Weer anderen willen graag kopen, maar krijgen de hypotheek niet rond. Kortom, er zijn tal van redenen waarom mensen opteren voor een dure huurwoning. Voor deze groepen willen we een experiment uitvoeren met middeldure huur, tussen € 710,-- en € 1.000,-- per maand. Het experiment kan het best plaats vinden in een van de hoofdkernen, nabij voorzieningen. We zoeken een investeerder. Als er animo genoeg is kunnen we middeldure huur vaker toepassen.

Slot.
Dit programma is opgesteld in overeenstemming met de kaders van de raad. Met deze kaders heeft de raad signalen gegeven voor nieuw beleid. De ruimte om bij te sturen op bestaand beleid, dat in het verleden in gang is gezet, is echter beperkt. Bijsturing kan alleen in plannen die nog beïnvloedbaar zijn zonder schadeplichtig te worden. Het gaat dan om 393 woningen (tot en met 2026) op een totaal van 1.125.

Bijlagen.
In de bijlagen leest u hoe we zijn omgegaan met de kaders. Tevens is een overzicht van de nieuwbouw opgenomen.

1. Kaders raad.
2. Overzicht nieuwbouwplannen.

[12] De regeling is ingewikkelder dan hier weergegeven. We hebben de essentie samengevat.

Bijlage 1 Kaders raad.
Voor de uitwerking van de regionale woonvisie heeft de raad 9 kaders geformuleerd. In dit hoofdstuk vermelden we hoe we daaraan invulling hebben gegeven.

Kader 1.
Probeer extra nieuwbouwcontingent te krijgen van rijk en provincie. Extra contingenten worden met name ingezet voor bijzondere en experimentele woonvormen die in de lokale woonvisie nader worden omschreven.

Een actie van alleen Medemblik achten wij niet kansrijk. In regionaal verband hebben wij aangekaart om als 7 gemeenten gezamenlijk op te trekken. De regionale woonvisie is recent vastgesteld. Met de andere gemeenten is afgesproken dat de bestuurlijke lobby wordt opgestart als de uitvoering goed op gang is.

Kader 2.
De bouw van 70 % van de nieuwbouw in de 4 hoofdkernen is een richtlijn waarvan kan worden afgeweken ten gunste van meer nieuwbouw in onze vele kleine kernen, als daar behoefte blijkt.

Nieuwbouw is mogelijk in alle kernen. Aanvankelijk hadden we geen nieuwbouwplannen voor Hauwert, Twisk en Zwaagdijk-West. Nu gaan we uit van 10 woningen in elk van deze kernen. Belangrijk is dat deze nieuwbouw aanvullend is op het bestaande aanbod. Bescheiden nieuwbouw is hier bedoeld om jongeren en senioren een woonkans te bieden in het eigen dorp. De optiek is het bouwen van woningen voor kleine huishoudens, die geschikt zijn voor uiteenlopende doelgroepen. Zie hoofdstuk 1.

Kader 3.
Zet de nieuwbouw niet op slot met de huidige plannen. Houd ruimte voor ontwikkelingen tussendoor. In alle kernen zijn mogelijkheden voor nieuwbouw. Er is ruimte voor particuliere initiatieven. Met name jongeren en ouderen verdienen in iedere kern een kans om daar te blijven wonen. Daarvoor zijn diverse mogelijkheden.

De ruimte voor ontwikkelingen tussendoor is begrensd door ons nieuwbouwcontingent. We hebben marge voor 75 woningen "tussendoor" (tot en met 2026). Er komen beleidsregels voor deze woningen. Een van de eisen is dat de woningen geschikt zijn voor kleine huishoudens (jongeren en senioren). Zie hoofdstuk 1.

Kader 4.
Geef bij gronduitgifte hoge prioriteit aan uitvoering van nieuwe huur- en koopwoningen welke energieneutraal, gasloos en levensloopbestendig zijn. Belangstellenden worden (pro)actief geïnformeerd over de mogelijkheden die deze voorwaarden bieden.

Gasloos, energieneutraal en levensloopbestendig zijn opgenomen in de criteria voor nieuwbouw. Belangstellenden worden van meet af aan betrokken en krijgen informatie gedurende het hele participatietraject. Zie hoofdstuk 1.

Kader 5.
Onderzoek de mogelijkheden om bestaande woningen duurzaam te maken. Zorg dat in de prestatieafspraken met de woningstichtingen de doelen om duurzaamheid te bereiken worden vastgelegd. Particuliere eigenaren worden daarbij (pro)actief gestimuleerd door de gemeente.

De duurzaamheidsdoelen voor huurwoningen zijn vastgelegd in de prestatieafspraken met de corporaties. De afspraken lopen tot en met 2020. Voor eigenaren van koopwoningen zoeken we aansluiting bij de pilot in Drechterland. Zie hoofdstuk 4.

Kader 6.
Schep, stimuleer en initieer ruimte voor experiment en bijzondere projecten die het imago van Medemblik als woongemeente versterken.

Met kleinschalige experimenten proberen we te ontdekken of er animo is voor andere, nieuwe woonconcepten. We experimenteren rond 6 thema's. Zie hoofdstuk 4.

Kader 7.
Onderzoek de mogelijkheden van welstandsvrij bouwen en de mogelijkheden voor bestemmingsvrij/luw bouwen ondersteund door (verplichte) welstandsrichtlijnen.

We willen meer eigen inbreng voor toekomstige bewoners en minder voorschriften van de gemeente. Deze punten zijn opgenomen in de criteria voor nieuwbouw. Zie hoofdstuk 1. Uiteraard moeten we wel voldoen aan wettelijke voorschriften.

Kader 8.
Presenteer mogelijkheden om mantelzorgwoningen voor iedereen financieel haalbaar te maken.

Binnen de wettelijke regels van het BOR (Besluit Omgevingsrecht) is de plaatsing van tijdelijke mantelzorgwoningen vergunningsvrij mogelijk voor mensen met een medische indicatie. De mantelzorgwoning kan desgewenst worden gefinancierd uit de Blijverslening. Zie hoofdstuk 3.

Kader 9.
Het college presenteert de lokale uitwerking van de woonvisie in het eerste kwartaal 2018 middels een raadsvoorstel.

Het voorstel komt in februari 2018 in de raad.

Bijlage 2 **Overzicht nieuwbouwplannen.**

Peil: 01-01-2017 / 01-01-2018.

Abbekerk.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Gemeentewerf/ ijsbaan	20	20

Andijk.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Singershof	3	2
Fruittuinen	21	8
Mantelhof	78	74
Bangert Zuid	16	16
Gemeentehuis	1	0
Linten	28	28
Hoekweg	5	5
Molenweg	2	2
Kleingouw benzinepomp	3	3
Centrumplan/ Asonia	10	10
Totaal	167	148

Hauwert.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Tuinstraat-West	6	4
Nader te bepalen	10	10
Totaal	16	14

Medemblik.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Graaf Florisplein	20	0
Waterwoningen	2	2
Havenblik	4	1
DEK-velden	83	83
Weeshuis 1	80	80
Kop Nieuwstraat	20	20
Totaal	209	186

Midwoud - Oostwoud.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Tripkouw-Oost	87	87
Heemraad Witweg	2	2
Tripkouw-Oost	14	14
Totaal	103	103

Nibbixwoud.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
SEW-velden	60	60
AH-locatie	5	5
Gymzaal Ganker	3	3
Totaal	68	68

Onderdijk.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Schuitvaerder	44	39

Opperdoes.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Kluiten Zuid	4	3
Zuurkoolfabriek	7	7
Totaal	11	10

Sijbekarspel.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Molenwei Zuid	5	4
Haenstate	2	2
Tuinstraat	6	6
Dr. de Vriesstraat benz.pomp	2	2
Totaal	15	14

Twisk.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Fostedina	7	7
Twiskerland	24	0
Nader te bepalen	10	10
Totaal	41	17

Wervershoof.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Westrand	64	24
Simon Koopmanstraat	1	0
Eiland	10	10
Zeehoekterrein	70	70
Totaal	145	104

Wognum.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Bloesemgaerde	48	36
Boogerd	43	43
Hiëronymusschool	26	0
Dirk Veermanhof	40	0
Eendragt	8	8
Bloesemgaerde Noord	25	25
Politiebureau	12	12
Totaal	202	124

Zwaagdijk-Oost.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Gracht West	74	74

Zwaagdijk-West.

Locatie	Aantal woningen	
	2017	2018
Nader te bepalen	10	10
Totaal generaal	1.125	931

Bijlage VII

Bijlage VIII

Vanwege oprenting van het saldo dient de verliesvoorziening met € 37.000 te worden opgehoogd.

Bloesemgaerde Noord

Voor Bloesemgaerde-Noord worden de budgetten, zoals opgenomen in het MPG, toereikend geschat. De verwachte opbrengsten zijn gestegen. Onderhandelingen hebben geleid tot een hogere grondprijs voor sociale huur boven de aftoppingsgrens. De planning loopt voorspoediger dan waar rekening mee gehouden is in het MPG. Een deel van de kosten voor het bouwrijp maken zullen al in 2024 worden gemaakt in plaats van 2025. Daarnaast zullen de kosten voor kunstwerken naar verwachting in 2025 worden gemaakt in plaats van 2026. In het gedeelte van het plangebied waar de sociale huurwoningen gerealiseerd gaan worden kan de bouw eerder starten en daarom zullen deze opbrengsten in 2024 al worden gerealiseerd. De resterende opbrengsten zullen, net als met het MPG, in 2025 worden gerealiseerd.

De lagere kostenstijging en rentekosten als gevolg van de naar voren geschoven planning in combinatie met de nieuwe rente hebben geleid tot een saldoverbetering met € 70.000 van € 575.000 naar € 645.000 Verwacht wordt dat er in 2025 € 415.000 aan winst kan worden genomen.

Voor Bloesemgaerde-Noord wordt momenteel onderzocht of het programma nog kan worden aangepast, zodat het mijn er lijn komt met de Woonvisie. Eventuele besluitvorming hierover wordt aan de raad voorgelegd.

De Tegel

In de grondexploitatie van De Tegel is niets gewijzigd ten opzichte van het MPG. Momenteel wordt er gewerkt aan een schetsontwerp voor het plan. Op basis van de uitwerking hiervan zal de grondexploitatie volledig worden herzien. Hierover wordt neemt de raad te zijner tijd een besluit. Het saldo van de grondexploitatie wijzigt als gevolg van de nieuwe renteparameters van € 2,91 mln. naar € 2,97 mln. Aangezien er nog geen opbrengsten worden gerealiseerd in 2025, wordt er nog geen winst genomen.

De Linten

Grondexploitatie De Linten is gewijzigd ten opzichte van het MPG. De wijziging houdt verband met de verhuur van een van de kavels ten behoeve van de realisatie van flexwoningen. De kavel wordt 10 jaar verhuurd en daarna schoon en bouwrijp opgeleverd. De kosten voor bouwrijpmaken zijn ten laste gebracht van de grondexploitatie. De inkomsten uit de grondverhuur worden als opbrengst in de grondexploitatie geboekt. Permanente woningbouw zal op deze kavel niet eerder dan in 2035 worden gerealiseerd. Daarom is planafsluiting voorzien in 2036, en niet in 2026 zoals bij het MPG was voorzien. Het bouwprogramma van de permanente woningbouw is aangepast en daardoor voldoet de grondexploitatie aan de Woonvisie. Ten opzichte van het MPG worden in 2025 minder kosten verwacht, doordat de kavel met de tijdelijke flexwoningen niet bouwrijp gemaakt wordt. Het saldo van de grondexploitatie is door bovenstaande wijzigingen met ruim € 60.000 verbeterd. Gezien het geringe positieve planresultaat en de lange looptijd wordt er geen tussentijdse winstneming verwacht tot einde project.

Asonia (I)

De grondexploitatie voor Asonia (I) is conform de uitgangspunten van het MPG opgenomen in de begroting. Voor Asonia (I) wordt er gewerkt aan een aangepast plan.. De uitkomsten hiervan zullen op een later moment inzichtelijk worden gemaakt en aan de raad worden aangeboden. Naar verwachting kan er in 2025 € 237.000 aan winst worden genomen.

Bijlage VIII

GEMEENTE
Medemblik

Beantwoording vragen raadsleden

Nummer	DOC-24-898057
Zaaknummer	Z-23-482394
Datum waarop de vraag is gesteld:	24 september 2024
Fractie:	VVD
Raadslid:	T.M.M. Beerepoot
Afdeling	
Onderwerp	Raadsvragen Bloesemgaerde-Noord
Portefeuillehouder	
Termijn beantwoording is 30 dagen	

Inleiding

1. Is het college voornemens om af te wijken van de, in het onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplan, opgenomen aantallen en onderverdeling van de woningen ?

antwoord Nee

2. In aanvulling hierop; is het college voornemens om het resultaat van het eerder zorgvuldig uitgevoerde participatietraject terzijde te schuiven en zo ja; is er dan nog wel sprake van een betrouwbare overheid?

Antwoord Niet van toepassing, zie antwoord op vraag 1.

3. Kan het college een unaniem aangenomen raadsvoorstel en een eerder aangenomen kaderstellend besluit, zonder overleg met de raad, terzijde schuiven?

Antwoord Het college voert werkzaamheden uit binnen de door de raad vastgestelde kaders van het bestemmingsplan.

4. Verliezen, bij de vaststelling van een nieuw afwegingskader en een nieuwe visie, alle reeds onherroepelijk aangenomen bestemmingsplannen en eerder aangenomen kader-stellende besluiten haar geldigheid?

Antwoord Nee.

5. Zo ja; had de raad hier niet nadrukkelijk door het college op gewezen moeten worden?

Antwoord Niet van toepassing, zie antwoord vraag 4.

6. Volgens het Didam arrest moet u de grond voor Bloesemgaerde-Noord aan alle gegadigden te koop aanbieden. Heeft u de grond inmiddels in de markt gezet en zo neen; wanneer bent u van plan om dit te gaan doen?

Antwoord Voor de woningen die ontwikkeld gaan worden door De Woonschakel geldt dat hiervoor een voornemen tot verkoop is gepubliceerd conform het Didam-arrest.

De overige grond is nog niet in de markt gezet, het proces om de documenten gereed te maken is in volle gang en wordt naar verwachting nog dit jaar op de markt gezet.

7. Uit het bovenstaande blijkt dat het ontwikkelen van Bloesemgaerde-Noord inmiddels 3 jaar vertraging opgelopen heeft. Dit leidt tot grote onrust/ontevredenheid onder omwonenden en woningzoekenden en in dit verband willen wij graag van u weten hoe het mogelijk is dat dit traject zoveel vertraging opgelopen heeft.

antwoord

De vertraging heeft verschillende oorzaken, waarbij de voornaamste een procedure bij de Raad van State is, die door verschillende omwonenden juist is aangespannen. Hierdoor is het in 2022 vastgestelde bestemmingsplan pas in 2024 onherroepelijk geworden. Gedurende deze tijd zijn er weinig werkzaamheden verricht, vanwege de planologische status van het plan.

Bijlage IX

Wognum, 29 november 2024

PERSBERICHT

Koop gesloten huurwoningen Bloesemgaerde-Noord

De gemeente Medemblik en De Woonschakel hebben overeenstemming bereikt over de verkoop van grond bedoeld voor 22 (sociale) huurwoningen in plan Bloesemgaerde-Noord. Op 28 november zijn de handtekeningen gezet onder de koopovereenkomst.

Het plan Bloesemgaerde-Noord omvat in totaal 50 woningen, aan de noordwestelijke rand van Wognum. Van de huurwoningen bevinden zich er 14 in het sociale huursegment en acht in het middeldure huursegment. De gemeente Medemblik zorgt ervoor dat de grond bouwrijp wordt opgeleverd. De verwachting is dat er in 2025 gestart kan worden met bouwen.

Wethouder Jeroen Broeders: "Hiermee is weer een behoorlijke stap gezet op het terrein van één van de belangrijkste doelen van de gemeente Medemblik: het bouwen van betaalbare woningen. Onze woningcorporaties zijn daarvoor, zoals hier maar weer blijkt, een hele belangrijke partner."

Naast huurwoningen worden er zeven betaalbare koopwoningen (ruim onder vier ton) en 21 vrije sector koopwoningen gerealiseerd. De voorbereiding voor aanbesteding hiervan loopt.

Noot voor de redactie
Bijgaande foto is rechten vrij te gebruiken
Links: wethouder Jeroen Broeders, rechts Albert Gieling, directeur Woonschakel
Meer informatie bij: Annette Wammes, team Communicatie via 06-53588747 of communicatie@medemblik.nl.