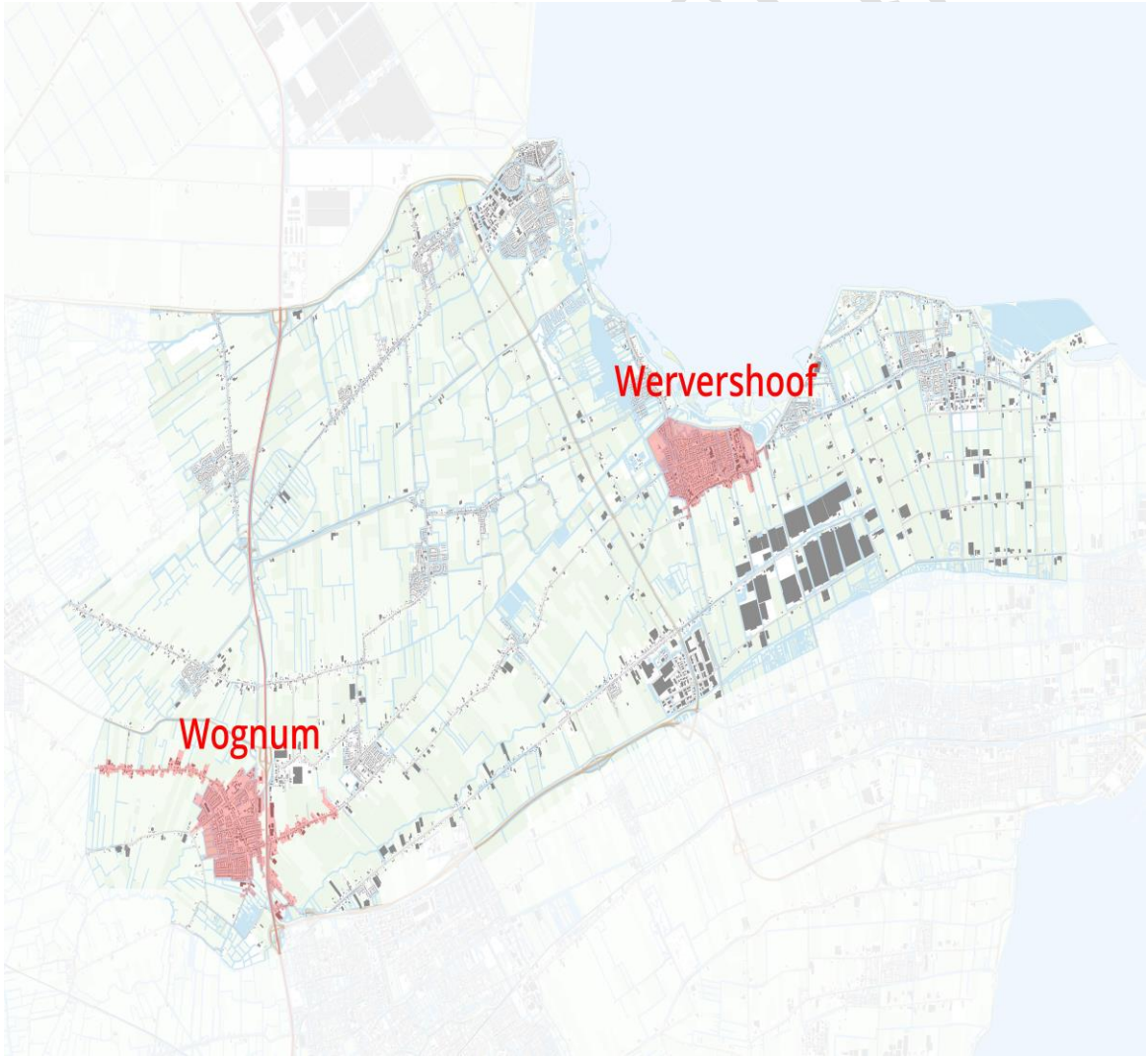
RUIMTELIJKE VERKENNING WERVERSHOOF EN WOGNUM

23 DECEMBER 2021



BUREAU STEDELIJKE PLANNING

VERTROUWELIJK

RUIMTELIJKE VERKENNING WERVERSHOOF EN WOGNUM

23 DECEMBER 2021

VERTROUWELIJK

Status:
Eindrapport

Datum:
23 december 2021

Een product van:
Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Wonen
Annemarie van Hees MSc
Erik Overgaag MSc BBE
Drs. Jan Nico Wigboldus

Voor meer informatie: Drs. Jan Nico Wigboldus, jnw@stedplan.nl

In opdracht van:
gemeente Medemblik



VERTROUWELIJK

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210133
Referentie: 20210133_Medemblik kernen toekomstverkenning_231221

INLEIDING 7

1 URGENTIE UITBREIDING WERVERSHOOF EN WOGNUM 8

2 MOGELIJKHEDEN ZOEKLOCATIES WONINGBOUW 10

2.1 HISTORIE ONTWIKKELING WERVERSHOOF

2.2 ZOEKLOCATIES WONINGBOUW WERVERSHOOF

2.3 HISTORIE ONTWIKKELINGEN WOGNUM

2.4 ZOEKLOCATIES WONINGBOUW WOGNUM

3 AFWEGING EN PRIORITERING ZOEKLOCATIES WONINGBOUW 16

BIJLAGE 1 TOETSING HARDE BEPERKINGEN

BIJLAGE 2 VERANTWOORDING BEOORDELING

BIJLAGE 3 BEOORDELING LOCATIES

WERVERSHOOF NOORD

WERVERSHOOF ZUID

WOGNUM WEST

WOGNUM NOORD

WOGNUM ZUID OOST

VERTROUWELIJK

VERTROUWELIJK

INLEIDING

De woningbouwlocaties raken op in de gemeente Medemblik. De woningbehoefte voor de komende periode kan niet meer énkel binnenstedelijk worden ingepast. Medemblik zal in de komende periode op zoek gaan naar mogelijke uitbreidingslocaties, dat is noodzakelijk om ook na 2024 te beschikken over voldoende nieuwe woningbouwlocaties aan de randen van de kernen.

De gemeente Medemblik heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd om een ruimtelijke verkenning van zoeklocaties voor woningbouw in de kernen Wervershoof en Wognum. Hier is de urgentie het hoogst. Met de verkenning kan de gemeente Medemblik de volgende stap zetten in het proces naar de uitbreiding van Wervershoof en Wognum, met behoud van de ruimtelijke identiteit van de kernen.

In dit rapport leest u het resultaat van de ruimtelijke verkenning van zoeklocaties voor de kernen Wognum en Wervershoof. Aan bod komen:
1. Urgentie uitbreiding Wognum en Wervershoof
2. Mogelijke zoeklocaties voor woningbouw in Wognum en Wervershoof
3. Prioritering van de zoeklocaties voor woningbouw

AANPAK >>

We onderstrepen de urgentie voor gemeente Medemblik om in de komende periode op zoek te gaan naar mogelijke zoeklocaties voor woningbouw. Dit doen we op basis van de woningvraag en de huidige plancapaciteit.
Vanuit harde beperkingen, zoals bijvoorbeeld het Bijzonder Provinciaal Landschap verkennen we de mogelijkheden voor zoeklocaties rondom Wognum en Wervershoof. De harde beperkingen zijn opgenomen in bijlage 1. Vanuit deze ruimtelijke verkenning ontstaan mogelijke zoeklocaties voor woningbouw. Deze zoeklocaties zijn aan de hand van een multicriteria-analyse (MCA) beoordeeld. De verantwoording en de beoordeling is opgenomen in bijlage 2 en 3. Aan de hand van de beoordeling is er een prioritering gemaakt van de meest kansrijke locaties voor de kernen Wognum en Wervershoof.

VERTROUWELIJK

1 URGENTIE UITBREIDING WERVERSHOOF EN WOGNUM

In dit hoofdstuk zoomen we in op de benodigde uitbreidingsruimte voor de gemeente Medemblik, waar de kernen Wervershoof en Wognum deel van uitmaken.

VERTREKSITUATIE >>

De grote woningbouwlocaties raken op in de gemeente Medemblik. De woningbehoefte voor de komende periode kan niet meer alléén binnenstedelijk worden ingepast. De gemeente Medemblik moet actief handelen om ook na 2024 te beschikken over voldoende woningbouwlocaties aan de randen van kernen. Dit is noodzakelijk om te voldoen aan de hoge woningvraag in Medemblik en de regio Westfriesland. Voor de kernen Wervershoof en Wognum is dit het meest urgent.

UITBREIDINGSRUIMTE >>

De regio Westfriesland heeft de ambitie om tot 2030 jaarlijks minimaal 900 woningen op te leveren. De Westfriese ambitie van minimaal 900 woningen per jaar opleveren is gebaseerd op bouwen voor de behoefte, het huidige woningtekort en als overloopgebied dienen voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Het uitgangspunt is dat de Westfriese gemeenten hoofdzakelijk bouwen voor eigen behoefte. Woningbouwprojecten die de eigen behoefte overschrijden, moeten regionaal worden afgestemd.

Op dit moment bestaat de harde en zachte plancapaciteit uit 1.118 woningen, waarvan 815 zachte plannen. Van de woningen opgenomen in zachte plannen is niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. In de zachte plancapaciteit zijn drie locaties in Wervershoof en één in Wognum opgenomen (Tabel 1).

KERN	LOCATIE
Wervershoof	Zeehoekterrein (80 woningen)
	De Tegel (130 woningen)
	Tennisvelden de Kaag (30 woningen)
Wognum	Bloesemgaerde Noord (50 woningen)

TABEL 1 ZACHTE PLANLOCATIES IN WERVERSHOOF EN WOGNUM
Bron: Kwantitatieve woningbouwprogrammering West Friesland, 2021

VERTROUWELIJK

Naast de huidige plancapaciteit zijn voor de kernen Wervershoof, Wognum, Medemblik en Andijk nieuwe zoeklocaties opgenomen voor in totaal 1.100 woningen. In Wervershoof is ruimte gereserveerd voor 200 woningen en Wognum 500 woningen. Deze aantallen zijn een schatting, maar vertegenwoordigen wel een aandeel van de kwantitatieve woningbouwprogrammering die door de gemeente Medemblik is aangeleverd voor de regio Westfriesland.

De bestaande zachte locaties (Tabel 1) nemen we mee in de kaart met mogelijke zoeklocaties voor woningbouw op basis van de harde beperkingen. Belangrijk is dat de huidige zachte plannen niet ter discussie staan in dit rapport. Het rapport richt zich enkel op aanvullende zoeklocaties voor woningbouw. Wanneer deze zachte locaties niet worden ontwikkeld, is het van belang hier rekening mee te houden in de aantallen bij de nieuwe zoeklocaties in Wognum en Wervershoof.

URGENTIE VAN DE UITBREIDING

De woningbehoefte in de regio Westfriesland is de komende jaren hoog. Daarnaast is de regio Westfriesland een overloopregio van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). De plancapaciteit van de gemeente Medemblik is niet toereikend genoeg om aan de vraag te voldoen. Er is behoefte aan nieuwe zoeklocaties voor Wognum en Wervershoof voor in totaal 700 woningen. Hierdoor is uitbreiding van de kernen noodzakelijk. Ook vanuit de noodzaak om de kernen leefbaar te houden en het voorkomen van wegtrekkende jongeren door niet passend en beschikbaar aanbod. De uitbreiding biedt mogelijkheden om een complementair woningaanbod te creëren en de doorstroming op gang te brengen. Ook is het belangrijk voor het behoud van de identiteit van de kernen.



LUCHTFOTO WERVERSHOOF
Bron: Re max

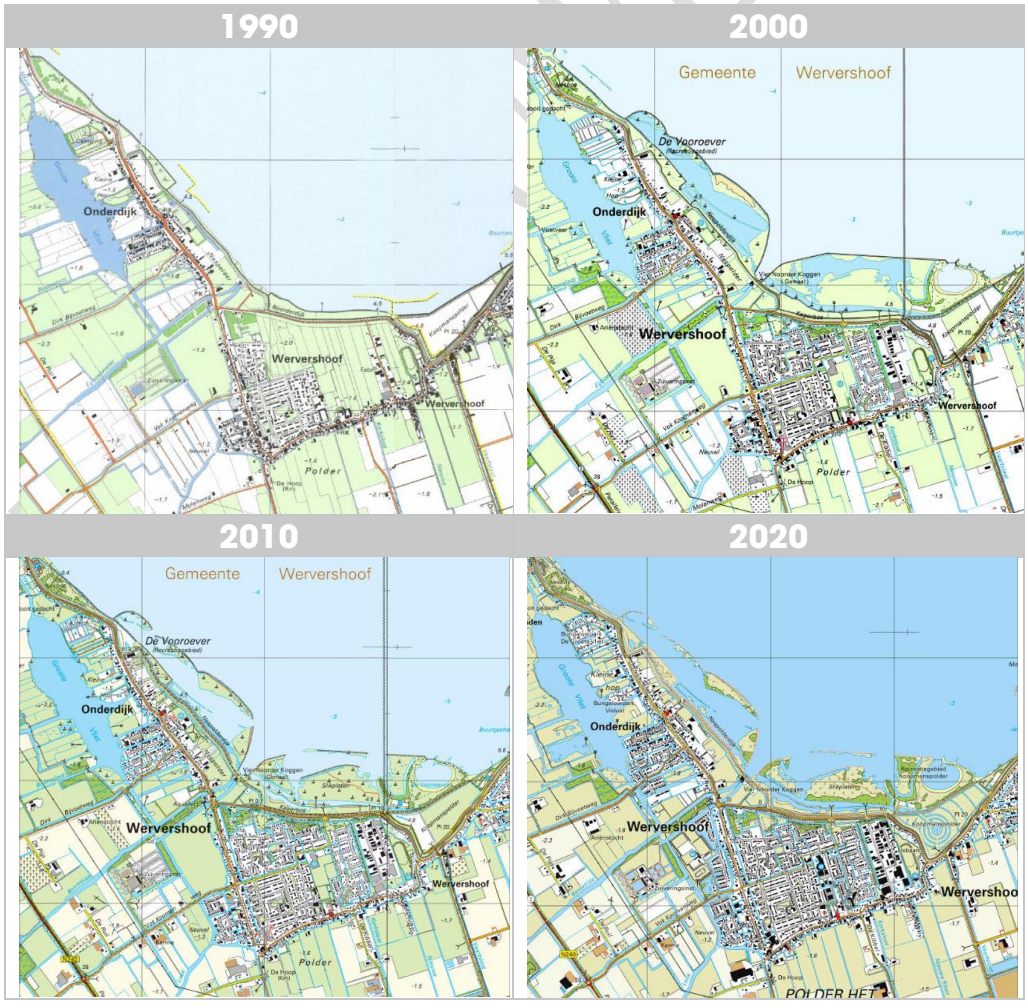
CONCEPT

2 MOGELIJKHEDEN ZOEKLOCATIES WONINGBOUW

In dit hoofdstuk verkennen we de mogelijkheden voor nieuwe zoeklocaties voor woningbouw aan de randen van de bebouwde kom van Wervershoof en de bebouwde kom van Wognum. Allereerst zoomen we in op de historie van beide kernen en vervolgens brengen we aan de hand van harde beperkingen de mogelijkheden van zoeklocaties voor woningbouw in beeld. De lijst van de harde beperkingen waarop getoetst is, is opgenomen in Bijlage 1.

2.1 HISTORIE ONTWIKKELING WERVERSHOOF

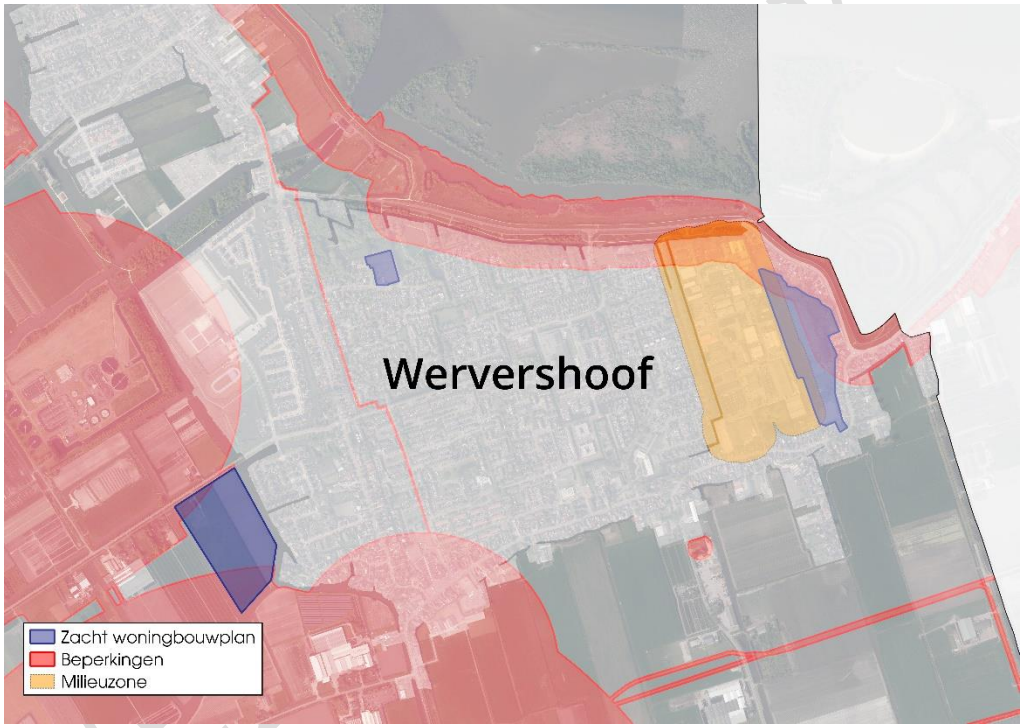
In de afgelopen 30 jaar is Wervershoof met name richting het noordoosten uitgebreid. In de laatste tien jaar heeft ook aan de westzijde uitbreiding plaatsgevonden (Figuur 1).



FIGUUR 1 HISTORIE WERVERSHOOF, 1990 – 2020
Bron: Kadaster Topotijdreis

2.2 ZOEKLOCATIES WONINGBOUW WERVERSHOOF

De bebouwde kom van Wervershoof wordt aan de noordzijde en noordoostzijde begrensd door de Kagerdijk waarachter het IJsselmeer ligt (een vogelrichtlijngebied en niet-stikstofgevoelig Natura2000-gebied). Aan de zuidzijde wordt de kern begrensd door het bebouwinglint langs de Dorpsstraat. Aan de westzijde en noordwestzijde wordt Wervershoof begrensd door waterlopen (Narre Vliet). Het zachte woningbouwplan De Tegel is gesitueerd aan de westzijde van Wervershoof. Het zachte woningbouwplan Tennisvelden De Kaag ligt binnenstedelijk. Het Zeehoekterrein in het oosten ligt achter het bestaande bedrijventerrein. De beperkingen in Wervershoof zijn weergegeven in het rood in Figuur 2. Milieuzones zijn weergegeven in het oranje.



FIGUUR 2 BEPERKINGEN WERVERSHOOF
Bron: Bureau Stedelijke Planning

De harde beperkingen vanuit de inventarisatie voor Wervershoof:

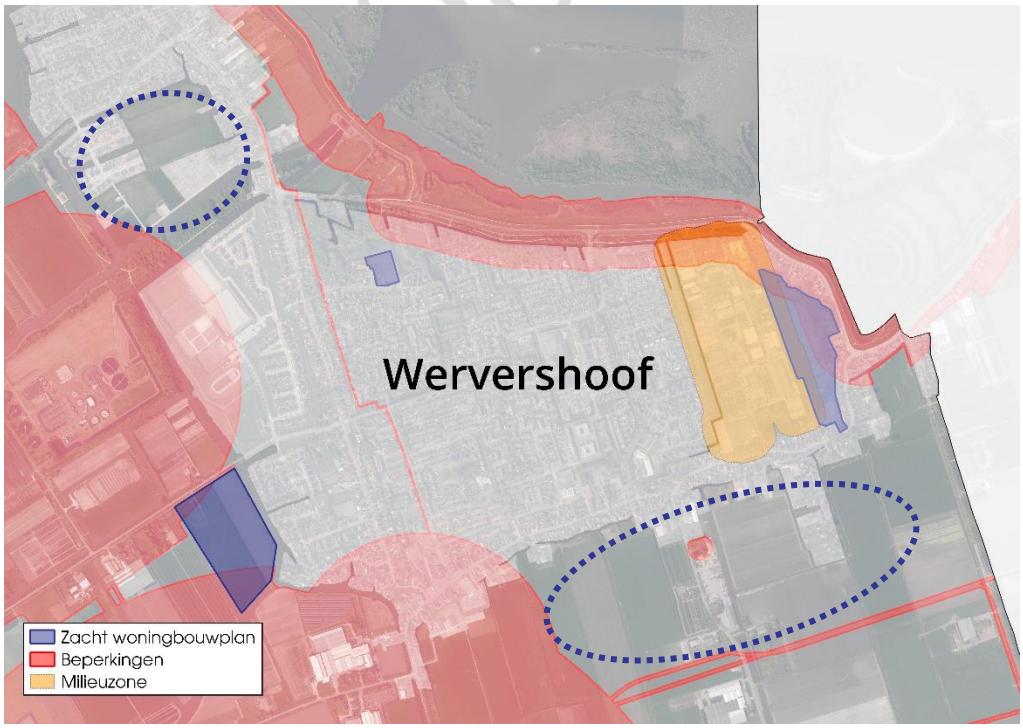
- Langs de Kaagdijk bevindt zich een vrijwaringszone die mede is bestemd voor de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering. Op deze gronden mogen geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd.
- Net buiten de bebouwde kom ligt aan de westzijde een rioolwaterzuivering. Om de rioolwaterzuivering bevindt zich een geurzone waarbinnen slechts gebouwd mag worden indien de geurbelasting van de objecten niet hoger zal zijn dan de grenswaarden. Eveneens ligt er een geluidzone rond de rioolwaterzuivering waar slechts gebouwd mag worden als de

geluidsbelasting van de gevel van het object niet hoger zal zijn dan de geldende grenswaarde.

- Ten zuidwesten van het gebied ligt een eendenkooi. Om te voorkomen dat de rust in het gebied rondom een eendenkooi wordt verstoord geldt het recht van afpaling. Binnen deze vrijwaringszone mogen geen activiteiten plaatsvinden of bouwwerken opgericht worden voor activiteiten die de rust kunnen verstoren.
- Ten zuiden van het gebied ter hoogte van het centrum bevindt zich een molen. Om de windvang van de molen te waarborgen, geldt rondom de molen een molenbiotoop. Binnen 400 meter van de molen gelden beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte.
- Ter plaatse van rioolleidingen en hoogspanningsverbindingen mogen geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd.
- Op het bedrijventerrein Nijverheidsweg geldt een maximale milieucategorie van 3.1. Vanaf dit terrein geldt daarom een richtafstand van 50 meter tot een woonwijk (VNG, 2021).

ZOEKRICHTINGEN WERVERSHOOF

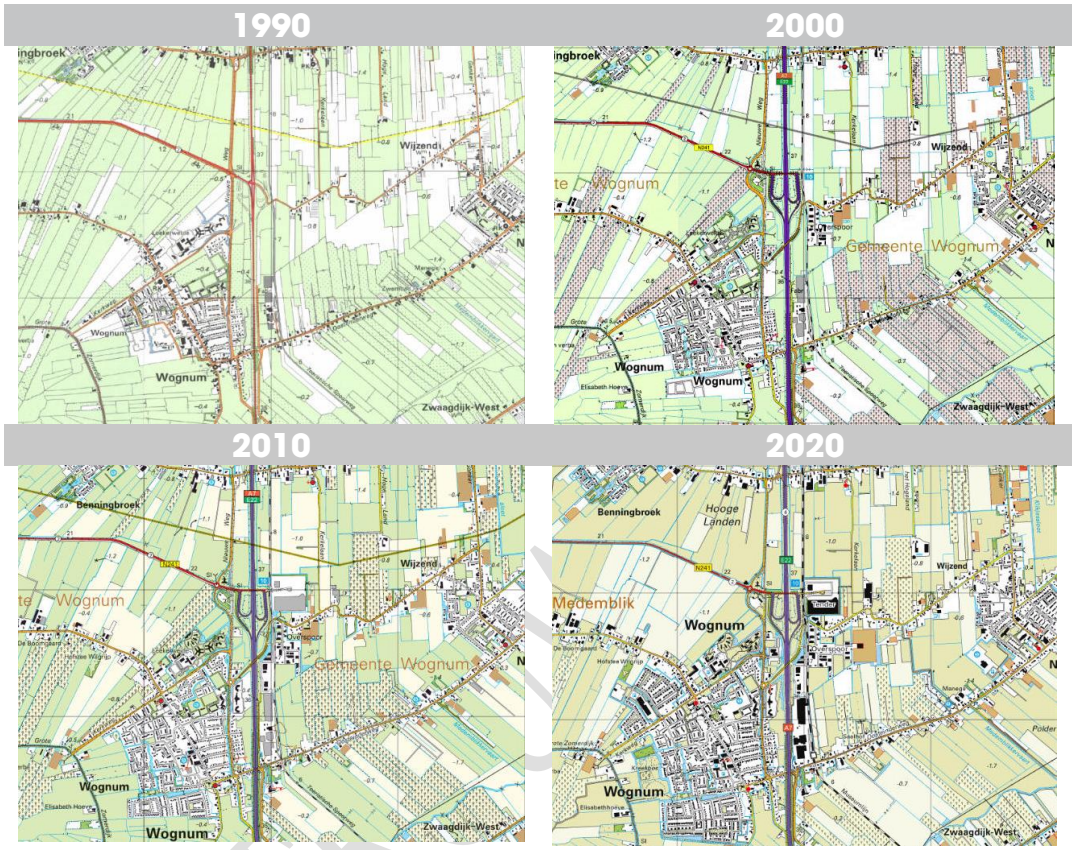
Zoekrichtingen voor woningbouw zien we in aansluiting op de bestaande bebouwing aan de zuidzijde van de Dorpsstraat (Figuur 3). Aan de noordzijde van het kanaal de Boxweide zien we mogelijkheden in aansluiting op de bestaande bebouwing rond Onderdijk (Schuitvaerder).



FIGUUR 3 ZOEKLOCATIES WERVERSHOOF
Bron: Bureau Stedelijke Planning

2.3 HISTORIE ONTWIKKELINGEN WOGNUM

In de afgelopen 30 jaar is Wognum met name richting het noorden en zuiden uitgebreid (Figuur 4). De lintbebouwing rondom de kern is behouden.

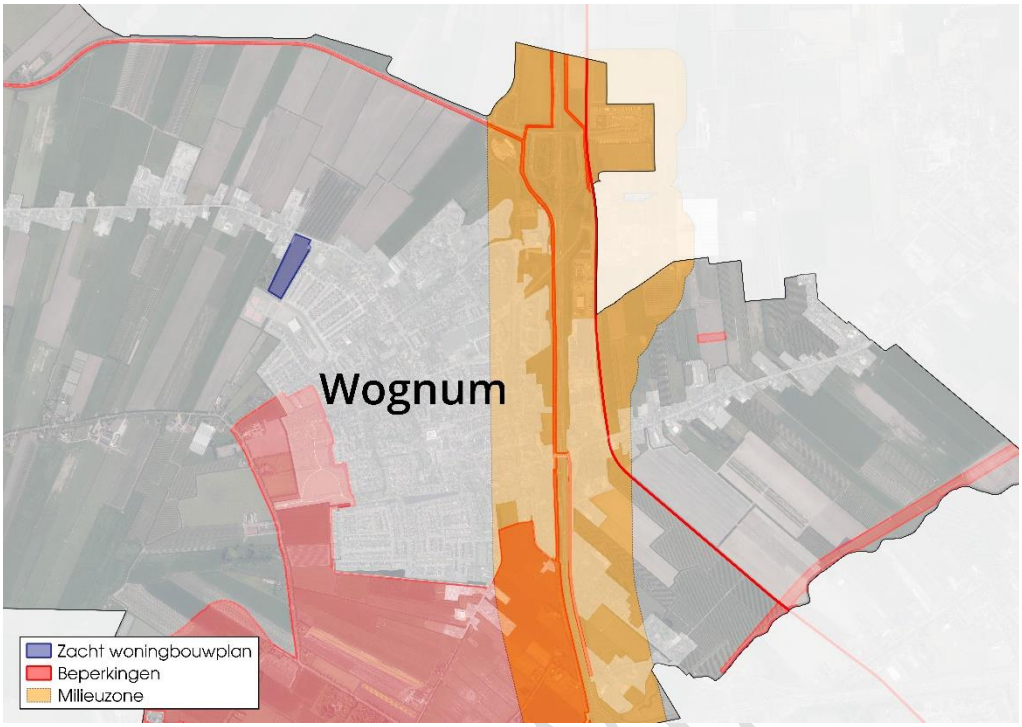


FIGUUR 4 HISTORIE WOGNUM, 1990 – 2020
Bron: Kadaster Topotijdreis

2.4 ZOEKLOCATIES WONINGBOUW WOGNUM

De bebouwde kom van Wognum wordt aan de oostkant begrensd door de snelweg A7 met parallel daaraan een waterleiding en een hoogspanningsverbinding. Aan de noord-, west- en zuidzijde gaat de bebouwde kom van Wognum over in polderlandschap. Aan de zuid- en zuidwestkant maakt dit polderlandschap deel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap en weidevogelleefgebied Opmeer-Wognum. Het zachte woningbouwplan Bloesemgaerde Noord (50 woningen) is gesitueerd aan de noordwestzijde van Wognum, in het blauw. De beperkingen in Wognum zijn weergegeven in het rood in Figuur 5. Milieuzones zijn weergegeven in het oranje.

VERKORT



FIGUUR 5 HARDE BEPERKINGEN NIEUWE WONINGBOUWLOCATIES WOGNUM
Bron: Bureau Stedelijke Planning

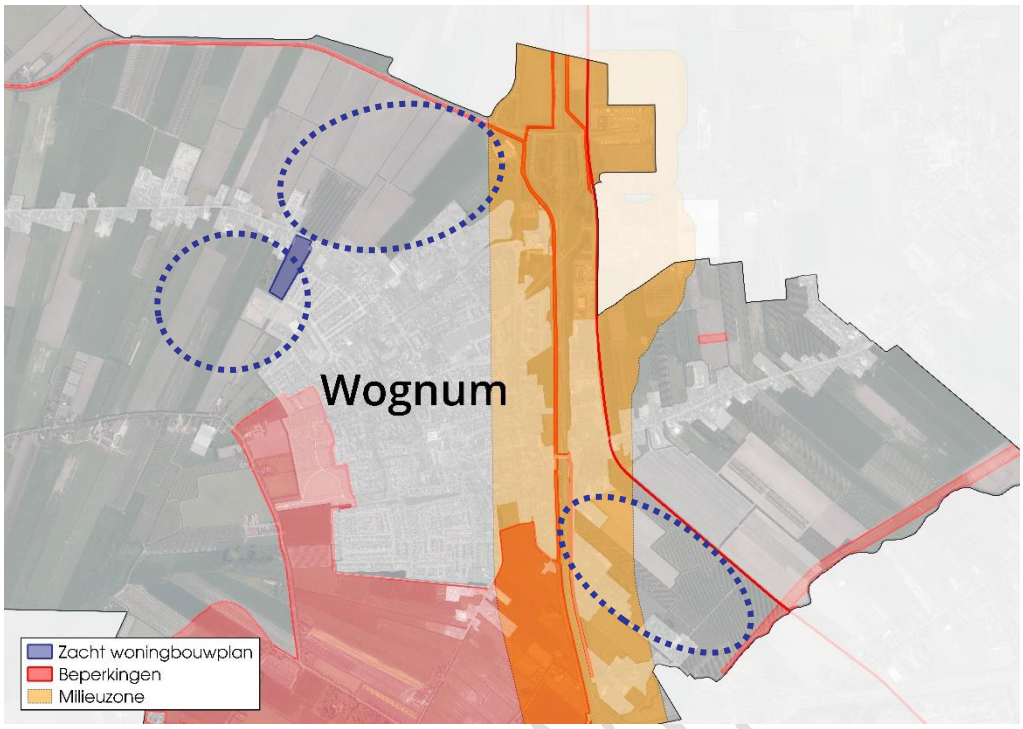
De harde beperkingen vanuit de inventarisatie voor Wognum:

- Binnen het Bijzonder Provinciaal Landschap is alleen kleinschalige woningbouw (tot 11 woningen) mogelijk. Grootschaligere ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als het van groot openbaar belang is en aangetoond kan worden dat er geen andere mogelijkheden zijn.
- Ter plaatse van waterleidingen en hoogspanningsverbindingen mogen geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd.
- Langs de snelweg wordt aangeraden vanwege geluidshinder en luchtkwaliteit geen gevoelige bestemmingen of woningen binnen 300 meter te realiseren (GGD, 2021). Ten oosten van de snelweg liggen bedrijventerreinen Westerspoor, Overspoor en Tender. Hier zijn ook bedrijven uit milieucategorie 4.2 gevestigd. De richtafstand van deze functies tot een woonwijk is 300 meter.

ZOEKRICHTINGEN WOGNUM

Vanuit de harde beperkingen zijn drie zoekrichtingen geselecteerd, aansluitend op de bebouwde kom van Wognum (Figuur 6). De westkant sluit aan op de zachte woningbouwlocatie Bloesemgaerde en de noordkant sluit aan op de bestaande kom. Aan de andere zijde van de A7 is de zoekrichtingen voor woningbouw mogelijk aan de zuidoostkant die aansluit op de bebouwde kom van Zwaag (gemeente Hoorn) aan de andere zijde van de Westfrisiaweg.

VERKOUW



FIGUUR 6 ZOEKLOCATIES WOGNUM
Bron: Bureau Stedelijke Planning

VERTROUWE

3 AFWEGING EN PRIORITERING ZOEKLOCATIES WONINGBOUW

In dit hoofdstuk komt de afweging en prioritering van de verschillende uitbreidingsrichtingen aan bod.

MULTICRITERIA-ANALYSE ZOEKLOCATIES WOGNUM EN WERVERSHOOF

Aan de hand van criteria wegen we de zestal mogelijke zoeklocaties voor woningbouw af (Tabel 2). De vijf criteria zijn op basis van relevantie voor kansrijke woningbouwlocaties samengesteld:

1. **Omvang**: Hoe groter de zoeklocatie en het mogelijk woningaantal, des te gunstiger de score.
2. **Infrastructuur auto**: Beoordeling of (1) het voor auto's ontsloten is via een uitvalsweg richting provinciale /snelwegen en richting het centrum en (2) of de bestaande infrastructuur geschikt en veilig is om grote verkeersstromen af te wikkelen.
3. **Infrastructuur openbaar vervoer:** Beoordeling of het goed bereikbaar is met het openbaar vervoer vanaf station Hoorn, op basis van de frequentie van het aantal bussen per uur.
4. **Aansluiting op stedenbouwkundige structuur van de bestaande kern:** Beoordeling of de locatie aansluit op de huidige stedenbouwkundige structuur van de kern.
5. **Nabijheid van voorzieningen:** Beoordeling van de nabijheid van dagelijkse voorzieningen op basis van de afstand tot deze voorzieningen.

De verantwoording van de criteria is opgenomen in bijlage 2. De beoordelingen van de mogelijke uitbreidingsrichtingen zijn opgenomen in bijlage 3.

	Wervershoof		Wognum		
	noord	zuid	west	noord	zuid oost
Omvang	+ +	+ +	+ +	+ +	+ +
Infrastructuur auto	0	+ +	0	+	+ +
Infrastructuur OV	0	+ +	+ +	+ +	+ +
Aansluiting stedenbouwkundige structuur kernen	+ +	0	+	+	-
Nabijheid van voorzieningen	-	+ +	+	0	+
Weging	0	+ / ++	+	+	+
aantal punten	(3)	(8)	(6)	(6)	(6)

TABEL 2 AFWEGING UITBREIDINGSRICHTINGEN
Bron: Bureau Stedelijke Planning

VERTROUWELIJK

In aanvulling op de multicriteria-analyse is een aantal nuances noodzakelijk vanuit lokale kennis en aandachtspunten. Deze zijn niet direct cijfermatig te onderbouwen maar wel van belang in de uiteindelijke weging. Hieronder staan de belangrijkste opgenomen.

Nuances na afweging MCA			Eindoordeel
Wervershoof	Noord	Het is gelegen nabij verschillende sportverenigingen. Op basis hiervan schatten wij de kansrijkheid van Wervershoof hoger in.	+
	Zuid	Geen aanvullingen	+ / + +
Wognum	West	Sluit aan op woningbouwplan Bloesemgaerde. Het is wenselijk om vanuit stedenbouwkundig perspectief de lintbebouwing in stand te houden.	+
	Noord	Ontsluiting via de noordzijde is lastig, hiervoor zijn hoge investeringen noodzakelijk. Deze zijn bepalend voor eventuele ontwikkelingen.	+
	Zuid – oost	Het is gewenst om de eenheid van de kern Wognum in stand te houden om de identiteit van de kern te behouden. Daarnaast vormt de snelweg een grote barrière. De route richting het centrum is niet kindvriendelijk. Op basis hiervan schatten wij de mate van kansrijkheid minder hoog in.	0

TABEL 3 NUANCE OP MCA
Bron: Bureau Stedelijke Planning

VERTROUWELIJK

Zoeklocaties Wervershoof

- De zoeklocatie noord is kansrijk. Noord scoort matig op de bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer. De ontwikkeling zal in aansluiting op de bestaande woonwijk (Schuitvaerder) voor extra verkeersbewegingen zorgen. Er rijdt een buurtbus, maar deze rijdt niet 's avonds en op zondag. De nabijheid van de voorzieningen is matig. De supermarkt, huisartsenpraktijk en dagelijkse voorzieningen liggen op minimaal 2,5 km afstand. Enkel de basisschool ligt op 1,1 km afstand en ligt onder het gemiddelde van Medemblik. Daarentegen liggen verschillende sportverengingen nabij. De aansluiting op de stedenbouwkundige structuur is zeer goed. De wijk kan op dezelfde wijze aansluiten op de al bestaande structuur in combinatie met het water. Er liggen verschillende initiatieven voor de ontwikkeling van deze locatie. Dit maakt de kansrijkheid groter.

- In Wervershoof is de zoeklocatie zuid het meest kansrijk. Met name de bereikbaarheid met de auto, openbaar vervoer en de nabijheid van de voorzieningen is hoog. Zoeklocatie zuid is via De Kibbel, Nieuwe Dijk en Zwaagdijk ontsloten richting de N240. Ook ligt zuid in de nabijheid van de Dorpsstraat waardoor het centrum goed te bereiken is. Daarnaast rijden er twee bussen per uur van/naar station Hoorn. Daarnaast is de locatie omvangrijk en biedt daarmee de potentie voor een fors aantal woningen. Langs deze lijn is de Wervershoof de laatste jaren niet uitgebreid. Nieuwe stedenbouwkundige aansluiting met de kern is noodzakelijk.

Prioritering Wervershoof

Vanuit de afweging naar zoeklocaties voor woningbouw is in Wervershoof de richting **zuid** het meest kansrijk. Ook Wervershoof **noord** is kansrijk om op termijn te realiseren. In de kadastrale kaart zijn de verschillende eigendommen van de richting zuid te zien (Figuur 7). De volgende stap is de eigendomssituatie van de locatie in beeld brengen.



FIGUUR 7 UITBREIDINGSRICHTING WERVERSHOOF-ZUID
Bron: Gemeente Medemblik

Zoeklocaties Wognum

- De zoeklocatie west is kansrijk. De locatie is omvangrijk en biedt daarmee de potentie voor een fors aantal woningen. West heeft een gemiddelde bereikbaarheid met de auto. De A7 en den N241 liggen op enige afstand en daarnaast zal de ontwikkeling in aansluiting op de bestaande woonwijk (Bloesemgaerde) voor extra verkeersbewegingen zorgen op de al bestaande infrastructuur. Ingrepen in de infrastructuur zijn noodzakelijk. De bereikbaarheid van het openbaar vervoer is goed. Er gaan twee bussen per uur van/naar station Hoorn. De nabijheid van de voorzieningen is goed. De supermarkt, dagelijkse voorzieningen en de basisschool liggen op of onder

het gemiddelde van Medemblik. De dagelijkse voorzieningen in Wognum zijn gesitueerd in het zuiden van de kern.

- De zoeklocatie noord is naast Wognum west ook kansrijk. De locatie is omvangrijk en biedt daarmee de potentie voor een fors aantal woningen. Noord heeft een goede bereikbaarheid met de auto en is regionaal ontsloten via de N241 en de A7. Er hoeft geen extra verkeer van en naar de woningen door bestaande woonwijken. De locatie sluit aan bij de uitbreidingsrichting van de afgelopen jaren en er kan worden aangesloten op de huidige structuur van de kern. De nabijheid van de voorzieningen is redelijk. De afstand tot de supermarkt en dagelijkse voorzieningen liggen op of onder het gemiddelde van Medemblik. Hiervoor is een ontsluiting via de zuidzijde noodzakelijk. De ontwikkelingen rondom de provinciale weg ten noorden van het gebied zijn bepalend voor eventuele ontwikkelingen in het zoekgebied.

- De uitbreidingsrichting zuidoost is de minst kansrijke locatie in Wognum. Zuidoost heeft een goede bereikbaarheid met de auto en het openbaar vervoer. De locatie is ontsloten via de Hoornseweg en nabij de N307 en A7. Er hoeft geen extra verkeer van en naar de woningen door bestaande woonwijken. Daarnaast is de frequentie van het aantal bussen van/naar station Hoorn hoog. De nabijheid van de voorzieningen is goed. De aansluiting op de bestaande stedenbouwkundige structuur is slecht. De A7 vormt hierin een barrière. Uitbreidingsrichting zuidoost grenst aan de Zwaag (gemeente Hoorn). Met deze locatie verdwijnt de overgangszone naar de kern Wognum en daarmee de ruimtelijke identiteit van de kern Wognum. Dit is niet wenselijk en een zwaarwegend belang dat de kansrijkheid verslechterd.

Prioritering

Vanuit de afweging naar de drie verschillende uitbreidingslocaties zijn in Wognum de richtingen **noord en west** het meest kansrijk. In de kadastrale kaart zijn de verschillende eigendommen te zien (Figuur 8; Figuur 9). De volgende stap is de eigendomssituatie van de locatie in beeld brengen.

VERTROUWELIJK



FIGUUR 8 WOGNUM NOORD
Bron: Gemeente Medemblik



FIGUUR 9 WOGNUM WEST
Bron: Gemeente Medemblik

Meerwaarde uitbreiding Wognum en Wervershoof
De uitbreiding van het aantal woningen is een motor voor de kern, gemeente en regio. Medemblik kan in de komende jaren met de uitbreiding voldoen aan de hoge woningvraag. Het is van belang om de urgente opgave in het gebied integraal te koppelen zodat er meerwaarde ontstaat voor het dorp en het landschap om een gezonde leefomgeving te creëren.

BIJLAGE 1 TOETSING HARDE BEPERKINGEN

Op basis van provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen en visies zijn de beperkingen in beeld gebracht. De beperkingen verschillen in hardheid. Sommige beperkingen laten geen woningbouw toe, andere beperkingen leggen beperkingen op aan de omvang/hoogte van woningen, weer andere beperkingen moet meer nader onderzoek gedaan worden waardoor plannen minder snel en in beperkte omvang gerealiseerd kunnen worden.

HARDE BEPERKINGEN	BRON
Bijzonder provinciaal landschap, Natuurnetwerk Nederland	• Wijzigingsplan herbegrenzing BPL en NNN • Omgevingsverordening NH2020
Waterstaat - Waterkering	• Bestemmingsplan Buitengebied 2018 • Bestemmingsplan Dorpskernen III 2018 • Bestemmingsplannen Dorpskernen IV 2018
Leiding - Hoogspanning	
Leiding - Hoogspanningsverbinding	
Leiding – Riool	
Leiding – Water	
Veiligheidszone – LPG	
Veiligheidszone – Nutsvoorziening	
Vrijwaringszone – Molenbiotoop	
Vrijwaringszone – Dijk	
Vrijwaringszone – Recht van afpaling	
Zone windturbine	
Milieuzone / geurzone	
Geluidszone industrie	

VERTROUWELIJK

BIJLAGE 2 VERANTWOORDING BEOORDELING

Verantwoording van de beoordeling van de indicatoren gebruikt in de MCA.

Omvang:
Hoe groter de zoeklocatie en het mogelijke woningaantal, hoe gunstiger de score.
Indicatieve woningaantallen zijn gebaseerd op (dorps woonmilieu, 19 woningen/ ha).

> 100	> 5,3	++
50 – 100 woningen	2,6 – 5,3 ha	+
25 – 50 woningen	1,3 – 2,6 ha	0
12 – 25 woningen	0,6 – 1,3 ha	-
0 – 12 woningen	< 0,6 ha	–

Infrastructuur auto:
Eerste kwalitatieve beoordeling naar de passendheid van de infrastructuur. Hierbij houden we rekeningen met de bereikbaarheid en de potentie. We beoordelen of het voor auto's ontsloten is via een uitvalsweg richting provinciale /snelwegen en richting het centrum en of de bestaande infrastructuur geschikt is om grote verkeersstromen af te wikkelen. De beoordeling is op basis van een eerste indruk om locaties tegen elkaar af te wegen. Een mobiliteitsstudie is vereist.

Zeer goed	+ +
Goed	+
Redelijk	0
Matig	-
Slecht	- -

Infrastructuur OV:
Beoordeling op basis van de frequentie van het aantal bussen per uur van/naar station Hoorn. Deze indicator heeft geen negatieve score vanwege het dorps milieu en daardoor relatief beperkt openbaar vervoersnetwerk.

2 bussen per uur	+ +
1 per uur	+
Geen bus	0

Aansluiting op stedenbouwkundige structuur kernen:
Beoordeling of de uitbreidingsrichting aansluit op de huidige stedenbouwkundige structuur van de kern.

VERTROUWELIJK

De locatie kan op bestaande stedenbouwkundige structuur op dezelfde wijze aansluiten.	+ +
Sluit aan op de huidige bestaande stedenbouwkundige structuur. Aansluiting op bestaande omgeving nodig.	+
Nieuwe aansluiting op de stedenbouwkundige structuur.	0
Er kan geen aansluiting plaatsvinden op de stedenbouwkundige structuur door 1 barrière (rijkswegen, provinciale wegen of bedrijventerrein	-
Er kan geen aansluiting plaatsvinden op de stedenbouwkundige structuur door 2 of meer barrières (rijkswegen, provinciale wegen of bedrijventerrein)	- -

Nabijheid van voorzieningen

We beoordelen de nabijheid van dagelijkse voorzieningen op basis van de afstand tot deze voorzieningen (via de weg gemeten). Deze afstanden worden afgezet tegen de gemiddelde afstand van de gemeente Medemblik. Deze cijfers zijn afkomstig van het CBS (2019). Wanneer de afstand boven het gemeentelijk gemiddelde ligt wordt er niet aan voldaan. Het aantal voldaan bepaalt de score.

INDICATOREN	GEMIDDELDE MEDEMBLIK (CBS, 2019	4	+ +
Afstand tot supermarkt met minimale omvang van 150m²	MED = 1,1 km	3	+
Afstand tot basisschool:	MED = 0,7 km	2	0
Afstand tot huisartsenpraktijk:	MED = 1,2 km	1	-
Afstand tot dagelijkse voorzieningen	MED = 1,2 km	0	- -

Eindoordeel:

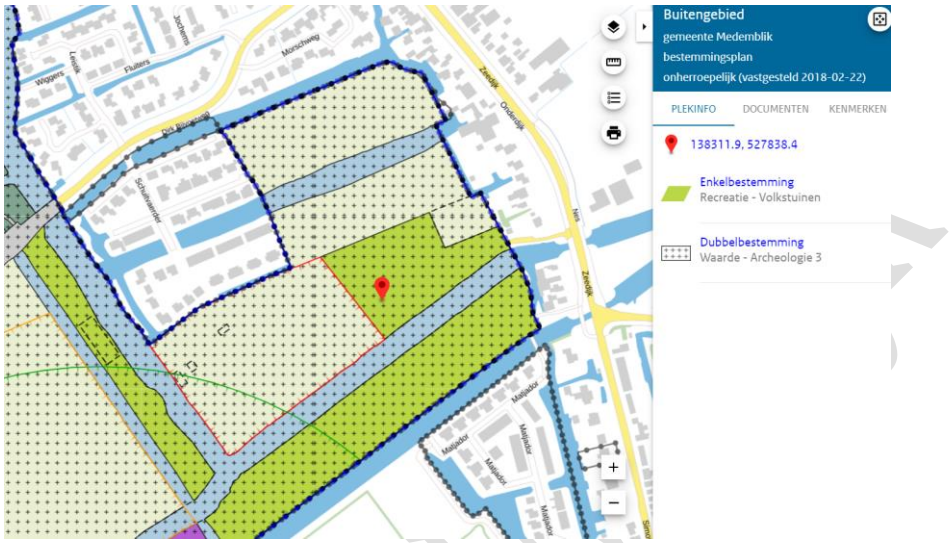
De totaalscores zijn berekend aan de hand van de scores (+ + = 2 / - - = -2), zie tabel. De gegeven scores van de vijf indicatoren (omvang, infrastructuur auto, infrastructuur openbaar vervoer, aansluiting op stedenbouwkundige structuur en nabijheid van voorzieningen) worden opgeteld. De eindscore is mogelijk tussen de +20 en de -18.

+ 2	+ +
+ 1	+
0	0
- 1	-
- 2	- -

VERKOOPVELIJK

BIJLAGE 3 BEOORDELING LOCATIES

WERVERSHOOF NOORD

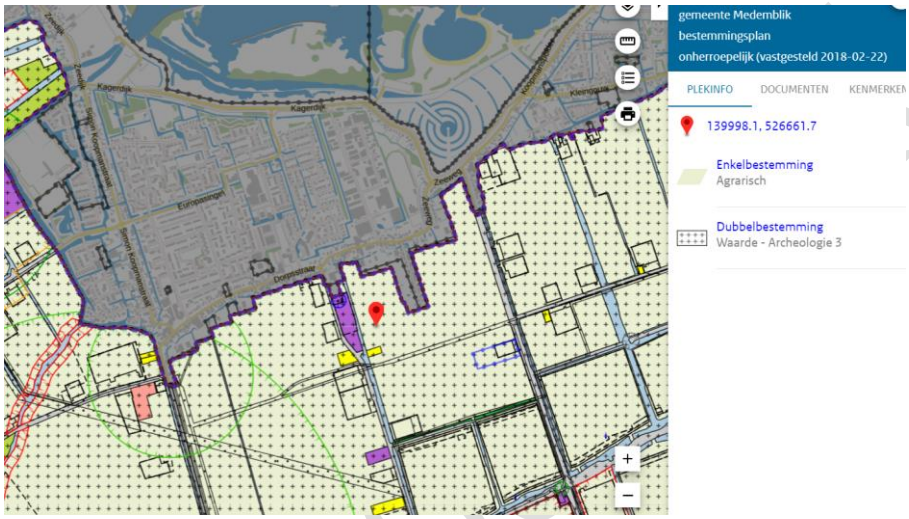


Bestemming	Agrarisch en Recreatie (volkstuin)
Omvang	+ + ca. 9 hectare
Infrastructuur auto	Op basis van expertbeoordeling: 0 / redelijk • Via de Dirk Bijvoetweg ontsloten richting de N240 (Markerwaardweg). • Het centrum van Wervershoof ligt op 2,6 km afstand. Centrum is via de Zeedijk en Simon Koopmanstraat te bereiken. • Het ontwikkelen in aansluiting op de bestaande woonwijk (Schuitvaerder) zorgt voor extra verkeersbewegingen op de aanwezige infrastructuur. Aansluiting op de ruim opgezette Zeedijk/Onderdijk is mogelijk.
Infrastructuur ov	0 Buurtbus. De lijn rijdt 1x per uur. 's Avonds en op zondag rijden er geen bussen.
Aansluiting stedenbouwkundige structuur kernen	+ + De aansluiting op de stedenbouwkundige structuur is zeer goed. De wijk kan op dezelfde wijze aansluiten op de al bestaande structuur in combinatie met het water.

VERTROUWELIJK

Nabijheid van voorzieningen (afstand tot…)	- (1 uit 4) gemeten vanaf Knoe
• Supermarkt met minimale omvang van 150m²	• Niet voldaan (2,7 km)
• Basisschool	• Voldaan (1,1 km)
• Huisartsenpraktijk	• Niet voldaan (3,0 km)
• Dagelijkse voorzieningen	• Niet voldaan (2,6 km)

WERVERSHOOF ZUID

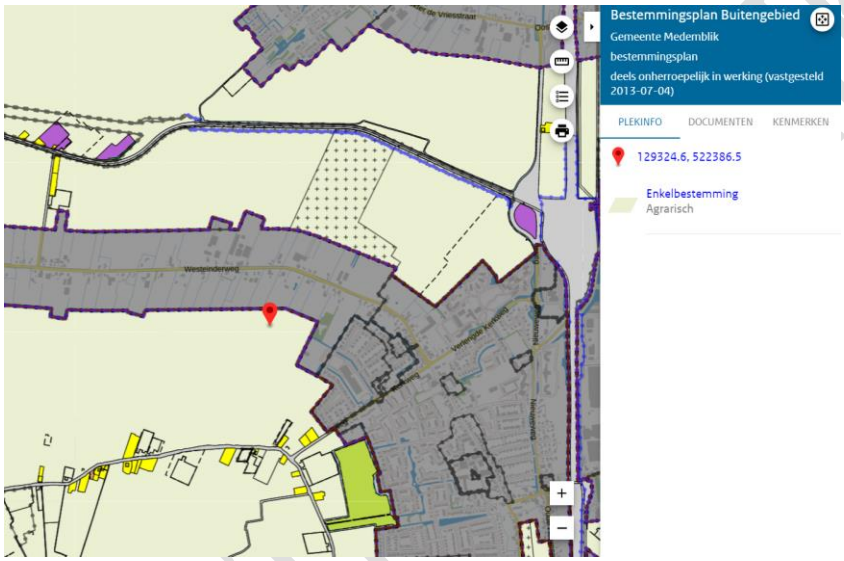


Bestemming	Agrarisch en bedrijf
Omvang	+ + ca. 55 hectare
Infrastructuur auto	Op basis van expertbeoordeling: + + / zeer goed • Via De Kibbel, Nieuwe Dijk en Zwaagdijk goed ontsloten richting de N240 (Markerwaardweg). • Bevindt zich in de directe nabijheid van de Dorpsstraat waardoor het centrum goed te bereiken is. *Deze route is met de fiets niet aantrekkelijk.* • Ontsluiting via De Kibbel (50/60-km-zone) mogelijk. Ontsluiting via Dorpsstraat (30/50-km-zone) ligt minder voor de hand met oog op verkeer van/naar het centrum. Extra verkeer van/naar de woningen hoeft niet door woonwijken heen.
Infrastructuur ov	+ + Frequentie: 2 bussen per uur
Aansluiting stedenbouwkundige structuur kernen	0 Nieuwe stedenbouwkundige aansluiting met de kern is noodzakelijk. In de afgelopen jaren is er langs

VERTROUWELIJK

	deze lijn niet verder uitgebouwd. De dorpsstraat is de meest zuidelijke straat langs het zuiden van de kern.
Nabijheid van voorzieningen (afstand tot…) • Supermarkt met minimale omvang van 150m² • Basisschool • Huisartsenpraktijk • Dagelijkse voorzieningen	+ + (4 uit 4) – gemeten vanaf de Kibbel 6 • Voldaan (1,1 km) • Voldaan (0,7 km) • Voldaan (0,9 km) • Voldaan (1,2 km)

WOGNUM WEST

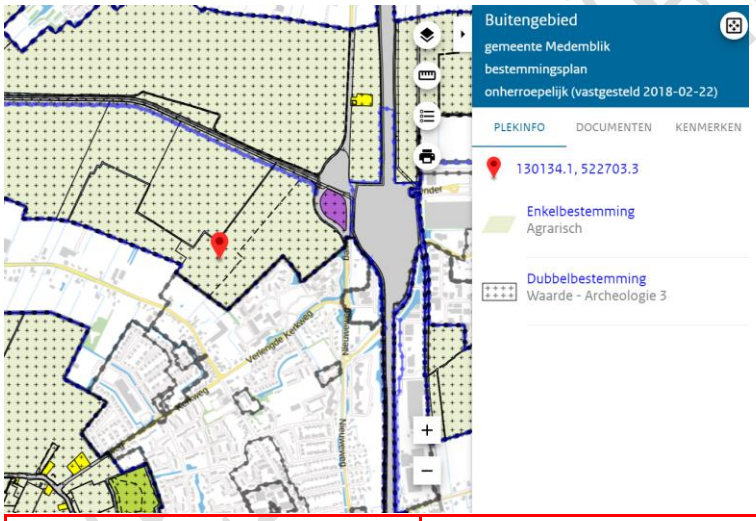


Bestemming	Agrarisch
Omvang	+ + ca. 25 hectare
Infrastructuur auto	Op basis van expertbeoordeling: 0 / redelijk • De A7 en N241 (A.C. de Graafweg) liggen op circa 2,1 km afstand. • Via Kerkstraat en Kerkweg ontsloten richting het centrum van Wognum. • Het ontwikkelen in aansluiting op de bestaande woonwijk (Bloesemgaerde) zorgt voor extra verkeersbewegingen op de aanwezige infrastructuur. Ontsluiting via de Westeinderweg/Kerkstraat ligt voor de hand. Zorgt mogelijk wel voor extra druk op de drukke Verlengde Kerkweg.
Infrastructuur ov	+ + Frequentie: 2 bussen per uur

VERTROUWELIJK

Aansluiting stedenbouwkundige structuur kernen	+ In de afgelopen jaren is er richting het noordwesten uitgebouwd. Deze locatie sluit aan bij de uitbreidingsrichting en kan worden aangesloten op de huidige structuur van de kern. Aansluiting bij de bestaande omgeving is nodig, vanwege lintbebouwing.
Nabijheid van voorzieningen (afstand tot…) • Supermarkt met minimale omvang van 150m² • Basisschool • Huisartsenpraktijk • Dagelijkse voorzieningen	+ (3 uit 4) – gemeten vanaf Tennisvereniging Wognum • Voldaan (1,1 km) • Voldaan (0,3 km) • Niet voldaan (1,5 km) • Voldaan (1,2 km)

WOGNUM NOORD

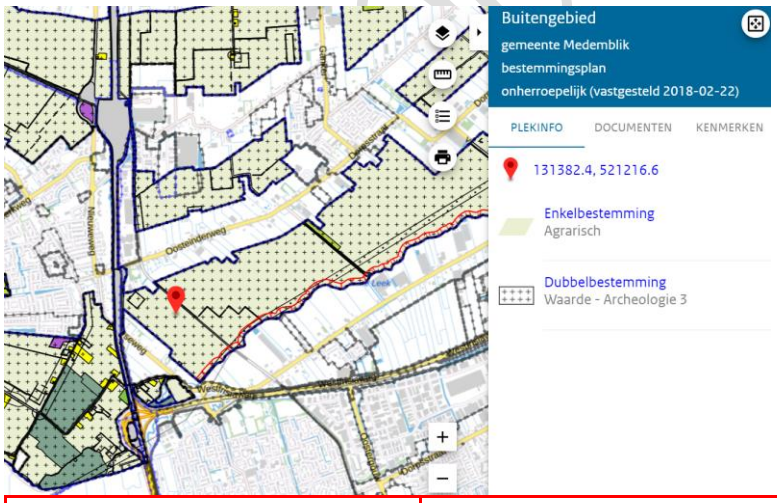


Bestemming	Agrarisch
Omvang	++ ca. 61 hectare
Infrastructuur auto	Op basis van expertbeoordeling: + / goed • Ontsloten via N241 (A.C. de Graafweg) met A7 vlakbij. • Via Kerkstraat ontsloten richting het centrum van Wognum. • Directe aansluiting op A.C. de Graafweg (80-km-weg) niet wenselijk. Aansluiting op Nieuweweg met aanpassingen mogelijk. Hoge investeringen zijn noodzakelijk. Aansluiting via de Westeinderweg/Kerkstraat ligt voor de hand. Zorgt mogelijk wel voor

VERTROUWELIJK

	extra druk op de drukke Verlengde Kerkweg. Extra verkeer van/naar de woningen hoeft niet door woonwijken heen. Potentie is goed.
Infrastructuur ov	+ + Frequentie: 2 bussen per uur
Aansluiting stedenbouwkundige structuur kernen	+ In de afgelopen jaren is er richting het noorden uitgebouwd. Deze locatie sluit aan bij de uitbreidingsrichting en er kan worden aangesloten op de huidige structuur van de kern. Het gebied is ingesloten tussen een lint en de N241. Via deze zijde is aansluiting mogelijk, maar aansluiting bij de bestaande omgeving is nodig.
Nabijheid van voorzieningen (afstand tot…) • Supermarkt met minimale omvang van 150m² • Basisschool • Huisartsenpraktijk • Dagelijkse voorzieningen	0 (2 uit 4) – gemeten vanaf Wognum Westeinderweg, busstation • Voldaan (1,2 km) • Niet voldaan (1,0 km) • Niet voldaan (1,6 km) • Voldaan (1,1 km)

WOGNUM ZUID OOST



Bestemming	Agrarisch
Omvang	+ + ca. 32 hectare
Infrastructuur auto	Op basis van expertbeoordeling: + + / zeer goed • Via Hoornseweg goed ontsloten met de nabij gelegen N307 (Westfrisiaweg) en daarmee de A7. • Via Oosteinderweg en Raadhuisstraat ontsloten met het centrum van Wognum.

VOLWELIJK

	• Extra verkeer van/naar de woningen hoeft niet door woonwijken heen. Aansluiting mogelijk op het deel van de Hoornseweg parallel aan de A7. Het oudere deel van de Hoornseweg heeft een smaller profiel.
Infrastructuur ov	+ + Frequentie: 3+ bussen per uur
Aansluiting stedenbouwkundige structuur kernen	- De A7 is een barrière om uit te breiden. De uitbreidingsrichting sluit aan bij Zwaag. Het gebied ligt tussen twee bebouwingslinten.
Nabijheid van voorzieningen (afstand tot…)	+ (3 uit 4) – gemeten vanaf Hoornseweg 1A
• Supermarkt met minimale omvang van 150m²	• Voldaan (1,0 km)
• Basisschool	• Niet voldaan (1,9 km)
• Huisartsenpraktijk	• Voldaan (1,1 km)
• Dagelijkse voorzieningen	• Voldaan (1,1 km)

VERTROUWELIJK