

Introductie

- Andrea van Langen
- Kim Zweerink
- Jef Mühren



Microfoon op 'mute'
Vragen staat vrij
Gebruik ook de chat
Gebruik het handje

Programma

- Opening Andrea van Langen
- De rol en regie van de gemeente (gebiedsgericht/faciliterend)
- Wat is de kwaliteit van Medemblik?
- Pilots
- Afsluiting en afspraken over het vervolg (Andrea van Langen)



Opening

Wethouder Andrea van Langen



Samen **Waarden en ambitie** bepalen

Daarna bepalen waar we **regie** willen nemen/houden

Waar kunnen/willen we meer **loslaten**

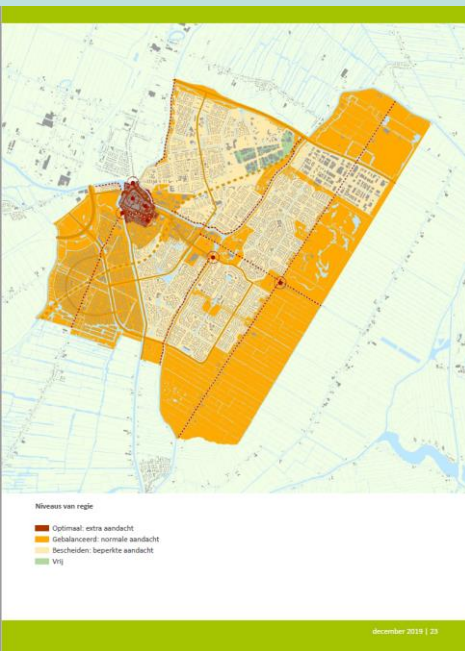
Wellicht kunnen we in de zomer nog op pad

Korte terugblik

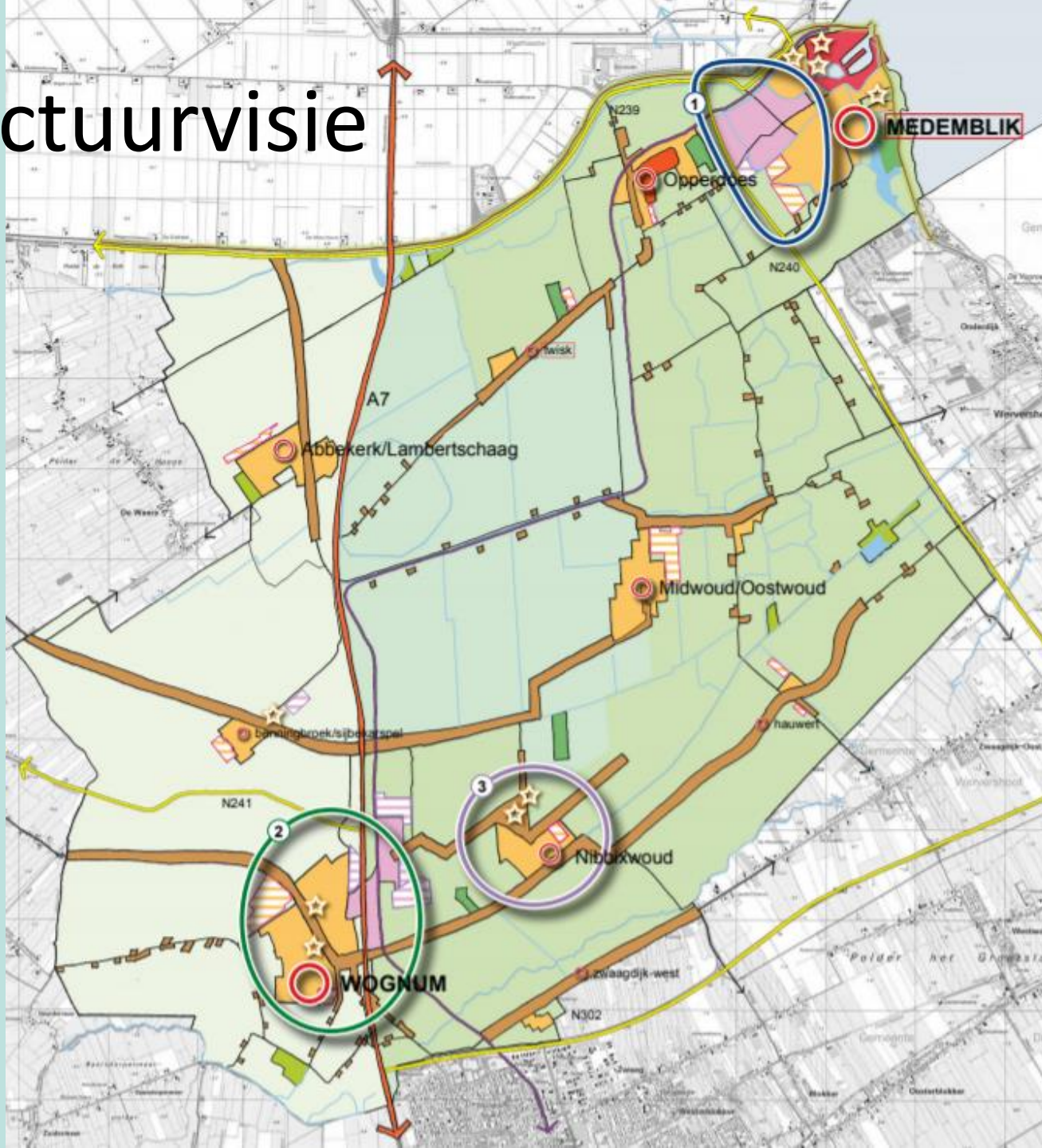


Raadsbijeenkomst 22 oktober

- introductie omgevingswet
- advisering eerder in het planproces
- Van toetsen naar begeleiden van plannen
- waarden en regie
- enkele voorbeelden van nota's ruimtelijke kwaliteit



Structuurvisie



RUIMTELIJKE STRUCTUUR

- kleinschalige land- en tuinbouwgebieden
- grootchalige landbouw gebieden en veenw
- kleinschalige landbouw + aardkundige waarden
- binnenstad Medemblik
- oorspronkelijke kern Opperdoes
- bebouwingssloten
- open bebouwingssloten
- planmatige ontwikkelde woongebieden
- bedrijventerijnen
- recreatiegebieden

BELEID

- hoofdkern
- centrumdorp
- klein dorp
- beschermd stads- en dorpsgezicht (delen)
- uitbreidingslocaties woningbouw
- projecten stads- en dorpsvernieuwingen
- uitbreidingslocaties bedrijven

OVERIGE

- Westhiese Omringdijk
- Rijksweg A7
- Provinciale weg
- historische spoorlijn
- Useldmeer
- waterlopen
- bos

UITWERKINGEN

- 1 Medemblik
- 2 Wognum
- 3 Nibbixwoud

De kwaliteit van Medemblik

Structuurvisie 2010-2020

eigenheid van de gemeente.. kenmerken zijn:

- de ligging, zowel op de grens van land en water als ook op de grens van de stedenband Hoorn-Enkhuizen en grootschalig agrarisch gebied;
- de kernen hiërarchie; en
- het patroon van stad en dorpen, met een afwisseling van woonmilieus.

Medemblik beschikt over twee unieke beelden:

- De stad Medemblik als internationale watersportstad.
 - het meest groene en rustige deel van West Friesland.
- Speerpunten: recreatief-toeristische netwerken, recreatief medegebruik van het platteland, instandhouding en herbestemming van vrijkomende agrarische gebouwen.

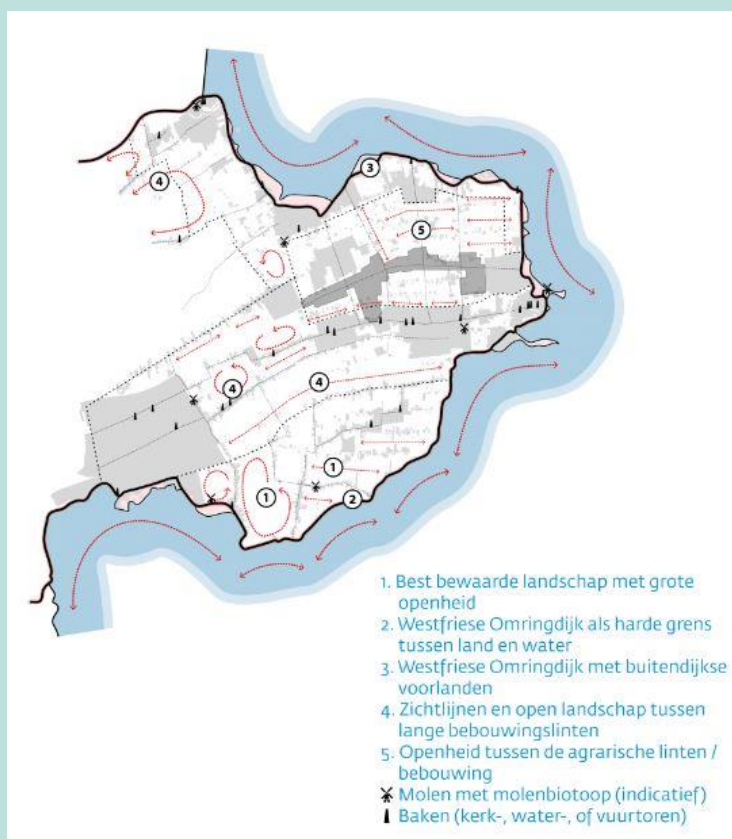


Provinciaal beleid

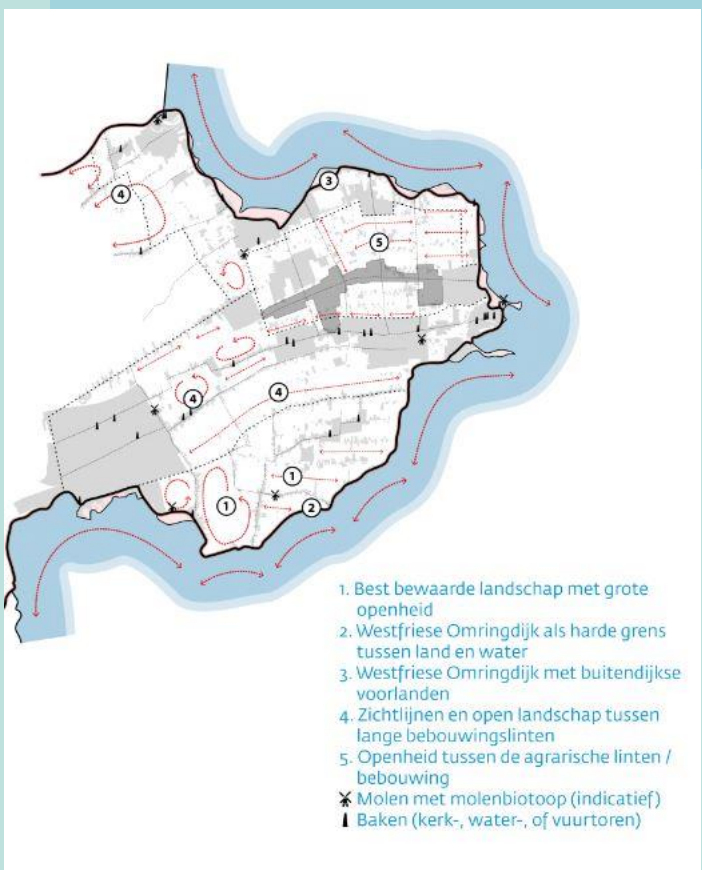


...

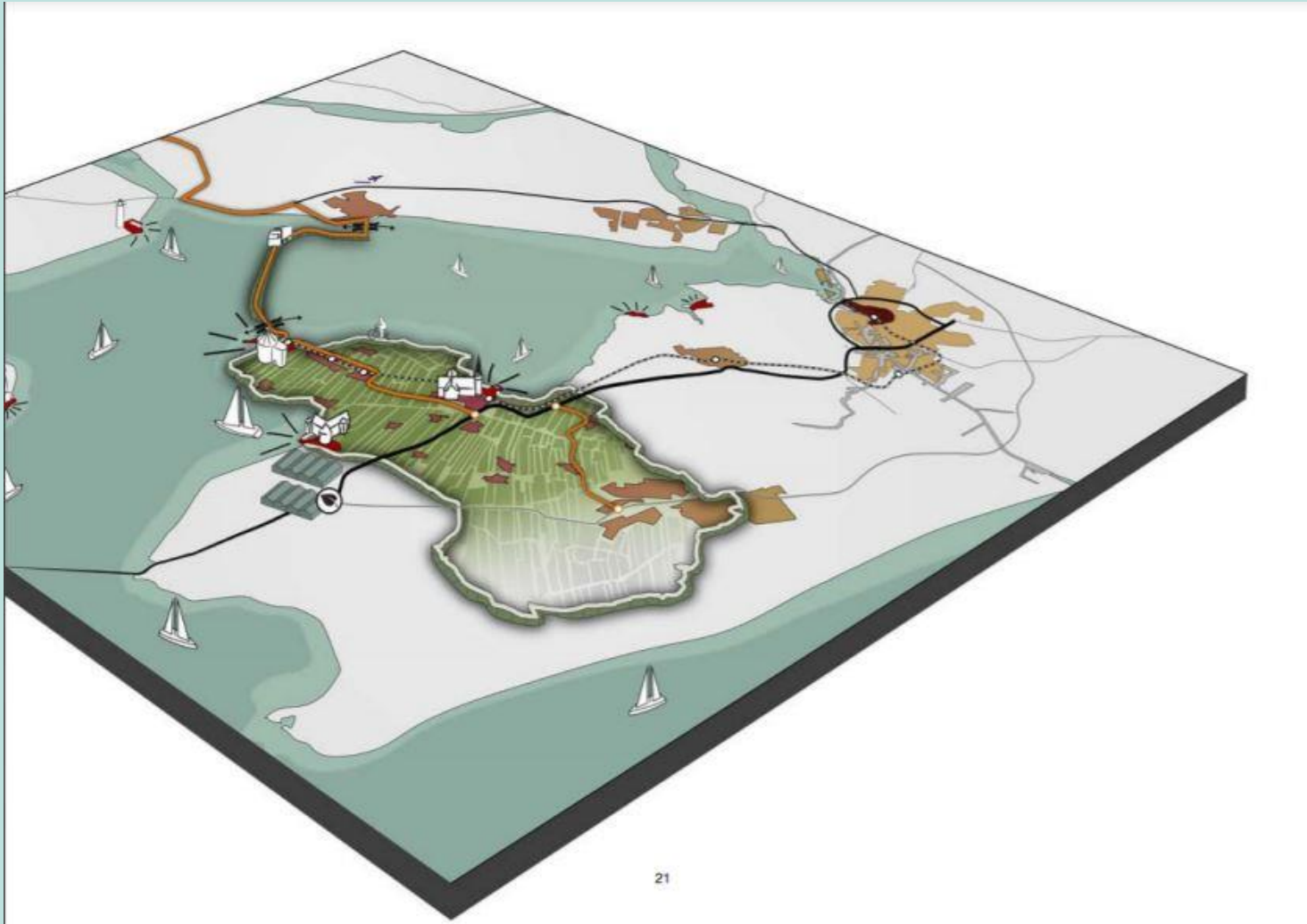
...



Provinciaal beleid



Regionale structuurvisie

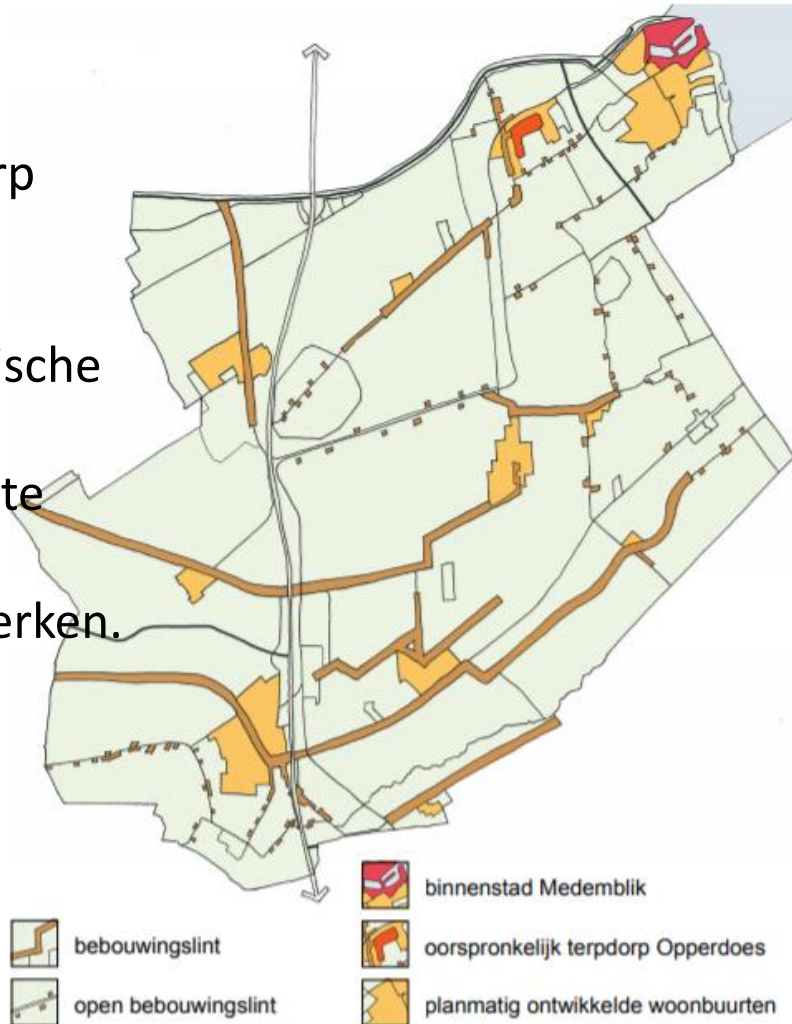
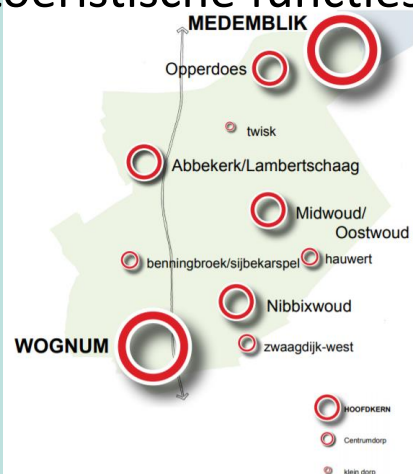


Structuurvisie 2010 – 2020

Kernkwaliteiten:

- 3 landschappen
- 3 kerntypen (hiërarchie)
- Stad, Lintdorpen + terpdorp

behoud en de versterking van archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Versterking door de waarden te koppelen aan de recreatief-toeristische functies en netwerken.



figuur 5: Het patroon van stad en dorpen: verschillende woonmilieus



Welstandsnota

- Woningwet 1901
- Herziening 1962
welstandsadvies wettelijk
verplicht
- 2003 wettelijk bepaald:
welstandsadvies alleen
mogelijk als criteria in
welstandsnota gebiedsgericht
en/of objectgericht zijn
vastgelegd in welstandsnota
- Na 2022: criteria voor
omgevingskwaliteit worden
opgenomen in het
omgevingsplan

welstandsnota MEDEMBLIK

2019



Welstandsnota



Welstandsnota

- Algemene criteria; altijd van toepassing
- Gebiedsgerichte criteria; in het ene gebied meer en meer gedetailleerd dan in het andere
- Object criteria; veel voorkomende gebouwtypes in gehele gemeente

3 Algemene welstandscriteria

4 Gebiedsgerichte welstandscriteria

toelichting
niveaukaart gemeente
gebiedenkaart gemeente
gebiedenkaart Abbekerk
gebiedenkaart Andijk
gebiedenkaart Medemblik
gebiedenkaart Midwoud
gebiedenkaart Wervershoof
gebiedenkaart Wognum
gebied 1: Binnenstad Medemblik
gebied 2: Dorpslint Twisk
gebied 3: Centrum Andijk
gebied 4: Buurtje en Munniky
gebied 5: Centrumlinten
gebied 6: Dorpslinten
gebied 7: Landelijke linten
gebied 8: Woongebied Fostedina
gebied 9: Vooroorlogs wonen Medemblik
gebied 10: Woongebied jaren '50 tot en met '80
gebied 11: Recent en nieuw woongebied
gebied 12: Complexmatige inbreidingen
gebied 13: Stolpwohnungen
gebied 14: Villapark Lange Deeie
gebied 15: Leekerweide
gebied 16: Bedrijventerreinen
gebied 17: Bedrijventerrein Nijverheidsweg
gebied 18: Sport en recreatie
gebied 19: IJsselmeeroevers
gebied 20: Buitengebied
gebied 21: Woongebied DEK

5 Objectgerichte welstandscriteria

toelichting
object 1: karakteristieke panden
object 2: stolpboerderijen
object 3: agrarische bedrijfsgebouwen
object 4: silo's en opslagtanks
object 5: bruggen
object 6: kunstwerken N23
object 7: standplaatsen
object 8: zonneweides



Welstandsnota

- Criteria voor veel voorkomende kleine bouwwerken
- Criteria voor gebiedsontwikkelingen en ingewikkelde inbreidingslocaties
- Handhaving en excessen

Dereguleringskans 1.
Vooral bij kleine bouwwerken wordt beoogd meer vergunningvrij te kunnen laten.
'Wel tot 50%'

6 Welstandscriteria voor kleine bouwwerken

toelichting

klein plan 1: aanbouwen

klein plan 2: bijgebouwen

klein plan 3: overkappingen

klein plan 4: dakkapellen

klein plan 5: dakramen

klein plan 6: zonnecollectoren en zonnepanelen

klein plan 7: gevelwijzigingen

klein plan 8: rolhekken, luiken en rolluiken

klein plan 9: erfafscheidingen

klein plan 10: installaties

klein plan 11: antennemasten en windturbines

klein plan 12: beschoeiingen, steigers en grondkeringen

klein plan 13: reclame

7 Welstandscriteria (her)ontwikkelingsprojecten

8 Welstandscriteria handhaving en excessen

Bijlagen

1. begrippenlijst

2. straatnamen met gebiedsverwijzing

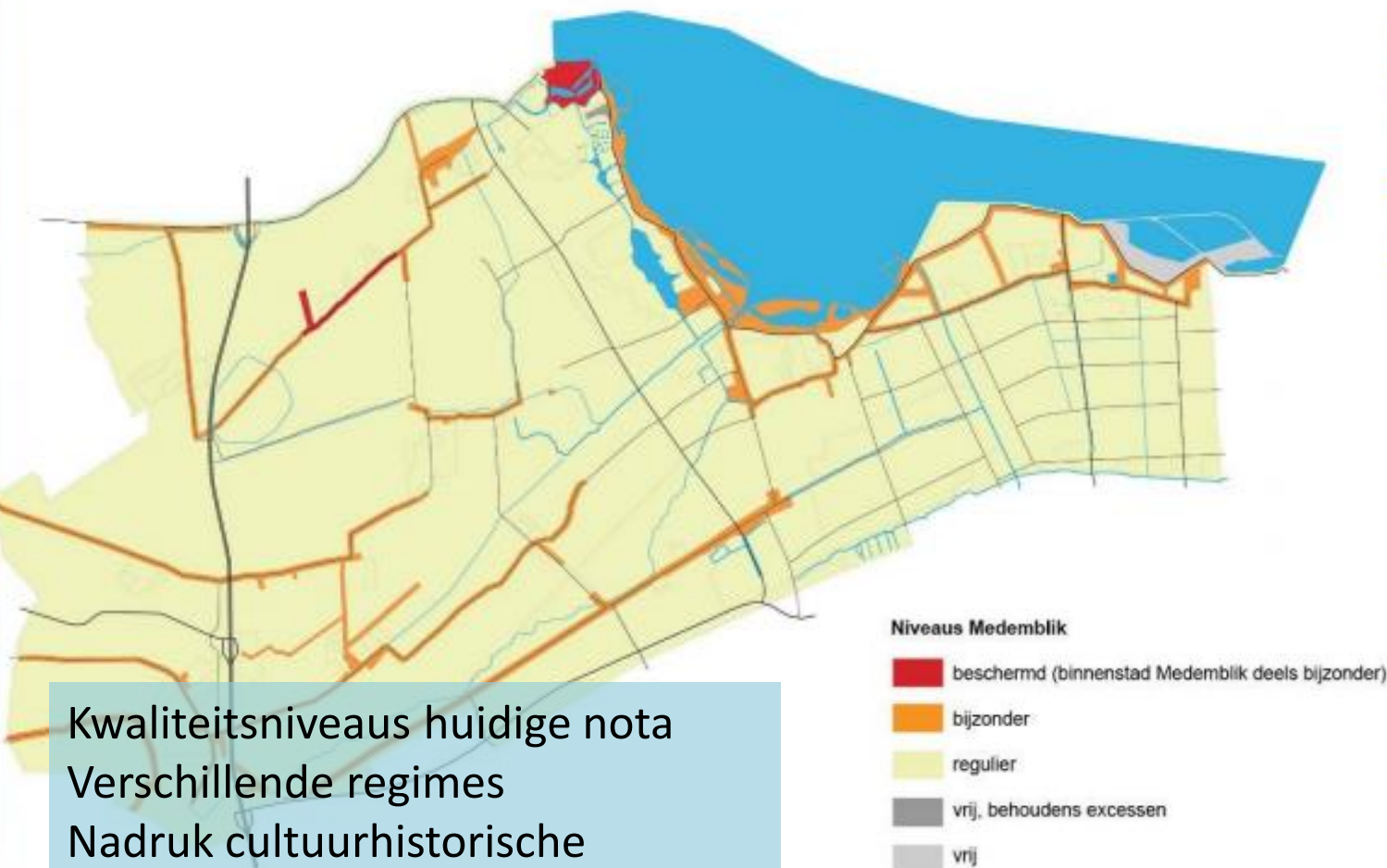
3. monumenten en karakteristieke panden



De kwaliteit van Medemblik

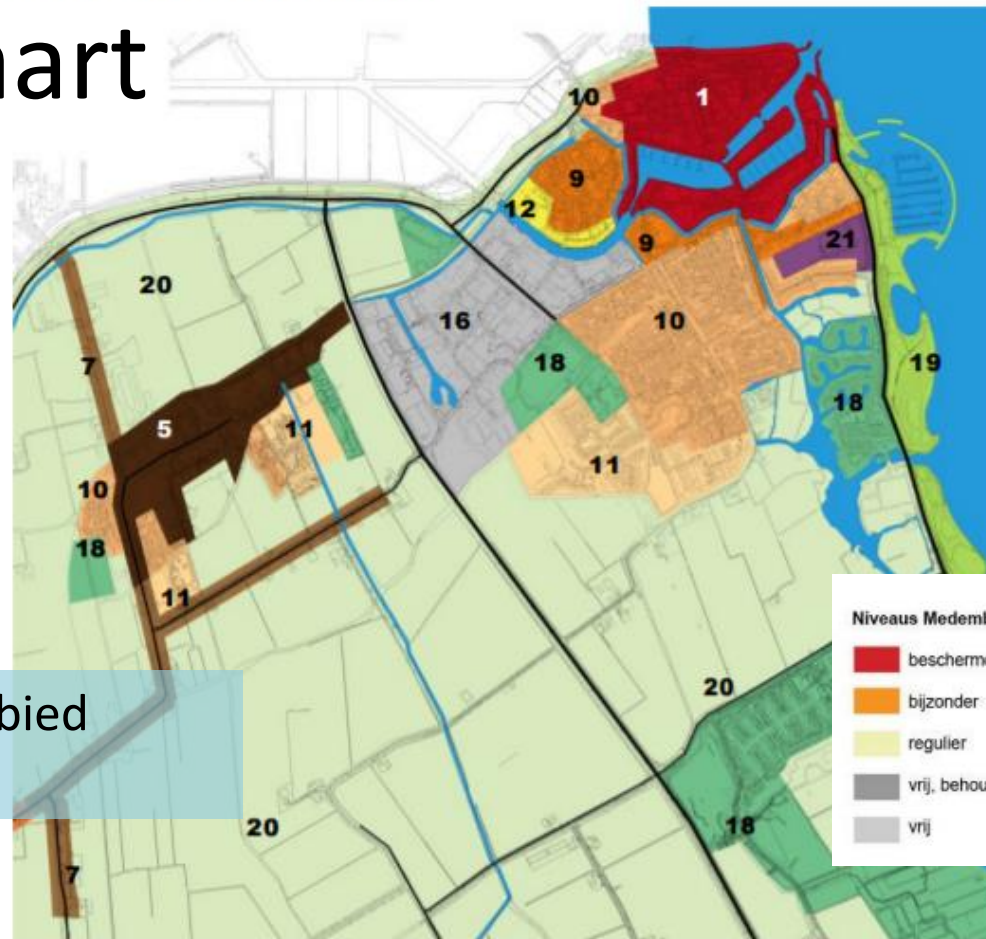


Niveaukaart gemeente



Kwaliteitsniveaus huidige nota
Verschillende regimes
Nadruk cultuurhistorische
waarden

Gebiedskaart



Niveaus Medemblik

- beschermd (binnenstad Medemblik deels bijzonder)
- bijzonder
- regulier
- vrij, behoudens excessen
- vrij

Gebieden

- | | | |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 1 centrum Medemblik | 9 Medemblik vooroorlogs | 16 bedrijventerreinen |
| 5 centrumlinten | 10 jaren '50 tot en met '80 | 18 sport en recreatie |
| 7 landelijke linten | 11 recent en nieuw | 19 IJsselmeeroevers |
| | 12 complexmatige inbreidingen | 20 Buitengebied |
| | | 21 Woongebied DEK |

Kwaliteitsniveaus per gebied
verder uitgewerkt

Beschermde gezichten



Centrum Medemblik
Twisk

Centrumlinten



Opperdoes
Wervershoof
Wognum

Dorpslinten



Nibbixwoud
Onderdijk
Wervershoof
Bangert
Kerkbuurt
Munnikij
Andijk

Landelijke linten



Dorpsstraat Abbekerk
Twisk
Zwaagdijk-Oost en West
Hauwert
Oostwouder Dorpsstraat

Landelijke linten



Landelijke linten

Landelijke linten



Doorzichten landschap

Rooilijn verspringt

Bijgebouwen naar achter

Zijgevels met vensters

Aandacht voor details

Wijzigingen afstemmen op bestaande pand

Baksteen en gebakken pan

Doorzichten

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen richten op de belangrijkste weg
- gebouwen passen in het verkavelingspatroon en bij de landschappelijke lijnen
- gebouwen staan vrij met behoud van doorzichten op het landschap
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bijgebouwen liggen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw
- groene erfafscheidingen zoals hagen verdienen de voorkeur boven gebouwde

Bouwmassa

- gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een eenvoudige gevormde onderbouw van één laag met zadeldak, mansardekap of piramidedak
- gevels geleden in de maat en schaal van het lint
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- geen aan- of uitbouwen aan aan- of uitbouwen
- zijgevels hebben vensters
- voorkom schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot rijk
- er is ontwerpaandacht voor alle details
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn fijn gedetailleerd
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- gevelopeningen zijn staand
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in rood-bruine baksteen of vergoed met steenachtige materialen (geen witte steen toepassen)
- donkere of oranje-rode (terracotta) keramische pannen zijn uitgangspunt voor hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen (glanzend glazuur niet toepassen)
- houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw of grijs, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit dan wel lichtgroen of lichtgeel

Reclame

- eventuele naamsvermelding aanbrengen tegen de gevel van het hoofdgebouw, ondergeschikt aan het gebouw (niet bovendaken) en bij voorkeur uitvoeren in losse letters



Maat en schaal van het lint

Materiaal en kleur traditioneel

Bijgebouwen afgestemd op hoofdvolume

Buitengebied



Woongebied: vooroorlogs



Graaf Florisstraat
Westersingel

Woongebied: jaren '50-'80



Uitbreidingen in Medemblik,
Andijk, Abbekerk, Wervershoof,
Midwoud, Wognum



jaren '50-'80

Op en aanbouwen per
woningtype gelijk

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- overige gebouwen kunnen vrij op de kavel staan
- rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- de individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel
- bij ensembles aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- een open verkaveling is wenselijk

Bouwmassa

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

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig
- panden harmoniëren in uitwerking met belendingen en de rij of het complex
- bij een herhaald woningtype dezelfde gevelritmiek en dakopbouw toepassen
- wijzigingen ten behoeve van duurzaamheid zijn consistent, waarbij de vormgeving bij seriematige bouw per rij of cluster geschikt moet zijn om aan te sluiten bij vergelijkbare typen (bijvoorbeeld keimen of isoleren en bekleden van gevels)
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof een uitgangspunt

Materiaal en kleur

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- dakpannen voor hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen zijn gelijk aan bestaand of keramisch in donkere of rode tinten
- plaatmateriaal zo veel mogelijk voorkomen en anders uitvoeren als terugliggend paneel zonder zichtbare bevestiging
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op belendingen
- individuele wijzigingen als gevolg van duurzaamheidsmaatregelen, van voldoende kwaliteit zijn trendsetter voor vergelijkbare panden in de rij, het blok of het cluster

Voorkomen gesloten wanden

Kleuren en materialen afstemmen
op de burens

Architectuur eenvoudig en
zorgvuldig

Individuele woning is de rij is deel
van het geheel

Woongebied: recent en nieuw



Uitbreidingen in Medemblik,
Andijk, Abbekerk, Wervershoof,
Midwoud, Wognum

Bedrijventerreinen



Medemblik, Wognum,
Wervershoof

Sport en recreatie



Welstandsvrij



Verkoopbrochure



VOORMALIG DEK-TERREIN

M A A R T 2 0 2 1

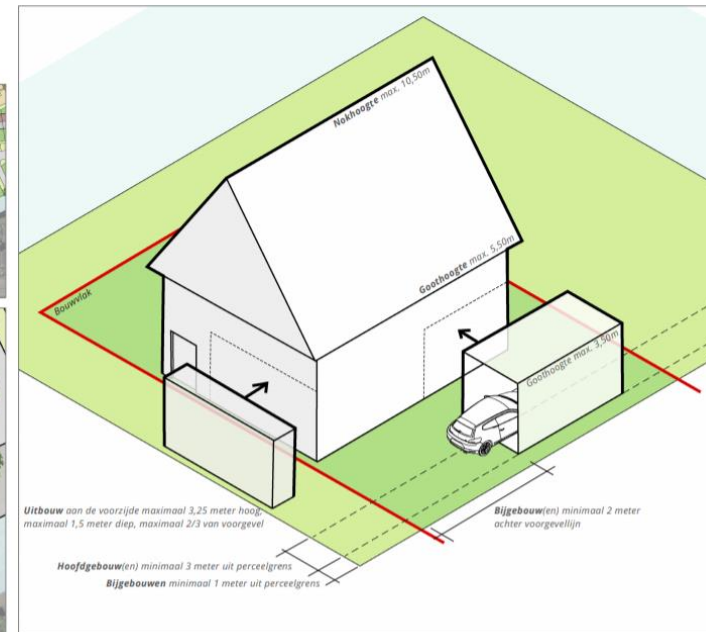
KAVELPASPOORT BOUWKAVELNUMMER 1

WONEN OP HET VOORMALIGE DEK-TERREIN IN MEDEMBLIK • VEEL VRIJHEID IN WONINGONTWERP EN MATERIAALGEBRUIK

Oppervlak	562 m ²
Kavelprijs v.o.n. incl BTW	€ 236.040,-



U kunt aan de informatie op dit kavelpaspoort geen rechten ontfen. Op het kavelpaspoort vindt u de belangrijkste maten. De bouwregels in het geldende bestemmingsplan zijn leidend en rechtsgeldig.



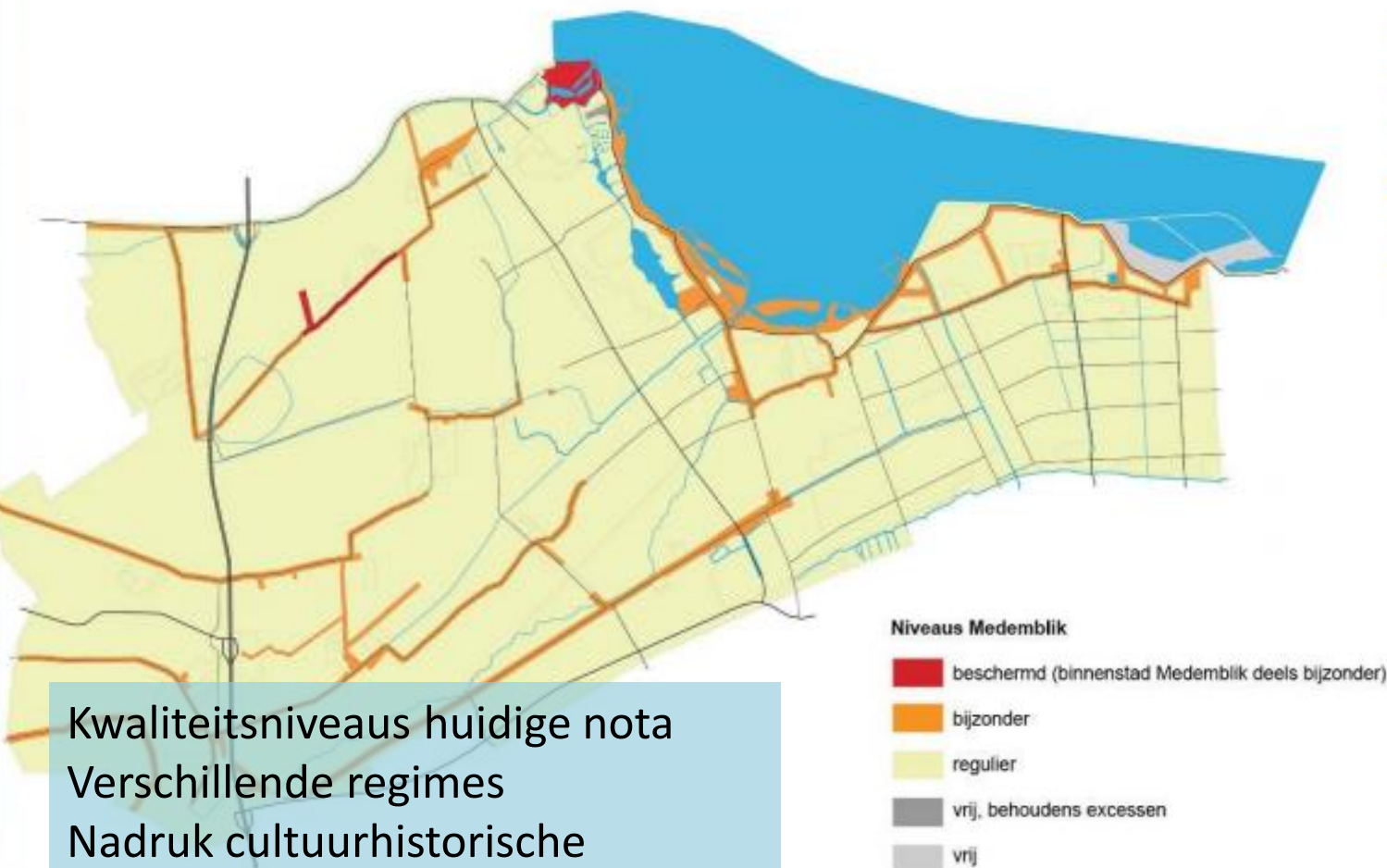
versie 18 december 2020

Woongebied DEK

De kwaliteit van Medemblik



Niveaukaart gemeente



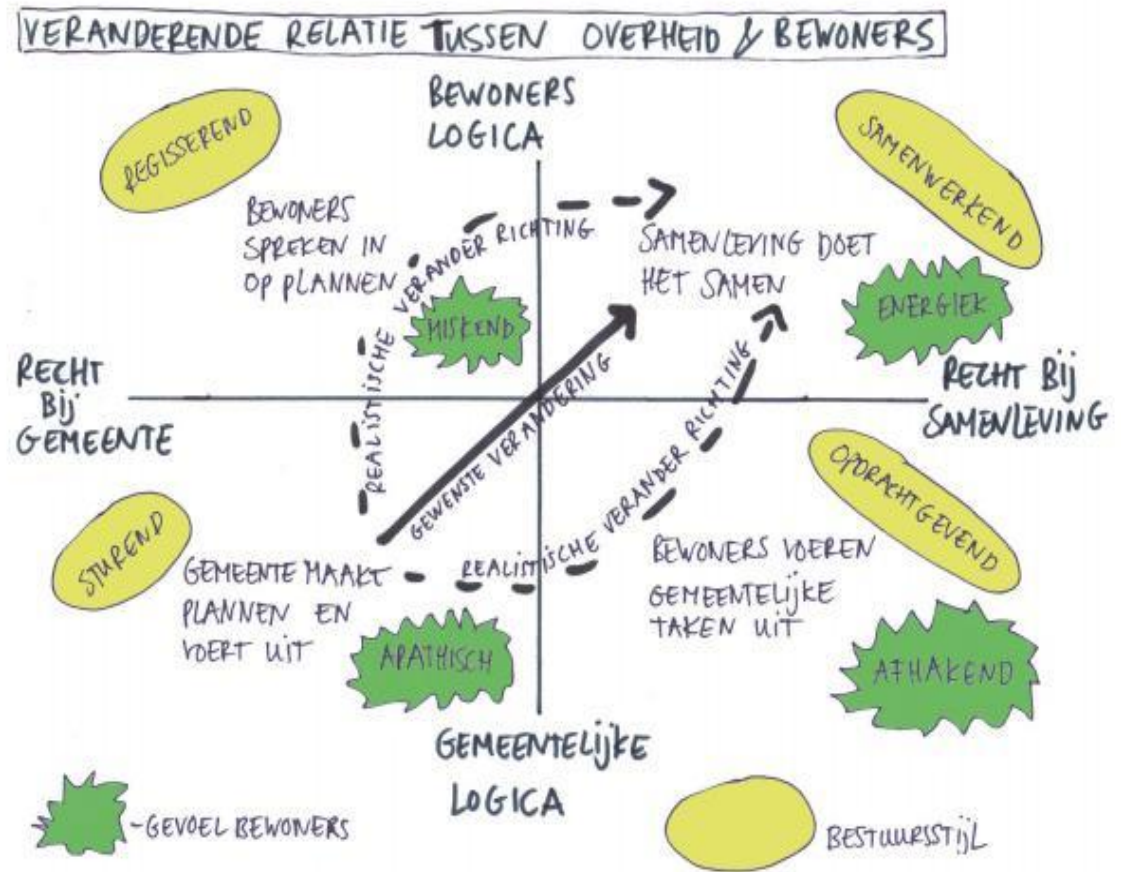
Kwaliteitsniveaus huidige nota
Verschillende regimes
Nadruk cultuurhistorische
waarden

Waarden-ambities-regie



Hoe gaat het werken:

- Welke waarden
- Welke ambities
- Wie heeft regie
- Welk instrument nodig



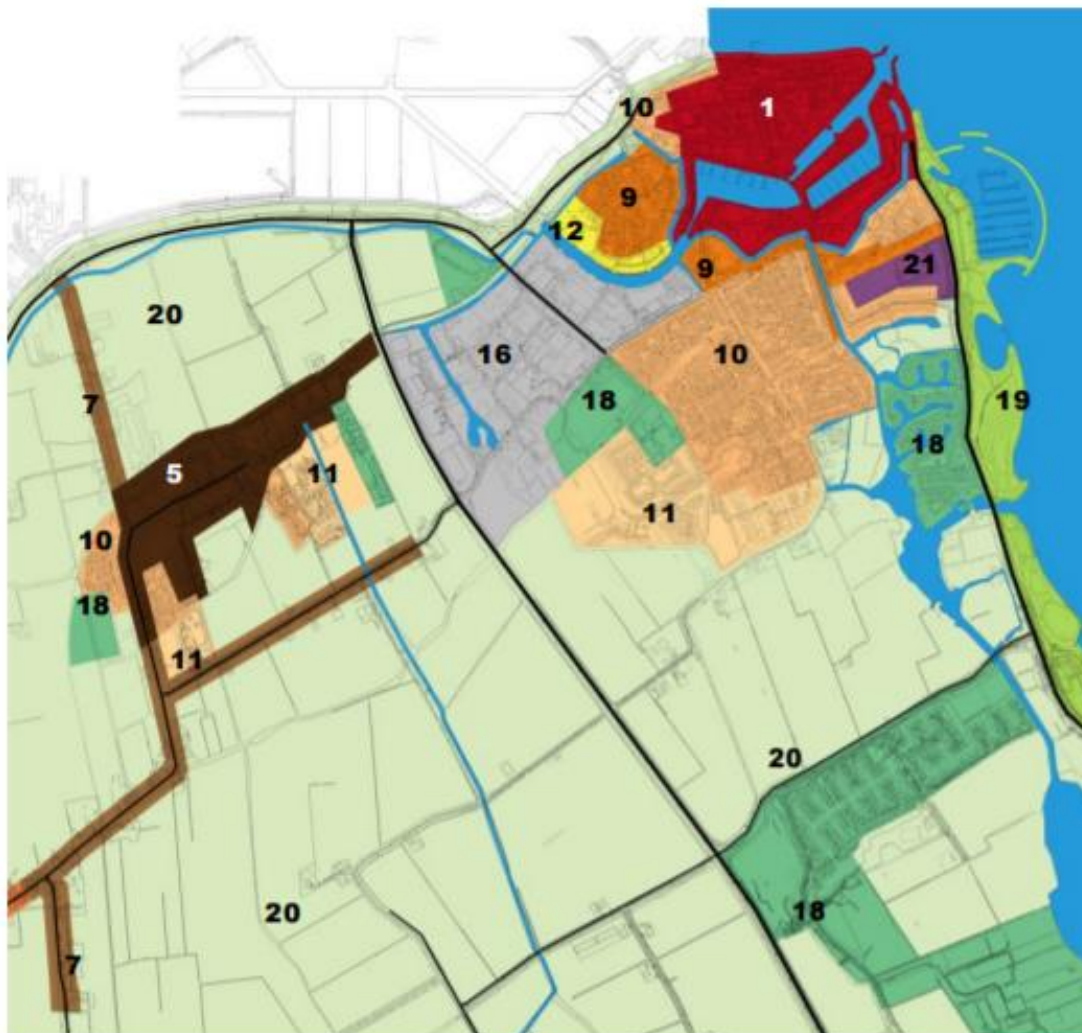
Pilots

4 typen gebieden:

- Landelijk lint
- Centrumlint
- Woongebied
- Bedrijventerrein



Gebiedenkaart Medemblik



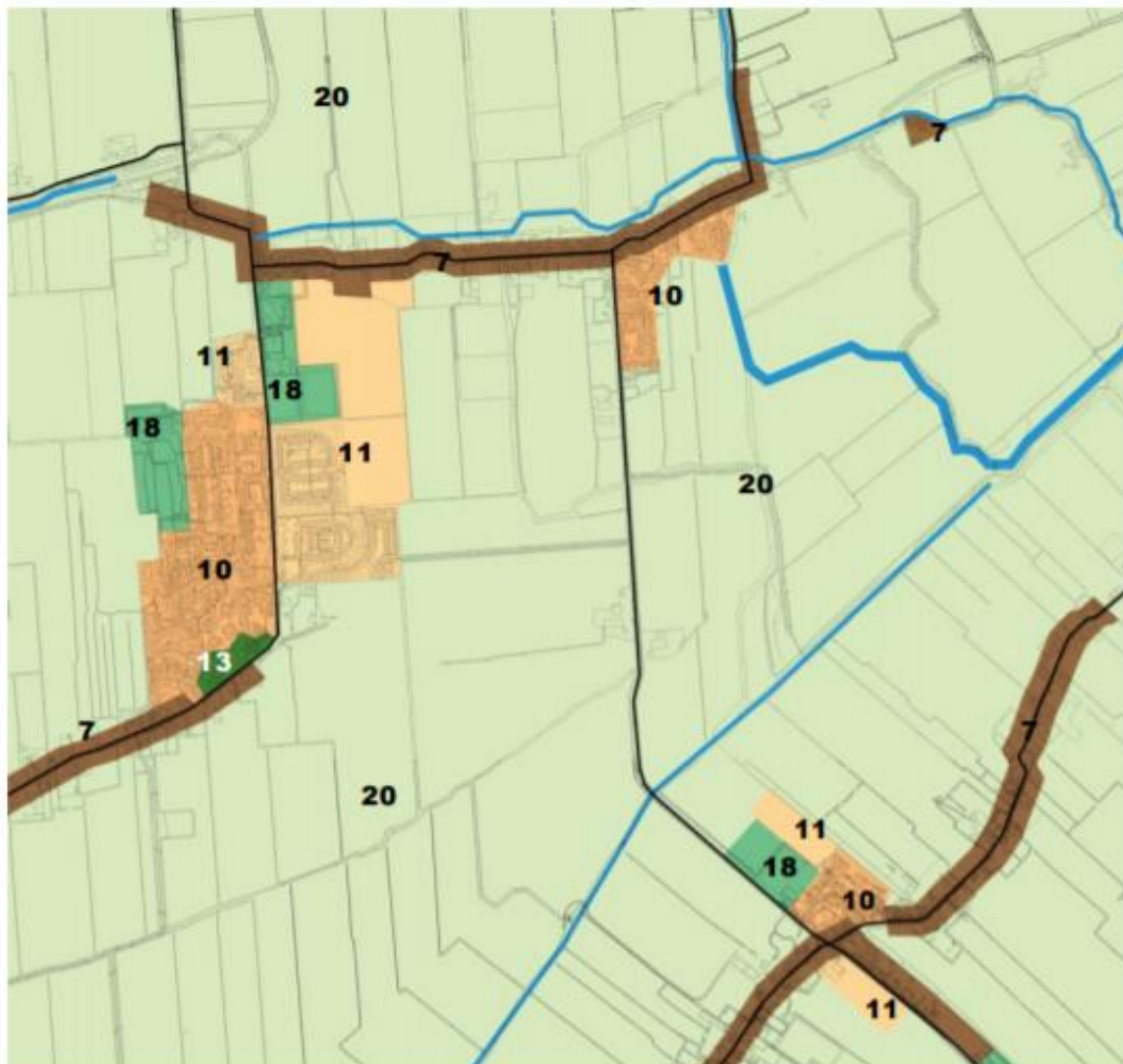
Gebieden

1 centrum Medemblik
5 centrumlinten
7 landelijke linten

9 Medemblik vooroorlogs
10 jaren '50 tot en met '80
11 recent en nieuw
12 complexmatige inbreidingen

16 bedrijventerreinen
18 sport en recreatie
19 IJsselmeeroevers
20 Buitengebied
21 Woongebied DEK

Gebiedenkaart Midwoud



Gebieden

7 landelijke linten

10 jaren '50 tot en met '80

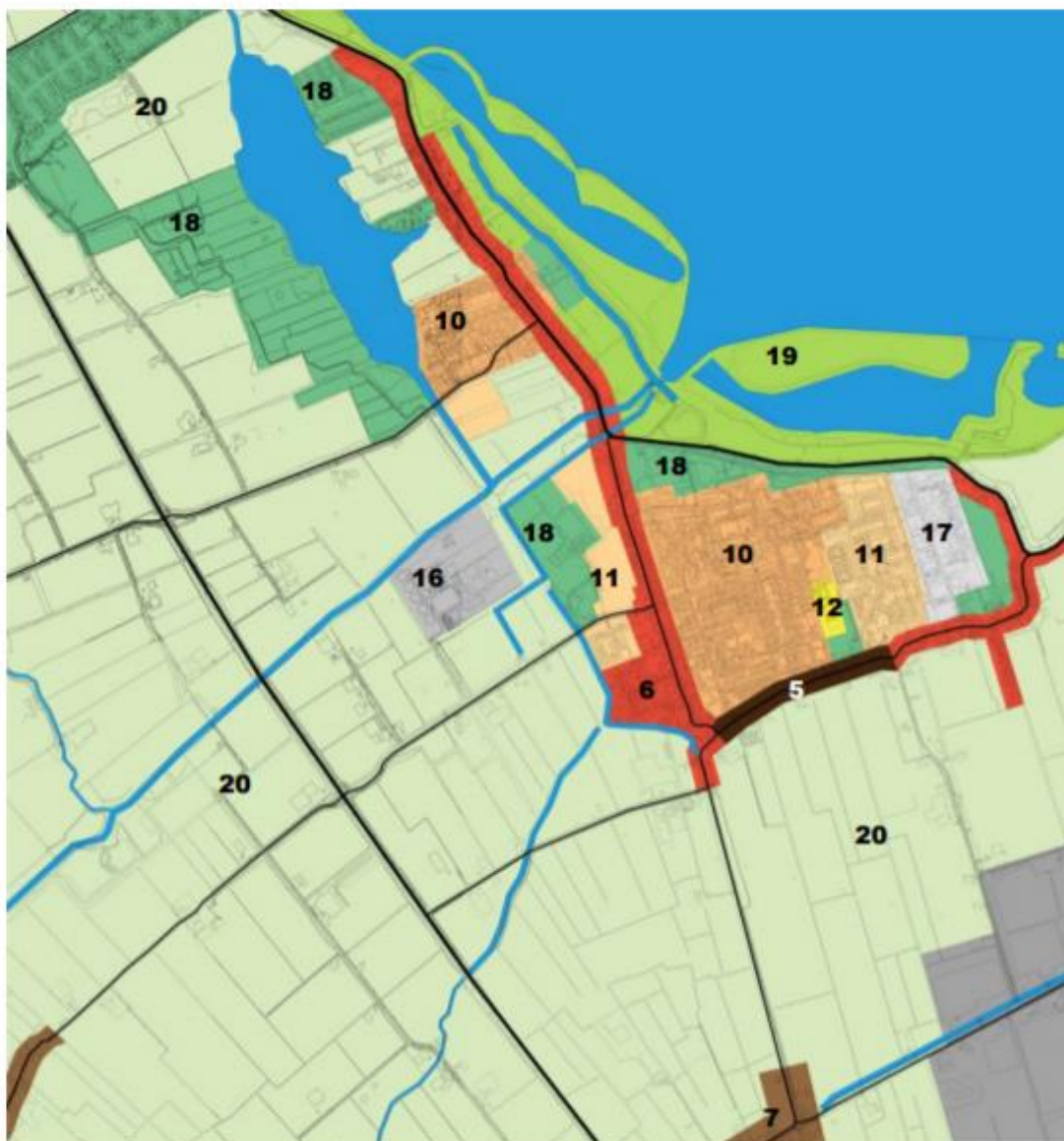
11 recent en nieuw

13 stolpwoningen

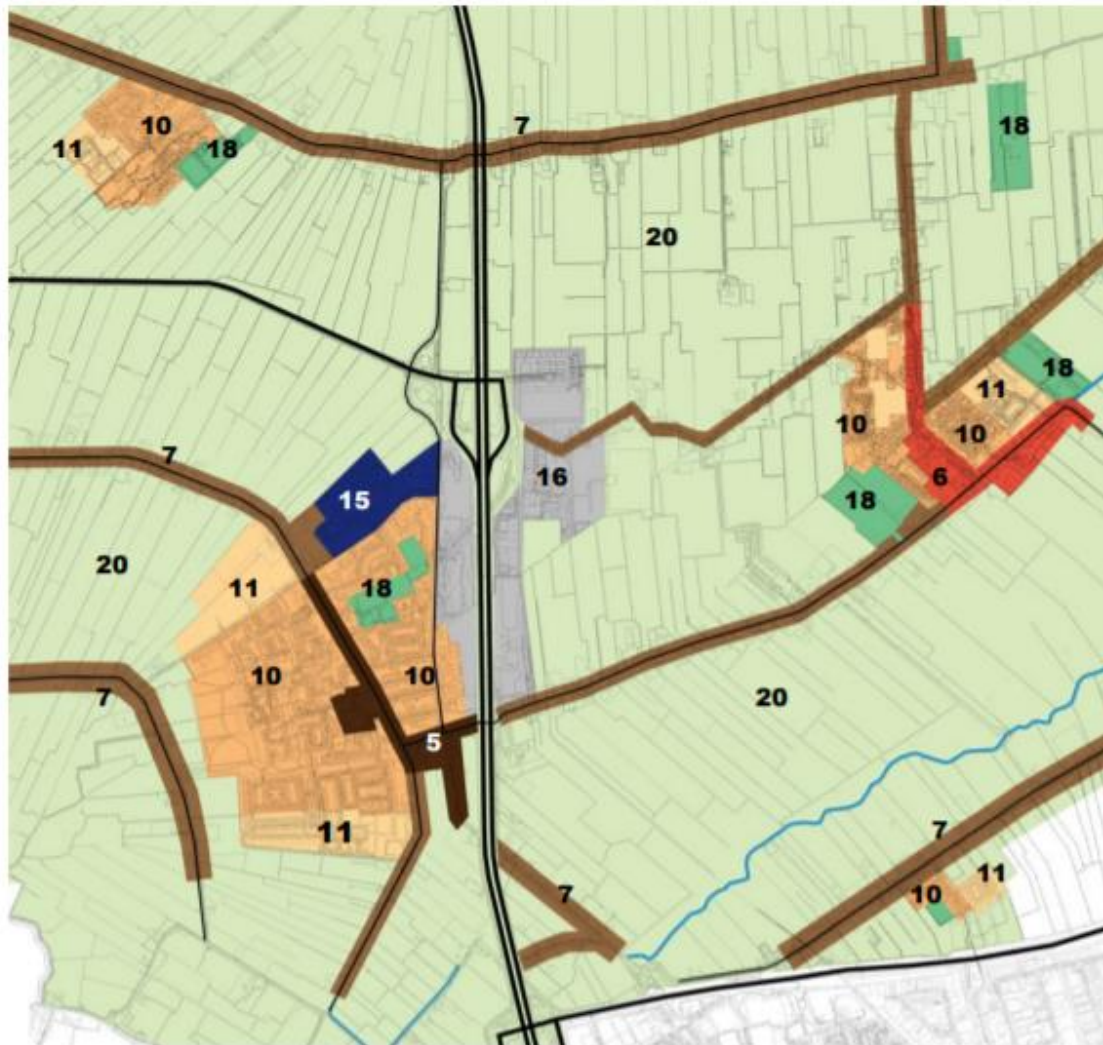
18 sport en recreatie

20 buitengebied

Gebiedenkaart Wervershoof



Gebiedenkaart Wognum



Gebieden

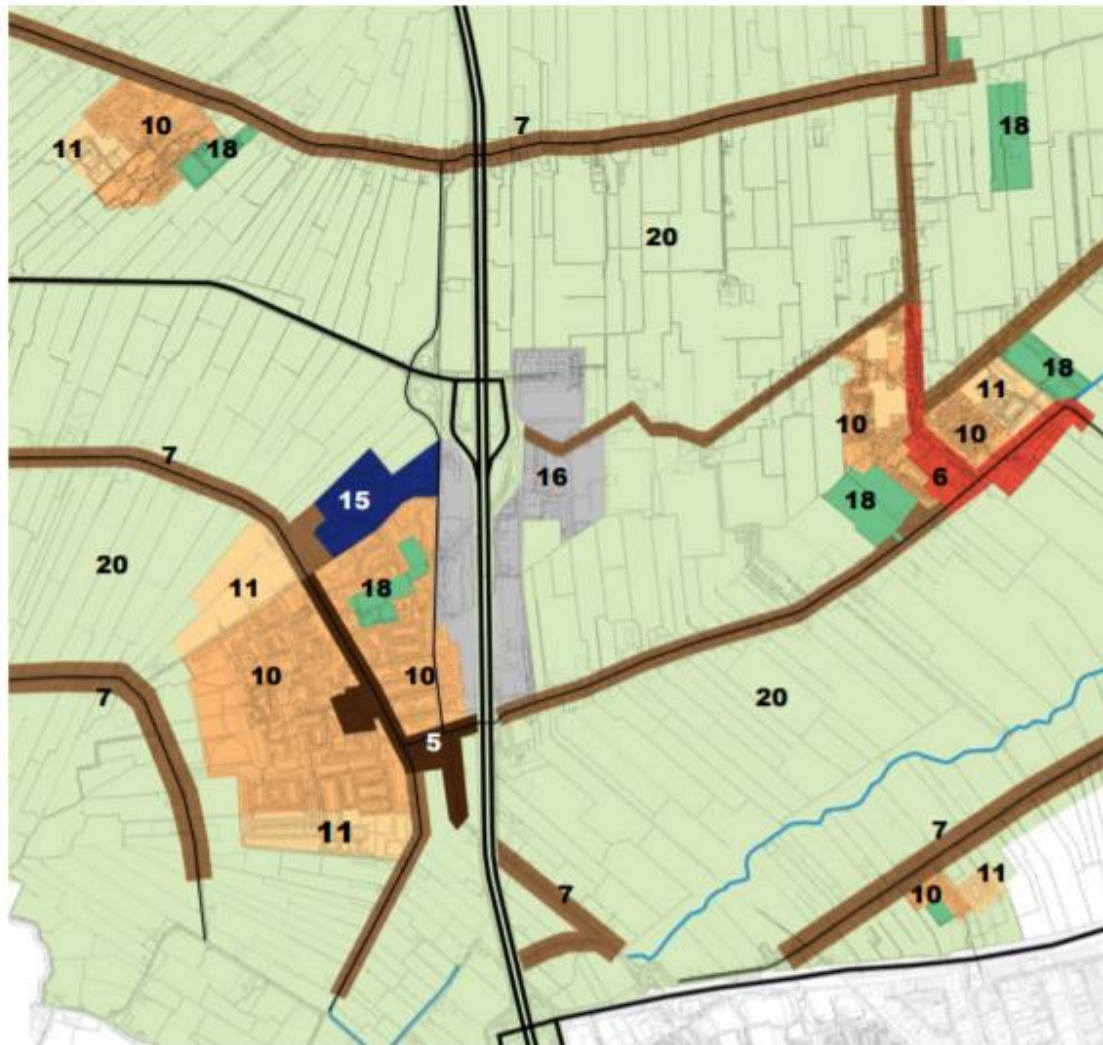
5 centrumlinten
6 dorpslinten
7 landelijke linten

10 jaren '50 tot en met '80
11 recent en nieuw
15 Leekerweide

16 bedrijventerreinen
18 sport en recreatie
20 buitengebied



Gebiedenkaart Wognum



Gebieden

5 centrumlinten
6 dorpslinten
7 landelijke linten

10 jaren '50 tot en met '80
11 recent en nieuw
15 Leekerweide

16 bedrijventerreinen
18 sport en recreatie
20 buitengebied

