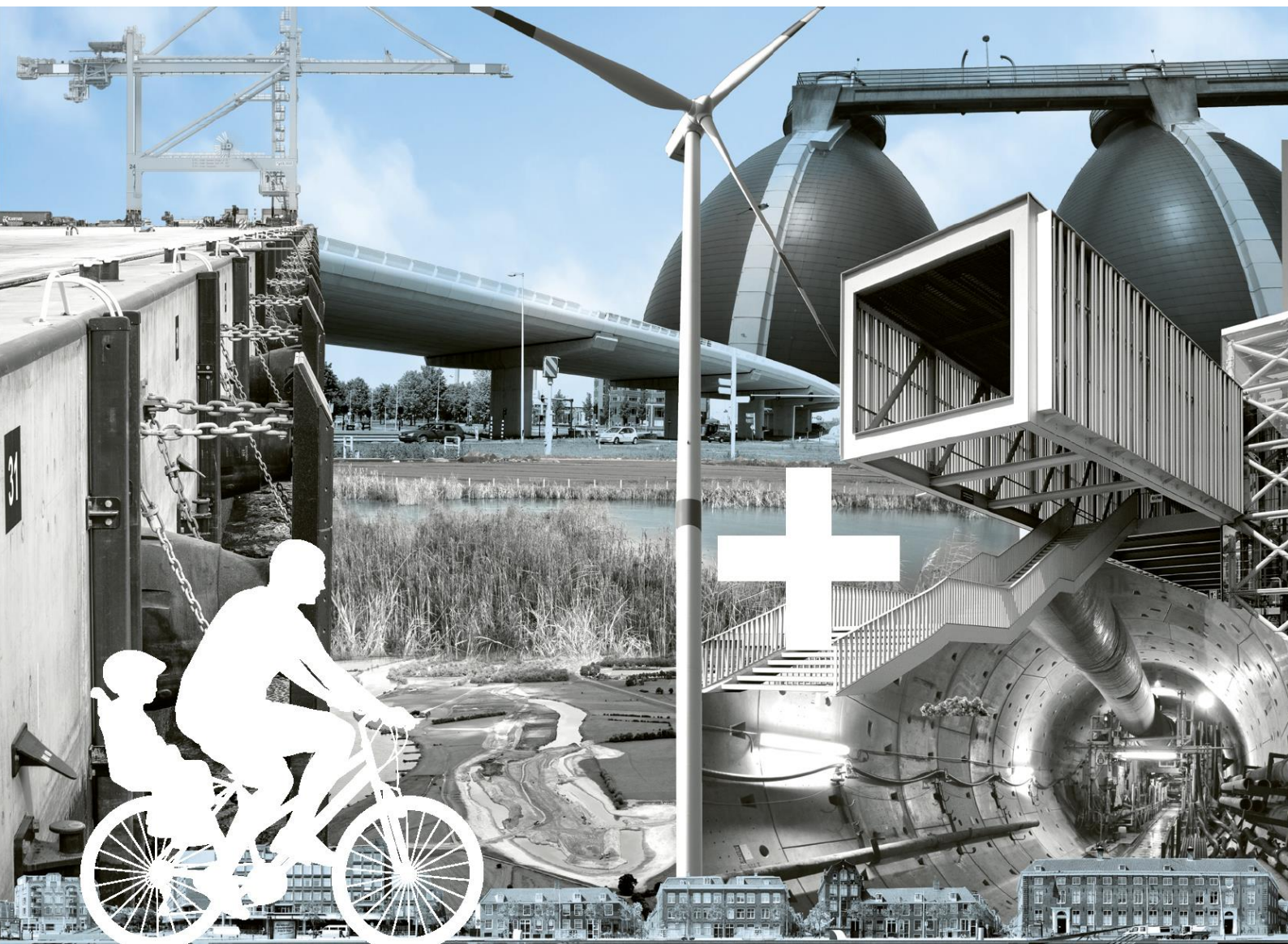




Woningbouw DEK-Terrein Medemblik

Toelichting bestemmingsplan

Gemeente Medemblik

7 maart 2024

Project
Opdrachtgever

Woningbouw DEK-Terrein Medemblik
Gemeente Medemblik

Document
Status
Datum
Referentie

Toelichting bestemmingsplan
Concept 01
5 maart 2024
139228/24-003.375

Projectcode
Projectleider
Projectdirecteur

139228
S. de Bruin MSc
Drs. M.J. Schilt

Auteur(s)
Gecontroleerd door
Goedgekeurd door

L.W. Stoop MSc
Drs. M.J. Schilt
Drs. M.J. Schilt

Paraaf



Adres

Witteveen+Bos Raadgevende ingenieurs B.V. | Deventer
Daalsesingel 51c
Postbus 24087
3502 MB Utrecht
+31 (0)30 765 19 00
www.witteveenbos.com
KvK 38020751

Het kwaliteitsmanagementsysteem van Witteveen+Bos is gecertificeerd op basis van ISO 9001.

© Witteveen+Bos

Niets uit dit document mag worden vervaelvoudigd en/of openbaar gemaakt in enige vorm zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Witteveen+Bos noch mag het zonder dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd, behoudens schriftelijk anders overeengekomen. Witteveen+Bos aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enigerlei schade die voortvloeit uit of verband houdt met het wijzigen van de inhoud van het door Witteveen+Bos geleverde document.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en herziening	5
1.2	Bij het plan behorende stukken	6
1.3	Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.4	Vigerende regelingen	7
1.5	Leeswijzer	7
2	BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	Algemeen	8
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	8
2.3	Verkeer, vervoer en parkeren	8
2.4	Samenvattend	10
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.2.1	Nationale Omgevingsvisie	11
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.3	Provinciaal- en regionaal beleid	12
3.3.1	Omgevingsvisie NH2050	12
3.3.2	Omgevingsverordening NH2020	12
3.3.3	Beleid HHNK	12
3.3.4	Regionale Woonvisie West-Friesland	13
3.3.5	Programma Stedelijk water en Riolering 2022 - 2027	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
3.4.1	Kaderstellende Notitie en Gebiedsvisie DEK-terrein Medemblik	14
3.4.2	Gemeentelijke structuurvisie	14
3.4.3	Welstandsnota	15
3.4.4	Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.4.5	Duurzaamheid	17
3.4.6	Kadernotitie Biodiversiteit	17
3.4.7	Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan	18
3.5	Samenvattend	18

4	PLANBESCHRIJVING	19
4.1	Planuitgangspunten	19
4.2	Ruimtelijke hoofdopzet	19
4.3	Functionele structuur	21
4.4	Verkeer en parkeren	22
4.5	Waterhuishouding	24
4.6	Natuur	28
	4.6.1 Natuurtoets	28
	4.6.2 Voortoets	29
4.7	Cultuurhistorie en archeologie	30
4.8	Milieu	30
	4.8.1 Geluid	30
	4.8.2 Bedrijven en milieuzonering	32
	4.8.3 Externe veiligheid	33
	4.8.4 Luchtkwaliteit	34
	4.8.5 Bodem	36
	4.8.6 Kabels en leidingen	38
5	JURIDISCHE PLANOPZET	39
5.1	Het juridische systeem	39
5.2	Toelichting op de bestemmingen	39
6	UITVOERBAARHEID	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7	BRONVERMELDING	43
	Laatste pagina	44
	Bijlage(n)	Aantal pagina's
	-	

INLEIDING

1.1 Aanleiding en herziening

Inleiding

De gemeente Medemblik heeft het DEK-Terrein ontwikkeld (voormalig voetbalveld van vereniging 'Door Eendracht Krachtig') voor woningbouw. Hiertoe is op 4 oktober 2018 het bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-Terrein Medemblik' vastgesteld. De gemeente Medemblik ontwikkelt het DEK-terrein tot een (compacte) woningbouwlocatie. Dit plan omvat de bouw van maximaal 72 woningen, waarvan maximaal 20 gestapelde woningen. Op dit moment (maart 2024) is een deel van de geplande woningen gebouwd. De gerealiseerde gebouwen zijn op enkele punten niet meer in lijn met de bepalingen uit het vigerende bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-Terrein Medemblik'. Met dit geactualiseerde bestemmingsplan wordt het bestemmingplan in lijn gebracht met de daadwerkelijk gerealiseerde situatie en het stedenbouwkundige plan.

Totstandkomingsproces

In de periode 2015-2017 is op basis van een Gebiedsvisie het bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-Terrein Medemblik' opgesteld, dat door de gemeenteraad van Medemblik werd vastgesteld op 4 april 2018. Hierna kon de realisatie van de woonwijk beginnen. In de periode tussen 10 april 2018 is de woningbouwontwikkeling grotendeels conform het bestemmingsplan gerealiseerd. Gewijzigde inzichten hebben er op enkele plaatsen echter toe geleid dat hier is gebouwd in afwijking van het vastgestelde bestemmingsplan. In deze gevallen heeft de gemeente Medemblik hiertoe een vergunning afgegeven. Deze vergunningen zijn inmiddels onherroepelijk, en hieraan verbonden gebouwen en opstallen zijn gerealiseerd. Daarnaast is als gevolg van het stedenbouwkundig plan een ambtshalve wijziging doorgevoerd. De gemeente Medemblik integreert met onderhavig bestemmingsplan deze onherroepelijke vergunningen en ambtshalve wijziging met het in 2018 vastgestelde bestemmingsplan tot een nieuw en actueel plan. Voor meer informatie over de procedure van dit bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 6.2 (maatschappelijke uitvoerbaarheid).

Belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het Vigerende bestemmingsplan Woningbouw DEK-Terrein Medemblik (4 oktober 2018)

Het bestemmingsplan Woningbouw DEK-Terrein Medemblik is vastgesteld op 4 oktober 2018, vóór de aanvang van de realisatie van de woningbouw. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, worden enkele wijzigingen doorgevoerd:

- 1 het op 4 plekken verplaatsen van enkele bouwvlakken;

de betreffende vier bouwvlakken zijn in onderstaande afbeelding weergegeven. De linker afbeelding geeft de verbeelding weer zoals deze is opgenomen in het originele bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-Terrein Medemblik' (vastgesteld op 4 oktober 2018). De rechter afbeelding geeft de verbeelding weer zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-Terrein Medemblik' (ontwerp). De bouwvlakken zijn verplaatst omdat voor de bouwwerken in de bouwvlakken op locatie 1 tot en met 3 onherroepelijke vergunningen zijn afgegeven waarmee de bouwwerken buiten de bouwvlakken gebouwd mochten worden. Voor locatie 4 geldt dit niet. Dit betreft een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan. De reden

hiervoor is dat het bouwvlak bij het vigerende bestemmingsplan abusievelijk niet in overeenstemming met het stedenbouwkundige plan is vastgesteld. Gezien de minimale aard van de wijzigingen, zijn overige effecten niet van toepassing.

Afbeelding 1.1 Vergelijke verbeelding originele bestemmingsplan Woningbouw DEK-Terrein Medemblik (links) en actualisatie bestemmingsplan Woningbouw DEK-Terrein Medemblik (rechts)



- punt 1: bouwvlak richting het oosten verplaatst;
- punt 2: de grens van het bouwvlak is dichterbij de wegen verplaatst;
- punt 3: het bouwvlak is aan de zuidzijde uitgebreid;
- punt 4: de twee bouwvlakken zijn verkleind en verplaatst naar het oosten.

- 2 het toevoegen van een uitzondering in het kader van inkijk op de regel wat betreft de minimale afstand van 2 m tussen bijbehorende bouwwerken en de achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan;

daarnaast zijn op individueel niveau diverse ondergeschikte aanpassingen in het plan doorgevoerd.

Conclusie

Op basis van de diverse overleg- en communicatievormen heeft de gemeente Medemblik een ontwerp bestemmingsplan opgesteld dat een nieuwe woonwijk mogelijk maakt, en waarbij via een participatietraject met omwonenden en belangstellenden voor de belangrijkste bouwstenen getracht is de juiste keuzes te maken, en een zo groot mogelijk draagvlak te creëren.

1.2 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding geeft de planologische grenzen en aanduidingen op een kaartbeeld weer. De regels vormen samen met de verbeelding het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de regels is beschreven welke functies zijn toegestaan (gebruik). Daarnaast wordt beschreven welke mogelijkheden er worden geboden voor het bouwen. De toelichting van het bestemmingsplan geeft de aan het plan ten grondslag liggende gedachten weer. Ook zijn hierin de resultaten van het overleg met instanties en overheden weergegeven.

1.3 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het DEK-terrein ligt binnen de bebouwde kom van Medemblik, ten noorden van de Vlietsingel. Het plangebied bevindt zich in het omliggende gebied van afbeelding 1.2. Het gebied ligt op ongeveer 500 m afstand van het centrum van Medemblik (waarbij de afstand tussen Vlietsingel 1 en Oosterhaven 2 wordt gehandhaafd).

Afbeelding 1.2 Verkaveling van het plangebied (in rode contour)



1.4 Vigerende regelingen

In het plangebied is het volgende bestemmingsplan vigerend:

- woningbouw DEK-Terrein Medemblik, vastgesteld op 4 oktober 2018.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bevat een onderbouwing voor de ontwikkeling van het DEK-terrein tot een woongebied. Het DEK-terrein krijgt onder andere de bestemmingen Wonen, Verkeer-Verblijfsgebied, Water, Groen en dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie en Waterstaat-Waterkering. In hoofdstuk 1 is een inleiding en een aanleiding voor de plannen beschreven. In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de van toepassing zijnde beleidskaders weer. In hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven en wordt het plan getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet besproken. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan verantwoord.

BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Dit hoofdstuk geeft een uitgebreid beeld van alle aspecten die voor de ontwikkeling van het DEK-terrein tot woongebied relevant zijn. De paragrafen gaan achtereenvolgens in op de ontstaansgeschiedenis van het gebied, de ruimtelijke structuur en de verkeersaspecten.

Medemblik in groter verband

Medemblik is de kleinste en ook de oudste stad van West-Friesland. De verkregen stadsrechten stammen uit 1289. De stad kende een bloei en krimp als havenstad en later als vestigingsstad voor arbeiders. Omstreeks 1960 werd Medemblik onderdeel van het stimuleringsbeleid van het Rijk als industriekern. De bevolkingsaantallen namen toe en de polder oriënteerde zich meer op de omliggende steden. Het kleinschalige oude centrum heeft zich vanaf toen ontwikkeld tot een koopcentrum van regionale betekenis. Ook de historische grenzen werden verbroken. Ten zuiden van de binnenstad werden nieuwe woonbuurten gebouwd: Parkwijk, Koggenwijk, Randwijk en Gildewijk, Vlietwijk en de Brake. In het westelijk deel van de stadskern concerteerden zich industriële ontwikkelingen. Aan de westzijde werd eveneens een sportcomplex ontwikkeld, met voetbal- en tennisvelden en een sporthal (Westfries Archief, 2017).

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied DEK-terrein ligt in de buurt die het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) kent als de 'Vlietwijk' (CBS StatLine, 2017). Het plangebied ligt ten zuidoosten van het centrum van Medemblik en ten westen van het IJsselmeer. Tot 2008 was het DEK-terrein in gebruik als sportterrein. Daarna heeft het de bestemming Agrarisch-Cultuurgrond gekregen, tot dat het vigerende bestemmingsplan "DEK-terrein" op 4 oktober 2018 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied is aan de noord-, west- en zuidzijde omgeven door een bomensingel met daarachter woningen. Het ontwikkelgebied grenst aan één bijzondere rand: de oostzijde die grenst aan de Oosterdijk en een compact bosje. Dit bosgebied is als compensatie van de Pekelharinghaven aangelegd. De huidige ontsluiting van het plangebied is via de parkeerplaats aan de Vlietsingel, en via de noordoosthoek van het terrein waar een volwaardige toegangsmogelijkheid aanwezig is. Het plangebied heeft een bruto oppervlakte van circa 4,8 ha en ligt ongeveer 1,5 m beneden NAP (AHN, 2017).

2.3 Verkeer, vervoer en parkeren

In deze paragraaf is de bestaande verkeerskundige situatie van de directe omgeving van het DEK-terrein beschreven.

Categorisering van wegen

Bij de 'Categorisering wegen' die is vastgelegd in het Verkeersveiligheidsplan van de gemeente Medemblik zijn de wegen en straten van Medemblik ingedeeld op basis van de landelijk vastgestelde categorieën. De

volgende wegen worden daarbij onderscheiden: stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen, erftoegangswegen en woonerven.

Het plangebied ligt tussen de Vlietsingel, Oostersingel en de Oosterdijk en is rood gearceerd in afbeelding 2.1. Deze 3 wegen zijn erftoegangswegen (zie de gele lijnen in afbeelding 2.1) met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De Vlietsingel wordt vlak voor de kruising met de Oosterdijk een gebiedsontsluitingsweg die naar het zuiden afbuigt (zie de rode lijn in de afbeelding 2.1), waar de maximumsnelheid 50 km/uur bedraagt (GVVP Medemblik, 2012).

Afbeelding 2.1 Overzichtsk kaart van de wegcategorieën rondom het plangebied (Rood: 50 km/u weg, oranje: 30 km/u weg)



Autoverkeer

Het omliggende stratenpatroon rondom het DEK-terrein ligt vast en is bepalend voor de wijze waarop het plangebied ontsloten kan worden. Het omliggende stratenpatroon garandeert de bereikbaarheid van het DEK-terrein.

Fietsverkeer en voetgangers

In het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) van de gemeente Medemblik wordt het fietsnetwerk binnen de gemeente onderscheiden in een utilitair en recreatief netwerk. Een fietsvriendelijk beleid kenmerkt zich doordat alle bestemmingen voor het fietsverkeer op een aantrekkelijke, comfortabele, directe, veilige en snelle manier bereikbaar zijn (Gemeente Medemblik, 2011). De gemeente hanteert het principe dat fietsvoorzieningen (vrijliggende fietspaden, gemarkeerde fietsstroken) binnen de bebouwde kom worden toegepast, tenzij de maximumsnelheid 30 km/uur is. Gebiedsontsluitingswegen (maximumsnelheid 50 km/uur) hebben daarom bij voorkeur gemarkeerde fietsstroken aan weerszijden van de weg. Het gehele fietsnetwerk in de gemeente Medemblik bevat idealiter de volgende aspecten: samenhang, directheid, aantrekkelijkheid, veiligheid en comfort (GVVP Medemblik, 2012). Naast deze fietsroutes zijn er ook voetgangersverbindingen. Zo wordt bijvoorbeeld de voet- fietsverbinding via het Molenaarspad frequent gebruikt als verbinding naar het vakantiepark 'Zuiderzee' en Koggewijk. Ook scholieren van de Parkwijk naar het 'Koggeschip' maken van deze route gebruik. De voetgangersverbindingen gaan grotendeels door autovrije gebieden, via de stoep.

Openbaar vervoer

Het plangebied ligt op dit moment nabij een aantal openbaar-vervoerroutes. Buslijn 415 vertrekt vanaf de Vlietsingel richting Hoorn en rijdt eenmaal per uur. Verder weg van het plangebied ligt de bushalte Medemblik Spooksingel, waar de buslijnen 415, 139 en 239 rijden (9292 OV, 2017).

Verkeersgeneratie plangebied

In de huidige situatie bevinden zich op het DEK-terrein alleen sportvelden. Deze zijn echter sinds 2008 niet meer in gebruik. Toen de locatie nog in gebruik was als voetbalveld genereerde deze bestemming met name 's avonds en in het weekend verkeer.

Parkeren

De parkeerplaats biedt 24 plaatsen, waarvan tenminste 11 worden gehandhaafd. De parkeerplaats wordt op dit moment incidenteel gebruikt door (bezoekers van) bewoners van de Vlietsingel.

2.4 Samenvattend

De voorgenomen ontwikkeling is op enkele plaatsen strijdig met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan. De voorgenomen woningbouw op het DEK-terrein wordt daarom planologisch mogelijk gemaakt door middel van de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is de bestaande situatie van het plangebied beschreven en is een uitgebreid beeld gegeven van alle aspecten die voor de ontwikkeling van het DEK-terrein tot woongebied relevant zijn. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleidskader.

3

BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft een uitgebreid beeld van nationaal, regionaal en lokaal ruimtelijk beleid dat voor de ontwikkeling van het DEK-terrein tot woongebied relevant is. Allereerst wordt het rijksbeleid beschreven, gevolgd door het provinciaal- en regionaal beleid en het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. Deze NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (13 maart 2012). De NOVI gaat uit van vier prioritaire opgaven:

- 1 duurzaam economisch groeipotentieel voor Nederland;
- 2 ruimte voor de klimaatverandering en energietransitie;
- 3 sterke, leefbare en klimaatbestendige steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen;
- 4 toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De grote actuele woningbehoefte vraagt om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een nieuwe, stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zo veel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Grote open ruimten tussen de steden houden hun groene karakter.

Conclusie

De ontwikkeling van het DEK-Terrein draagt bij aan een sterke, leefbare en klimaatbestendige regio met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt beperkingen aan de beleidsruimte ten aanzien van ruimtelijke plannen van andere overheden dan de nationale, waar die plannen in strijd zijn met nationale belangen. Het Barro regelt daarmee de juridische borging van de nationale belangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie. Het gaat om de volgende belangen: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Geen van deze belangen is aan de orde binnen het plangebied van dit Ontwerp bestemmingsplan.

Conclusie

Het Barro legt geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Het Barro vormt in dat verband geen belemmering voor verdere planvorming.

3.3 Provinciaal- en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie NH2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie NH2050 vastgesteld (voorheen gold de Structuurvisie 2040). De omgevingsvisie zet in op het vinden van een balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond. De ambitie van de provincie wat betreft wonen is dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouw wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Duurzaamheid van de totale voorraad is uitgangspunt.

Conclusie

De ontwikkeling past goed binnen de Omgevingsvisie NH2050 omdat het een kwalitatief hoogwaardige bijdrage levert aan de regionale woningbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied in de regio Noord-Holland.

3.3.2 Omgevingsverordening NH2020

Op 10 juli 2023 heeft de provincie de geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening vastgesteld. Dit is de opvolger van de Provinciale Ruimtelijke Verordening, welke is vervallen op 17 november 2020. Met deze Omgevingsverordening loopt de provincie vooruit op de Omgevingswet, omdat door 21 verordeningen samen te voegen, alvast wordt werken in de geest van de Omgevingswet. De provincie wil met deze verordening ontwikkelingen, zoals woningbouw en de energietransitie, mogelijk maken en zet ook in op het beschermen van mooie en bijzondere gebieden in Noord-Holland. Daarvoor zijn 32 gebieden aangewezen als Bijzonder Provinciaal Landschap. De provincie zoekt naar een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid.

Conclusie

Aangezien de planlocatie geen deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied, is de Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd (zie paragraaf 3.4.4. en bijlage 2). In de Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking wordt terecht gesteld dat het DEK-terrein buiten bestaand stedelijk gebied valt. Uit diverse gesprekken met de provincie Noord-Holland is gebleken dat de DEK-locatie niet binnen bestaand stedelijk gebied valt. De Omgevingsverordening NH2020 regelt kort gezegd dat een bestemmingsplan uitsluitend kan voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakt schriftelijke afspraken.

3.3.3 Beleid HHNK

Veiligheid tegen overstromingen is één van de kerntaken van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). Waterkeringen moeten op orde zijn, dat wil zeggen in een goede constructieve staat verkeren en aan de veiligheidsnorm voldoen. Door veranderende omstandigheden (klimaatverandering) en nieuwe technische inzichten gaat het om een blijvende opgave. Belangrijke beheerinstrumenten zijn de Waterwet, de Keur, de legger, de Waterschapsverordening Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, het technisch beheerregister en het crisisbeheersingsplan. In het verlengde van

de gebods- en verbodsbepalingen in de Keur wordt beschikt over 'Algemene regels' voor het verrichten van handelingen.

Als een Watervergunning wordt afgeven, worden voorwaarden aan het toegestane medegebruik van de waterkering gesteld. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in beleidsregels, die een uitwerking zijn van de hoofdlijnen van de Beleidsnota Waterkeringen.

Conclusie

Binnen de ruimtelijke ordening heeft het hoogheemraadschap een adviserende rol. Via de watertoets komen initiatiefnemers van ruimtelijke plannen en besluiten in gesprek, zodat onder andere waterveiligheid en wateroverlast kunnen worden meegewogen. Deze watertoets wordt nader beschreven in paragraaf 4.5.

3.3.4 Regionale Woonvisie West-Friesland

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 (RAP) wordt uitvoering gegeven aan de doelen die in de regio opgepakt worden om de woningmarkt (meer) toekomstbestendig te maken en te behouden. De Woonvisie geeft het beleid voor de korte termijn (tot 2020) en de middellange termijn (tot 2030). Deze visie is gebaseerd op de veranderde woningmarkt: de crisis op de woningmarkt had flinke gevolgen en de doorstroming op de huur- en koopmarkt stagneerde. Daarnaast signaleert de visie dat de woningmarkt inmiddels weer wat aantrekt. Samen met stakeholders op de woningmarkt (woningcorporaties, bewonersverenigingen, zorgpartijen, provincie, bouwers en ontwikkelaars) zijn de speerpunten voor de Woonvisie bepaald. Ingezet wordt op:

- 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).

Conclusie

Het beoogde product op het DEK-terrein voldoet aan nagenoeg alle uitgangspunten voor nieuwbouw. Daarmee is het plan in lijn met het regionale woonbeleid.

3.3.5 Programma Stedelijk water en Riolering 2022 - 2027

Op 7 april 2022 is het Programma Stedelijk water en Riolering (Hierna: PSWR) opgesteld. De zeven gemeenten binnen de samenwerkingsregio Westfriesland (Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec), het hoogheemraadschap Hollands-Noorderkwartier (HHNK) en PWN Drinkwaterbedrijf Noord-Holland werken intensief samen op het gebied van stedelijk waterbeheer. Binnen deze samenwerking geven ze het rioleringsbeleid gezamenlijk vorm. Met het uitvoeren van de watertaken die voortkomen uit de zorgplichten riolering beschermen ze de fysieke leefomgeving. Bij rioolrenovatie,

(her)ontwikkelingen of herinrichting van de openbare ruimte willen de gemeenten kansen pakken om, bij voorkeur samen met inwoners, ook een bijdrage te kunnen leveren aan een klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving, betere waterkwaliteit en ecologie (kaderrichtlijn water), de energietransitie, circulaire economie (levensduurverlenging/hergebruik materialen), versterking van de biodiversiteit en duurzame mobiliteit.

Conclusie

Voor het DEK-terrein is een watertoets opgesteld, een scan riool-hemelwater en grondwater uitgevoerd, en heeft er een onderzoek naar de effecten van het verhogen van het slootpeil plaatsgevonden. Om deze redenen zijn de ontwikkelingen op het DEK-terrein in lijn met het beleid van het gemeentelijk rioleringsplan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Kaderstellende Notitie en Gebiedsvisie DEK-terrein Medemblik

Op 12 december 2016 heeft de gemeenteraad van Medemblik een Kadernotitie vastgesteld (Kaderstellende Notitie DEK-terrein Medemblik). In deze notitie zijn de ambities en de randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van de wijk gegeven. Deze notitie is mede gebaseerd op de resultaten van een participatieavond met omwonenden en belangstellenden. De Kaderstellende notitie is vastgesteld door de gemeenteraad. De Kadernotitie vormt de basis voor de Gebiedsvisie van het DEK-terrein (Gebiedsvisie DEK-terrein Medemblik, zie bijlage 1). Het belangrijkste onderdeel van de Gebiedsvisie is de kaart met ontwikkelkaders.

Conclusie

De Kaderstellende notitie vormt de basis voor de Gebiedsvisie van het DEK-terrein. Deze notitie is mede gebaseerd op de resultaten van een participatieavond met omwonenden en belangstellenden.

3.4.2 Gemeentelijke structuurvisie

In de gemeentelijke structuurvisie 'Sterke Kust en Sterk Achterland 2012-2022' (door de raad vastgesteld op 28 februari 2013) is het DEK-terrein als een 'kwaliteitslocatie' aangeduid die voor 2018 wordt ontwikkeld. In de structuurvisie is in 2012 op deze locatie met de bouw van 40 woningen rekening gehouden. Dit bestemmingsplan maakt echter de bouw van 72 woningen mogelijk. De wens om op het DEK-terrein een hoger aantal woningen te bouwen dan aanvankelijk was voorzien, komt voort uit een combinatie van redenen. Deze zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

Unieke locatie

Het besef van het feit dat het DEK-terrein een unieke locatie is wordt steeds groter. Nergens in de gemeente of in de regio is een dergelijke nieuwbouwlocatie van deze omvang zo aantrekkelijk gelegen: nabij het centrum en de voorzieningen, aan het IJsselmeer, goed bereikbaar en aan bevaarbaar water. Deze locatie moet voor zoveel mogelijk Medemblikkers als aantrekkelijk woongebied bereikbaar worden.

Beleid

In het landelijke en provinciale ruimtelijke beleid voor woningbouwlocaties wordt steeds nadrukkelijker ingezet op het stimuleren van duurzaam ruimtegebruik en het bouwen in bestaand stedelijk gebied. Het realiseren van nieuwe uitbreidingswijken aan de rand van kernen zijn in dit beleid niet meer zo vanzelfsprekend. De ontwikkeling van kwaliteitslocaties in de bebouwde omgeving, zoals het DEK-terrein, past geheel in deze lijn. De gemeente vindt vernieuwing van het bestaande gebied belangrijk. Herstructurering en nieuwe woningbouw zijn belangrijk voor het enerzijds handhaven van, en anderzijds een impuls geven aan, de voorzieningen en de leefbaarheid in de kernen.

Behoeftte aan (centrum)dorpse woonmilieus

De gemeente vindt het belangrijk om de kansen van deze inbreidingslocatie maximaal te benutten. Deze locatie maakt het gezien de ligging mogelijk om een (centrum)dorps woonmilieu te realiseren. Aan dit type

woonmilieu is volgens het woningbehoefteonderzoek het meeste behoefte. De locatie ligt op korte afstand van het centrum van Medemblik en daarnaast scoort deze locatie goed op het punt van bereikbaarheid (openbaar vervoer, auto, fiets). Geen van de planlocaties in de woningmarktregio biedt al deze aspecten. Deze kwalificatie wordt ondersteund door de resultaten van de Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.4.4 van deze toelichting).

Meer woningdifferentiatie

Het aantal woningen uit de Structuurvisie 2012 is gebaseerd op een uniforme bebouwingstypologie: overwegend vrijstaande woningen op (zeer) ruime kavels en relatief veel openbare ruimte. Inmiddels blijkt uit de actuele woningbehoefteonderzoeken dat deze typologie niet meer bij de behoefte aansluit. Het is bij nieuwe ontwikkelingen van belang om meer differentiatie toe te voegen, zodat er ook meer mogelijkheden voor kleinere huishoudens en starters beschikbaar komen (zowel huur als koop). Het gevolg is dat op het DEK-terrein appartementen en meer kleinere kavels, en dus ook meer woningen, zijn ingetekend. Gezien het beoogde woonmilieu en de vastgestelde kaders voor deze locatie, is met deze toename nog steeds sprake van een relatief lage bebouwingsdichtheid (circa 20 woningen per ha; het plangebied heeft een bruto oppervlakte van circa 4,8 ha en het potentiële ontwikkelgebied voor woningbouw is circa 3,6 ha groot). In de structuurvisie is overigens uitgegaan van een kleiner gebied voor woningbouwontwikkeling. De wettelijke regeling omtrent de structuurvisie laat toe dat hiervan met een bestemmingsplan mag worden afgeweken. Het oostelijk deel van het DEK-terrein is tot 2015 in beeld geweest als parkeergelegenheid voor een hotelfunctie, waardoor er minder woningen mogelijk konden worden gemaakt. De plannen en de gesprekken over de hotelontwikkeling zijn in 2015 definitief verbroken, waardoor het totale DEK-terrein weer in beeld kwam voor woningbouw.

Conclusie

De geplande ontwikkelingen op het DEK-terrein als zijnde 'kwaliteitslocatie' zijn in lijn met de gemeentelijke structuurvisie.

3.4.3 Welstandsnota

In de kadernota voor het DEK-terrein is vastgesteld dat welstandscriteria voor het DEK-terrein zeer beperkt blijven en dat deze zich met name richten op het borgen van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld. Voor de CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en PO (particulier opdrachtgeverschap) -kavels biedt de gemeente ruimte voor meer experimentele, vernieuwende bouw. In de Kaderstellende notitie is opgenomen, dat de gemeente onderzoekt of voor deze locaties een welstandsarm regime kan worden aangewezen.

In de Gebiedsvisie is aan dit kader uitwerking gegeven. Hiermee wordt bedoeld dat het onderzoek is afgerond en dat de resultaten daarvan in de Gebiedsvisie zijn opgenomen. In de Gebiedsvisie is in de geest van het 'welstandsarme regime' voorgesteld om beperkte welstandsregels te stellen, in de vorm van twee regels: voor alle woningen een zadeldak, en uitgevoerd in zwarte pannen. Deze twee regels zijn bij de vaststelling van de Gebiedsvisie door de raad geschrapt, waardoor nu een welstandsvrij gebied is ontstaan. Welstandsvrij betekent dat voor nieuwbouw geen welstandstoets nodig is. Er kan wel op vrijwillige basis een advies worden aangevraagd. De commissie adviseert dan niet of een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, er wordt aan de gemeente niet geadviseerd of een plan al dan niet akkoord is, maar er wordt alleen aan de aanvrager een advies gegeven of het plan kan worden verbeterd of versterkt. Ook is een advies mogelijk of er al dan niet een exces ontstaat. De welstandscriteria voor excessen blijven ook in deze gebieden van toepassing. En uiteraard dienen de bouwplannen te voldoen aan de stedenbouwkundige regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

De conclusie van dit raadsbesluit is dat, nu de enige voorgestelde vormkenmerken (zadeldak en zwarte pannen) zijn geschrapt, geen welstandscriteria overblijven. De afmetingen en de verplichting van een kap zijn in onderhavig bestemmingsplan voor het DEK-terrein vastgelegd. Het DEK-terrein wordt daarmee als een welstandsvrij gebied aangemerkt. De Welstandsnota wordt hierop aangepast:

- 1 verwijderen DEK-terrein uit het deelgebied 18 (sport en recreatie);
- 2 het DEK-terrein op de niveaukaart als welstandsvrij verklaren.

3.4.4 Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is de Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. In bijlage 2 is de gehele onderbouwing opgenomen. De Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking voor het DEK-terrein is op basis van de voormalige wetgeving (voor 1 juli 2017) uitgevoerd. Als gevolg van de wetswijziging bestaat de Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking niet meer uit drie, maar uit twee treden. In overleg met de provincie is besloten dat het niet noodzakelijk is het rapport van de Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking hierop aan te passen. Reden hiertoe is dat het rapport uitgebreider is opgezet dan waar de huidige wetgeving om vraagt. In deze paragraaf zijn de belangrijkste conclusies uit de Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking samengevat.

De Ladder voor duurzame verstedelijking bestaat uit drie Treden. In Trede 1 moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte. In het geval van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied zijn ook Trede 2 en 3 vereist. Bij Trede 2 gaat het om de onderbouwing dat de geplande ontwikkeling niet elders binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is. Ten slotte is in Trede 3 van belang dat de locatie multimodaal is of wordt ontsloten. Voor het DEK-terrein als locatie buiten bestaand stedelijk gebied moeten alle drie Treden worden doorlopen.

Trede 1

Het aantal geplande woningen op het DEK-terrein past ruim binnen de geconstateerde kwantitatieve regionale woningbehoefte van 4.796 woningen. Kwalitatief is er Ladderruimte voor 2.077 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu. Het aantal geplande woningen past ook binnen de kwalitatieve ruimte voor grondgebonden woningen en appartementen. Ook is zowel ruimte voor koopwoningen als huurwoningen. In alle onderzochte prijssegmenten is voldoende Ladderruimte beschikbaar. Voor de geplande woningontwikkeling is op basis van de vereisten van Trede 1 in kwantitatief opzicht ruim voldoende actuele regionale behoefte.

Trede 2

Er is geanalyseerd of dezelfde woningen als gepland op het DEK-terrein in een vergelijkbaar woonmilieu kunnen worden gerealiseerd. Verschillende geïnventariseerde locaties zijn beoordeeld op geschiktheid en beschikbaarheid voor de realisatie van de geplande woningen op het DEK-terrein. Van alle mogelijke locaties is de omgeving en het woonmilieu geanalyseerd. Op geen van de locaties kan het woonmilieu van het DEK-terrein gerealiseerd worden. Dit betreft een (centrum)dorps en woonmilieu op een uitbreidingslocatie maar op korte afstand van het centrum. Daarnaast is de goede bereikbaarheid van Medemblik, Hoorn en Enkhuizen een belangrijke kwaliteit van het DEK-terrein. Geen van de alternatieve locaties in de woningmarktregio kan al deze aspecten bieden. De geplande woningen op het DEK-terrein kunnen dus niet op andere locaties binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden. Hiermee is voldaan aan Trede 2 van de Ladder.

Trede 3

In Trede 3 is de multimodale bereikbaarheid van het DEK-terrein onderzocht. Door de binnenstedelijke ligging, vlakbij het centrum, kan de locatie profiteren van de bestaande infrastructuur. De multimodale ontsluiting van het DEK-terrein is hiermee beter dan die van een traditionele uitleglocatie, waar wegen en openbaarvervoerbindingen nog moeten worden aangelegd. Het DEK-terrein ligt centraal binnen de kern Medemblik, op 500 meter van het centrum. Te voet is de binnenstad dus in circa 5 minuten te bereiken. Met de bus zijn de binnenstad en het station van Hoorn in circa een halfuur bereikbaar. Vanaf het treinstation Hoorn zijn er rechtstreekse verbindingen met onder andere Alkmaar, Amsterdam en Haarlem. De locatie kent een goede autobereikbaarheid. De oprit naar de A7 ligt op circa tien minuten rijden. De nabijgelegen kernen Enkhuizen en Hoorn zijn via respectievelijk de N240 en N302 en de A7 in circa 20 minuten per auto

bereikbaar. De locatie is ook per fiets goed ontsloten. Zowel naar het omringende landschap omliggende dorpen en steden zijn diverse fietspaden beschikbaar.

Conclusie

De eindconclusie is dat de woningbouwplannen op het DEK-terrein voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De geplande ontwikkeling is daarmee gebaseerd op een zorgvuldig ruimtegebruik.

3.4.5 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. De gemeente wil in 2020 bereiken:

- 20 % minder CO₂-uitstoot;
- 20 % minder energieverbruik;
- 20 % duurzame energie (ten opzichte van 1990).

De gemeente Medemblik heeft besloten dat de woonwijk op het DEK-terrein zoveel mogelijk energieneutraal wordt ontwikkeld. Een belangrijke maatregel is dat de wijk gasloos wordt aangelegd. Andere uitgangspunten die bijdragen aan klimaatadaptief ontwikkelen zijn:

- water-robust bouwen: in de bouw en inrichting van de wijk wordt rekening met de mogelijkheid gehouden dat er bovengronds regenwater wordt afgevoerd;
- ruimtelijke inrichting: bij de ontwikkeling van de wijk worden standaard de mogelijkheden voor maatregelen vanuit klimaatopgaven onderzocht.

Het watersysteem (afwatering en ontwatering) in het DEK-terrein draagt bij aan het klimaat-adaptief ontwikkelen door (zie bijlage [3 Advies watersysteemkeuze en bouw- en woonrijp maken](#)):

- vuilwater gescheiden af te voeren van hemelwater: het hemelwater wordt naar het oppervlaktewater afgevoerd en daar geborgen. Hemelwater komt niet tot afstroom naar de riolering en zuivering;
- bovengrondse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater;
- vloerpeilen liggen hoger dan het wegpeil;
- een bewuste afweging tussen ophoging en drainage, tussen ontwatering en drooglegging. Er wordt geen onnodig grondwater onttrokken aan het grondwatersysteem.

Voorschriften voor verharding

In het bestemmingsplan kunnen geen voorschriften voor maximaal te verharden oppervlakte worden opgenomen. Wel worden bij de inrichting van het openbaar gebied voldoende maatregelen genomen, die er voor zorgen dat neerslag als gevolg van klimaatverandering op een goede manier kan worden vastgehouden, geborgen en afgevoerd.

Conclusie

De geplande bestemmingen op het DEK-terrein zijn in lijn met de duurzaamheidswens van de gemeente Medemblik.

3.4.6 Kadernotitie Biodiversiteit

De raad van de gemeente Medemblik heeft eind april 2013 het college van burgemeester en wethouders gevraagd te onderzoeken of er meer mogelijkheden zijn om de biodiversiteit te behouden of te ontwikkelen. In de vorm van een Kadernotitie worden deze mogelijkheden gerapporteerd.

In overleg met de gemeente is gekozen om de mogelijkheden voor het behouden en bevorderen van de biodiversiteit na te gaan binnen 27 objecten waar de gemeente qua beheer verantwoordelijk voor is. De

uitkomst is dat er, afhankelijk van de grootte van het object, mogelijkheden zijn voor het behouden of vergroten van de biodiversiteit.

Conclusie

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan DEK-terrein komen belangrijke elementen uit deze Kadernotitie terug. Zo wordt er voldaan aan de Wet natuurbescherming en worden er extra oevers in het plangebied gerealiseerd. Om deze reden is de geplande bestemming op het DEK-terrein in lijn met de Kadernotitie Biodiversiteit.

3.4.7 Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan

Op 4 maart 2023 is het gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan (hierna: GVVP) geactualiseerd. De basis van het nieuwe GVVP is een gedragen beeld op de toekomst van de mobiliteit tot en met 2030/2035. De beoogde doelen in dit plan bieden sturing aan de mobiliteitsontwikkelingen en leiden tot praktische handvatten in de dagelijkse praktijk. Het GVVP schetst onder andere de gewenste infrastructuur met aandacht voor verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid voor alle typen verkeer. De huidige situatie, de knelpunten en de wensen zijn vertaald naar de ambities en doelstellingen. De focus ligt op de volgende aspecten:

- leefbaarheid en veiligheid lintbebouwing;
- leefbaarheid en veiligheid kernen;
- verbeteren verkeersveiligheid fietsroutes;
- aantal specifieke locaties waar de verkeersveiligheid verbeterd dient te worden.

Vanuit veiligheid en leefbaarheid is het cruciaal dat het gemotoriseerd verkeer geconcentreerd wordt op de hoofdwegen. Van binnen naar buiten dus. Hierdoor neemt het aantal conflicten tussen langzaam- en snelverkeer af.

Conclusie

Op het DEK-terrein wordt gezorgd voor een veilig en robuust verkeerssysteem, dat het gebied met de rest van de gemeente verbindt. Ook wordt recreatief fietsgebruik gestimuleerd en worden wegcategorisering gebruikt die herkenbaar en begrijpelijk zijn voor zowel de eigen bewoners als voor bezoekers. Om deze redenen zijn de geplande bestemmingen op het DEK-terrein in lijn met het gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan.

3.5 Samenvattend

De geplande ontwikkelingen op het DEK-terrein zijn in lijn met het rijksbeleid, het provinciaal- en het gemeentelijk beleid. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op de relevante milieuthema's met betrekking tot de voorstaande ontwikkeling van het plangebied.

4

PLANBESCHRIJVING

4.1 Planuitgangspunten

Door het vertrek van de voetbalvereniging is een ontwikkellocatie op loopafstand van de historische binnenstad van Medemblik en het IJsselmeer vrijgekomen. De realisatie van woningen op deze plek creëert meerwaarde voor Medemblik. De binnenstad en de directe omgeving hiervan is een geliefde plek om te wonen. Huidige bewoners willen graag wooncarrière maken in of rond de binnenstad. Het DEK-terrein blijkt voor hen aantrekkelijk. Aansprekende kwaliteiten zijn de nabijheid van de historische binnenstad met voorzieningen, ligging in de luwte en aan de Westfriese Omringdijk en de nabijheid van de IJsselmeerkust. De Gebiedsvisie, welke is opgenomen in bijlage 1, is op 12 december 2016 door de raad vastgesteld en vormt het uitgangspunt voor het bestemmingsplan. De Gebiedsvisie is niet vanachter de tekentafel opgesteld. Het is het resultaat van intensief overleg en afstemming met belanghebbenden en belangstellenden. Stap voor stap is samen met een klankbordgroep en tijdens bewonersavonden gebouwd aan de Gebiedsvisie. Er is gezamenlijk gewerkt aan een Gebiedsvisie met draagvlak. De klankbordgroep bestaat uit omwonenden, potentiële bewoners en belangstellenden. Deze groep is gedurende het proces vijf keer bij elkaar geweest. Ze hebben kennis en ervaring ingebracht, meningen gedeeld en varianten en suggesties gedaan. Deze gesprekken waren de voorbereiding op de bewonersavonden met omwonenden en potentiële nieuwe bewoners. Tijdens vier bewonersavonden zijn meningen en reacties geoogst en hebben de deelnemers voorkeuren aangegeven. Tijdens de avonden is teruggekoppeld wat wel en wat niet (en waarom niet) in de visie is opgenomen.

Het toekomstig woongebied sluit aan bij de sfeer en de ruimtelijke karakteristiek van de directe omgeving. Dit is terug te vinden in de gemiddelde bebouwingsdichtheid (circa 20 woningen per hectare, het plangebied heeft een bruto oppervlakte van circa 4,8 ha en het potentiële ontwikkelgebied voor woningbouw is circa 3,6 ha groot) en de diversiteit in woningtypologieën. Het DEK-terrein onderscheidt zich echter nadrukkelijk op haar omgeving door het groene en waterrijke karakter. Het water en het landschap (in en rond de buurt) is overal zicht- en beleefbaar. De openbare ruimte en de bebouwing zal deze sfeer ondersteunen.

Conclusie

De gemeente Medemblik pakt de planvorming innovatief aan. Er is gekozen voor een interactieve aanpak, waarbij belanghebbenden al vóór de kaderstelling zijn betrokken. Het DEK-terrein zal aansluiten bij de sfeer en ruimtelijke karakteristiek van de directe omgeving.

4.2 Ruimtelijke hoofdpzet

Het ontwikkelgebied

Het ontwikkelgebied is groter dan het complex van de voormalige voetbalvelden. Tussen de voormalige voetbalvelden en de Oostersingel liggen twee speelplekjes. Aan de zijde van de Vlietsingel is het huidige parkeerterrein en het kruisvlak met de singel onderdeel van het plangebied. Het plangebied is circa 5 ha. Het potentiële ontwikkelgebied voor woningbouw is circa 3,6 ha groot.

Indeling van het gebied

Bij de indeling van het plangebied wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de omliggende bestaande wegenstructuur. De planopzet gaat uit van één hoofdontsluiting: via de bestaande inrit en de parkeerplaats aan de Vlietsingel. De interne wegenstructuur bestaat uit één oost-westwaarts gelegen woonstraat met een ruime opzet. Het ontwikkelgebied heeft één bijzondere rand: dat is de oostzijde die grenst aan de Oosterdijk en een compact bosje.

Calamiteiten

Het bestaande fietspad langs de Oosterdijk kan gedeeltelijk dienen als calamiteitenontsluiting. De calamiteitenontsluiting volgt het bestaande fietspad vanaf de Oostersingel tot halverwege het bos, waarbij de ontsluiting naar het nieuwe woongebied afbuigt en daar het nieuwe fiets- en voetgangerspad volgt (zie ook bijlage 7, Ontsluiting nieuwbouwlocatie DEK-terrein).

Archeologische waarden

Bij binnenkomst via de Vlietsingel komt men langs de locatie waar restanten van de dubbele schepmolen te vinden zijn. Deze plek blijft onbebouwd en wordt een groengebied midden in de wijk.

Water

Het water tussen de bestaande woonkavels en de nieuwe kavels wordt verbreed, zodat hier voldoende regenwateropvang is, en het water bevaarbaar wordt voor bestaande en nieuwe bewoners. Het water wordt op twee punten door het gebied getrokken waarmee het een zichtbaar element wordt en bijdraagt aan de gewenste groene, waterrijke specifieke sfeer.

Vaarwegen

Voor de breedte van het vaarwater in en rondom het plangebied wordt uitgegaan van maximaal 10 m. Een vaarwegbreedte van minimaal 6 meter ter hoogte van de archeologische vindplaats van de molen kan niet worden gegarandeerd. Samen met Archeologie West Friesland doet de gemeente haar best om deze gewenste breedte alsnog tijdens de uitvoering van de werkzaamheden via de archeologische begeleiding te beoordelen en, indien mogelijk, te realiseren.

Groencompensatie

Er wordt een groene wijk gerealiseerd. Hierbij is gewaarborgd dat zoveel mogelijk te kappen bomen herplant worden binnen de grenzen van het nieuwe bestemmingsplan: een percentage van 65% van het totaal aantal te herplanten bomen wordt op het DEK-terrein gerealiseerd. De volgende bomen zijn of worden gekapt:

- 80 elzen;
- 10 esdoorns;
- 7 essen;
- 4 hazelaars;
- 1 eik;
- 1 populier;
- 1 prunus.

In totaal worden 104 bomen gekapt. Het herplantplan van in totaal 106 bomen ziet er als volgt uit:

Tabel 4.1 Herplantplan van 106 bomen

Locatie	Totaal aantal
in plan	69
in bufferzone tussen het industrieterrein Almereweg/Bolzijl en de woonwijk Schepenwijk	22
in Pronkvliet	15
totaal	106

Locatie	Totaal aantal
extra: grondgebonden woningen kunnen een boom krijgen	maximaal 52

Aanplant van de bomen zal plaatsvinden in het plantseizoen en zo spoedig mogelijk na het gereedkomen van de geplande woonwijk.

Conclusie

Het uitgangspunt voor de nieuwbouw is diversiteit en vrijheid. Er is zowel ruimte voor verschillende varianten woningbouw als voor appartementen in een groene, veilige, waterrijke omgeving. Daarnaast wordt er een groene wijk gerealiseerd door de aanplant van bomen.

Afbeelding 4.1 Indicatief beeld aan de hand van een schetsmaquette



4.3 Functionele structuur

Binnen de stedenbouwkundige structuur is sprake van vaste ontwikkellementen en van nader uit te werken elementen.

Vaste ontwikkellementen

De verankeringspunten met de omgeving en de interne hoofdstraat liggen vast. Hiermee wordt de bereikbaarheid gegarandeerd. Bovendien ligt het karakter van de openbare ruimte vast. De archeologische site wordt onderdeel van het entreegebied dat is gekoppeld aan de Vlietsingel. Op een enkele plek is ruimte voor parkeren aan de straat.

In het proces is uitvoerig over gebouwtypologie en ruimtelijke karakteristieken gesproken. Bij belanghebbenden en belangstellenden is een gedeeld beeld van laagbouw met een kap. Het appartementengebouw mag niet hoger dan drie lagen worden en de grondgebonden woningen krijgen een kap. Het maximale bouwvolume van de grondgebonden woningen is twee lagen met een kap. Het uitgangspunt is dat er veel vrijheid in de vormgeving van nieuwbouw mag worden gehanteerd. Materiaalgebruik in de gevels is vrij.

[illegible]

In de Gebiedsvisie zijn binnen de contramal van de ontsluiting- en waterstructuur (de vaste punten) de vlekken aangegeven waar kavels en parkeerplekken een plek hebben gekregen. In de Gebiedsvisie is -in lijn met de Kaderstellende notitie- rekening gehouden met een woningdichtheid van 18 tot 23 woningen per hectare. Deze dichtheid maakt globaal 65 tot 83 woningen mogelijk. In het bestemmingsplan is gekozen voor een definitief maximum aantal woningen van 72, waarvan maximaal 20 appartementen. Dit aantal te realiseren woningen past binnen de gezamenlijke afspraken die in het kader van het huidig provinciaal, regionaal en gemeentelijk woonbeleid (zie 3.3.3., 3.3.5. en 3.4.3.) zijn gemaakt en voldoet aan de wettelijke toets van de Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking (zie ook 3.4.5 en bijlage 2 van de toelichting).

De ontwikkeling van het DEK-terrein tot een woonbestemming brengt veranderingen met zich mee op het gebied van verkeersgeneratie en parkeren.

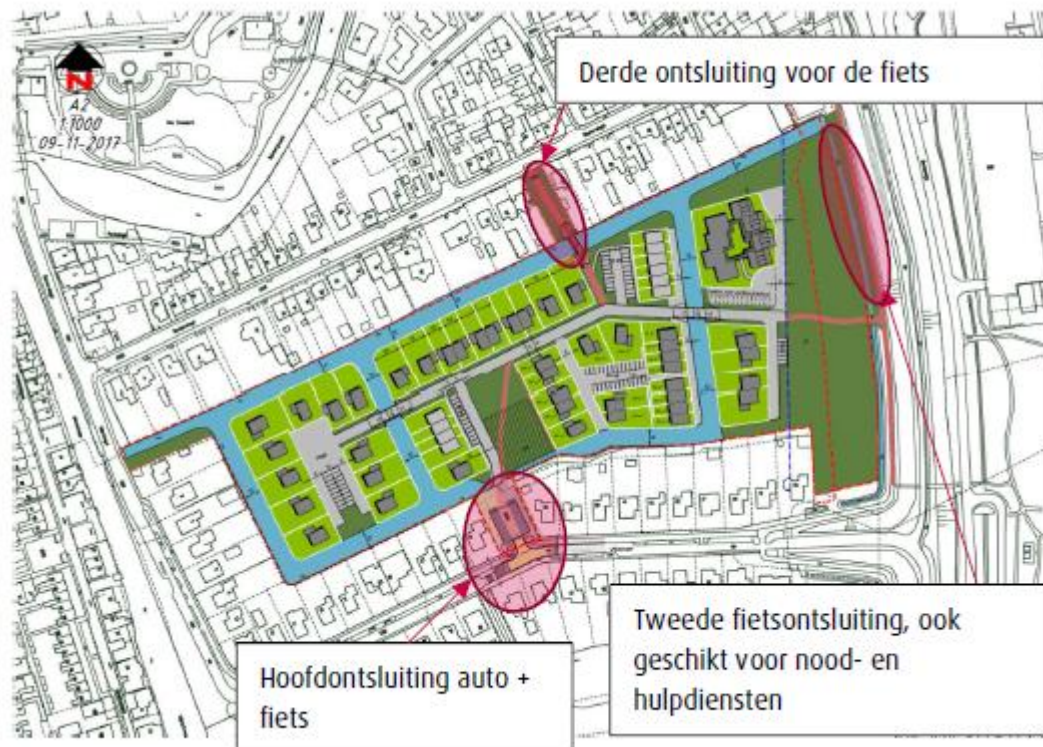
In de Kadernota voor het DEK-terrein is gekozen voor een heldere en veilige ontsluitingsstructuur. Hierbij is aangegeven dat de hoofdontsluiting van het woongebied via de bestaande ontsluiting aan de Vlietsingel wordt gerealiseerd. Ook is in de Kadernota aandacht gevraagd voor een goede calamiteitenontsluiting en een aantrekkelijke fiets- en wandelverbindingen naar alle richtingen.

- 1 ontsluitingsvariant 1: hoofdontsluiting via Vlietsingel en hoofdontsluiting via Oosterdijk;
- 2 ontsluitingsvariant 2: hoofdontsluiting via de speeltuin Oostersingel en noodontsluiting c.q. aansluiting langzaam verkeer via bestaand fietspad Oosterdijk;
- 3 ontsluitingsvariant 3: hoofdontsluiting via Oosterdijk en noodontsluiting c.q. aansluiting langzaam verkeer via bestaand fietspad Oosterdijk;

- 4 ontsluitingsvariant 4: hoofdontsluiting Vlietsingel en noodontsluiting c.q. aansluiting langzaam verkeer via speeltuin Oostersingel;
- 5 ontsluitingsvariant 5: hoofdontsluiting Vlietsingel en noodontsluiting c.q. aansluiting langzaam verkeer via bestaand fietspad Oosterdijk.

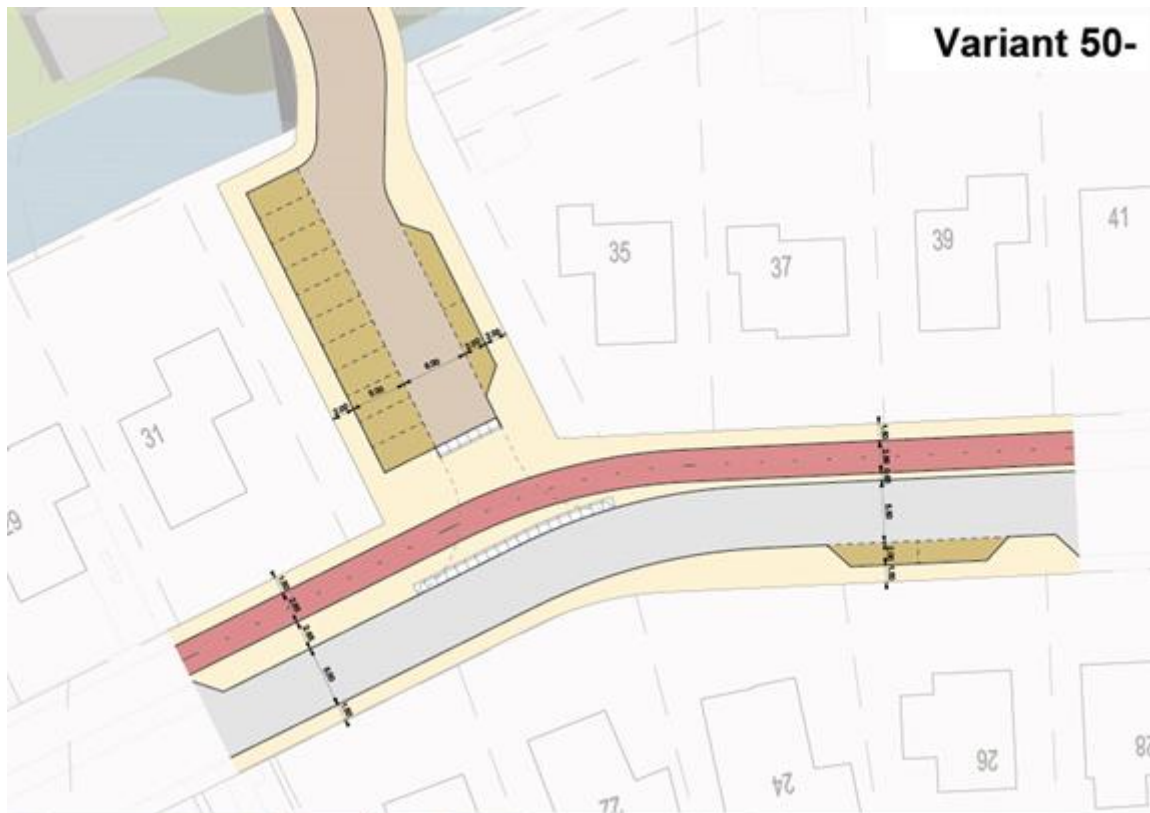
De verkeerskundige voorkeursvariant gaat uit naar een combinatievariant tussen ontsluitingsvarianten 4 en 5. De hoofdontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer via de Vlietsingel en aanvullende fietsontsluitingen via de Oosterdijk en de Oostersingel. De nood- en hulpdiensten worden ontsloten via de Oosterdijk. De voorkeursvariant is weergegeven op onderstaande afbeelding.

Afbeelding 4.3 Ontsluitingen DEK-terrein Medemblik



Het entreegebied vanaf de Vlietsingel naar het DEK-terrein is nader vormgegeven. In de inrichtingsschets zoals weergegeven op onderstaande afbeelding (Variant 50-) is bij behoud van het vrij-liggende fietspad de voorkeursvariant van de Werkgroep verkeer opgenomen.

Afbeelding 4.4 De voorkeursvariant (variant 50-) van de Werkgroep verkeer betreffende de ontsluitingsmogelijkheid naar de Vlietsingel (boven) en de bestaande situatie aan de Vlietsingel (onder)



Parkeren

De huidige parkeerplaats in het entreegebied biedt 24 plaatsen, waarvan tenminste 11 worden gehandhaafd. De parkeerplaats wordt op dit moment incidenteel gebruikt door (bezoekers van) bewoners van de Vlietsingel.

Sinds het stoppen van de voetbalactiviteiten op het DEK-terrein rijden er gemiddeld per weekdagemaal geen voertuigen van en naar het DEK-terrein. De verkeersproductie en -attractie is naar verwachting circa 560 motorvoertuigbewegingen per werkdagemaal als er 72 woningen (van verschillende woningtypen) op het DEK-terrein worden gerealiseerd. Het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de woningen bedraagt 149 op basis van de gemeentelijke parkeernormen. Van deze parkeerplaatsen worden 50 op eigen terrein gerealiseerd en 99 parkeerplaatsen in de openbare ruimte (zie bijlage 6 Verkeersanalyse).

Conclusie

In bijlage 6 is een verkeersanalyse opgenomen. Naar aanleiding van de uitkomsten van dit onderzoek is een nader verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit is opgenomen in bijlage 7. Hierin worden ontsluitingsvarianten onderzocht en afgewogen en wordt de nut en de noodzaak van de tweede ontsluiting nader onderbouwd. Er zal naar aanleiding van de onderzoeken één hoofdontsluiting worden gerealiseerd, namelijk die via de Vlietsingel.

4.5 Waterhuishouding

Inleiding

Het kader van de watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het

gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer en onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) is binnen dit gebied de waterbeheerder. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners het waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samenwerken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen. Daarnaast beschikt het hoogheemraadschap over een verordening: de Keur 2016. Hierin staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen.

Voor deze waterparagraaf is de digitale Watertoets van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier geraadpleegd. Ook is er naar aanleiding van deze digitale watertoets een aanvullend schriftelijk advies van het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ontvangen. De resultaten van de digitale watertoets kunnen worden gevonden in bijlage [8](#) en de aanvullende reactie in bijlage [9](#).

De watertoets

Uit de digitale watertoets is gebleken dat de ontwikkeling de beperkingsgebieden van de beschermingszones langs primaire waterkeringen en primaire watergangen raakt. Daarom is voor de ontwikkeling de normale procedure gevolgd en vandaar heeft afstemming plaatsgevonden met het HHNK.

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het peilgebied 6750-14 van de polder Vier Noorder Koggen. Het ter plaatse geldende streefpeil is NAP -2,2 m. Via een stelsel van primaire en secundaire watergangen watert het gebied uiteindelijk in zuidelijke richting af naar het gemaal Vier Noorder Koggen waar het polderwater wordt uitgeslagen op het IJsselmeer.

Grondwater

Het onttrekken van grondwater korter dan zes maanden met een hoeveelheid van minder dan 15.000 m³/per maand in een 'niet kwetsbaar gebied' en 8.000 m³/per maand in 'kwetsbaar gebied' valt onder de algemene regels van de Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2016. Het hoogheemraadschap is net als voor het onttrekken en eventueel in de bodem retourneren van grondwater ook aanspreekpunt als het gaat om het lozen van het onttrokken grondwater op het oppervlaktewater. Voor lozingen op het oppervlaktewater wordt een melding gedaan bij het hoogheemraadschap. Voor de eventuele lozing van het bemalingwater op het riool worden afspraken gemaakt met de rioolbeheerder, de gemeente.

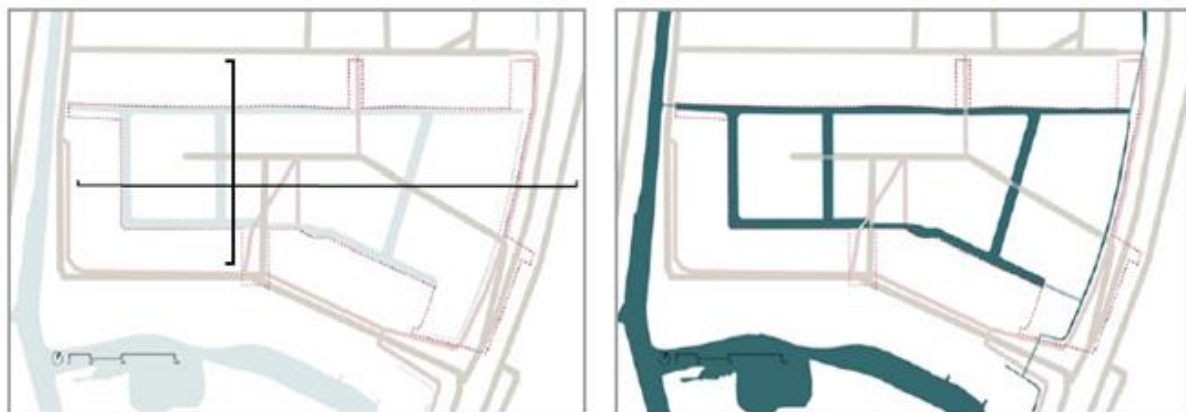
Watercompensatie

De woningbouw op de voormalige sportvelden leidt tot een substantiële toename (> 2.000 m²) van het verhard oppervlak. Deze toename volgt uit een schatting van het toekomstig verhard oppervlak (Breen, J. 2017):

- bebouwing: 5.203 m²;
- verharding: 7.226 m²;
- dijkweg: 393 m².

Door de toename van het verhard oppervlak wordt hemelwater versneld afgevoerd naar het oppervlaktewater. Dit kan leiden tot ongewenste peilstijgingen met wateroverlast tot gevolg. Om de ongewenste peilstijgingen te voorkomen worden compenserende maatregelen in de vorm van het graven van extra oppervlaktewater genomen, uitgedrukt als percentage van de netto toename van het verhard oppervlak. Voor deze locatie is een percentage bepaald van 8 %. Bij de realisatie van het DEK-terrein zal deze 8 % worden behaald.

Afbeelding 4.5 Links: positiedoorsnede en rechts: waterstructuur (de tweede ontsluiting op de Oosterdijk wordt niet gerealiseerd)



Waterstaat waterkering

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het profiel van vrije ruimte van de primaire waterkering. Het profiel van vrije ruimte wordt vrijgehouden van onomkeerbare ontwikkelingen zoals bebouwing. De woningbouw vindt gedeeltelijk plaats binnen de beschermingszones. Omdat er binnen de beschermingszones geen diepe ontgravingen plaatsvinden, bijvoorbeeld ten behoeve van parkeerkelders, heeft de ontwikkeling geen nadelige gevolgen voor de stabiliteit van de waterkering.

Slootpeil

De watergang langs de west-, zuid- en oostkant van de sportvelden worden thans onderbemalen. Dit betekent dat het peil in deze watergang door middel van een bemaling op een lager niveau (30 cm lager) dan het omringende polderpeil (NAP -2,2 m) wordt gehouden. De onderbemaling zal worden opgeheven. De slootpeilverhoging heeft ook gevolgen voor de drooglegging.

Onderbemaling

De onderbemaling is ten behoeve van de drooglegging van de sportvelden ingesteld. Met het opheffen van de onderbemaling komt het waterpeil van de woningen aan de noordzijde van de Vlietsingel op dezelfde peilhoogte van de woningen aan de zuidzijde van de Vlietsingel te liggen.

Naar de mogelijke effecten van het opheffen van de onderbemaling zijn twee onderzoeken uitgevoerd:

- 1 van Dijk Geo- en Milieutechniek heeft onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4, Effecten peilverhoging watergang langs het voormalige DEK-terrein nabij Oostersingel en Vlietsingel) naar de invloed van de peilverhoging op de grondwaterstand. Er zijn peilbuizen geplaatst en boringen uitgevoerd. Er zijn handmetingen van de grondwaterstand en hoogtemetingen uitgevoerd en de diepte van enkele kruipruimtes grenzend aan de watergang zijn gemeten. Dit onderzoek is uitgevoerd in de periode 23 mei tot en met 19 juli 2016.
De conclusie van dit onderzoek is dat gedurende de meetperiode bij een verhoogd slootpeil geen grondwaterstanden zijn gemeten welke hoger komen dan de bodem van de kruipruimte. Dit duidt er op dat bij verhoging van het slootpeil geen extra grondwater in de kruipruimten is te verwachten. Bij twee peilbuizen P4 en P6 zijn afwijkende waterstanden geconstateerd, vermoedelijk als gevolg van opbolling van de waterstand tussen het DEK-terrein en de Vlietstroom. Er is aanbevolen om drainage aan te leggen om de opbolling tussen het DEK-terrein en de Vlietstroom te verminderen;
- 2 vervolgens heeft Wareco ingenieurs aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de optredende grondwaterstanden om de doelmatigheid van deze aanbeveling te beoordelen (zie bijlage 5, Beoordeling Geohydrologie voormalig DEK-sportterrein en Vlietsingel). Uit dit onderzoek blijkt dat peilverhoging geen extra grondwateroverlast ten opzichte van de huidige situatie veroorzaakt. Het aanleggen van drainage in de openbare weg wordt als niet doelmatig beschouwd, omdat de horizontale doorlatendheid van de aanwezige kleiachtige grond de drainwerking zal beperken.

Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente de conclusie getrokken dat een goede individuele drainage van de kruipruimte de enige goede maatregel is om de kruipruimte ook bij hevige regenbuien voldoende droog

te houden. Een dergelijke drainage had bij de bouw van de woning eigenlijk al aanwezig moeten zijn. Een goed werkende individuele drainage is een verantwoordelijkheid van de bewoners zelf. De peilverhoging zorgt bij de woningen aan de Vlietsingel (huisnummer 1 tot en met 53 oneven) bij hevige regenbuien voor het iets eerder ontstaan van water in de kruipruimte. De gemeente is daarom bereid om een deel van de kosten van een individuele drainage bij bovengenoemde percelen aan de bewoners te vergoeden. Zij zal de betreffende bewoners hierover in het eerste kwartaal van 2018 informeren. Daarnaast zal zij de grondwaterstanden in de komende periode blijven monitoren.

De betreffende onderzoeksrapporten zijn via de website beschikbaar gesteld en in het bestemmingsplan opgenomen. De resultaten van deze onderzoeken bieden voor de gemeente voldoende basis om de peilverhoging in gang te zetten. De gemeente stuurt hiervoor een brief aan het Hoogheemraadschap met het verzoek om de door het Hoogheemraadschap afgegeven ontheffing voor onderbemaling in te trekken. Over de voorgenomen peilverhoging en de resultaten van de onderzoeken heeft afstemming met het Hoogheemraadschap plaatsgevonden.

Beschoeiing

De gemeente zet de peilverhoging in gang. De gemeente legt beschoeiing aan bij de tuinen van omwonenden in de volgende situaties:

- tuinen die nu nog niet aan het water liggen;
- tuinen waar in de huidige situatie geen beschoeiing is aangelegd;
- tuinen waar een onvoldoende hoge beschoeiing aanwezig is.
-

In het eerste kwartaal van 2018 ontvangen bewoners van de Vlietsingel (huisnummer 1 tot en met 53 oneven) een aparte brief waarin wordt aangegeven welke situatie voor hen van toepassing is en welke werkzaamheden te zijner tijd worden uitgevoerd.

Na realisatie van de nieuwe watergang wordt het onderhoud door het Hoogheemraadschap gedaan.

Stabiliteit van taluds

Aan de zijde van de bestaande tuinen en beschoeiingen worden de onderwaterprofielen niet vergraven. Mocht dit wel noodzakelijk zijn, dan wordt onderzocht of de bestaande beschoeiing voldoende tegendruk behoudt om stabiel te blijven en de onbeschoeide taluds stabiel blijven. Voor onbeschoeide taluds wordt een hellingshoek van 1:2 gehanteerd. Ook wordt rekening gehouden met het fenomeen loopzand. Loopzand doet zich voor in geval van fijn zand (opvulling voormalige getijde krekken) en een hoge kweldruk.

Waterkwaliteit

Hemelwater en huishoudelijk afvalwater worden gescheiden behandeld. Niet alleen is de afvoer van schoon hemelwater naar de rioolwaterzuivering inefficiënt maar kan toevoer van hemelwater ook tot frequentere rioolverstoringen en een verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit leiden. Een verslechtering van de oppervlaktewaterkwaliteit is niet toegestaan. In dit geval kan het hemelwater van schone oppervlakken direct worden afgekoppeld naar het nabijgelegen oppervlaktewater.

Vanuit het oogpunt van de waterkwaliteit en met name door het ontbreken van doorspoelmogelijkheden zijn doodlopende einden in watergangen onwenselijk. Om deze reden zijn de meeste sloten door middel van duikers met elkaar verbonden. De doorvaarbaarheid van de bestaande duiker in de Vlietsingel wordt vergroot naar 1,40 m. Om bevaarbaar water te creëren, wordt het midden van de sloot naar een minimale diepgang van 1,00 m uitgegraven

Waterkwaliteit en riolering

In het plan wordt een gescheiden riolering aangelegd, waarbij het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering. Dit komt overeen met de basisdoelstelling van het hoogheemraadschap om het hemelwater van nieuwe oppervlakken zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Voorwaarde is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd.

Onderhoud

Binnen enkele jaren wordt het traject voor de overname van het onderhoud van het stedelijk water binnen de gemeente Medemblik opgestart. Dit traject beoogt de overdracht van het onderhoud van het natte profiel door de gemeente Medemblik naar het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met de uitgangspunten voor het onderhoud.

Conclusie

Omdat er sprake is van een verhardingstoename van meer dan 2.000 m², berekent het hoogheemraadschap aan de hand van diverse plangebiedkenmerken een specifiek compensatiepercentage van 8 %. Hier zal aan worden voldaan door aanleg van open water. Voor lozingen op het oppervlaktewater zal de gemeente afspraken maken met het hoogheemraadschap. Ook wordt rekening gehouden met het afkoppelen van schoon hemelwater en dit water af te voeren op het oppervlaktewater. De gemeente zal de hemelwaterafvoersysteem nog nader uitwerken.

4.6 Natuur

Bij elk ruimtelijk plan wordt met het oog op de natuurbescherming het voornemen getoetst aan de Wet natuurbescherming. Hierbij wordt onderzocht of, ten gevolge van de geplande activiteiten, de gunstige staat van instandhouding van beschermde dier- en plantensoorten al dan niet in het geding komt. In bijlage 10 is de Natuurtoets in het kader van het woningbouwproject opgenomen. In bijlage 11 is de Voortoets opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten van beide rapporten beschreven.

4.6.1 Natuurtoets

In deze rapportage worden mogelijke gevolgen van de geplande werkzaamheden op aanwezige beschermde natuurwaarden beoordeeld en getoetst. Er wordt getoetst aan de Wet natuurbescherming (Wn), waaronder gebiedsbescherming (Natura 2000) en soortbescherming vallen. Daarnaast wordt getoetst of de geplande werkzaamheden negatieve effecten hebben op gebieden van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er wordt aangegeven of er kans is op overtreding van verbodsbepalingen van de Wn en een eventueel noodzakelijke ontheffingsaanvraag.

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt op ongeveer 250 m afstand van Natura 2000-gebied IJsselmeer. Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van dit Natura 2000-gebied als gevolg van stikstofdepositie in zowel de aanleg- als de gebruiksfase valt niet bij voorbaat uit te sluiten. Om meer inzicht te krijgen in deze effecten is een voortoets uitgevoerd.

Natuurnetwerk Noord-Holland

Het plangebied grenst niet aan NNN-gebied. Vervolgstappen om meer inzicht te krijgen in de effecten van de geplande werkzaamheden op de wezenlijke kenmerken en waarden van de betreffende NNN-gebieden zijn niet nodig.

Effecten op beschermde soorten

In de onderstaande tabel zijn de bevindingen en conclusies ten aanzien van de beschermde soorten samengevat.

Soortgroep	Beschermde soorten in het plangebied of directe omgeving aanwezig?	Kans op overtreding verboden Wn?	Gevolgen?	Ontheffing aanvragen Wn?
vaatplanten	nee	nee	geen, wel zorgplicht	nee
grondgebonden zoogdieren	op basis van NDFF waarnemingen en aanwezige biotopen kan het voorkomen van algemene soorten zoals egel, veldmuis, mol, konijn niet worden uitgesloten	nee, vrijstelling binnen provincie Noord-Holland	geen, wel zorgplicht	nee
vleermuizen	ja, meerdere soorten uit de wijdere omgeving in de activiteitsperiode aanwezig binnen plangebied	Ja, wanneer verstoring plaatsvindt door licht of trillingen en geluid	geen, mits werkzaamheden niet 's nachts plaatsvinden	nee, mits werkzaamheden niet 's nachts plaatsvinden
vogels	ja, merel, ekster en zwarte kraai, andere vogelsoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen.	ja, indien broedgevallen opzettelijk worden verstoord of nesten worden vernietigd	Drie mogelijkheden: - buiten het broedseizoen werken - vlak voor het broedseizoen inzetten en dan continue doorwerken, zodat vogels niet gaan broeden - het plangebied voor het broedseizoen ongeschikt maken voor broedvogels.	nee
reptielen	nee	nee	geen, wel zorgplicht	nee
amfibieën	ja, vermoedelijk meerdere algemeen voorkomende bijlage A-soorten	nee, vrijstelling binnen provincie Noord-Holland	geen, wel zorgplicht	nee
	ja, mogelijk ontstaat er geschikt voortplantingshabitat voor de rugstreeppad gedurende de geplande werkzaamheden	Ja, bij beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen	nee, mits het ontstaan van langdurige regenwaterplassen (geschikte voortplantingsplaatsen rugstreeppad) tijdens de geplande werkzaamheden wordt voorkomen	nee
vissen	nee	nee	geen, welzorgplicht	nee
dagvlinders, libellen en overige ongewervelde	nee	nee	geen, welzorgplicht	nee

4.6.2 Voortoets

Voor (nieuwe) activiteiten in of nabij Natura 2000-gebied(en), die mogelijk verstorende effecten kunnen hebben en die van invloed zouden kunnen zijn op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied(en), is het in het kader van de Wet natuurbescherming nodig een toetsing uit te voeren. Op basis van deze effectanalyse kan worden geconcludeerd dat verzekerd is dat het plan geen negatieve effecten zal hebben op enig Natura 2000-gebied, als het gaat om oppervlakteverlies, versnippering, vermessing, verzuring, geluid, trilling, licht, optische verstoring en mechanische effecten. Bij deze storingsfactoren is geconcludeerd dat negatieve effecten zijn uit te sluiten voor het Natura 2000-gebied

IJsselmeer. Daarom is een aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied uit te sluiten. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de wet natuurbescherming, onderdeel gebiedsbescherming niet aan de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staat. Op basis van de effectbeschrijving en beoordeling is er geen sprake van verslechtering van de kwaliteit of een significante verstoring.

Conclusie

Op basis van de Natuurtoets (bijlage 10) en de Voortoets (bijlage 11) is voor elke relevante storingsfactor bepaald dat een (significante) negatief effect met zekerheid is uit te sluiten. Er kan worden geconcludeerd dat er met de aanleg van de woonwijk geen overtreding plaatsvindt met betrekking tot de Wet natuurbescherming.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg beschrijft het beleid ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden. Als gevolg hiervan wordt in de ruimtelijke ordening het behoud van cultuurhistorische en archeologische waarden meegewogen.

Op verzoek van de gemeente Medemblik is het aspect archeologie met betrekking tot het bestemmingsplan onderzocht. Het archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek kan worden gevonden in bijlage 12. Het archeologisch advies kan worden gevonden in bijlage 13. Het vrijgavedocument archeologie kan worden gevonden in bijlage 14. Gezien de zeer geringe mate van bebouwing binnen de contouren van het plangebied en de relatief korte bewoningsgeschiedenis langs de Oostersingel, is nader archeologisch onderzoek naar de noordkant van het plangebied, bij de aansluiting op de Oostersingel, niet noodzakelijk. De voorgenomen ingreep is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Voor dit deel van het plangebied wordt geen dubbelbestemming archeologie in het bestemmingsplan opgenomen.

Op de locatie aan de zuidkant van het plangebied, bij de aansluiting op de Vlietsingel, heeft tussen 1584 en 1908 een molen gestaan. Eerst een scheprad- en later een vijzelwatermolen. Molen 13 (zie bijlage 13) maakt onderdeel uit van hetzelfde systeem als molen 14, die is aangetroffen bij het vooronderzoek. Op deze locatie geldt een hoge waarde voor archeologie en zijn zeer waarschijnlijk nog resten van de molen aanwezig. Indien op de locatie van de molen bodem wordt geroerd, worden de bouwwerkzaamheden archeologisch begeleid. Een archeologische begeleiding voldoet aan de kwaliteitseisen zoals die worden gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie 4.0. Dit houdt in dat er een programma van eisen wordt opgesteld en dat eventueel aangetroffen archeologische sporen, voordat deze worden verwijderd, door daartoe bevoegde archeologen worden gedocumenteerd door middel van tekening, foto en beschrijving. Daarnaast wordt vondstmateriaal verzameld.

Conclusie

Omdat de resten in de bodem bewaard blijven, is er ter plaatse een dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Ondanks dat er waardevolle resten in de grond aanwezig zijn, staat dit niet in de weg voor de realisatie van het plan.

4.8 Milieu

Ten aanzien van de milieusituatie zijn in het plangebied een aantal milieuaspecten van belang, te weten geluid, milieuhinder van bedrijven en externe veiligheid. Daarnaast spelen de omgevingsaspecten luchtkwaliteit, bodem en kabels en leidingen een rol.

4.8.1 Geluid

Bij het in een bestemmingsplan mogelijk maken van realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg, is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De zonebreedte van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de situering van de weg. Voor de Westersingel geldt dat dit een binnenstedelijke weg is met ter hoogte van de planlocatie twee rijstroken. De zonebreedte ter plaatse van

het plangebied bedraagt hierdoor 200 meter. Hierdoor valt een klein deel van de nieuwe woningen binnen de wettelijke zone van de Westersingel.

De geluidsbelasting wordt getoetst ter plaatse van de gevels van de geprojecteerde woningen. Er wordt getoetst aan de rooilijn van de planontwikkeling. Dit betreft een worstcase benadering. Voor een nieuwe woning binnen de zone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB. De overige wegen zijn 30 km/uur en zijn derhalve geen wettelijk gezoneerde bronnen. In het kader van de goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van de Vlietsingel en de Oostersingel berekend. Het volledige geluidsonderzoek is opgenomen in bijlage [15](#).

Zone Westersingel

De Westersingel heeft een zonebreedte van 200 meter. Een klein deel van het plangebied ligt net binnen de zone van de Westersingel. In de toekomst zullen op de Westersingel circa 6.000 mvt/etmaal rijden met een snelheid van 50 km/uur. Het wegdek op de Westersingel is dichtasfaltbeton (DAB). De dichtstbijzijnde geprojecteerde woning in het plangebied ligt op ongeveer 200 meter afstand van de Westersingel. De maximale geluidbelasting ter plaatse van de meest westelijke rooilijn van het plangebied bedraagt 37 dB, inclusief de aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh, waarmee ruim voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting ten gevolge van omliggende 30 km/uur wegen beschouwd. Het betreft de wegen Vlietsingel en Oostersingel. Op de Vlietsingel bedraagt de verkeersintensiteit in de toekomst circa 3.675 mvt/etmaal. Op de Oostersingel circa 4.000 mvt/etmaal. De afstand vanaf het begin van de Oostersingel tot de dichtstbijgelegen woning in het plangebied bedraagt circa 100 meter. De maximale geluidbelasting ter plaatse van de meest westelijke rooilijn van het plangebied bedraagt 35 dB, inclusief de aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh en is daarmee ruim lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De Vlietsingel ligt op circa 75 meter vanaf de rooilijn van geprojecteerde woningen in het plangebied. Tussen de Vlietsingel en het plangebied is circa 50 % bebouwd met woningen die een afschermende werking hebben. De maximale geluidbelasting van de Vlietsingel bedraagt 46 dB inclusief aftrek van art 110g Wgh en is daarmee ruim lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Ontsluiting plangebied

De ontsluiting van het woongebied is gelegen aan de zuidzijde van het plangebied en sluit aan op de bestaande Vlietsingel. Dit zal tot 560 motorvoertuigbewegingen per etmaal leiden op de aansluiting Vlietweg-plangebied. De nieuwe ontsluiting op de Vlietsingel ligt tussen de woningen Vlietsingel 31 en Vlietsingel 35. Uitgangspunt bij de akoestische berekeningen is dat er klinkers op deze weg worden gerealiseerd. Deze klinkers dienen wel in keper verband te worden gelegd, waardoor de geluidemissie lager is.

De geluidbelasting ten gevolge van deze nieuwe ontsluiting is berekend op de maatgevende (meest nabijgelegen) woningen aan de Vlietsingel 31 en 35. Voor de situatie waarbij het wegdek bestaat uit een klinkerweg (gelegd in keperverband), bedraagt de geluidbelasting 45 dB inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g Wgh op de woning aan de Vlietsingel 31. De voorkeursgrenswaarde wordt dus niet overschreden. De geluidbelasting ter plaatse van de Vlietsingel 35 bedraagt 48 dB inclusief aftrek van 5 dB conform art 110g Wgh en voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde welke geldt voor nieuwe situatie binnen de Wet geluidhinder.

Indien het wegdek van de nieuwe ontsluitingsweg bestaat uit een klinkerweg, welke gelegd is in keperverband (dit zorgt voor een lagere geluidemissie), wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde en is daarmee nader onderzoek naar de gevelgeluidwering van de woningen niet nodig.

Conclusie

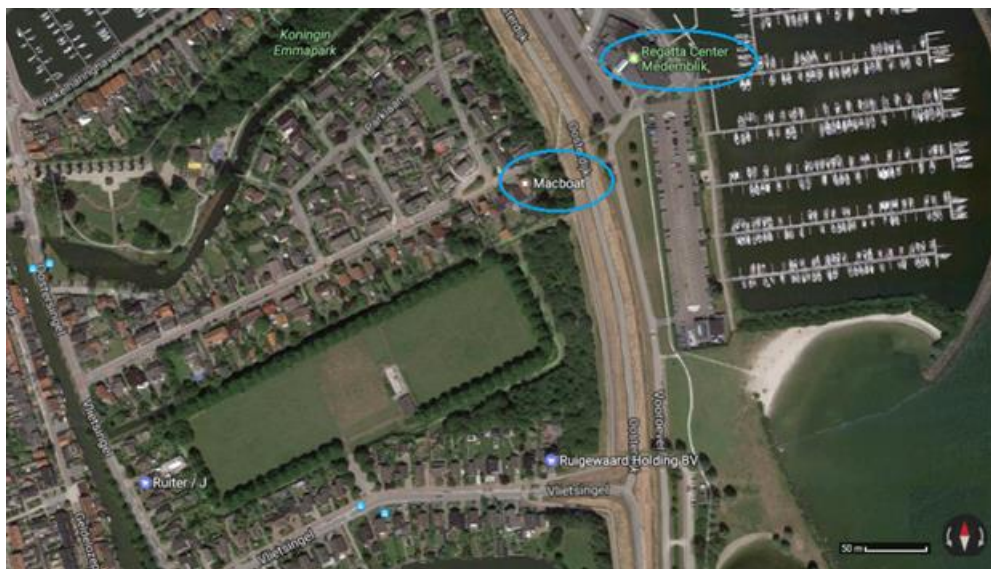
De voorkeursgrenswaarde wordt met betrekking tot geluid niet overschreden. Het project voldoet aan de voorkeursgrenswaarde welke geldt voor nieuwe situatie binnen de Wet geluidhinder.

4.8.2 Bedrijven en milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven. Het aanhouden van afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is in veel gevallen voldoende om overlast te voorkomen. Dit gebeurt door milieuzonering. Daarbij geeft een 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' aan welke activiteiten zijn toegelaten en welke afstand tussen bedrijf en gevoelige functie nodig is.

Die onderverdeling uit zich in aan te houden afstanden tussen de bedrijfsactiviteiten en een rustige woonwijk. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 tot en met 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot woongebieden. Aan de lichtste categorieën (categorie 1 en 2) is in de VNG-lijst een richtlijnafstand van respectievelijk minimaal 10 en 30 m gekoppeld. Bedrijfstypen die tot deze categorieën behoren, kunnen over het algemeen naast de woonfunctie voorkomen.

Afbeelding 4.6 Omliggende bedrijven rondom het DEK-terrein (Google Maps, mei 2017)



Op de percelen Oostersingel 58, 60 en 62 is volgens het bestemmingsplan Medemblik Binnenstad (2008) de bestemming 'Woondoeleinden', in combinatie met een aanduiding 'bedrijf toegestaan' van toepassing. De betreffende aanduiding maakt naast de woonfunctie ook bedrijven met categorie 1 en 2 mogelijk (Handreiking bedrijven- en milieuzonering van de VNG). De minimaal aan te houden afstand tussen deze aanduiding en de nieuwe woonbestemming dient volgens de handreiking 30 m te bedragen. Op de verbeelding van het bestemmingsplan voor het DEK-terrein is de afstand van 30 m aangehouden, waardoor de bestaande rechten op de betreffende percelen worden behouden.

Op de percelen Oostersingel 58 en 60 is op dit moment geen bedrijvigheid ingeschreven. Op Oostersingel 62 is het bedrijf Macboat/Macsurf gevestigd, een bedrijf in ambachtelijke bouw van onder andere kajaks en kano's. In 2006 heeft de eigenaar van deze eenmanszaak de inrichting in het kader van de Wet milieubeheer via een gebruiksmelding bij de gemeente Medemblik aangemeld.

Ook ligt ten noordoosten van het plangebied, op circa 180 m, het bedrijf Regatta Center Medemblik. Dit is een jachthaven. Deze jachthaven kan worden ingedeeld in milieucategorie 3.1. De grootste richtafstand van een jachthaven bedraagt 50 m (geluid). Het opnemen van een bestemmingsplanregel 'klapperend want' is in deze situatie niet toepasbaar. Dit zou betekenen dat het bestemmingsplan voor de jachthaven moet worden aangepast. In de plaats daarvan is er voor gekozen om op ruim voldoende afstand van de jachthaven woningen te ontwikkelen. Jachthavens hebben een richtafstand van 50 meter en de afstand tussen het parkeerterrein (één van de overlast gevende onderdelen) en de bouwvlakken voor de te ontwikkelen woningen is ongeveer 110 meter.

De twee bestratingsbedrijven aan de Korte Brake/Lichtewaterlaan kunnen aangemerkt worden als een aannemersbedrijf met een werkplaats kleiner dan 1.000 m². Dit betreft een bedrijf met een milieucategorie 2. Deze bedrijven kunnen dus passend in de woonomgeving functioneren. De woningen verdragen zich met dit type bedrijvigheid.

Conclusie

De aanwezige bedrijven ondervinden geen hinder van de te realiseren plannen. De aanwezigheid van de bedrijven staat de realisatie van de woonwijk niet in de weg.

4.8.3 Externe veiligheid

In 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van kracht geworden. Het transport, de opslag en productie van gevaarlijke stoffen brengen risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading vrij kan komen. De discipline externe veiligheid houdt zich bezig met de hieraan verbonden risico's voor mensen die zich in de nabijheid van gevaarlijke stoffen bevinden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen twee risico's, te weten het plaatsgebonden- en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich permanent en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. Het groepsrisico is de kans per jaar dat in één keer een groep van een bepaalde grootte dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Ten zuiden van het DEK-terrein bevindt zich een bungalowpark (waaronder een restaurant) die vergunning heeft voor het opslaan van beperkte hoeveelheid gevaarlijke stoffen (bijvoorbeeld gas). Het bedrijf ligt meer dan 300 m bij het DEK-terrein vandaan, waardoor de kans dat zich gevolgen van een calamiteit binnen het plangebied voordoen verwaarloosbaar klein is.

Ten westen van het DEK-terrein bevindt zich een risicovolle buisleiding welke gebruikt wordt voor het transport van aardgas. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar of brandbaar zijn. Deze leiding ligt meer dan 500 m bij het DEK-terrein vandaan, waardoor de kans dat zich gevolgen van een calamiteit binnen het plangebied voordoen verwaarloosbaar klein is.

Ten noorden van het DEK-terrein ligt een haven waar schepen te maken kunnen krijgen met brand, ontploffing en aanvaringen; ze kunnen stranden, zinken of kapseizen. Oorzaken kunnen bijvoorbeeld weersomstandigheden zijn (mist, storm) of ondeskundigheid. De haven ligt op meer dan 300 m bij het DEK-terrein vandaan, waardoor sprake is van een verwaarloosbaar risico.

Op circa 460 meter van het plangebied vandaan, in de bosjes langs het looppad naar het strand, ligt op de voorover een propaantank van circa 3.000 liter. Deze tank ligt er ten behoeve van strandpaviljoen Zoete Zee en valt onder het Activiteitenbesluit. Op grond van het Activiteitenbesluit geldt een veiligheidsafstand voor het plaatsgebonden risico rondom de propaantank van 10 of 20 m (afhankelijk van het aantal bevoorradingen per jaar) en gelden eisen ten aanzien van de opstelling en gebruik van het reservoir. Qua externe veiligheid geldt er geen invloedsgebied waarmee rekening moet worden gehouden. Bij een eventuele calamiteit met deze propaantank of de propaantankwagen tijdens het lossen leidt dit niet tot letale effecten of gewonden bij het DEK-terrein.

Afbeelding 4.7 Externe veiligheidsrisico's rondom DEK-terrein (zwart omcirkeld) o.b.v. Risicokaart.nl



Conclusie

De ontwikkeling van het DEK-terrein leidt niet tot een verandering van het groepsrisico. Ook vindt geen overschrijding plaats van de geldende norm van het plaatsgebonden risico.

4.8.4 Luchtkwaliteit

Projecten met een verwachte invloed op de luchtkwaliteit dienen te worden getoetst aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. De volgende grondslagen zijn voor onderhavig project relevant om aan te tonen dat het voldoet aan de wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit:

- het project leidt niet tot overschrijding van grenswaarden (art. 5.16, 1ste lid, onder a, Wm);
- het plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 5.16, 1ste lid, onder c, Wm).

In onderhavige situatie worden emissies van de in de Wet milieubeheer opgenomen stoffen NO_x, PM₁₀ en PM_{2,5} verwacht. De grenswaarden voor deze stoffen zijn weergegeven in onderstaande tabel. Bij de berekening is gebruik gemaakt van de NIBM-tool, een worstcase berekening met standaard rekenmethode.

Tabel 4.1 Grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer

Stof	Criterium	Grenswaarde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
NO _x	jaargemiddelde concentratie	40
	uurgemiddelde concentratie (mag maximaal 18 keer per jaar worden overschreden)	200
PM ₁₀	jaargemiddelde concentratie	40
	etmaalgemiddelde concentratie (mag maximaal 35 keer per jaar worden overschreden) *	50
PM _{2,5}	jaargemiddelde concentratie	25

* In de praktijk wordt aan deze grenswaarde getoetst op basis van de jaargemiddelde concentratie. Deze mag maximaal 35 keer per jaar worden overschreden, uitgerekend komt dit op een jaargemiddelde concentratie van $31,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (geen zeezoutcorrectie toegepast).

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Sinds verlening van derogatie door de EU is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden en is NIBM gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde. De voorgenomen planontwikkeling bestaat uit een uitbreiding van de woningvoorraad met een geschat aantal van 10 koopwoningen, 10 twee onder één kapwoningen, 18 appartementen, 24 vrijstaande woningen en 10 sociale huurwoningen. Uitgaande de gegeven rekenmethode van het Besluit NIBM, valt de combinatie van de geplande woningbouw ruimschoots onder het 3 % criterium van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel NO_x als PM₁₀. Het project draagt derhalve niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Bovendien blijkt uit de NSL-monitoringstool dat in 2015 de jaargemiddelde PM₁₀ en NO_x concentraties op de projectlocatie lager zijn dan $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het aantal overschrijdingsdagen van PM₁₀ ligt onder de 35 dagen. Er wordt in de bestaande situatie voldaan aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Tabel 4.2 Verkeersproductie

Woningtype	Geschatte vraag (aantal woningen)	Gemiddelde verkeersproductie en attractie per woning	Verkeersproductie en attractie in motorvoertuigbewegingen per etmaal
rijwoning (koop) en CPO	10	7,3	73
twee onder één kap	10	7,7	77
appartement (duurdere huur)	18	5,9	107
vrijstaande woning	24	8,1	195
sociale huur	10	5,4	54
totalen	72		506

Conclusie

De berekende maximale concentratietoename NO_x en PM₁₀ zijn bij een woningaantal van 72 lager dan de grens voor NIBM. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het project met 72 woningen voldoet aan artikel 5.1.6.c (NIBM) en dat er tevens wordt voldaan aan artikel 5.16.1.a (grenswaarden). De bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is en dat er geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig is.

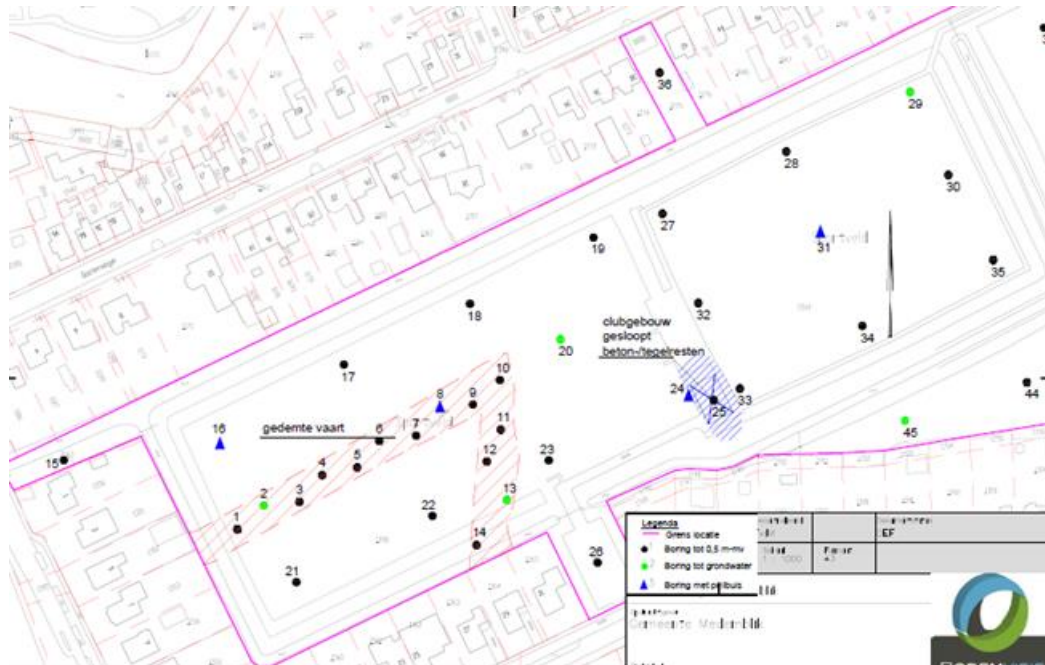
4.8.5 Bodem

Ingevolge van de Wet bodembescherming dient de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt te zijn voor de gewenste bestemming. De eisen die worden gesteld aan de bodemkwaliteit voor de bestemming wonen zijn anders dan die voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven.

Voor het onderhavig bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt dient te zijn voor de toekomstige woonfunctie. Verdachte plekken dienen te worden gesaneerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven.

In 2016 is ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek, welke is opgenomen in bijlage 16, is er binnen het plangebied één als potentieel verdachte deellocatie aan te merken, te weten een gedempte vaart op het westelijk deel van het plangebied. Het overige deel van het plangebied is als 'onverdacht' aangemerkt. Zie hiervoor onderstaande afbeeldingen.

Afbeelding 4.8 Situatie met boorlocaties (westelijk deel van het DEK-Terrein)



Afbeelding 4.9 Situatie met boorlocaties (oostelijk deel van het DEK-terrein)



Uit het onderzoek blijkt dat de grond licht verontreinigd is met lood en kwik en dat het grondwater licht verontreinigd is met barium, molybdeen, nikkel en zink. De aangetroffen verontreinigingen vormen echter geen belemmering voor de toekomstige woningbouw. Tot 1988 had de locatie namelijk een agrarische bestemming en daarna is het gebruikt als sportterrein. Ten opzichte van vorig gebruik hebben dan ook geen activiteiten afgespeeld die voor bodemverontreiniging hadden kunnen zorgen.

De grond valt indicatief in de kwaliteitsklasse 'wonen'. Dit betekent concreet dat bij werkzaamheden in de grond conform de CROW 132 er geen veiligheidsklasse van toepassing zijn.

Gedurende de komst van de geplande woningen kan de bestaande grond worden ontgraven en worden hergebruikt. Voor hergebruik van deze grond buiten de locatie dient te worden voldaan aan het besluit Bodemkwaliteit. Op basis van dit besluit kan de grond conform het regionale bodembeheersplan alsmede door middel van bodemkwaliteitskaarten elders worden hergebruikt, of kan de grond worden afgevoerd.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het terrein.

4.8.6 Kabels en leidingen

Bij de gemeente Medemblik is een verzamelkaart met KLIC-meldingen opgevraagd. Hieruit is gebleken dat er binnen het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planontwikkeling.

Conclusie

De aanwezige kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van het terrein.

5

JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Het juridische systeem

Dit bestemmingsplan voorziet in een actueel en adequaat juridisch kader voor beheer en ontwikkeling van het DEK-terrein. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De gekozen bestemmingen en de daarbij behorende regels geven helder aan welke functies op welke plaats zijn toegestaan.

Om de nodige flexibiliteit te waarborgen is het bestemmingsplan relatief globaal. Het bestemmingsplan biedt flexibiliteit, is ontwikkelingsgericht en speelt in op de vraag uit de markt. Regels zijn deels gestandaardiseerd. De bestemmingsregels zijn opgemaakt in een vaste indeling en bevatten in principe voor elke bestemming achtereenvolgens: een bestemmingsomschrijving, bouwregels, nadere eisen, ontheffing van de bouwregels, specifieke gebruiksregels, ontheffing van de gebruiksregels, en waar nodig een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. De plankaart geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het DEK-terrein aan.

5.2 Toelichting op de bestemmingen

Groen

Deze bestemming is gelegd op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele aard is voor de beeldkwaliteit van het DEK-terrein. Ook stroken die een buffer- of afschermdende functie vervullen zijn onder deze bestemming gebracht. In principe zijn geen gebouwen toegestaan. Wel kunnen nutsgebouwen, water, speeltoestellen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gerealiseerd worden.

Verkeer - Verblijfsgebied

In het plangebied gaat een 30 km-regime gelden voor de woonstraten. Deze bestemming is bedoeld voor die openbare ruimten binnen het plangebied, waarin de straten hoofdzakelijk bedoeld zijn ter ontsluiting. Ook de verblijfsfunctie, zoals parkeren, spelen, wandelen en ruimte voor nutsvoorzieningen speelt hier een rol. Verder zijn binnen de bestemming geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Water

De waterlopen in het plangebied zijn onder de bestemming 'Water' gebracht. De voor water aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor waterlopen en waterpartijen, oevers, bermen en beplanting, maar ook voor groenvoorzieningen. Het water zal toegankelijk zijn voor recreatievaart.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is aangewezen voor woonhuizen, al dan niet met een aan-huis-verbonden beroep. Ook mogen binnen deze bestemming gestapelde woningen worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 72 en het aantal gestapelde woningen niet meer dan 20, mits het totaal van maximaal 72 niet wordt overschreden. De maximale goothoogte van de woonhuizen bedraagt 5,50 meter en zijn voorzien van een kap. De 'vrije setting' is belangrijk in het woongebied. Wel wordt gezorgd dat

woningen aansluiten bij het DNA van de wijk. Zo is de maximale horizontale diepte van woonhuizen 13 meter en de maximale bouwhoogte van woningen 10,50 meter.

Waarde - Archeologie

Het bestemmingsplan kent de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. Hieraan zijn voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel bij elke bodemroering verbonden.

Waterstaat - Waterkering

Deze bestemming regelt de reservering van de gronden op en langs de primaire waterkering voor de komende decennia. Binnen het gereserveerde gebied mogen in principe geen nieuwe belemmeringen worden opgeworpen die de functie van de dijk in de weg kunnen staan.

6

UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Met betrekking tot gebiedsontwikkeling bestaan er verschillende modellen, welke variëren van een volledige publieke ontwikkeling tot een volledig private ontwikkeling met vele varianten daartussen. Voor de ontwikkeling van het DEK-terrein is gekozen voor het model van publieke gebiedsontwikkeling. De gemeente heeft hiervoor gekozen omdat zij op deze wijze regie en grip houdt op de ontwikkelingen, zoals op het programma, het tempo en de fasering.

De regie is ook van belang om de beoogde kwaliteit en diversiteit op deze locatie te borgen. Om deze reden wordt onder andere de benodigde toekomstige woningbehoefte nog niet vastgesteld. De gemeente behoudt in dit project voldoende flexibiliteit om in te kunnen spelen op toekomstige ontwikkelingen. Omdat de gemeente volledig eigenaar is van de gronden van het DEK-terrein is er geen exploitatieplan opgesteld. Het kostenverhaal wordt via de gronduitgifte en/of één of enkele anterieure overeenkomsten geregeld.

Conclusie

De gemeente Medemblik is volledig eigenaar van de gronden van het DEK-terrein en heeft voor de ontwikkeling ervan gekozen voor het model van publieke gebiedsontwikkeling. De gemeente waarborgt op deze manier flexibiliteit en kwaliteit, maar behoudt ook voldoende grip op de ontwikkelingen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Binnen het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan is burgerparticipatie een belangrijke pijler geweest. Via diverse participatiebijeenkomsten, individuele gesprekken en klankbordgroepvergaderingen zijn de bouwstenen en hoofdkeuzes voor het toekomstige woongebied geïnventariseerd. De uitkomsten hiervan zijn in de Gebiedsvisie opgenomen en in het bestemmingsplan van een juridische regeling voorzien.

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is gebaseerd op de Gebiedsvisie. Over het voorontwerp bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak geboden. De binnengekomen Inspraakreacties zijn in de 'Reactienota Inspraak en Overleg Ontwerp bestemmingsplan Woningbouw DEK-terrein Medemblik' samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De gemeente heeft met iedere inspreker een mondeling gesprek gehad over de ingediende Inspraakreactie en de beoogde beantwoordingslijn. De insprekers hebben ieder afzonderlijk een antwoordbrief van de gemeente ontvangen.

Ook zijn, in het kader van het verplichte Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, de betrokken diensten, medeoverheden en maatschappelijke organisaties gehoord. De binnengekomen Overlegreacties zijn ook in de 'Reactienota Inspraak en Overleg Ontwerp bestemmingsplan Woningbouw DEK-terrein Medemblik' samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

De complete Reactienota is vervolgens naar alle Insprekers gestuurd en op de gemeentelijke website beschikbaar gesteld. Op basis van deze Reactienota is het Ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Over het ontwerp bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geboden. De binnengekomen zienswijzen zijn in de 'Reactienota Zienswijzen' samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.

Het uiteindelijk bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-Terrein Medemblik' is vastgesteld door gemeenteraad op 4 oktober 2018. In 2023 en 2024 wordt het bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-Terrein Medemblik' geactualiseerd. In het kader van deze actualisatie heeft vooroverleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

BRONVERMELDING

- 1 9292 OV. (2017, 01 13). 9292 OV . Opgehaald van Wegwijzer Openbaar Vervoer: <http://9292.nl/>.
- 2 AHN. (2017, 01 13). DEK-terrein Medemblik. Opgehaald van Actueel Hoogtebestand Nederland: <http://www.ahn.nl/index.html>.
- 3 CBS StatLine. (2017, 01 13). Thema's en Kaarten. Opgehaald van Centraal Bureau voor de Statistiek: <http://statline.cbs.nl/Statweb/>.
- 4 de Boer, I. (2016, 05 23). Kaderstellende Notitie DEK-terrein Medemblik. Vastgesteld op 7 juli 2016. Kenmerk Z-16-65566 IVR-16-04211 Medemblik : Gemeente Medemblik.
- 5 Gemeente Medemblik. (2011). Gemeentelijk Verkeer en Vervoersplan Medemblik (Beleidsnota). Medemblik: De Gemeente Medemblik.
- 6 Gemeentelijke structuurvisie 2012-2022. (2013, 02 28). Sterke kust en sterk achterland. Opgehaald van Gemeente Medemblik: http://medemblik.digitaleplannen.nl/test/plannen/NL.IMRO.0420.MEDEMBLIK2012-/NL.IMRO.0420.MEDEMBLIK2012-VA02/d_NL.IMRO.0420.MEDEMBLIK2012-VA02.pdf.
- 7 Google Maps. (2017, 01 13). 52.767191,5.1126736,699. Opgehaald van Google.nl/Maps: <https://www.google.nl/maps/@52.767191,5.1126736,699m/data=!3m1!1e3>.
- 8 Google Maps. (2017, 01 30). Google Maps. Opgehaald van <https://www.google.nl/maps/@52.7675189,5.0965015,13.5z>.
- 9 GVVP Medemblik. (2023, 04 03). Verkeersplan Gemeente Medemblik. Opgehaald van <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR693053/1>
- 10 Omgevingsverordening NH2020. Vastgesteld op 10 juli 2023. Opgehaald van <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR646089>
- 11 Omgevingsvisie NH2050. Vastgesteld op 19 november 2018. Opgehaald van https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Projecten/Omgevingswet/Omgevingsvisie
- 12 Programma Stedelijk water en Riolering 2022 - 2027. Vastgesteld op 7 april 2022. Opgehaald van <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2022-158027.pdf>
- 13 Provinciale Woonvisie 2010-2020. (2010, 09 27). Vastgesteld door Provinciale Staten . Opgehaald van [file:///D:/Users/meil3/Downloads/Provinciale%20Woonvisie%202010%20-%202020%20\(1\).pdf](file:///D:/Users/meil3/Downloads/Provinciale%20Woonvisie%202010%20-%202020%20(1).pdf).
- 14 Ruimtelijke Plannen. (2013, 07 04). dossier NL.IMRO.0420.BPKMEDWOONGEBIEDEN. Opgeroepen op 01 30, 2017, van Vigerend bestemmingsplan Medemblik: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?tabFilter=JURIDISCH>.
- 15 Ruimtelijkeplannen. (2013, 07 04). Vigerend bestemmingsplan Medemblik DEK-terrein. Opgehaald van RuimtelijkePlannen.NL: <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?tabFilter=JURIDISCH>.
- 16 Urhahn. (2016, 05 22). Gebiedsvisie DEK-Terrein Medemblik. Vastgesteld 26 januari 2017. Kenmerk Z-16-71601 IVR-16-04665. Amsterdam : Urhahn Stedenbouw & Strategie, in opdracht van Gemeente Medemblik.
- 17 Waarde - Archeologie 3. (2013, 07 04). Ruimtelijke Plannen.nl. Opgeroepen op 01 30, 2017, van Medemblik - Woongebieden: http://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0420.BPKMEDWOONGEBIEDEN-VA01/r_NL.IMRO.0420.BPKMEDWOONGEBIEDEN-VA01_2.32.html.
- 18 Westfries Archief. (2017, 01 13). Geschiedenis Medemblik. Opgehaald van Westfries Archief: <http://www.westfriesarchief.nl/historie/51-historie/werkgebied/rechtsgebieden/voor-1795/456-rechtsgebieden-voor1795-medemblik>.

19 WF7. (sd). 7 West-Friese gemeenten. Opgehaald van Beleidsdocumenten Madivosa / VVRE:
<https://www.hoorn.nl/WFG-Beleidsdocumenten>.

