

Gemeente M e d e m b l i k

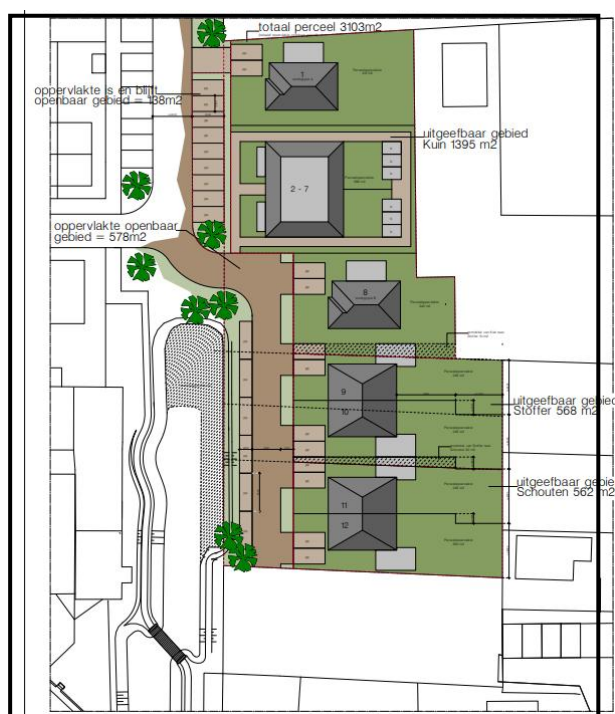
Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

t. b. v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het
bestemmingsplan

Project:

“Realiseren 12 woningen Nibbixwoud”



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

6 maart 2023

TOELICHTING

1.	Inleiding	1.
2.	Beschrijving nieuwe ontwikkeling	2.
3.	Ruimtelijk beleidskader	4
3.1	Nationale Omgevingsvisie	4.
3.2.	Provinciaal beleid	5.
3.3	Regionaal beleid	8.
3.4	Gemeentelijk beleid	11.
3.4.1	Structuurvisie Medemblik	11.
3.4.2	Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven	11
3.4.3	Bestemmingsplan	13.
4.	Beeldkwaliteit	13.
4.1	Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid	13.
4.2.	De gemeentelijke welstandsnota	13.
5.	Milieubeperkingen en omgevingsaspecten	14.
5.1	Milieu	14.
5.1.0	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	14.
5.1.1	Bodem en grondwater	15.
5.1.2	Watertoets	16.
5.1.3	Bedrijven en milieuzonering	16.
5.1.4	Wegverkeerslawaaï	16.
5.2	Verkeersaspecten	17.
5.3	Luchtkwaliteit	18.
5.4	Externe veiligheid	18.
5.5	Leidingen	19
5.6	Cultuurhistorie / Archeologie	19.
5.7	Natuurwaarden / Habitatrichtlijn -Vogelrichtlijn / Flora en Fauna	19.
5.8	Duurzaamheidsaspecten	20
6.	Uitvoerbaarheid	21.

Bijlagen:

Bijlage 1	Archeologische Quick-scan
Bijlage 2	Conclusie en aanbeveling Omgevingsscan Flora en Fauna
Bijlage 3	Aeriusberekening
Bijlage 4	Conclusie Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5	Besluitkaart
Bijlage 6	Informatiebrief aan omwonenden en verslag van nader beraad.
Bijlage 7	Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022

Separate bijlagen bij de Ruimtelijke onderbouwing

(op te nemen in digitale pakket t.b.v. publicatie op ruimtelijke plannen.nl)

Bijlage A	Omgevingsscan Flora en Fauna
Bijlage B	Verkennd bodemonderzoek

1. Inleiding

Initiatief

Kuin Vastgoedontwikkeling BV, De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel, gemeente Stede Broec, is voornemens 12 woningen te realiseren op een locatie, gevormd door de voormalige achtererven van woningen aan het Ganker te Nibbixwoud, gemeente Medemblik.

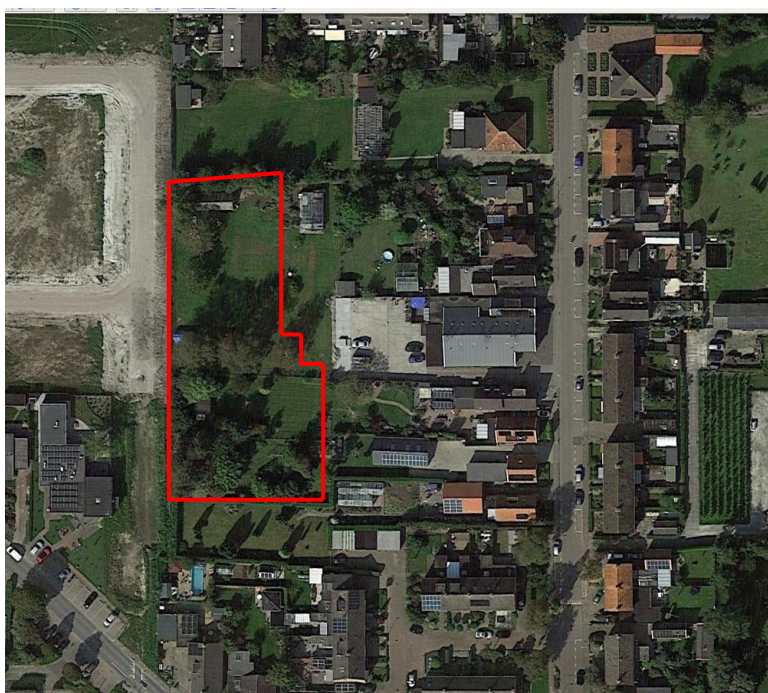
De locatie is kadastraal bekend onder Wognum, sectie H nrs. 777, 1954, 1955 en 1999..



afb. 1 De ligging van de planlocatie in groter verband (Google Earth).

Bestaande situatie

De planlocatie grenst aan de voormalige sportvelden van SEW en betreft een deel van de achtererven van woningen aan de Ganker te Nibbixwoud (**afb. 2**). Het plangebied is vrijwel geheel onverhard en bestaat uit grasland met struiken en bomen, alsmede enkele sloten.



afb. 2 De planlocatie

Huidige bestemming en gewenste afwijking

De gronden zijn geregeld in het bestemmingsplan “**Dorpskernen IV**”, vastgesteld 29 september 2016. Op de gronden ligt de enkelbestemming “Wonen” (artikel 4). en de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 3” (artikel 28).

Voor de nieuwe inrichting van het gebied is de bestemming correct *), alleen moet worden voorzien in bouwvlakken.

Planologische regeling

Voor het mogelijk maken van het gebruik van de betreffende gronden voor het realiseren van 12 woningen is een procedure voor een omgevingsvergunning voor ‘planologisch strijdig gebruik’ en ‘bouwen’ vereist..

Op grond van artikel 2.1 lid 2 sub c overeenkomstig artikel 2.12 lid 2 sub a onder 3 Wabo kan het strijdige gebruik met het bestemmingsplan worden opgeheven.

Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan dient ter onderbouwing van het opheffen van de strijdigheid een ruimtelijke afweging te worden gemaakt.

Het onderhavige document - ruimtelijke onderbouwing - voorziet in dit vereiste.

2. Beschrijving nieuwe ontwikkeling

De planlocatie ligt in de noordelijke uitleg van Nibbixwoud, centraal in het gebied omsloten door de straten Het Woud, Ganker en Wijzend en aansluitend op het recent ontwikkelde gebied van het voormalige SEW-terrein in uitvoering.

In feite kan de nieuwe planlocatie beschouwd worden als aanvulling / uitbreiding van de ontwikkeling SEW-terrein en kan als zodanig vallen onder de uitgangspunten en doelstellingen, zoals beschreven in de toelichting op het bestemmingsplan “SEW-terrein”.

De nieuwe verkaveling

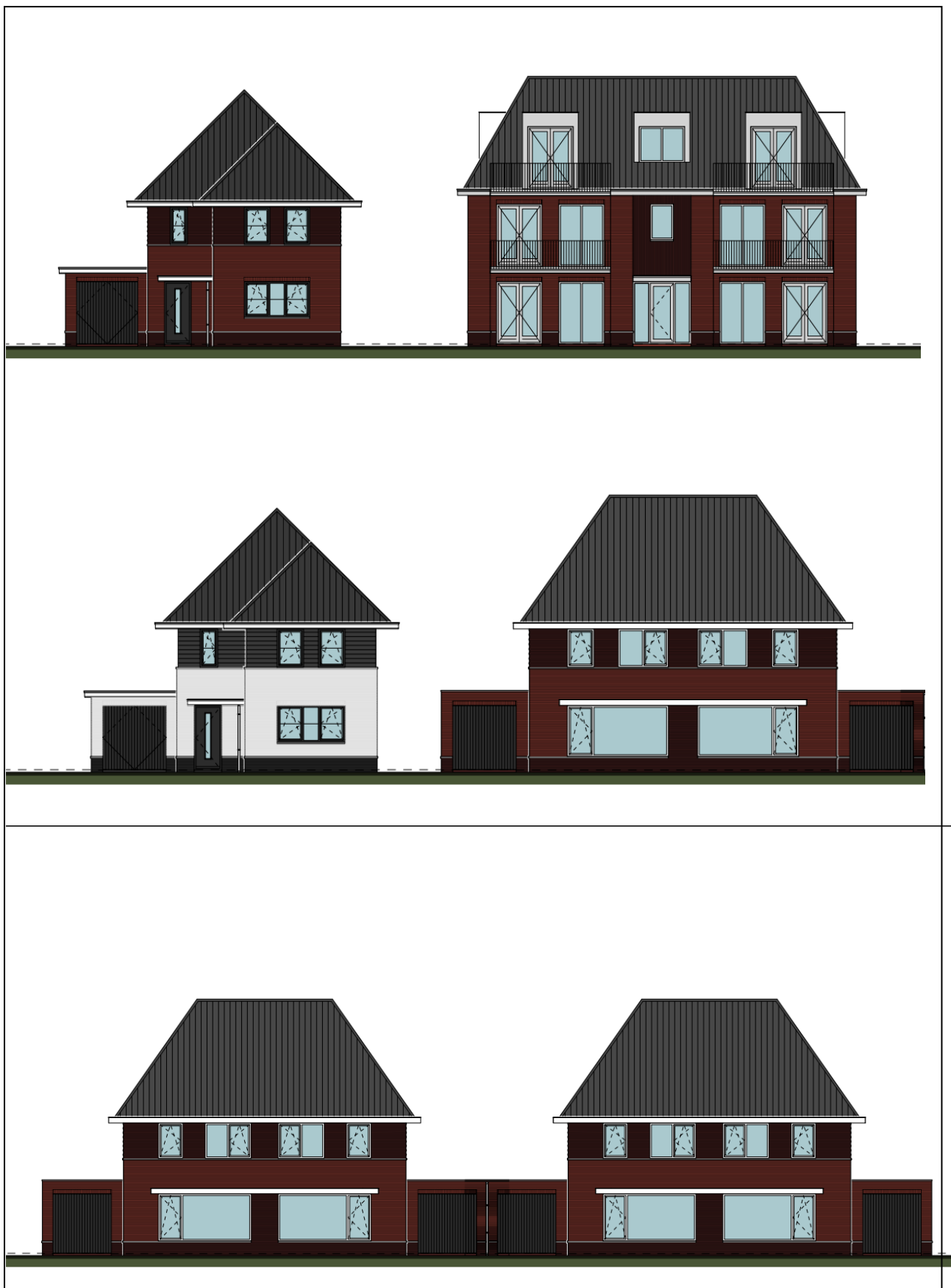
Het bouwplan betreft 12 woningen, waarvan 6 in een gestapelde bouwvorm ten behoeve van starters (huur) en 6 grondgebonden woningen in de vorm van 2 x 2-onder-1-kapwoningen en 2 vrijstaande woningen.

De 2-onder-1-kapwoningen en de vrijstaande woningen parkeren op eigen terrein. Het bezoekers-parkeren en het parkeren voor de starters-woningen is opgelost met parkeervakken aan en langs de ontsluitingsweg. De schaal en vormgeving van de woningen is identiek aan die van de woningen in de SEW-ontwikkeling.



afb. 3a

Nieuwe situatie



afb. 3b

Aanzichten

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Nationale Omgevingsvisie – Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving

De Nationale Omgevingsvisie vervangt de “Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)”.

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Dit betreft met name de grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen zal worden gewerkt aan **prioriteiten**, zoals

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

Zowel voor de lange als de korte termijn zijn voor bovengenoemde NOVI-prioriteiten maatregelen nodig, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen.

Het Rijk geeft de nationale belangen aan en maakt nationale keuzes. Vervolgens wordt richting gegeven aan decentrale afwegingen en zal gebiedsgericht worden gewerkt.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI benoemt dit als ‘omgevingsinclusief’ beleid, waarbij drie afwegingsprincipes worden onderscheiden:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een *Uitvoeringsagenda*, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is een overzicht gegeven van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Samengevat kan worden gesteld, dat met de NOVI het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak presenteert. Een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in één, waarbinnen we gezamenlijk optimaal kan worden gewerkt aan het behoud van een gezond, leefbaar en economische sterk Nederland.

De voorliggende ontwikkeling kan gezien worden als overwegend vallend onder het beoordelings- en afwegingsproces op het beleidsniveau van de provincie en de gemeente.

□ *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Op 30 december 2011 zijn het Barro en Rarro (Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. In het Barro zijn regels opgenomen met betrekking tot onderwerpen die een nationaal belang hebben. Het gaat hierbij onder meer om Rijkswaarden, de ecologische hoofdstructuur, primaire waterkeringen en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het voorliggende initiatief raakt geen onderwerpen uit het Barro.

□ *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft regels waar concrete ruimtelijke projecten aan moeten voldoen. Zo is in het Bro de ladder voor duurzame verstedelijking verankerd. Deze ladder is gericht op vraaggericht programmeren en het zorgvuldig benutten van ruimte.

Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In artikel 3.1.6, lid 2 Bro is voorgeschreven dat indien bij een bestemmingsplan 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk wordt gemaakt, de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte bevat en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, een motivering is opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relevant voor de ontwikkeling 'SEWannex-Nibbixwoud':

- De planlocatie ligt in bestaand stedelijk gebied
Ligt een plangebied in bestaand stedelijk gebied en voorziet de stedelijke ontwikkeling in een behoefte, dan wordt voldaan aan de Ladder.
- Is sprake van een stedelijke ontwikkeling ?
Ja, als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'
- De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.
- Is sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling ?
Ja, voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Het onderhavige plan omvat 12 woningen..
- Beschrijving van de behoefte

Bij de beschrijving van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt, is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. Voor de onderhavige ontwikkeling is het schaalniveau van de gemeente, of wellicht zelfs het schaalniveau van de buurt, het ruimtelijk verzorgingsgebied waarbinnen de behoefte inzichtelijk moet worden gemaakt.

De doelgroep voor de 6 (huur-)appartementen is starters. De behoefte daaraan is alom groot.

De overige woningen betreffen 2 vrijstaande en 2 x 2-onder-1-kap-woningen te duiden als duur, respectievelijk middelduur. In deze categorieën is veel vraag blijkt bij inventarisatie bij diverse (lokale) makelaars en blijkt ook uit andere in de omgeving gerealiseerde projecten.

De behoefte aan het realiseren van het voorliggende project is verder gebaseerd op de 'Regionale woonvisie', zoals deze 19 juni 2017 ook door de gemeente Medemblik is vastgesteld. Het onderhavige plan ligt in bestaand stedelijk gebied en is in feite een 'inbreidingsplan', waarbij de bestaande schaal en bebouwingskarakteristiek van de stedenbouwkundige samenhang wordt aangehouden en de leefbaarheid van de omgeving wordt versterkt.

Conclusie

Een en ander overziende kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van strijdigheid met Rijksbeleid. Verder blijkt uit het voorgaande dat het beoordelings- en afwegingsproces inzake initiatieven / projecten van de onderhavige aard en omvang volledig behoort tot het beleidsniveau van de provincie en de gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is de bevoegdheid voor de provincie inzake beleidsvorming en uitvoering in de huidige vorm geregeld. Dit houdt in dat de provincie haar visie op het ruimtelijke beleid neerlegt in een zelfbindend beleidsdocument om vervolgens de beschreven provinciale intenties en belangen juridisch te borgen in een *ruimtelijke verordening*.

Relevant op provinciaal niveau is de "Omgevingsvisie Noord-Holland 2050" (vastgesteld 19 november 2018) en de "Omgevingsverordening Noord-Holland 2020" (vastgesteld 23 oktober 2020).

De Omgevingsverordening richt zich op bestemmingsplannen, beheersverordening, wijzigings- en uitwerkingsplannen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 lid 1 onderdeel a onder 3 of lid 2 Wabo). Hierbij gaat het om algemene regels omtrent de inhoud.

□ *Omgevingsvisie NH 2050*

Op 19 november 2018 is door Provinciale Staten (PS) de **Omgevingsvisie NH 2050** vastgesteld.

De beleidsnota vervangt de Structuurvisie 2040 en loopt vooruit op de **Omgevingswet**, waarvan het voornemen is dat deze in **2022** in werking zal treden.

Gedeputeerde Staten hebben de Omgevingsverordening op 27 november 2020 vastgesteld.

Als hoofddambitie heeft de provincie in de Omgevingsvisie NH 2050 aangegeven te willen streven naar een evenwichtige **'balans tussen economische groei en leefbaarheid'**.

De provincie draagt bij aan het welzijn én aan de economische vitaliteit, gericht op een gezonde en veilige leefomgeving voor mens, plant en dier en inde overtuiging dat dit tevens een goed economisch vestigingsklimaat bevordert.

Bij de concretisering van de ambities geldt het principe *'lokaal wat kan, regionaal wat moet'*

De *samenhangende* - ambities betreffen de volgende aspecten:

- gezonde en veilige leefomgeving in de hele provincie
- natuur- en biodiversiteit / natuurinclusief ontwikkelen
- duurzame en vernieuwende economie
- toekomstbestendige landbouw
- klimaat-adaptatie
- energietransitie
- ontwikkelen van stad en land
- metropoolregio Amsterdam
- ontwikkeling unieke kracht en kwaliteit Noord-Holland-Noord

De ambities zijn uitgewerkt in samenhangende 'bewegingen naar de toekomst', waarin meerdere ontwikkelprincipes worden gehanteerd. Voor heel Noord-Holland zijn de ontwikkelprincipes in kaart gebracht (**afb. 4**).

In Noord-Holland-Noord worden vooral de kwalitatieve eigenschappen, zoals *rust en ruimte, groen en natuur* en bovenal de *gezonde lucht* als specifieke, behoudenswaardige kenmerken beschouwd.

Om die reden wordt bij de noodzakelijke verdergaande verstedelijking vooral prioriteit gegeven aan ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied met de aanwezigheid van voorzieningen en een goede bereikbaarheid van openbaar vervoer.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op een locatie binnen de bebouwde kom van Nibbixwoud en derhalve in bestaand stedelijk gebied.

□ *Omgevingsverordening NH 2020*

De verordening gaat over de *fysieke leefomgeving* en de activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving.

Met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu gericht op het bereiken en in standhouden van een veilige en *gezonde fysieke leefomgeving* en een *goede omgevingskwaliteit* in samenhang met het *doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving* ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de Omgevingsverordening gaat het om de sturingsfilosofie van de Omgevingsvisie NH 2050: 'lokaal wat kan, regionaal wat moet' en ruimte bieden voor maatwerk, gelet op de diversiteit van de regio's.

Daarbij moeten enkele inhoudelijke ambities en ontwikkelingsprincipes uit de Omgevingsvisie NH2050 in concrete juridische regels worden omgezet.



afb. 4 De omgevingsvisiekaart Noord-Holland 2050 met de planlocatie

Zowel voor stedelijke als landelijke gebieden zijn een aantal algemene regels vastgesteld omtrent de inhoud van en de toelichting op gemeentelijke (bestemmings-) plannen over onderwerpen waar een provinciaal belang mee gemoeid is.

Gemeenten zijn verplicht om voor het bestaand stedelijk gebied bestemmingsplannen vast te stellen, maar hebben bij de invulling daarvan een grote mate van beleidsvrijheid.

Voor de onderhavige ontwikkeling is van belang hetgeen is verwoord in Afdeling 6 'Instructieregels'. In artikel 6.4 sub 2 en 3 wordt gesteld dat: *"een ruimtelijk plan uitsluitend kan voorzien in een kleinschalige woningbouwontwikkeling als dit in overeenstemming is met binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken over locaties die zijn gelegen in of aan kernen of in of aan dorpslinten"*.

Hier wordt op ingegaan in **paragraaf 3.3**.

De planlocatie ligt binnen de bebouwde kom van Nibbixwoud en derhalve in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie:

Er worden in de Omgevingsverordening met betrekking tot de voorliggende ingreep verder geen richtinggevende of belemmerende uitgangspunten of regels geformuleerd.

De voorgestelde ontwikkeling van 12 woningen vertoont geen strijdigheden met het ruimtelijke beleid van de provincie.

3.3 Regionaal beleid

□ Structuurschets Westfriesland *‘Een dijk van een regio’*

De zeven gemeenten van Westfriesland gaan zelf aan de slag en maken onderling afspraken over regionale samenwerking en hebben daarbij aangegeven dat ze binnen vijf jaar tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland willen horen.

Om deze ambitie te bereiken hebbende colleges van Burgemeester en Wethouders de Structuurschets Westfriesland *‘Een dijk van een regio’* (februari 2017) opgesteld.

De structuurschets is daarnaast vooral een uitnodiging aan initiatiefnemers, ondernemers en bewoners. Gezamenlijk wordt vorm gegeven aan de toekomst van Westfriesland. De gemeenten willen ruimte bieden aan initiatieven die Westfriesland versterken.

Vanuit dit perspectief zijn vijf arrangementen voor Westfriesland geschetst.

1. Kustland
2. Experimenteerlandschap
3. Agribusiness-landschap
4. Het Westfries Leven
5. Transformatielandschap

Deze arrangementen moeten gezien worden als ‘verbeelde kansen’. Het is dus geen letterlijke vertaling van beleid en moet ook niet als zodanig worden geïnterpreteerd. Ze bevatten een samenhangende serie kansen en potenties, soms ruimtelijk, soms niet-ruimtelijk.

Voor de onderhavige ontwikkeling is vooral arrangement 4 *‘Het Westfries Leven’* relevant:

Het Westfries leven

Westfriesland heeft sterke dorpen en kleine kernen met sociaal-maatschappelijke samenhang: lokale netwerken, veel sociale samenhang en een goed voorzieningenniveau. Westfriesland koestert de netwerken. Soms zullen voorzieningen echter noodgedwongen verdwijnen. De regio kiest voor enkele sterke dorpen met een concentratie van voorzieningen. De dorpen en kleine kernen worden versterkt door in te zetten op inbreiding, transformatie van leegstaand vastgoed (maatschappelijk, commercieel en religieus) en kwaliteitsverbetering van de centra en de wijken. Uitbreidingen liggen idealiter bij de dorpen, daar zijn de meeste voorzieningen voor jong en oud.

De ruimtelijke opgave is daarbij als volgt toegelicht:

Van uitbreiding naar inbreiding: de tijd van grote groei is voorbij. De vraag naar grote uitbreidingswijken, zoals we die kenden tot voor de crisis, is verleden tijd. De nadruk komt te liggen bij kwaliteitsverbetering van bestaande stedelijk gebied. Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad is nu al aanwezig. Logischerwijs dient de beleidsmatige aandacht vooral uit te gaan naar het vernieuwen en revitaliseren van de bestaande wijken. ‘Van uitbreiding naar inbreiding’: juist op plekken waar ruimte(n) vrijkomen liggen kansen. Dit ondersteunt ook de bestaande voorzieningen.

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om, aansluitend op de ontwikkeling van het voormalige sportterrein van SEW, de realisatie van 12 woningen mogelijk te maken, waaronder 6 woningen voor starters, vier 2-onder-1-kap woningen en twee vrijstaande woonhuizen. Dit ‘inbreidingsplan’ is derhalve in overeenstemming met de uitgangspunten / doelstellingen van de Structuurschets Westfriesland.

□ Het Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland

Het woonakkoord is gesloten tussen de provincie Noord-Holland en de bestuurlijke regio Westfriesland, zijnde de gemeenten Hoorn, Medemblik, Koggenland, Opmeer, Enkhuizen, Drechterland en Stede Broec. Het woonakkoord bestaat uit twee delen.

In het eerste deel zijn de opgaven voor bouwen en wonen geformuleerd. De opgaven zijn in samenhang met andere opgaven bekeken, zoals mobiliteit en klimaat. Op basis van een gedeeld beeld van de opgaven worden in deel 2 samenwerkingsafspraken en acties benoemd. Hierbij worden ook marktpartijen betrokken.

Westfriesland is een woonregio met een gevarieerd aanbod van stedelijke en landelijke woonmilieus. De regio beschikt over knooppunten van openbaar vervoer die liggen in de omgeving van historische binnensteden en de nodige voorzieningen. Daarnaast beschikt de regio over unieke landschappen en een sterke economische structuur. Dit geheel maakt de regio tot een aantrekkelijk woongebied.

Dit geeft extra druk bovenop de eigen woningbehoefte maar biedt met extra woningbouw ook kansen om een gezonde bevolkingssamenstelling te behouden.

Dankzij de A7, N194, de nieuwe Westfriisiaweg / N23 en de A.C. de Graafweg is de regio Westfriesland in de basis goed bereikbaar. Uitgangspunt bij het invullen van de woningbouwopgave is binnenstedelijk en rond OV locaties bouwen. Voor een gevarieerd woonmilieu en het aanbieden van een complementair woningbouwprogramma maken buitenstedelijke plannen ook onderdeel uit van het woonakkoord. Conform de omgevingsvisie NH 2050 wordt de woningbouw vooral in of aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland. Ook de voorzieningen en leefbaarheid in kleinere kernen verdienen aandacht.

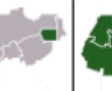
De regio heeft tot doel om de inwoners van Westfriesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. De regio zet hiertoe in op:

- versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woningaanbod voor iedere doelgroep;
- het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad;
- leefbaar en bereikbaar Westfriesland tot in de kern;
- onderscheidende en complementaire nieuwbouw producten;
- langer zelfstandig wonen bevorderen;
- werken met een flexibel kader dat de regio houvast biedt en ruimte laat voor marktinitiatieven.

Burgemeester en wethouders van Medemblik hebben het Woonakkoord 2020-2025 regio Westfriesland en Provincie Noord Holland vastgesteld op 21 januari 2021.

Het woonakkoord vervangt het Regionaal Actie Programma Wonen 2017-2020 (RAP), de bestaande regionale woningbouwprogrammering met het afwegingskader wonen Westfriesland blijven van toepassing,

Kwantitatieve woningbouwprogrammering 2016-2026

									
	WESTFRIESLAND	Drechterland	Enkhuizen	Hoorn	Koggenland	Medemblik	Opmeer	Stede Broec	Regio WF
Woningbehoefte 2016-2026		870	510	2670	790	1240	310	460	6850
Gerealiseerd 2016		47	35	120	27	149	36	21	435
Sloop 2016		6	18	100	11	19	3	4	161
Woningbehoefte 2017-2026		829	493	2650	774	1110	277	443	6576
Harde plancapaciteit		288	600	1350	305	657	354	465	4019
Zachte plancapaciteit		289	38	1083	469	453	0	62	2394
Totaal plancapaciteit 2017-2026		577	638	2433	774	1110	354	527	6413
Ruimte kwantitatief 2017-2026		252	-145	217	0	0	-77	-84	163
									Buffer 250

Met betrekking tot de kwantitatieve bouwopgave blijft het uitgangspunt dat voorzien moet worden in de eigen woningbehoefte van de inwoners van de regio Westfriesland.

De regionale taakstelling is vastgesteld met een bandbreedte van 850-1020 woningen per jaar.

Het onderhavige project betreft zes woningen voor starters, twee 2-onder-1-kapwoningen en twee vrijstaande woningen in een omgeving met uitsluitend grondgebonden woningen.

Met de functie en schaal van dit project is er geen sprake van een probleem met inpassing in de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Een belangrijk onderdeel van deze planontwikkeling is de realisatie van 6 betaalbare starterswoningen. Voor deze categorie bestaat een hoge urgentie en hiermee wordt daaraan redelijk tegemoet gekomen aan het uitgangspunt, dat 60 % van de nieuwe woningen in een betaalbare categorie dient te vallen.

Tenslotte voldoet het voorliggende initiatief ook aan het uitgangspunt om nieuwe woningen in principe *binnen* bestaand stedelijk gebied te realiseren.

Vastgesteld kan worden dat het onderhavige initiatief met 12 woningen voor het merendeel aansluit op de uitgangspunten van het woonakkoord Westfriesland.

□ *Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021*

Het 'Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021' is vastgesteld door het portefeuillehoudersoverleg VVRE op 2 juli 2021. Dit betreft een actualisering op grond van het Woonakkoord Westfriesland 2020-2025.

De regio Westfriesland geeft met het afwegingskader wonen en de regionale woningbouw-programmering invulling aan de regionale ambitie (woonvisie en woonakkoord) en maakt hierbij een zorgvuldige afweging van woningbouwplannen (op basis van de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking). Daarnaast geeft de regio invulling aan provinciaal beleid van regionale afstemming, conform de provinciale omgevingsverordening. In het kader van laddermotivaties wordt verwezen naar 1. de onderbouwing van de criteria uit dit afwegingskader, 2. de regionale woningbouwprogrammering en 3. het bestuurlijk akkoord van de regio (in de VVRE) om aan te geven dat er regionaal is afgestemd.

Het afwegingskader wonen bestaat uit twee onderdelen: De 'Westfriese Basis' en het 'Westfries Vooruitdenken'.

De 'Westfriese Basis'

Deze basis vormt de minimumvereisten waaraan elk plan moet voldoen. De gemeenten spreken regionaal af dat een woningbouwplan alleen aan de basis voldoet, als het plan scoort op elk van de criteria.

De onderhavige ontwikkeling met 12 woningen in Nibbixwoud, gemeente Medemblik staat niet in de lijst (nog geen planologische status) en moet als 'zacht plan' aangemerkt worden.

Het plan:

- past binnen de indicatieve regionale woningbehoefte / blijft binnen de gemeentelijke behoefte;
- ligt niet in een 'krachtige kern', maar valt dus in de gereserveerde 30% van de woningbouwplannen;.
- ligt in binnenstedelijk gebied;.
- de geplande woningen zijn:
klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair en landschappelijk goed ingepast.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden die zijn weergegeven in de 'Westfriese Basis'.

Het 'Westfries Vooruitdenken'

Met betrekking tot het 'Westfries Vooruitdenken' wordt met het plan 'SEWannex-Nibbixwoud' voldaan tenminste aan de ambities:

- met de 6 starterswoningen wordt een positieve bijdrage geleverd aan betaalbaar wonen
- met tenminste 5 woningen uitgevoerd als rollatorgeschikt, wordt een bijdrage geleverd aan langer zelfstandig wonen
- het plan draagt bij aan klimaatadaptie, een gezonde leefomgeving en verbetering van natuur en landschap
- het plan draagt bij aan de versnelling van de woningproductie in Westfriesland (wordt binnen 3 jaar uitgevoerd)
- het plan verhoogt de aantrekkelijkheid van Westfriesland als woonregio

Met deze 5 ambities wordt voldaan aan de uitgangspunten van Het Westfries Vooruitdenken.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie Medemblik

Van toepassing is de "Structuurvisie 2012-2022 'Sterke kust en sterk achterland'.

De structuurvisie betreft een actualisatie en harmonisering van het beleid van de voormalige gemeenten Andijk, Medemblik en Wervershoof en bevat een beschrijving op hoofdlijnen van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren.

Daarbij worden de opgaven en ambities voor de komende tien jaar in beeld gebracht op het gebied van: regionale samenwerking, landschap en cultuurhistorie, wonen, voorzieningen en leefbaarheid, economie en bedrijvigheid, bereikbaarheid en ontsluiting, natuur en water en duurzaamheid.

De titel van de structuurvisie verwijst naar de wens van de gemeente Medemblik om de kustlijn van Medemblik tot en met Andijk verder te ontwikkelen en het achterland te versterken.

Andere belangrijke thema's zijn verbreding van de economie en het gezond houden van de leefbaarheid in alle kernen.

Medemblik wil de komende jaren het vestigen in de gemeente zo aantrekkelijk mogelijk maken. Met oog voor realiteit stimuleert de gemeente dorpsvernieuwingen en geeft ruimte om nieuwe woningen te bouwen. Deze ruimte vult de gemeente als volgt in:

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

Het voorliggende initiatief is een binnenstedelijk inbrei-plan dat het kerngebied van Nibbixwoud versterkt en een logische aansluiting geeft op de recente ontwikkeling van het SEW-terrein. Hiermee kan dit plan-voornemen gezien worden als passend in het vigerende gemeentelijk ruimtelijk beleid.

3.4.2 Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022

□ Voorgeschiedenis

Op 9 oktober 2020 heeft de gemeenteraad van Medemblik het aangepaste 'Generiek afwegingskader woningbouw - Voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kleine kernen' vastgesteld.

In 2021 is het afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 vastgesteld. Met de vaststelling van dit nieuwe regionale afwegingskader is het generiek afwegingskader niet langer actueel. Daarom is het nodig om het generiek afwegingskader aan te passen aan het nieuwe regionale kader. Deze opdracht heeft geleid tot het Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022.

□ Opgave en doel

De opgave is om – als uitwerking van het regionale en lokale woonbeleid - de juiste woningen op de juiste plek te faciliteren. Het doel is om de woningbouwopgave te concretiseren en te versnellen. We streven naar financieel haalbare ontwikkelingen met een vraaggestuurd woningbouwprogramma en voldoende ruimtelijke kwaliteit. Dit samenhangend afwegingskader voor woningbouw, met een bijbehorende werkwijze, wordt hiervoor als extra instrument ingezet.

Daarnaast bevat dit afwegingskader uitgangspunten voor nieuw beleid voor wonen in bijgebouwen en splitsing van hoofdgebouwen.

Aan dergelijke initiatieven kon tot op heden geen medewerking worden verleend.

Om aan dergelijke initiatieven meer ruimte te kunnen bieden, zullen deze uitgangspunten verder worden uitgewerkt in afzonderlijke beleidsregels. Tot die tijd kunnen voorkomende initiatieven alvast in de geest van deze uitgangspunten worden beoordeeld.

□ *Uitgangspunten afwegingskader*

Het afwegingskader geldt voor zowel de initiatiefnemers voor woningbouwplannen als voor de gemeente zelf.

De uitgangspunten zijn als volgt:

1. Raad stuurt aan de voorkant, college werkt uit, raad toetst aan de achterkant
2. Dynamisch programmeren
3. Eén generiek kader voor alle initiatieven
4. De 'ontwikkelingsdriehoek' voor een integrale afweging
5. Algemeen geldende wetgeving en verordeningen zijn niet onderscheidend
6. Bestaande en vastgestelde beleidskaders in samenhang vertaald
7. Financieel kader: leges, plankostenscan en grondexploitatie
8. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor participatie en draagvlak
9. Meer nadruk op een efficiënt voortraject en heldere werkwijze

Voor een nadere toelichting op genoemde uitgangspunten en het afwegingskader *) wordt verwezen naar respectievelijk hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 van het 'Generiek afwegingskader', dat integraal is opgenomen in **Bijlage 7**.

*) Het gemeentelijk afwegingskader is een doorwerking van het *Regionaal afwegingskader Wonen Westfriesland (2021)* (zie **blz. 10**).

□ *Concluderende overweging*

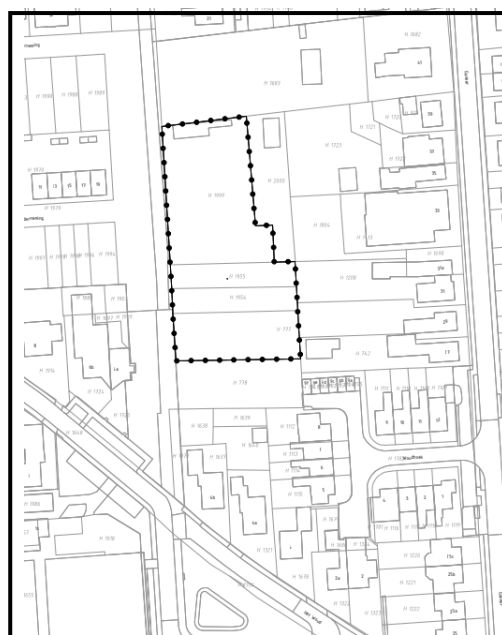
Het voorgestelde plan voor de 12 woningen is door de gemeente conform het afwegingskader besproken en beoordeeld. De nadere planvorming heeft in goed overleg tussen initiatiefnemer en gemeente geleid tot de voorliggende definitieve uitwerking.

3.4.3 Bestemmingsplan

De gronden zijn geregeld in het bestemmingsplan "**Dorpskernen IV**", vastgesteld 29 september 2016. Op de gronden ligt de enkelbestemming "Wonen" (artikel 4) en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" (artikel 28).

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn ter plaatse geen bouwvlakken voorzien.

Derhalve dient voor deze planontwikkeling te worden voorzien van een passende planologische regeling. Gekozen is voor een Omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan.



afb. 5 a en 5 b

De planlocatie op de bestemmingsplankaart alsmede de kadastrale kaart

NB.: Voor het gehele grondgebied van de gemeente geldt in principe het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren Medemblik", vastgesteld 19 september 2019, maar daarin is tevens aangegeven, dat in geval nieuwe beleidsregels over parkeernormen worden vastgesteld, deze in de plaats treden van de beleidsregels, zoals in dit bestemmingsplan is opgenomen.
Voor het voorliggende plan is derhalve de 'Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik 2021' van toepassing (zie **paragraaf 5.2**).

Door de ontwikkeling van het SEW-terrein als woongebied vervallen de sportvelden. Daarbij voorzien de zeer diepe achtererven van de woningen aan de Ganker niet meer aan een belangrijke behoefte. Deze gronden hebben een woonbestemming en kunnen in samenhang met de ontwikkelingen op het SEW goed ontsloten worden.

De geplande woningen kunnen dan ook gezien worden als een logische stedenbouwkundige en architectonische aansluiting op het nieuwe woongebied.

Tenslotte beantwoordt dit project van 12 woningen, waaronder 6 starterswoningen, in voldoende mate aan de huidige behoefte, zoals hiervoor aangegeven in het 'Generiek afwegingskader woningbouwinitiatieven 2022 en daarmee tevens aan het 'Woonakkoord 2020-2025, regio Westfriesland en provincie Noord-Holland'.

Hiermee is de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het voorliggende initiatief ruimtelijke en planologisch voldoende aangetoond.

Met het doorlopen van de planologische procedure voor een 'Omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan' wordt het mogelijk de voorliggende ontwikkeling te realiseren

4. Beeldkwaliteit

4.1. Beeldkwaliteit als onderdeel van provinciaal ruimtelijk beleid

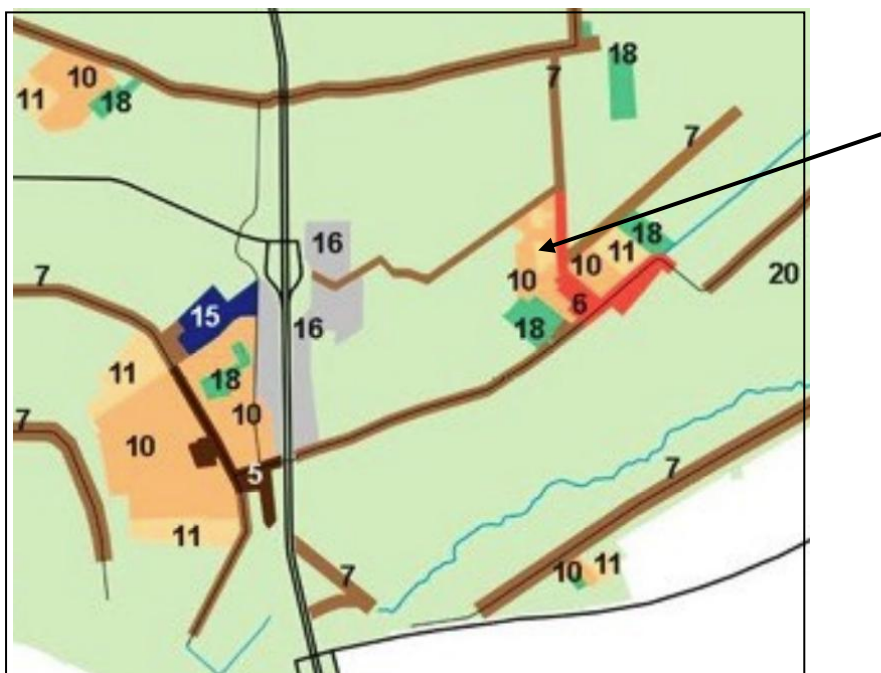
Gezien de ligging van de planlocatie in bestaand stedelijk gebied kan vastgesteld worden dat met dit aspect geen sprake is van een direct provinciaal belang.

4.2 De gemeentelijke welstandsnota

De gemeentelijke welstandsnota is gebaseerd op artikel 12a van de Woningwet en art. 9.1 tweede lid van de bouwverordening. Van toepassing is de herziening van 2019.

In de nota zijn welstandscriteria voor gebied 11 van toepassing: 'Recent en nieuw woongebied'.

Sprake is van een 'regulier' welstandsgebied, waarvoor de nadruk ligt op het behoud van samenhang en afwisseling in de architectuur van de woningen.



afb. 6 De planlocatie in **welstandsgebied 11** (lichtgeel)

Voor de naast gelegen ontwikkeling van de SEW-terreinen is een 'Gebiedsvisie' opgesteld, welke als toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen geldt. In de gemeentelijke welstandsnota is deze gebiedsvisie van toepassing verklaard. Een en ander heeft een speciale route doorlopen, waarbij de gebiedsvisie door de gemeenteraad is vastgesteld, evenals de aanpassing van de welstandsnota. Het lijkt voor de hand te liggen, dat voor het aspect welstand aansluiting wordt gezocht met de Gebiedsvisie SEW-terrein, maar gezien de beperkte omvang van de geringe uitwerkingsruimte bij onderhavige ontwikkeling van 12 woningen, wordt het praktischer geacht terug te grijpen op de reguliere gemeentelijke welstandsnota.

Vastgesteld kan worden dat de stedenbouwkundige opzet en de architectonische uitwerking van het voorliggende plan aansluit op de Welstandsnota en goed past in de omgeving. Met het plan wordt aangesloten op de karakteristieke structuur van Nibbixwoud en op de ontwikkeling van het SEW-terrein.

5. Milieubeperkingen en omgevingsaspecten

5.1 Milieu

5.1.0 Milieu effect rapportage (M.e.r.)

De Omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplann beoogt de mogelijkheid te bieden voor het realiseren van 12 woningen met de bijbehorende parkeervoorzieningen.

Voor een activiteit dat is opgenomen in de zogenaamde D-lijst is een m.e.r.-rapportage een vereiste; voor een activiteit, die onder de drempelwaarde valt, dient een zgn. 'vormvrije m.e.r.- beoordeling plaats te vinden.

De realisering van 12 woningen valt in de D-lijst onder punt D-11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject), maar valt onder de drempelwaarde.

Aangetoond moet worden dat het uitgesloten is dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

Op 7 juli 2017 is het Besluit M.e.r. gewijzigd. Beoordeeld dient te worden of er een vormvrije M.e.r. beoordeling noodzakelijk is voor de bouw van de 12 woningen.

Dit moet - afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling - in principe geschieden in de vorm van een 'aanmeldingsnotitie' (wordt in voorkomende gevallen zo nodig separaat aan de gemeente geleverd).

In deze paragraaf wordt een beperkte toetsing M.e.r. gedaan:

□ Kenmerken van het project

▪ *Relatie met drempel D lijst*

De realisering van 12 woningen valt in de D-lijst onder punt D-11.2 (de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject), maar valt onder de drempelwaarde.

▪ *Cumulatie met andere projecten.*

Nee

▪ Gebruik natuurlijke hulpbronnen

Gebruik bouwmaterialen tijdens de bouw en gebruik energie tijdens exploitatie.

▪ *Productie afvalstoffen*

Huishoudelijk afval, afvalwater

▪ *Verontreiniging en hinder*

Veroorzaakt uitstoot van CO₂ en luchtverontreiniging, zowel door de woningen als door het extra autoverkeer (zie de **bijlage** Aeriusberekening)

▪ *Risico voor ongevallen*

Het project veroorzaakt geen risico voor derden.

□ Plaats van het project

▪ *De aard en kwaliteit van de projectlocatie*

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Nibbixwoud naast de woningbouwontwikkeling van het SEW-terrein en op een deel van de achtererven van de bebouwing aan de Ganker.

De directe omgeving is aan te merken als 'overwegend woongebied'. Het is evident, dat de woonfunctie ter plaatse het meest doelmatig is.

In de omgeving zijn geen functies aanwezig, die qua milieu onevenredige hinder opleveren voor de nieuwe woningen en omgekeerd zullen de nieuwe woningen geen nadelige invloed hebben op de exploitatiemogelijkheden van de aanwezige niet-woonfuncties.

Zoals hiervoor vermeld, betreft de locatie een gedeelte van erven achter woningen. De gronden hebben geen bijzondere landschappelijke betekenis.

De locatie is vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

Er zijn voor het overige geen waarden aan het bouwterrein toe te kennen, die bescherming behoeven of noodzaken tot het nemen van bijzondere maatregelen.

Er is bodemonderzoek gedaan; voor het toekomstig gebruik voor woningen zijn geen belemmeringen aanwezig.

▪ *De omvang van het project*

Het aantal woningen is beperkt en houdt in feite een relatief bescheiden toevoeging in van het omliggende gebied binnen de bebouwde kom van Nibbixwoud. De voorgestelde bouwvorm is qua dichtheid en schaal niet alleen geheel overeenkomstig de ontwikkeling van het SEW-gebied, maar tevens goed in verhouding met de bestaande woonbebouwing.

▪ *Mogelijke schadelijke effecten van de functie*

Er worden geen natuurlijke hulpbronnen gebruikt en geen afvalstoffen geproduceerd. Er is bij de woonfunctie geen sprake van verontreiniging van en hinder voor de omgeving en er is geen sprake van emissie van schadelijke stoffen.

□ Kenmerken van het potentiële effect

▪ *Bereik van het effect (geografisch en grootte getroffen bevolking)*

Potentiële effecten zullen uitsluitend lokaal optreden; er zijn geen regionale of landsgrensoverschrijdende effecten.

▪ *Duur, frequentie en omkeerbaarheid effect*

Verbruik van bouwmaterialen is eenmalig. Overige effecten zijn permanent.

▪ *Verwerking afval en productie*

CO₂ en luchtverontreiniging kan met nieuwe technologie op termijn worden verminderd.

Hiermee is in voldoende mate aangetoond dat het uitgesloten is, dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn naar aanleiding van het realiseren van 12 woningen op de betreffende locatie.

5.1.1 Bodem en grondwater

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

□ *Verkennend bodemonderzoek*

Door het bureau MANN (Milieu advies Noord-Nederland) is een verkennend bodemonderzoek gedaan. De bevindingen zijn neergelegd in een rapportage d.d. 12 januari 2022, rapportnummer 2021.283-rapport.01.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt vermoedelijk geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie waarbij nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Dit dient echter in overleg met het bevoegd gezag te worden vastgesteld.

De paragraaf 5 'Conclusie' uit het bodemonderzoeksrapport is weergegeven in **Bijlage 4**.

Het integrale rapport zal bij de digitale levering als **Bijlage B** aan de stukken worden toegevoegd

5.1.2 Watertoets

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK) hanteert voor de toename van het verharde oppervlak een grens van 800 m², waarboven compensatie met wateroppervlak noodzakelijk is.

Watercompensatie

Gezien het feit, dat de locatie vrijwel geheel onverhard is, dient een berekening gemaakt te worden hoeveel aan watercompensatie nodig is en waar dit in welke vorm wordt gerealiseerd.

Oppervlakte projectgebied: 2536 m²

Verharding woningen, inclusief paden, terrassen en bijgebouwen: 1268 m²

Verharding wegen en parkeren: 580 m²

Totaal verharding x 10% watercompensatie = 185 m²

In de zuidwestelijke hoek is aan de in de SEW-ontwikkeling geprojecteerde waterpartijpartij naast de langzaamverkeersverbinding een strook van 194 m² wateroppervlak toegevoegd.

Bij de nieuwbouw zullen geen materialen worden toegepast, welke een verontreinigende werking hebben op hemelwater en/of grondwater en de afvoer van hemelwater vindt gescheiden plaats ten opzichte van het riool.

5.1.3 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening houdt onder andere het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten in. Zo zorgt milieuzonering er voor dat een nieuw bedrijf (of uitbreiding van bedrijvigheid) een passende locatie ten opzichte van woningen kan krijgen. Hiermee wordt zoveel mogelijk hinder bij woningen en andere gevoelige functies voorkomen of beperkt.

Ook heeft het tot doel dat een nieuwe woning of uitbreiding van bestaande woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Hiermee wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden over het uitoefenen van hun activiteiten.

De omgeving van de te realiseren woningen is woongebied. Op ca 150 meter ten westen van het plangebied bevindt zich een hoveniersbedrijf en ca. 150 meter ten zuiden van de planlocatie is een voormalige meubelmakerij aanwezig, nu alleen voor opslag gebruikt.. De nieuwe woningen zullen van deze bedrijvigheid geen hinder ondervinden. Verder zijn er in de wijde omtrek geen bedrijven aanwezig die onevenredige hinder veroorzaken en als zodanig afbreuk doen aan een aanvaardbaar woonmilieu.

Omgekeerd zal het realiseren van de woningen geen belemmering betekenen voor de exploitatie van aanwezige bedrijven.

Met betrekking tot de aanwezigheid van de tennisbanen kan opgemerkt worden dat aldaar rondom reeds woningen aanwezig en geprojecteerd zijn in het ontwikkelingsplan SEW-terrein. Voor het realiseren van de voorliggende nieuwe woningen op een afstand van 75 meter en meer zijn geen belemmeringen aanwezig

5.1.4 Wegverkeerslawaaï

De woonfunctie is een geluidsgevoelige functie. De Wgh bepaalt dat de 'geluidsbelasting' op gevels van woningen en andere geluidgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm (48 dB - 'voorkeurswaarde').

Langs wegen en straten bevinden zich als gevolg van de Wet geluidhinder geluidszones. Uitzondering hiervan zijn woonerven en 30 km/u-gebieden.

De voorliggende planlocatie zal aansluiten op het ontwikkelingsplan SEW-terrein, waar voor de woonstraten het 30-km-regime van toepassing zal zijn.

Onderzoek in het kader van de wet geluidhinder naar de geluidbelasting als gevolg van de aanwezige straten is daarom niet nodig, maar wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging te worden gemaakt of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De betreffende ontsluitingsstraat - overigens dood loopt - zal uitsluitend gebruikt worden door bestemmingsverkeer, waardoor de geluidbelasting beperkt is en derhalve sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zodat geconcludeerd kan worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een akoestisch onderzoek naar geluidhinder ten gevolge van wegverkeer is niet noodzakelijk. Het nieuwbouwplan gaat uit van een goede isolatie en het toepassen van dubbel glas, zodat sprake zal zijn van een goed intern woon- en leefklimaat.

5.2 Verkeersaspecten

Verkeersbewegingen

De ontsluitingsstraat voor de 12 nieuwe woningen gaat deel uitmaken van het stratenstelsel van de ontwikkeling op het SEW-terrein. Het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie wordt gesteld op 7 per woning per etmaal. Dit betekent maximaal 84 verkeersbewegingen per etmaal. Dit is een verantwoorde toename van de verkeersbewegingen op het SEW-terrein.

Parkeervoorziening.

Van toepassing is de 'Nota Parkeernormen Gemeente Medemblik 2021'. Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt de tabel uit Bijlage II van de nota gehanteerd.

Bijlage II - Parkeernormen auto Nota parkeernormen 2021

De parkeernormen in de tabellen zijn inclusief het aandeel bezoekers.

Parkeernormen wonen

Parkeernormen wonen				
Functietype	Binnenstad Medemblik*	Overige kernen*	Buiten gebied	Eenheid
Koop, vrijstaand	1,8	2,3	2,4	Woning
Koop, twee onder één kap	1,7	2,2	2,2	Woning
Koop, tussen/ hoek	1,5	2,0	2,0	Woning
Koop, appartement, duur	1,6	2,1	2,1	Woning
Koop, appartement, midden	1,4	1,9	1,9	Woning
Koop, appartement, goedkoop	1,3	1,6	1,6	Woning
Huurhuis, vrije sector	1,5	2,0	2,0	Woning
Huurhuis, sociale huur	1,3	1,6	1,6	Woning
Huur, appartement, duur	1,4	1,9	1,9	Woning
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	1,1	1,4	1,4	Woning
Kamerverhuur, zelfstandig, (niet studenten)	0,5	0,7	0,7	Kamer
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,2	0,2	0,2	Kamer
Serviceflat, aanleunwoning	1,0	1,2	1,2	Woning
Kleine eenpersoonswoning (Tiny house; meestal grondgebonden)	0,5	0,7	0,7	Woning
Huisvesting, tijdelijke werknemers	0,5	0,7	0,7	Per persoon

* Minimaal 0,3 parkeerplaats per woning (bezoekers) dienen in het openbaar gebied te worden aangelegd.

Derhalve:

parkeerbehoefte starters huur	6 x 1,4 =	-	8,4	openbaar gebied
parkeerbehoefte vrijstaand	2 x 2,3 =	4 eigen terrein	- 0,6	“ “
parkeerbehoefte 2-kappers	4 x 2,2 =	8 eigen terrein	- 1,2	“ “
totaal	10		10,2	afgerond 11 P's

In verband met de watercompensatie zijn ter plaatse 5 parkeerplaatsen in het openbaar gebied vervallen.

Het totaal te realiseren parkeerplaatsen in openbaar gebied is derhalve **15,2**

In het inrichtingsplan zijn 9 parkeerplaatsen in een parkeerkoffer aangegeven en 6 parkeerplaatsen langs de weg. Er is een correctie (afrondding naar beneden) van 0,2 plaatsen aanvaardbaar i.v.m. met een overmaat in de SEW-ontwikkeling.

Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

5.3 Luchtkwaliteit

Bij ontwikkelingen is in algemene zin onderzoek nodig naar de bestaande luchtkwaliteit en de effecten, die de realisatie van die ontwikkelingen daarop zal hebben.

Op 15 november 2007 is de “Wet Luchtkwaliteit” (Stb.2007,434) in werking getreden en vervangt het “Besluit Luchtkwaliteit 2005”.

Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Een project draagt ‘in niet betekenende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de 3%-grens niet wordt overschreden.

De 3%-grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe ‘Wet Luchtkwaliteit’ geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtkwaliteit;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

Het realiseren van 12 woningen kan geacht worden te voldoen aan in ieder geval de drie eerstgenoemde voorwaarden.

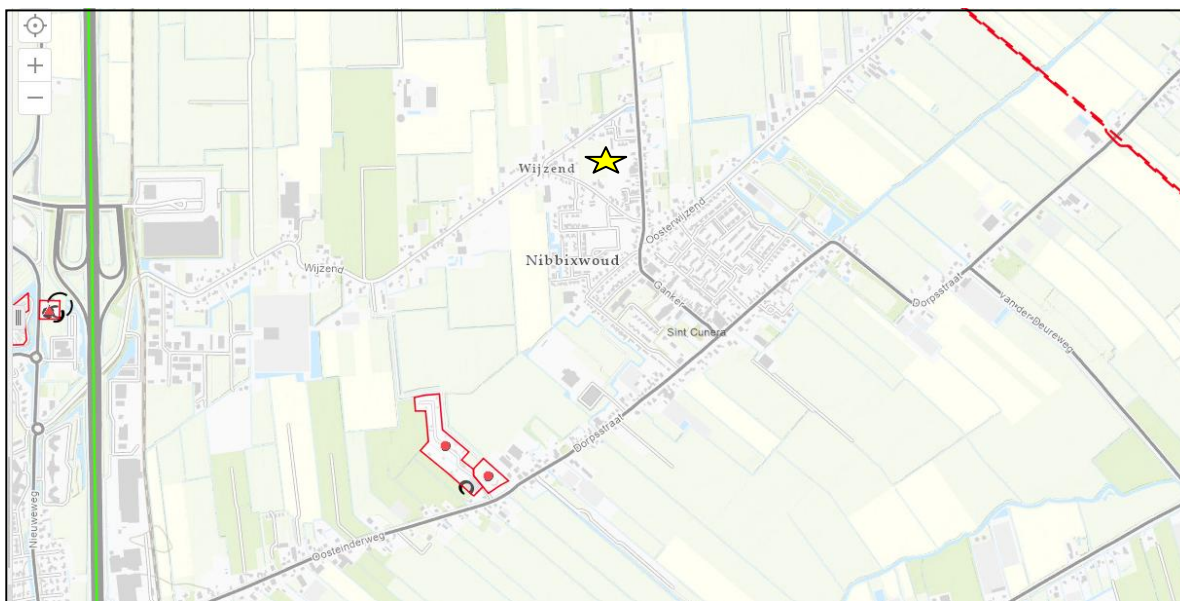
Conclusie

Er zijn in het kader van de Wet Luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de realisering van het voorliggende bouwinitiatief.

Met betrekking tot de **stikstofdepositie** wordt verwezen naar **paragraaf 5.7**.

5.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb). Dit betreft opslag, transport van gevaarlijke stoffen over de weg, over water en over het spoor. Op de ‘Risicokaart’ van Noord-Holland zijn voor de planlocatie en directe omgeving geen risicovolle inrichtingen aangegeven (zie **afb. 6**).



afb. 7 De planlocatie ★ op de risicokaart Noord-Holland.

Meer dan 1000 meter ten zuidwesten van de planlocatie zijn twee inrichtingen aangegeven. Dit betreft de familiecamping 'De Molenwurf' en het zwembad. Beide inrichtingen zijn geen belemmering voor de realisering van de woningen op de planlocatie. Ook de gasleiding op meer dan 1000 meter ten noordoosten van de planlocatie levert geen belemmeringen op.

5.5 Leidingen

Op de precieze planlocatie zijn geen leidingen aanwezig.

5.6 Cultuurhistorie / Archeologie

Archeologie West-Friesland heeft een Archeologische Quick-scan uitgevoerd voor het plangebied. De bevindingen zijn neergelegd in het advies 21274 van 15 december 2021 (**Bijlage 1**) Het advies luidt, dat voor bodemroerende plannen kleiner dan 1000 m² nader onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk is.

De voorliggende ontwikkeling bestaat uit 12 woningen, waar voor de bodemroerende activiteiten een omvang hebben van ca. 700 m². Het project is daarmee vrijgegeven.

5.7 Natuurwaarden / Habitatrichtlijn-Vogelrichtlijn / Flora en Fauna

Door Bureau Endemica BV is een Omgevingsscan Flora & Fauna opgesteld. De bevindingen zijn neergelegd in de rapportage van 28 januari 2022, rapportnummer ER-22.002.

In de rapportage worden successievelijk o.a. de volgende zaken behandeld:

- Nationaal natuurbeleid - Gebiedbescherming / Natura 2000-gebieden
- Provinciaal natuurbeleid - Provinciaal beschermd landschap
- Natuurnetwerk Nederland (NNN)
- Gemeentelijk groenbeleid / Gedragscode Stadswerk
- Stikstof berekening
- Aanwezigheid beschermde planten- en diersoorten

De 'Conclusies en aanbevelingen' zijn als volgt:

De voorgenomen ingreep heeft geen invloed op Natura 2000-gebieden of gebieden behorende tot het Natuur Netwerk Nederland, Bijzonder Provinciaal Landschap of Ganzenfoerageergebied.

Naar aanleiding van de voorgenomen ingreep vindt geen verhoogde stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige habitats van omliggende Natura 2000-gebieden.

In de QuickScan Flora en Fauna is vastgesteld de aanwezigheid van volgende (laag of zwaar) beschermde planten- of diersoorten en hun desbetreffende beschermde functie/habitat niet uit te sluiten is in het plangebied:

- Laag beschermde, grondgebonden zoogdieren zoals de Egel en muissoorten.
- Algemene broedvogels zoals: Pimpelmees, Boomkruiper, Putter etc.
- Jaarrond beschermde nesten van vogels namelijk: de Ransuil *)

De paragraaf 7 'Conclusie en aanbeveling' is weergegeven in **Bijlage 2**.

De integrale 'OmgevingsScan Flora en Fauna' wordt als separate **Bijlage A** toegevoegd aan het bestemmingsplan bij de digitale levering ten behoeve van de publicatie op ruimtelijkeplannen.nl.

- *) Bij nader onderzoek is gebleken dat door de storm het eerder waargenomen nest de boom is gewaaid. Dit is een natuurlijke oorzaak. Evenmin was tijdens het bezoek de ransuil bij de bomen aanwezig. Er is dus geen sprake meer van een (mogelijk) aanwezig jaarrond beschermd nest.

□ *Aerius-berekening*

Endemica B.V. heeft tevens de Aerius-berekeningen uitgevoerd. Deze hebben geen depositieresultaten opgeleverd boven 0.00 mol/ha/jr.

De complete aerius-berekeningen is opgenomen in **Bijlage 3**.

5.8 *Duurzaamheidsaspecten*

Algemeen

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. Het voorliggende bouwplan zal uitgevoerd worden conform de richtlijnen van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'.

De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft in dit kader het volgende opgemerkt:

"Nieuwbouw biedt kansen voor energiebesparing en –opwekking. Alle inwoners uit Noord-Holland-Noord kunnen voor vragen en onafhankelijk advies over duurzaam (ver)bouwen, energiebesparing of energie opwekken, maar ook over het nieuwe energielabel voor woningen, terecht bij het Duurzaam Bouwloket. De gemeenten zijn hiervoor een samenwerking aangegaan; zie www.duurzaambouwloket.nl".

□ *Uitgangspunten initiatiefnemer*

Voor de woningen geldt de standaard BENG + warmtepomp-installatie.

Er zal overal vloerverwarming worden toegepast, aangevuld met een extra elektrische radiator in de badkamer.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Het voorliggende plan betreft de nieuwbouw van 12 woningen.

☐ *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Vooroverleg

Op grond van in het artikel 3.1.1 van het Bro voorgeschreven overleg wordt het ontwerp van het bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties en belangengroeperingen:

- Provincie Noord-Holland
- Archeologie Westfriesland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Omgevingsdienst Noord Holland-Noord
- Rijkswaterstaat West-Nederland Noord
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Tervisielegging ontwerp omgevingsvergunning

De ontwerp omgevingsvergunning, voor wat betreft de activiteit grote planologische afwijking, zal na publicatie voor 6 weken ter inzage worden gelegd. De zienswijzen worden door het bevoegd gezag (in dit geval burgemeester en wethouders) in de besluitvorming meegenomen.

Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

Volgens artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht is, wanneer het college het voornemen heeft een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder 3, onder a van de Wabo te verlenen, een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist. De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht bepalen dat in bepaalde gevallen zo'n verklaring niet is vereist.

☐ *Economische uitvoerbaarheid*

Planschaderisico

Het bouwplan betreft een particulier initiatief. De bouwkosten zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Met betrekking tot het planschade-risico en de plankosten is tussen gemeente en initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten.

☐ *Overleg met de buurt*

Rond de planlocatie is bij omwonenden (bewoners aan 'Het Woud', 'De Woudhoek', 'Ganker', 'De Onderneming') informatie over het plan in de bus gedaan.

De reacties waren overwegend positief; enkele reacties gaven aanleiding voor een nader toelichting en overleg.

Naar aanleiding van het nadere overleg zijn er geen verdere bezwaren tegen de planontwikkeling.

In **Bijlage 6** zijn de informatiebrief en een weergave van het nadere overleg opgenomen.

BIJLAGE 1



Document	Archeologische Quickscan
Plangebied	Achter Ganker 33, Nibbixwoud, gemeente Medemblik
Adviesnummer	21274
Opsteller(s)	A.S. de Groot (archeoloog) & C.M. Soonius (senior archeoloog)
Datum	15-12-2021

Advies	<u>Bodemroerende plannen kleiner dan 1.000 m²:</u> Vrijgeven. <u>Bodemroerende plannen groter dan 1.000 m²:</u> Aanleveren definitieve plannen. IVO – Overig (Proefsleuvenonderzoek) (kosten initiatiefnemer)
Vervolgtraject	Handhaven/overnemen dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Indien bodemroerende plannen groter dan 1.000 m² in de planning staan, wordt verzocht om de bijbehorende bouwtekeningen aan te leveren en overleg te plegen over het vervolgtraject. C.M. Soonius (regio archeoloog) 06-25272867/ c.soonius@hoorn.nl Voor een eventueel proefsleuvenonderzoek dient een PvE te worden opgesteld door een gecertificeerde archeologische instelling of bedrijf met aantoonbare kennis van de prehistorie in West-Friesland.

Archeologische Quickscan

1. Inleiding

Op verzoek van Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. (contactpersoon: dhr. R. Ruitenbergh) is gekeken naar het aspect archeologie met betrekking tot woningbouw achter Ganker 33 in Nibbixwoud, gemeente Medemblik (afb. 1).

De wens bestaat om op een aantal achtererfpercelen van de Ganker, aansluitend op het SEW-terrein, woningen te realiseren. Het betreft kadastraal gemeente Wognum sectie H, nummers 1999, 1955, 1954 en (een deel van) 777. Volgens de huidige plannen is binnen het plangebied de bouw van twee vrijstaande woningen, vier 2-onder-1-kapwoningen en één appartementengebouw voorzien (afb. 2). De nu voorgestelde bouwvolumes hebben een totale oppervlakte van ca. 700 m². Het gehele plangebied beslaat ruim 3.100 m². Ten behoeve van de geplande nieuwbouw zullen in totaal 27 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ook komt er een nieuw stuk straat. Ten westen van het plangebied wordt verder ca. 194 m² watercompensatie aangelegd, maar dit deel is reeds vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie (zie kopje 2 en afb. 3).

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel



Afbeelding 1. De ligging van het plangebied (rode stippellijn) op een luchtfoto (bron: PDOK).



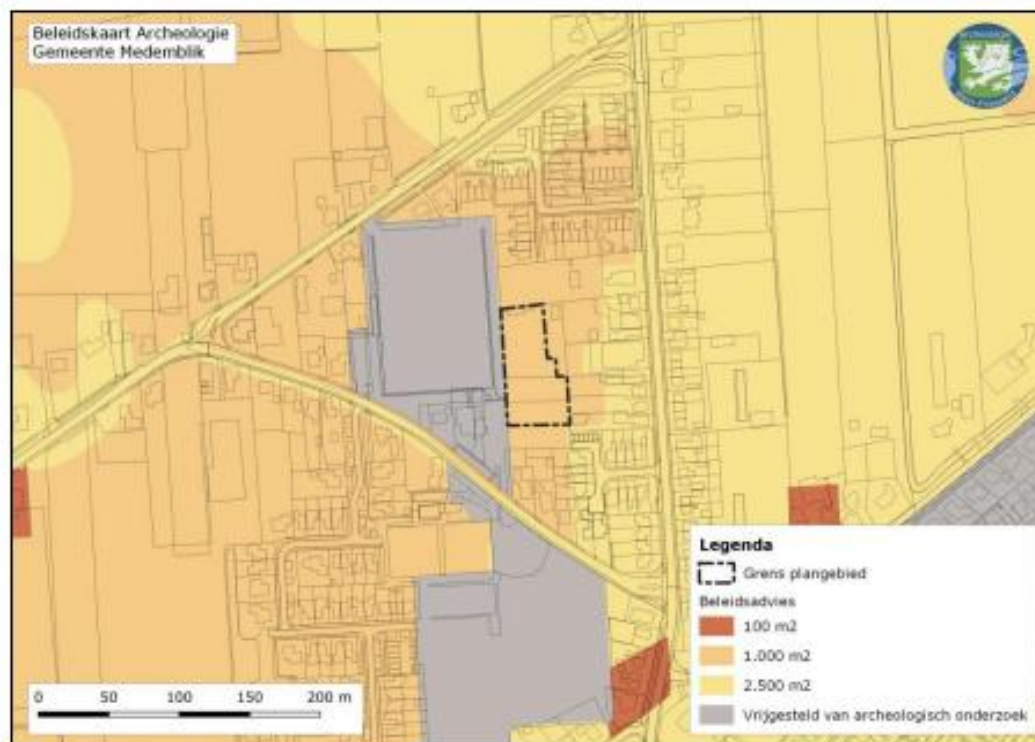
Afbeelding 2. Schetsontwerp variant A (naar Breg Ontwerp en Advies, werknummer 20-054, bladnummer 01).

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel

2. Bestemmingsplan en Beleidskaart archeologie

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Dorpskern IV van de gemeente Medemblik (vastgesteld 29-09-2016).¹ Volgens dit het bestemmingsplan heeft het plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Dit betekent dat het aspect archeologie dient te worden meegewogen bij plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm.

Archeologie West-Friesland heeft voor de gemeente Medemblik een beleidskaart archeologie opgesteld.² Deze beleidskaart is op 28 februari 2019 vastgesteld. Op de beleidskaart archeologie is aangegeven waar de bekende archeologische waarden zich bevinden en welke archeologische verwachtingen er zijn. De waarden en verwachtingen zijn gecombineerd met een beleidsadvies per zone. Voor de beleidskaart zijn onder andere bodemkaarten gebruikt om de archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie nader te specificeren. Volgens de beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. Hier is een vrijstellingsgrens van 1.000 m² aan verbonden (afb. 3). Direct ten westen van het plangebied ligt een reeds vrijgegeven terrein. Hier is in het verleden al archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie kopje 4).



Afbeelding 3. De ligging van het plangebied op de beleidskaart archeologie van de gemeente Medemblik.

3. Cultuurhistorische achtergrond

Voor het bepalen van de aanwezigheid van bewoningsresten uit de Nieuwe Tijd kan gebruik worden gemaakt van historisch kaartmateriaal. De Ganker en Wijzend zijn al aanwezig op de oudste historische kaart van het gebied, maar op geen van de geraadpleegde historische kaarten is bebouwing zichtbaar ter hoogte van het plangebied (afb. 4 en 5). Het plangebied ligt ten noorden van het historisch dorpslint van Nibbixwoud. Bovendien zijn er geen historische of archeologische aanwijzingen voor het voorkomen van middeleeuwse bewoning binnen het plangebied. De verwachting voor vindplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is daarmee laag.

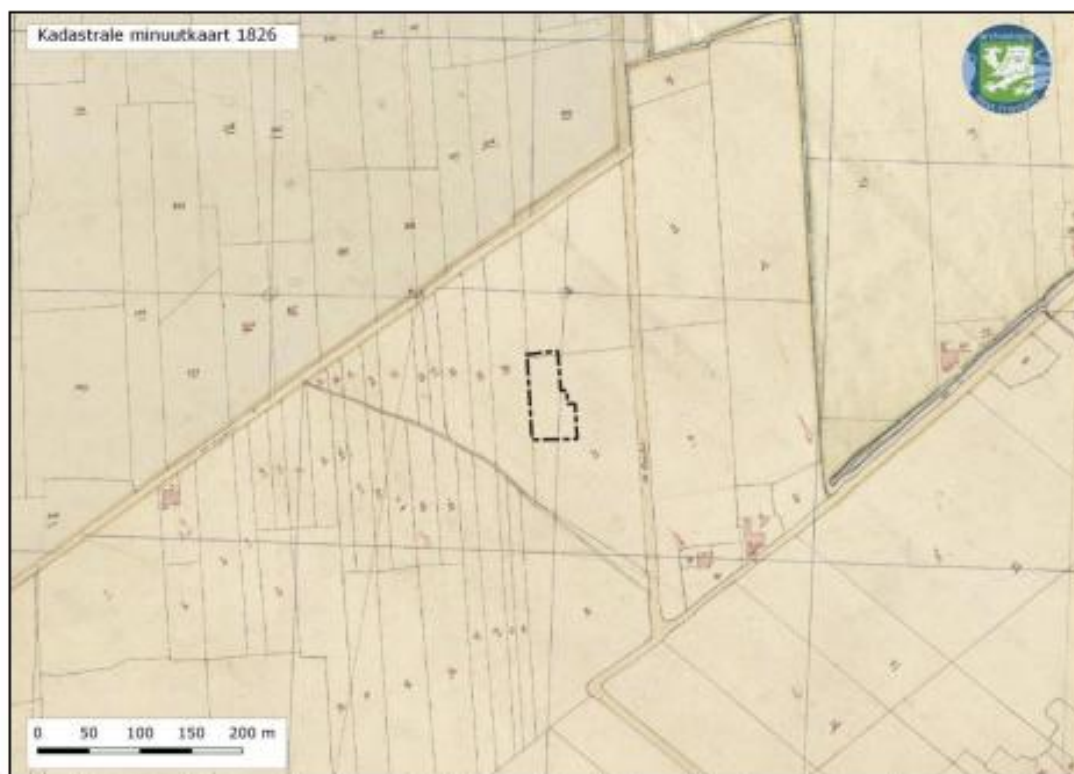
¹ NL.IMRO.0420.BPHDorpskernenIV-VA01.

² Soonius & van Leeuwen 2018.

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel



Afbeelding 4. De ligging van het plangebied (zwarte cirkel, bij benadering) op de kaart van Johannes Dou (1651-1654, collectie Westfries Archief).

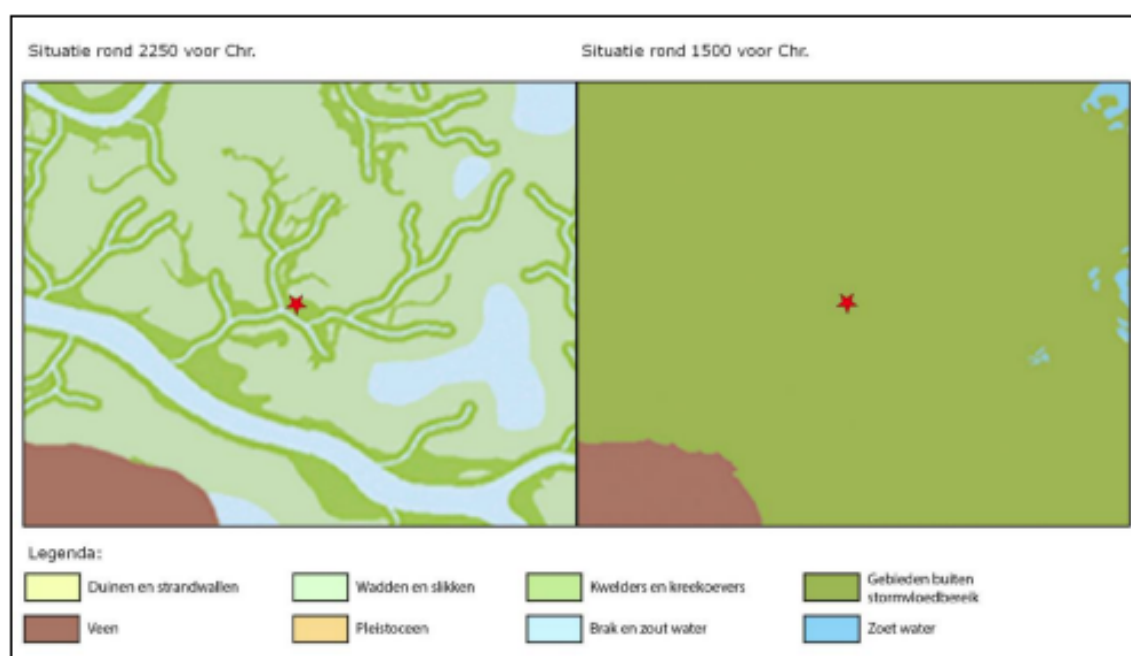


Afbeelding 5. De ligging van het plangebied (zwarte stippellijn) op de kadastrale minuutkaart uit 1826 (bron: beeldbank.cultureelerfgoed.nl).

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel

4. Archeologische en geologische bronnen

In het kader van het onderzoeksproject 'Farmers of the Coast' zijn paleogeografische kaarten vervaardigd (afb. 6).³ Het plangebied bevindt zich ten noorden en oosten van een aftakking van een grote getijdengeul die via het Zeegat van Bergen West-Friesland binnendrong. In het Neolithicum was deze getijdengeul nog actief (zie eerste kaartbeeld op afb. 6). Tussen 1800 en 1700 voor Chr. vond in dit wijd vertakte krekens- en krommensysteem een grote omslag plaats, mogelijk als gevolg van een stormvloed. In een groot deel van West-Friesland ontstond een kweldergebied waarbij het sediment hoog opslibde. Toen het evenwicht rond 1700 voor Chr. weer was hersteld, bleef in westelijk West-Friesland een kleine opening in de kust bestaan. Ter hoogte van het plangebied was een hoog opgeslibd kweldergebied ontstaan dat buiten het stormvloedgebied lag (zie tweede kaartbeeld op afb. 6). Dit landschap verzoette in hoog tempo en was in de Midden Bronstijd vrijwel geheel bewoonbaar. Door stagnatie van de afvoer van water naar zee ontstonden in de loop van de Midden Bronstijd meren, waar later ook veen ging groeien. Rond 900 voor Chr. was het bewoonbare areaal in West-Friesland flink afgenomen en was bewoning alleen op de hoger liggende delen nog mogelijk.

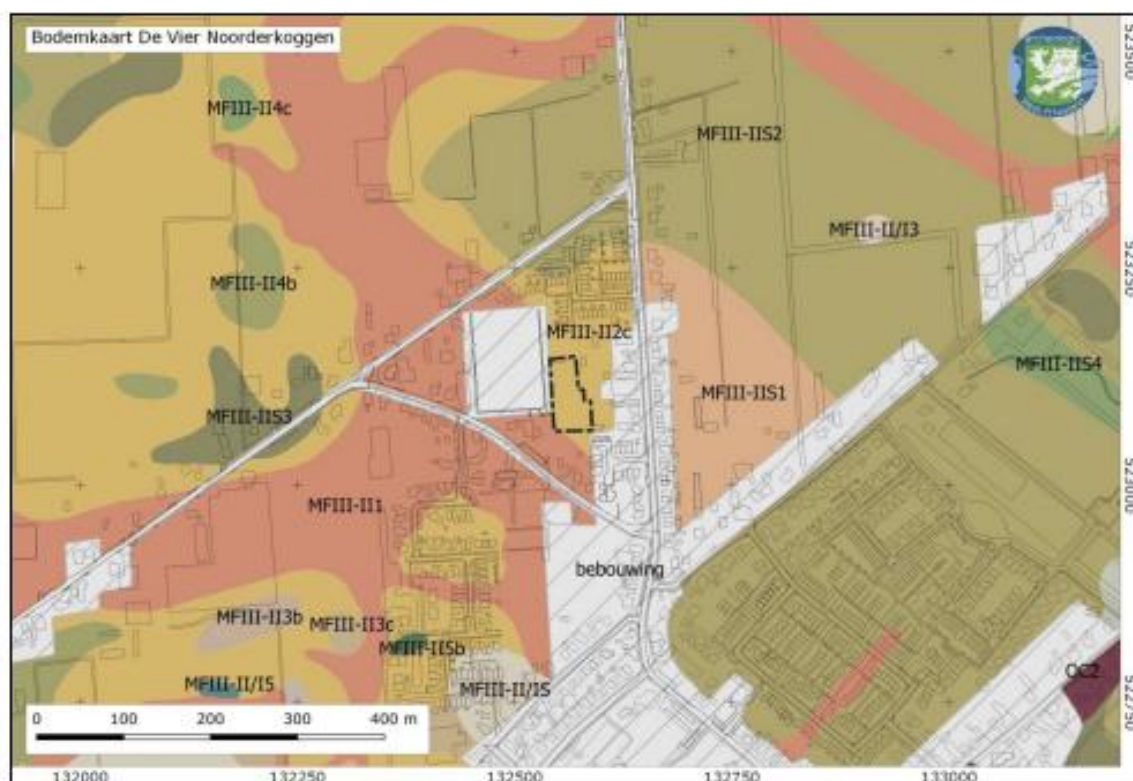


Afbeelding 6. De globale locatie van het plangebied (rode ster) op de paleografische situatie rond 2250 v. Chr. en 1500 v. Chr. (naar Van Zijverden 2017).

Aan de hand van bodemkaarten kan inzicht worden verkregen in de verwachting voor vindplaatsen uit de prehistorie. Op de bodemkaart van de Vier Noorder Koggen is zichtbaar dat het plangebied samenvalt met lichte zavelgronden, soms binnen 80 cm overgaand in klei (code MFIII-II2c, geel op afb. 7). Voor de zandige en zavelige banen geldt een hoge verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd. De zavelig-zandige banen zijn ontstaan door getijdengeulen, die ten tijde van het Neolithicum vrij door West-Friesland bewogen. Na het dichtslippen van de getijdengeulen kwamen deze hoger in het landschap te liggen. In de Bronstijd vormden de voormalige getijdengeulen relatief droge en daarmee goed bewoonbare locaties. Het plangebied ligt op de flank van een dergelijke getijdengeul.

³ Van Zijverden 2017.

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel



Afbeelding 7. De ligging van het plangebied op de bodemkaart van de Vier Noorderkoggen.

Op het Actueel Hoogtebestand Nederland 3 is zichtbaar dat het plangebied relatief hoog ligt vergeleken met terreinen meer richting het noorden en oosten (afb. 8). De hoogtekarte is hier goed in verband te brengen met de hoogtekarte. De zandige delen in het landschap liggen hoger dan de nattere kleiige delen.

In maart 2016 heeft Archeologie West-Friesland vanwege de voorgenomen ontwikkeling van het SEW-terrein een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd vlakbij het plangebied (Archisnummer 3985422100). Daarbij zijn boringen gezet ter plaatse van de sportvelden ten noorden en zuiden van de straat Het Woud in Nibbixwoud. Op basis van het bureauonderzoek is een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd geformuleerd. Voornaamste doel van het booronderzoek was het vaststellen van de mate van verstoring. Op basis van het booronderzoek konden de zuidelijke sportvelden worden vrijgegeven met betrekking tot het aspect archeologie. Dit terrein bleek vrij diep verstoord. Onder de verstoring was in de meeste gevallen een afgetopt zandpakket (gerelateerd aan de getijdengeul) aanwezig. Het noordelijke terrein was een stuk minder diep verstoord, maar ook hier werd een afgetopt bodemprofiel aangetroffen. Geadviseerd werd om in het noordelijk deel een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren.⁴ Vervolgens is in augustus 2016 het proefsleuvenonderzoek op het noordelijk sportveld uitgevoerd (Archisnummer 4011179100). Tijdens het onderzoek zijn twee proefsleuven aangelegd waarin een beperkt aantal sporen uit de Bronstijd, Middeleeuwen en Nieuwe Tijd zijn aangetroffen (afb. 9 en 10). De bronstijdsproten betroffen twee greppels en mogelijk een aantal onderkanten van paalkuilen. Waarschijnlijk heeft hier ooit een nederzettingsterrein uit de Bronstijd gelegen. De sporen zijn door diepploegen en mogelijk door aftopping bij de aanleg van het sportveld verstoord geraakt. Gevolg was dat alleen de diepere sporen nog aanwezig waren. Er was geen sprake van een behoudenswaardige vindplaats en het terrein werd vrijgegeven.⁵

⁴ Ter Steege & Van Leeuwen 2016.

⁵ Ter Steege 2017.

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel



Afbeelding 8. De ligging van het plangebied op het Actueel Hoogtebestand Nederland 3 (bron: www.ahn.nl).



Afbeelding 9. Het proefsleuvenonderzoek op het SEW-terrein in volle gang (foto AWF).



Afbeelding 10. De allesporenkaart van het proefsleuvenonderzoek op het noordelijk deel van het SEW-terrein (naar Ter Steege 2017, afb. 11). In grijs staan de bronstijdsporen aangegeven.

Verder zijn in de buurt van het plangebied tijdens de ruilverkaveling in de jaren '70 verschillende vondsten gedaan (Archisnummers 2789352100 en 2789369100). Dit betreffen voornamelijk losse aardewerkvondsten uit de Late Middeleeuwen. Deze vondsten moeten niet in verband worden gebracht met de aanwezigheid van bewoning, maar zijn vermoedelijk met de bewerking van het land over de akkers verspreid geraakt.

5. Conclusie

Het staat in de planning om woningbouw ter realiseren op een terrein achter Ganker 33 in Nibbixwoud. Volgens het bestemmingsplan geldt binnen het plangebied een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Dit betekent dat men rekening dient te houden met het aspect archeologie bij plannen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm. Op de vastgestelde beleidskaart archeologie zijn de meest recente gegevens verwerkt en wordt een vrijstellingsgrens van 1.000 m² aangehouden. De nu voorgestelde bouwvolumes hebben een totale oppervlakte van ca. 700 m². Verder worden parkeerplaatsen en een nieuw stuk straat aangelegd.

Binnen het plangebied geldt op basis van paleogeografisch kaartmateriaal, de bodemkaart, de hoogtekarte en archeologische bronnen een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Bronstijd. Daarnaast is hier gezien in principe bewoning mogelijk geweest in het Neolithicum. Het plangebied ligt namelijk op de flank van en niet midden op de geulafkapping. De verwachting voor het aantreffen van woonplaatsen uit de Middeleeuwen en Nieuwe Tijd is laag.

Vlak naast het plangebied is in 2016 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd op het SEW-terrein. Hieruit bleek dat hier sporen uit de Bronstijd aanwezig waren, maar dat deze verstoord zijn geraakt door diepploegen en/of aftopping door de aanleg van het sportveld. Alleen de diepere sporen waren nog aanwezig. Het plangebied ligt net ten oosten van het SEW-terrein. Naar verwachting zal de ondergrond in onderhavig plangebied minder verstoord zijn geraakt.

Archeologie West-Friesland is het archeologisch samenwerkingsverband van de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec en Texel

6. Advies

Optie 1

Indien de bodemroerende plannen een oppervlakte kleiner dan 1.000 m² beslaan, is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert in dat geval de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Optie 2

Indien de bodemroerende plannen toch een oppervlakte groter dan 1.000 m² beslaan, wordt verzocht om de definitieve plannen aan te leveren en overleg te plegen over het vervolgtraject (C.M. Soonius, 06-25272867/c.soonius@hoorn.nl). Op basis van de hoge archeologische verwachting is in dat geval een archeologisch onderzoek in het kader van de AMZ-cyclus vereist.

Dit archeologisch onderzoek dient te bestaan uit een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven. Als leidraad voor het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat vervolgens aan het bevoegd gezag ter goedkeuring wordt voorgelegd.

In bovenstaande quickscan is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting geformuleerd. Deze gespecificeerde verwachting wordt tijdens het eventuele proefsleuvenonderzoek getoetst. Een bureauonderzoek zal in dit geval geen nieuwe gegevens betreffende de verwachting binnen het plangebied genereren. Geadviseerd wordt om in dit geval een bureauonderzoek achterwege te laten en de gespecificeerde verwachting uit de quickscan te hanteren.

Verder wordt geadviseerd om bij het opstellen van een wijzigingsplan of nieuw bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming te handhaven of bij te stellen naar de vrijstellingsgrens aangegeven op de beleidskaart archeologie (1.000 m²). De dubbelbestemming Waarde- Archeologie is opgenomen om de eventueel aanwezige archeologische waarden te beschermen.

7. Bronnen

AHN3 (www.ahn.nl)

Archis 3.0

Breg Ontwerp en Advies, Schetsontwerp. Situatietekening variant A. Ontwikkeling woningen te Nibbixwoud, werknummer: 20-054, fase: VO, bladnummer: 01, datum: 22-07-2021.

Burck, P. du & L.W. Dekker, 1975. De bodemgesteldheid van de Vier Noorder Koggen. *Stiboka-rapport 972*, Stichting voor Bodemkartering, Wageningen.

Soonius, C.M. & J. van Leeuwen, 2018. Toelichting Beleidskaart Archeologie gemeente Medemblik. *West-Friese Archeologische Notities (WAN) 6*. Archeologie West-Friesland, Hoorn.

Steege, B.C. & J. van Leeuwen, 2016. SEW-terrein, Nibbixwoud, gemeente Medemblik. Een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek. *West-Friese Archeologische Notities 4*. Archeologie West-Friesland, Hoorn.

Steege, B.C., 2017. Een proefsleuvenonderzoek op het voormalige SEW-terrein te Nibbixwoud, gemeente Medemblik. *West-Friese Archeologische Notities 12*. Archeologie West-Friesland, Hoorn.

Westfries Archief

Zijverden, W.K. van, 2017. *After the deluge. A paleographic reconstruction of Bronze Age West-Frisia (2000-800 BC)*. Proefschrift. Sideston Press, Leiden.

BIJLAGE 2

Conclusie een aanbeveling Omgevingsscan Flora en Fauna

7 CONCLUSIE EN AANBEVELING

Op basis van deze QuickScan Flora en Fauna is beoordeeld of er procedurele gevolgen zijn betreffende de (natuur)wetgeving. Onderstaande tabel geeft een beknopt overzicht van de waargenomen of te verwachten zwaarder beschermde soorten van de Wet natuurbescherming. Voor alle aanwezige soorten geldt de Zorgplicht.

7.1 Gebiedsbescherming

De voorgenomen ingreep heeft geen invloed op Natura 2000-gebieden of gebieden behorende tot het Natuur Netwerk Nederland, Bijzonder Provinciaal Landschap of Ganzenfoerageergebied. Naar aanleiding van de voorgenomen ingreep vindt tevens geen verhoogde stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige habitats van omliggende Natura 2000-gebieden. *Dit houdt in dat GEEN aanvraag vergunning Wet natuurbescherming of Omgevingswet voor het onderdeel 'gebieden' nodig is.*

7.2 Soortbescherming

Uit de QuickScan Flora en Fauna is vastgesteld de aanwezigheid van volgende (laag of zwaar) beschermde planten- of diersoorten en hun desbetreffende beschermde functie/habitat niet uit te sluiten is in het plangebied:

- Laag beschermde, grondgebonden zoogdieren zoals de Egel en muissoorten.
- Algemene broedvogels zoals: Pimpelmees, Boomkruiper, Putter etc.
- Jaarrond beschermde nesten van vogels namelijk: de Ransuil

In Tabel 3 wordt duidelijk voor welke soorten vervolgstappen nodig zijn. *Samenvattend is het uitvoeren van aanvullend Ransuilonderzoek noodzakelijk conform de telrichtlijnen van SOVON die ook worden gebruikt voor broedvogelinventarisaties (BMP-tellingen). Voor de Ransuil geldt dat twee gerichte avondbezoeken nodig zijn in de periode 20 februari t/m 20 juli. Pas na afronding van dit aanvullend soortenonderzoek (na september) kan bepaald worden of aanvraag ontheffing Wet natuurbescherming of Omgevingswet voor het onderdeel 'soorten' nodig is. Tevens dienen de aangetroffen vogelhuisjes voor het broedseizoen te worden verwijderd en mag het verwijderen van vegetatie en het kappen van bomen niet plaatsvinden tijdens het broedseizoen of wanneer er vogels aan het broeden zijn. Tot slot dient het weghalen van vegetatie en grondwerkzaamheden voorzichtig en gefaseerd ingepland te worden.*

Tabel 3: Overzicht (mogelijk) aanwezige beschermde soorten, effecten van de geplande werkzaamheden en noodzaak ontheffingsaanvraag of specifieke maatregelen.

Soortgroep + soort(en)	Beschermde functie aanwezig?	Effect	Overtreding verbodsbep.	Noodzaak ontheffing /vervolgonderzoek	Benodigde maatregel
Laag beschermde, grondgebonden zoogdieren; Egel en muissoorten	Nee, zijn allen laag beschermd, dus alleen zorgplicht van toepassing	Verlies van leefgebied	Nee, voor deze soorten geldt vrijstelling van verbodsbepalingen	Nee , ontheffing of vervolgonderzoek n.v.t	Bij grondwerkzaamheden voorzichtig te werk te gaan en gefaseerd uitvoeren i.h.k.v. Zorgplicht
Algemene broedvogels ² o.a. Putter	Ja, potentiële nestlocaties	Aantasting / verstoring van nesten	Vogelrichtlijn, Conventie Bonn Artikel 3.1 Wnb	Nee , ontheffing of vervolgonderzoek n.v.t	Geen vegetatie weghalen tijdens broedseizoen of wanneer broedende vogels aanwezig zijn
Jaarrond beschermde nesten; Ransuil	Ja, potentiële nestlocaties	Vernielen / verstoren van nesten	Vogelrichtlijn, Conventie Bonn Artikel 3.1 Wnb	Ja , aanvullend onderzoek naar de Ransuil noodzakelijk tussen 20 februari t/m 20 juli (indien aanwezigheid wordt bevestigd ook ontheffing)	

7.3 Overige aanbevelingen

ZORGPLICHT

Voor alle in het plangebied aanwezige soorten, dus ook de algemene soorten, geldt de Zorgplicht. Dit houdt in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen kunnen worden veroorzaakt voor in het wild levende dieren en planten:

- dergelijke handelingen achterwege laat, dan wel;
- indien dat achterwege laten redelijkerwijs niet kan worden gevegd, de noodzakelijke maatregelen treft om die gevolgen te voorkomen, of;
- voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan maakt

Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde en/of onbeschermde flora en fauna dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Werkzaamheden dienen daarom altijd met enige voorzichtigheid te worden uitgevoerd. Dit houdt o.a. in:

- Wanneer aanwezige vegetatie of bodemmateriaal in het werkgebied wordt verwijderd, kan dit het best gefaseerd worden aangepakt, om bodembewonende dieren en andere dieren in de ondergroei de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten. Laat dus enkele dagen zitten tussen het rooien van beplanting en grondwerkzaamheden, zodat muizen en andere dieren in de gelegenheid zijn om het terrein te verlaten. Bij het aantreffen van dergelijke soorten verplaatst ze naar een vergelijkbare locatie in de directe omgeving.
- Als het verwijderen van beplanting ook deel uitmaken van de werkzaamheden, kan dit alleen uitgevoerd worden als voor de aanvang door een ter zake deskundig is vastgesteld dat er geen broedende vogels is de beplanting aanwezig zijn. Een andere mogelijkheid is om de

werkzaamheden op te starten/uit te voeren buiten het broedseizoen (indicatief de periode medio maart t/m medio juli). Let op dat ik vroeg in het jaar (februari), zoals Houtduif en Ekster, of laat in de zomer (augustus) nog vogels aan het broeden kunnen zijn. Daarom dient het gehele jaar, voorafgaand aan de werkzaamheden, vastgesteld worden dat er geen vogels aan het broeden zijn.

5 V'S ALS RICHTLIJN

Om meer rekening te houden met de natuur, is de leefomgeving ook heel belangrijk. Er kunnen bijvoorbeeld nog zoveel nestelplaatsen zijn voor mussen, als er niets te eten is blijven ze alsnog weg. Dus dat betekent niet alleen kijken naar de bouw, maar ook naar de hoeveelheid groen in de wijk. Ga altijd uit van de 5 V's: **V**erblijfplaatsen, **V**oedsel, **V**eiligheid, **V**erbinding en **V**ariatie. Diverse soorten planten en bloemen, een veilige verbinding tussen groene plekken in een wijk of stad en genoeg plekken om voedsel te vinden. Daarin kan de gemeente vaak ook een belangrijke rol spelen door ander groenbeheer.

NATUURINCLUSIEVE INRICHTING

Richt de nieuwbouw in op een *natuurinclusieve* wijze. Dat wil zeggen: plaats nestkasten voor Huismussen, Gierzwaluwen en vleermuizen of integreer deze in de bouw door middel van inmetSELstenen. Voorbeelden daarvan zijn te vinden op <http://www.vivarapro.nl/inbouwstenen>. Op deze wijze 'ontsier' je de gevel niet met kasten die aan de buitenzijde hangen. Met deze maatregel vergroot je de biodiversiteit ter plaatse. Denk ook aan de omgeving rondom de woningen. Zorg voor voldoende bomen, struiken en bloemrijke vegetatie aanwezig is voor vlinders, zweefvliegen, bijen en andere nuttige insecten. Zorg voor de aanwezigheid van open zandige grond voor Huismussen om een zandbad te nemen en eventueel Rugstreeppadden om zich in te graven. Kijk of voor meer ideeën op: <https://www.bouwnatuurinclusief.nl>.

VERLICHTING

De planlocatie dient tijdens de werkzaamheden bij voorkeur minimaal verlichten te worden en/of hierbij vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toe te passen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel). Tevens wordt geadviseerd de werkzaamheden die in de periode april-oktober vallen, tussen zonsopgang en zonsondergang uit te voeren (buiten schemerperiodes).

Aeriusberekening

**Projectberekening**

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:
www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers*



Projectberekening

Contactgegevens

Rechtspersoon	Endemica
Inrichtingslocatie	Havinghastraat 66L, 1817DA Alkmaar

Activiteit

Omschrijving	Nibbixwoud
Toelichting	QSFF Nibbixwoud

Berekening

AERIUS kenmerk	Rqx87JVkQxiP
Datum berekening	26 januari 2022, 15:25
Rekenconfiguratie	Wnb-rekengrid

Totale emissie

	Rekenjaar	Emissie NH3	Emissie NOx
Nibbixwoud - Beoogd	2022	< 0,1 ton/j	< 0,1 ton/j

Resultaten

	Hoogste depositie	Hexagon	Gebied
Nibbixwoud - Beoogd	-		
Gekarteerd oppervlak met toename (ha)	0,00 ha		
Gekarteerd oppervlak met afname (ha)	0,00 ha		
Grootste toename van depositie	0,00 mol/ha/j		
Grootste afname van depositie	0,00 mol/ha/j		



Projectberekening

Nibbixwoud (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen



Verkeersnetwerk

Emissie NH3

< 0,1 ton/j

Emissie NOx

< 0,1 ton/j



Projectberekening

Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.



Projectberekening

Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Nibbixwoud" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

	Berekend (ha gekarteed)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)	Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteed)	Grootste afname (mol/ha/jr)
Totaal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00



Projectberekening

Nibbixwoud, Rekenjaar 2022

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS versie	2021_20220120_17ff380b1e
Database versie	2021_17ff380b1e

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
<https://www.aerius.nl/>

BIJLAGE 4

Paragraaf 5 ‘Conclusie’ uit het verkennend bodemonderzoek

5 CONCLUSIE

5.1 Conclusie

Milieu Advies Noord-Nederland heeft in opdracht van Kuin Vastgoedontwikkeling B.V. een verkennend bodemonderzoek verricht op een aantal percelen gelegen ten westen van het Ganker te Nibbixwoud.

De aanleiding voor het verkennend bodemonderzoek is het voornemen tot de realisatie van nieuwbouwwoningen op de kadastrale percelen met kenmerk ‘gemeente Wognum, sectie H, nummers 777, 1954, 1955 en 1999’. Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater voorafgaand aan de realisatie van de woningen.

5.2 Evaluatie onderzoeksresultaten

Van de opgeboorde grond zijn vier mengmonsters samengesteld, MM-1 tot MM-3 van de bovengrond tot 0,5 meter beneden maaiveld en mengmonster MM-4 van de ondergrond van 0,5 tot 1,5 meter beneden maaiveld. Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt het volgende:

- Enkel in de onderzochte bovengrond, zoals onderzocht in mengmonster MM-3, is een zeer licht verhoogd gehalte aangetroffen van de parameter cadmium. In de overige mengmonsters zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen van de geanalyseerde parameters.
- Conform de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de onderzochte bodem binnen alle mengmonsters, voor mengmonster MM-3 gebruik makend van artikel 4.2.2 - lid 4 uit de Regeling bodemkwaliteit, aan de bodemkwaliteitsklasse ‘altijd toepasbaar’.
- Uit de analyseresultaten van de PFAS analyses blijkt dat het gehalte in alle onderzochte mengmonsters beneden de vastgestelde achtergrondwaarden voor Noord-Holland ligt.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in het grondwater geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen van de geanalyseerde parameters.

5.3 Aanbevelingen

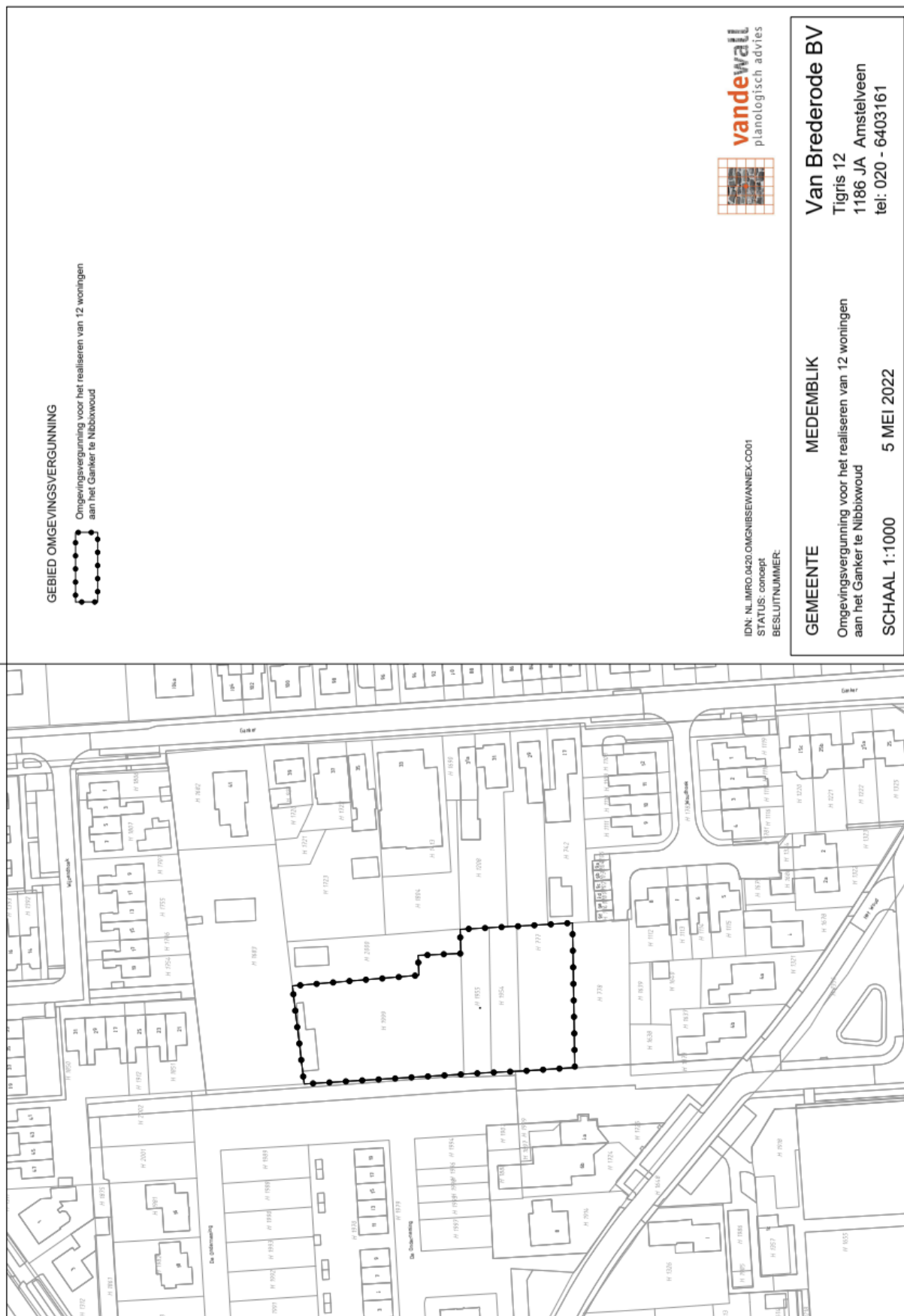
Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de kadastrale percelen met kenmerk ‘gemeente Wognum, sectie H, nummers 777, 1954, 1955 en 1999’ zoals gelegen ten westen van het Ganker te Nibbixwoud.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte locatie”, enkel voor wat betreft een deel van de bovengrond, zoals onderzocht in mengmonster MM-3, formeel juist is. Echter gezien het hooguit zeer licht verhoogde gehalte aan cadmium is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt vermoedelijk geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie waarbij nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd. Dit dient echter in overleg met het bevoegd gezag te worden vastgesteld. Ontgraven en toepassen van de grond binnen de zone van de is niet zondermeer toegestaan. Het toepassen op een andere locatie binnen de zone van de bodemkwaliteitskaart dient in overleg met de omgevingsdienst te worden verricht. Indien grond wordt afgevoerd naar een toepassingslocatie buiten de gemeente dan wordt geadviseerd om een AP04 partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit onder het certificaat van de BRL 1000 te laten uitvoeren ter bepaling van de kwaliteit en bestemming van de partij.

BIJLAGE 5

Besluitkaart



BIJLAGE 6



Kuin vastgoedontwikkeling B.V.
Postbus 74, 1610 AB Bovenkarspel
De Tocht 5, 1611 HT Bovenkarspel

Tel: 0228-511313
Fax: 0228-514384

www.kuinbv.nl
Email: info@kuinbv.nl

Rabobank Westfriesland-Oost
IBAN: NL89RABO0372850448
BIC code RABONL2U

Kamer van Koophandel Alkmaar 360.46.148
B.T.W. nr. 80.52.67.220.B.01

Aan de bewoners van deze woning
Aan 'De Onderneming' Nibbixwoud

Ons kenmerk : JK/RR
Betreft : Woningbouw SEW-achter Ganker Nibbixwoud
Datum : 23 februari 2022

Geachte heer/ mevrouw,

Enige tijd geleden heeft Kuin Vastgoedontwikkeling enkele percelen grond aangekocht grenzend aan de voormalige sportvelden van SEW en betreft tevens een deel achtererven van woningen aan de Ganker van onder meer familie Stoffer en Schouten..
Binnenkort sluiten we een intentieovereenkomst met de gemeente Medemblik en vooruitlopend heeft Kuin Vastgoedontwikkeling een schetsontwerp opgesteld met het doel om woningbouw te realiseren op deze grond.
Het beoogde schetsontwerp, welke is bijgevoegd, voorziet in de realisatie van 12 woningen. Verdeeld over 'n complex van 6 appartementen, 2 vrijstaande woningen en 4 twee onder een kapwoningen.
Dit ontwerp is zorgvuldig tot stand gekomen in samenspraak met de gemeente Medemblik, waarbij een aanpassing van het huidige bestemmingsplan en het geldende beeldkwaliteitsplan binnenkort in procedure gaat.
Alvorens dit plan verder uit te werken willen wij nu eerst u als omwonende informeren hierover en u de gelegenheid geven om vragen te stellen dan wel uw reactie hierop te geven.
Dit kunt u doen middels het sturen van een brief of email, binnen 4 weken na ontvangst van deze brief, gericht aan:

Kuin Vastgoedontwikkeling B.V.
De heer R. Ruitenber
De Tocht 5
1611 HT Bovenkarspel
0228-511313
rob.ruitenber@kuinbv.nl

Met vriendelijke groet, namens
J.A.M. Kuin.
Kuin Vastgoedontwikkeling

Rob Ruitenber

Verslag gesprekken bezwaren omwonenden

Y. Knol

Op 28 maart heb ik op locatie een gesprek gevoerd met heer Knol. We hebben de situatie bekeken. Heer Knol wil graag zijn werkbus op de parkeerplaats zetten die door het bouwplan verplaatst wordt (vervallen bestaande 5 parkeerplaatsen). Hij vraagt of er geen mogelijkheid is deze parkeerplaats te laten bestaan. Hij geeft aan dat deze plekken behouden kunnen worden door het verplaatsen van de loopbrug over de waterberging met een kwartslag. Dit is doorgegeven aan de projectontwikkelaar Kuin. Zij hebben dit met de gemeente besproken of dit mogelijk is. Verdere actie: Gemeente Medemblik

De heer Knol hoopt dat er voldoende besef bij de gemeente is om deze situatie te herstellen. Ik heb aangegeven dat dit buiten onze invloed ligt en ook niet direct met het bouwplan te maken heeft. Hierop heeft heer Knol bevestigd zijn bezwaar tegen het bouwplan verder niet door te zetten.

S. Entius en A.M. Nauta

Op zaterdag 2 april heb ik een gesprek gevoerd met de heer Entius en de heer Nauta en zijn vrouw. Zij maakten zich zorgen over de hoogte van de appartementen. Met de doorsnedes hebben we geconstateerd dat de nokhoogte gelijk komt aan de omliggende nokhoogtes.

Heer Nauta gaf aan dat hij de positie van de loopbrug over de waterberging zeer ongelukkig vindt. Door het hoogte verschil heeft hij veel last van inkijk in zijn achtertuin. Door de brug een kwartslag te verplaatsen is dit probleem opgelost.

Daarnaast maken beiden zich zorgen over inkijk in de tuinen door de meest zuidelijke tweekapper.

Afgesproken is dat er een document komt waarbij eigenaar Schouten en zijn opvolgers zich verbinden om voor minimaal een periode van 10 jaar geen dakkapel op de zuidkant te plaatsen.

Ik heb dit met de heer Entius verder besproken, de heer Nauta was met vakantie. Hierop heeft heer Entius bevestigd zijn bezwaar tegen het bouwplan verder niet door te zetten. Hij bespreekt mijn antwoord met de heer Nauta.

W. Wassenaar

BIJLAGE 7

Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022

Geldend van 03-08-2022 t/m heden

Intitulé

Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022

Op 23 juni 2022 stelde de gemeenteraad van Medemblik het 'Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022' vast. Dit kader vormt een actualisatie van het 'Generiek afwegingskader woningbouw - Voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kleine kernen'. De aanleiding hiervoor was de vaststelling van het afwegingskader Wonen Westfriesland 2021. Hierdoor was het generiek afwegingskader op het onderdeel regio niet meer actueel. Het generiek afwegingskader is op de volgende punten gewijzigd:

- *De afwegingen zijn aangepast op het regionale kader;*
- *Afweging 4 is regionaal een keuze, maar lokaal een vereiste;*
- *Het percentage betaalbaar wonen in afweging 4 is lokaal strenger, dan regionaal;*
- *Kleine tekstuele verbeteringen en/of wijzigingen zijn doorgevoerd.*

Door het lokale kader af te stemmen op het regionale afwegingskader is er uniformiteit gecreëerd in het toe te passen beleid.

Het besluit treedt inwerking op 3 augustus 2022 en is dan te raadplegen via www.overheid.nl. Het besluit wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad van 2 augustus 2022 en is dan te raadplegen via www.officielebekendmakingen.nl. Het op 29 oktober 2020 vastgestelde 'Generiek afwegingskader woningbouw - Voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kleine kernen' komt hiermee te vervallen.

Samenvatting

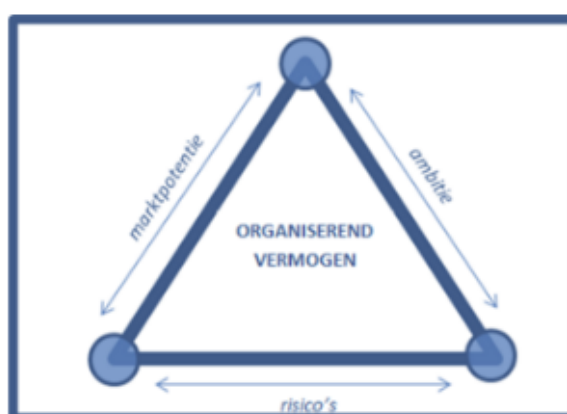
Afwegingskader Gemeente Medemblik

RUIMTELIJK EN KWALITEITS KADER

9	Voorkeur voor herstructurerings- en transformatielocaties (<i>gemeentelijke basis</i>).
10	Het plan verslechtert de aanwezige landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit niet (<i>gemeentelijke basis</i>).
11	Het plan is circulair en energieneutraal (<i>Westfries vooruitdenken</i>).
12	Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving, verbetering van de natuur en het landschap en/of een andere maatschappelijke meerwaarde (<i>Westfries vooruitdenken + gemeentelijke aanvulling</i>).

PROGRAMMATISCH KADER

1	Ambitie of harde plancapaciteit (<i>Westfries basis</i>).
2	Krachtige kernen (<i>Westfries basis</i>).
3	Woningbouw binnenstedelijk of landelijk gebied (<i>Westfries basis</i>).
4	Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen (<i>Westfries vooruitdenken + gemeentelijke basis</i>).
5	Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens (<i>Westfries vooruitdenken</i>).
6	Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen (<i>Westfries vooruitdenken</i>).
7	Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland (<i>Westfries vooruitdenken</i>).
8	Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving (<i>Westfries vooruitdenken</i>).



Financieel kader

13	In het geval van passief grondbeleid, weegt de gemeente het woningbouwprogramma en de ruimtelijke kwaliteit af tegen het uitgangspunt van een voor de gemeente kostendekkende ontwikkeling (<i>gemeentelijke aanvulling</i>).
----	---

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op 9 oktober 2020 heeft de raad het aangepaste 'Generiek afwegingskader woningbouw - Voor initiatieven van 1 tot 100 woningen in alle kleine kernen' vastgesteld.

In 2021 is het afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 vastgesteld. Met de vaststelling van dit nieuwe regionale afwegingskader is het generiek afwegingskader niet langer actueel. Daarom is het nodig om het generiek afwegingskader aan te passen aan het nieuwe regionale kader. Deze opdracht heeft geleid tot het Generiek afwegingskader voor woningbouwinitiatieven 2022.

1.2 SCOPE AFWEGINGSKADER

Het afwegingskader is van toepassing op alle woningbouwinitiatieven in alle kernen in de gemeente. Aanvullend geldt dat woningbouwinitiatieven van meer dan 100 woningen apart via een kaderstelling aan de raad worden aangeboden. Vanwege de aard en omvang van deze initiatieven kan het nodig zijn om aanvullende kaders te stellen.

1.3 OPGAVE EN DOEL

De opgave is om – als uitwerking van het regionale en lokale woonbeleid - de juiste woningen op de juiste plek te faciliteren. Het doel is om de woningbouwopgave te concretiseren en te versnellen. We streven naar financieel haalbare ontwikkelingen met een vraaggestuurd woningbouwprogramma en voldoende ruimtelijke kwaliteit. Dit samenhangend afwegingskader voor woningbouw, met een bijbehorende werkwijze, wordt hiervoor als extra instrument ingezet.

Daarnaast bevat dit afwegingskader uitgangspunten voor nieuw beleid voor wonen in bijgebouwen en splitsing van hoofdgebouwen (zie bijlage 1). Aan dergelijke initiatieven kon tot op heden geen medewerking worden verleend.

Om aan dergelijke initiatieven meer ruimte te kunnen bieden, zullen deze uitgangspunten verder worden uitgewerkt in afzonderlijke beleidsregels. Tot die tijd kunnen voorkomende initiatieven alvast in de geest van deze uitgangspunten worden beoordeeld.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 zijn de uitgangspunten voor dit afwegingskader geformuleerd. Het afwegingskader zelf is in hoofdstuk 3 opgenomen. De werkwijze die bij dit afwegingskader hoort, is in bijlage 2 opgenomen. In bijlage 3 is het huidige woonbeleid opgenomen, waarop dit afwegingskader is gebaseerd.

2. UITGANGSPUNTEN AFWEGINGSKADER

Dit afwegingskader geldt voor zowel de initiatiefnemers voor woningbouwplannen als voor de gemeente zelf. De uitgangspunten voor dit afwegingskader worden hierna kort toegelicht. In hoofdstuk 3 is het afwegingskader te vinden.

1. Raad stuurt aan de voorkant, college werkt uit, raad toetst aan de achterkant

Met dit afwegingskader geeft de gemeenteraad aan de voorkant sturing aan uitvoerbare, kwalitatief goede woningbouwplannen. De raad geeft met dit kader aan het college de ruimte om deze plannen – in samenspraak met de initiatiefnemers – verder uit te werken tot kwalitatief goede plannen.

De gemeenteraad toetst aan de achterkant (bij vaststelling van het bestemmingsplan / omgevingsplan) of het college het initiatief binnen de gestelde kaders heeft uitgewerkt.

De criteria van het afwegingskader hebben een regisserend karakter: sturend (door de raad) waar nodig, ruimte biedend (aan het college) waar mogelijk. Het afwegingskader bevat voldoende onderscheidende criteria om 'ja' te kunnen zeggen tegen goede initiatieven. Ook geeft het houvast om op uitwerkingsniveau initiatieven bij te sturen, of af te wijzen indien deze evident niet aan de criteria voldoen.

2. Voordelen van dynamisch programmeren

Het afwegingskader heeft een directe relatie met het gemeentelijk woningbouwprogramma, waarin alle woningbouwplannen zijn benoemd en in de tijd zijn gefaseerd.

Om woningen daadwerkelijk versneld te kunnen concretiseren en realiseren, hanteren we het principe van dynamisch programmeren. Het initiatief dat als eerste binnenkomt, wordt aan het afwegingskader getoetst. Indien het initiatief een positieve score behaalt, wordt dit plan in het woningbouwprogramma opgenomen en wordt vervolgens verder uitgewerkt. De gemeenteraad stelt dit programma jaarlijks vast.

3. Eén generiek kader voor alle initiatieven

Het afwegingskader is een generiek kader. Het generieke afwegingskader komt in de plaats van de verschillende kaderstellingen die tot op heden voor elk afzonderlijk initiatief aan de gemeenteraad werden voorgelegd. Hiermee wordt de benodigde snelheid in planvoorbereiding en besluitvorming bereikt. Initiatieven die uit meer dan 100 woningen bestaan, zullen – vanwege de aard en omvang – via een aparte kaderstelling aan de raad worden aangeboden.

4. De 'ontwikkelingsdriehoek' voor een integrale afweging

Om woningbouw op gang te helpen, accepteren we dat een initiatief niet altijd op alle ontwikkelaspecten een '10' kan scoren.

Uitgangspunt bij elke afweging van een initiatief voor woningbouw is integraliteit: alle relevante ontwikkelaspecten worden bij het initiatief evenwichtig afgewogen.

Dat bijvoorbeeld een woningbouwplan zich – ruimtelijk gezien – niet op de meest gewenste locatie bevindt, wil nog niet zeggen dat dit plan op basis van alléén dit gegeven een negatieve beoordeling krijgt.

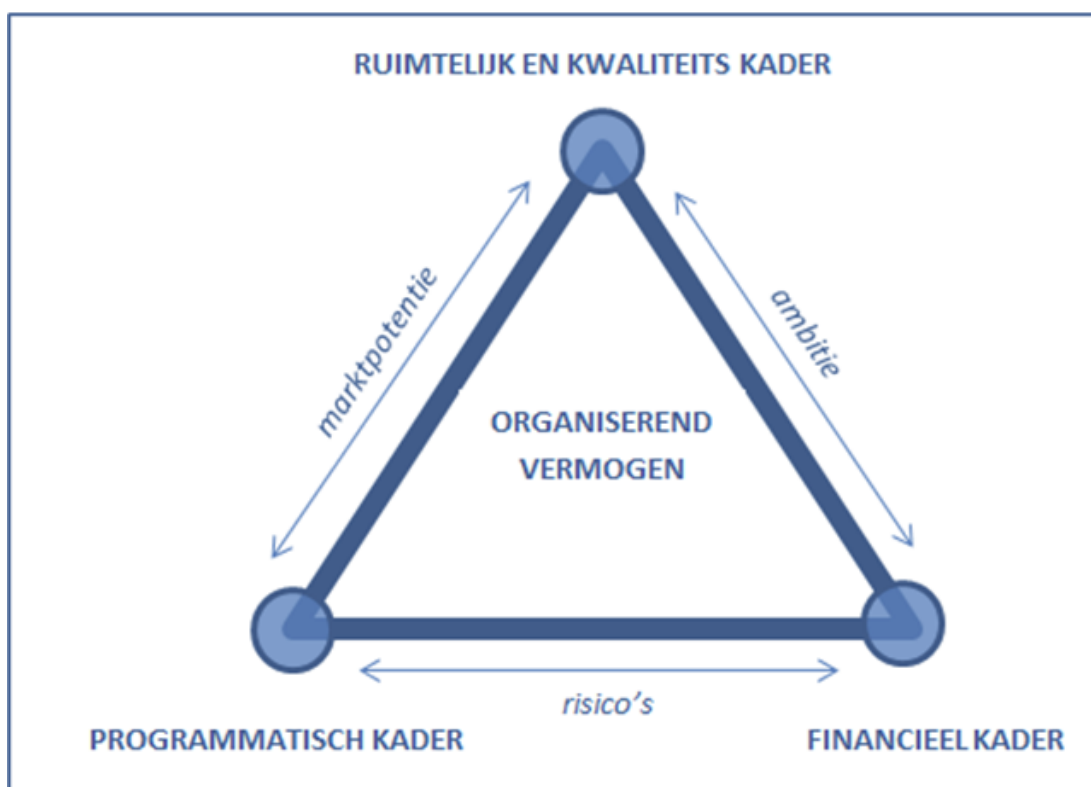
De basis voor deze systematiek wordt door de 'ontwikkelingsdriehoek' (zie figuur 1) gevormd. De integrale afweging tussen de ontwikkelaspecten wordt binnen het samenspel van 3 kaders gemaakt:

Kader 1: programmatisch kader (aantal en kwaliteit)

Kader 2: ruimtelijk en kwaliteitskader (locatie en inpassing in omgeving)

Kader 3: financieel kader (financiële haalbaarheid)

De afweging is hetzelfde maar de uitkomst kan per initiatief verschillen. Zo kunnen locatie specifieke omgevingsaspecten, de marktpotentie en de specifieke woningvraag, de afweging beïnvloeden. De opgave is te zoeken naar de balans in deze driehoek.



Figuur 1: afwegen volgens het principe van de *ontwikkelingsdriehoek*

5. Algemeen geldende wetgeving en verordeningen zijn niet onderscheidend

Algemeen geldende randvoorwaarden die reeds wettelijk of via provinciale of gemeentelijke verordeningen zijn vastgelegd (bijvoorbeeld milieunormen of veiligheidsnormen), maken geen deel uit van dit afwegingskader, omdat deze bij een integrale afweging van initiatieven niet onderscheidend zijn. Wel kunnen deze wettelijke voorwaarden van invloed zijn op de exploitatie of de haalbaarheid.

De gemeente toetst of door initiatiefnemers in de planvorming en de benodigde planologische procedures (omgevingsvergunning, bestemmingsplan/omgevingsplan) aan de wettelijke vereisten wordt voldaan.

6. Bestaande en vastgestelde beleidskaders in samenhang vertaald

Dit afwegingskader respecteert de bestaande regionale afspraken (regionale woonvisie, afwegingskader wonen) en het gemeentelijk beleid (programma wonen). De bestaande beleidskaders zijn in samenhang naar één overzichtelijk kader vertaald. Hetgeen bijdraagt aan een transparante werkwijze en communicatie tussen gemeente en initiatiefnemers. Bijlage 3 bevat het overzicht van de betreffende beleidskaders. Na vaststelling van dit nieuwe afwegingskader wordt het beleid woningbouw tussendoor ingetrokken.

7. Financieel kader: leges, plankostenscan en grondexploitatie

Het afwegingskader biedt ruimte bij een passief grondbeleid om het woningbouwprogramma en de ruimtelijke kwaliteit af te kunnen wegen tegen het uitgangspunt van een voor de gemeente kostendekkende ontwikkeling. Bij een actief grondbeleid is het kader een sluitende grondexploitatie.

Uitgangspunt is dat de initiatiefnemer de kosten van de ontwikkeling voor eigen rekening neemt. Het kostenverhaal van elk initiatief loopt via de sporen leges en een anterieure overeenkomst of exploitatieplan (beide gebaseerd op een plankostenscan). In de anterieure overeenkomst is ook een bijdrage opgenomen voor de bovenwijkse voorziening, de Westfrisiaweg.

8. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor participatie en draagvlak

De initiatieven voor woningbouw zullen doorgaans in de meeste gevallen afwijken van het geldende planologisch regiem. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de benodigde participatie (informereren en overleggen met belanghebbenden, inwoners) en het verkrijgen van draagvlak bij betrokken stakeholders.

9. *Meer nadruk op een efficiënt voortraject en heldere werkwijze*

Dit afwegingskader is alleen effectief met een bijpassend werkproces. Dit afwegingskader bevat daarom in de bijlage een stappenplan voor de initiatiefnemer en de gemeente. Door dit stappenplan aan de voorkant goed te doorlopen, ontstaan kansen voor een snellere doorlooptijd van de ruimtelijke procedures en vergunningen.

3. AFWEGINGSKADER WONINGBOUW

Bij de planvoorbereiding en de beoordeling van initiatieven voor woningbouw gebruiken we het afwegingskader dat in dit hoofdstuk uiteengezet is. Het afwegingskader is gebaseerd op de uitgangspunten die in hoofdstuk 2 zijn geformuleerd.

3.1 VERHOUDING MET REGIONAAL AFWEGINGSKADER

In regionaal verband is het Afwegingskader Wonen Westfriesland (2021) vastgesteld. In het onderstaande overzicht is aangegeven op welke wijze dit kader is vertaald naar dit gemeentelijke afwegingskader.

NB: De 3 punten onder de **Westfriesse basis** zijn verplichtingen, de 8 punten onder **Westfries vooruitdenken** zijn ambities, waarvan minimaal 4 van in het plan moeten terugkomen.

WESTFRIESE BASIS: 3 <i>verplichte vereisten</i>		Vertaling naar afwegingskader
1	Ambitie of harde plancapaciteit.	Afweging 1, p. 5
2	Krachtige kernen.	Afweging 2, p. 6
3	Woningbouw binnenstedelijk of landelijk gebied.	Afweging 3, p. 6
WESTFRIES VOORUITDENKEN: <i>minimaal 4 van de 8 ambities moeten voldoen</i>		
1	Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.	In afweging 4, p. 7
2	Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens.	In afweging 5, p. 8
3	Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen.	In afweging 6, p. 8

4	Het plan is circulair en energieneutraal.	In afweging 11 , p. 10
5	Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving en verbetering van de natuur en het landschap.	In afweging 12, p. 11
6	Nieuwe woningbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd in de nabijheid van een OV-knooppunt.	N.v.t. in Medemblik
7	Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland.	In afweging 7, p. 9
8	Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving.	In afweging 8, p. 9

3.2 PROGRAMMATISCH KADER: AANTAL EN KWALITEIT

Afweging 1: Ambitie of harde plancapaciteit (Westfriese basis).

De kwantitatieve behoefte zoals genoemd in de basis wordt bepaald door de ambitie van 16.000 woningen aan zachte plancapaciteit. Alle gemeenten dragen bij aan het ontwikkelen en uitvoeren van voldoende plannen.

Spelregels beoordeling:

- de gemeente beoordeelt aan de hand van het actuele woningbouwprogramma of het aantal woningen van het nieuwe initiatief passend is binnen het gemeentelijk randtotaal;
- indien het nieuwe initiatief (geheel of gedeeltelijk) niet binnen het actuele woningbouwprogramma past, maar het wel positief scoort op de andere gebieden van de 'ontwikkelingsdriehoek', weegt de gemeente dit nieuwe initiatief af tegen andere (bestaande) plannen in het woningbouwprogramma. Het nieuwe initiatief kan daarmee in een jaarschijf van het woningbouwprogramma terecht komen (zie afweging 7), met als mogelijk gevolg dat bestaande plannen in tijd doorschuiven.

Afweging 2: Krachtige kernen (Westfriese basis).

Aansluitend op de regionale structuurschetsen zetten de gemeenten in op krachtige kernen in de regio. Inzetten op krachtige kernen in de regio betekent dat de gemeenten haar bestaande sterke kernen sterk willen houden. Daarvoor hebben deze kernen een bepaalde massa nodig die een bepaald niveau aan voorzieningen kan garanderen. Daar profiteren omliggende (kleinere) kernen weer van. Het inzetten op krachtige kernen houdt overigens niet in dat er in kleinere kernen niet meer gebouwd mag worden. De gemeenten spreken af dat minimaal 70% van de woningbouwplannen in onderstaande krachtige kernen gebouwd worden. De regio sluiten voor dit onderdeel aan bij de kernenhiërarchie die elke gemeente hanteert. In de gemeente Medemblik zijn Medemblik, Wervershoof, Wognum en Andijk de krachtige kernen.

Spelregels beoordeling:

- de gemeente beoordeelt aan de hand van het actuele woningbouwprogramma of het aantal woningen van het nieuwe initiatief passend is binnen het gemeentelijk randtotaal;
- indien het nieuwe initiatief (geheel of gedeeltelijk) niet binnen het actuele woningbouwprogramma past, maar het wel positief scoort op de andere gebieden van de 'ontwikkelingsdriehoek', weegt de gemeente dit nieuwe initiatief af tegen andere (bestaande) plannen in het woningbouwprogramma. Het nieuwe initiatief kan daarmee in een jaarschijf van het woningbouwprogramma terecht komen (zie afweging 7), met als mogelijk gevolg dat bestaande plannen in tijd doorschuiven.

- Indien als gevolg van de afwegingen in de 'ontwikkeldriehoek' blijkt dat iets meer woningen nodig zijn of minder woningen mogelijk zijn om de beoogde woningtypologie en differentiatie rond te krijgen, kan de gemeente overgaan tot een afwijking van het richtgetal. Hiervoor gebruiken we een marge van 20% ten opzichte van het richtgetal per kern;
- In het geval meerdere plannen positief scoren, en de aangegeven richtgetallen per kern (inclusief marge) worden overschreden én binnen het totaal van de 30% blijven, wordt bekeken of deze plannen alsnog in het woningbouwprogramma kunnen worden opgenomen en in de tijd kunnen worden gefaseerd.

Afweging 3: Woningbouw binnenstedelijk of landelijk gebied (Westfriese basis).

Uitgangspunt is dat woningbouw primair binnenstedelijk plaatsvindt, tenzij dit om uiteenlopende redenen niet mogelijk is. De regio geeft per plan aan of het plan in stedelijk of in landelijk gebied gelegen is. Wanneer een plan in het landelijk gebied gelegen is, moet aangetoond worden dat alternatieven binnenstedelijk (zoals inbreidings- of transformatielocaties) geen passend alternatief zijn. Een aangetoonde lokale behoefte kan bij gebrek aan binnenstedelijke alternatieven in die kern bijvoorbeeld reden zijn om landelijk te bouwen bij deze kern. In het woonakkoord is afgesproken dat de binnenstedelijke mogelijkheden in beeld worden gebracht.

De provinciale Omgevingsverordening bevat een kaart met daarop aangegeven het landelijk gebied. Deze vormt een onderlegger voor dit afwegingskader. Wanneer binnenstedelijk geen alternatieven zijn, wordt gekeken naar mobiliteit, beschermingsregimes en aanvullende provinciale duurzaamheidseisen. De gemeenten gaan over alle plannen in landelijk gebied vroegtijdig met de provincie in gesprek en indien nodig worden hierover afspraken gemaakt.

Voor mobiliteit wordt bepaald of een locatie multimodaal ontsloten is. Een locatie is multimodaal ontsloten als de locatie ontsloten is door verschillende vormen van mobiliteit.

Ook is vroegtijdig onderzocht of aanpassingen aan provinciale wegen nodig zijn of nieuwe/verbeterde ov-verbindingen wenselijk zijn om de nieuwe woonwijken/buurtten goed en veilig te ontsluiten.

Voor duurzaamheid zijn de voorwaarden voor woningbouw in het landelijk gebied, in en aan kernen en in en aan dorpslinten dat deze woningen klimaatneutraal, klimaatadaptief, circulair gebouwd en landschappelijk goed ingepast worden. De provincie werkt dit nader uit. Nadat deze voorwaarden in verordeningen of andere beleidsdocumenten door de provincie zijn vastgesteld zijn ze een onderdeel aan de minimumvereisten waaraan een plan moet voldoen (Westfries basis). Plannen dienen sowieso te voldoen aan de wettelijke eisen zoals bijvoorbeeld de geldende MPG-norm, de BENG-norm, de natuurbeschermingswet en de watercompensatie eisen.

Afweging 4: Het plan levert een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen (Westfries vooruitdenken + gemeentelijke aanvulling).

De gemeenten vinden het belangrijk dat er in Westfriesland voldoende betaalbare woningen zijn en dat iedereen passend bij zijn of haar inkomenssituatie kan wonen. De gemeenten kijken daarom of woningbouwplannen voldoende ruimte bieden voor betaalbaar wonen. Dan kan het gaan om sociale huurwoningen, maar bijvoorbeeld ook om goedkope koopappartementen. De gemeenten hanteren een prijsgrens van beneden de liberalisatiegrens voor huurwoningen en 85% van de NHG-grens voor koopwoningen. De gemeenten kijken of de lagere inkomens voldoende bediend worden. Minimaal 30% van de woningen in dit plan dienen hieraan te voldoen om op dit punt positief te scoren.

Toelichting gemeentelijke aanvulling:

De gemeente vindt deze afweging te vrijblijvend. Een woningbouwinitiatief moet voldoen aan de 3 verplichte vereisten uit de Westfries basis. Daarnaast moet een initiatief voldoen aan 4 van de 8 ambities uit het Westfries vooruitdenken. Dit betekent dat afweging 4 een keuze is. Een gevolg hiervan kan zijn dat er te weinig sociale huur en betaalbare koop wordt gebouwd. Daarom vindt de gemeente dat dit een vereiste moet zijn. Er is een grote behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Daarom wil de gemeente sturen op 50% sociale huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen bij woningbouwinitiatieven vanaf 12 woningen. De algemene regel is dat een initiatief bestaat uit:

Daarom wil de gemeente sturen op 50% sociale huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen bij woningbouwinitiatieven vanaf 12 woningen. De algemene regel is dat een initiatief bestaat uit:

- 50% huur en/of betaalbare koop
- 50% vrij te besteden

Indien uit de beoordeling blijkt dat een plan hier niet aan kan voldoen, wordt verwezen naar afwegingskader 13.

Afweging 5: Het plan voorziet in woningen in de vrije huursector voor middeninkomens (*Westfriese vooruitdenken*).

Eén van de ambities uit de regionale woonvisie is het voorzien in de woningbehoefte voor middeninkomens. Dit zijn huishoudens die qua inkomen beperkte mogelijkheden hebben om een passende koopwoning te bemachtigen, maar ook teveel verdienen voor een sociale huurwoning. Dit is een groep die in veel gevallen aangewezen is op een vrije sector huurwoning. Dat zijn huurwoningen met een huurprijs boven de sociale huurgrens. Hier zit dan ook het verschil met het eerdergenoemde criterium 'betaalbaar wonen', waar de maximale prijs tot de sociale huurgrens gaat. Past minimaal 10% van de woningen in dit plan binnen deze omschrijving dan waarderen de gemeenten het plan op dit punt positief.

Indien uit de beoordeling blijkt dat een plan hier niet aan kan voldoen, wordt verwezen naar afwegingskader 13.

Afweging 6: Het plan levert een bijdrage aan het langer zelfstandig wonen (*Westfriese vooruitdenken*).

De veranderende bevolking vraagt om een andere woningvoorraad. Veel mensen willen zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woonomgeving blijven wonen. Ook de nieuwe woningen die nog gebouwd worden moeten zo toekomstbestendig mogelijk zijn. Dat voorkomt ook onnodige kosten later. De gemeenten houden daarbij onderstaande categorieën aan. Een woning die geschikt is voor langer zelfstandig wonen is minimaal een 'rollatorgeschikte woning'. Indien 30% van de woningen rollatorgeschikte woningen zijn waarderen de gemeenten het plan op dit punt positief.

Categorie	Beschrijving (definitie)
<i>Gewone woning</i>	De woning is minder geschikt voor bewoners met een beperking bij het lopen. Er zijn hoogteverschillen (opstapjes of trappen) in de woning.
<i>Gelijkvloerse woning</i>	De woning heeft geen trappen en ligt op de begane grond of is per lift bereikbaar.
<i>Woning bereikbaar met een rollator (tot en met de voordeur)</i>	De bewoner kan zonder problemen met een rollator door het gebouw (entreehal, galerij etc.) lopen tot en met de voordeur van de woning. Bewoners moeten zelf beoordelen of de woning aansluit bij hun wensen.
<i>Rollatorgeschikte woning</i>	De bewoner kan zonder problemen met een rollator door het gebouw (entreehal, galerij etc.), door de voordeur en door het gehele huis lopen. De woning is daardoor geschikt voor bewoners met beperkingen bij het lopen (die ook evenwichtsproblemen hebben).
<i>Woning bereikbaar met een rolstoel (tot en met de voordeur)</i>	De bewoner kan met een rolstoel door het gebouw (entreehal, galerij, etc.) tot en met de voordeur. De rolstoel kan niet in de woning gebruikt worden, een rollator wel.

<i>Rolstoelgeschikt</i>	De bewoner kan met een rolstoel door het gebouw (entreehal, galerij etc.), door de voordeur en door de gehele woning.
-------------------------	---

Afweging 7: Het plan draagt bij aan de versnelling van de woningbouwproductie in Westfriesland (Westfriesse vooruitdenken).

De regio Westfriesland zet samen met de provincie, marktpartijen en woningcorporaties in op versnelling van de woningbouwproductie door de zachte regionale plancapaciteit uit te breiden en te onderzoeken waar woningbouwlocaties versneld tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. De gemeenten sluiten hierbij aan op de regionale ambitie. Een woningbouwplan scoort op deze ambitie indien er afspraken zijn gemaakt om het plan binnen 3 jaar na initiatief neming uit te voeren.

Afweging 8: Het plan draagt bij aan de aantrekkingskracht van de regio door het bieden van een aantrekkelijke onderscheidende woonomgeving (Westfriesse vooruitdenken).

Een aantrekkelijke woonomgeving is de meest genoemde vestigingsfactor onder nieuwkomers van buiten de regio. Een aantrekkelijke woonomgeving willen de gemeenterijen blijven bieden. Onderscheidend bouwen is daarom een belangrijke ambitie die de regio Westfriesland heeft op het woonbeleid. Onderscheidend bouwen wil zeggen een toevoeging van het juiste type op de juiste plek. In de Regionale Woonvisie is als voorbeeld tiny houses genoemd, maar er zijn vele andere voorbeelden waarop wij als regio onderscheidende woonproducten op de juiste plek kunnen aanbieden.

Onderscheidend ten opzichte van de bestaande woningvoorraad, maar ook onderscheidend ten opzichte van andere regio's. De kwaliteiten van het woningbouwplan kunnen onder meer betrekking hebben op het woonmilieu, de landschappelijke waarden, belevingswaarden of de specifieke typologie aan woningen. Een plan scoort op deze ambitie indien onderbouwd wordt waarom aan dit plan op deze plek behoefte is en een toevoeging vormt op type en doelgroep en er sprake is van een onderscheidend karakter. Minimaal 30% van het plangebied in dit plan dienen hieraan te voldoen om een punt te scoren.

Spelregels beoordeling afweging 4 t/m 8:

- Van initiatiefnemers wordt verwacht dat zij de marktvraag naar woningen en afnamebereidheid door middel van onderzoek of marktverkenning onderbouwen. Het staat de gemeente vrij om een onafhankelijk advies in te winnen naar de behoefte / woningtypen;
- de gemeente beoordeelt aan de hand van de actuele gegevens van woningvoorraad en -behoefte of het door de initiatiefnemer voorgestelde woningbouwprogramma passend is.

3.3. RUIMTELIJK EN KWALITEITSKADER: LOCATIE EN INPASSING

Afweging 9: Voorkeur voor herstructurerings- of transformatielocaties (gemeentelijke basis).

Nieuwe initiatieven op een herstructurerings-/ transformatie hebben een pré. Maar bouwen in alle kernen is belangrijk, dus moet een woningbouwlocatie ook op een andere locatie kunnen plaatsvinden. In het geval ontwikkeling van een herstructurerings-/transformatielocatie niet opportuun is of geen reëel perspectief biedt, is een inbreidingslocatie of een uitleglocatie buiten BSG (onder voorwaarden, zie ook afweging 3) ook mogelijk.

Afweging 10: Het plan verslechtert de aanwezige landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit niet (*gemeentelijke basis*).

Een nieuw plan moet minimaal aansluiten bij de aanwezige landschappelijke en/ of ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de betreffende kern. Er is dan geen sprake van een verslechtering van de aanwezige landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit.

Een plan dat voortbouwt op de karakteristieke kernkwaliteiten van het betreffende dorp het omliggende cultuurlandschap, versterkt de kwaliteit en de samenhang ter plaatse. Kernkwaliteiten worden gevormd door de historische identiteit en structuur van de kern gebied specifieke kenmerken van het omliggende cultuurlandschap en de aanwezige typerende (historische) objecten. Het verleden (de ontwikkelingsgeschiedenis) is daarin de inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. De kernkwaliteiten van de cultuurlandschap zijn beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (provincie Noord-Holland). De regels zijn opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening.

Voorts worden de gemeentelijke Welstandsnota en de Structuurvisie Medemblik 'Sterk kust en sterk achterland' (2012) betrokken, waarin bouwstenen voor de karakteristieke kernkwaliteiten van de kleine kernen zijn gegeven (zie bijlage 3 van dit afwegingskader).

Spelregel:

- de initiatiefnemer van het plan is zelf verantwoordelijk om in afstemming met de gemeente in een zo vroeg mogelijk stadium de randvoorwaarden voor de landschappelijke en/of ruimtelijke kwaliteit te verkennen (bijvoorbeeld via een quickscan van adviescommissie Mooi Noord-Holland).

Afweging 11: Het plan is circulair en energieneutraal (Westfriese vooruitdenken).

Duurzaamheid staat hoog in het vaandel op de Nationale, provinciale en regionale agenda's. Nieuwe woningen moeten worden gebouwd met oog op de energie en grondstoffen die zij gebruiken tijdens de bouw en in de gebruiksfase.

Een circulaire woning dient te voldoen aan:

1. Een minimale procentuele verbetering van de milieubelasting van alle projectmaterialen (volgens Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen) van >25% geldende norm voor woningen ten tijde van het indienen van het plan.
2. Al het toegepaste primair hout is legaal verkapt en verhandeld volgens de definities en voorwaarden van de TPAC
3. Ter bevordering van hergebruik van materialen wordt >95% van materialen vastgelegd in een materialenpaspoort in lijn met de ontwikkelingen rondom CB'23.

Het paspoort is aanpasbaar en overdraagbaar en de data zijn te vertalen naar een 'open' formaat, bij voorkeur csv en bevat in ieder geval de volgende informatie:

Producent met contactgegevens (NAW, website, email adres, telefoonnummer, vestigingsland)

Materiaal-/productomschrijving; met producthandelsnaam, type aanduiding, belangrijkste functie(s), en uiteenzetting hoe het materiaal/product is opgebouwd

NL/SfB classificering t/m layer 3 (b.v. 23.03)

Of het materiaal/product voldoet aan CAT1 invoer in de milieuprestatieberekeningen

4. De losmaakbaarheidsindex (Li) van de te realiseren gebouwen is >40% (volgens de Meetmethodiek Losmaakbaarheid V1.1).
5. De toegepaste bouwmaterialen zijn voor minstens 15% (massa) van bio-based of non-virgin oorsprong om zo het primair materiaalgebruik te reduceren.
6. Tot slot wordt in het ontwerp aantoonbaar ingezet op het stimuleren van een circulaire gebruiksfase, door ruimte vrij te maken voor het lokaal scheiden van afvalstromen en potentieel hergebruiken, en door lokaal regenwater op te vangen en gebruiken.

Een energieneutrale woning dient te voldoen aan:

1. Er wordt inzichtelijk gemaakt hoe de woningen 100% van het woninggebonden energieverbruik gaat compenseren middels besparing en opwekking in, aan of op de woningen.

Indien het plan voldoet aan elk van deze elementen (of gefundeerd afwijkt) dan waarderen de gemeenten het plan op dit punt positief en is er sprake van circulair en energieneutraal bouwen.

Afweging 12: Het plan draagt bij aan klimaatadaptatie, een gezonde leefomgeving, verbetering van de natuur en het landschap en/of een andere maatschappelijke meerwaarde. (*Westfriesse vooruitdenken + gemeentelijke aanvulling*).

Westfriesland moet klimaatbestendig zijn om een aantrekkelijke en veilige plek te blijven voor bewoners. Klimaatverandering zorgt voor steeds extremere weersomstandigheden. Het wordt warmer, het wordt droger, het wordt natter en de kans op overstromingen neemt toe. Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen wordt hierop voorbereid. De aanwezigheid van groen en water in de woonomgeving verhoogt de belevingswaarde, biedt mogelijkheden voor natuurontwikkeling en zorgt tegelijkertijd voor verkoeling tijdens warme dagen.

Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die als prettig wordt ervaren, die uitnodigt tot gezond gedrag en waar de druk op de gezondheid zo laag mogelijk is. Diverse aspecten kunnen hier dus aan bijdragen. Specifiek voor groen en water kan afhankelijk van type woningen en bewoners (in de omgeving) aan verschillende aspecten worden gedacht die bijdragen aan voorkomen van hitte, bieden van ontspanning, uitnodigen tot bewegen of ontmoeten.

Voorbeelden van maatregelen zijn beschreven op www.klimaatadaptatienederland.nl en www.bouwnatuurinclusief.nl. Qua klimaatadaptatie sluit de regio aan bij de leidraad die in de MRA wordt ontwikkeld. Voor een zo positief mogelijke bijdrage aan een gezonde leefomgeving zie voor kennis en inspiratie Groen en Water | Gezonde Leefomgeving

De regio Westfriesland heeft in 2019 een klimaatstresstest uitgevoerd. Deze test geeft een beeld waar knelpunten liggen en waar de effecten van klimaatverandering zich het sterkst voordoen.

Een woningbouwplan scoort op deze ambities als in het plan een aantal maatregelen zijn opgenomen die duidelijk aansluiten bij de klimaatstresstest en zo veel mogelijk passen bij de locatie qua landschap en (potentiële) natuurwaarden en bijdragen aan de gezondheid van de bewoners.

In Medemblik wordt de openbare ruimte zoveel mogelijk klimaatadaptief ingericht. Een plan waarin op het gebied van klimaatadaptatie nieuwe ontwerpprincipes en maatregelen zijn toegepast, heeft een pré. Het gaat dan o.a. om maatregelen op het gebied van minder wateroverlast, minder hittestress, minder droogte, meer biodiversiteit. Een andere pré kan worden verkregen wanneer het plan op een andere wijze een maatschappelijke bijdrage levert.

3.4 FINANCIËEL KADER

Afweging 13: In geval van passief grondbeleid, weegt de gemeente het woningbouwprogramma en de ruimtelijke kwaliteit af tegen het uitgangspunt van een voor de gemeente kostendekkende ontwikkeling (*gemeentelijke aanvulling*).

In geval van eigen grond maakt de gemeente de keuze tussen actief en passief grondbeleid en de uitgiftestrategie. Uitgangspunt bij een eigen grondexploitatie is kostenneutraal handelen. In bijzondere gevallen van een specifiek algemeen belang zou daarvan kunnen worden afgeweken.

Dit kan bijvoorbeeld zo zijn bij de bouw voor een heel specifieke doelgroep waarbij het initiatief financieel haalbaar kan worden gemaakt door middel van een afwijkende financiële afspraak.

De initiatiefnemer dient aan te tonen dat er bij het plan sprake is van een juiste balans tussen het woningbouwprogramma, de ruimtelijke kwaliteit en de grondexploitatie. De gemeente toetst dit (afweging in de ontwikkeldriehoek).

De financiële risico's en de gemeentelijke plankosten worden via een anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst wordt ook een bijdrage opgenomen voor de bovenwijkse voorziening, de Westfrisiaweg.

Ondertekening

BIJLAGE 1: KADER VOOR BELEID WONEN IN BIJGEBOUWEN EN SPLITSING VAN HOOFDGEBOUWEN

De huidige woningvoorraad kan beter worden benut. Door onder voorwaarden wonen in een bijgebouw en woningsplitsing van hoofdgebouwen toe te staan, kunnen kleinere, betaalbare woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Het wordt dan voor starters gemakkelijker om een woning te vinden en voor ouderen om langer 'thuis' te blijven wonen.

Op dit moment zijn deze ontwikkelingen in strijd met de geldende bestemmingsplannen. Ook zijn er geen beleidskaders vastgesteld op basis waarvan kan worden afgewogen of in afwijking van het bestemmingsplan alsnog medewerking kan worden verleend.

Nieuwe beleidsregels moeten ervoor zorgen dat er – onder voorwaarden (ja, mits) meer ruimte voor dergelijke initiatieven wordt geboden. Hierbij moeten ook de gevolgen voor de fysieke leefomgeving, de stedenbouwkundige gevolgen (bijvoorbeeld verdichting) en de belangen van de naastgelegen eigenaren worden betrokken. Een voorwaarde voor verruiming van het beleid is dan ook dat er een helder toetsingskader onder ligt.

Voorgesteld wordt om voor beide situaties nieuwe beleidskaders uit te werken en vast te stellen, gebaseerd op onderstaande uitgangspunten:

Uitgangspunten voor beleid 'wonen in een bijgebouw'

Wonen in een bijgebouw is kansrijk als het voldoet aan de volgende criteria:

- Het bijgebouw is één bestaand gebouw, behorend bij een hoofdgebouw met (ten dele) een bestaande woonfunctie;
- Het bijgebouw is bedoeld voor maximaal één huishouden;
- De voorgevel van het bijgebouw, waarin de woning is voorzien, mag in alle gevallen niet voorbij (niet achter) de achtergevel van de belendende hoofdgebouwen zijn gepositioneerd;
- Een kadastrale splitsing tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw wordt aangevraagd en toegekend, zodat de woning in het bijgebouw een eigen adres krijgt/heeft;
- Er dient een(bepaalde) inrichtingsschets van het perceel op schaal aangeleverd te worden
- De initiatiefnemer toont aan op welke wijze het perceel waarop het bijgebouw staat op een goede en veilige wijze op de openbare weg wordt ontsloten. Afhankelijk van de vorm wordt dit publiekrechtelijk of privaatrechtelijk geborgd. Constructies, zoals "recht van overpad" worden zoveel mogelijk vermeden;
- Het parkeren vindt op eigen perceel plaats, overeenkomstig de geldende parkeernorm; Indien dit vanuit ruimtelijk oogpunt niet mogelijk is, wordt een bijdrage aan het parkeerfonds gedaan.

NB

- Wonen in bijgebouwen op bedrijventerreinen (bedrijfs- en kantoorgebouwen, bedrijfswoningen etc) is nu uitgesloten, maar kan later onderwerp zijn van heroverweging.
- Definities moeten nader worden uitgewerkt.
- Kosten zijn voor de initiatiefnemer (via leges en/of plankostenscan

Uitgangspunten voor beleid 'splitsing van woningen'

Definitie: Bij woningsplitsing is er sprake van een tweede woning die zelfstandig en permanent kan worden bewoond door een afzonderlijk huishouden in een hoofdgebouw

Splitsing van een hoofdgebouw is in principe toegestaan als het voldoet aan het 'afwegingskader woningbouw' en de bijbehorende wet- en regelgeving (milieuwetgeving, bouwbesluit etc).

Vervolgens voldoet het initiatief aan de volgende criteria:

- Splitsing is alleen mogelijk binnen een bestaand hoofdgebouw met (ten dele) een bestaande woonfunctie.
- De gesplitste woning krijgt een eigen adres;
- Er dient een(beperkte) inrichtingsschets van het perceel op schaal aangeleverd te worden;
- De initiatiefnemer toont aan op welke wijze de gesplitste woningen op een goede en veilige wijze op de openbare weg worden ontsloten. Afhankelijk van de vorm wordt dit publiekrechtelijk of privaatrechtelijk geborgd. Constructies, zoals "recht van overpad" worden zoveel mogelijk vermeden.
- Het parkeren vindt plaats op eigen perceel, overeenkomstig de geldende parkeernorm. Indien dit vanuit ruimtelijk oogpunt niet mogelijk is, wordt een bijdrage aan het parkeerfonds gedaan.

NB:

- Splitsing van hoofdgebouwen op bedrijventerreinen (bedrijfs- en kantoorgebouwen, bedrijfswoningen etc) is nu uitgesloten, maar kan later heroverwogen worden
- Definities moeten nader worden uitgewerkt.
- Kosten zijn voor de initiatiefnemer (via leges en/of plankostenscan)

BIJLAGE 2: WERKWIJZE

De woningbouwinitiatieven worden in de fase van principeverzoek ambtelijk volgens de uitgangspunten van het afwegingskader beoordeeld en in een advies aan het college verwerkt. Uiteindelijk zal het college van burgemeester en wethouders (of de gemeenteraad, afhankelijk van de inhoud van het initiatief) de formele besluiten over omgevingsvergunning-aanvragen c.q. bestemmingsplan-/ omgevingsplanherzieningen nemen. Initiatieven die uit meer dan 100 woningen bestaan, zullen wel aan het afwegingskader worden getoetst maar zullen – vanwege de aard en omvang – via een aparte kaderstelling aan de raad worden aangeboden.

4.1 DYNAMISCH PROGRAMMEREN

De initiatieven die volgens onderstaande werkstappen tot een goed plan leiden, waarover een positief principebesluit is genomen, worden in het gemeentelijke woningbouwprogramma opgenomen. Jaarlijks beoordeelt de gemeente of er, gezien de relatie met de andere plannen, nieuwe woningbouwplannen aan de lijst van het woningbouwprogramma kunnen worden toegevoegd en in welke jaarschijf deze terecht komen. Het is aan initiatiefnemers om volgens onderstaande werkstappen tot een 'goed' plan te komen. Het is ook mogelijk dat plannen, die toch niet worden gerealiseerd of waarvoor niet binnen een redelijke periode van 1 jaar na het positieve besluit op een principeverzoek, toekenning een omgevingsvergunning is ingediend, van de lijst worden verwijderd. Er ontstaat dan ruimte voor nieuwe plannen die wel snel kunnen worden gerealiseerd.

Het gemeentelijk woningbouwprogramma wordt één keer per jaar door de raad geactualiseerd. Op deze wijze krijgt de raad meer actueel inzicht en daardoor betere sturingsmogelijkheden. Belangrijk daarbij is dat de gemeente de aantallen en de actuele en verwachte marktvraag continue scherp in beeld heeft door middel van een jaarlijkse monitoring. Zodat tijdig bijgestuurd kan worden en voorkomen kan worden dat er een overschot van bepaalde typen, leegstand en prijsdaling kan optreden.

4.2 WERKSTAPPEN

Volgens welke werkstappen worden nieuwe initiatieven voor woningbouw doorlopen?

QUICKSCAN en OVERLEGTAfel

Als een initiatiefnemer zich meldt met een initiatief voor een specifieke locatie wordt gecheckt of op voorhand geen belemmeringen bekend zijn die een ontwikkeling op de beoogde locatie op voorhand onmogelijk maakt, bijvoorbeeld:

1. Zijn er locatie gerelateerde publiekrechtelijke of privaatrechtelijke belemmeringen die de ontwikkeling van de locatie op voorhand onmogelijk maken (wetgeving, beleid etc);
2. Zijn er eerder raadsbesluiten genomen die woningbouw op de beoogde locatie onmogelijk maken?

Op basis van ingediende stukken wordt in de Overlegtafel¹) een scan van het initiatief gemaakt: is het 'kansrijk', 'kansrijk, mits' of 'niet kansrijk' voor verdere uitwerking? In het geval van 'kansrijk' of 'kansrijk, mits' kunnen de vervolgstappen van de werkwijze worden uitgevoerd. Bij voorkeur wordt vooraf een bezoek aan het plangebied van het initiatief gebracht.

STAP 1: Verkennend gesprek initiatiefnemer en gemeente

De initiatiefnemer wordt voor een verkennend gesprek bij de gemeente uitgenodigd. Het doel van dit gesprek is dat in een zo vroeg mogelijk stadium de ideeën van de initiatiefnemer (locatie, aantallen, typen e.d.) worden uitgewisseld en de resultaten van de Overlegtafel worden gedeeld. Ook worden afspraken gemaakt over het verdere verloop van het voorbereidingsproces, de te doorlopen stappen, de kosten (leges en plankostenscan) en de planning.

STAP 2: Initiatiefnemer werkt het plan uit

De initiatiefnemer werkt het plan op basis van de ontvangen kaders verder uit. Tot hoever deze uitwerking moet plaatsvinden, kan uit stap 4 worden herleid. Hierin is aangegeven welke documentatie moet worden aangeleverd om in aanmerking te kunnen komen voor beoordeling.

Het heeft de voorkeur om in deze stap overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer te laten plaatsvinden over de uitwerking van de plannen in relatie tot de gegeven kaders.

STAP 3: Indienen principeverzoek

Als alle informatie binnen is, wordt het verzoek beoordeeld en stelt de gemeente een quick-scan op. Dit is het document dat naar het college gaat. In geval van een positief besluit op het principeverzoek volgt stap 4.

STAP 4: Uitwerken plan en opstellen intentieovereenkomst

Zodra het College een positief besluit heeft genomen op het initiatief, zal de initiatiefnemer het plan binnen de gegeven kwalitatieve en ruimtelijke kaders verder uitwerken.

Gedurende dit traject zullen afstemmingsoverleggen tussen de initiatiefnemer en de gemeente plaatsvinden. De initiatiefnemer en de gemeente onderzoeken de haalbaarheid van het initiatief door het verder uit te werken met inachtneming dat bij de uitwerking de juiste balans in de ontwikkeldriehoek behouden moet blijven.

Initiatiefnemer werkt voor eigen rekening en risico uit en de gemeente begeleidt, toetst en maakt afspraken over de financiële vergoeding van de ambtelijke inzet in deze fase (uitvoeren plankostenscan).

De gemaakte afspraken uit het verkennend gesprek waarin de vereisten uit het generiek afwegingskader zijn gesproken, worden door de gemeente gebundeld en aan de initiatiefnemer meegegeven. Dit is het kader waarmee de initiatiefnemer bij de verdere planuitwerking rekening moet houden, inclusief de daarbij behorende kosten.

Als het plan, na uitwerking met het juist woningbouwprogramma, voldoende ruimtelijke kwaliteit nog steeds financieel haalbaar blijkt (juiste balans) dan kan een anterieure overeenkomst worden gesloten, voorafgaand aan de start van de omgevingsvergunningprocedures of planologische procedure (bestemmingsplan/omgevingsplan).

Verplicht aan te leveren documentatie door de initiatiefnemer:

- Situatietekening huidige situatie met hierop ten minste vermelding van straatnaam en huisnummers en bebouwing;
- Tekening gewenste nieuwe situatie met hierop ten minste vermelding van situering, volume en functie van de nieuwe bebouwing;
- Schriftelijk bewijs eigenaar grond(en) en indien van toepassing schriftelijk bewijs dat er door de eigenaar toestemming is gegeven om dit verzoek in te dienen;
- Onderbouwing van het generiek afwegingskader;
- Gemeentelijk verslag/ afsprakenlijst van het verkennend gesprek en eventuele vervolgesprekken tussen initiatiefnemer en gemeente (zie stap 1).

Stap 5:Beoordeling

In deze stap wordt het uitgewerkte plan beoordeeld en wordt een collegevoorstel voorbereid. Van de plannen waar het College positief op heeft besloten, worden de aantallen en de types in de lijst van woningbouwplannen opgenomen. Als het plan alsnog afvalt, zal dit worden gemotiveerd en zal daarbij ook worden aangegeven waarom het plan is afgefallen. De mening van de klankbordgroep/ commissie over het voorgenomen college-besluit wordt gepeild.

STAP 6:Ondertekenen anterieure overeenkomst

Het is belangrijk om overeenstemming over het verhaal van de kosten tussen de gemeente en de initiatiefnemer te hebben voordat de planbegeleiding en de juridisch planologische procedure in gang wordt gezet. Deze overeenstemming wordt vastgelegd door middel van het ondertekenen van de anterieure overeenkomst, waarin de plankosten zijn opgenomen.

STAP 7:Aanvraag omgevingsvergunning of wijziging bestemmingsplan / omgevingsplan

Nadat de anterieure overeenkomst is ondertekend, dient de initiatiefnemer een verzoek voor een omgevingsvergunning of een wijziging bestemmingsplan/omgevingsplan. In het geval de planologische rechten onherroepelijk zijn en/of de vergunning wordt verleend, zal de gemeente dit bijhouden.

Om te waarborgen dat de woningen daadwerkelijk op korte termijn worden gerealiseerd, zal in de beschikking van de omgevingsvergunning voor de gereedmelding van de bouwwerkzaamheden een termijn van maximaal 2 jaar worden opgenomen.

Indien de bouwactiviteiten deze termijnen overschrijden, zal de gemeente een gesprek met de initiatiefnemer aangaan en zo nodig de omgevingsvergunning intrekken. De gemeente wil voorkomen dat planologische rechten te lang worden vastgehouden, zonder dat deze worden benut. De vrijkomende woningen kunnen voor andere kansrijke plannen worden ingezet.

BIJLAGE 3: HUIDIG BELEID

Conclusies inventarisatie huidig beleid

Dit afwegingskader is gebaseerd op de geldende regionale en gemeentelijke beleids- en afwegingskaders. Uit de analyse van deze beleidskaders blijkt het volgende:

- de kaders gaan voornamelijk over kwantitatieve aspecten (verdelen van aantallen per regio, gemeente en kernen) en kwalitatieve aspecten (woningtypologie en bediening van specifieke doelgroepen in de woningprogrammering). Het is wenselijk om aan de voorkant ook te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit en financieel-economische aspecten;
- het regionale afwegingskader voor wonen is in 2021 geactualiseerd en vastgesteld. De doorvertaling en integratie van deze wijzigingen naar het gemeentelijk beleid zijn in dit afwegingskader meegenomen.
- de huidige stapeling van diverse regionale en lokale afwegingskaders zorgt voor een onoverzichtelijk geheel. Meer overzicht is nodig om de juiste sturing en advisering door de gemeente aan de voorkant mogelijk te maken en de nodige transparantie en snelheid in de processtappen te bereiken.
- doordat bij elk afwegingskader is aangegeven dat plannen niet aan alle criteria hoeven te voldoen, is de sturing op met name kwaliteit en eindresultaat diffuus. Een verdere integratie van de kaders is daarom wenselijk.

Beleid

Dit gemeentelijk afwegingskader is gebaseerd op de volgende beleidsstukken:

- Afwegingskader wonen Westfriesland 2021
- Woonagenda 2020-2025, Provincie Noord Holland
- Regionale Woonvisie Westfriesland (Regio Westfriesland, 31 juli 2017)
- Woonakkoord 2020-2025 Regio-WestFriesland en de provincie Noord-Holland
- Kwantitatieve woningbouwprogrammering Westfriesland 2019
- Programma Wonen 2018 – 2026 (Gemeente Medemblik)