

Kaderstellende notitie

Locatie voormalig tenniscomplex Grietje Slagterlaan Wognum

Realisatie 40 (semi-permanente) wooneenheden

IO--15-25516 Bijlage bij IVR-15-03619, datum 23 oktober 2015

Begrenzing:

Het terrein wordt aan de westzijde en de noordzijde begrensd door de sportvelden van de vereniging Spartanen. Aan de oostzijde ligt de grens bij de sloot langs de Nieuweweg en aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door een complex woningen van Leekerweide en het verzorgingshuis van Sweelinckhof.

Tekening begrenzing:



Terreingrootte:

ongeveer 5.200 m².

Functie/bestemming:

woningbouw voor een combinatie van de doelgroepen starters en vergunninghouders

Randvoorwaarden omgeving:

De locatie krijgt vanuit zijn omgeving diverse randvoorwaarden. Zo moet er rekening gehouden worden met een milieucirkel van de huidige bijvelden met verlichting van de voetbalvereniging Spartanen. Daarnaast hebben we te maken met een belemmeringszone van wegverkeerslawaaï van de Nieuweweg en de A7. Hiervoor is akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het verzorgingshuis heeft na de gerealiseerde uitbreiding geen behoefte aan verdere uitbreiding van zorgwoningen. De locatie is goed geschikt voor de doelgroepen starters en vergunninghouders:

- gelegen op loopafstand van de halte van het openbaar vervoer
- in een woonomgeving en redelijk vrij gelegen
- veel voorzieningen in de nabijheid (winkels, scholen, gezondheidszorg)

Op deze locatie kunnen semi-permanente-woningen voor starters en vergunninghouders gerealiseerd worden in een compacte opzet van twee bouwblokken met kleine wooneenheden in drie bouwlagen. In een latere fase is deze locatie ook geschikt voor grondgebonden woningen in permanente bouwvorm voor ouderen en/of jongeren.

Locatie voormalig tenniscomplex Grietje Slagterlaan Wognum

2

Type woningen:	compacte bouw van twee bouwblokken met in totaal 40 kleine (semi-permanente) wooneenheden in drie bouwlagen
Opgenomen in structuurschets:	ja.
Opgenomen in de woonvisie:	ja, in de periode 2018 (met daarin opgenomen 25 woningen).
Bestemmingsplanvoorschriften voor woondoeleinden:	
Goothoogte:	maximaal 7 meter bij kap en maximaal 10.00 meter bij plat dak
Nokhoogte:	maximaal 12.00 meter
Maximaal aantal:	40 kleine wooneenheden
Parkeernormen:	Voldoen aan de parkeernormen die door de raad zijn vastgesteld in de nota Parkeernormen gemeente Medemblik dd 24 december 2013.
Participatie bevolking:	Op 13 en 14 oktober zijn twee drukbezochte bewonersavonden georganiseerd voor respectievelijk de direct omwonenden en de overige buurtbewoners. Op deze avonden is het bouwplan van De Woonschakel toegelicht. Opmerkingen van de bewoners worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen. Bij de oriënterende commissie op 19 november is mogelijkheid om in te spreken op de nu voorliggende kaderstellende notitie. Tegen het bestemmingsplan kunnen zienswijzen ingediend worden bij de raad die daarover een besluit neemt. Na vaststelling van het bestemmingsplan is er de mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Raad van State. Door toepassing van de coördinatieregeling wordt gelijktijdig met de procedure voor het bestemmingsplan de procedure voor de omgevingsvergunning doorlopen.
Uitgangspunt t.a.v. kostendekkendheid:	Bij functiewijziging van sport naar (semipermanente) woningbouw voor starters en vergunninghouders is het uitgangspunt een sluitende grondexploitatie. Bij eventuele latere realisatie van (grondgebonden) permanente woningen kunnen er mogelijk opbrengsten gegenereerd worden.
Betrokkenheid raad	De raad wordt naar verwachting begin 2016 betrokken bij: a. het vaststellen van het bestemmingsplan b. het goedkeuren van een kredietvoorstel en/of de financiële gevolgen van de grondverkoop.
Uitgangspunten woningbouw	De woningbouw wordt qua stedenbouwkundige en architectonische aspecten afgestemd op de omliggende bebouwing.

De woningen worden zo gesitueerd dat zij enerzijds een zo gunstig mogelijke orientatie hebben qua privacy, uitzicht, bezonning en bereikbaarheid en anderzijds zo min mogelijk hinder ondervinden van omgevingsfactoren als licht en geluid van de aangrenzende sportvelden en geluid van de nabijbijgelegen wegen (Nieuweweg en A7)

De ontsluiting voor auto's vindt plaats via de Grietje Slagterlaan op de nabijgelegen rotonde in de Nieuweweg.

De ontsluiting voor fietsers en voetgangers vindt plaats richting de Kloostermuur en via de omliggende fiets- en voetpaden.

Bij de ontsluiting voor fietsers en voetgangers richting supermarkt Deen wordt aandacht besteed aan het voorkomen aan ongewenste situaties op achterpaden en sluipoutes.

Bij de nieuw te bouwen woningen worden groenvoorzieningen gerealiseerd in aansluiting op het reeds aanwezige groen.

Iedere benedenwoning krijgt een klein tuintje.

Ten behoeve van de nieuwe woningen worden vrijstaande bergingen gebouwd.

Bij de nieuw te bouwen woningen worden conform de nota parkeerbeleid voldoende openbare parkeerplaatsen gerealiseerd in aanvulling op de reeds bestaande parkeerplaatsen.

Bij de nieuw te bouwen woningen wordt een speelplek gerealiseerd voor jonge kinderen.

