

Oosterblokker, 28 januari 2019

Geachte raadsleden,

Via deze weg wil ik u informeren over de wijze waarop aan de door u vastgestelde beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor' toepassing wordt gegeven en het ontbreken van een coöperatieve houding om de mogelijkheden voor woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied te bespreken.

Bijna een jaar geleden, op 22 februari 2018, zijn de nieuwe beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor' vastgesteld. Hiermee zijn de oude beleidsregels ('beleidsregels voor inbreiding- en herstructureringslocaties' d.d. 8 mei 2014) komen te vervallen. Ik heb de raadvergaderingen toentertijd op de voet gevolgd, omdat ik nauw betrokken ben bij een inbreidingslocatie in de kern van Wervershoof. De kritische houding van mw. Van Langen (VVD) trok in het bijzonder mijn aandacht, waardoor wij eerder al contact met deze partij opgenomen hebben ^{BIJLAGE I}.

Hoewel de VVD veel inspanning verricht heeft, is de werkdruk bij de behandelend ambtenaren klaarblijkelijk zodanig hoog dat tot op heden ieder antwoord op vragen over dit dossier uitgebleven is. Met deze reden wil ik dit dossier raadsbreed onder de aandacht brengen. Graag neem ik u mee en schets ik de achtergrond van deze inbreidingslocatie.

Inleiding

We hebben het over een kavel van ruim 630m², gelegen aan doorgaand vaarwater in de traditionele lintbebouwing aan de Simon Koopmanstraat te Wervershoof tussen nummers 159 en 163 ^{BIJLAGE II}.

De eigenaren van het perceel, fam. Steur, zijn van middelbare leeftijd en momenteel woonachtig in een bedrijfswoning nabij hun eigen onderneming in min of meer het buitengebied. Met het oog op kleiner te willen gaan wonen hebben zij eind 2016 deze fraaie kavel in de kern van Wervershoof aangekocht. Zij zien zichzelf op deze locatie graag oud worden in een kleinere (duurzame) woning voor een klein huishouden.

Samen met de eigenaren zijn wij inmiddels ruim 2 jaar pogingen aan het ondernemen om met de gemeente Medemblik in gesprek te komen. Het doel hiervan is om samen de mogelijkheden te verkennen een invulling voor dit perceel te vinden in de vorm van een vrijstaande woning voor de eigenaren van het perceel. Tot op heden is een constructief gesprek door de gemeente altijd nog afgehouden en heeft zij zich daarmee zeer oncoöperatief opgesteld.

8 mei 2014: Beleidsregels voor inbreiding- en herstructureringslocaties

Binnen de beleidsregels was het mogelijk nieuwbouw plaats te laten vinden binnen het bestaand stedelijk gebied, indien met een inbreidings- of herstructureringsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit dient te worden beoordeeld door een deskundige (stedenbouwkundige) die door de gemeente ingeschakeld wordt.

Er is sprake van een *herstructureringslocatie* als bestaande bouw (bijvoorbeeld kassen of oude bedrijfsbebouwing) plaats maakt voor woningbouw. Een *inbreidingslocatie* is woningbouw op een lege kavel, waarvan in dit geval sprake is.

29 september 2016: Bestemmingsplan Dorpskernen III – Wonen

Zowel in het vigerend bestemmingsplan als in het bestemmingsplan dat bij aankoop van het perceel van toepassing was, is door de raad vastgesteld dat op betreffende kavel sprake van de bestemming Wonen zonder bouwvlak. Een bewuste keuze, gezien er op dat moment geen woning aanwezig was, meerdere zienswijzen over deze kavel zijn ingekomen en juist

ambtshalve voor een woonbestemming is gekozen. De kavel kan daarmee worden gebruikt, bebouwd en ingericht ten dienste van woondoeleinden. Door het ontbreken van een woning en daardoor een bouwvlak, is het noodzakelijk een projectbesluit te nemen om alsnog een bouwvlak toe te kunnen kennen. Er dient dan een bouwplan te worden uitgewerkt dat aan van toepassing zijnde regels voldoet.

16 oktober 2016: principeverzoek

Vlak na de aankoop van het perceel heeft de eigenaar een principeverzoek ingediend om een bouwvlak aan te brengen. Met een motivatie van een geheel ander bouwplan van een andere aanvrager is het verzoek binnen één week negatief beantwoord. Zonder dat een deskundige werd ingeschakeld is men in staat geweest te kunnen oordelen dat geen sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hieruit kan ik niet anders dan concluderen dat het principeverzoek onvoldoende serieus beoordeeld is. Dit was echter het antwoord, verder overleg was onmogelijk.

9 januari 2017: aanvraag omgevingsvergunning

Omdat binnen het principeverzoek geen overleg mogelijk was en deze niet open staat voor bezwaar en beroep, is besloten een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen. Men had ditmaal langer de tijd nodig om de aanvraag te beoordelen, namelijk de volledige uitgebreide procedure (26 weken). Zonder enig persoonlijk contact of hoorzitting op ingediende zienswijzen is de aanvraag geweigerd met wederom als reden dat met dit bouwplan geen sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, ditmaal wel beoordeeld door een door de gemeente Medemblik ingeschakelde stedenbouwkundige.

22 februari 2018: Beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor'

Ondertussen is begin 2018 door uw raad besloten om de beleidsregels voor herstructurerings- en inbreidingslocaties te laten vervallen en nieuwe beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor' daarvoor in de plaats te stellen. De regels zijn gedeeltelijk afgeleid van de gemeente Tubbergen, die in 2008 een 'beleidsnota transformatie en herstructurering 2008' heeft vastgesteld en in 2016 is komen te vervallen.

In de nieuwe regels van de gemeente Medemblik wordt niet expliciet gesproken over inbreidingslocaties, maar slechts over 'transformatie- of herstructureringslocaties' die als volgt worden gedefinieerd:

Transformatie- of herstructureringslocatie.

Onder een transformatie- of herstructureringslocatie wordt verstaan een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij sprake is van bestaande, aanwezige bebouwing, die niet langer conform de bestemming wordt gebruikt of waarvan de bestemming niet langer het gewenste gebruik is, en de nieuwe invulling van die locatie door middel van ver- dan wel nieuwbouw tot een toename van het aantal woningen leidt (Bron: gemeente Tubbergen; begrip afgeleid uit Beleidsnotitie transformatie en herstructurering (beleidsnotitie over de medewerking aan zogenaamde inbreidingsplannen, bouwplannen binnen bestaand bebouwd gebied)).

Met de verwijzing naar beleidsregels van een andere gemeente, waarin wél iets over inbreidingslocaties is opgenomen, was voor mij niet duidelijk of de nieuwe beleidsregels van Medemblik nu slechts voor transformatie- en herstructureringslocaties gelden. Uit navraag blijkt dat ook inbreidingslocaties aan deze regels worden getoetst ^{BIJLAGE III}. De Simon Koopmanstraat 161 is zo'n inbreidingslocatie, waardoor we besloten hebben opnieuw een principeverzoek in te dienen en te laten toetsen aan deze nieuwe beleidsregels.

1 oktober 2018: contra-expertise en nieuw principeverzoek

Ditmaal hebben wij de stedenbouwkundig onderbouwing voor ons eigen rekening genomen en uit laten uitwerken door een gerenommeerd bureau. De conclusie van dit zeer uitgebreide rapport is helder; op de locatie is woningbouw zeer zeker mogelijk, echter niet in de vorm zoals eerder ingediend en het ontwerp dient zorgvuldiger uitgewerkt te worden. Met dit rapport is wederom een poging gedaan een samenwerking met de gemeente Medemblik van de grond te krijgen, helaas wederom met negatief resultaat ^{BIJLAGE IV}.

Opmerkelijk genoeg is het plan nu in zijn geheel niet beoordeeld, omdat de nieuwe beleidsregels tegenstrijdig genoeg niet van toepassing zijn op inbreidingslocaties, in tegenstelling tot hetgeen eerder is verkondigd.

Wat betekent dit?

Zoals u hebt kunnen lezen is door ons zeer veel inspanning om in gesprek te komen en een mogelijke samenwerking van de grond te krijgen. Omdat dit op een reguliere wijze onmogelijk lijkt, wenden wij ons tot u met enkele kritische vragen.

Allereerst bevestigt het laatste antwoord helaas dat onvoldoende serieus naar dergelijke initiatieven wordt gekeken. Als bepaalde beleidsregels niet van toepassing zijn op inbreidingslocaties, mag op zijn minst verwacht worden dat op een andere wijze gemotiveerd wordt waarom geen medewerking aan het bouwplan verleend zou moeten worden. Er dient dan een beoordeling op een reguliere wijze te worden gedaan, door deze te laten toetsen door diverse vakafdelingen (stedenbouw, Welstand, parkeren, milieu, etc.). Deze moeite is niet genomen en dat betreuren wij enorm.

Voor wat betreft de huidige beleidsregels, kan ik u meedelen dat deze m.i. onvoldoende uitgewerkt zijn en daarmee om verduidelijking vragen. Deze hadden daarnaast beter volledig op zichzelf moeten staan, zonder in de omschrijving van een definitie naar een vervallen beleidsnota van een andere gemeente te gaan verwijzen. In tegenstelling tot gemeente Medemblik had de betreffende gemeente Tubbergen inbreidingslocaties (of 'lege plekken') wél omschreven, maar expliciet uitgesloten van de werking van de beleidsnota. In nieuw beleid (Beleidsnota Inbreidingslocaties gemeente Tubbergen 2016) werd dit herzien, door aan inbreidingslocaties in bepaalde gevallen wel medewerking te verlenen en op welke wijze.

In de raadsvergaderingen, die vooraf gingen aan de vaststelling van de nieuwe regels, heeft uw raad haar zorgen geuit over het woningcontingent en de verwachting dat deze met de vaststelling van de nieuwe beleidsregels sneller bereikt zal worden. Daarom is het maximaal aantal woningen dat tot 2026 met dit beleid kan worden toegestaan op 75 gesteld. Wist u dat met toepassing van de oude beleidsregels in 4 jaar tijd (periode 2014-2018) slechts twee keer positief is beoordeeld en dit beiden herstructureringslocaties betrof? En dat bij deze plannen wel een actieve houding vanuit de gemeente Medemblik is aangenomen? U begrijpt dat u zich met deze wetenschap en de eerder beschreven oncoöperatieve houding van behandelend ambtenaren in ieder geval geen zorgen hoeft te maken dat het gesteld aantal van 75 woningen tot 2026 zal worden overschreden.

Hoe nu verder?

De reden dat wij onszelf aan u richten is om u te vragen kennis te nemen van bijgesloten bouwplan ^{BIJLAGE V}. Wij zijn uiteraard bereid het bouwplan en de afgelopen procedure toe te lichten in een raadsvergadering om uw vragen persoonlijk te beantwoorden. Wij hopen dat wij hierdoor samen met de gemeente alsnog in een co-creatie een invulling aan het perceel kunnen geven en dat u er op kunt toezien dat dit ook daadwerkelijk op een serieuze manier gebeurt.

Alvast hartelijk dank voor de genomen tijd en moeite.

Met vriendelijke groet,

GEMACHTIGDE

EIGENAAR

Bekend bij de griffie

Van: Mark Raat <mark.raat@wvshoof.nl>
Datum: maandag 12 november 2018 21:00
Aan: Gemeente Medemblik <medemblik@medemblik.nl>; Mark Raat <mark.raat@wvshoof.nl>;
 Gemeente Wervershoof <wvshoof@wvshoof.nl>; Gemeente Wijk <wijk@wijk.nl>
Cc: Mark Raat <mark.raat@wvshoof.nl>; Mark Raat <mark.raat@wvshoof.nl>; Mark Raat <mark.raat@wvshoof.nl>
Onderwerp: Fw: Antwoord principeverzoek Simon Koopmanstraat 161 (Wervershoof)

Hallo Mark,

Bedankt voor je mail. Zoals je waarschijnlijk weet was Andrea toen op vakantie, zij reageerde vrijwel direct na terugkomst van haar vakantie dat zij e.e.a. gaat uitzoeken bij de betreffende afdeling op het gemeentehuis en ik even contact moest leggen met Jan de Vries. Hem heb ik onderstaande mail gestuurd, heb hem vanochtend nagebeld of die ontvangen en onder de aandacht is. Dat was het geval, hij zal Andrea nog navragen wat er nu mis gegaan is en welke gevolgen dit heeft.

We hopen en verwachten eigenlijk een constructief gesprek met de gemeente Medemblik over dit plan en locatie, dus wachten het nog even af. Heb jij misschien suggesties wat handig is om in de tussentijd te doen, behalve duimen draaien? Ook al begrijp ik dat de werkdruk bij de vergunningverleners momenteel nijpend is; wij willen wel graag z.s.m. een oplossingsrichting en niet met een kluitje het riet in gestuurd worden. Inmiddels zijn we 2 jaar verder en zijn we weinig verder gekomen.

Met vriendelijke groet,

From: Mark Raat
Sent: Monday, November 12, 2018 3:49 PM
To: [REDACTED]
Subject: Re: Antwoord principeverzoek Simon Koopmanstraat 161 (Wervershoof)

Beste mnr. [REDACTED]

Ik ben benieuwd of u al een reactie van het college hebt gekregen op deze mail, en zo ja, wat daar in stond.

Vriendelijk groet,

Mark Raat

From: [REDACTED]
Sent: Wednesday, October 31, 2018 8:11 AM
To: [REDACTED]
Subject: Fw: Antwoord principeverzoek Simon Koopmanstraat 161 (Wervershoof)

Goedemorgen heer de Vries, beste Jan,

Mevrouw Van Langen heeft mij naar u verwezen m.b.t. een bouwplan aan de Simon Koopmanstraat 161 te Wervershoof (zie onderstaande mailwisseling), waarover ik en dhr. [REDACTED] (eigenaar) eerder uitleg hebben gegeven in een fractievergadering van de VVD d.d. 12 juni 2018. Dit in relatie tot de toen nieuwe beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor' en de wijze waarop (nieuw)bouwplannen aan de oude beleidsregels werden getoetst. Wij hebben toen uitgesproken dat wij bang zijn dat ook aan de nieuw beleidsregels onvoldoende serieus wordt getoetst. De afspraak die wij toen maakten was dat wij een principeverzoek zouden gaan indienen,

om te kijken welke mogelijkheden de nieuwe regels nu bieden. Een kopie van het principeverzoek en het antwoord hierop vindt u in de bijlage van deze e-mail.

Onze angst bleek niet geheel onterecht, waardoor ik mijn vraagtekens heb bij de toepassing van de nieuwe beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor'. Want waar in de oude regels inbreidingsplannen (= nieuwbouw op lege kavel) werden beschreven, zijn die klaarblijkelijk niet in de nieuwe beleidsregels opgenomen. Ik heb de indruk dat dit aanvankelijk ook niet duidelijk was op ambtelijk niveau, omdat ik hier expliciet navraag heb gedaan bij de afdeling Omgeving en Samenleving (zie bijlage). Nu dit niet het geval is, zou het betekenen dat geen beleid is opgesteld voor een inbreidingsplan als aan de Simon Koopmanstraat 161 en zal deze op een reguliere wijze getoetst moeten worden (stedebouw, Welstand, parkeren, milieu, etc.). Dat is helaas niet gebeurt en dat betreuren wij enorm.

Mijn vraag is wat de VVD in deze kwestie kan betekenen om te zorgen dat dergelijke initiatieven wel volledig en serieus worden beoordeeld en wij met de gemeente Medemblik in dit geval gezamenlijk op zoek kunnen gaan naar een juiste invulling van dit perceel? Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

From: [redacted]
Sent: Wednesday, October 31, 2018 7:39 AM
To: Andrea van Langen
Cc: [redacted]
Subject: Re: Antwoord principeverzoek Simon Koopmanstraat 161 (Wervershoof)

Goedemorgen Andrea,

Ik had dit begrepen uit de afwezigheid-assistent, dus we snappen helemaal dat de reactie even op zich heeft laten wachten; geen probleem. Ik ga contact opnemen met Jan de Vries en hoor het graag wat uit intern overleg blijkt. Het zou fijn zijn om hierover geïnformeerd te worden in een persoonlijk gesprek, zodat we kennis gemaakt hebben en de familie [redacted] uitleg kan geven over de situatie.

Nogmaals bedankt voor de genomen tijd en moeite en horen graag verder.

Met vriendelijke groet,

From: Andrea van Langen
Sent: Tuesday, October 30, 2018 11:58 PM
To: [redacted]
Subject: RE: Antwoord principeverzoek Simon Koopmanstraat 161 (Wervershoof)

Beste [redacted]
Vanwege mijn vakantie reageer ik nu pas.
Ik ga intern in overleg en kom hierop terug.
In de tussentijd adviseer ik je contact op te nemen met Jan de Vries van de VVD fractie.
Hartelijke groet,
Andrea van Langen.

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 23 oktober 2018 21:56

Aan: Andrea van Langen; Mark Raat; Tom Beerepoot

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Antwoord principeverzoek Simon Koopmanstraat 161 (Wervershoof)

Geachte mevrouw Van Langen, beste Andrea,

Vier weken geleden heb ik u geïnformeerd over het principeverzoek betreffende het bouwen van een woning aan de Simon Koopmanstraat 161 te Wervershoof. Zoals u heeft kunnen zien is het een zeer uitgebreid advies met voorgesteld plan, waar zeer zorgvuldig aan gewerkt is door een gerenommeerd bureau. Het verzoek was in feite gezamenlijk te gaan verkennen op welke wijze dit stuk perceel invulling kan krijgen d.m.v. het bouwen van een levensloopbestendige en duurzame woning voor de [REDACTED]

Negatief principestandpunt

Vandaag heb ik het antwoord met daarin een negatief principestandpunt mogen ontvangen, welke ik als bijlage aan deze e-mail heb gevoegd. Gezien de summiere inhoud van dit antwoord, hebben wij niet bepaald de indruk gekregen dat serieus naar het plan en de mogelijkheden van het perceel is gekeken. Dit betreuren wij enorm, vooral gezien we al ruim twee jaar in gesprek proberen te komen met de gemeente Medemblik en daartoe veel kosten zijn gemaakt.

Toetsingscriteria en beleidsregels

Het bouwplan aan de Simon Koopmanstraat 161 te Wervershoof betreft een zgn. 'inbreidingsplan'. Het was enkele maanden geleden niet duidelijk of voor dit plan ook de beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor' van toepassing waren, wat we al eens hebben aangehaald in ons vorige contact (zie onderstaande correspondentie). Ik heb dit daarom geverifieerd bij taakveld Omgeving & Samenleving, zodat we weten op welke manier het plan moet worden gemotiveerd. Het antwoord was dat ook inbreidingsplannen aan de beleidsregels zullen worden getoetst (zie bijgesloten e-mail d.d. 8 juni 2018 van dhr. Van Marle). Geen vreemde vraag overigens, want de beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor' lijken nogal slordig overgenomen te zijn uit (vervallen) beleid van de gemeente Tubbergen (zie [deze link](#)). In die regels worden inbreidingsplannen namelijk wel expliciet omschreven en uitgesloten.

Beoordeling plan

Het principestandpunt is gebaseerd op het feit dat het hier om een inbreidingsplan gaat en dat de regels voor woningbouwplannen 'tussendoor' toch niet van toepassing zijn op dit plan. Nu blijkt dat voor inbreidingsplannen geen beleid aanwezig is, zal het ingediende plan m.i. op een reguliere manier getoetst moet worden, zodat alsnog zorgvuldig beoordeeld kan worden of van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Dat wil zeggen dat vakspecialisten (milieu, parkeren, stedenbouw etc.) op het plan dienen te adviseren. Dit is niet gebeurt, waardoor de [REDACTED] de indruk heeft dat alle energie die zij in de plannen steken onvoldoende serieus worden genomen en in een vicieuze cirkel te zitten. Zij zijn hierdoor ten einde raad, waardoor ik namens hen een beroep op u en uw fractie wil doen.

Graag zouden wij met u in gesprek willen komen over dit onderwerp, zodat het plan wel uitgebreid getoetst zal worden of alsnog een samenwerking tot stand kan komen om een invulling voor dit perceel te vinden, bij voorkeur in de vorm van de bouw van een levensloopbestendige woning voor de [REDACTED]. Uiteraard zien wij uit naar uw reactie, in ieder geval bedankt voor de genomen tijd en moeite.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

From: [REDACTED]

Sent: Monday, October 1, 2018 12:44 PM

To: Andrea van Langen ; Mark Raat ; Tom Beerepoot

Cc: I

Subject: Fwd: Principeverzoek Simon Koopmanstraat 161 (Wervershoof)

Goedemiddag,

Enkele weken geleden hebben wij contact gehad omtrent de nieuwe beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor'. Over een braakliggende kavel in Wervershoof (Simon Koopmanstraat 161) hebben wij toen een korte toelichting kunnen geven tijdens een bijeenkomst van jullie partij. Op basis van deze regels hebben wij intussen een zeer uitgebreid principeverzoek uit laten werken door een stedenbouwkundig bureau, waarin rekening is gehouden met de ambities van de gemeente Medemblik.

Middels onderstaande e-mail hebben wij de gemeente gevraagd deze in behandeling te nemen. Om ons zeker te stellen dat het plan zorgvuldig wordt beoordeeld, hebben wij aangegeven jullie te informeren over de status van dit plan. Met deze reden doe ik u onderstaande e-mail met bijlage ter kennisgeving toekomen.

Met vriendelijke groet,

----- Forwarded message -----

From: I

Date: ma 1 okt. 2018 om 12:16

Subject: Principeverzoek Simon Koopmanstraat 161 (Wervershoof)

To: <info@medemblik.nl>

Cc: I

t.a.v. afdeling Omgeving & Samenleving

Geachte heer of mevrouw,

Via deze weg doe ik u een principeverzoek toekomen m.b.t. het bouwen van een woning aan de Simon Koopmanstraat 161 te Wervershoof. Graag verwijs ik u naar de inhoud van bijgesloten document en hoor het graag mochten er verdere vragen zijn.

In afwachting van uw reactie, verblijf ik.

Met vriendelijke groet,

From: [REDACTED]
Sent: Monday, March 26, 2018 2:49 PM
To: Andrea van Langen
Cc: [REDACTED]
Subject: Re: Beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor'

Geachte mevrouw Van Langen, beste Andrea,

Bedankt voor uw snelle reactie, dat waardeer ik enorm. Eerlijk gezegd was ik in de veronderstelling dat het wel de bedoeling was om deze nieuwe beleidsregels ook op inbreidingsplannen toe te kunnen passen, omdat de oude hier ook betrekking op hadden. Zoals u terecht stelt zou dit betekenen dat voor dit soort plannen geen concrete toetsingscriteria meer zijn. Als ik de bron bekijk van de definitie 'transformatie-/herstructureringslocatie', [een vervallen beleidsstuk van de gemeente Tubbergen](#), worden dit soort plannen wel expliciet uitgesloten. Ik hoop niet dat dit bedoeling is geweest bij het opstellen van de nieuwe beleidsregels?

Uiteraard maken ik en de eigenaren graag van de gelegenheid gebruik u en uw collega's uitleg te geven over het betreffende bouwplan en eens verder te praten over dit soort ontwikkelingen in het algemeen.

Mocht Mark Raat mij willen uitnodigen, zou u hem willen vragen dan ook de eigenaren [REDACTED] aan te laten haken via [REDACTED]. Het is uiteraard geen probleem dat we door de recente raadverkiezingen even moeten afwachten en zie de uitnodiging graag t.z.t. verschijnen. Nogmaals hartelijk dank voor uw inzet en wellicht tot snel.

Met vriendelijke groet,

Op 26 maart 2018 om 09:58 schreef Andrea van Langen <a.vanlangen@rswp.eu>:

Geachte heer [REDACTED]

Dank voor uw mail. Het feit dat ik zo kritisch ben heeft juist te maken met deze subjectiviteit. Wie bepaalt wat een verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit? Ik deel uw mening niet helemaal dat de nieuwe regels een verbetering zijn. Sommige punten wel, die zijn goed meetbaar. Maar er is bijv. een eis dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundige verbetering. Maar wat is dat? Ook dat is subjectief. En het moet een herstructureringslocatie of transformatie (ruimte voor ruimte) zijn. Dus helemaal geen kans meer voor vrije kavels?

Wellicht helpt het dat de raad is meegegaan in mijn voorstel om er geen eisen maar criteria van te maken. Dus biedt nog ruimte. Echter: de ambtenaren gaan over de uitvoering, dus de tijd zal het leren.

Ik ben natuurlijk wel nieuwsgierig en het lijkt me een goed idee dat u uw plan eens toelicht in de fractie van de VVD. Dan zijn ook mijn collega's op de hoogte.

Vanwege de coalitievorming zijn er momenteel even geen vergaderingen. Mark Raat zal u een uitnodiging sturen voor de eerstvolgende. Is dat akkoord wat u betreft?

Hartelijke groet,

Andrea van Langen,

Van:

Verzonden: zondag 25 maart 2018 20:48

Aan:

CC:

Onderwerp: Beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor'

Geachte mevrouw Van Langen-Visbeek, beste Andrea,

Vol belangstelling heb ik de laatste ontwikkelingen en raadsvergaderingen gevolgd die betrekking hebben op het intrekken van de 'beleidsregels voor inbreiding- en herstructureringslocaties' d.d. 8 mei 2014 en het vaststellen van 'beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor''. Mijn interesse voor deze ontwikkeling is er niet zomaar, maar juist omdat ik al enige tijd betrokken ben bij een inbreidingslocatie in de kern van Wervershoof. We hebben het over een kavel van ruim 630m², gelegen aan doorgaand vaarwater in de traditionele lintbebouwing aan de Simon Koopmanstraat tussen nummer 159 en 163.

De eigenaren van het perceel zijn van middelbare leeftijd en momenteel woonachtig in een bedrijfswoning nabij hun eigen onderneming in min of meer het buitengebied. Nu alle kinderen bijna het huis uit zijn en zij eind 2016 deze fraaie kavel in de kern van Wervershoof hebben aangekocht, zien zij zichzelf op deze locatie graag oud worden in een kleinere (duurzame) woning voor een klein huishouden. Vanaf dat moment begint ons onderzoek naar de mogelijkheid om hier een woning te realiseren. De toen geldende beleidsregels waren hierin duidelijk; een invulling op dit perceel is uitsluitend mogelijk indien sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Om te beoordelen of hiervan sprake is dient de gemeente een deskundige in te schakelen, zo omschrijven de beleidsregels. Na het eerste telefonisch contact met de afdeling Omgeving & Samenleving kwam naar voren dat de gemeente Medemblik weigert medewerking te verlenen aan een bouwplan op deze locatie, zonder überhaupt naar een ontwerp te hebben gekeken. Verder in overleg gaan zou kansloos zijn, met als reden dat al meerdere principeverzoeken zijn ingediend die allemaal negatief zijn beantwoord. Toch heb ik besloten een principeverzoek in te dienen, waarop 8 dagen later de schriftelijke bevestiging van het negatief standpunt volgde.

Objectieve beoordeling

Met een Wob-verzoek ben ik achter een aantal opmerkelijke zaken gekomen, namelijk dat bij de behandeling van dergelijke aanvragen van objectiviteit geen sprake is. Uit de overlegde stukken komt namelijk naar voren dat slechts twee verschillende principeverzoeken voor dit perceel zijn ingediend, waarvan één door ons. Het antwoord op ons verzoek blijkt verbazingwekkend genoeg een directe kopie te zijn van het antwoord op het eerste principeverzoek van iemand anders met een geheel ander plan. In tegenstelling tot wat de beleidsregels omschrijven is ook geen deskundige ingeschakeld, maar ambtshalve bepaald of er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Vreemd genoeg is bij principeverzoeken op andere locaties wél een deskundige ingeschakeld, waardoor sprake is van willekeur.

Aanvraag omgevingsvergunning

Omdat verder overleg niet mogelijk was en een principeverzoek niet open staat voor bezwaar en/of beroep, is besloten een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen in de hoop hiermee alsnog een overleg van de grond te krijgen. Pas op dit moment werd een deskundige ingeschakeld. In het advies is te lezen dat de deskundige over de negatieve houding van de gemeente is ingelicht en daarmee over voorkennis beschikte, waarmee het advies gestuurd lijkt te zijn.

Geheel tegen onze verwachting in volgde een conceptbesluit tot weigering omgevingsvergunning, waarop wij een uitgebreid uitleg met stedenbouwkundige contra-expertise als zienswijze hebben ingediend. Na totaal 26 weken radiostilte hebben wij daarop het definitieve besluit tot weigering omgevingsvergunning ontvangen. Frustrerend genoeg heeft het ontbreken van serieus overleg nu tot een beroepsprocedure geleidt, welke zeer waarschijnlijk alleen maar verliezers zal kennen omdat procedures niet juist zijn doorlopen.

U begrijpt dat zodra het college de nieuwe beleidsregels op eenzelfde subjectieve wijze zal gaan toepassen, u zeer zeker niet hoeft te vrezen dat het gestelde bouwcontingent van 75 woningen binnen 8 jaar wordt behaald. Uit navraag blijkt namelijk dat sinds 8 mei 2014 slechts drie (!) inbreiding- of herstructureringslocaties binnen de gemeente Medemblik zijn beoordeeld aan de beleidsregels. Eén daarvan is deze inbreidingslocatie, de andere zijn twee herstructureringslocaties.

Hoe nu verder?

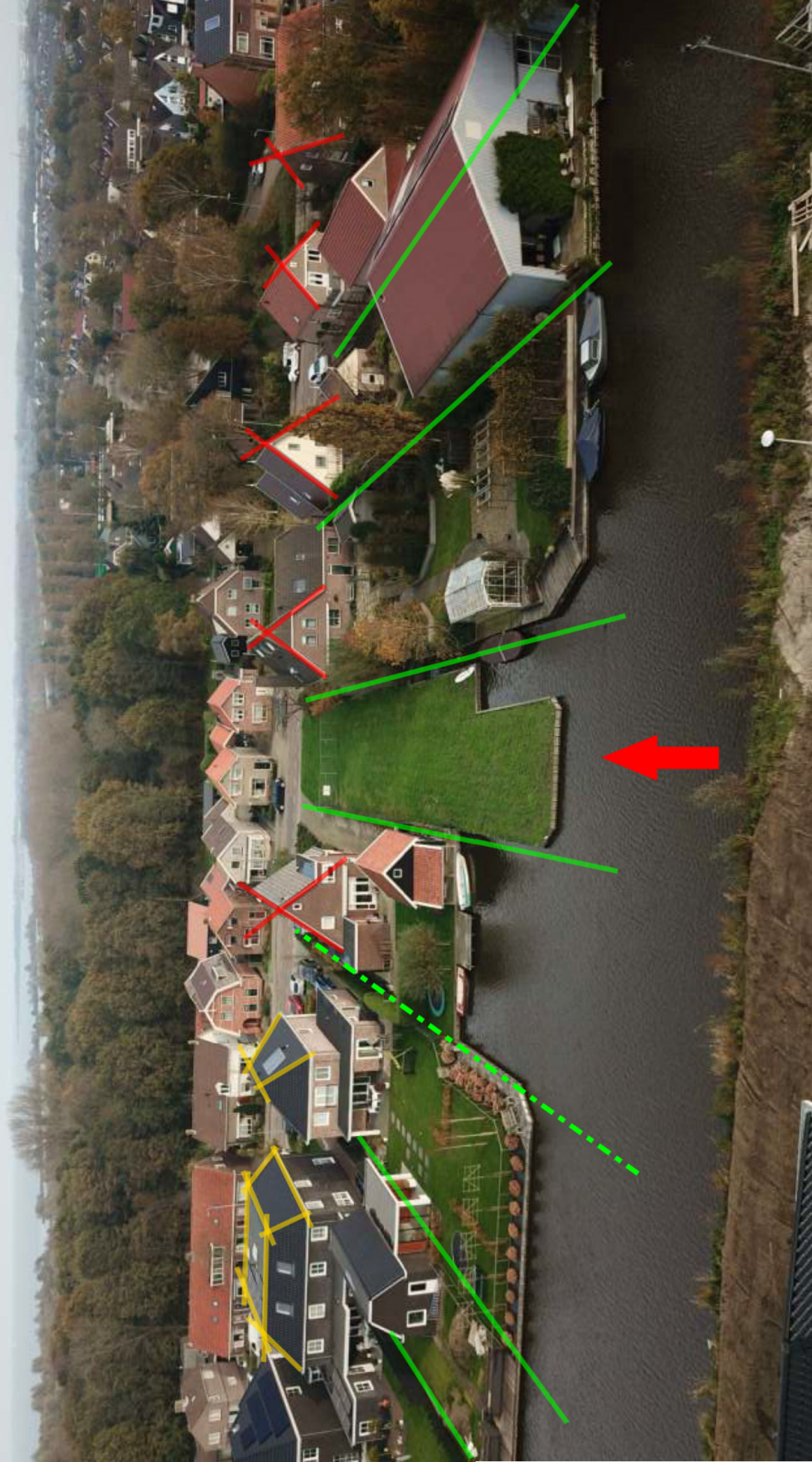
Nu de oude beleidsregels zijn ingetrokken en de nieuwe beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor' hiervoor in de plaats zijn gekomen, zou het een uitgelezen kans zijn om nu eindelijk met elkaar in gesprek te gaan en het vorige traject te laten voor wat het is. Immers bieden deze nieuwe beleidsregels ruimere mogelijkheden en leent de betreffende locatie zich uitstekend als 'pilot project'. Met de bouw van de achtergelegen Westrand is iedere doorkijk over landerijen weggenomen en vraagt dit perceel om een veel betere invulling dan nu het geval is. Onnodig braak laten liggen zal mijns inziens alles behalve een stedenbouwkundige verbetering zijn.

Omdat u tijdens de raadsvergaderingen heel kritisch over dit onderwerp bent zouden wij graag eens met u in gesprek willen treden en u eventueel nauw betrekken bij de wijze waarop de nieuwe beleidsregels worden toegepast. Is dit mogelijk en zou u hierover contact met mij op kunnen nemen? Om u alvast een indruk te geven ben ik zo vrij geweest om in de bijlage een luchtfoto van het betreffende perceel en omgeving toe te voegen. Graag geven ik en de eigenaren persoonlijk een toelichting op het bouwplan aan u en/of de raad. Ik zie met belangstelling uit naar uw reactie, alvast hartelijk dank voor de genomen tijd en moeite.

Met vriendelijke groet,



CC; dhr. M. (Mark) Raat, fractievoorzitter VVD











Van: [redacted]
Datum: vrijdag 8 juni 2018 14:55
Aan: "Marcel van Marle" <marcel.vanmarle@medemblik.nl>
Onderwerp: Re: Vraag m.b.t. beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor'

Hallo Marcel,

Duidelijk, zo dacht ik het ook begrepen te hebben in ons gesprek. De definitie van een inbreidingsplan is in het beleid voor woningbouwplannen 'tussendoor' namelijk niet opgenomen, alleen een de definitie transformatie en - herstructureringslocatie met een verwijzing naar een beleidsnotitie van de gemeente Tubbergen. In deze beleidsnotitie staat een inbreidingsplan namelijk weer wél gedefinieerd.

Helder en bedankt, fijn weekend.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Verzonden vanaf mijn Huawei mobiele telefoon

----- Oorspronkelijk bericht -----

Onderwerp: RE: Vraag m.b.t. beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor'
Van: Marcel van Marle
Aan: [redacted]
Cc:

Hoi [redacted]

Inbreidingsplannen worden getoetst aan de beleidsregels tussendoor.

Maar deze beoordeling is samenhang met het bestemmingsplan, welstandsnota en woonvisie.

Als voorbeeld noem ik een bestemmingsplan waar een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen voor 5 woningen (Inbreidingsplan).

De woonvisie en het woningbouwbeleid "tussendoor" geven vervolgens richting aan doelgroep, woningtype, gasloos bouwen ectr. ectr.

Met vriendelijke groet,

Marcel van Marle

Telefoonnummer: 0229- 856000

E-mail: marcel.vanmarle@medemblik.nl



Wij werken op afspraak. Maak een afspraak via <https://afspraak.medemblik.nl/internetafspraken>

Of bezoek ons op:

Website: www.medemblik.nl

Twitter: [@GemMedemblik](https://twitter.com/GemMedemblik)

Facebook: www.facebook.com/gemeentemedemblik

Correspondentie: Postbus 45, 1687 ZG Wognum

Bezoek: Dick Ketlaan 21, 1687 CD Wognum

Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 7 juni 2018 7:50

Aan: Marcel van Marle

Onderwerp: Vraag m.b.t. beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor'

Goedemorgen Marcel,

Een korte vraag m.b.t. de beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor', waar ik je eerder over mailde en we over hebben gesproken.

Is het nu zo dat inbreidingsplannen hier ook aan getoetst worden? Zo nee, waar moeten die dan wel aan voldoen? Misschien ben ik bij jou verkeerd, maar zou je deze vraag kunnen voorleggen bij de persoon die de vraag kan beantwoorden en toelichten.

Ik hoor het graag, alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

BIJLAGE IV



Uw kenmerk
Uw brief van
Zaaknummer Z-18-038358
Documentnummer DOC-18-103648
Bijlage(n)
Doorkiesnummer (0229) 85 60 00
Verzonden 19 OKT 2018

Behandelend ambtenaar Jeannette Dekker
Onderwerp antwoord principeverzoek

Geachte heer

Op 1 oktober 2018 heeft u een principeverzoek bij ons ingediend. Het gaat over het bouwen van een woning aan de Simon Koopmanstraat 161 in Wervershoof. Wij hebben hierover een standpunt ingenomen. In deze brief leest u onze reactie.

Ons standpunt
Wij zijn niet bereid om medewerking te verlenen aan uw principeverzoek. Hierna leest u onze redenen.

Uw verzoek planologisch getoetst
Het realiseren van een woning op het perceel is in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan "Dorpskernen III". Het perceel heeft de bestemming "Wonen" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4". Het bestemmingsplan staat slechts het bestaande aantal woningen toe. Ter plaatse is geen bouwvlak aanwezig. Daarom is het bouwen van een woning niet mogelijk.

Beleidsregels voor woningbouwplannen 'tussendoor'
De gemeenteraad heeft op 22 februari 2018 beleidsregels voor woningbouwplannen "tussendoor" vastgesteld. Deze beleidsregels maken het mogelijk gebouwen die van oorsprong een andere functie hebben te transformeren naar wonen. In uw voorstel gaat het niet om een transformatie- of herstructureringslocatie. Er is dan sprake van bestaande, aanwezige bebouwing, die niet langer volgens de bestemming wordt gebruikt. De geplande woning komt op onbebouwd gebied zonder bouwvlak. In tegenstelling tot de oude beleidsregels is het begrip "inbreilocatie" komen te vervallen.

Voorbehoud
Ik wijs u erop dat deze brief moet worden opgevat als een principiestandpunt. Het instellen van bezwaar en beroep is op dit moment niet mogelijk.

Vragen
Heeft u nog vragen? Neem dan gerust contact met mij op. Ik ben bereikbaar via het telefoonnummer (0229) 85 60 00 van maandag t/m donderdag van 9.00-17.00 uur en op vrijdag van 9.00-14.00 uur.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Medemblik,

de heer M. van Marle
seniormedewerker Omgevingszaken
afdeling Omgevingszaken

SIMON KOOPMANSTRAAT 161

principe verzoek

INHOUD

7	inleiding
9	situatie en ligging
23	ambities & beleidsregels
29	verkenningstudie
67	conclusie & verzoek

INLEIDING

Voor u ligt het stedenbouwkundig advies ten behoeve van een nieuw te bouwen woning aan de Simon Koopmansstraat 161 te Wervershoof. Het realiseren van deze woning is de wens van de familie Steur, eigenaar van de betreffende kavel. De heer en mevrouw Steur zouden op deze locatie graag oud willen worden in een bescheiden woning, waarbij zij willen genieten van de aangename locatie aan het karakteristieke dorpslint en van het plezier dat het achterliggende vaarwater biedt.

In het verband met het ontbreken van een bouwvlak, ondanks de bestemming 'Wonen' op deze kavel, is onder andere een stedenbouwkundige onderbouwing nodig om alsnog een bouwvlak toe te kennen aan deze bouwkvak door de Gemeente Medemblik.

Wij hebben met veel plezier aan dit advies gewerkt, waarbij we kritisch de wensen van de opdrachtgever hebben overwogen, aandachtig de omliggende situatie hebben geanalyseerd en de aandachtspunten, welke voortkomen uit het vigerende bestemmingsplan, hebben onderzocht.

1

SITUATIE



luchtfoto van de kavel

SITUATIE EN LIGGING

De betreffende kavel ligt aan de Simon Koopmanstraat welke één van de hoofdaders vormt van de dorpskern van Wervershoof. Een karakteristieke straat welke begint aan het Raadhuisplein aan de zuidzijde en eindigt aan de grens met Onderdijk aan de noorzijde. Met een loopafstand van minder dan 15 minuten is het winkelcentrum de 'Molenhoek' en haar voorzieningen eenvoudig te bereiken vanaf de kavel.

Gelegen tussen nummer 159 en 163, ligt een lege kavel welke we voor deze rapportage voor het gemak (en in verband met de logica van de sequentie van adres nummering) nummer 161 noemen. De kavel betreft een langwerpig stuk grond welke aan de enerzijde grenst aan de het trottoir van de Simon Koopmanstraat en anderzijds aan openbaar vaarwater.



1997



2009



2017

GESCHIEDENIS KAVEL

De betreffende kavel ligt aan de Simon Koopmanstraat welke één van de hoofdaders vormt van het dorpskern van Wervershoof. Een karakteristieke straat welke begint aan het Raadhuisplein aan de zuidzijde en eindigt aan de grens met Onderdijk aan de noorzijde. Met een loopafstand van minder dan 15 minuten is het winkelcentrum de 'Molenhoek' en haar voorzieningen eenvoudig te bereiken vanaf de kavel.

Gelegen tussen nummer 159 en 163, ligt een lege kavel welke we voor deze rapportage voor het gemak (en in verband met de logica van de sequentie van adres nummering) nummer 161 noemen. De kavel betreft een langwerpig stuk grond welke aan de enerzijde grenst aan de het trottoir van de Simon Koopmanstraat en anderzijds aan openbaar vaarwater.

Tot medio eind jaren '60 is deel van het betreffende deel van de lintbebouwing aan de Simon Koopmanstraat bebouwd. Er was toen sprake van een diversiteit van zeven arbeiderswoningen, café 'de Zoete Inval', garage en taxibedrijf Jaap Kaijer en loonbedrijf Niek Kuin Vrijwel al deze oude panden raakten in verval en zijn opeenvolgend gesloopt, waarna de percelen grotendeels dienst deden als groenstrook. Slechts een klein aantal woningen zijn vervolgens indertijd herbouwd, zo ook de naastgelegen woningen met nummer 159 en 163. Deze laatste woning is uiteindelijk gesloopt en op de exact zelfde locatie is een nieuwe woning verzezen die nagenoeg de zelfde karakteristiek en afmetingen volgde als die van de oude woning (zie afbeeldingen op pagina 12) en zo onderdeel bleef van de karakteristiek van de dorpslint.

Recent is deze groenstrook met agrarische bestemming onderdeel geworden van een projectplan van zeven woningen ten noorden van nummer 163. Forse, statige woningen (in contrast met de oorspronkelijke karakteristiek van de Simon Koopmanstraat) herrezen in de periode van 2012 tot 2015, zodat in de lintbebouwing weer een zekere continuïteit ontstond. Het volledige projectgebied werd bestemd voor Wonen, zo ook het perceel ten oosten van nummer 163. Deze werd echter, mede door de toenmalige crisis, niet in de eerste planvorming mee genomen. Het projectplan van de zeven woningen werd afgerond en het perceel met nummer 161 is verkocht aan de huidige eigenaar.

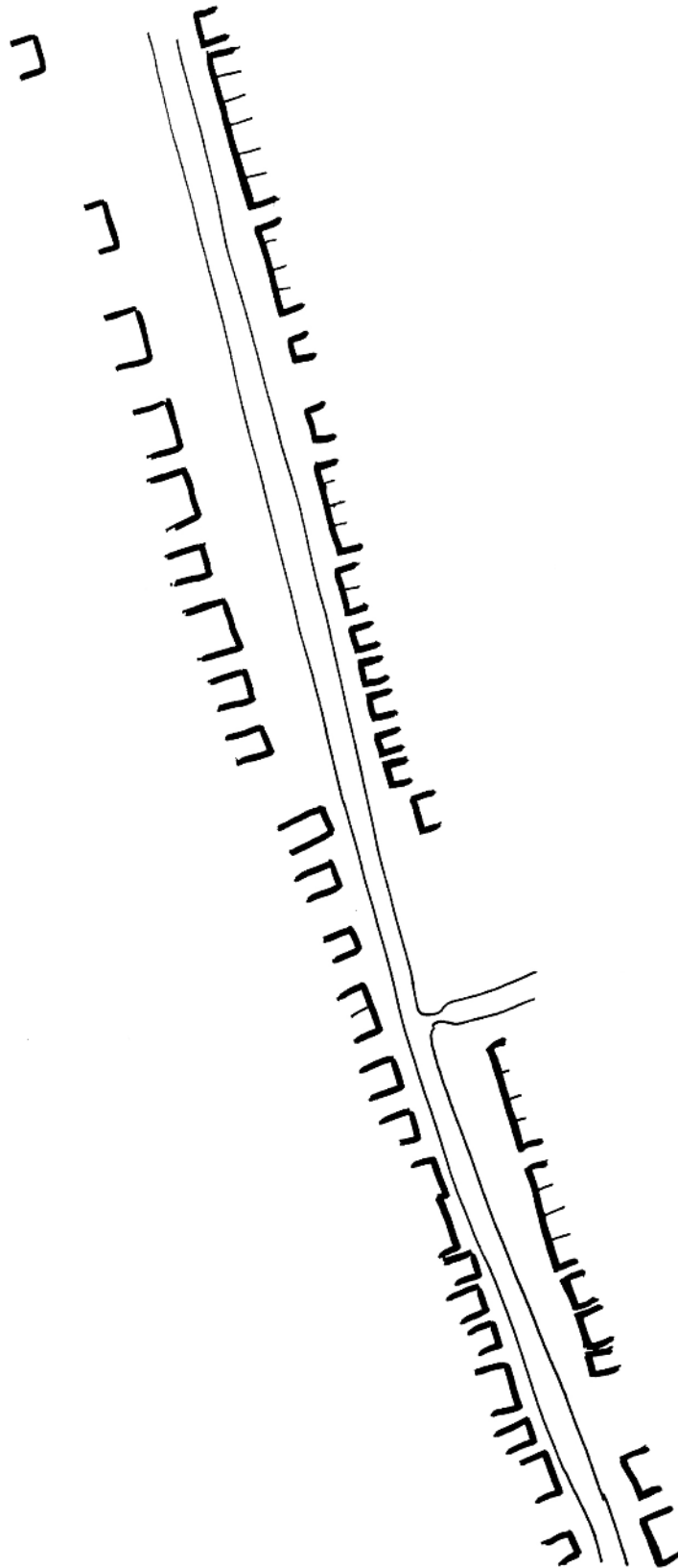


AANDACHTSPUNTEN

BESTEMMINGSPLAN

Het perceel is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Dorpskernen III', vastgesteld d.d. 24 april 2018 en bestemd voor 'Wonen'. Een hoofdgebouw, zoals een woning, dient binnen een bouwvlak te zijn gelegen. Wat opvalt is dat op betreffende perceel momenteel geen bouwvlak is toegekend, omdat hier al langere tijd geen woning (meer) aanwezig is. Om een bouwvlak toe te kennen zal afgeweken moeten worden van het huidige bestemmingsplan, door rekening te houden met de daarvoor opgesteld beleidsregels.

Indien een bouwvlak aanwezig is, zal een woning in beginsel op een zijdelingse afstand van 3 meter van de perceelgrens gelegen dienen te zijn. Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van deze regel. Van deze afwijkingsbevoegdheid is (in dit lint) reeds gebruik gemaakt en behoort ook in dit geval zeer waarschijnlijk ook tot de mogelijkheden. Deze kleinere afstand is binnen dit gevarieerde lint namelijk eerder regel dan uitzondering.



STEDEBOUWKUNDIGE ANALYSE

Bij eerste benadering, gezien van uit de plankaart, is er een discrepantie op te merken binnen de karakteristiek van de westzijde van de Simon Koopmansstraat. Waar in het zuidelijke gedeelte een speelsheid is af te lezen in termen van bouwblok afmetingen, de afstanden tussen deze bouwblokken onderling en de afstanden tot de straat, is er in het noordelijke gedeelte een consistentie te vinden in deze aspecten.

In het zuidelijke gedeelte aan de westzijde van de Simon Koopmanstraat zijn variërende woning afmetingen af te lezen, welke vooral variëren in breedte en onderlinge afstand. Een willekeur die kenmerkend is voor de gehele identiteit van deze straat. De positionering en afmetingen van de bouwblokken welke gesitueerd zijn in het noordelijke gedeelte aan de westzijde van de straat hebben echter geen willekeur en zijn ogen daarom op eerste blik, vanuit de plankaart gezien, sober en eentonig.



afb. 16.1



afb. 16.2



afb. 16.3

STEDEBOUWKUNDIGE ANALYSE

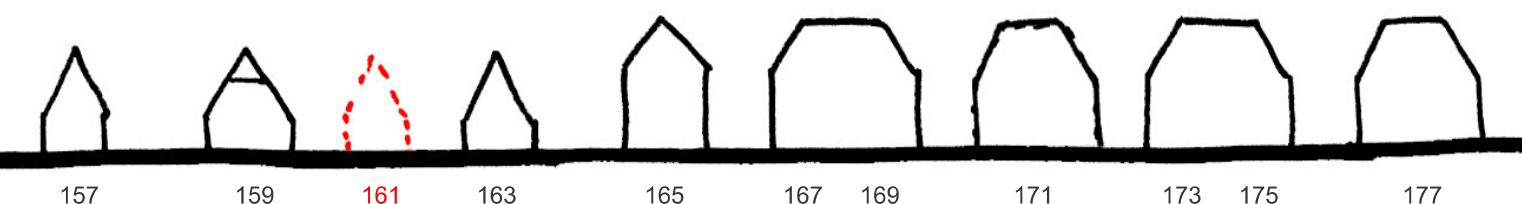
Alhoewel er vaak geoordeeld wordt vanuit de plankaarten en luchtfoto's van dergelijke situaties is het daarentegen veel deugdelijker om deze situatie ook te bekijken vanuit het oogpunt van de voorbijganger. Vanuit dit perspectief komen bovendien ook andere aspecten aan het licht welke niet geheel onbelangrijk zijn.

Zo is op deze manier het verschil tussen de speelse woonblokken aan de zuidzijde (nr. 137 - nr. 163) en de monotome woonblokken aan de noordzijde (nr. 165 - nr. 177) zeer goed zichtbaar. Dit is merkbaar in onder andere de consistente goothoogten die deze laatste woonblokken hanteren waar de goothoogten in de rest van de straat zeer variërend zijn.

Bovendien is, vanuit dit oogpunt, ook op te merken dat de betreffende kavel (nr. 161) deel uitmaakt van het zuidelijke gedeelte en deelneemt aan de speelsheid van de straat.

Ook de afstanden tussen de woningen verschillen tussen de twee gedeelten. In sommige gevallen staan de woningen zeer dicht op elkaar (zie afb. 16.3), wat enerzijds nadelig is maar anderzijds ook de karakteristiek van het traditionele lint van de Simon Koopmanstraat benadrukken.

Daarnaast is op afb. 17.3 ook goed te zien dat de afstand van de woningen in het noordelijke gedeelte tot de straat zeer groot is ten opzichte van de rest van de straat. Tevens zijn er, in contrast met de rest van de gehele Simon Koopmanstraat, haakse parkeerplaatsen aanwezig terwijl de voorperken van de andere woningen variërend zijn, geheel in lijn met de identiteit van deze straat.



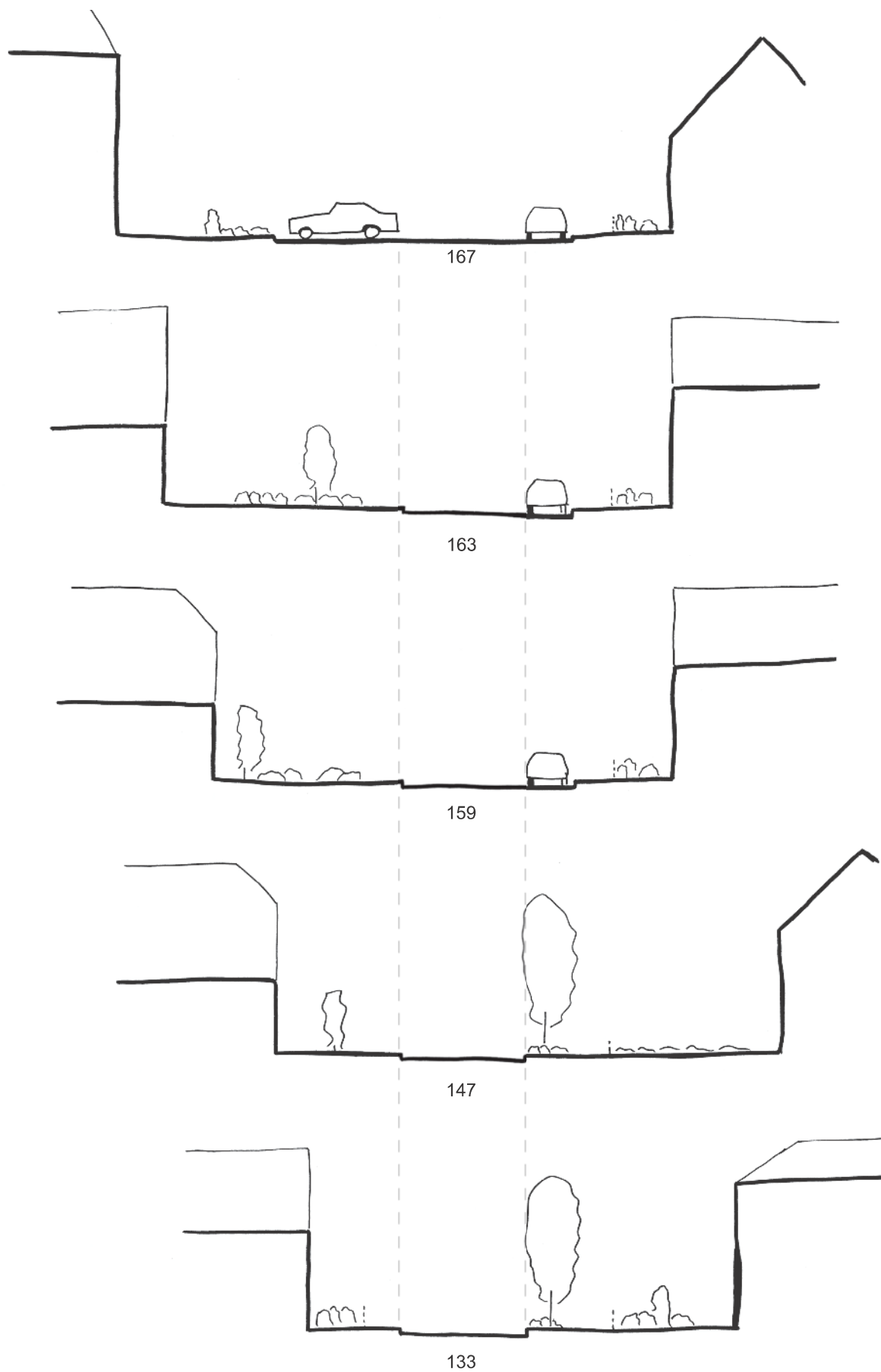
afb. 17.1



afb. 17.2



afb. 17.3



STEDEBOUWKUNDIGE ANALYSE

Door op verschillende dwarsdoorsneden te maken over de Simon Koopmanstraat op verschillende locaties krijgt men een beter inzicht betreffende de identiteit en karakter van de straat. Tevens bevestigt dit de bleving van de variërende goothoogten en impact deze hebben op de straatprofilering.

Waar het straatprofiel in het zuidelijke gedeelte (bijvoorbeeld bij nr. 133) smal van karakter is, is dit profiel in het noordelijke gedeelte zeer breed. Alhoewel deze verbreding vrij gradueel verloopt naarmate men zich in noordelijke richting verplaatst, wordt de karakter van de straat wel abrupt anders (nr. 167) door een ander soort profilering. Bij dit laatste straatprofiel zijn, net zoals geconstateerd is bij afb. 17.3, haakse parkeerplaatsen geïntroduceerd welke niet elders voorkomen op de Simon Koopmanstraat. Naast dat dit een exceptie is aan dit dorpslint doet deze ook afbreuk aan de identiteit van de straat.

2

AMBITIES & BELEIDSREGELS

AMBITIES & WENSEN

OPDRACHTGEVER

De familie Steur heeft als wens op de Simon Koopmansstraat 161 een ingetogen woning te bouwen welke is voorbereid op de behoefte die samenkomen met het ouder worden. Een levensloopbestendige plek welke centraler gelegen is ten opzichte van hun huidige woning in Zwaagdijk en een plezierig en veilig thuis bied voor hun oude dag.

De opdrachtgever zou graag op de betreffende locatie een woning willen optuigen met de standaard programma onderdelen zoals een woonkamer, eetkamer/keuken, hoofdslaapkamer, badkamer, 1 of 2 gastslaapkamers en eventueel een garage indien mogelijk. Een eenvoudige woning met een plezierige, en vooral functionele, ruimtelijkheid.

Daarnaast ambieert de opdrachtgever een flexibele woning waarbij eenvoudig de begane grond is te transformeren tot een volledige woning wanneer dit in de toekomst nodig zal zijn. Tevens is een duurzame woning zeer gewenst. Een gasloze woning voorzien van zonnepanelen en een warmtepomp.

BELEIDSREGELS

Op 22 februari 2018 zijn nieuwe beleidsregels voor woningbouwplannen “tussendoor” vastgesteld. Met deze beleidsregels zijn de beleidsregels voor inbreidings- en herstructureringslocaties komen te vervallen en is de gemeente in staat woningbouwplannen binnen het bestaand stedelijk gebied (BSG) zo objectief mogelijk te beoordelen.

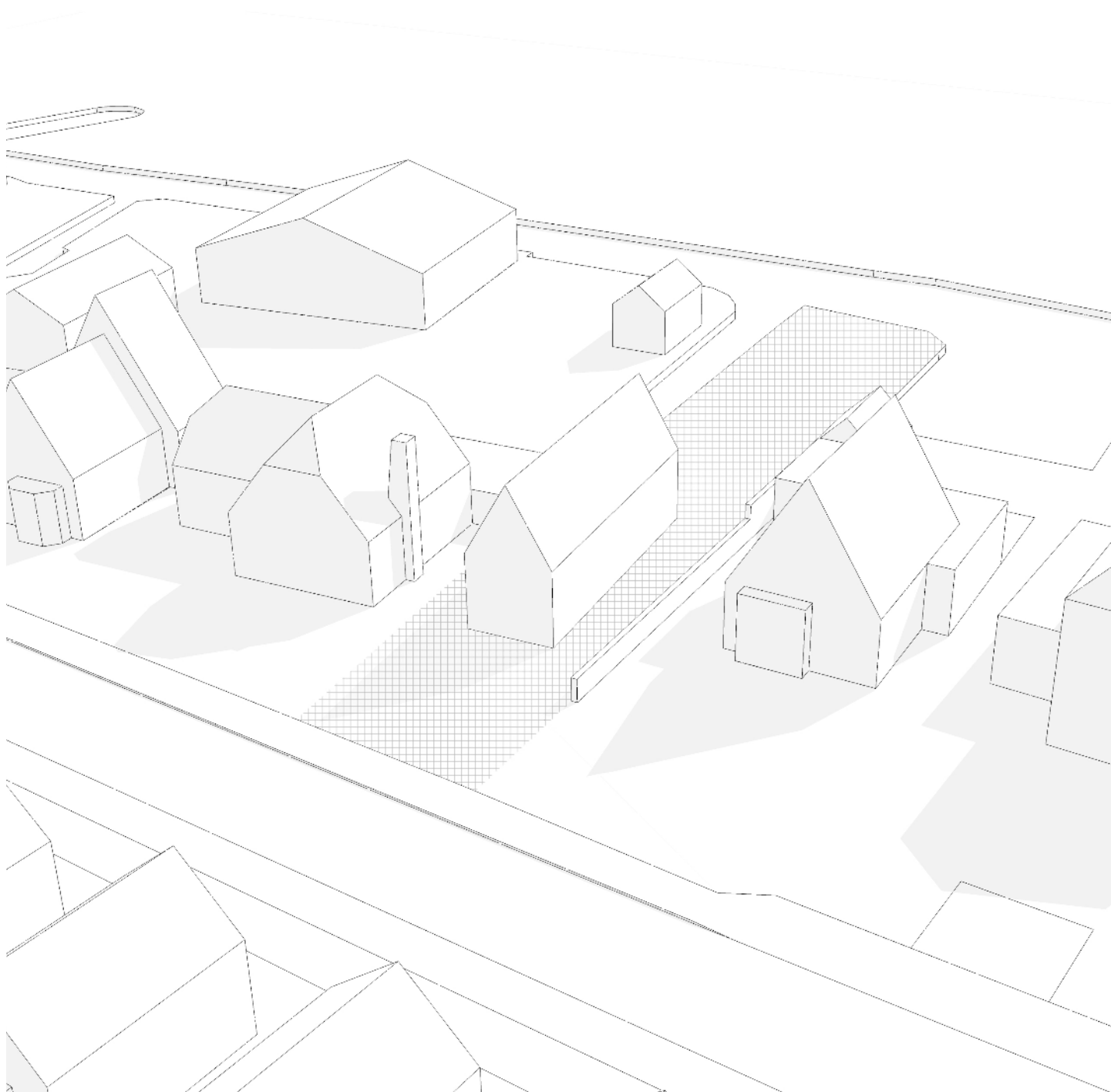
De toetsingscriteria die in deze beleidsregels zijn opgenomen gelden voor alle woningbouwplannen, dus ook de Simon Koopmanstraat 161. Deze zijn als volgt:

- 1 Het plan past binnen de kwantitatieve behoefte (thans 75 woningen, waarvan 50 woningen in de vier hoofdkernen en 25 woningen in de overige kernen).
- 2 Plan is geschikt voor kleine huishoudens
- 3 Locatie ligt binnen BSG, of past in de ruimte voor ruimteregeling.
- 4 Plan is een stedenbouwkundige verbetering
- 5 Woning is levensloopbestendig (LLB)
- 6 Woning is gasloos (geld niet voor monumenten)

Alleen indien aan bovenstaande criteria wordt voldaan kan aan het plan medewerking worden verleend. Of dit het geval is blijkt uit de conclusie van dit principeverzoek, waarin dit puntsgewijs zal worden gemotiveerd.

3

VERKENNINGS STUDIE



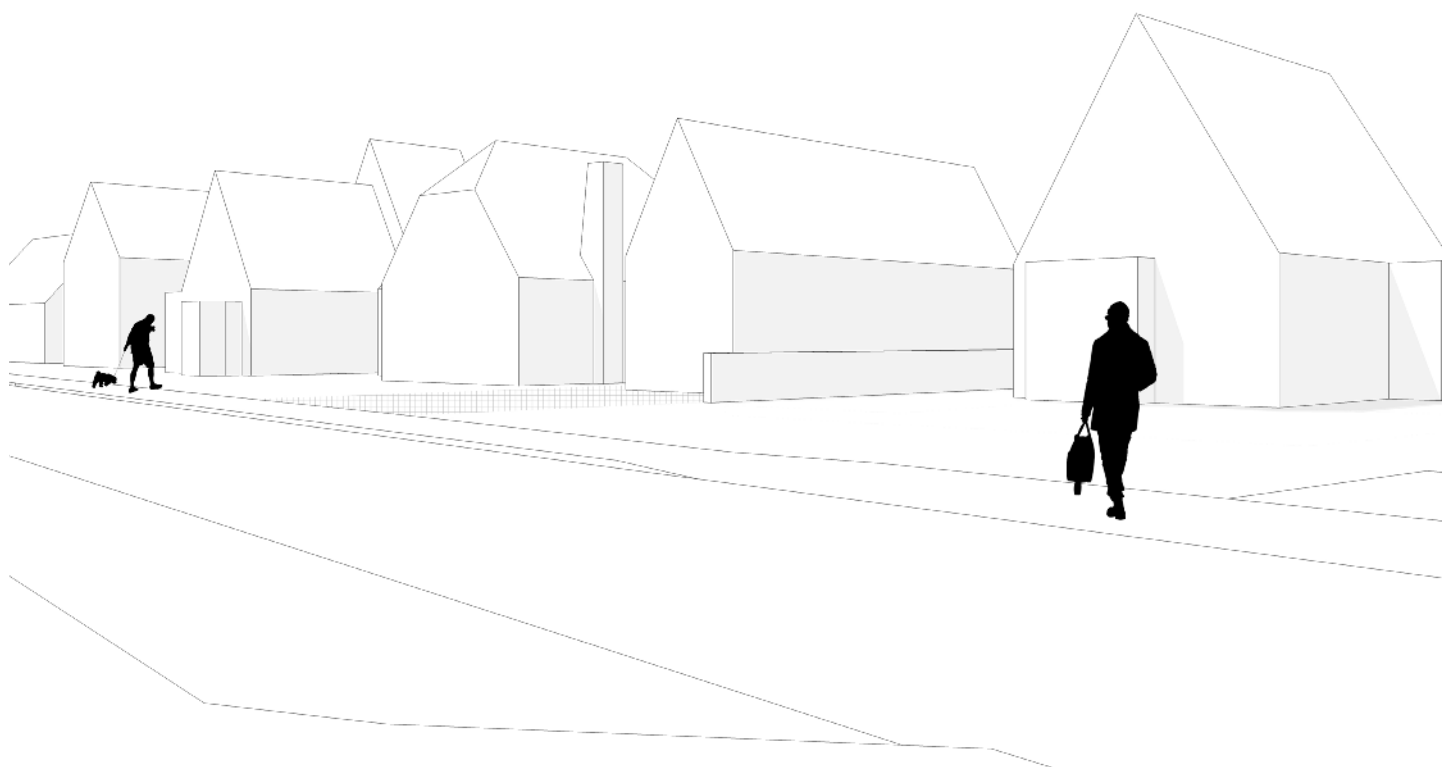
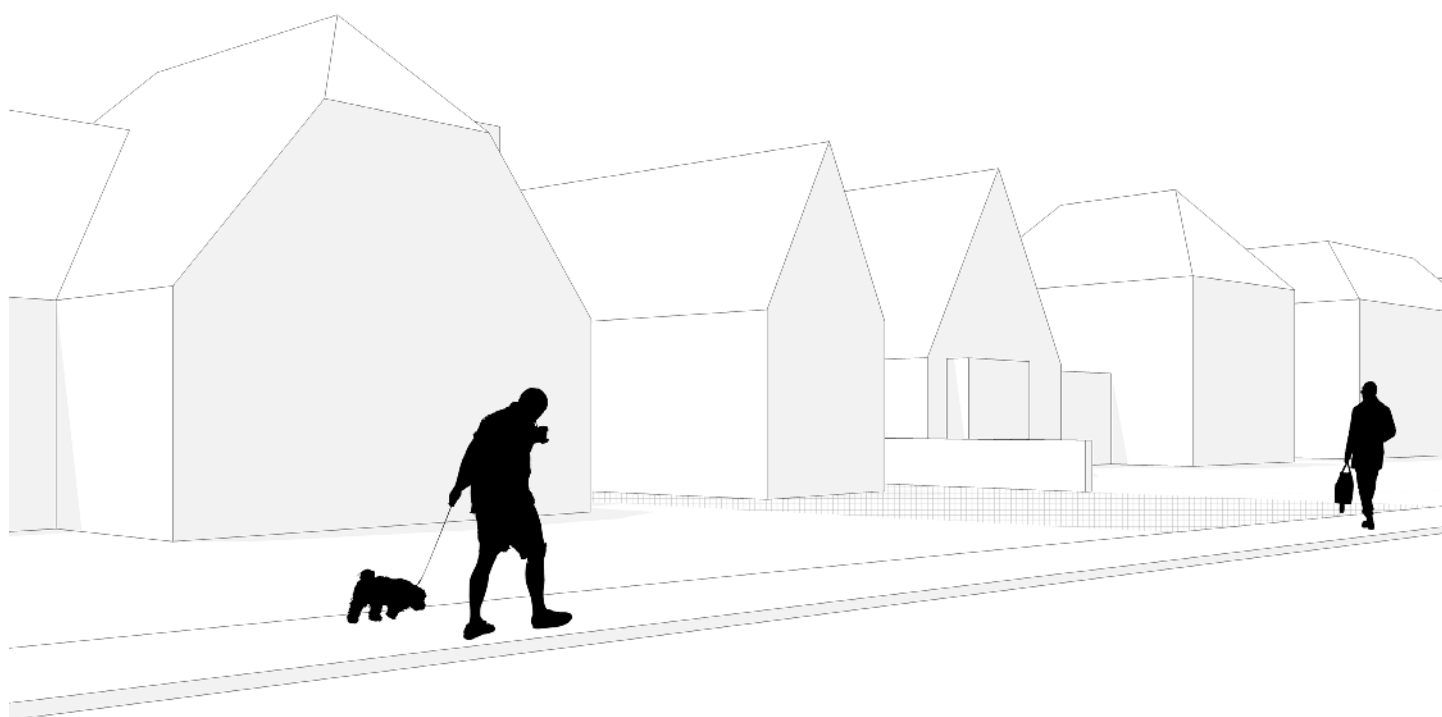
VERKENNINGSTUDIE

Door een zelfde karakteristieke vorm over te nemen van de naast- en nabij gelegen woningen, zal een woning met een zadelkap vorm optimaal passen in, en recht doen aan haar locatie in, de karakteristieke dorpslint.

Ook het hanteren van de zelfde afstand ten opzichte van de Simon Koopmanstraat (de rooilijn) zou behoren tot één van de uitgangspunten. Hierdoor wordt het dorpslint niet alleen hersteld maar zal dit ook voor een rustig en anoloog beeld zorgen.

Naast dat de potentiële woning op deze manier mee doet aan het karakter van de straat, versterkt deze ook de identiteit van de traditionele dorpslint waar de Simon Koopmanstraat bekend om staat.

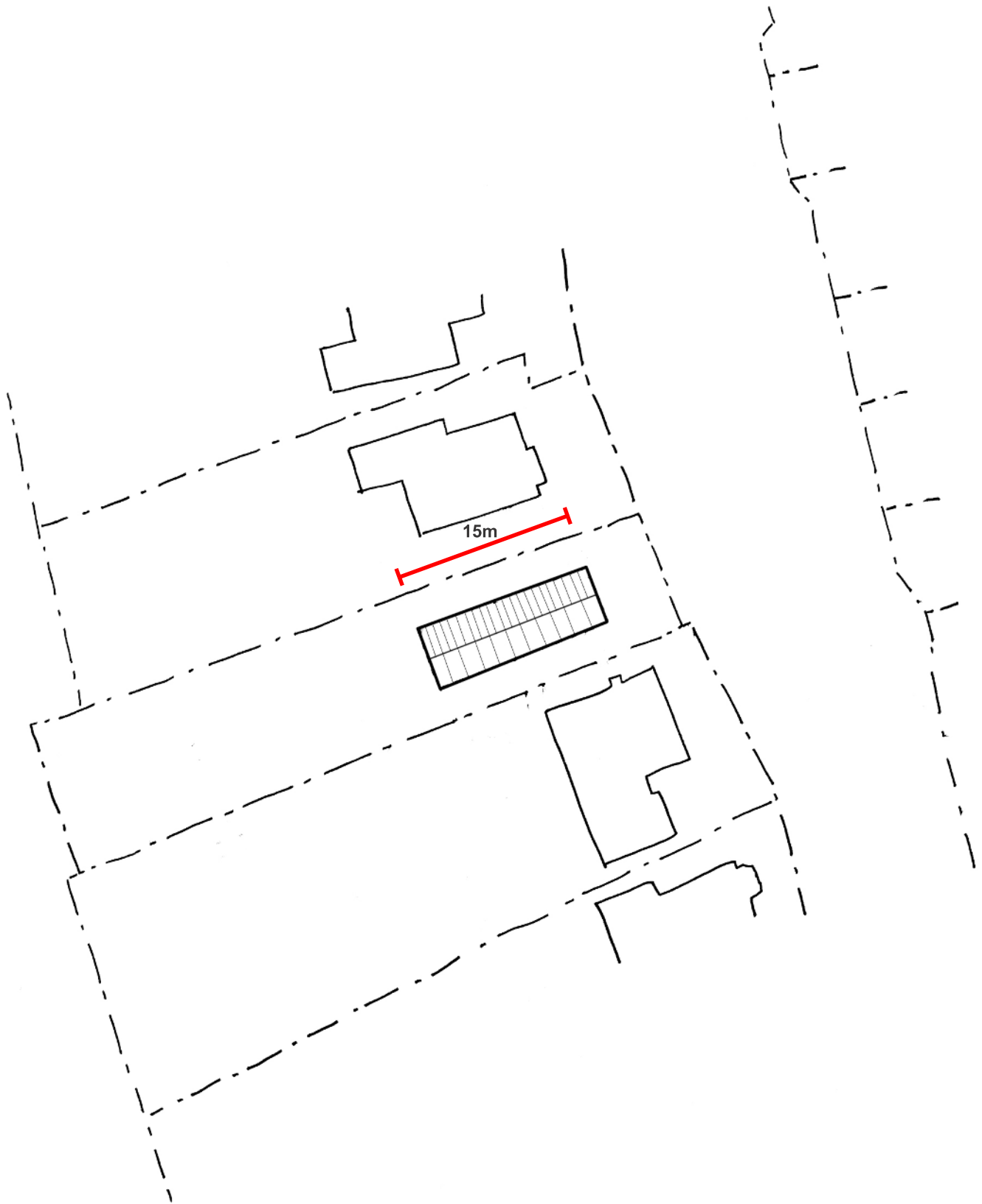
zicht vanaf de simon koopmanstraat in noordelijke richting



zicht vanaf de simon koopmanstraat in zuidelijke richting

Ook vanaf het perspectief van de straat is de versterking van het dorpslint waarneembaar. Door de voorgevel van een potentiële woning een karakteristieke vorm te geven, net als de naastgelegen woningen, zal deze zeker niet misstaan in het straatbeeld.

Naast dat deze bouwvorm deel uit maakt uit het originele en karakteristieke dorpslint van de Simon Koopmanstraat, gaat deze vorm ook een directe dialoog aan met de naastgelegen woningen. Dit versterkt de ruimtelijke kwaliteit niet alleen op een lokaal niveau maar ook op de schaal van de gehele straat.

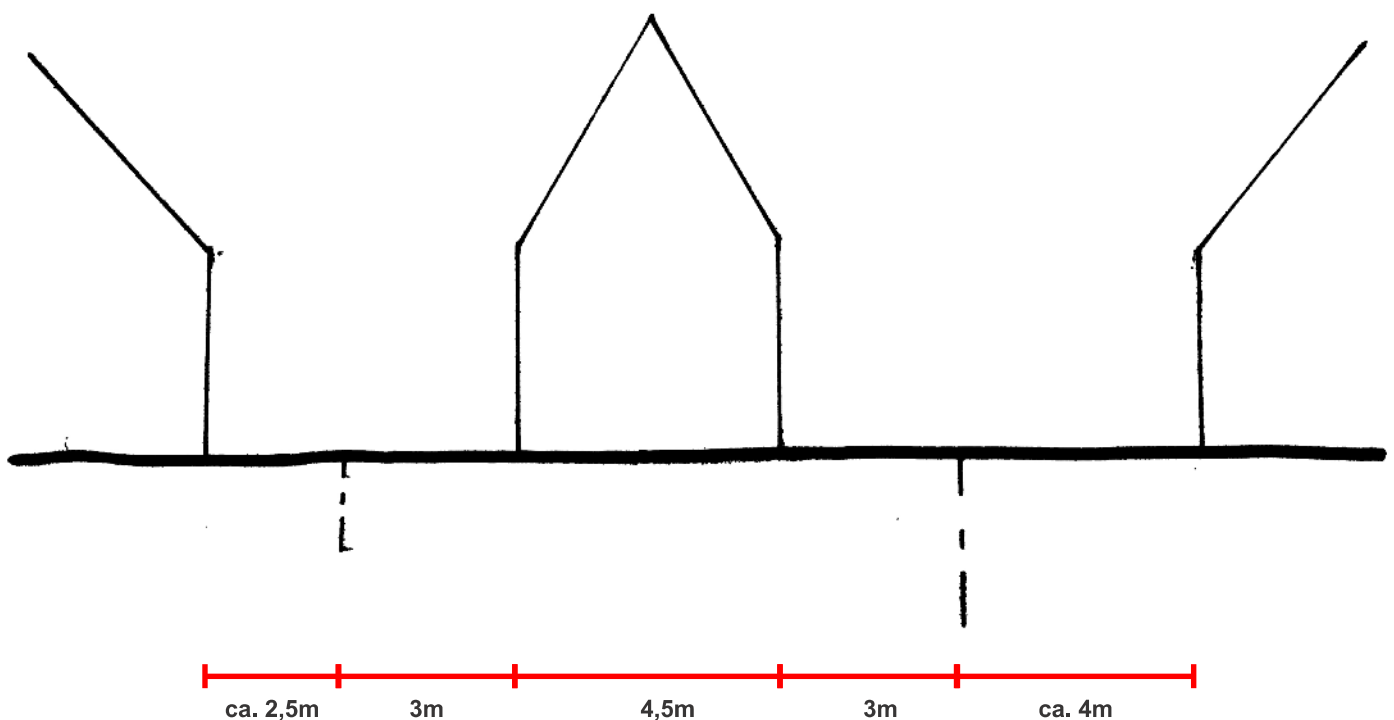


Bovendien is er ruim voldoende afstand, wanneer de woning in het midden van de kavel is gesitueerd, tussen de betreffende woning en de naastgelegen woningen van de burens.

Een ietwat bredere woning (5,5m ipv. 4,5m) zal ook zeker niet misstaan, en zelfs beter passen in de aanwezige karakteristiek aangezien de variërende afmetingen tussen de woningen eerder de regel is dan de norm. Dit ook ten behoeve van een prettigere en functionelere woonbeleving, aangezien de netto afmetingen van het interieur anders vrij smal zullen zijn.

Door dat het een langwerpige kavel betreft met geen direct achtergelegen woningen is ook een langere woning denkbaar (20m ipv. de nu gehanteerde 15m) om de woonbeleving en functionaliteit van de woning te vergroten.

Tevens zijn qua gevel- en dakafwerking nog vele keuze mogelijkheden aangezien er in de traditionele lintbebouwing van de Simon Koopmanstraat (zie afb. 16.1 - 17.3) een rijk gevarieerd scala aan gevel- en dakafwerkingen toe zijn gepast. Zowel in kleur als materiaal.



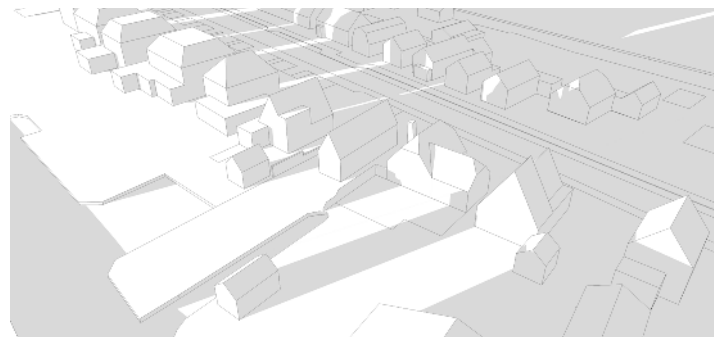
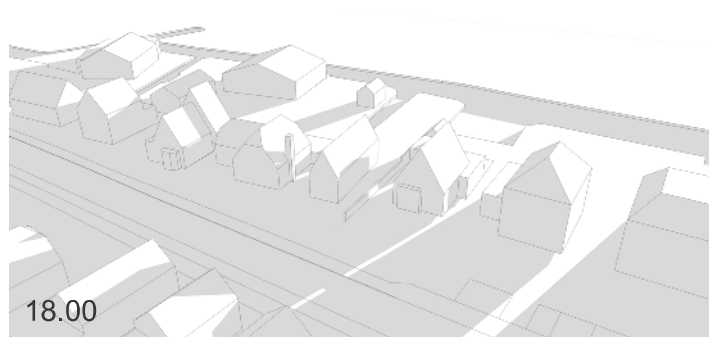
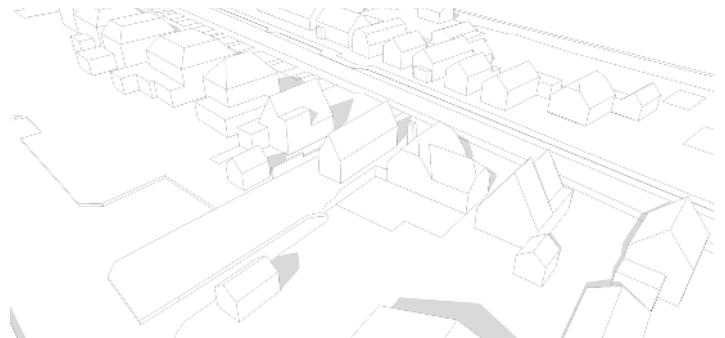
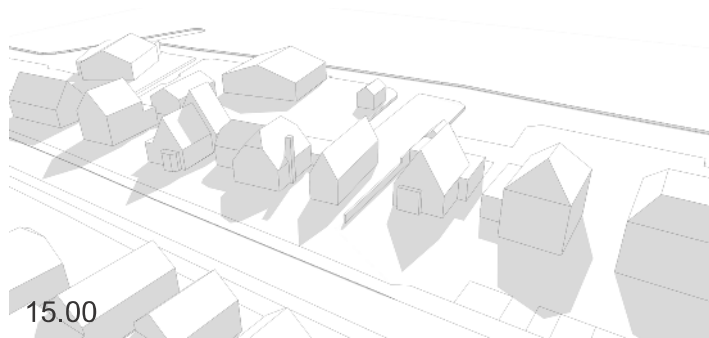
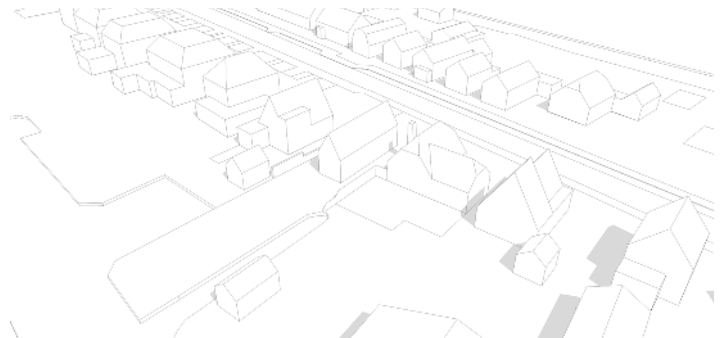
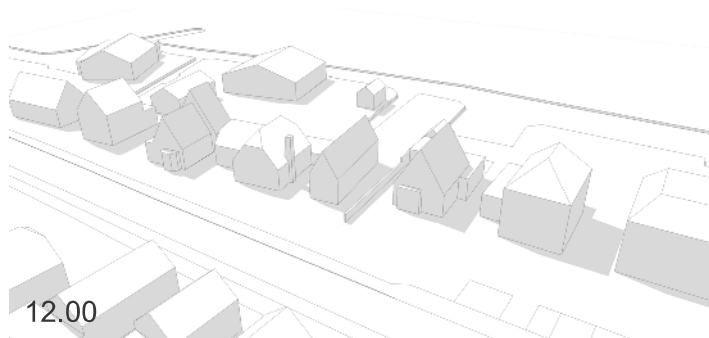
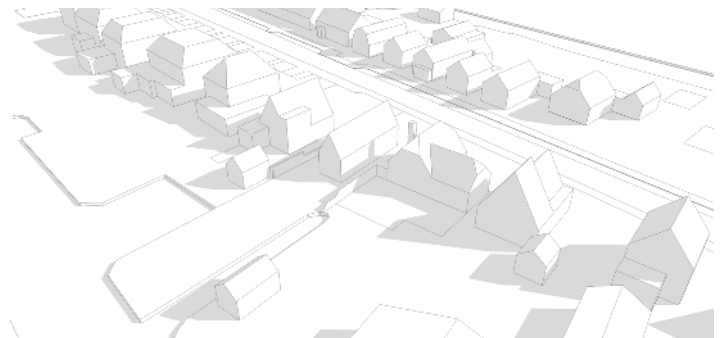
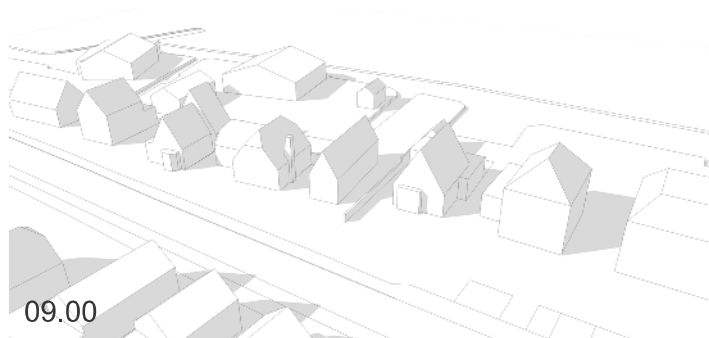
BEZONNING

Naast een visuele en ruimtelijke wijziging in de lintbebouwing zal een eventuele woning ook impact hebben betreft de bezonning van het omliggende gebied. Alhoewel de woning ten opzichte van de zon oriëntatie en de impact hiervan vrij gunstig is gelegen is er een bezonningsstudie gedaan welke te vinden is op de volgende vier pagina's.

Aangezien de woning aan de Simon Koopmastraat 159 ten zuiden is gelegen van de betreffende kavel, heeft deze geen enkele last van slagschaduw afkomstig van de potentiële woning. De woning ten noorden van de betreffende kavel (Simon Koopmanstraat 163) kan hooguit wat slagschaduw verwachten in een korte periode in de winter wanneer de zon laag staat ten opzichte van de horizon.

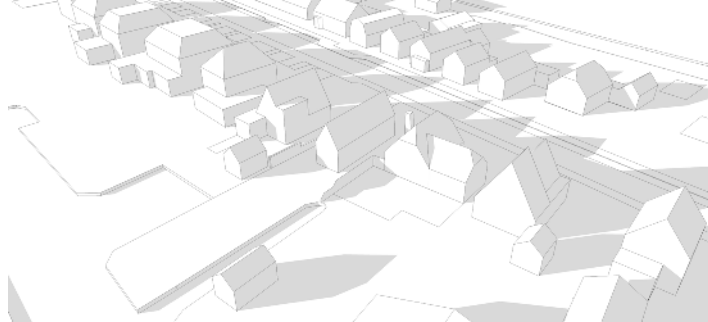
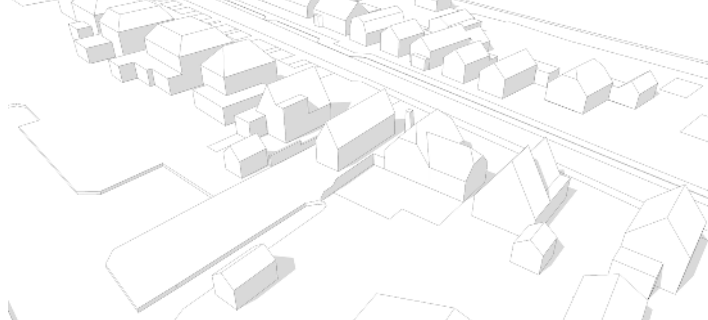
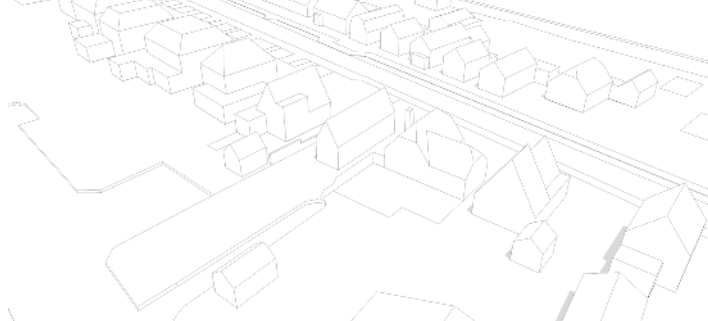
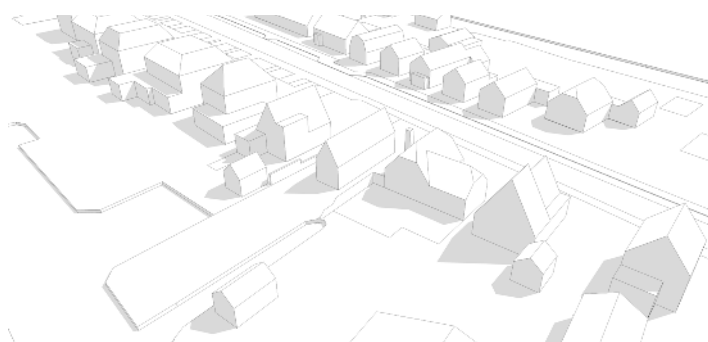
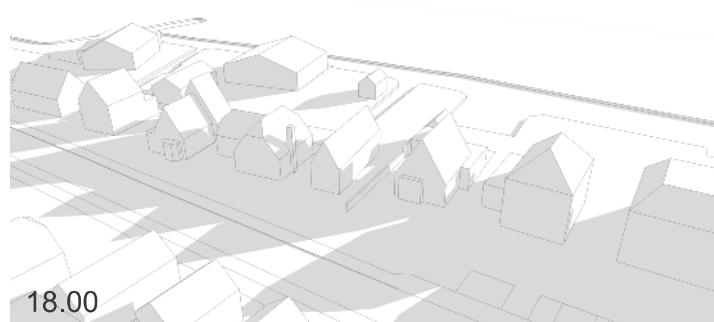
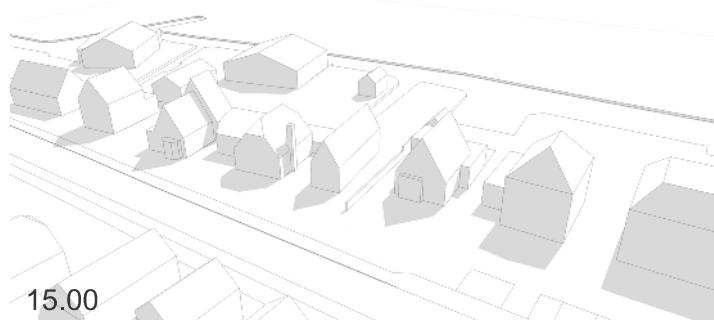
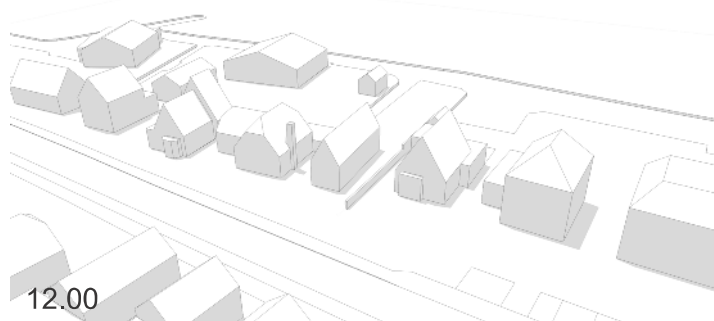
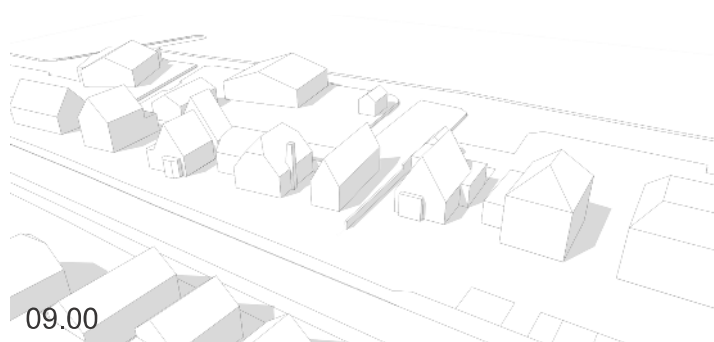
Concludeerend heeft de geprojecteerde bouwvorm qua slagschaduw weinig impact op de naastgelegen kavels en neemt deze weinig tot geen daglicht weg bij de burens.

21 maart

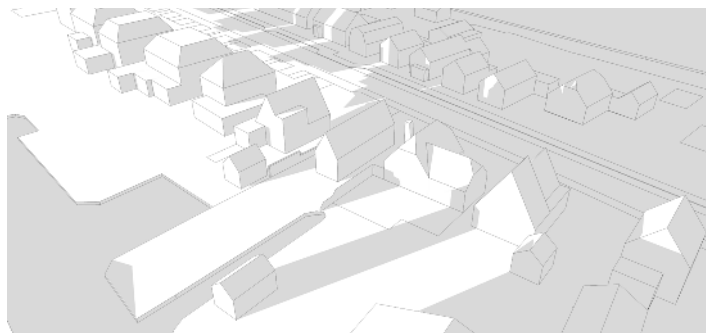
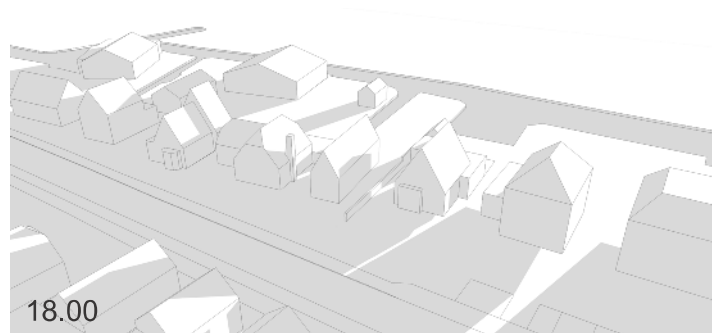
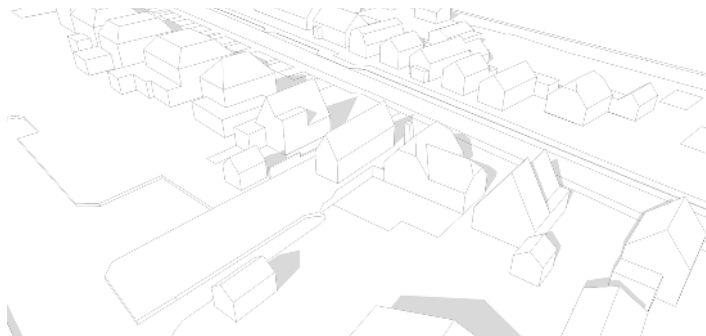
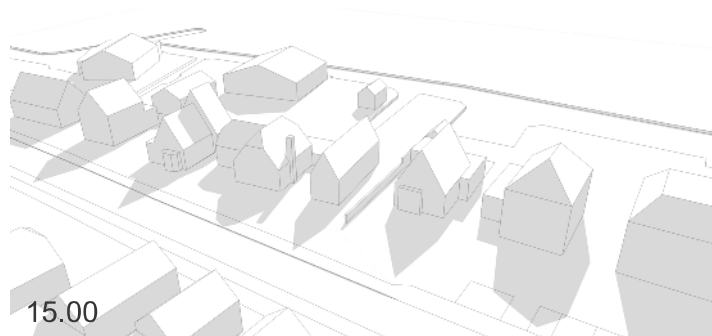
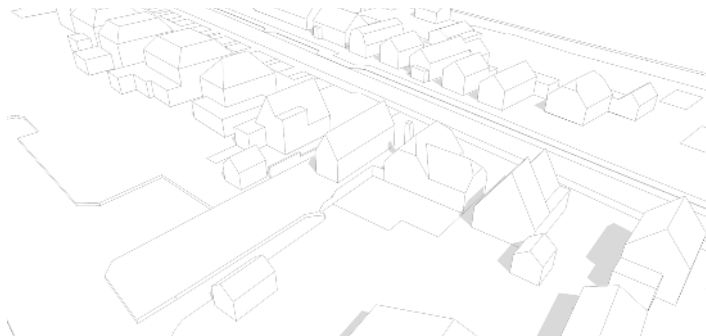
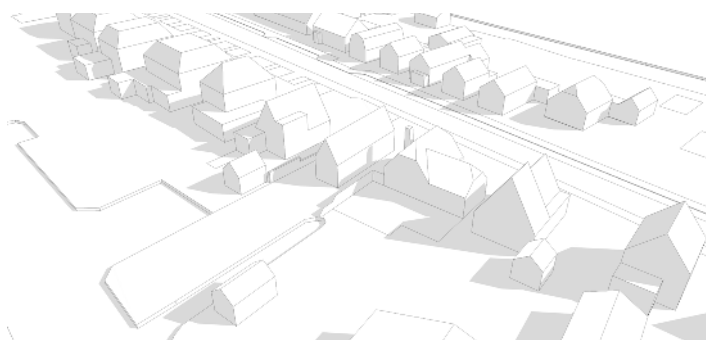
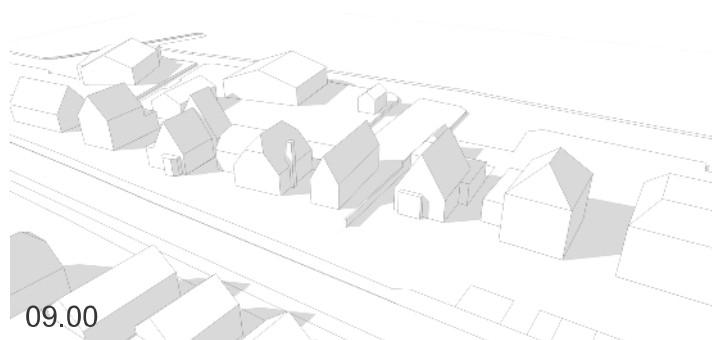


BEZONNING

21 juni



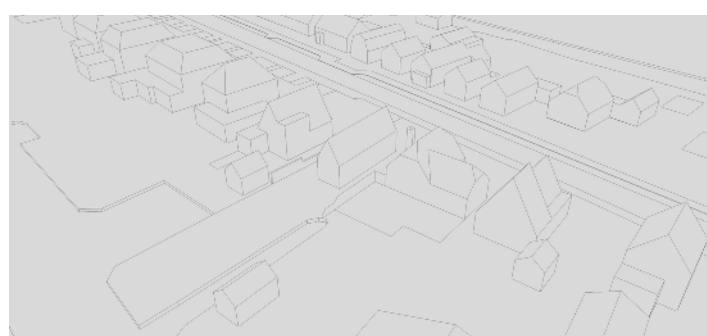
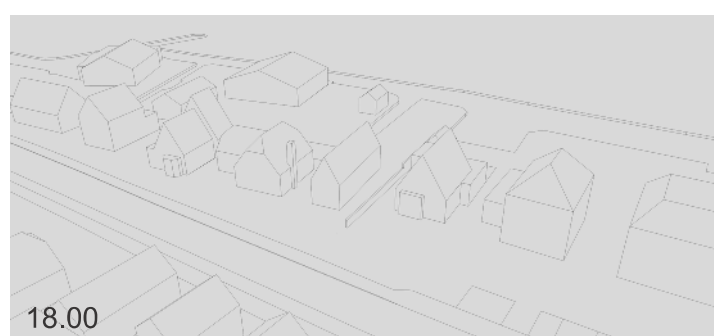
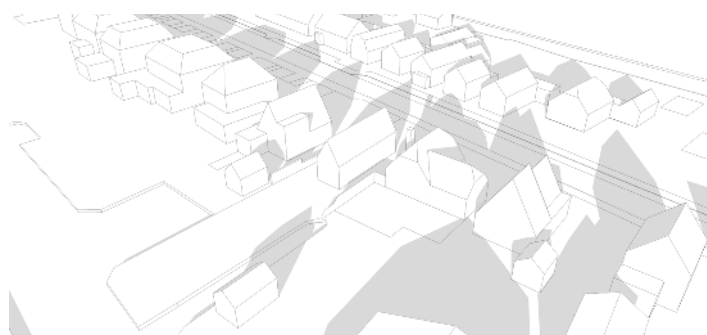
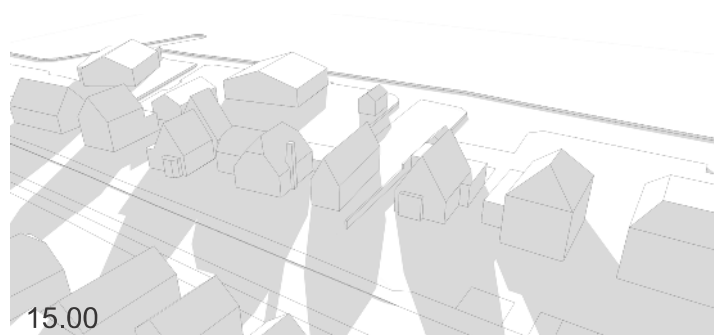
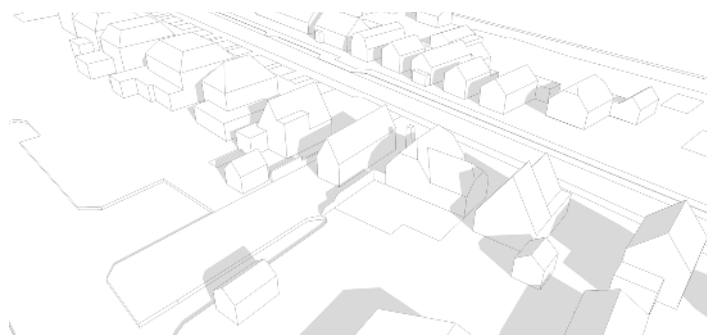
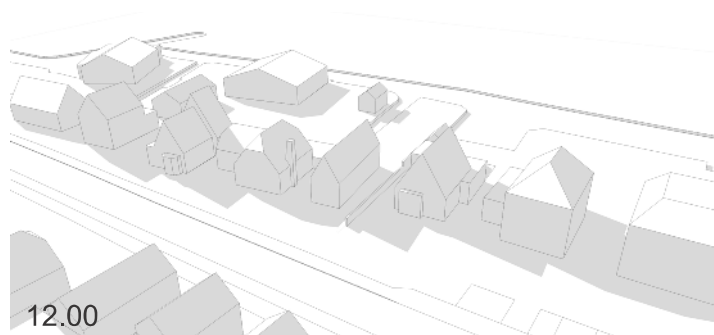
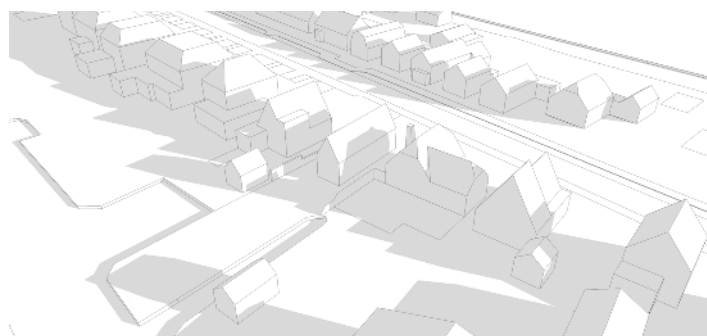
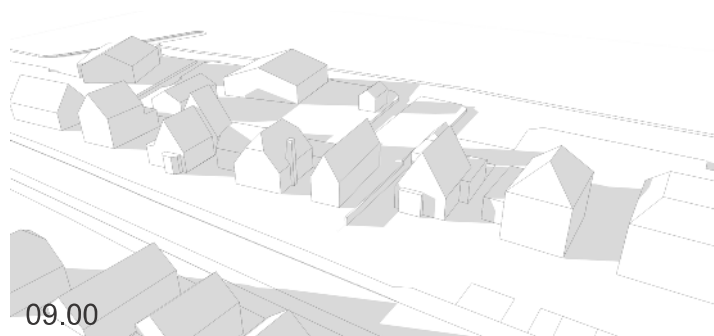
21 september

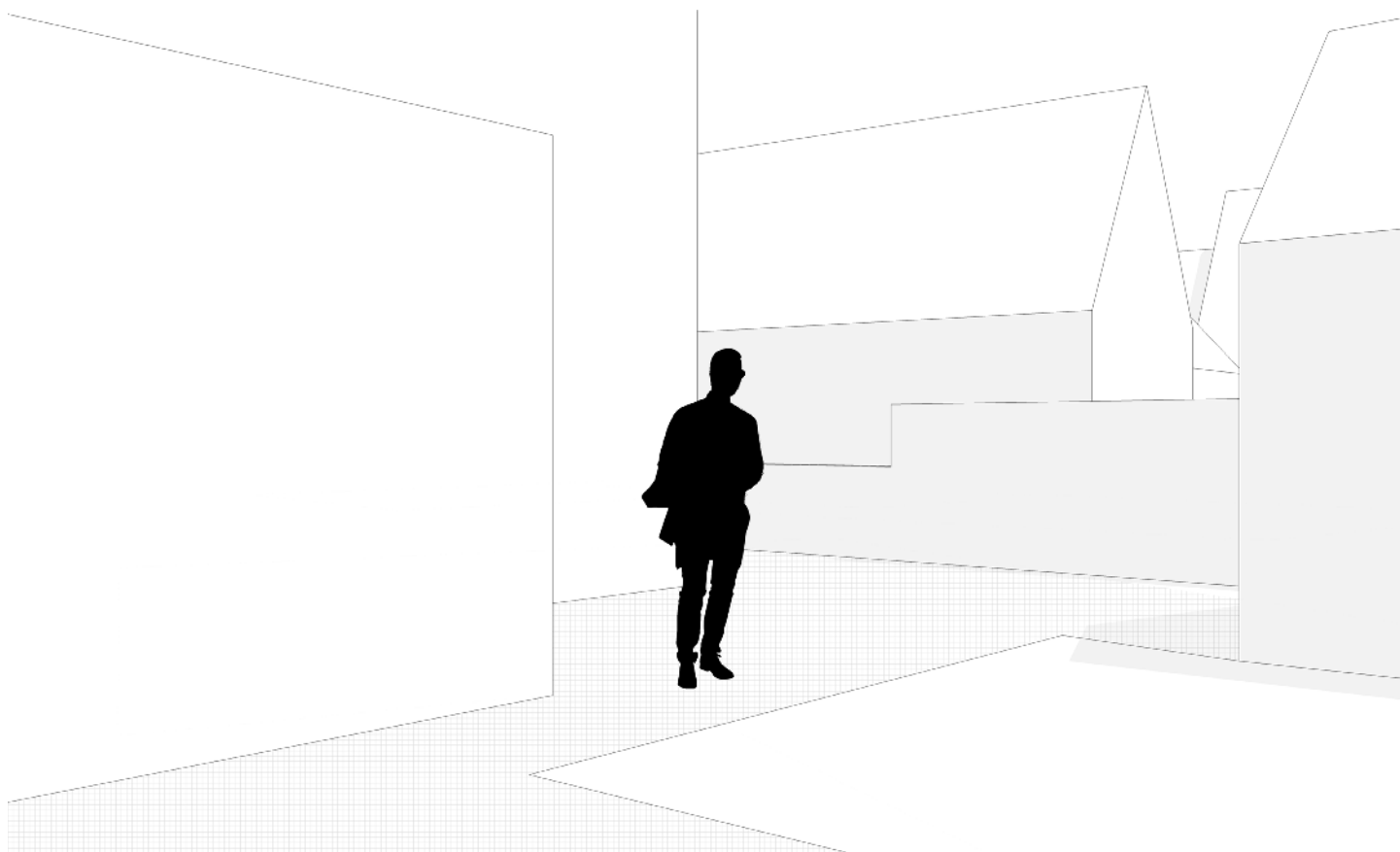
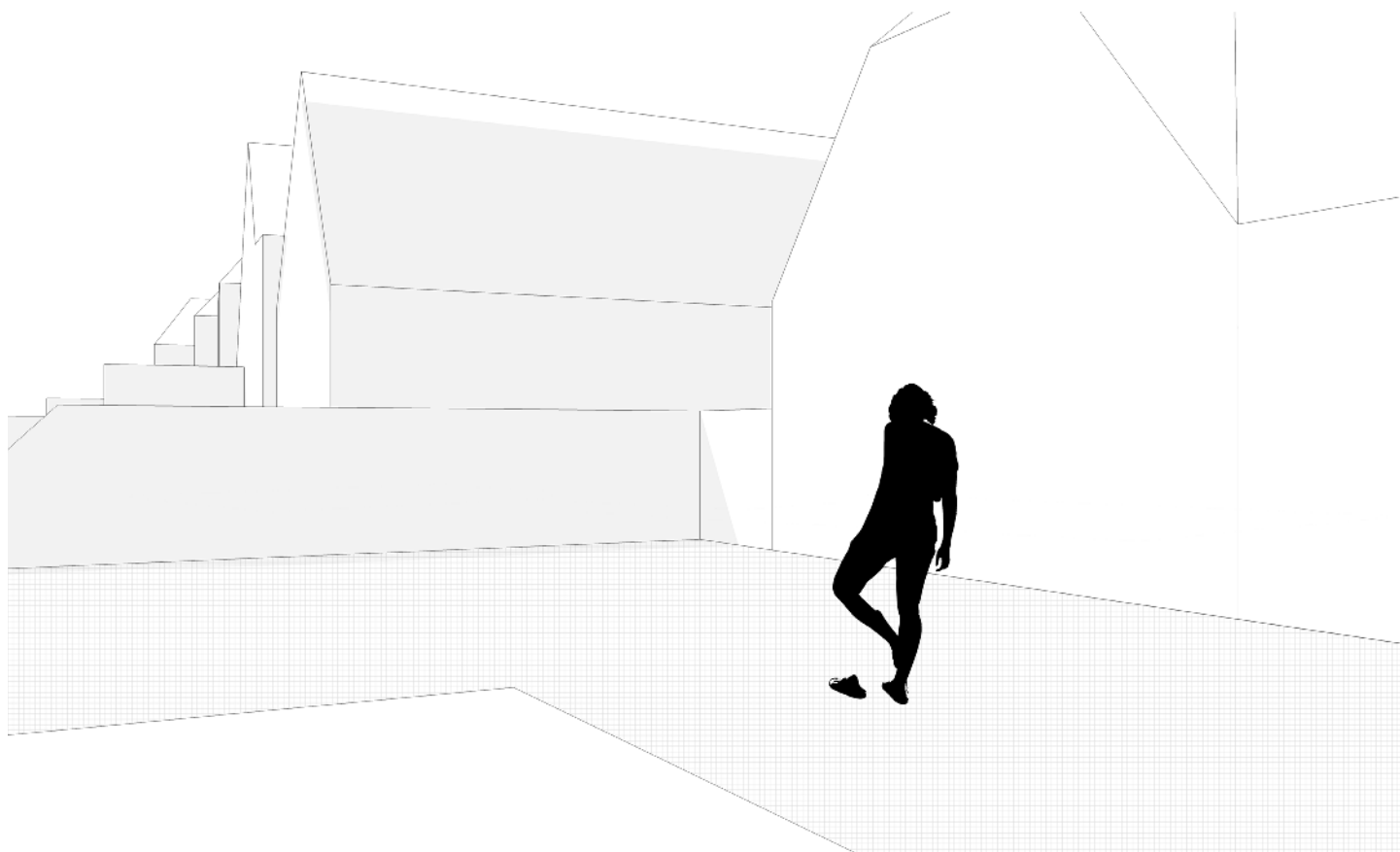


tweede helft van het jaar

BEZONNING

21 december

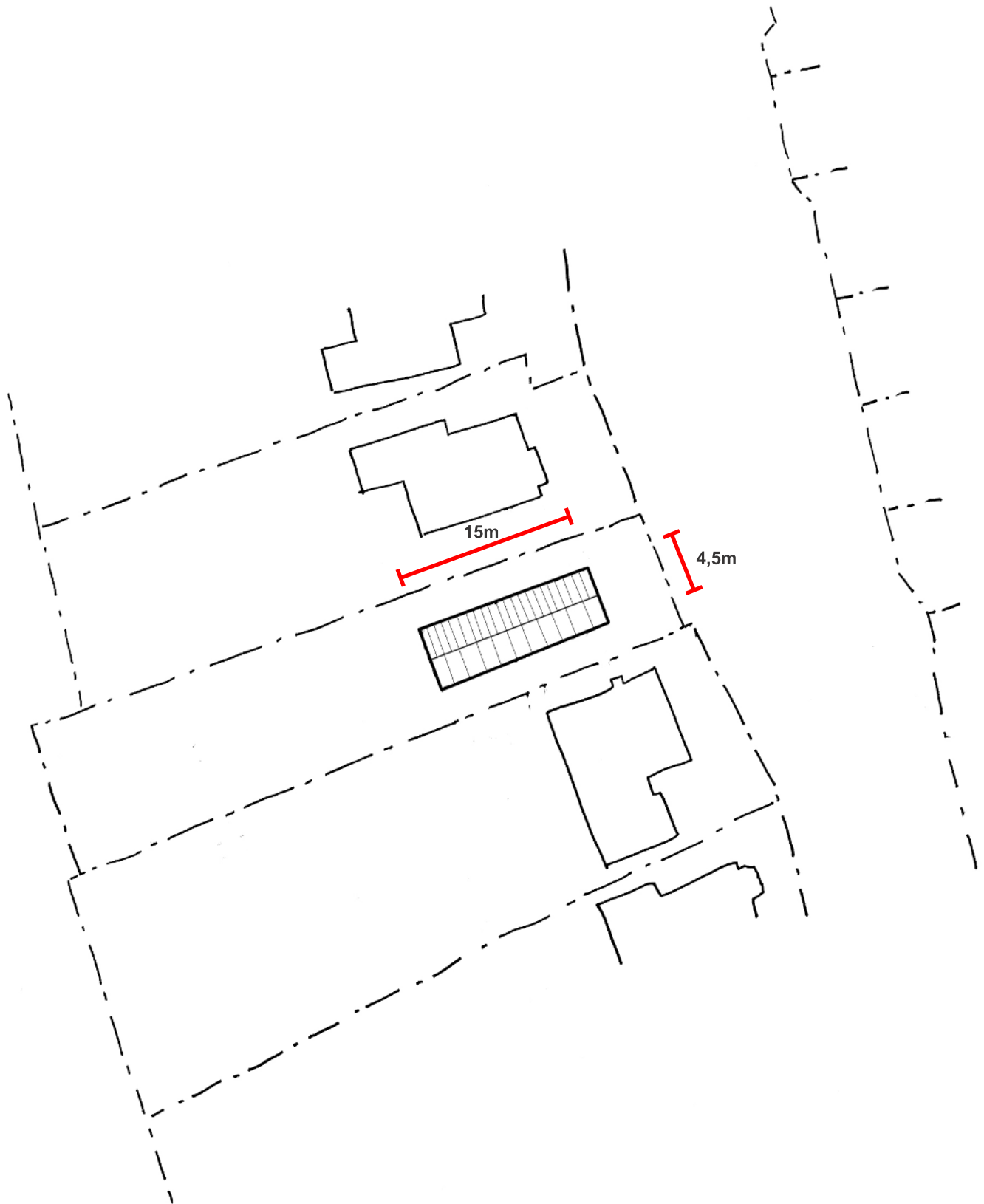




PRIVACY OMWONENDEN

Naast bezonning heeft een nieuw te bouwen woning ook eventueel impact op de privacy van de omwonende. Dit komt vaak voort uit raampartijen die ongelukkig zijn gepositioneerd zodat men doorzicht heeft naar bijvoorbeeld het terras van de directe burens. Om dit te voorkomen zal dit onderwerp in de nadere uitwerking tot één van de uitgangspunten moeten behoren.

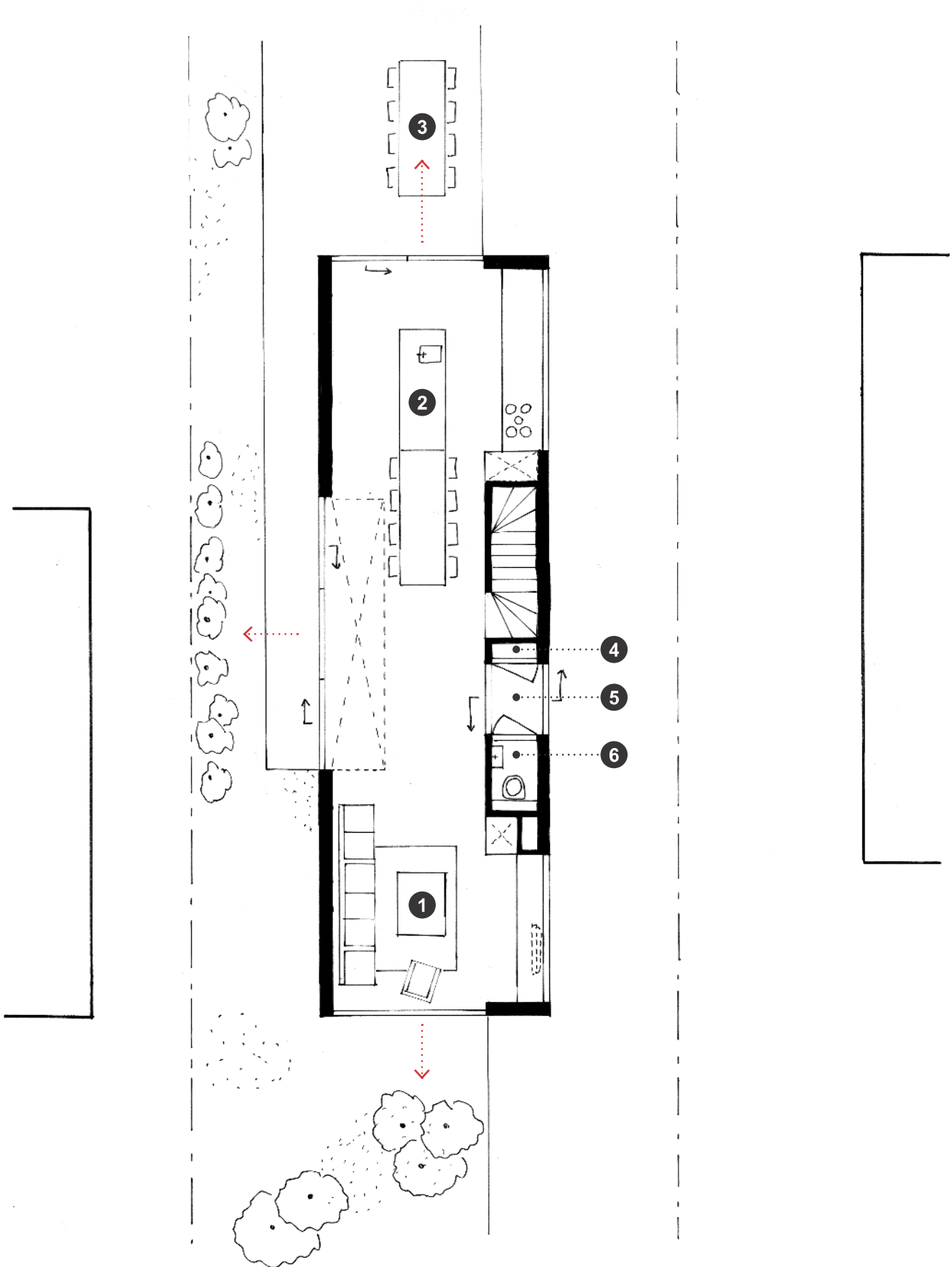
Door bijvoorbeeld in het huidige scenario geen raamopeningen te plaatsen in het achterste gedeelte van het dakvlak, zal er (bijna) geen sprake zijn van zicht op het achterliggende erf/terras van de burens. Dit zou dan ook het advies zijn betreffende het toekomstige ontwerp van de woning, zowel uit belang van de burens als die van de bewoners zelf.



ARCHITECTONISCHE STUDIE

Om de mogelijkheden van de kavel inzichtelijk te maken is een ruw schetsontwerp gemaakt die de wensen van de bewoners behartigd maar ook zeker de belangen van de burens en buurt in acht neemt. Dit schetsontwerp bestaat uit enkele plattegrond- en doorsnedetekeningen uitgaande van een minimaal bouwvlak (4,5m breed en 15m diep) en daardoor aan weerszijde 3 meter afstand houdt aan weerszijde van de perceelgrens. Alhoewel is deze afstand tussen de woningen in een later stadium te onderzoeken om zo een meer optimalere woning te creëren en deze beter in te passen in de karakteristiek van de straat.

Hiernaast wordt er ook ingegaan op een strategie die de potentiële woning zo goed mogelijk laat in passen in de huidige context doormiddel van de uitstraling van het geheel. Tevens worden verschillende uitstralingen geadviseerd doormiddel van referentiebeelden. Deze beelden tonen verschillende afwerkingen en materialen die zeer goed denkbaar zijn voor een dergelijke situatie.



begane grond

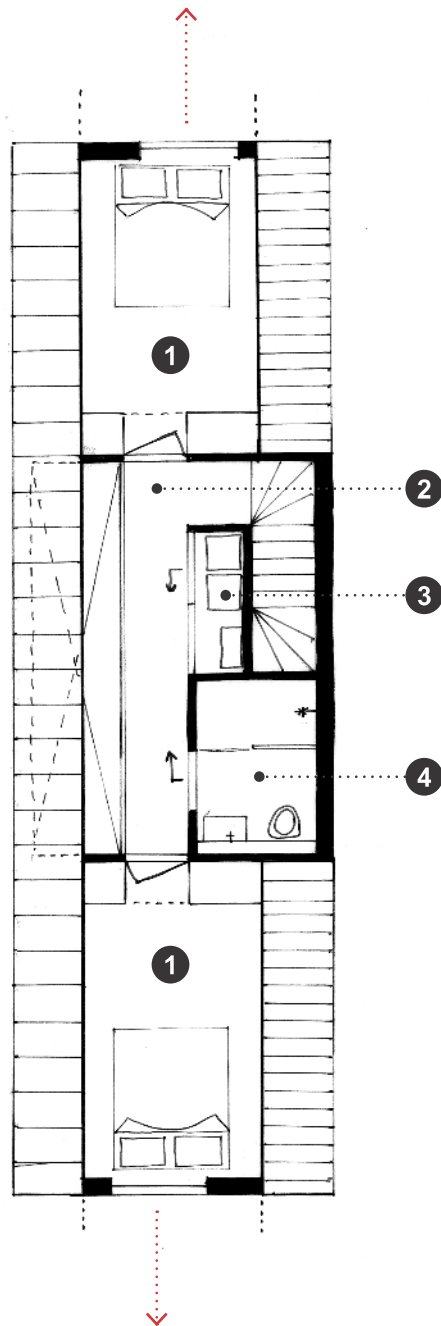
Om zoveel mogelijk woon- en verblijfsruimte te creëren in deze smalle opzet is gekozen om de utilitaire ruimten zoals het toilet, trap, meterkast en de hal zo minimaal te houden en aan één zijde van de woning onder te brengen. Op deze wijze ontstaat er één grote leefruimte over de gehele diepte van de woning met aan de voorzijde een zithoek en aan de achterzijde een woonkeuken.

Elke functie binnen deze ruimte wordt gedefinieerd door een grote glazen pui. De woonkamer door een grote pui met uitzicht naar de straat, de woonkeuken een pui richting de waterzijde en het midden gedeelte met een pui richting een mooi begroende tuin. Op deze manier wordt de ruimte optisch groter gemaakt en wordt de privacy van zowel de bewoners als de burens gewaarborgt.

Aangezien er gekozen is om de utilitaire zone aan de rechter zijde te plaatsen is het zeer eenvoudig om deze aan de voorzijde uit te breiden met sanitaire voorzieningen zoals een douche en een wastafel. Hierdoor kan de zithoek in de toekomst eenvoudig getransformeerd worden in een slaapkamer ensuite.

47

1. zithoek (in de toekomst: slaapkamer ensuite)
2. woonkeuken
3. terras
4. meterkast
5. hal
6. toilet

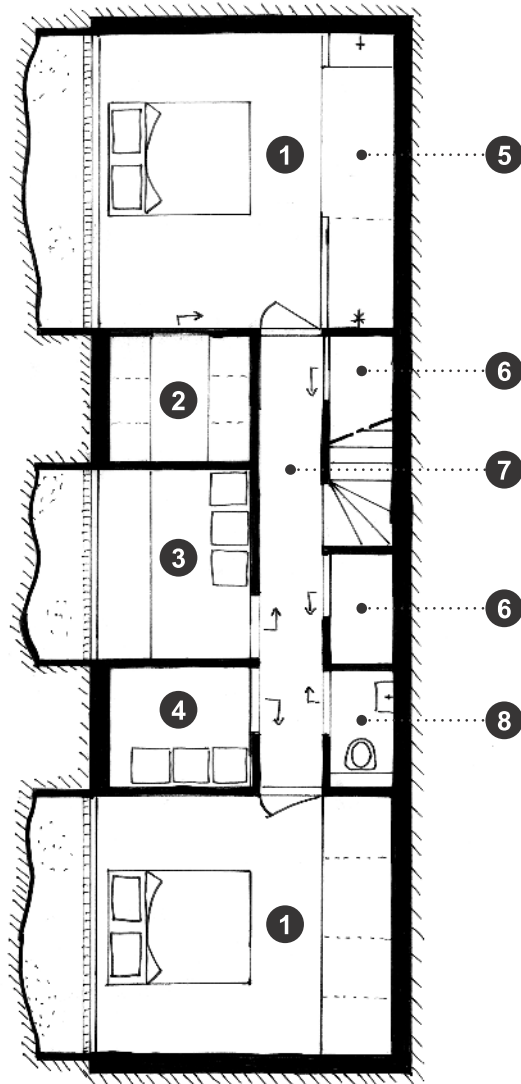


ARCHITECTONISCHE STUDIE

verdieping

Door de beperkte breedte en goothoogte van de woning is er ruimte voor twee slaapkamers op de verdieping met een compacte badkamer. Hetgeen wat opvalt bij deze opzet is dat de kamers geen ramen hebben aan weerszijden. Door alleen ramen aan de kopse zijde van de verdieping te positioneren wordt de privacy van de burens niet beperkt.

1. slaapkamer
2. overloop
3. berging
4. badkamer



ARCHITECTONISCHE STUDIE

kelder verdieping

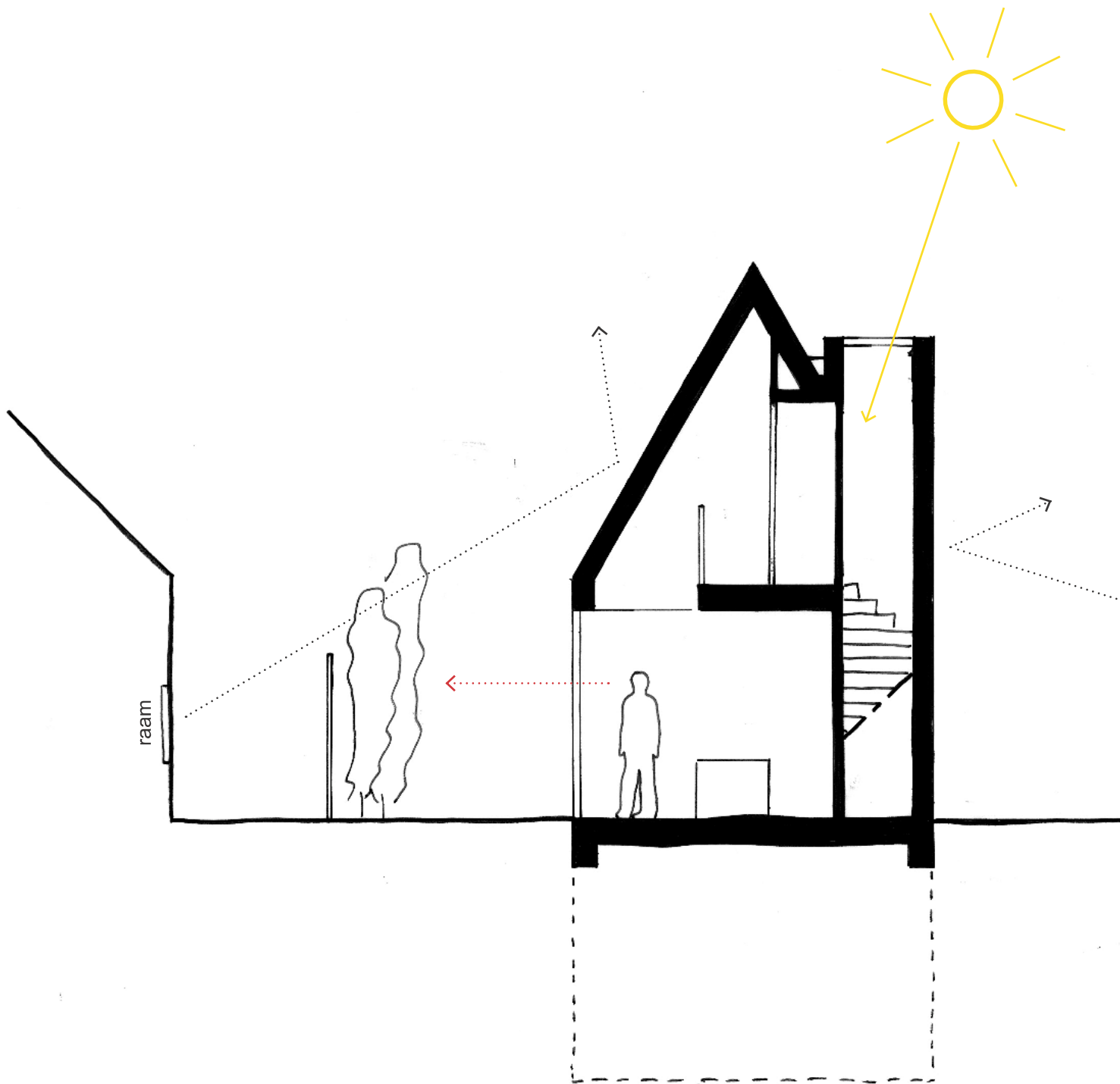
Aangezien de breedte van de woning vrij nauw is, maar ook de goothoogte niet al te hoog is, is de ruimte die men functioneel kan benutten beperkt. Hierdoor is een kelderverdieping onder de woning zeer goed denkbaar. Dit zorgt niet alleen voor meer ruimte voor de bewoners, maar heeft ook geen enkele invloed op de stedenbouwkundige structuur of de privacy van de omwonende.

Op deze manier zijn extra slaapkamers mogelijk met daarbij een extra compacte badkamer, wasruimte, berging en techniekruimte. Deze laatste ruimte is nodig voor verschillende apparatuur aangezien de wens van de bewoners is om de woning op een duurzame wijze op te trekken, te onderhouden en verwarmen.

Met de huidige bouw- en civieltechnieken om een kelder te plaatsen is het vervaardigen van zo'n extra verdieping zeer eenvoudig zonder (permanente) consequenties voor de buurt.

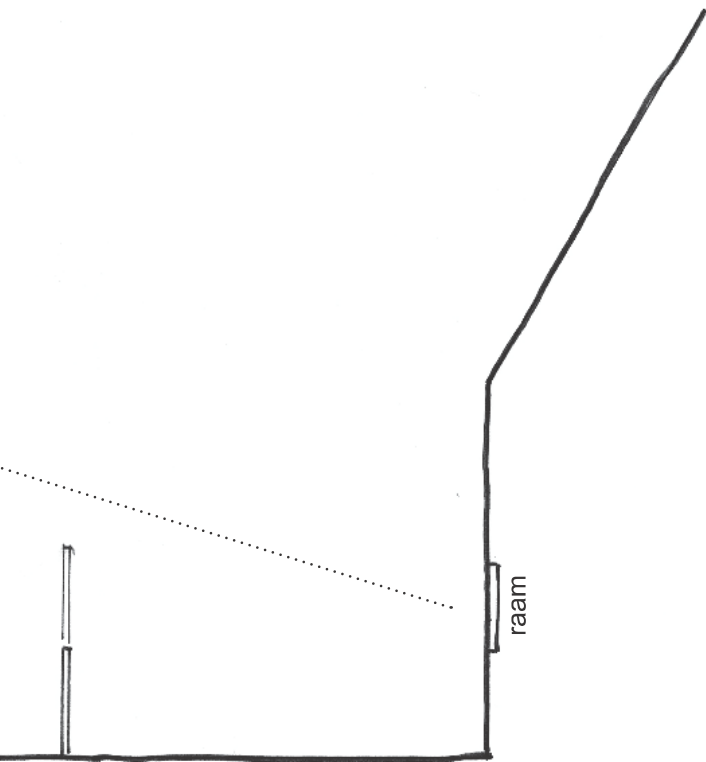
51

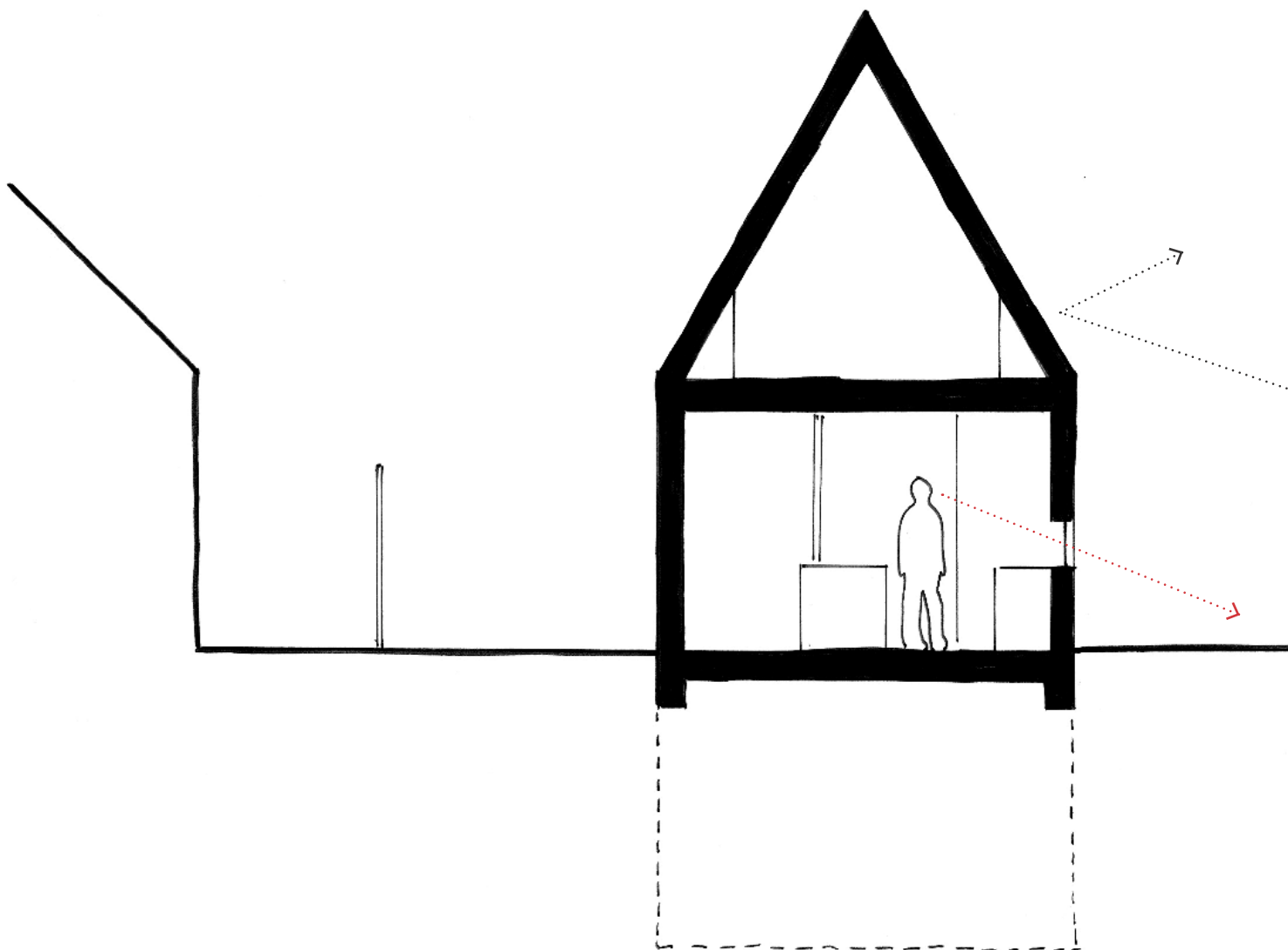
1. slaapkamer
2. inloopkast
3. wasruimte
4. techniekruimte
5. badkamer
6. berging
7. overloop
8. toilet



dwarsdoorsnede trap en overloop

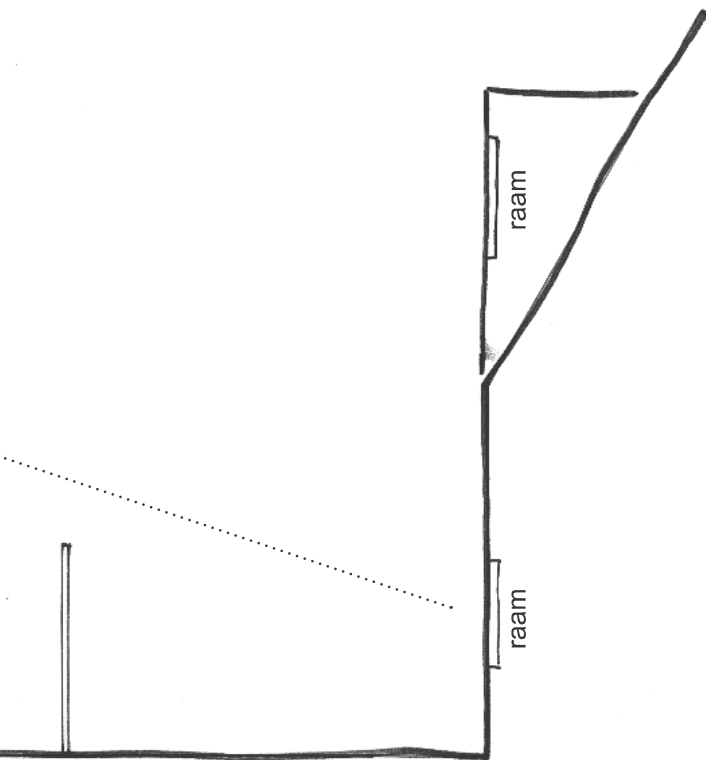
In de doorsnede is te zien hoe een daklicht boven de trap (en tevens badkamer) daglicht in de ruimte kan brengen zonder impact te hebben op de privacy van de burens. Bovendien door de tuin op strategische plekken aan te planten zijn puien van glas denkbaar om de ruimte optisch groter te maken zonder de privacy van de bewoners noch die van de burens te beperken.





dwarsdoorsnede keuken

In deze doorsnede is goed te zien hoe dichte dakvlakken van de woning bijdraagt aan de privacy van de burens. Tevens, door lage ramen toe te passen aan de noordzijde van de woning hebben de bewoners wel daglicht maar geen inkijk op het perceel van de burens. Ook is in deze doorsnede goed de beperkte breedte merkbaar. Dit, samen met de gelimiteerde goothoogte, zorgt voor een kleine slaapkamer op de verdieping.





afb. 20.1



afb. 20.2



afb. 20.3

STEDEBOUWKUNDIGE UITSTRALING

Één van de eigenschappen van de Simon Koopmanstraat is het gevarieerde gevelbeeld in combinatie met de toegepaste materialen, kleuren en afwerkingen van de woningen. Dit samen met de verschillende woningvormen en onderlingen afstanden vormen de karakteristiek van dit dorpslint.

Aangezien het een smalle kavel betreft en de potentiële woning afstand houdt van de straat is een afwerking met veel detail en ornamenten ongewenst. De kavel heeft een meer teruggetrokken en ingetogen ontwerp, een ontwerp die eenvoudig en elegantie uitstraalt. Een woning die niet naar aandacht snakt vanaf de straat maar die zich zelf verscholen houdt achter strakke detaillering en een fijne materiaal afwerking die met aandacht is ontworpen en gebouwd. Met als resultaat een woning van toegevoegde waarde voor de bewoners en voor de buurt. Een versterking van de karakteristiek van de Simon Koopmanstraat.

Zo is de dynamiek te tussen bestaand en nieuw te zien in de referentiebeelden afb. 20.1 - 20.3. Hierin zorgen de ornamentloze detaillering en het strakke materiaalgebruik voor een object die in de schaduw staat van de bestaande bebouwing. Tevens kan een goed landschapontwerp voor de voorzijde van de kavel meedragen aan een goede inpassing.



afb. 22

UITSTRALING REFERENTIES

In de onderstaande afbeeldingen is gebruik gemaakt van een houten gevel- en dakafwerking. Dit kan voor een fijne inpassing zorgen welke qua kleur en sfeer overeenkomt met de omliggende bebouwing. Aangezien het een natuurlijk materiaal betreft leeft het materiaal en kan naarmate de tijd verstrijkt vergrijzen. Tevens kan een materiaal gebruik als deze goed aansluiten op het ontwerp van de tuin.



afb. 23



afb. 24

UITSTRALING REFERENTIES

Door grote raamopeningen te verhullen met opengewerkte geveldelen kan in- en doorkijk voorkomen worden. Naast dat dit voor meer eenvoud kan zorgen in het gevelbeeld (zie afb. 24 en 25), zorgt dit tevens voor privacy van de bewoners maar ook die van de buren. Ook kan een net afwijkende dakvorm voor een speels effect zorgen.



afb. 25



afb. 26

UITSTRALING REFERENTIES

Ook is een donker materiaal zoals staal of zwart zink denkbaar. Dit in combinatie met fine detaillering kan dit zorgen voor een gracieuze en teruggetrokken woning (afb. 26). Om de woning verder te onttrekken van aandacht (en misschien wel geheel te ontkennen) kan er gebruik gemaakt worden van een aluminium spiegelende (voor)gevel (afb. 27). Dit in combinatie met een rijk beplante voortuin kan dit de woning volledig verhullen vanaf de straat.



afb. 27



afb. 28.1



afb. 28.2

UITSTRALING REFERENTIES

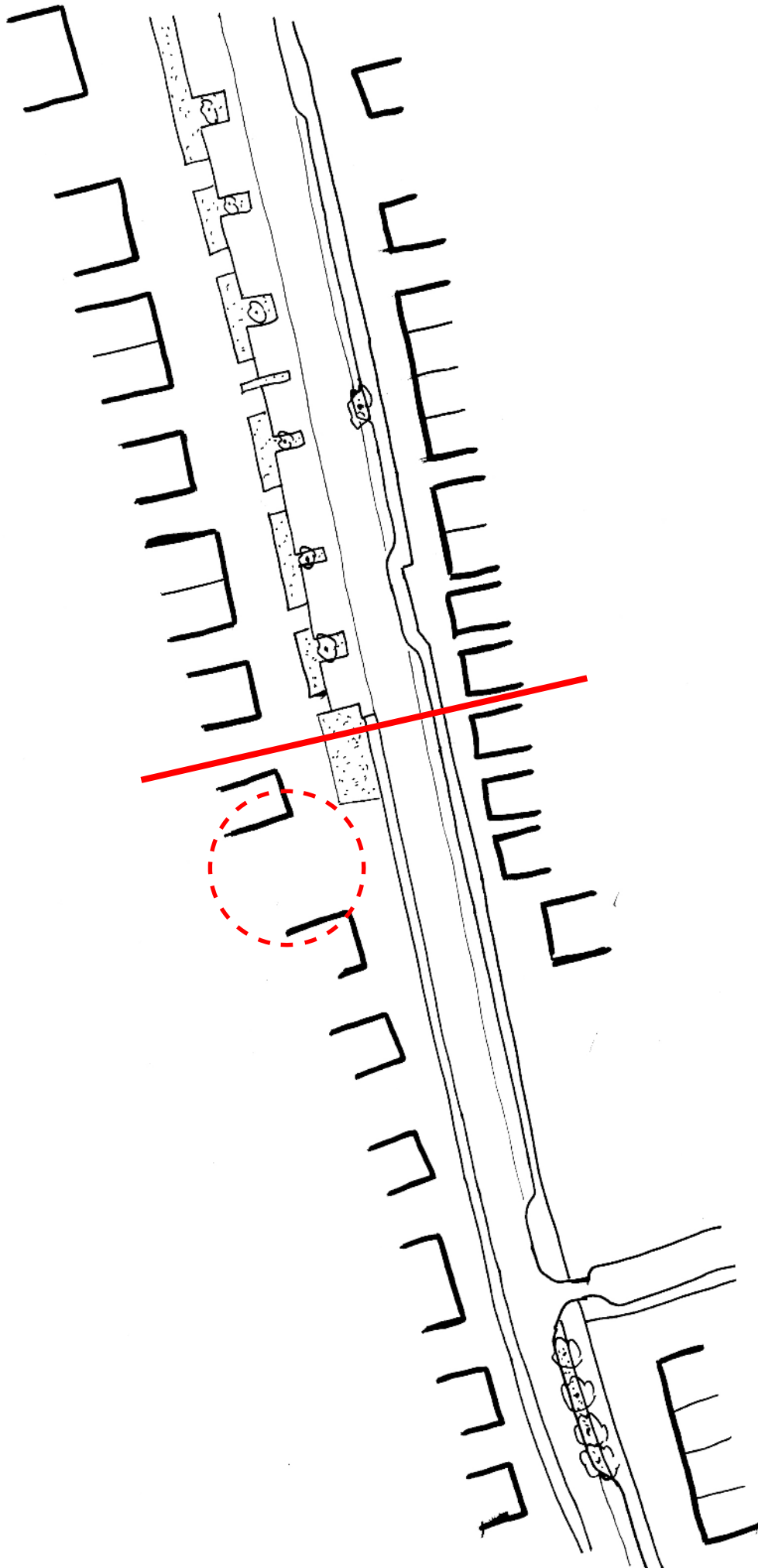
Zoals onderstaande afbeeldingen tonen kan er ook gekozen worden voor een strategie waarin de woning verhuld gaat in meer rauwe omkleeding welke refereert naar een utilitair (agrarisch) bijgebouw. Ook dit in combinatie met fijne begroening aan de straatzijde zal zorgen voor een verborgen object welke in combinatie met strakke detailering (in tegenstelling tot andere (agrarische) bijgebouwen) zeker niet onderdoet aan andere (naastgelegen) woningen.



afb. 29

4

CONCLUSIE & VERZOEK



CONCLUSIE

Door zowel de situatie van bovenaf te bekijken (i.e. het gebruik van plankaart en luchtfoto's) als het perspectief vanuit de straat te beoordelen is er een duidelijke conclusie te trekken uit de betreffende situatie.

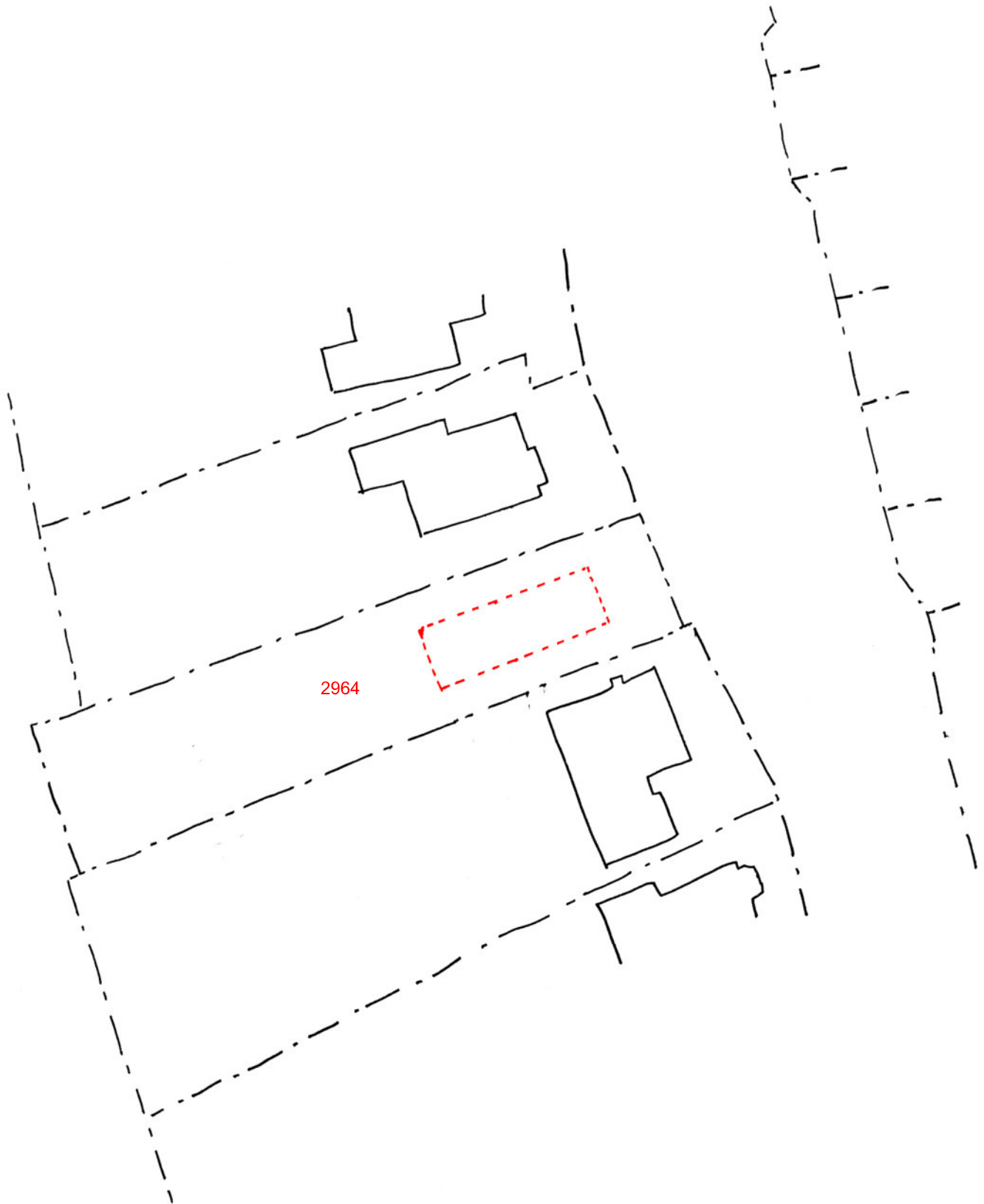
Hetgeen wat het meest opvalt is de tweedling in de karakteristiek van de Simon Koopmanstraat. De waarneembare scheiding die loopt tussen huisnummer 163 en 165.

Een gedeelte welke door de jaren de identiteit van de straat heeft bestempeld en het gedeelte welke recentelijk als nieuwbouw toegevoegd is aan deze dorpslint op de plek van de vroegere lint uit de jaren '60. Deze dichotomie is nadrukkelijk leesbaar in de gehanteerde goothoogten, bouwhoogten alsook in de afstand van de woningen onderling. Evenzeer is dit af te lezen in de afstand van de woningen ten opzichte van de straat als de parkeer inrichting die hier gehanteerd is.

Deze scheiding versterkt om deze redenen ook het ontbreken van een woning op de betreffende kavel, welke expliciet onderdeel uit maakt van de originele karakteristiek van het zuidelijke gedeelte van de Simon Koopmanstraat. Bovendien vormt deze leegte een interruptie in het straatbeeld en is daarom in haar huidige situatie geen positief onderdeel van de stedenbouwkundige- en ruimtelijke structuur.

Derhalve zou het bouwen van een nieuwe woning op deze kavel een adequate verbetering zijn van deze stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijke kwaliteit. Alhoewel de kavel geen omvangrijke afmetingen kent zal het ontwerp en de afmetingen van de woning zich hier op moeten worden afgestemd.

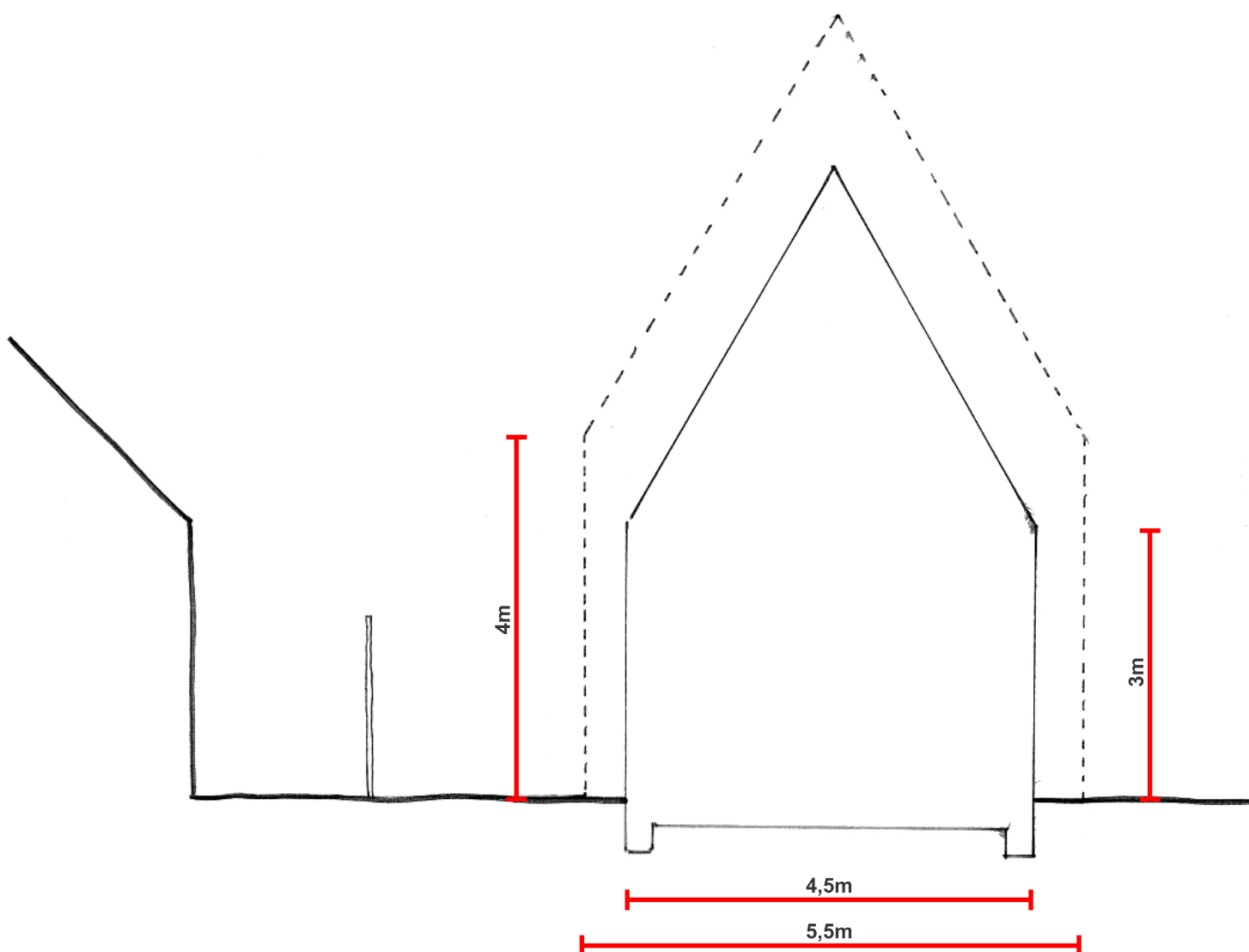




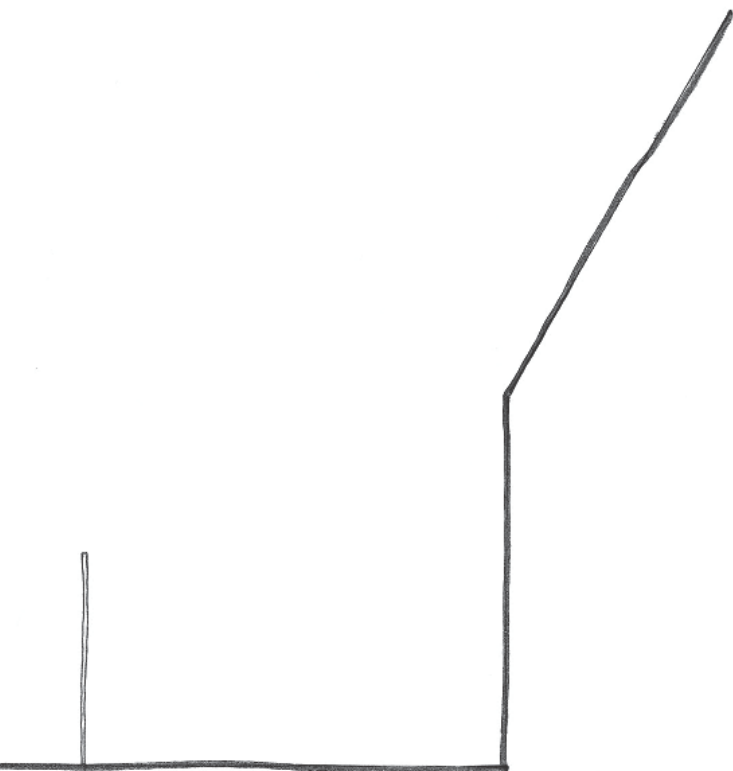
Om een nieuw te bouwen woning een positieve impact te hebben op de stedenbouwkundige structuur worden er in elk bestemmingsplan bouwvlak aangeduid waar binnenmen een bouwwerk mag optuigen. Vandaar dat wij zijn uitgegaan van een basis bouwvlak welke voldoet aan de afmetingen van het vigerende bestemmingsplan. Zoals in de tekening hiernaast is aangegeven neemt het bouwvlak een afstand van 3 meter vanaf de perceelgrens aan weerszijden. Daarnaast heeft het bouwvlak een diepte van 15 meter, een diepte wat doorgaans gehanteerd worden.

Alhoewel deze overeenkomen met het bestemmingsplan, zijn de afmetingen van het bouwvlak minimaal voor een woning en kan hier vanaf geweken worden. Naast dat dit een ander ontwerp vergt dan een traditionele woning, willen wij graag in overleg met de Gemeente Medemblik om een eventueel toegekend bouwvlak iets breder en/of langer te projecteren zonder dat dit afbreuk doet aan de structuur van de omgeving wat in andere gevallen in de betreffende dorpslint ook aan de orde is.

Naast het bestemmingsplan zijn er ook beleidsregels van kracht. In de ontwerpende studie is dan ook aangetoond dat er eenvoudig voldaan kan worden aan deze regels. Zo is het plan een stedenbouwkundige verbetering en is deze ontworpen voor een kleine huishouden en is de woning levensloopbestendig. Tevens sluiten de duurzaamheidsambities van de opdrachtgever naadloos aan aan de beleidsregels en zal deze woning daarom ook niet worden voorzien van een gas aansluiting.



CONCLUSIE



Ook geeft de ontwerpende studie duidelijk weer dat een prettige en functionele woning zeker mogelijk is binnen de kaders die zijn gesteld van een minimaal bouwvlak. Bovendien is het mogelijk, door een fijne afwerking en een bewuste materiaal keuze, om de woning op een teruggetrokken wijze in de straat in te passen. Wat niet alleen een verbetering is op de huidige stedenbouwkundige- en ruimtelijke structuur maar een ook een aanwinst is voor het dorpslint.

Echter, zoals ook te zien valt is dat de bovengenoemde kaders een woning dicteren met beperkte afmetingen. Door een groter bouwvlak van bijvoorbeeld 5,5 meter breed en een goothoogte van bijvoorbeeld 4 meter biedt een woning van de zelfde schaal meer functionele ruimtelijkheid zonder en negatieve impact te hebben op de omgeving noch op de privacy van de burens.

De voorgaande schetsen en referenties zijn dan ook een eerste oriëntatie van wat mogelijk is en dit is dan ook bedoeld als een eerste aanleiding voor een co-creatie traject met de gemeente en belanghebbende buurtbewoners. Op deze wijze kan een woning opgetrokken worden die niet alleen voor de eigenaren een knus thuis biedt maar ook zeer zeker een aanwinst kan zijn voor de buurt, zonder een negatieve impact te hebben op de stedenbouwkundige- en ruimtelijke structuur noch op de belangen van de burens.

VERZOEK

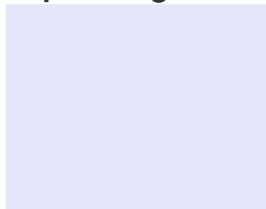
Er wordt gevraagd om een gemotiveerd advies of de gemeente Medemblik zich kan verenigen met het standpunt dat er op desbetreffende locatie aan de Simon Koopmanstraat 161 te Wervershoof meer dan uitstekende mogelijkheden zijn tot het ontwikkelen van een levensloopbestendige en duurzame woning.

Dat hiervoor een basis, behoefte en mogelijkheid is wordt middels dit principaverzoek met stedenbouwkundige onderbouwing ruimschoots aangetoond. Echter streven wij er naar in nauw overleg met de gemeente tot een voorlopig en vervolgens definitief ontwerp willen komen.

Graag zouden wij daarom samen met de gemeente in co-creatie een woning willen ontwikkelen die zowel een prettige woonbeleving biedt als een positieve impact heeft op de stedenbouwkundige- en ruimtelijke structuur van de Simon Koopmanstraat.

COLOFON

opdrachtgever



advies

FBX architecture agency
suze groeneweglaan 225
3021 dw rotterdam

0646 422 688
www.fbx.agency
info@fbx.agency

architectenregister r.nr.:
1.140301.003