

Advies van de overlegtafel naar aanleiding van de presentaties en het overleg met Scholtens

Algemeen

De rol van de gemeente is om in het kader van een goede ruimtelijke ordening (artikel 3.1 Wro) te zorgen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen, zo ook het voorliggende initiatief.

Geconstateerd is dat de locatie Nieuweweg 24 een zeer complexe locatie voor woningbouw is, gezien de geïnventariseerde belemmerende factoren. Elke vorm van woningbouw – waar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden geborgd – lijkt op deze locatie zeer lastig haalbaar te zijn. Alleen met een slim doordacht ontwerp én het toepassen van maatwerk voor de geldende wetgeving van diverse omgevingsaspecten, is er een kans op een haalbaar plan.

Na het gesprek met de initiatiefnemer is de informatie aan de Overlegtafel besproken en afwogen. Aan tafel zijn ook de Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio aangeschoven. Het advies van de Overlegtafel blijft voor deze locatie ‘kansrijk, mits’. Vanwege de druk op de woningmarkt is het van belang om de mogelijkheden voor woningbouw op deze locatie te blijven verkennen. Voor een haalbaar plan zal daarbij door de initiatiefnemer een aantal strikte randvoorwaarden en aanbevelingen in acht moeten worden genomen. Deze zijn hieronder benoemd en toelicht.

Voor het totaaloverzicht zijn ook de eerder gegeven adviezen in de 2^e en 3^e kolom opgenomen.

Restricties en opmerkingen

	Resultaat overlegtafel september 2021	Aanvulling brief	Vervolgadvies n.a.v. presentatie en gesprek tussen initiatiefnemer en gemeente	
			Harde restricties	Opmerkingen
Ruimtelijk / landschappelijke inpassing	Sprake van een verslechtering van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit. Het gaat daarbij met name om: • De groene buffer tussen de snelweg en de bebouwing verdwijnt; • de stedenbouwkundige opzet van het plan sluit	Het plan sluit niet aan op de aanwezige ruimtelijke structuur. De Nieuweweg kenmerkt zich tot en met de locatie Nieuweweg 24 als een lint van vrijstaande woningen met veel openheid en met deels toegang tot een hofje. Daarbij ligt de achterlijn van	De eerder gegeven restrictie blijft gehandhaafd. De groene buffer dient in stand te worden gehouden. Deze groene buffer heeft een belangrijke waarde vanuit het ruimtelijk / landschappelijk oogpunt. Als onderbouwing hiervoor wordt verwezen naar artikel 6.59 van de	

	niet aan op de huidige ruimtelijke structuur. De aansluiting op bestaande kwaliteiten (groene buffer tussen bebouwing en snelweg) behoeft nadrukkelijk meer aandacht.	de bebouwing op 50 tot 100 meter afstand van de Nieuweweg. Daarna volgt een open, voor-namelijk groene strook tot aan de rijksweg A-7. Zoals in de brief is aangegeven dient deze strook open (onbebouwd) te blijven. Wel is denkbaar dat deze strook deels wordt ingericht om bijvoorbeeld eventuele parkeerbehoefte op te vangen. De woning Nieuweweg 24 is de laatste woning aan de oostzijde van de Nieuweweg, waarna de bebouwing overgaat in kantoorgebouwen. De achterste bebouwingsgrens van de naastgelegen woningen ligt op ca. 50 meter uit de weg, terwijl aan de andere zijde de achtergevel van het gemeentehuis op ca. 85 meter afstand ligt van de Nieuweweg. De woonfunctie sluit af met één bouwlaag met een kap, de kantoorfunctie heeft drie bouwlagen. Uw locatie vormt daarmee als het ware de overgang van de vrijstaande woningen aan	Omgevingsverordening NH 2020, waarin wordt verwezen naar de 'Provinciale Leidraad Landschap en cultuurhistorie'. Vanwege de juridische status van dit document én onze eigen vertaling hiervan naar deze locatie, conformeert de gemeente zich aan deze visie. Volgens deze Leidraad wordt bij ambities en ontwikkel-principes uitdrukkelijk gesteld dat in de A7 in West Friesland Midden geen drager mag zijn van ruimtelijke ontwikkelingen. De A7 ligt op maaiveld en 'los' in het landschap, hier en daar omgeven door bomen-rijen. Alleen bij Hoorn is de A7 een drager voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het bouwen van woningen op 20-30 m tegen de snelweg aan past wat ons betreft niet binnen deze visie. De groene buffer moet gehandhaafd blijven. Bijgevoegde tekening laat zien waar nog wel mogelijkheden liggen voor bebouwing. Het is aan de initiatiefnemer om de bouw-mogelijkheden te verkennen, in samenhang met de randvoorwaarden die verderop in dit advies zijn genoteerd. Daarmee	
--	--	---	--	--

		het lint naar de kantoorgebouwen. De uitdaging op deze locatie is om qua bebouwingstructuur een geleidelijke overgang te bewerkstelligen. Een voorbeeld aan de Nieuweweg, waar dat ons inziens goed is gelukt, is de transformatie aan de Nieuweweg 2 van het voormalige politiebureau naar 12 appartementen. Als achtergrens kan 70 meter worden aangehouden.	wordt de eerder meegegeven achtergrens van 70 m losgelaten.	
Aantal woningen	Het aantal te realiseren woningen van het plan is hoog	-	Het advies om het aantal woningen te verlagen, blijft ongewijzigd.	Mede gezien de restrictie van de groene buffer én de beperkingen vanwege geluid, externe veiligheid, leidingen én de vereisten voor een tweede ontsluiting, is een scenario van meer dan 50 woningen NIET reëel.
Geluid - Wegverkeerslawaaï - bedrijvigheid	De geluidseffecten van het plan op de huidige en nieuwe bebouwing wordt door u onderzocht.	-	Wet geluidhinder Wet milieubeheer	De inrichting van het gebied wordt sterk bepaald door het wegverkeerslawaaï van de A7. Zonder geluidwerende maatregelen (schermen, dove gevels etc) kunnen nergens woningen worden bebouwd. Er kan niet kan worden voldaan aan de strenge geluidsnormen die langs de zone van de A7 gelden.

				Er is dan geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In beginsel wordt dan ook door de Omgevingsdienst NHN gezegd: geen woningbouw tot aan de A7. Aanbevolen wordt een slim plan te maken, en daarbij te zoeken naar scenario's met een kleiner aantal woningen en alternatieve geluidsmaatregelen. Een definitieve berekening en beoordeling kan pas gemaakt worden als het plan met het uitgevoerde akoestisch onderzoek aan de Omgevingsdienst NHN wordt voorgelegd. Aanvullend: aandacht voor de milieuzonering van het naastgelegen bedrijventerrein en de planologische geluidsruimte van deze bedrijven. Berekening van het cumulatief effect van wegverkeer en geluidshinder van de bedrijvigheid op de woningen is vereist.
Verkeer en ontsluiting	Het plan wordt ontsloten via de Nieuweweg. Hierdoor wordt de toch al drukke Nieuweweg nog verder	-	Volgens de 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid VRNHN 2021 moet een plan met meer dan 25	Een tweede ontsluiting over het pad langs de A7 richting het viaduct of over gemeenteground is geen optie / niet uitvoerbaar.

	belast. Uit de aangeleverde gegevens blijkt nog niet of de realisatie van uw plan op dit punt verantwoord is. Het plan voorziet niet in een calamiteiten route.		woningen over 2 ontsluitingsroutes beschikken, waarbij één van de ontsluitingsroutes bijvoorbeeld afgesloten kan worden met een beweegbare of afsluitbare paal. Echter ook deze ontsluitingsroute moet voldoen aan de eisen zoals minimale wegbreedte en maximale aslast etc. Bij een plan tot 25 woningen kan volstaan worden met één ontsluitingsweg en een doodlopende (ontsluitingsweg)weg. Echter ook hierbij gelden de standaard eisen voor een doodlopende weg. De aansluiting van het plangebied op de Nieuweweg dient veilig en overzichtelijk te zijn. Uitgangspunt is een ontwerp van een kruising Erftoegangsweg op een Gebiedsontsluitingsweg met vrij liggend fietspad conform richtlijnen van de ASVV.	Het rapport van TWMA is gebaseerd op publicatie Kencijfers en parkeren en verkeersgeneratie (publicatie 317). Deze publicatie is verouderd. In december 2018 is de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (publicatie 381) geïntroduceerd. Deze publicatie bevat de nieuwe parkeerkencijfers en vervangt de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' uit 2012 (publicatie 317). De verkeerstellingen zijn in Coronatijd gemaakt en daardoor niet voldoende representatief.
Parkeren	Het aantal ingetekende parkeerplaatsen lijkt te groot (78 benodigd en 92 getekend).	-	Het plan dient te voldoen aan parkeernormen 20221 van de gemeente Medemblik, aan Leidraad Inrichting Openbare Ruimte 2020 (LIOR 2020) van de gemeente Medemblik, alsmede aan het gemeentelijk beleid m.b.t. klimaatadaptatie.	

Externe veiligheid		-	Het plangebied ligt volledig in het brand- en explosieaandachtsgebied van de basisnetroute A7 voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Afhankelijk van het scenario (bv LPG, koude BLEVE) ligt een deel (80m) in de 100% letaalzone (fakkelbrand) en het resterende deel (tot 200m) in de 1% letaalzone. In het plangebied ligt een aardgasleiding met de bijbehorende beschermings-/onderhoudszone. Deze zone dient (ook bij een eventueel nieuw tracé) vrij te blijven van bebouwing en privétuinen.	Bouwen in een aandachtgebied is niet onmogelijk maar mogelijk wel onwenselijk. Een berekening van het groepsrisico is vereist en in het kader van rampbestrijding en zelfredzaamheid. E.e.a. in uitdrukkelijk overleg met de VR NHN. Het bevoegd gezag dient een besluit te nemen over de aanvaarding van het groepsrisico. Kenmerken van aardgasleiding: 160 mm / 4 bar.
Milieu		-	Ten oosten van de snelweg liggen bedrijventerreinen Westerspoor, Overspoor en Tender. Hier zijn ook bedrijven uit o.a. milieucategorie 4.2 gevestigd. De richtafstand van deze functies tot een woonwijk is 300 meter. De initiatiefnemer dient een onderbouwing te geven of hier sprake is van 'gemengd' gebied en onderzoek te doen naar effecten van woningbouw op deze locatie.	
Leidingen	Het is van belang goed te kijken naar het plan in relatie tot de persleiding (riool) en hogedruk gasleiding. Het verleggen	-	In het plangebied liggen belangrijke kabels en leidingen. Bij de uitwerking dient hier rekening mee gehouden te worden. Voor het riool tracé geldt dat deze minimaal	Overleg met leidingbeheerders hierover. Kenmerken leidingen: Rioolleiding: 200 mm diameter.

	van de persleiding kan hoge kosten met zich meebrengen;		2 meter aan weerszijde vrijgehouden moet zijn van bebouwing en beschikbaar moet zijn bij calamiteiten.	Aardgasleiding: 160 mm en 4 bar / 400 kPa.
Water	Vergroting wateroppervlakte is misschien (nog) niet voldoende	-	Moet voldoen aan watertoets HHNK / compensatie verharding etc	
Inrichting openbare ruimte		-	Vereisten uit Lior	
Archeologie		-		inventariserend veldonderzoek met proefsleuven (zoals uit het reeds uitgevoerde onderzoek blijkt)

NB: uiteraard dienen de overige ook bij de planvorming betrokken te wat ons betreft de meest bepalende alternatief plan wordt opnieuw het gemeentelijk en regionaal



omgevingsaspecten (ecologie, luchtkwaliteit etc) worden. De hierboven genoemde aspecten zijn ingrediënten voor een haalbaar plan. Een beoordeeld aan de Overlegtafel aan de hand van afwegingskader.