

Bundel van de Commissie Ruimte van 17 mei 2018

- 01 19:30 - Opening door L. Plekker (voorzitter Commissie B&M)
- 02 19:30 - Rvs Lentenota (DOC-18-067867) (Portefeuillehouder: H. Nederpelt)
Zoals gebruikelijk, informeert het college de raad periodiek over afwijkingen van de programmabegroting. De Lentenota is de 1e rapportage dit jaar.
00. Rvs Lentenota (DOC-18-067867).docx
01. Lentenota 2018 (raad).docx
02. Beantw. commissievragen GL cie. B&M Lentenota.pdf
03. Beantw. commissievragen CDA cie. B&M Lentenota.pdf
- 03 20:00 - Opening door P. Ligthart (voorzitter cie Ruimte) en Vaststelling agenda
Agenda_Commissie_Ruimte_17_mei_2018.pdf
- 04 20:00 - Spreekrecht art. 16 Verordening op de raadscommissies gemeente Medemblik 2016
- 05 20:05 - Vaststellen samenvatting commissie ruimte d.d. 5 april 2018
01 Concept_Besluitenlijst_Commissie_Ruimte_5_april_2018.pdf
02 Bijlage 1. Inspraak dhr. Van der Jagt.pdf
03 Bijlage 2. Inspraak dhr. Van der Haar.pdf
04 Bijlage 3. Inspraak dhr. Mooij.pdf
05 Bijlage 4. Inspraak dhr. Koopman.pdf
07 Beantwoording vragen VVD commissie Ruimte 5 april Archeologie.pdf
08 Beantwoording vragen Toezeggingenlijst.pdf
09 Beantwoording vragen inz. rvs Nota Bodembeheer Westfriesland.pdf
10 Beantwoording vragen inz. GR Archeologie Westfriesse gemeenten.pdf
- 06 20:09 - Vaststellen toezeggingenlijst en motielijst
01. Toezeggingenlijst Cie Ruimte 17 mei 2018.pdf
Commissievragen GL Toezegging 737 Stiltetafel.pdf
Commissievragen GL Motie 147 Bloemen en bijenlint Museumstoomtram.pdf
- 07 20:10 - Actieve informatie college
- 08 20:20 - Presentatie Wachtlijsten huurwoningen door de heer D. Visser, namens de corporaties.
De heer D. Visser informeert namens de woningcorporaties de commissie over de druk op huurwoningen in de gemeente. Dit naar aanleiding van de vragen van de fractie Groen Links over oplopende wachttijden.
Beantw vervolgvragen GL programma wonen.docx
Beantw vragen GL Programma wonen.docx
Wonen, feiten en cijfers (peil 2016).pdf
Verhuurrapportage gemeente Medemblik 2017 - Woonschakel - Het Grootslag - Wooncompagnie.pdf
Presentatie heer Visser (namens Woonschakel, Het Grootslag en de Wooncompagnie) Ruimte 17 mei.pptx
- 08a 20:50 - PAUZE
- 09 21:05 - Rvs Verzoek onttrekken aan de openbaarheid van een parkeerplaats, gelegen aan Van Houweningepark te Medemblik (DOC-18-066164) (Portefeuillehouder: A. van Langen)
De eigenaar van een perceel grond aan het Van Houweningepark heeft verzocht de parkeerplaats in eigendom van betrokkene aan de openbaarheid te onttrekken. De gemeenteraad heeft dit op 1 februari 2018 afgewezen. Er is geen zienswijze ingediend, zodat nu het finale besluit genomen kan worden.
00. Rvs Verzoek onttrekken aan de openbaarheid van een parkeerplaats, gelegen aan Van Houweningepark te Medemblik (DOC-18-066164) (Portefeuillehouder: H. Tigges) (Steller: Sjaak Vriend).docx
01. Bijlage 1 - Besluit gemeenteraad 1 februari 2018 en bijbehorende collegevoorstel d.d. 12 december 2017 .pdf
- 10 21:10 - Rvs Risicoscan grondbedrijf bij de jaarrekening 2017 (gestart wordt met een ambtelijke toelichting) (DOC-18-065004) (Portefeuillehouder: A. van Langen)

Jaarlijks wordt aan de gemeenteraad een risicoscan van het grondbedrijf gepresenteerd. Deze rapportage bevat het resultaat op de grondexploitaties, scenarioberekeningen en een overzicht van de risico's.

00. Rvs Risicoscan grondbedrijf bij de jaarrekening 2017 (DOC-18-065004) (Portefeuillehouder: H. Tigges) (Steller: Sjaak de Lange).docx

01. Bijlage 1 - Risicoscan bij jaarrekening 2017.docx

Commissievragen GL Risicoscan.pdf

Presentation_risicoscan 2017 raad.pptx

11 21:40 - Rvs Herziening Welstandsnota (DOC-18-050939) (Portefeuillehouder: A. van Langen)

Voorgesteld wordt de Welstandsnota te actualiseren. In deze nota zijn de nieuwe woningbouwlocaties ingepast. Dit betreft de voormalige sportvelden van SEW in Nibbixwoud en van DEK in Medemblik. Voor de SEW velden zijn de bestaande gebiedsgerichte criteria toegepast met aanvullende stedenbouwkundige criteria. Voor de DEK velden wordt gekozen voor nieuwbouw zonder verplichte welstandsadvisering. Deze vorm van welstandsvrij te ontwerpen woningen moet als proef gezien worden.

00. Raadsvoorstel Herziening Welstandsnota gemeente Medemblik.docx

01. Bijlage 1 - Concept herziening Welstandsnota gemeente Medembli .pdf

02. Bijlage 2 - Was Wordt lijst Herziening en actualisatie welstandsnota Medemblik 2017-2018.docx

Commissievragen CDA Herziening welstandsnota.pdf

Commissievragen GL Herziening welstandsnota.pdf

12 22:00 - Bespreeknotitie Herstructurering Dorpstraat 12b Nibbixwoud (IVR-18-05333) (Portefeuillehouder: A. van Langen)

In <https://portal.ibabs.eu/Document/DownloadAgendaEditItemDocument/2c7f3bdf-a0aa-4611-8312-7252b6eb175c/2f8f0c0b-d0ec-4245-964d-8b8df779aa1c> maart 2016 zijn aan de Dorpsstraat in Nibbixwoud opslagunits verbrand. Op deze locatie was vroeger een bollenbroei bedrijf gevestigd. De opslagunits leidden vaak tot zwaar vrachtverkeer door het dorp. Er zijn nu twee opties voorgelegd voor een hernieuwde invulling.

00. Bespreeknotitie Herstructurering Dorpstraat 12b Nibbixwoud (IVR-18-05333) .docx

01. Bijlage 1 - Lintbebouwing i.p.v. herbouw opslaghallen.pdf

02. Bijlage 2 - Verbeelding bijlage behandelcyclus bestemmingsplannen 2.docx

Commissievragen CDA Bespreeknotitie Dorpsstraat 12b Nibbixwoud.pdf

Commissievragen GL Bespreeknotitie Dorpsstraat 12b Nibbixwoud.pdf

13 22:15 - Sluiting

RAADSVERGADERING d.d. 7 juni 2018

Zaaknummer	Z-18-025432
Voorstelnummer	DOC-18-067867
Onderwerp	Lentenota 2018
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Harry Nederpelt
Afdelingshoofd(en)	

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 1 mei 2018;

gelet op artikel 192 Gemeentewet;

overwegende dat het college een aantal afwijkingen op de begroting 2018 constateert;

b e s l u i t

de Lentenota 2018 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 7 juni 2018.

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

Lentenota 2018

Aanleiding

In de financiële verordening ligt vast dat wij 3 keer per jaar een tussentijdse rapportage opstellen. Hierin leggen we vast welke beleidsmatige en of financiële afwijkingen we constateren in de programmabegroting. Deze Lentenota 2018 is de eerste tussentijdse rapportage van dit begrotingsjaar.

Voorstel

De Lentenota 2018 vast te stellen.

Beoogd resultaat

Met het vaststellen van de Lentenota 2018 past u de Programmabegroting 2018 aan. Daarmee actualiseert u deze op financiële afwijkingen die we constateerden.

Argumenten

1. We constateren een aantal financiële afwijkingen.

We maakten een forecast aan de hand van onze eerste inzichten over de uitvoering van de begroting 2018. Daarbij gebruikten we ook de realisatiecijfers uit 2017. We toetsten daarbij of afwijkingen in 2017 zich ook in 2018 gaan voordoen. We constateren nu een aantal financiële afwijkingen. Voor een aantal afwijkingen uit 2017 is het nu nog te vroeg om te constateren of deze zich ook in 2018 voordoen.

2. We maken financieel een pas op de plaats voor een nieuw college.

In afwachting van een nieuw college, stelden we deze Lentenota op. We vinden het belangrijk dat we het nieuwe college voldoende ruimte geven. Daarom namen we in deze Lentenota alleen zaken op die nu nodig zijn. En, of nodig zijn om de doelen uit de Programmabegroting 2018 te bereiken.

3. Indexaties verwerken we in de Zomernota 2018.

Het rijk past het gemeentefonds aan op basis van actuele inflatiecijfers. Het gemeentefonds is immers gekoppeld aan de uitgaven van het Rijk (trap-op-trap-af-systematiek). Dit betekent dat hogere rijksuitgaven voor loon en prijzen leiden tot meer geld in het gemeentefonds.

We passen de budgetten die beïnvloedt worden door loon- en of prijsstijgingen in de zomernota aan. Dan kennen we immers ook de uitkomsten van de meicirculaire 2018.

Financiën

De Lentenota sluit met een nadeel van € 18.000,-. Het begrotingsresultaat 2018 komt daarmee uit op € 74.000,-.

Uitvoering/evaluatie

Het is belangrijk dat u de financiële afwijkingen van deze nota ook vastlegt in een begrotingswijziging. Hiermee past u de budgetten in de begroting aan. U ontvangt hiervoor een apart voorstel.

Communicatie

N.v.t.

Bijlagen

Lentenota 2018 (DOC-18-067867)

Commissie

Behandeld in de commissie Raadsbrede commissie d.d. 17 mei 2018.

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 17 april 2018.

1. Begrotingsresultaat 2018

Overzicht begrotingsresultaat 2018 in euro's	
Huidig begrotingsresultaat 2018	92.000

2. Beleidsmatige en financiële afwijkingen

Programma 1: Dienstverlening en organisatie **-569.000**

Financieel

Aanpassen gebouw Zuid gemeentehuis - € 42.000,- nadeel (incidenteel)

Het gaat goed met de verhuur van de Zuidtoren. We verhuren in 2018 543 m2 extra ten opzichte van begin 2017. Om de Zuidtoren voor verhuur gereed te maken hebben we extra budget nodig. Vanaf volgend jaar schatten we de extra huuropbrengsten in op € 40.000,-.

Coördinatiemodule en beloningsbeleid - € 41.000,- nadeel (incidenteel)

De senior medewerkers van de buitendienst voeren, mede vanwege hun aanwezigheid op de 3 buitendienst locaties, sinds juli 2014 extra coördinatie werkzaamheden uit. Op verzoek is in de loop van 2017 advies gevraagd over de beloning daarvoor. Gebleken is dat de beloning niet in overeenstemming is met de zwaarte van het werk. Verwerking van het nadeel over voorgaande jaren kan niet via de jaarrekening. Dit zorgt nu voor een eenmalig nadeel. Met ingang van 2018 komt dit ten laste van de beschikbare middelen.

BTW-compensatiefonds - € 50.000,- voordeel (incidenteel)

We deden een aanvullend BTW-onderzoek over de jaren 2012 tot en met 2016. Hieruit bleek dat we een extra claim konden neerleggen bij de Belastingdienst. We ontvingen € 50.000,-.

Onderhoud software - € 25.000,- nadeel (structureel)

Wij ronden het project digitale begroting af. Op basis van de huidige inzichten nemen we de structurele kosten nu mee.

Ziekteverzuim - € 340.000,- nadeel (incidenteel)

Het ziekteverzuimpercentage van de organisatie laat een dalende trend zien. We zitten nu iets boven de 6%. Doordat mensen langdurig ziek zijn ontstaat kwetsbaarheid binnen de teams. Om dit op te vangen huren we tijdelijk personeel in. En waar mogelijk vragen we (parttime) medewerkers meer uren te maken.

Zoals we ook in de Herfstnota 2017 aangaven is het beschikbare budget hiervoor ontoereikend. In deze lijn vragen wij u om het budget aan te vullen. Zo kunnen we de dienstverlening blijven waarborgen. Hiermee komt het budget van minder dan 1% van de loonsom uit op ongeveer 3%. Wij blijven het ziekteverzuim nauwlettend volgen.

Mutaties reserves - € 171.000,- nadeel (incidenteel)

Alle mutaties in of uit reserves vallen onder dit programma. Onder programma 2 doen we het voorstel om extra geld te storten in de reserve exploitatie gemeentelijke accommodatie. Op dit programma ontstaat hierdoor een nadeel van € 171.000,-. Het volgende overzicht vat dit samen.

Reserve en omschrijving	Programma	Wijziging in euro's
1. Reserve exploitatie gemeentelijke accommodaties	3	-171.000
Totaal		-171.000

Programma 2: Samen leven en ondersteuning

-

Financieel*Leerlingenvervoer - p.m.*

Met ingang van 1 augustus 2016 is het leerlingenvervoer opnieuw aanbesteed. Deze aanbesteding viel gunstig uit. 2016/2017 was het eerste volledige schooljaar met de nieuwe prijsafspraken en afrekensystematiek. Na afloop van het schooljaar bleek het aantal leerlingen in het leerlingenvervoer te zijn gestegen. Door de nieuwe aanbestedingsafspraken bleven we in 2017 ruim binnen het budget. In het schooljaar 2017/2018 lijkt er weer sprake te zijn van een leerlingensijging. Na afsluiting van dit schooljaar hebben we een beter beeld van het benodigde budget voor het leerlingenvervoer. Indien nodig, passen we het budget dan bij.

Sociaal domein - p.m.

We willen onze inwoners de zorg kunnen bieden die het best passend is. Net als in 2017 verwachten we hierdoor ook in 2018 extra middelen nodig te hebben voor het Sociaal Domein. We kunnen dit dekken uit de bestemmingsreserve Sociaal Domein. Landelijk zijn tekorten in de jeugdzorg ook nadrukkelijk onderdeel van gesprek. Wij verwachten bij de Zomernota een concrete financiële raming te kunnen geven.

Programma 3: Wonen, werken en recreëren**551.000****Financieel***Reconstructie Oosteinderweg - Toevoeging aan reserve exploitatie gemeentelijke accommodatie uit budget onderhoud wegen - voordeel € 171.000,- (incidenteel)*

We voerden een reconstructie uit van de Oosteinderweg. Deze weg ligt tussen de kernen Wognum en Nibbixwoud. We maakten meer kosten dan geraamd. Dit heeft een aantal oorzaken. Zo vonden we het belangrijk om de bereikbaarheid van aanwonenden te garanderen. Ook in geval van nood, wanneer hulpverlenende diensten toegang moeten hebben. Dit leidde ertoe dat we het werk in meer fases indeelden dan vooraf gepland. De uitvoering van het project duurde hierdoor langer. De kwaliteit van de fundering onder de rijbaan was slechter dan onderzoek had uitgewezen. We ontgroeven hierdoor meer en brachten ook meer extra fundering aan.

De geplande reparatie van het hemelwaterriool (hwa) konden we niet uitvoeren. Dit omdat er vele kabels en leidingen van nutsbedrijven onder de weg lagen. We legden een nieuw hwa aan en vervingen meer straatkolken.

Gedurende het werk brachten we op verzoek van en in overleg met aanwonenden wijzigingen aan in het ontwerp.

De reconstructie van de Oosteinderweg is geactiveerd. We dekken de afschrijvingslasten uit de reserve exploitatie gemeentelijke accommodatie. De extra kosten leidt tot een tekort aan de dekkingsmiddelen in de reserve. We stellen voor om dit tekort aan te vullen uit het budget onderhoud wegen.

Verkoop gemeentelijk vastgoed - € 105.000,- voordeel (incidenteel)

Wij verkochten de oude sportzaal aan het Ganker in Nibbixwoud. Na aftrek van de kosten resteert een voordeel van 105.000,-.

Straatreinigen - p.m.

Vorig jaar besloot de raad het budget openbaar groen structureel te verhogen. Dit omdat inwoners ontevreden waren over de kwaliteit van het openbaar groen.

Vanaf vorig jaar geldt er een verbod op chemische onkruidbestrijding op verhardingen. Vanaf dit jaar geldt dit verbod bij al het onderhoud. Alternatieve methoden kosten meer geld, ook omdat we ze vaker moeten uitvoeren. We hebben het dan over schoffelen, branden, hete lucht en borstelen. Het extra geld gaat nu op aan deze meerkosten. We hebben dus nog steeds niet kunnen inzetten op een kwaliteitsverbetering van het openbaar groen.

De Rekenkamercommissie onderzocht het beheer, beleving en bezuiniging openbaar groen.

Voor het verhogen van de kwaliteit van het openbaar groen onderzoeken we welke extra middelen we nodig hebben. We komen hier in de begroting 2019 op terug.

Openbaar groen - € 50.000,- nadeel (structureel)

We besteedden het maaien van de gazons, -bermen en watergangen opnieuw aan. Uit de aanbesteding blijkt dat de kosten door de huidige marktsituatie zijn gestegen.

Bouwleges - € 325.000,- voordeel (incidenteel)

Dit jaar realiseren we opnieuw een fors hogere opbrengst van de bouwleges. Dit komt door het aantrekken van de bouw. Dit leidt tot meer bouwaanvragen. Dit betekent ook extra werkzaamheden voor de organisatie.

Capaciteit projecten - p.m.

U heeft ambities voor meerdere projecten. In 2017 besloot u onder andere over 3 kleine woningbouwprojecten, parkeren in Medemblik, woningbouw in de kernen en het integraal huisvestingsplan. Wij kunnen uw ambities naast de lopende projecten niet waarmaken zonder extra inzet.

De komende tijd kijken we per project wat nodig is aan menskracht. Bij de kaderstelling in de raad over het project nemen we ook een bedrag op om het werk uit te voeren. We komen in de begroting 2019 met een voorstel voor een andere werkwijze. Een vergroting van de formatie voor enkele jaren die door de uitstroom van pensionado's na een aantal jaar wordt gecompenseerd. Dit is voordeliger dan uitsluitend inhuur.

Glasvezel - p.m.

Een groot deel van de inwoners en bedrijven in het buitengebied heeft geen toegang tot snel internet. Dit geldt ook voor de bedrijventerreinen van Medemblik. Hierdoor staat de leefbaarheid en economische vitaliteit van deze gebieden onder druk. Snel internet is inmiddels een basisbehoefte.

Wij ondertekenden een samenwerkingsovereenkomst voor ondersteuning in de aanleg van glasvezel. We gaan over tot de aanleg van glasvezel als tenminste 50% van de huishoudens en bedrijven zich aanmeldt. We maken enerzijds kosten voor de ondersteuning van de campagne voor de vraagbundeling. Anderzijds vraagt dit ook extra inzet. We gaan er vanuit dat we niet het hele budget van € 1.000.000,- besteden. We verwachten binnen enkele maanden meer inzicht te krijgen in de totale kosten van dit project. We informeren u hierover in de zomer- of herfstnota.

Schades Westrandplan Wervershoof - p.m.

In de nieuwbouwwijk Westrand in Wervershoof verzakte de bodem meer dan we vooraf berekenden. Hierdoor ontstond schade aan de riolering, wegen en trottoirs. We onderzoeken hoe we deze schades het beste kunnen herstellen. We overleggen daarbij met de projectontwikkelaar. De financiële consequenties zijn nog niet bekend. Zodra we meer weten, laten we dit weten in de komende rapportages. Ook nemen we dit mee in onze risico-inventarisatie. Deze vormt de basis voor onze paragraaf weerstandsvermogen en risicobeheersing. Deze maakt onderdeel uit van de programmarekening en -begroting.

Invloed bijstelling begrotingsresultaat 2018 in euro's

Resultaat Lentenota	-18.000
Actueel begrotingsresultaat 2018	74.000

3. Kredietaanvragen

Herinrichting omgeving dorps huis Wildebras - kredietaanvraag van € 100.000,-

De openbare ruimte rondom dorps huis De Wildebras in Zwaagdijk-West beheren we samen met de inwoners. Uit inspecties blijkt dat de speelplaats niet meer voldoet aan de regels. Tijdens de wijkschouw vertelden de inwoners behoefte te hebben aan een andere invulling. Samen met de vereniging van het dorps huis, de kernraad en de inwoners maken we een herinrichtingsplan. We ramen de kosten op € 100.000,-. Hierbij houden we nog geen rekening met een vorm van zelfwerkzaamheid en of crowdfunding. Deze opbrengsten zijn nog niet bekend. We schrijven deze investering in 20 jaar af.

1e inrichting leer- en hulpmiddelen en meubilair Scholengemeenschap De Dijk - kredietaanvraag van € 36.000,-

SG De Dijk in de kern Medemblik groeit, het blijkt een populaire school. Uit alle kernen van de gemeente komen leerlingen vandaan. Ook heeft de school een nieuwkomersklas. De Dijk heeft op grond van leerlingenprognoses en de verordening huisvesting scholen recht op extra bekostiging. Het gaat om bekostiging van 1e inrichting leer- en hulpmiddelen en meubilair. Dit gaat om een bedrag van € 36.000,-. We schrijven deze investering in 10 jaar af.

Zon op daken - kredietaanvraag van € 213.000,-

Als duurzaamheidsdoel in 2018 namen we ons voor om zonnepanelen te leggen op gemeentelijke gebouwen. We onderzochten de mogelijkheid om zonnepanelen neer te leggen op twee gemeentelijke gebouwen. Het gaat om sporthal De Klamp in Andijk en de gemeentewerf/brandweerkazerne in Medemblik. Deze daken blijken uitermate geschikt te zijn om zonnepanelen op neer te leggen. De totale investeringskosten ramen we op € 213.000,-, welke we in 20 jaar afschrijven. Inmiddels weten we dat we voor deze projecten SDE-subsidie ontvangen. De opbrengsten uit de energieopwekking zijn groter dan de onderhoud- en afschrijvingslasten. We schatten dit voordeel vanaf 2019 in op € 12.000,-.

Elektrisch rijden - kredietaanvraag van € 71.000,-

Om uit te stralen dat we een Duurzaam Medemblik zijn, stellen we voor om over te stappen op elektrisch rijden.

Onze bodes beschikken over een bestelbus welke rijdt op diesel. Deze is aan vervanging toe. In plaats van een bestelbus is een normale auto voldoende. We gebruiken de auto voor het halen en brengen van spullen. We stellen voor om de bestelbus te vervangen door een elektrische auto. Daarnaast kent de buitendienst vier opzichters. Zij rijden de gemeente rond voor coördinatie en om ondersteuning te bieden bij het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. Zij rijden in normale auto's, zij vervoeren geen onderhoudsmaterieel.

De vier opzichters beschikken over drie auto's, die nu nog rijden op fossiele brandstof. Dit jaar moet één worden vervangen, en we willen één extra auto aanschaffen. Daarmee beschikken alle opzichters over een eigen (bedrijfs)auto.

De aanschaf van een elektrische auto bedraagt € 30.000,-. Binnen de begroting hebben we een vervangingsbudget materieel beschikbaar. Hierin is een deel van de dekking aanwezig. De meerkosten bedragen € 71.000,-. We vragen u hiervoor extra middelen beschikbaar te stellen om dit mogelijk te maken. Immers zijn onze bodes en opzichters een visitekaartje van onze gemeente.

Bomen (essentaksterfte) - kredietaanvraag van € 500.000,-

Veel van onze bomen zijn ziek. Onze essen leiden onder essentaksterfte. We beschikken totaal over 3.650 essen. We verwachten dat we uiteindelijk 75% van de essen moeten vervangen. Een eerste inventarisatie laat zien dat het om 1.700 bomen gaat die we de komende 5 jaar gaan vervangen. We vragen hiervoor een krediet aan van € 500.000,-, welke we afschrijven in 40 jaar.

Vervangen brug Opperdoes Walakker - kredietaanvraag € 100.000,-

We vervangen de brug bij Walakker in Opperdoes. De BBV regels vereisen dat we vervanging activeren en afschrijven. We schrijven de brug in 40 jaar af.

De aangevraagde kredieten hebben structurele afschrijvingslasten tot gevolg. Voor de kredieten 3 en 6 is dekking aanwezig. Daarnaast verwachten we voordelen uit de verhuur van de Zuidtoren en het plaatsen van zonnepanelen op gemeentelijke daken. Dit verwerken we onder dekking.

	2019	2020	2021	2022
1. Herinrichting omgeving dorps huis Wildebras	-5.000	-5.000	-5.000	-5.000
2. 1 ^e leer- en hulpmiddelen en meubilair SG de Dijk	-3.600	-3.600	-3.600	-3.600
3. Zon op daken	-9.400	-9.400	-9.400	-9.400
4. Elektrisch rijden	-8.300	-8.300	-8.300	-8.300
5. Bomen (essentaksterfte)	-12.500	-12.500	-12.500	-12.500
6. Vervangen brug Opperdoes - Walakker	-2.500	-2.500	-2.500	-2.500
Totale kapitaallasten	-41.300	-41.300	-41.300	-41.300
Dekking	63.900	63.900	63.900	63.900
Totaal	22.600	22.600	22.600	22.600

We verwerken dit in de programmabegroting 2019.

4. Budgettaire neutrale wijzigingen

Budgettaire neutrale wijzigingen	In euro's	Incidenteel/ structureel
Programma 1: Dienstverlening en organisatie		
a. Omgevingswet	25.000	Incidenteel
b. Harmonisatie informatielandschap	20.000	Incidenteel
Programma 2: Samen leven en ondersteuning		
c. Jeugd, alcohol en drugs	-8.000	structureel
d. Subsidieplafond	diversen	Structureel
Programma 3: Wonen, werken en recreëren		
a. Omgevingswet	-25.000	Incidenteel
b. Harmonisatie informatielandschap	-20.000	Incidenteel
c. Jeugd, alcohol en drugs	8.000	Structureel
d. Subsidieplafond	diversen	Structureel
Totaal	-	

Met deze wijziging zorgen we ervoor dat de uitgaven op de juiste plek in de begroting begroot staan.

5. Mutatieoverzicht reserves

Onder punt 2 'Beleidsmatige en financiële afwijkingen' doen we een voorstel die de reserve exploitatielasten gemeentelijke accommodaties beïnvloedt. Onderstaande tabel geeft inzicht in dit voorstel. Daarna volgt de toelichting.

Reserve in euro's	Stand 31-12-2017	Onttrekking/ toevoeging (*)	Wijziging Lentenota	Stand na vaststelling Lentenota
1. Reserve exploitatielasten gemeentelijke accommodaties	11.993.225	-1.214.655	171.000	10.949.570
Totaal	11.993.225	-1.214.655	171.000	10.949.570

(*) + = toevoeging, -/- = onttrekking; conform besluit raad

1. Reserve exploitatielasten gemeentelijke accommodaties

Zie hiervoor programma 3 waar we voorstellen om € 171.000,- toe te voegen aan de reserve als dekking voor de afschrijving van de reconstructie Oosteinderweg.

6. Treasury

In dit hoofdstuk leggen we uit hoe we ons geld beheren.

Liquiditeitspositie

In het eerste kwartaal stonden we gemiddeld € 7.000.000,- 'rood'. Dit tekort hebben we afgedekt met kasgeldleningen. Het aantrekken van kasgeldleningen is nog steeds goedkoper dan 'rood' staan bij onze huisbankier BNG of opname van een vaste geldlening.

Schatkistbankieren

Volgens de regels van het Rijk storten we overtollig geld in de schatkist van het Rijk. Door de huidige rentestand ontvangen we hierover geen rente. Het geld blijft wel van ons en kunnen we weer opnemen als we het nodig hebben.

Kasgeldlimiet 2018

De kasgeldlimiet voor onze gemeente is in 2018 € 7.727.000,-. In het eerste kwartaal is de gemeente binnen deze kasgeldlimiet gebleven.

7. Overzicht structurele- en incidentele afwijkingen

Programma	in euro's Totalen Lentenota 2018	in euro's Structureel	in euro's Incidenteel
Programma 1: Dienstverlening en organisatie	-569.000	-25.000	-544.000
Aanpassen gebouw Zuid gemeentehuis	-42.000	-	-42.000
Coördinatiemodule en beloningsbeleid	-41.000	-	-41.000
BTW-compensatiefonds	50.000	-	50.000
Onderhoud software	-25.000	-25.000	-
Ziekteverzuim	-340.000	-	-340.000
Reserve exploitatielasten gemeentelijke accommodaties	-171.000	-	-171.000
Programma 2: Samen leven en ondersteuning	-	-	-
Geen financiële afwijkingen	-	-	-
Programma 3: Wonen, werken en recreëren	551.000	-50.000	601.000
Toevoeging aan reserve exploitatie gemeentelijke accommodatie uit budget onderhoud wegen	171.000	-	171.000
Verkoop gemeentelijk vastgoed	105.000	-	105.000
Openbaar groen	-50.000	-50.000	-
Bouwleges	325.000	-	325.000
Totalen	-18.000	-75.000	57.000

Bijlage: Begroting 2018 - Programma Duurzaam Medemblik

De raad besloot om het programma Duurzaamheid aan te vullen met een pijler mobiliteit en een thema ecologie. We kwamen met deze aanvullingen. We gaven daarbij aan deze in de Lentenota 2018 nader uit te werken.

Hierna geven we aan welke concrete doelen en maatregelen in 2018 gaan nemen. Verder verwijzen we u naar de nieuwsbrief Duurzaam Medemblik. Deze stuurden we u in de griffiemail van 26 april jl. Daarin geven we aan welke duurzame activiteiten we al ondernamen.

Programma 2: Samen leven en ondersteuning

Hieronder geven we de doelen die vallen onder dit programma.

Wat willen we bereiken	Doel
Een duurzame gemeente	We doen mee in een pilot voor het gebruik van duurzame kolen in de stoomtram. De resultaten hiervan delen we met het stoommuseum. Ook andere internationale stoommusea stellen we op de hoogte van de resultaten.

Programma 3: Wonen, werken en recreëren

In onderstaand overzicht vindt u de aanvullende doelen voor dit programma.

Wat willen we bereiken	Doel
Een duurzame gemeente	We plaatsen 4 extra laadpalen in bestaande woonwijken.
	We plaatsen laadpalen bij het gemeentehuis in Wognum waarmee bezoekers en medewerkers hun elektrische voertuig opladen.
	We inventariseren de plekken langs de toeristische fietsroutes in onze gemeente waar we laadpalen neerzetten voor elektrische fietsen.
	Een deel van het tracé langs de stoomtram richten we bij vriendelijk in. Kinderen uit groep 7 en 8 van een basisschool zaait een gedeelte hiervan in.
	Samen met het Hoogheemraadschap organiseren we een klimaatconferentie.
	We schaffen 3 elektrische bedrijfsauto's aan.
	We zetten Kempische heischapen in op 4 terreinen in voor natuurlijke begrazing.
	We organiseren een boomfeestdag. Op 4 locaties planten we extra bomen.
	We gebruiken geen chemische bestrijdingsmiddelen meer bij het beheer en onderhoud van het openbaar groen.

Beantwoording vragen voorafgaand aan de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-072379

Zaaknummer Z-17-013442

Naam commissielid R. Manshanden

Fractie GL

Onderwerp Lentenota 2018

Datum waarop de vraag is gesteld 14 mei 2018

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de oriënterende commissie.

Portefeuillehouder

Afdeling

03 Rvs Lentenota

1.	Blz. 1 van de lentenota. Programma 1, onder “coördinatiemodule en beloningsbeleid”. De verwerking van de extra beloning voor coördinatie werkzaamheden kan niet via de jaarrekening, waarom niet ?
antwoord	Omdat de uitbetaling pas in 2018 plaatsvindt. We mogen voor arbeidsgerelateerde kosten geen voorziening treffen in de jaarrekening. Dit staat in het besluit begroting en verantwoording.

2.	Blz 1 Programma 1, onder “Ziekteverzuim”. Ziekteverzuim is een structureel probleem. Waarom wordt het betreffende bedrag hier dan toch als een incidentele tegenvaller gepresenteerd?
antwoord	We hebben een structureel budget voor ziektevervang. Die is echter al jaren niet toereikend. Dit vingen we echter tot vorig jaar binnen andere budgetten op, zoals het personeelsbudget. In de laatste herfstnota hebben we voor het eerst incidentele aanvullende financiële middelen gevraagd. We komen nu tot de conclusie dat we het in 2018 weer niet kunnen opvangen. Waarschijnlijk lukt dat in 2019 ook niet. We presenteren het nu incidenteel omdat we eerst meer inzicht willen hebben in de andere budgetten die we hiervoor kunnen inzetten.

3.	Blz. 2 Programma 3, onder “Reconstructie Oosteinderweg”. De afschrijvingslasten worden gedekt uit de reserve gemeentelijke accommodatie. Het gaat toch om de reconstructie van de weg, toelichting graag waarom van deze post ?
antwoord	Voor de reconstructie van de Oosteinderweg stelde de raad een krediet beschikbaar. Dit krediet moeten we activeren en schrijven we vervolgens af in 40 jaar. De dekking van deze afschrijvingslasten dekken we uit de reserve gemeentelijke accommodatie, ook dit besloot de raad. De dekking was nog niet voldoende. Ook de extra benodigde dekking onttrekken we uit dezelfde reserve gemeentelijke accommodaties.

4.	Blz. 2 Programma 3, onder “Straatreinigen”. Er geldt een verbod op chemische onkruidbestrijding. Geldt dit verbod ook voor sportaccommodaties (groene grasvelden), waarom wel of niet ?
antwoord	Nee, dit geldt niet voor groene sportvelden. Dit is een uitzondering op het gebruiksverbod van gewasbeschermingsmiddelen voor professionele gebruikers.

5.	Blz. 3 Onder “Openbaar groen”. Het maaien van gazons, bermen en watergangen wordt opnieuw aanbesteed, waarom ? Welke aanbestedings criteria voor de uitvoering gelden er ?
antwoord	Omdat 2017 het laatst jaar was van het vorige bestek en de gunning voor 4-jaar. We organiseerden een nieuwe Europese aanbesteding. De gunningscriteria waren Prijs, Kwaliteitsborging, Communicatie en Duurzaamheid.

6.	Blz. 4 hst. 3 “Kredietaanvragen”. Onder “Bomen”. Wat wordt aan preventie en/ of verzorging m.b.t. bomenziektes gedaan ?
antwoord	De bomen inspecteren we minimaal eens in de 3 jaar. Risicobomen en bomen met extra aandacht inspecteren we jaarlijks. Zieke bomen houden we extra in de gaten en we voeren extra onderhoud uit. Ter voorkoming van ziekte voeren we waar mogelijk groeiplaatsverbetering uit. In het verleden injecteerden we lepen. Maar dit bleek geen garantie te zijn op een positief resultaat.

7.	Blz. 4 hst. 3 In hoeverre is er onderzocht of het echt noodzakelijk is om binnen 5 jaar ongeveer de helft van alle Essen te kappen?
antwoord	Er is door de buitendienst de laatste jaren extra gelet op de gezondheid van de Essen als gevolg van de Essentaksterfte. Eind 2017 maakten we een inventarisatie van de aangetaste Essen en de toekomstverwachting variërend van 0-2/ 2-5/> 5 jaar. Hieruit blijkt dat de verwachting is, dat we de komende 5 jaar circa 50% van onze Essen

	moeten vervangen.
--	-------------------

8.	Blz. 6 hst. 4 Waarom worden incidentele kosten voor “Harmonisatie informatielandschap” (wat is dat eigenlijk?) overgeheveld van Dienstverlening en organisatie naar Wonen, werken en recreëren?
antwoord	De raad stelde bij de programmabegroting 2018 middelen beschikbaar voor de harmonisatie informatielandschap. Dit geld begroten we op programma 1. Een deel van de uitvoering betreft echter programma 3. Vandaar dat we deze middelen overhevelen van programma 1 naar programma 3. Binnen Westfriesland hebben we afspraken gemaakt dat we uiteindelijk zoveel mogelijk dezelfde applicaties gebruiken. En vervolgens de daaraan aansluitende processen. Dit regionale programma staat bekend onder Harmonisatie informatielandschap. Hierover bent u onder andere geïnformeerd in de regionale raadsbijeenkomst.

9.	1 Blz. 1 van de lentenota. Programma 1, onder “coördinatiemodule en beloningsbeleid”. De verwerking van de extra beloning voor coördinatie werkzaamheden kan niet via de jaarrekening, waarom niet ? 2 Blz 1 Programma 1, onder “Ziekteverzuim”. Ziekteverzuim is een structureel probleem. Waarom wordt het betreffende bedrag hier dan toch als een incidentele tegenvaller gepresenteerd? 3 Blz. 2 Programma 3, onder “Reconstructie Oosteinderweg”. De afschrijvingslasten worden gedekt uit de reserve gemeentelijke accommodatie. Het gaat toch om de reconstructie van de weg, toelichting graag waarom van deze post ? 4 Blz. 2 Programma 3, onder “Straatreinigen”. Er geldt een verbod op chemische onkruidbestrijding. Geldt dit verbod ook voor sportaccommodaties (groene grasvelden), waarom wel of niet ? 5 Blz. 3 Onder “Openbaar groen”. Het maaien van gazons, bermen en watergangen wordt opnieuw aanbesteed, waarom ? Welke aanbestedings criteria voor de uitvoering gelden er ? 6 Blz. 4 hst. 3 “Kredietaanvragen”. Onder “Bomen”. Wat wordt aan preventie en/ of verzorging m.b.t. bomenziektes gedaan ? 7 Blz. 4 hst. 3 In hoeverre is er onderzocht of het echt noodzakelijk is om binnen 5 jaar ongeveer de helft van alle essen te kappen? 8 Blz. 6 hst. 4 Waarom worden incidentele kosten voor “Harmonisatie informatielandschap” (wat is dat eigenlijk?) overgeheveld van Dienstverlening en organisatie naar Wonen, werken en recreëren?
antwoord	Zie hiervoor.

Beantwoording vragen voorafgaand aan de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-072304
Zaaknummer Z-17-013442
Naam commissielid C. Selders
Fractie CDA
Onderwerp Lentenota 2018
Datum waarop de vraag is gesteld 14 mei 2018

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de oriënterende commissie.

Portefeuillehouder

Afdeling

1.	Programma 1 - Pagina 1 Mutaties reserves - € 171.000,- nadeel (incidenteel) Alle mutaties in of uit reserves vallen onder dit programma. Onder programma 2 doen we het voorstel om extra geld te storten in de reserve exploitatie gemeentelijke accommodatie. Op dit programma ontstaat hierdoor een nadeel van € 171.000,- Dit moet toch programma 3 zijn?
antwoord	Inderdaad moet dit programma 3 zijn.

2.	Programma 2 - Pagina 2 Leerlingenvervoer - pm In het schooljaar 2017/2018 lijkt er weer sprake te zijn van een leerlingensijging. Na afsluiting van dit schooljaar hebben we een beter beeld van het benodigde budget voor het leerlingenvervoer. Vraag: Kan dat niet vooraf worden ingeschat? Scholen weten toch ongeveer hoeveel leerlingen het komende schooljaar verwacht wordt a.d.h.v. prognoses?
antwoord	Het maken van een inschatting voor het aantal kinderen in het leerlingenvervoer is lastig. We hebben inderdaad leerlingenprognoses voor het totale onderwijs in Medemblik. Die zijn gebaseerd op demografische gegevens. Deze prognoses kunnen we niet 'doorvertalen' naar het leerlingenvervoer. We hebben te maken met ca 20 scholen voor speciaal onderwijs buiten de gemeente Medemblik. Voor deze regionale scholen is een prognose alleen voor Medemblik lastig te geven. Gedurende het schooljaar is er sprake van in en uitstroom van kinderen. Het aantal leerlingen per schooljaar staat dus niet vanaf start van het schooljaar vast. Wat betreft prognose van de kosten van het leerlingenvervoer zijn ook andere factoren van invloed. Het gaat in het leerlingenvervoer niet om een vast vervoersbedrag per

	kind. De kosten in het leerlingenvervoer hangen af van: - kosten per busje/taxi/ hoe wordt het vervoer gecombineerd/ aantal kinderen per busje; - kosten voor openbaar vervoer, fiets of eigen vervoer; - overheadkosten gemeente Hoorn (deze zijn bekend). We verwachten trouwens dat het budget voor dit jaar toereikend is ongeacht de verwachte leerlingensijting.
--	--

3.	Programma 3 - Pagina 3 Schades Westrandplan Wervershoof - p.m. In de nieuwbouwwijk Westrand in Wervershoof verzakte de bodem meer dan we vooraf berekenden. Hierdoor ontstond schade aan de riolering, wegen en trottoirs. We onderzoeken hoe we deze schades het beste kunnen herstellen. We overleggen daarbij met de projectontwikkelaar. De financiële consequenties zijn nog niet bekend. Vraag: Dit project is nog niet zo lang geleden opgeleverd. Er zullen eisen gesteld zijn aan de kwaliteit, ook m.b.t. verzakken. Kan dit niet verhaald worden bij de projectontwikkelaar?
antwoord	Het eerste deel van de wijk is al opgeleverd en in beheer van de gemeente. Deze schades kunnen niet worden verhaald. De herstelkosten voor fase 2 en verder komen voor rekening van de ontwikkelaar.

Agenda Commissie Ruimte

Datum	17-05-2018
Tijd	19:30 – 22:00
Locatie	Raadzaal (MBG06)
Voorzitter	P.A.H. Ligthart
Omschrijving	Gestart wordt met een bespreking van de Lentenota (tot 20.00 uur) samen met de commissies B&M en samenleving.

01 Opening

19:30

02 Rvs Lentenota (DOC-18-067867) (Portefeuillehouder: H. Nederpelt)

19:30 Zoals gebruikelijk, informeert het college de raad periodiek over afwijkingen van de programmabegroting. De Lentenota is de 1e rapportage dit jaar.

03 Vaststelling agenda

20:00

04 Spreekrecht art. 16 Verordening op de raadscommissies gemeente Medemblik 2016

20:00

05 Vaststellen samenvatting commissie ruimte d.d. 5 april 2018

20:05

06 Vaststellen toezeggingenlijst en motielijst

20:09

07 Actieve informatie college

20:10

08 Presentatie Wachtlijsten huurwoningen

20:20 De heer D. Visser informeert namens de woningcorporaties de commissie over de druk op huurwoningen in de gemeente. Dit naar aanleiding van de vragen van de fractie Groen Links over oplopende wachttijden.

08a **PAUZE**

20:50

09 **Rvs Herziening Welstandsnota (DOC-18-050939) (Portefeuillehouder: H. Tigges)**

21:05

Voorgesteld wordt de Welstandsnota te actualiseren. In deze nota zijn de nieuwe woningbouwlocaties ingepast. Dit betreft de voormalige sportvelden van SEW in Nibbixwoud en van DEK in Medemblik. Voor de SEW velden zijn de bestaande gebiedsgerichte criteria toegepast met aanvullende stedenbouwkundige criteria. Voor de DEK velden wordt gekozen voor nieuwbouw zonder verplichte welstandsadvisering. Deze vorm van welstandsvrij te ontwerpen woningen moet als proef gezien worden.

10 **Bespreeknotitie Herstructurering Dorpstraat 12b Nibbixwoud (IVR-18-05333) (Portefeuillehouder: H. Tigges)**

21:25

In maart 2016 zijn aan de Dorpsstraat in Nibbixwoud opslagunits verbrand. Op deze locatie was vroeger een bollenbroeibedrijf gevestigd. De opslagunits leidden vaak tot zwaar vrachtverkeer door het dorp. Er zijn nu twee opties voorgelegd voor een hernieuwde invulling.

11 **Rvs Risicoscan grondbedrijf bij de jaarrekening 2017 (DOC-18-065004) (Portefeuillehouder: H. Tigges)**

21:40

Jaarlijks wordt aan de gemeenteraad een risicoscan van het grondbedrijf gepresenteerd. Deze rapportage bevat het resultaat op de grondexploitaties, scenarioberekeningen en een overzicht van de risico's.

12 **Rvs Verzoek onttrekken aan de openbaarheid van een parkeerplaats, gelegen aan Van Houweningepark te Medemblik (DOC-18-066164) (Portefeuillehouder: H. Tigges)**

21:55

De eigenaar van een perceel grond aan het Van Houweningepark heeft verzocht de parkeerplaats in eigendom van betrokkene aan de openbaarheid te onttrekken. De gemeenteraad heeft dit op 1 februari 2018 afgewezen. Er is geen zienswijze ingediend, zodat nu het finale besluit genomen kan worden.

13 Sluiting

22:00

Concept Besluitenlijst Commissie Ruimte

Datum 5-04-2018
Tijd 19:30 - 21:40
Locatie Raadzaal (MBG06)
Voorzitter P. Ligthart, voorzitter
B. Gerdingh, commissiegriffier

CDA: E. van der Bosch, S. Commandeur
VVD: M. Raat, A. van Langen
GB: F. Diergaarde, P. Mosch
D66: C. Vlaar, B. Knol
PvdA: B. de Jong, T. Beuker
PWF: S. Zeilemaker, I. Erdos
PW2010: C. Neefjes
GL: Met kennisgeving afwezig
BAMM: A. Meester, L. Arends
CU: Met kennisgeving afwezig

Portefeuillehouder: H. Tigges
Ambtelijke ondersteuning: R. Wint (pnt. 7), S. de Lange (pnt. 8), M. Postma (pnt 9 en 10), Y. Pijcke (pnt. 11)

Van de vergadering zijn audio- en video-opnamen beschikbaar op de site.

Let op: Deze besluitenlijst bevat alleen vragen, toezeggingen en besluiten van de commissie. Voor de inhoudelijke behandeling wordt verwezen naar de videotulen op de website van de gemeente

- 1 Opening**
De voorzitter opent de vergadering.
- 2 Vaststelling agenda**
De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.
- 3 Spreekrecht art. 16 Verordening op de raadscommissies gemeente Medemblik 2016**
De commissie besluit de insprekers voor punt 7 bij het betreffende agendapunt te horen.

De voorzitter geeft het woord aan de inspreker.

Naam	Namens	Bijlage nummer
Sjaak van der Jagt	Zichzelf	Bijlage 1.

De wethouder zegt toe:

- Na te gaan wie er in deze bevoegd is om te besluiten het college of de raad en de commissie daarover te informeren;
- Via een (korte) informatienota uitleg te geven over het huidige caravanstallingbeleid en de wijze waarop de beëindiging van een persoonsgebonden gedoogbeschikking vorm krijgt en wat dan nog de mogelijkheden zijn voor de kopende partij. Daarbij wordt aandacht besteed aan het overgangsrecht in deze situatie en de huidige situatie van de 12 andere gevallen.

- 4 Vaststellen samenvatting commissie ruimte d.d. 12 en 15 februari 2018**
De besluitenlijsten worden gewijzigd vastgesteld.

5 Vaststellen toezeggingenlijst en motielijst

De wethouder zegt toe:

- De via de mail ingeleverde vragen van D66 te beantwoorden;
- Voor toezegging 734 na te gaan of er sprake is van vervuilde grond in Abbekerk

6 Actieve informatie college

De wethouder informeert de commissie en zegt daarbij het volgende toe:

- Ondergrondse afvalcontainers: De raad besluit over de plaatsing van de afvalcontainers en in de nota van beantwoording worden de onbeantwoorde vragen van inwoners meegenomen;

7 Rvs Aanleggen voetpad en brug Kerkweg - De Bloesem (DOC-18-053039)
(Portefeuillehouder: H. Tigges)

De voorzitter geeft het woord aan de sprekers.

Naam	Namens	Bijlage nummer
Marco van der Haar	Werkgroep Veilig Verkeer Bloesemgaarde	Bijlage 2.
Hans Mooij	Zichzelf	Bijlage 3.
Dhr. Peter Koopman	Kernraad Wognum	Bijlage 4.

De wethouder zegt toe:

- Te kijken naar de (veilige) oversteek van en naar de school vanuit de Postgalei tegenover de Kerkweg en daar later dit jaar op terug te komen.

De commissie besluit om het voorstel als hamerstuk te agenderen voor de meningsvormende commissie.

7.a PAUZE

8 Rvs Reactienota zienswijzen zonnepark Tripkouw in Midwoud (DOC-18-055380)
(Portefeuillehouder: H. Tigges)

De commissie besluit om het voorstel als bespreekstuk te agenderen voor de meningsvormende commissie.

9 Rvs Wijziging gemeenschappelijke regeling Archeologie Westfriese gemeenten v2 (DOC-18-04948) (Portefeuillehouder: H. Tigges)

Openstaande vragen:

- De wethouder geeft aan dat hij de nog openstaande vragen voor de meningsvormende vergadering zal beantwoorden.

De commissie besluit om het voorstel als bespreekstuk te agenderen voor de meningsvormende commissie.

10 Rvs Nota Bodembeheer Westfriesland (IV-17-05056) (Portefeuillehouder: H.Tigges)

Openstaande vragen:

- Wat is de relatie tussen het eigen baggerplan van de gemeente Medemblik en de nota bodembeheer;
- De vragen van de VVD zijn beantwoord met de bestuurlijke risico's. De vraag ging echter over de risico's op het verplaatsen van verontreinigde grond uit andere gemeenten. Als gewerkt wordt met de voorgestelde methodiek is er veel vertrouwen nodig, zitten daar ook risico's aan?

De wethouder zegt toe:

- In het vervolg zal er bij grote documenten een samenvatting van maximaal 3 pagina's worden gemaakt. En er zal ook worden nagedacht over hoe de commissieleden eerder op de hoogte gebracht kunnen worden van rapporten die als bijlage worden gebruikt en al een bepaalde leeftijd hebben.

De commissie besluit om het voorstel als hamerstuk te agenderen voor de meningsvormende commissie.

11 Rvs Herstelbesluit bestemmingsplan Dorpskernen III (DOC-18-046358) (Portefeuillehouder: H. Tigges)

De commissie besluit om het voorstel als hamerstuk te agenderen voor de meningsvormende commissie.

12 Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering om 21:40 uur.

Donderdag 5 april 2018.

Goede avond allemaal commissieleden en ieder hier aanwezig.

Hier zit ik dan voor de 2 maal, de 1x was op 11 januari dit jaar.

De meeste van jullie zullen misschien nog wel weten waar het over gaat namelijk de CARAVANSTALLING aan "De Ruil"9 te Wervershoof. Die wij graag wilden overnemen. De verkoper had een persoonsgebonden gedoogbeschikking die wij op onze naam wilden krijgen. Hier nog even een kleine opsomming over de gang van zaken betreffende dit perceel.

- in september 2017 wilde mijn vrouw en ik (en eigenlijk nog steeds) graag deze caravanstalling overnemen
- op 18 oktober 2017 hebben wij een Principeverzoek ingediend om
- op 17 November 2017 hebben wij een negatieve reactie ontvangen want de stalling had een persoonsgebonden gedoogbeschikking op naam van Dhr Botman en de stalling is strijdig met de gebruiksvoorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied".
- Daarna op 11 januari van dit jaar heb ik mijn betoog geuit en gevraagd aan jullie om mee te denken aan een oplossing voor dit "probleem" ook heb ik verteld dat er agrarisch niets meer mogelijk is omdat de kas en schuur **GEEN** agrarische bestemming meer heeft. De zelfde week heb ik alle commissieleden (die aan aanwezig waren die avond) nog gebeld hier over.

- Na de inspraakavond heb ik op 17 januari een brief aan de wethouders, gemeenteraadsleden en commissieleden geschreven met een nadere uitleg over het “probleem” ook met een bijlage met de bijbehorende bestemmingsplan/kaart waarin duidelijk staat dat er geen agrarische bestemming op de kas en schuur aanwezig is (dit staat zwart op wit)
 - Na de inspraakavond, het telefonische contact en deze brief heb ik tot mijn spijt HELEMAAL niets (op 1 persoon na) vernomen van de politiek
 - Wel heb ik van de griffie een brief gehad waarin staat dat er op de aanwezige woning met aangrenzende tuin de bestemming “wonen” heeft. De woning is dus bestemd als burgerwoning de gronden rondom de woning hebben de bestemming “agrariŝch” het perceel heeft GEEN agrarische bouwvlak (er mag dus niets nieuws gebouwd worden) de aanwezige schuur en kas zijn onder het overgangsrecht gebracht en kunnen NU nog worden gebruikt als schuur en caravanstalling.
 - Wij hebben diverse wettelijke mogelijkheden aan gedragen maar is daar wel serieus naar gekeken?
- Maar wat wil nu het geval! Ondertussen heeft iemand anders dit perceel gekocht. Hij heeft het in 1^e instantie gekocht met als voorbehoud dat de gemeente zou meewerken aan een agrarische bestemming voor dit perceel met als doel dit agrariŝch te gaan benutten zowel de kas als de grond, deze meneer heeft (net als ons) diverse malen te horen gekregen dat dit niet mogelijk is. Hij heeft een planoloog benaderd die vervolgens een “Agrarische Beoordelingen Commissie” heeft ingeschakeld om een positieve wending hier aan te

geven om zo als nog de benodigde vergunningen te krijgen. Want ja....hij zit er nu immers toch al in.

Wat ik nu eigenlijk wil zeggen of wat mij eigenlijk het meest dwars zit is dat deze prachtige nette caravanstalling nu zo goed als leeg staat en dat deze meneer die het nu gekocht heeft deze stalling agrarisch gaat benutten!! Zonder de daarvoor benodigde bestemmingsplan (wijzigingen) en de benodigde vergunningen.

Dus met andere woorden.... Had ik het perceel moeten kopen en de caravanstalling gewoon voort zetten? Volgens een aantal mensen binnen de gemeente had dit hoogstwaarschijnlijk geen enkel probleem op geleverd. Het was immers een schoon, netjes, milieuvriendelijk en geluidsarm "bedrijf" en de omgeving had er totaal geen last van!

Het doel van mijn betoog is dan ook Wij hebben het op een "nette manier" willen doen om eerst het bestemmingsplan te wijzigen en dan de benodigde vergunningen zwart op wit te krijgen om zo de stalling te mogen voort zetten.

(Maar diegene die het nu gaat doen wordt beloond voor de verkeerde volgorde. *misschien wel of niet?*)

Wij zitten dan dus ~~ook~~ met een paar prangende vragen, en wie van de wethouders, gemeenteraad of commissieleden wil hier antwoord op geven.

→ Hebben wij de verkeerde volgorde aangehouden? Dat zou ik graag willen weten want dan zou ik het de volgende keer anders doen

van lees

bezorgd

naar
hulp

MOTIE

naar
file

naar
oplossing

- 3 februari 2015: Gieser Wildemanlaan, boze bewoners
- Werkgroep opgericht, geen actiegroep
- 27 mei 2015: Kernraad om hulp gevraagd
- 24 augustus 2015: petitie 136 bewoners, 100+ kinderen
- 8 oktober 2015: unanieme oproep aan Hans Tigges veiligheid,
- pwf en vvd zelfs met aanvullende eisen DOEN WE WEL GEWOEN
- Plan voor veiligheid waar onderhoud in mee wordt genomen
- 3 maart 2016, bureau XTNT levert rapport op dat gevaar bevestigd
- Veel overleg, zeer zorgvuldig, niet snel
- 14 maart 2017 besluit gemeente tot plan A met expliciet de noodzaak voor het trottoir
- Deel plan is nu uitgevoerd, maar onderhoudsplan pakt duurder uit, is er nu geen geld voor veiligheid
- Er wordt 150.000,- gevraagd, dat is 3750,- per jaar voor 100+ kinderen
- Gaat het straks toch fout? Krokodillentranen?
- 5 april 2018: voorstel akkoord financiering voetpad!

Bespreking vanavond (mail aan: veiligverkeerbloesemgaerde.nl)

Goedemiddag,

Via deze weg wil ik laten weten dat wij, vanwege zieke kinderen en werkverplichtingen, helaas niet in staat zijn om vanavond aanwezig te zijn bij de vergadering op het gemeentehuis.

Wij waarderen enorm jullie inzet voor veilig verkeer Bloesemgaerde en staan ook achter het plan van het nieuwe voetpad richting school. Als bewoners van Bonne Louiselaan xx (doodlopende straatje met fietsbrug) steken wij dagelijks de drukke Kerkweg over om onze kinderen naar school en opvang te brengen. De situatie vanaf de fietsbrug is zeker verbeterd met de komst van de wegversmalling aldaar, toch zouden wij erg blij zijn met de aanleg van het nieuwe voetpad. Onze kinderen zijn 5 en 2 jaar (derde kindje is op komst) en het blijft echt goed uitkijken met het oversteken van de drukke Kerkweg. Kleine kinderen zijn wat dat betreft onvoorspelbaar. De route over het nieuwe voetpad zou voor ons iets langer zijn dan via de fietsbrug. Toch zouden wij deze route verkiezen boven het oversteken vanaf de fietsbrug. Gewoonweg omdat het veiliger is en niet onbelangrijk, ook zo voelt.

Uiteraard mogen jullie bovenstaande vanavond overbrengen. Hiermee hoop ik toch nog een steentje bijgedragen te hebben.

Succes vanavond!

Groeten,

xxxxx

Project : Hans Mooij Verhuweg 7
Projectnummer : _____
Datum : _____
Contactpersoon : _____

Bewoners Verhuweg niet vertegenwoordigd geweest in werkgroep welke meepraten in uitwerking voorstellen ontwerp

Is Verhuweg na herinrichting niet veilig genoeg om over te stellen.

Grootte voor heel kleine groep (40-100 personen)
Teerregging ohr Tigges nieuwe tellingen (kennij)

Indie nodig ook oloortrekkie naar Bonne Roustelen
(Dan ook bestaande voetgangersbrug Bonne Roustelen + vrijstaande huizen)

Bereikbaarheid extra parkeerplaatsen.

In principe schoolplein tijdens schooltijde niet toegankelijk (zie foto bord) - Mogelijkheid met draaljer af te sluiten.

Onderwijs gebruik ook oranje pionnen voor afbeking
Om op algemene parkeerplaatsen te komen met auto tussen spelende kinderen doorrijden (speelplaats - buitenschoolse opvang - spelende / voetballende jeugd buiten schooltijden) Dit is wel veilig?

Nieuwe parkeerplekken liggen in verlengde van voetbalveld - Eventuele schade auto's vergoed door gemeente? Ballenvanghek zoals andere zijde?

Goedenavond,

Geachte commissieleden,

mijn naam is Peter Koopman en ik spreek in namens de Kernraad Wognum. Wij willen aangeven geheel achter de plannen van het college van burgemeester en wethouders en de Werkgroep Veilig Verkeer Bloesemgaerde te staan.

Er is al op 14 maart 2017 door het college het voorstel gedaan voor de variant A voor het veiliger maken van de Kerkweg met rotonde en kruising. Helaas is dit plan niet afgelopen zomer meteen uitgevoerd door tegenvallende onderhoudskosten van de weg. Volgens de Kernraad en de Werkgroep was het de bedoeling de Kerkweg veiliger te maken, met daarbij gelijktijdig groot onderhoud van de asfaltering. Het blijkt dus dat het groot onderhoud prioriteit heeft gekregen en dat de vergroting van de verkeersveiligheid de sluitpost is geworden.

Nu is door het college voorgesteld alsnog € 150.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de plannen m.b.t. de gewenste verkeersveiligheid. De bewoners van Bloesemgaerde willen graag dat de kinderen veilig naar school en terug kunnen. Daarnaast zijn de opstoppen bij de aanvangs- en sluitingstijden van de scholen ongewenst en roepen deze vervelende verkeerssituaties op.

Aanleg van een voetpad tussen de Gieser Wildemanlaan en een nieuw te realiseren voetgangersbrug verminderd het aantal oversteekbewegingen. Zowel op de kruising als bij de oversteekplaats bij de rotonde. Ik heb gelezen 10 tot 40 kinderen, ik neem gemiddeld 25, met een aantal malen een begeleider. 's Morgens en 's middags.

Het zijn voornamelijk kinderen, die in het verkeer nog onberekenbaar zijn. Snel even achter het vriendje of vriendinnetje aan oversteken, zonder te kijken: wie herkent het niet.

Of ze voelen zich zo "mans" om niet over te steken maar dat in hun ogen kleine stukje tussen kruising Gieser Wildemanlaan en de bestaande autobrug even over de straat of door de berm te rennen.

Er is destijds gekozen voor centralisatie van de scholen in de Bloesem. Dat is de eerste 25 jaar niet omkeerbaar.

Maak het daarom nu zo veilig mogelijk voor de kinderen, maar ook voor begeleiders en overige verkeersdeelnemers.

Om de drukte langs het schoolplein, de autobrug en de parkeerplaatsen te verminderen geeft de Kernraad wel aan dat minder gebruik van de auto om kinderen naar school te brengen of op te halen wenselijk is. Maar ja, dat is de mens eigen: laat een ander dat doen, ik heb haast.

Hier wil ik het bij laten.

Beantwoording vragen uit de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-064888
 Zaaknummer Z-17-013442
 Naam commissielid A. van Langen
 Fractie VVD
 Onderwerp Vragen VVD commissie Ruimte 5 april Archeologie
 Datum waarop de vraag is gesteld 4 april 2018
Beantwoording uiterlijk woensdag 4 april 15:00 uur
 Portefeuillehouder
 Afdeling

1.	In hoeverre is een lichte regeling nog passend nu ook gemeenten buiten West-Friesland gaan deelnemen?
antwoord	Een lichte regeling is nog passend omdat het alleen om personeel gaat. Hoorn heeft archeologen in dienst die wettelijke taken voor ons uitvoeren. Deze wettelijke taken zijn nu verankerd in de bestemmingsplannen en landelijke wetgeving. De regeling laat toe dat ook gemeenten buiten Westfriesland kunnen aansluiten.
2.	Waarom wordt er niet voor gekozen om uitvoeringstaken en uitvoeringstaken te scheiden?
Antwoord	De Archeologiedienst West-Friesland (AWF) kan een totaalpakket (quick scan, Programma van Eisen, veldonderzoek en opgraving) aanbieden. De opdrachtgever is echter vrij om een andere gecertificeerd archeoloog voor het Programma van Eisen, veldonderzoek en opgraving aan te stellen. De AWF staat onder toezicht van de deelnemende gemeenten, De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de Rijk Erfgoedinspectie en de SIKB/certificerende instellingen.
3.	Op welke wijze kunnen de raad van Medemblik en de wethouder van Medemblik invloed uitoefenen op deze lichte Gemeenschappelijke regeling?
Antwoord	De raad en wethouder kunnen niet direct invloed uitoefenen op deze gemeenschappelijke regeling. Dit is onlosmakelijk verbonden aan de keuze van vorm (centrumgemeente). Dit betekent dat er geen algemeen bestuur of dagelijks bestuur is. Wij betalen een bedrag aan de gemeente Hoorn voor de diensten die we afnemen. Dit bedrag komt terug in onze begroting. Deze wordt door de raad vastgesteld. Deze gemeenschappelijke regeling is een voordelige regeling. De gemaakte uren moeten we betalen en we hoeven zelf geen gecertificeerde archeoloog in dienst te nemen.

Beantwoording vragen uit de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-065378
 Zaaknummer Z-17-013442
 Naam commissielid Diverse
 Fractie Diverse
 Onderwerp Toezeggingenlijst
 Datum waarop de vraag is gesteld 5 april 2018
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de meningvormende commissie.
 Portefeuillehouder
 Afdeling

1.	De volgende vragen zijn door D66 via de mail gesteld. De wethouder zegt toe deze vragen beantwoorden. – 735: wanneer wordt dit uitgevoerd? – 762: niet afvoeren. Vragen aan HHNK zijn op ons voorstel toegezegd. We willen ook de reactie zien. – MO 90: Q1 is inmiddels voorbij. Waar blijft de informatienota? – M104: wanneer wordt dit verwacht? – M143: waarom aanhouden? Informatienota is verschenen.
antwoord	735 excursie Abbekerk: mei 2018 762 overleg de Weelen en HHNK: Het HHNK heeft desgevraagd advies uitgebracht. Het advies is hieronder cursief weergegeven: <i>Wij kunnen instemmen met het opwaarderen voor de uitweg op de Tolweg naar het toekomstige bezoekerscentrum. Wij beschouwen dit als onderhoud van de bestaande uitweg. Wij zien het zelfs als een voordeel wanneer deze helemaal wordt verhard. Hierdoor wordt de berm niet meer kapotgereden. Voor het bezoekerscentrum hebben wij eerder al vergunning verleend. De verhardingstoename is minder dan 800 m² en bovendien worden de parkeerplaatsen aangelegd met grastegels. Er hoeft dus als compensatie geen extra waterberging gegraven te worden.</i> Er is eveneens overleg geweest met het Recreatieschap. Het schap staat positief tegenover het bouwen van het bezoekerscentrum op deze locatie. M090 waterstofstation: wordt juni 2018. M104 De Maar: begin Q2 wordt Q2, Park VVE is geïnformeerd. M143: Afvoeren.

2.	734: De wethouder zegt toe na te gaan of er sprake is van vervuilde grond in Abbekerk.
antwoord	734: De RUD voert bodemonderzoeken uit op de locatie gemeentewerf / ijsbaan te Abbekerk. Wij informeren u over de resultaten als deze bekend zijn. Dit is inmiddels opgenomen op de toezeggingenlijst.

Beantwoording vragen uit de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-065518
 Zaaknummer Z-17-013442
 Naam commissielid Diverse
 Fractie Diverse
 Onderwerp Nota Bodembeheer Westfriesland
 Datum waarop de vraag is gesteld 6 april 2018
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de meningvormende commissie.
 Portefeuillehouder
 Afdeling

1.	Wat is de relatie tussen het eigen baggerplan van de gemeente Medemblik en de nota bodembeheer?
antwoord	Op dit moment is er geen directe relatie tussen het eigen baggerplan van de gemeente en de nota bodembeheer. Het baggerplan van de gemeente wordt herzien en dan zal ook een link worden gelegd met de nota bodembeheer. De gemeente houdt zich wel aan de Handreiking Bodembesluit. Hierin wordt de volgende klasse indeling gehanteerd t.a.v. baggerspecie. • Klasse AW bagger (altijd toepasbaar; achtergrond waardes) • Klasse A • Klasse B Klasse AW bagger is overal toepasbaar. Voor klasse A geldt dat het verwerkt mag worden op zowel bodemfunctie wonen als industrie. Klasse B baggerspecie mag alleen verwerkt worden op de bodemfunctie industrie. Voor verontreinigde baggerspecie geldt dat dit nooit op locatie verwerkt mag worden en altijd naar een baggerdepot moet. Omdat het merendeel van onze sloten zich in stedelijk gebied bevinden, is het lang niet altijd mogelijk om baggerspecie op locatie te verwerken. Deze specie wordt dan naar een baggerdepot vervoerd.
2.	De vragen van de VVD zijn beantwoord met de bestuurlijke risico's. De vraag ging echter over de risico's op het verplaatsen van verontreinigde grond uit andere gemeenten. Als gewerkt wordt met de voorgestelde methodiek is er veel vertrouwen nodig, zitten daar ook risico's aan?
antwoord	Nee, alleen gemeenten in de regio Noord-Holland Noord mogen gebruik maken van het gebiedsspecifieke beleid uit de nota bodembeheer. Grond uit andere gemeenten moet altijd voorzien zijn van apart onderzoek. De gemeenten uit de regio Noord-Holland Noord beschikken allemaal over een bodemkwaliteitskaart die op dezelfde manier is

	opgesteld als de kaart die Medemblik gebruikt. De toetsing van deze gegevens is dus ook op dezelfde manier gebeurd. Verder mag er altijd alleen maar grond worden toegepast die geschikt is voor het gebruik op de locatie. Deze toepassing brengt geen risico's met zich mee. Sterk verontreinigde grond valt volledig buiten de werkingssfeer van het Besluit bodemkwaliteit.
--	--

Beantwoording vragen uit de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-064412
Zaaknummer Z-17-013442
Naam commissielid R. Manshanden
Fractie GroenLinks
Onderwerp Vragen commissie Ruimte 5 april Rvs Wijziging GR
(Gemeenschappelijke Regeling) Archeologie Westfrie-
se gemeenten
Datum waarop de vraag is gesteld 3 april 2018
Beantwoording uiterlijk woensdag 4 april voor 15:00 uur

Portefeuillehouder
Afdeling

1.	Blz. 3 van het raadsvoorstel, daar staat dat deze regeling “in lijn gebracht moet worden met gewijzigde wetgeving.” Wat wordt er gewijzigd in de wet en kunt u toelichten en uitleggen wat dit m.b.t. deze GR concreet inhoudt en gaat betekenen?
antwoord	De Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Monumentenwet zijn opgegaan in de Erfgoedwet. In de Erfgoedwet is de opgravingsvergunning vervallen. Hiervoor zijn certificaten in de plaats gekomen. Dit is verwerkt in de gemeenschappelijke regeling. De gemeenschappelijke regeling is nu toegesneden op de adviserende taken zoals quick scans, vondstmeldingen en beheer van vondsten.

Toezeggingen aan de Raad									
ID	Gedaan dd	Gedaan in	Onderwerp	Omschrijving	Behandelen in cie.	dd agendering/ Cyclus	Pfh	Stand van zaken	Advies griffie
677	26-1-2017	Raad	Nieuwe plannen Zevenhuis wijziging bestemmingsplan	Was ingekomen stuk 1296. College is om advies gevraagd	Cie Ruimte	21-12-2017	H. Tigges	20/02/17: College van Hoorn neemt naar verwachting medio maart een besluit m.b.t. eerder voorgenomen wijzigingen. Verwacht bespreking standpunt Medemblik in april in cie. Ruimte. 1/4/2017: Nog geen besluit van college Hoorn. 1/5/17: Navraag leert dat het onderwerp wordt geagendeerd voor behandeling door het college van Hoorn medio juni'17. 17/07/17: In afwachting van besluitvorming. College Hoorn neemt tussenstap en vraagt in september standpunt aan raadsbrede commissie over de voorgestelde wijzigingen. 23/11/17: de wethouder geeft tijdens de vergadering aan dat de reactie van de provincie wordt afgewacht. 04/01/18: In sept.2017 heeft de raadscommissie van de gemeente Hoorn ingestemd met de voorgestelde wijzigingen (oa 20 meter hoog en uitbreiding functies naar logistiek, distributie en transport). Provincie geeft aan dat wijzigingen ladderplichtig zijn, dus Hoorn moet behoefte, nut en noodzaak aantonen. In afwachting van verdere initiatieven van Hoorn. 15/3/18: Hoorn ziet voorlopig af van een totale bestemmingsplanherziening. Wenst wel gebruik te maken van haar wijzigingsbevoegdheid het zgn. uilengebied" te wijzigen in "bedrijventerrein en groen". Informatienota hierover volgt eind maart/ begin april 2018.	Aanhouden
721	2-10-17	cie. Ruimte	Begroting 2018	Dat hij de uitkomsten van de gesprekken met het Hoogheemraadschap over waterbeheer en de cultuurhistorische waarde van water en waterpatronen zal toesturen aan de commissie.	Cie Ruimte	9-11-2017	H. Tigges	5/2/18: zodra deze bekend zijn sturen wij u deze toe. 25/04/18 Gesprek met HHNK vindt in mei plaats. Over de uitkomst wordt u geïnformeerd.	Aanhouden, afhandlingsdatum aanpassen
723	2-10-17	cie. Ruimte	Begroting 2018	De commissie op de hoogte te houden van de onderhandelingen met Connexxion. De gesprekken zullen begin 2018 plaatsvinden. Dan wordt gesproken over het rijden op plaatsen in de gemeente Medemblik waar OV nodig is.	Cie Ruimte	22-3-2018	H. Tigges	29/12/17: we hebben een eerste reactie op de concept dienstregeling gegeven. 5/2/18: 22/1/18 behandeld in statencommissie. Terugkoppeling van provincie volgt spoedig 25/04/18 In mei wordt de Raad met een Informatienota geïnformeerd	Aanhouden, afhandlingsdatum aanpassen

ID	Gedaan dd	Gedaan in	Onderwerp	Omschrijving	Behandelen in cie.	dd agendering/ Cyclus	Pfh	Stand van zaken	Advies griffie
729	12-10-17	Cie Ruimte	Programma duurzaamheid (DOC-17-028877)	De wethouder zegt toe: - In relatie met de nationale monitor duurzame gemeenten zegt de portefeuillehouder toe dat hij kennis zal nemen van de plaats van de gemeente Medemblik op die monitor. En dat hij het college van die monitor op de hoogte zal brengen. Daarna zal hij aangeven wat hij met die kennis zal gaan doen; - De portefeuillehouder zal bij de NUON navragen waarom mensen die zich af willen laten sluiten van gas €600, - afsluitkosten moeten betalen.	Cie Ruimte	9-11-2017	H. Tigges	26/04/18: 1. HVC stelde voor onze gemeente en de gemeenten in Westfriesland een energiemonitor op. Binnenkort informeren we de raad hierover met een informatienota. 2. Het college stelde per 1 april jl. de subsidieregeling 'bestaande woningen van het gas af' in. De raad stelde hiervoor € 50.000,- voor beschikbaar. Ook de € 600,- afsluitkosten zijn subsidiabel.	Afvoeren.
734	23-11-17	Cie. Ruimte	Vaststelling kaderstellende notitie Abbekerk	De wethouder zegt toe: - In de planuitwerking wordt ecologie als thema meegenomen; - Ontsluiting en parkeren (o.a. voor bezoekers van uitvaarten) wordt meegenomen in de planuitwerking; - Er worden goede contacten onderhouden met de schietvereniging.	Cie Ruimte		H. Tigges	04/01/18: In het voorontwerp bestemmingsplan worden deze punten nader uitgewerkt. De raad wordt hierover met een informatienota geïnformeerd. Met de schietvereniging worden goede contacten onderhouden. Bestuur schietvereniging neemt deel aan klankbordgroep. 12/04/18: 734: De RUD voert bodemonderzoeken uit op de locatie gemeentewerf / ijsbaan te Abbekerk. Wij informeren u over de resultaten als deze bekend zijn.	Aanhouden, afhandeldingsdatum aanpassen
735	23-11-17	Cie. Ruimte	Vaststelling kaderstellende notitie Abbekerk	De commissie besluit een bezoek op locatie te brengen. De voorzitter zal een bezoek laten organiseren en de commissie zal geïnformeerd worden over het waar en wanneer.	Cie Ruimte	25-1-2018	H. Tigges	04/01/18: In overleg met de griffie wordt programma opgesteld voor bezoek Abbekerk, waar bij de locaties van de projecten woningbouw en dorps huis bezocht worden. 12/04/18: Mei 2018	Aanhouden
737	23-11-17	Cie. Ruimte	Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied'	Als er een uitnodiging van de provincie komt om deel te nemen aan de stiltetafels voor het gebied Grootslag-west. Dan zal het college daaraan deelnemen en verslag doen aan de commissie Ruimte.	Cie Ruimte	22-3-2018	H. Tigges	18/04/2018: De uitnodiging is ontvangen. De stiltetafel voor het stiltegebied Grootslag-West is op 16 mei 2018.	Aanhouden, afhandeldingsdatum aanpassen
742	9-11-17	Raad	Riviercruiseschepen	het college gaat onderzoek doen naar de ambities m.b.t. de riviercruises en zal met inwoners en ondernemers in gesprek gaan over deze evt. ambities.	Cie Ruimte	31-5-2018	H. Nederpelt	21/12/2017: Het onderzoek wordt in Q1 2018 opgeleverd. 01/02/18: Onderzoek heeft door externe omstandigheden enige vertraging opgelopen. Oplevering Q2 2018.	Aanhouden
746/719	9-11-17	Cie. BenM/ Raad	Ontsluiting W.c. Zwaagdijk Oost	719: Winkelcentrum Zwaagdijk-Oost: de raad wordt direct geïnformeerd als er een akkoord is met de exploitant om de onveilige verkeerssituatie op de lossen (hopelijk eind 2017) 746: Het college zal een voorstel leveren nadat met de eigenaar financiële afspraken zijn gemaakt over de ontsluiting en waarin subsidie van de provincie voor een fietspad is opgenomen. Uitgangspunt is dat de bijdrage van de gemeente zo laag mogelijk is.	Cie Ruimte	25-1-2018	H. Tigges	06/11/17: Er is nog geen akkoord. 29/12/17: Er is nog geen akkoord. 5/2/18: Er is nog geen akkoord 15/3/18: Er is nog geen akkoord 25/04/18 Er is nog geen akkoord	Aanhouden, afhandeldingsdatum aanpassen

ID	Gedaan dd	Gedaan in	Onderwerp	Omschrijving	Behandelen in cie.	dd agendering/ Cyclus	Pfh	Stand van zaken	Advies griffie
747	9-11-17	Raad	Afvalstoffen	- Het college zal op korte termijn plannen voorleggen m.b.t. het plaatsen van 8 a 9 ondergrondse containers. - Boa's zullen handhavend gaan optreden als bedrijven hun afval als huishoudelijk afval aanbieden. Ook zal het college er bij (de leden van) de bedrijvengroep Mevo aandacht voor vragen dat het aanbieden van bedrijfsafval bij het huishoudelijk afval wordt beëindigd.	Cie Ruimte	22-3-2018	H. Tigges	19/4/18: Afvoeren Inloopavonden voor inwoners binnenstad zijn gehouden. 04/01/18: College organiseert inloopavonden in januari 2018. 01/02/18: Het 26project ondergrondse afvalcontainers loopt. De inspraak loopt tot begin maart. De RUD handhaaft bedrijfsafval. Er is contact opgenomen met de RUD. Bij MEVO-overleg wordt afval besproken.	Afvoeren
763	1-02-18	Raad	Uitvoeringsplan parkeren Medemblik	Bij de beraadslagingen zegt de portefeuillehouder het volgende toe: de prioriteit ligt bij het uitvoeren van het parkeeronderzoek. Als dat bekend wordt en integraal overleg over de herinrichting van de binnenstad plaatsvindt, zullen alle inwoners en belanghebbenden daarbij betrokken worden.	Cie Ruimte	22-3-2018	H. Tigges	19/3/18: Zodra er overleg over de herinrichting van de binnenstad plaatsvindt worden alle bewoners en belanghebbenden betrokken. Een planning is nog niet aan te geven. De portefeuillehouder informeert de cie over de voortgang van het onderzoek.	Aanhouden
764	12-02-18	Cie Ruimte	Ondergrondse containers Andijk	Met HVC te bespreken of het plaatsen van een ondergrondse container oplossing kan bieden voor de problemen met de veiligheid bij het ophalen van huisvuil van de Buttervin en de Reinderhoek in Andijk.E50	Cie Ruimte	22-3-2018	H. Tigges	26/04/18: AFVOEREN, gesprek is geweest. Oude route is weer opgepakt, met aandacht veiligheid schooljeugd. 15/03/18: 26 maart overleg met bewoners Reinderhoek, school en HVC	Afvoeren
768	12-02-18	Cie Ruimte	Principeverzoek huisvesting arbeidsmigranten Gouw 4A Opperdoes	De wethouder zal inzichtelijk (proberen te) maken op welke plekken er in de gemeente arbeidsmigranten wonen/verblijven die nog niet op de lijst van vergunde bedden zijn opgenomen.	Cie Ruimte	31-5-2018	H. Tigges	29/03/18: Q2 2018	Aanhouden
771	22-02-18	Raad	Perceel Balkweiterhoek 67a Zwaagdijk-West	M.b.t. perceel Balkweiterhoek 67a Zwaagdijk-West zegt de wethouder toe dat de gemeente in gesprek is met de provincie over dit perceel en wordt betrokken bij het proces. De provincie onderzoekt de opties m.b.t. dit perceel en verricht taxaties. De wethouder zegt toe dat de raad (via de actieve informatie of via een informatienota) op de hoogte wordt gehouden. Daarbij zal ook antwoord gegeven worden op de volgende vragen: - Wanneer is een woonbestemming gegeven aan het huis? (is er geen sprake van een agrarische bestemming?) - Kan er sprake van zijn dat het perceel gebruikt wordt voor een verlenging van Zevenhuis?	Cie Ruimte	22-3-2018	H. Tigges	15/3/18: er is nog geen planning afgegeven door de provincie. Wij informeren u zodra er nieuws is. 18/04/2018: De provincie heeft nog geen planning gegeven. Wij informeren u zodra er nieuws is.	Aanhouden, afhandelingsdatum aanpassen
773	15-02-18	Cie Ruimte	Programma wonen 2018 t/m 2026	Dat de antwoorden op de vragen van GroenLinks tussen 10 en 15 maart 2018 verwacht worden van de drie woningbouwstichtingen. Daarna zullen de vragen worden beantwoord;	Cie Ruimte	22-3-2018	H. Tigges	29/03/18: Beantwoording volgt na de verkiezingen.	Aanhouden

ID	Gedaan dd	Gedaan in	Onderwerp	Omschrijving	Behandelen in cie.	dd agendering/ Cyclus	Pfh	Stand van zaken	Advies griffie
M104	29-9-2016	Raad	Bestemmingsplannen Dorpskernen 1-4 Permanent wonen in recreatieparken	I. na kennisname onderzoeksrapport in overleg met provincie om nieuwe recreatieve kansen DeMaar op haalbaarheid en uitvoerbaarheid te onderzoeken. II. Indien nieuwe recreatieve toekomst geen kans van slagen heeft in overleg met provincie mogelijkheden verkennen om voor woningen DeMaar (en gelijksoortige recreatieparken elders in de gemeente) tot oplossing te komen waardoor schadelijke gevolgen voor bewoners worden voorkomen of zoveel mogelijk worden weggenomen.	Cie Ruimte	7-5-2018	H. Tigges	31/3/17: Informatienota aan de raad is op route. DOC-17-007497. We sluiten aan bij het regionaal vervolg onderzoek. De visie, het ontwikkelkader en de beschrijving van in te zetten handreikingen worden eind 2017 opgeleverd. 28/9/2017: In Q1 2018 wordt de raad met een informatienota geïnformeerd over de uitkomsten van pilot De Maar. Met deze pilot toetst de provincie de handreiking die is opgesteld voor de transformatie van recreatieparken. Resultaat van deze pilot is een advies over de mogelijke transformatie van De Maar, met aandacht voor de juridische en financiële gevolgen voor zowel gemeente als bewoners van De Maar. 15/02/18: Eind Q1/begin Q2 komt er een informatienota voor de raad m.b.t. de voortgang in pilot De Maar. Desgevraagd geeft de wethouder aan dat eerst deze pilot moet worden afgerond en dat aan de hand van de resultaten kan worden bekeken of/welke stappen voor andere recreatieparken kunnen worden gezet. 10/04/18: begin Q2 wordt Q2, Park VVE is geïnformeerd.	Aanhouden, afhandelingsdatum aanpassen
M110 / 684	3-11-2016 / 9-3-2017	Raad	Archeologische bodemonderzoeken particuliere woningbouw /Subsidieverordening Archeologie	M110: Z.s.m. regionaal belangen c.q. rollenkwestie Archeologische Dienst aan de orde stellen. 684: Bij de beraadslagingen over het amendement "Opsteller programma van eisen en uitvoerder niet hetzelfde" zegt wethouder Tigges toe over 3 à 4 weken nadere informatie te leveren over de mogelijkheden om beperkingen op te leggen in een subsidieregeling en de regionale opvattingen hierover. 12/10/17: Commissie niet akkoord afvoeren. Wethouder geeft aan het onderwerp nogmaals in de rondvraag bij de VVRE aan te kaarten.	Cie Ruimte	31-5-2018	H. Tigges	1/4/17: In voorbereiding een themaraad archeologie, datum nog niet bekend. 29-09-17: Subsidieverordening vastgesteld Z-16-71652 / IVR-16-04697 Themaraad archeologie 28-09-17 gehouden. 04/01/18: Wordt besproken in VVRE 7 juni 2018	Aanhouden

ID	Gedaan dd	Gedaan in	Onderwerp	Omschrijving	Behandelen in cie.	dd agendering/ Cyclus	Pfh	Stand van zaken	Advies griffie
M110a	3-11-2016	Raad	Beleid Afvalstoffen	Raad voorstel voorleggen waarbij afvalstoffenheffing per 2018 systeem van jaarlijkse indexatie wordt veranderd in DVO-tarief bij HVC cf. werkelijke kosten. Daarbij inzicht verschaffen in afvalstroom en kosten. Bij uitwerking ook andere suggesties werkgroep uitwerken en fin. consequenties op tarief inzichtelijk maken. Raad binnen 5 maanden uitwerking presenteren.	Cie Ruimte	27-9-2018	H. Tigges	1/4/17: moet in CAW verband worden besproken, afdoeningstermijn nog onzeker 29/09/17: 27/09/17 AB CAW: Bureau Buiten opdracht gegeven voor nieuwe DVO. Raden worden hierbij actief bij betrokken. 18/12/17: u heeft planning van bureau buiten ontvangen. Definitieve besluitvorming DVO najaar 2018 (Q3/Q4)	Aanhouden
M126	9-3-2017	Raad	Museumstoomtram als provinciaal monument	binnen portefeuillehoudersoverleg VVRE bevorderen dat vanuit regio voorstel aan provincie NH wordt gedaan om spoorweg van Museumstoomtram aan te wijzen als provinciaal monument	Cie Ruimte	5-11-2018	H. Tigges	07/05/17: Uitvoering van de motie is gezamenlijk met de gemeente Hoorn opgepakt. Eerste stap in een gezamenlijke brief aan provincie.04/09/17: De brief is verzonden. Zodra er een antwoord is zullen we u informeren. Graag afhandeling naar 28-09-2017. 5/2/18: afhandeling gepland in Q4/2018.	Aanhouden
M128/722	9-3-2017/ 2-10-2017	Raad/ cie. Ruimte	Duurzame mobiliteit /Begroting 2018	Binnen portefeuillehoudersoverleg VVRE bevorderen dat vanuit regio voorstel met provincie NH wordt besproken en geïmplementeerd om langs de A7 en Westfriisiaweg één of meer PenR-terreinen aan te leggen om duurzame mobiliteit te bevorderen. 722: Dat hij in de rondvraag van het komende VVRE-overleg de mogelijkheid zal opperen om centraal in de gemeente een OV koppelplaats aan te leggen. Dit is een groot parkeerterrein waarvandaan je met het openbaar vervoer verder kunt reizen richting Amsterdam. Je kunt er dan met de auto of fiets naartoe. Dit als alternatief voor de vastgelopen OV-verbindingen naar Hoorn. Een locatie waaraan kan worden gedacht is Zwaagdijk-Oost	Cie Ruimte	22-3-2018	H. Tigges	04/05/17: in Q3 bespreken in VVRE 04/09/17:Neemt pfh mee in eerstvolgende VVRE overleg. Graag afhandelingsdatum aanpassen.28/09/17: in december wordt aan uw raad een Informatienota aangeboden. 29/12/17: in verband met uw raadsopdracht 'parkeeronderzoek kern Medemblik' , hebben wij hierop nog geen verdere actie kunnen nemen. Naar verwachting bieden wij de toegezegde Informatienota in maart aan. 11/01/17:In februari / maart volgt een uitgebreide rapportage. 5/2/18: Informatienota volgt in maart 15/3/18: Informatienota volgt later wegens ziekte 25/04/18 Informatienota Raad volgt in mei	Aanhouden, afhandelingsdatum aanpassen
M133	6-04-17	Raad	Onderhoud met kleur	Het college wordt verzocht te onderzoeken of er meer basisscholen in onze gemeente zijn die hiervoor in aanmerking zouden kunnen komen. Dit jaar bij een of twee basisscholen dit project uit te voeren. 699: De portefeuillehouder zegt toe dat bij de uitvoering van de motie "Onderhoud met Kleur" biologische bollen ingekocht zullen worden.	Cie Ruimte	9-11-2017	H. Tigges	04/05/17: Er is een project uitgevoerd in 2017 met OBS de Plaats in Abbekerk. 04/09/17: Onderzoek naar mogelijkheden met basis scholen is in onderzoek. 20/04/18: Er worden in het kader van bijenlint langs het spoor 2 bijenplaatsen in Medemblik en Wognum ingezaaid samen met groep 7 en 8 van de school de Piramide.	Afvoeren.

ID	Gedaan dd	Gedaan in	Onderwerp	Omschrijving	Behandelen in cie.	dd agendering/ Cyclus	Pfh	Stand van zaken	Advies griffie
M135	6-04-17	Raad	Initiatief landgoed en Kromme Leekgebied	Draagt het college op om met een toekomstvisie richting de raad te komen voor mogelijk recreatieve ontwikkelingen binnen het Kromme Leekgebied.	Cie Ruimte	27-9-2018	H. Tigges	03/05/17: bezig met het maken van een plan van aanpak, met een planning, voor het opstellen van de visie. 17/07/17: Plan van aanpak wordt in het najaar van 2017 verwacht. 18/12/17: Plan van aanpak volgt in Q1 2018.15/3/18: Plan van aanpak wordt verwacht in Q3-4.	Aanhouden
M143	5-10-2017	Raad	RKC rapport Beheer, beleving en bezuinigingen openbaar groen, communicatie met inwoners	Verzoekt het college het aspect communicatie ook met de in de motie genoemde constatering en overwegingen expliciet op te nemen in het plan van aanpak.	Cie Ruimte	9-11-2017	H. Tigges	09/11/17: RKC rapport behandeld in de raad 05/10/17. Plan van aanpak in Q4 als info nota aan de raad.	Afvoeren, informatienota is verschenen.
M146	9-11-2017	Raad	Fietsparkeerplekken en fietsbeleid	Draagt het college op: 1. Voor 15 mei 2018 de raad een voorstel te doen voor een goede fietsparkeervoorziening in de kern Medemblik voor voldoende fietsen, nu en gericht op de toekomst. 2. Voor 1 juli 2018 een fietsbeleid aan de raad aan te bieden, waarin beschreven wordt met welke maatregelen de gemeente Medemblik aantrekkelijker kan worden voor fietsers uitgaande van bovengenoemde overwegingen.	Cie Ruimte	31-5-2018	H. Tigges	5/2/18: Raad wordt geïnformeerd middels een informatienota 15/3/18: RVS gepland voor 7 juni 2018 25/04/18 1) In mei volgt een Informatienota Raad met daarin een voorstel voor fietsparkeervoorzieningen in de kern Medemblik, 2) In Q4 2018 wordt het Fietsbeleid aan uw Raad voorgelegd.;	Aanhouden, afhandeldingsdatum aanpassen
M147	9-11-2017	Raad	Bloemen en bijenlint langs tracé Museumstoomtram	Draagt het college op: 1. Aan te haken bij dit project in samenwerking met de hierboven genoemde partijen. 2. Goede afspraken te maken over een zodanig beheer, bv. maaisel niet klepelen en laten liggen, maar maaien en afvoeren, dat het bloemenlint de kans krijgt zich te ontwikkelen. 3. Deze maatregelen niet te laten leiden tot nieuwe regels of verandering van bestaand ruimtelijke ordening-beleid. 4. Onderzoek te doen naar de subsidie mogelijkheden.	Cie Ruimte	21-12-2018	H. Tigges	19/12/17: eerste afspraak geweest met de Bee-foundation. Er wordt eea uitgezocht en de mogelijkheden worden geïnventariseerd. 17-04-18; 20 april worden 2 bijenoases ingezaaid langs het spoor in Wognum en Medemblik. Een samenwerking van de Bee Foundation en de gemeente Medemblik.	Afvoeren
M148	9-11-2017	Raad	Erfgoedvisie	Verzoekt het college: • In de nog te ontwikkelen cultuurnota een inspirerende ambitie voor het behoud, conserveren en versterken van ons cultureel erfgoed mee te nemen, als onderdeel van de algemene visie op cultuur. Zodat hiermee in ieder geval de aansluiting op de cultuurnota is geregeld; • Komend jaar een brede erfgoedvisie voor te leggen aan de raad. Bij voorkeur in nauwe samenwerking met en in goede aansluiting op de programma's Leefbaarheid en inclusief de genoemde punten onder 'overwegende dat'.	Cie Ruimte	5-11-2018	H. Tigges	2/2/18: Voorlopige planning Q4.	Aanhouden

ID	Gedaan dd	Gedaan in	Onderwerp	Omschrijving	Behandelen in cie.	dd agendering/ Cyclus	Pfh	Stand van zaken	Advies griffie
M152	9-11-2017	Raad	Gevaarlijke kruisingen in de kernen, met name de kruising Bijvoetweg met Onderdijk	Verzoekt het college een inventarisatie te maken van alle onveilige kruisingen in de kernen van de gemeente. + toezegging: komende zomer zal het college - als het Hoogheemraadschap asfalteringswerkzaamheden ter hand neemt bij de Bijvoetweg - op deze locatie veiligheidsmaatregelen realiseren.	Cie Ruimte	7-5-2018	H. Tigges	5/2/18: Er vinden momenteel gesprekken plaats met het Hoogheemraadschap over de D. Bijvoetweg. 15/3/18: Nog in gesprek met Hoogheemraadschap 25/04/18 In mei/juni wordt een avond over verkeersveiligheid georganiseerd met direct omwonenden van het kruispunt Dirk Bijvoetweg/Zeedijk en de kernraad;	Aanhouden, afhandelingsdatum aanpassen
M159	14-12-2017	Raad	Evaluatie voor beleid arbeidsmigranten	Draagt het college op: 1. In het tweede kwartaal van 2018 aan de raad een evaluatieopzet over het beleid arbeidsmigranten voor te leggen; 2. In de evaluatieopzet komt in ieder geval aan de orde: - Het tijdsplan van evaluatie tot raadsvoorstel arbeidsmigranten; - De onderzoeksopzet (waaronder de evaluatie onderwerpen); - Hoe de keuze voor het onderzoeksbureau wordt gemaakt; - De eventuele kosten.	Cie Ruimte	31-5-2018	H. Tigges	29/03/18: Q2 2018.	Aanhouden
M165	1-2-2017	Raad	Rvs Uitvoeringsplan parkeren Medemblik /Buitendijks Parkeren aan de Zuiderdijkweg	verzoekt het college De mogelijkheden voor een buitendijkse parkeervoorziening (Zuiderdijkweg) op korte termijn te verkennen en de raad over de resultaten daarvan te informeren, resp. een voorstel voor een verdere aanpak te doen.	Cie Ruimte	22-3-2018	H. Tigges	05/04/18: Het college is aan het werk om de opdracht uit te voeren. In mei/ juni komt ze naar de raad met de uitwerking (de bouwstenen). 25/04/18: In mei volgt een Informatienota met daarin opgenomen de voorgestelde bewegwijzering.	Aanhouden
M166	22-2-2018	Raad	Sneller meer sociale woningbouw	Draagt het college op: - De bouwplannen voor Twisk, Zwaagdijk-West en Hauwert nader te concretiseren en te versnellen; - Te onderzoeken of bepaalde woningbouwplannen versneld kunnen worden gerealiseerd, zoals Bloesemgaarde-Noord in Wognum (2022) om daarmee in de behoefte naar sociale koopwoningen te kunnen voorzien; - Als capaciteitsproblemen ervoor zorgen dat deze zaken niet direct kunnen worden uitgevoerd, de raad een (financieel)voorstel voor te leggen om de problemen op te lossen.	Cie Ruimte	22-3-2018	H. Tigges	19/3/2018: Vanuit de dorpen komen voorstellen (maatschappelijk initiatief). Op dit moment vindt voor de drie kernen een stedenbouwkundige verkenning plaats van de meest geschikte bouwlocaties per kern, rekening houdend met het DNA van de kern. Wij komen met een notitie over de benodigde capaciteit voor projecten.	Aanhouden
M168	22-2-2018	Raad	Provinciale monumenten in Medemblik	Verzoekt het college: Onderzoek de gevolgen van een gemeentelijk monumentenregister met minimaal de huidige provinciale monumenten die de provincie gaat afstoten en zorg voor een oplossing voordat de provincie deze monumenten overdraagt; In het kader van de nieuwe vast te stellen erfgoedvisie een definitieve bepaling te maken welke monumenten op deze gemeentelijke monumentenregister moeten komen te staan.	Cie Ruimte	5-11-2018	H. Tigges	29/03/18: Q4 wordt uitgevoerd. Provincie geeft Medemblik tot eind 2018 de tijd om de provinciale monumenten op een gemeentelijke monumentenlijst te zetten	Aanhouden

ID	Gedaan dd	Gedaan in	Onderwerp	Omschrijving	Behandelen in cie.	dd agendering/ Cyclus	Pfh	Stand van zaken	Advies griffie
M169	22-2-2018	Raad	Het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning	Draagt het college op: om bij een volgende herziening of veegronde in de bestemmingsplannen voor de Dorpskernen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het wijzigen van een agrarische bedrijfswoning in een plattelandswoning.	Cie Ruimte	22-3-2018	H. Tigges	18/04/2018: Er wordt een inventarisatie uitgevoerd voor het opstarten van een veegronde voor diverse bestemmingsplannen. Het uitvoeren van de motie is toegevoegd aan de inventarisatie.	Afvoeren
M173	22-2-2018	Raad	Ruimte voor geboortebomen	Draagt het college op: 1. De mogelijkheid tot het planten van geboortebomen op gemeenteground breed onder de aandacht te brengen, daarbij een keuze te maken uit optie 1, 2 of 3 of een combinatie daarvan en daarbij uit te gaan van de hierboven genoemde kaders. 2. Wanneer er een aanvraag komt met de bewoner in overleg te gaan wat op dat moment de beste mogelijkheid is.	Cie Ruimte	22-3-2018	H. Tigges		Aanhouden

Beantwoording vragen voorafgaand aan de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-072359
 Zaaknummer Z-17-013442
 Naam commissielid R. Manshanden
 Fractie GL
 Onderwerp Toezegging 737 Stiltetafel
 Datum waarop de vraag is gesteld 14 mei 2018
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de oriënterende commissie.
 Portefeuillehouder Andrea van Langen
 Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

06 Vaststellen toezeggingen en motielijst

1 Toezegging 737

1.	De uitnodiging om plaats te nemen aan de stiltetafel t.b.v. het stiltegebied Grootslag-West is ontvangen. Welk standpunten hanteert het college daarbij ? Behoud van de status als stiltegebied?
antwoord	In het voorjaar van 2017 is binnen de provincie Noord-Holland gesproken over de herijking van het stiltebeleid, dit mede naar aanleiding van een onderzoek van de Natuur en Milieufederatie (https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2017/Mei_2017/Provincie_gaat_stilte_handhaven/Eindrappo_rt_stiltegebiedenbeleid). In het rapport worden aanbevelingen gedaan om stiltegebieden op basis van objectieve criteria te verdelen in 'topgebieden' en 'oasegebieden'. Door deze opsplitsing hoopt de provincie op een handhaafbaar en uitvoerbaar stiltegebiedenbeleid. In 15 Topstiltegebieden wil de provincie inzetten op 'echte stilte'. Dit versterkt de waarde van het stiltegebied voor de omgeving en de recreant. Hiervoor zal de Provinciale Milieuverordening (PMV) worden ingezet om te handhaven. Maar ook meer bekendheid en zichtbaarheid moeten hieraan bijdragen. De andere stiltegebieden die in of deels in de gemeente Medemblik liggen, Het Grootslag-Oost en De Weere, vallen binnen de Topstiltegebieden. In 21 Oasegebieden wordt het onderscheid gemaakt tussen een stille kern (zonder lawaai door wegverkeer of industrielawaai) en een bufferzone. In de stille kernen geldt, net als in de Topstiltegebieden, het PMV regime. Uit het onderzoek blijkt ook dat 3 stiltegebieden niet aan de criteria van stilte voldoen en hiervoor organiseert de provincie 'stiltetafels'. Samen met de partners in het veld (zoals gemeenten, (natuur)terreinbeheerders wordt onderzocht of het zinvol en wenselijk is het gebied als stiltegebied te handhaven en de belevingswaarden van het

gebied te versterken.

Uit het rapport blijkt dat het Grootslag-West wordt aangemerkt als een gebied om te heroverwegen omdat het belang van stilte aanzienlijk onder druk staat en het gebied geen grote natuurwaarde kent. Voor zover bekend wordt het gebied ook niet veel bezocht en gewaardeerd.



Een stiltetafel is een nieuw instrument. Het idee is om alle belanghebbenden rondom een stiltegebied aan één tafel te brengen. Door alle belangen aan tafel te hebben, kan gezamenlijk een integrale afweging worden gemaakt. Doel van de stiltetafel is om te kijken of dit gebied met slimme acties/oplossingen weer op het niveau van de oasegebieden kan komen. Het college zet zich in voor dit doel.

2.	Zo ja, wat gaat u doen om dit te realiseren ? Zo nee, wat gaat u ondernemen om in ieder geval de nog bestaande kwaliteiten van het gebied te beschermen ?
antwoord	Wij zullen het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en de landschappelijke waarden van het natuurgebied (De Weelen) en de vaarten, sloten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging en de recreatievaart benadrukken. Deze kwaliteiten zijn ook in het bestemmingsplan Buitengebied vastgelegd met de bestemmingen 'Natuur' en 'Water'.

Beantwoording vragen voorafgaand aan de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-072361
 Zaaknummer Z-17-013442
 Naam commissielid R. Manshanden
 Fractie GL
 Onderwerp Motie 147 Bloemen en bijenlint Museumstoomtram
 Datum waarop de vraag is gesteld 14 mei 2018
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de oriënterende commissie.
 Portefeuillehouder
 Afdeling

Motie 147 Bloemen en bijenlint Museumstoomtram

1.	Motie 147 Welk vervolg wordt er aan dit project gegeven ? Hoe wordt het in de gaten gehouden en onderhouden en door wie ?
antwoord	Wij zijn aangehaakt bij het project Bloemen- en bijenlint Museumstoomtram Hoorn-Medemblik. Hierover hebben wij nauw contact met Sonne Copijn van de Bee-foundation. Zij is ons aanspreekpunt voor dit project. Als gemeente hebben wij in kaart gebracht welke locaties naar onze mening geschikt zijn om ingezaaid te worden. Veel van deze locaties zijn in beheer bij de Stoomtramstichting. Het initiatief heeft er toe geleid dat er op vrijdag 20 april op 2 locaties bloemenmengsels zijn ingezaaid: • Locatie Westerdijk in Medemblik; beheer en onderhoud door onze buitendienst. • Locatie Station Wognum in Wognum; beheer en onderhoud door de Stoomtramstichting. Ons streven is om de komende jaren meerdere locaties langs het spoor in te zaaien. Hierdoor ontstaat een bloemen- en bijenlint. Hierbij kijken we naar locaties die in beheer en onderhoud zijn bij de gemeente. Het initiatief voor het inzaaien van locaties die in beheer en onderhoud bij de Stoomtramstichting zijn ligt bij de stichting zelf.

Beantwoording vragen uit de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-050618
Zaaknummer Z-17-013442
Naam commissielid B. Huisman
Fractie GroenLinks
Onderwerp Commissievragen GL over Rvs Programma wonen 2018-2026
Datum waarop de vraag is gesteld 13 februari 2018
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de meningvormende commissie.
Portefeuillehouder
Afdeling

Eerdere schriftelijke vragen zijn al gedeeltelijk beantwoord, dank daarvoor, we wachten nog op de aanvullende antwoorden op vraag 3. Denkt u dat we deze cijfers voor de oriënterende commissie binnen kunnen hebben? Wij denken dat als dit 1op1 door een van de woningstichtingen wordt gevraagd aan het bedrijf woonmatch uit Weert waaraan het verdeelsysteem is uitbesteed, dit echt heel gemakkelijk uit hun systemen te halen is.

Hieronder nogmaals de vragen, met wat extra uitleg over de achtergrond van de vragen, mocht het niet lukken de cijfers op tijd te krijgen kunt u misschien al voorlopig antwoord geven of onze vermoedens lijken te kloppen met cijfers die u misschien in andere rapportages al heeft?

Veel mensen staan ingeschreven bij de woningstichtingen voor het geval ze het ooit nodig hebben. Het aantal ingeschreven mensen is dus volgens ons niet representatief voor het aantal daadwerkelijke woningzoekenden dat ook echt reageert. GroenLinks wil graag per kern in West-Friesland weten hoeveel mensen er echt een woning zoeken zodat we kunnen vergelijken of de verschillen in geplande woning aantallen tussen de kernen realistisch zijn. GroenLinks vermoedt van niet. In de geciteerde stukken staat “We zitten dus op koers.” maar volgens GroenLinks zijn er toch echt al jarenlang veel te weinig huurwoningen beschikbaar. De opmerkingen dat de bouw in lijn met de vraag is kan GroenLinks dan ook niet plaatsen. Aantallen van een paar honderd reacties per huis hebben wij in onze inventarisatie zien langskomen. Vandaar de volgende eerder gestelde vraag:

1.	a. Is er bekend welk gedeelte van de ingeschreven woningzoekenden ook daadwerkelijk actief reageert? b. wat zijn de huidige aantallen (actieve indien bekend) woningzoekenden per kern in West-Friesland?
antwoord	De vragen hebben wij al uitgezet bij de 3 corporaties. Ze voegen aan de “kale” cijfers een analyse en onderbouwing toe. Dat is nodig voor een zorgvuldige interpretatie en het trekken van conclusies. Medio maart is het overzicht beschikbaar.

Daarnaast willen wij dus graag weten hoe lang mensen daadwerkelijk op de normale, niet urgente, wachtlijst hebben gestaan. GroenLinks vermoedt dat de eerder gedeelde aantallen naar beneden worden getrokken door mensen die met urgentie een huis krijgen toegewezen. Een gemiddelde wachttijd van 1,2,3 jaar in de officiële cijfers lijkt niet te kloppen met de werkelijkheid van jongeren die al 5 jaar bij de ouders thuis op de wachtlijst staan en nog steeds geen huis kunnen krijgen.

2.	Wat zijn afgelopen jaar de gemiddelde aantallen reacties per woning per kern in West-Friesland?
antwoord	In afwachting van reactie corporaties.

3.	Wat zijn afgelopen jaar de gemiddelde wachttijden van bewoners (zonder urgentie) wanneer ze een woning toegewezen krijgen in de verschillende kernen, in verschillende type huizen? (appartement of gezinswoning)
antwoord	In afwachting van reactie corporaties.

4.	Klopt ons vermoeden dat de eerder gedeelde aantallen naar beneden worden getrokken door mensen die met urgentie een huis krijgen toegewezen?
antwoord	In afwachting van reactie corporaties.

Beantwoording vragen uit de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-049533
 Zaaknummer Z-17-013442
 Naam commissielid R. Manshanden
 Fractie GroenLinks
 Onderwerp Rvs Programma wonen 2018-2026
 Datum waarop de vraag is gesteld 7 februari 2018
 ➤ **Beantwoording uiterlijk 9 februari 15:00 uur**
 Portefeuillehouder
 Afdeling

1.	Kunt u een beeld geven van de laatste demografische cijfers en feiten t.a.v. de trek vanuit Medemblik en de regio naar de Randstad en andersom?
antwoord	De woningmarkt in West-Friesland is over het algemeen lokaal van aard: ongeveer 25 % van het totaal aantal verhuisbewegingen vindt plaats tussen West-Friesland en de rest van Nederland (bron: CBS, 2016). Zie regionale woonvisie, pag. 11.
2.	Twee zoekopdrachten op Funda laten al zien hoe groot het verschil is in aanbod in het goedkopere segment tussen de verschillende kernen. a. Kunt u aangeven of er een inventarisatie is gedaan naar de behoeften aan nieuwbouwwoningen, en welke typen, in de verschillende kernen? of is er alleen uitgegaan van regionale rapporten? b. Kunt u verklaren waarom de aantallen woningen bij de beïnvloedbare plannen aan de betreffende jaartallen gehangen zijn? Is er daadwerkelijk behoefte aan deze plannen?
Antwoord	a. Er is geen inventarisatie gedaan in de kernen. Onderzoek naar woonwensen van bewoners levert informatie op voor de korte termijn, hooguit een paar jaar. Bij het plannen van woningen gaat het om de juiste locaties en geschikte woningen op de lange termijn. Daarvoor gebruiken we de provinciale prognoses. We bouwen ca. 70 % in de 4 hoofdkernen en ca. 30 % in de overige kernen. Aanvullend kwalitatief onderzoek wordt in de regio opgestart. Vooruitlopend daarop hebben wij alvast enige criteria geformuleerd voor onze nieuwbouwplannen. Woningen in het goedkope segment maken er deel van uit. b. De plannen voldoen aan de behoefte, overeenkomstig de prognose. De jaartallen zijn indicatief.

3.	In het programma wonen staat te lezen: “Nieuwbouw huurwoningen. Nieuwbouw leidt tot vergroting van de voorraad huurwoningen. Daar tegenover staat een afname door verkoop aan de onderkant van de voorraad. Er komen ruim 200 nieuwe huurwoningen bij tot 20201. Verdere uitbreiding is mogelijk, maar hangt af van de wachttijd voor actief woningzoekenden. In de prestatieafspraken met de corporaties staat dat 2 jaar acceptabel is. Daarom blijven we de wachttijden nauwlettend volgen. Als de wachttijden oplopen wordt bijgebouwd. Zo houden we de kernvoorraad op peil. De 3 corporaties denken in 2018 28 woningen te verkopen2.“ En “1 STEC heeft een rapport uitgebracht over de behoefte aan huurwoningen op lange termijn. Afhankelijk van de demografische ontwikkeling zijn 400 nieuwe huurwoningen nodig. Hiervan zijn er 200 nodig tot 2020 en 200 tussen 2020 en 2030. Inmiddels zijn er al plannen voor 200 nieuwe huurwoningen. We zitten dus op koers. Met de gemiddelde wachttijden als kompas oriënteren we ons op de jaren na 2020.“ Wij zien echter een hele andere realiteit. De wachtlijsten voor sociale huurwoningen zijn al jaren erg lang. Wachttijden van 5 jaar of meer zijn volgens onze informatie geen uitzondering terwijl er een streven is van een maximum van 2 jaar wachttijd. Het is ons bekend dat het woning verdeel systeem precies bijhoud hoe groot woningen zijn, hoeveel mensen er reageren, en hoelang de wachttijd per reactie is. Aangezien de woningen over heel West-Friesland verdeeld worden, willen wij graag uit dit systeem weten wat de verschillen per kern in West-Friesland zijn. Kunt u bij de woningstichtingen navragen of ze gemeenschappelijk de volgende gegevens uit dit systeem kunnen halen en met ons kunnen delen? : - is er bekend welk gedeelte van de ingeschreven woningzoekenden ook daadwerkelijk actief reageert? - wat zijn de huidige aantallen (actieve indien bekend) woningzoekenden per kern in West-Friesland? - wat zijn afgelopen jaar de gemiddelde aantallen reacties per woning per kern in West-Friesland? - wat zijn afgelopen jaar de gemiddelde wachttijden van bewoners (zonder urgentie) wanneer ze een woning toegewezen krijgen in de verschillende kernen, in verschillende type huizen? (appartement of gezinswoning)
Antwoord	Ja, we vragen het na. Overigens hebben we in 2016 (voor de 3 bijeenkomsten met STEC) een “placemat” opgesteld met relevante gegevens. Daarop staat ook informatie over de wachttijden (peil 2016). De wachttijd voor actief woningzoekenden was toen 3 jaar in Medemblik en Wognum, 2,5 jaar in Nibbixwoud en Zwaagdijk-West, 2 jaar in Wervershoof en 1,5 jaar in de overige kernen.

4.	Op welke wijze vindt “klimaat bestendigheid” op het gebied van wateroverlast, droogte en hitte bij de inrichting van nieuwe wijken zijn weg bij dit programma wonen ?
antwoord	Dit is een vast onderdeel in de uitwerkingsplannen.

1

Voorraad woningen, leegstand en wachttijd huur

Aantal woningen:
18.422

Huurwoningen: 4.453

• De Woonschakel	2.336
• Het Grootslag	1.548
• Wooncompagnie	471
• Habion	52
• Intermaris	29
• Vestia	17

Koopwoningen: 13.969

Doelgroep huur: < € 35.000
Corporaties: alleen woningen < € 710/mnd

Woningen per kern	koop	huur	totaal	wachttijd huur
Abbekerk	710	207	917	1,5 jaar
Andijk	2.114	659	2.773	1,5 jaar
Benningbroek	248	49	297	1,5 jaar
Hauwert	243	30	273	1,5 jaar
Lambertschaag	72	6	78	1,5 jaar
Medemblik	2.514	1.328	3.842	3 jaar
Midwoud	721	294	1.015	1,5 jaar
Nibbixwoud	753	207	960	2,5 jaar
Oostwoud	318	41	359	1,5 jaar
Opperdoes	581	198	779	1,5 jaar
Sijbekarspel	284	79	363	1,5 jaar
Twisk	333	80	413	1,5 jaar
Wervershoof	2.581	865	3.446	2 jaar
Wognum	2.005	248	2.253	3 jaar
Zwaagdijk-Oost	395	32	427	1,5 jaar
Zwaagdijk-West	195	32	227	2,5 jaar

2

Bevolking

Medemblik	2015	2020	2030	2040
Inwoners	43.500	44.100	45.000	45.100
Huishoudens	18.100	19.000	19.800	19.700

West-Friesland

Huishoudens naar leeftijd

	2015	2015-2020	2015-2030	2015-2040	2040
< 35 jaar	13.600	+ 100	+ 200	- 1.200	12.400
35 t/m 65 jr.	50.700	- 1.000	- 3.600	- 6.400	44.300
66 t/m 75 jr.	15.100	+ 2.000	+ 2.400	+ 2.800	17.900
> 75 jaar	9.900	+ 2.800	+ 10.400	+ 14.900	24.800

Geen info per gemeente. Ter indicatie: Medemblik = 20 %

3

Behoefte nieuwbouw

Aantal woningen

2010 - 2020	800 160 per jaar
2020 - 2025	500 100 per jaar
2025 - 2030	300 60 per jaar
2030 - 2040	0

Type woningen

Bevolkingssamenstelling verandert

- ↓ Minder jongeren
- ↓ Minder gezinnen
- ↑ Meer ouderen
- ↑ Meer alleenstaande ouderen

Conclusie bevolkingsprognose

(tot 2040)

Kleine groei huishoudens 1.600
Gemiddelde nieuwbouwbehoefte 64 woningen per jaar

Fasering:

- + Meer behoefte in de eerste jaren.
- Daarna sterk afnemend.

Vraag:
wat betekent
dit voor onze
woningen?

4

Beleid

Huidige woonvisie Medemblik
2012 - 2020

Behoefte nieuwbouw
(eigen behoefte + 20 %):
2.380 woningen (tot 2030)

Plan capaciteit:
2.210 woningen (tot 2030)

Ruimte voor reserve:
170 woningen

Gemiddelde nieuwbouwbehoefte:
95 woningen per jaar (2015 - 2030).

Er is evenwicht tussen de woningbehoefte
en de hoeveelheid bouwgrond.
Maar: bouwlocaties niet evenwichtig verdeeld.

Criteria
voor nieuwbouw



Speerpunten:

- tot 2030: 800 nieuwbouwwoningen LLB, prijsklasse betaalbaar
- duurzaamheid
- nieuwe woonvormen en experimenten
- starters

Verhuurrapportage Medemblik 2017



Inhoud

1.	Inleiding.....	2
2.	Woningvoorraad ultimo 2017	2
2.1	Regulier woningbezit.....	2
2.2	Zorgvastgoed	4
2.3	Betaalbaarheid	5
3.	Verhuisbewegingen 2017.....	6
3.1	Vrijgekomen woningen per kern.....	6
3.2	Vrijkomende woningen per type.....	7
4.	Verhuringen.....	7
4.1	Verkoopwoningen	8
4.2	In- en aanleunwoningen en zorgwoningen.....	9
4.3	Huisvesting vergunninghouders.....	9
4.4	Sloopurgenten	10
4.5	Medische en sociale urgentie.....	10
4.6	Verhuringen naar herkomst	10
4.7	Verhuur naar huishoudomvang	11
4.8	EU-norm / Passend toewijzen	11
5.	Ontwikkeling wachttijden	12
5.1	Woonmatch.....	12
5.2	Gemiddelde inschrijfduur / gemiddelde actieve zoekduur.....	12
5.3	Vooruitzichten	13

1. Inleiding

Met deze rapportage bieden we inzicht in de verhuur van sociale huurwoningen in 2017 in de gemeente Medemblik. Het gaat daarbij om de verhuur van drie woningcorporaties in de 17 kernen, te weten De Woonschakel, woningstichting Het Grootslag (verder: Het Grootslag) en Wooncompagnie.

Het is wat ons betreft de opmaat naar een regionale verhuurrapportage met ingang van 2018. Daarover starten we binnenkort overleg met de andere sociale verhuurders in West-Friesland. De reden hiervan is dat de woningmarkt een regionale markt is, waarbij (potentiële) huurders zich in hun keus steeds minder beperken tot de grenzen van hun eigen woonplaats. Regionaal aanbod, bouwactiviteiten en bijvoorbeeld herstructurering hebben direct of indirect hun weerslag op regionale verhuisstromen. Verder is vastgoedbenadering een dynamisch proces waarbij keuzes sterk worden beïnvloed door de mogelijkheden en opgaven binnen de totale woningvoorraad en in het hele werkgebied van genoemde corporaties. Wat de opgaven betreft, denk daarbij bijvoorbeeld aan de eis dat de woningvoorraad in 2050 CO₂-neutraal moet zijn.

Deze verhuurinformatie vormt mede de basis voor dynamische vastgoedsturing bij de drie corporaties en is een belangrijke onderligger voor het volkshuisvestelijk bod en de prestatieafspraken.

2. Woningvoorraad ultimo 2017

Om de verhuurinformatie over 2017 in het juiste perspectief te kunnen plaatsen, is inzicht nodig in de omvang van de woningvoorraad per kern en de woningtypes. De woningen in tabel 1 t/m 3 zijn reguliere woningen die onder de werkingssfeer van de regionale huisvestingsverordening vallen. Dit zijn woningen die in principe via Woonmatch worden toegewezen. Woonmatch is een regionaal aanbodmodel waarop de sociale verhuurders (incl. de gemeentelijke woningbedrijven) in West-Friesland dagelijks de vrijkomende huurwoningen publiceren.

Daarnaast verhuren de corporaties verschillende vormen van zorghuisvesting. Dit deel van hun woningportefeuille wordt niet geadverteerd via Woonmatch omdat deze wooneenheden worden toegewezen door zorgpartijen op basis van een zorgindicatie. Een deel van deze woningen wordt rechtstreeks verhuurd aan zorginstellingen (Esdégé-Reigersdaal, Leekerweide, Leviaan, et cetera) en een deel wordt door corporaties toegewezen via een indicatie van de Dienst wachtlijstbemiddeling van bijvoorbeeld Omring en Wilgaerden. Zie hiervoor tabel 4.

Het aanwezige maatschappelijke vastgoed, zoals dorpshuizen, MFA, SCC en bedrijfsgebouwen voor eerste- en tweedelijns gezondheidszorg, laten we in deze rapportage buiten beschouwing.

2.1 Regulier woningbezit

De drie woningcorporaties verhuren eind 2017 tezamen 4.290 woningen in de gemeente Medemblik. Het aandeel huurwoningen bedraagt 22,8% van de totale woningvoorraad. Naar aanleiding van de regionale woonvisie die begin 2017 is opgeleverd, heeft Stec groep in opdracht van de gemeente Medemblik vervolgonderzoek gedaan naar de gewenste omvang van de sociale huurwoningvoorraad in 2030. De uitkomst van dit onderzoek is dat de aanwezige voorraad sociale huurwoningen (Tabel 1 t/m 3) tot 2.030 met 400 woningen moet groeien.

Zoals het er nu naar uitziet, is deze ambitie te hoog gegrepen. Uitgaande van constante woonpatronen tot 2030, betekent een groei van circa 400 sociale huurwoningen een totale

uitbreiding van ongeveer 1.800 woningen. Om genoemde uitbreiding te kunnen realiseren, is een veel grotere nieuwbouwopgave in de sociale huur nodig. Immers, in verband met de noodzakelijke voorraadtransformatie is er in dezelfde periode bij de corporaties sprake van sloop, herstructurering en verkoop van corporatiewoningen.

Tabel 1, Woningportefeuille De Woonschakel gemeente Medemblik 31-12-2017

Kern					
Woningtype	Jongerenwoning	Standaard woning	Ouderenwoning	Totaal	% woningvoorraad betreffende kern
Abbekerk	8	133	66	207	22,6%
Andijk	-	8	-	8	0,3%
Benningbroek	-	35	11	46	15,5%
Hauwert	-	19	10	29	10,4%
Lambertschaag	-	6	-	6	7,8%
Medemblik	45	989	285	1.319	34,5%
Midwoud	47	152	112	311	30,5%
Oostwoud	-	31	8	39	10,7%
Oppeendoes	18	162	18	198	25,2%
Sijbekarspel	-	60	16	76	20,8%
Twisk	7	78	10	95	21,6%
Wognum	-	73	-	73	3,0%
TOTAAL	125	1.710	536	2.407	nvt

Toelichting: de Woonschakel heeft 125 woningen specifiek gelabeld als jongerenwoningen. Dit zijn kleinere woningen met een huurprijs tot € 414,02 (normbedrag 2017). Dit bedrag is de huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar. Ouderenwoningen zijn toegankelijke woningen¹, specifiek gelabeld voor senioren en/of mensen met een beperking. De woningen die niet onder voornoemde twee categorieën vallen zijn standaard woningen die beschikbaar zijn voor alle leeftijden.

Tabel 2, Woningportefeuille Het Grootslag, gemeente Medemblik 31-12-2017

Kern						
Woningtype	Eengezinswoning	Levensloopbestendige woning	Woning voor 1- en 2 persoons huishoudens	Seniorenwoning	Totaal	% woningvoorraad betreffende kern
Andijk	288	46	118	167	619	21,6%*
Onderdijk	37	13	20	17	87	**
Wervershoof	363	46	138	150	697	22,2%
Zwaagdijk-Oost	15	4	-	11	30	7,0%
TOTAAL	703	109	276	345	1.433	nvt

* Aandeel sociale huurwoningen in Andijk De Woonschakel en Het Grootslag tezamen 21,9%

¹ Tenminste kamer, keuken, slaapkamer en badkamer op één verdieping en bij gestapelde bouw is de woning bereikbaar met een lift.

** Er is geen apart percentage voor Onderdijk en Wervershoof omdat de woningvoorraad in Onderdijk en Wervershoof in hetzelfde postcodegebied valt.

Toelichting: Het Grootslag definieert eengezinswoningen als woningen met ten minste drie slaapkamers. Meerfasewoningen zijn gebouwd volgens het principe 'levensloopbestendig'². Woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens zijn kleinere woningen met maximaal twee slaapkamers. Seniorenwoningen zijn toegankelijke woningen.

Tabel 3, Woningportefeuille Wooncompagnie gemeente Medemblik 31-12-2017

Kern	Eengezinswoning	Levensloopbestendige woning	Woning voor 1- en 2 persoons huishoudens	Seniorenwoning	Totaal	% woningvoorraad betreffende kern
Woningtype						
<i>Nibbixwoud</i>	112	9	26	50	197	20,4%
<i>Wognum</i>	96	-	99	30	225	9,4%*
<i>Zwaagdijk-West</i>	24	-	-	4	28	12,2%
TOTAAL	232	9	125	84	450	nvt

* Aandeel sociale huurwoningen in Wognum De Woonschakel en Wooncompagnie tezamen 12,4%

Toelichting: zie voor de typebeschrijvingen de toelichting onder tabel 2.

2.1.1 Conclusies

Het aandeel sociale huur in Medemblik (22,8%) ligt beduidend onder het landelijk gemiddelde (29,6%). Dit is op zichzelf niet vreemd omdat het aandeel in de grotere steden van oudsher (veel) hoger is.

Verder valt op dat er grote verschillen zijn in het aandeel per kern. In het algemeen staan de meeste sociale huurwoningen in de kernen met de meeste voorzieningen. Wognum is hierop de meest opvallende uitzondering.

De verdeling naar woningtypes verschilt van corporatie tot corporatie. Het aandeel seniorenwoningen (inclusief levensloopbestendige woningen) in de sociale huur bedraagt 5,8% van de totale woningvoorraad in de gemeente. Met de wetenschap dat dit aandeel in de koopsector en in de overige huur zeer beperkt is, is dit een punt van aandacht gezien de forse vergrijzing.

2.2 Zorgvastgoed

De corporaties verhuren verschillende vormen van zorgvastgoed. Dit varieert van intramurale huisvesting (beschermde wonen en PG-eenheden) tot en met in- en aanleunwoningen en zorgwoningen nabij de verzorgingshuizen. De intramurale eenheden variëren van kamers met groepsruimten tot individuele appartementen. Meestal in een kleinschalige setting met 24/7 zorgverlening, waarbij sprake is van verblijf. De in- en aanleunwoningen en zorgwoningen, zijn zelfstandige twee- en driekamerappartementen. Al deze wooneenheden worden op basis van een zorgindicatie van de zorginstelling toegewezen.

² Toegankelijke woningen met minimaal drie slaapkamers.

Tabel 4, Zorgvastgoed woningcorporaties 31-12-2017

(wooneenheden)

Locatie / type zorg	In- en aanleun-woningen	Beschermd wonen	PG-woningen	Corporatie
Andijk: - Sorghvlietlaan - P. Kistemakerstraat	44	19		Het Grootslag Het Grootslag
Midwoud: - Korteling (Koggenlandhuis)			20	De woonschakel
Medemblik: - Valbrug (t/m 2019)* - Sint Martinus (vanaf 2019 in exploitatie)*	13	40	8	De woonschakel De woonschakel
Nibbixwoud: - Kolkans (Philadelphia)		6		Wooncompagnie
Onderdijk: - Onderdijk 132 'pastorie'		8		Het Grootslag
Wervershoof: - S. Koopmanstraat - Schenkeldijk - Wilskracht (Wilgenhof)	26 12	19	24	Het Grootslag Het Grootslag Het Grootslag
Wognum: - De Boogerd - Hanebalk (GGZ)		13 1		De woonschakel Wooncompagnie
TOTAAL	95	106	52	

* De huidige bestemming van Valbrug (goedgekeurd intramuraal verhuurd aan Omring) valt in 2019 weg. Omring heeft de huurovereenkomst van Valbrug opgezegd en huurt vanaf de oplevering van het nieuwe Sint Martinus in 2019, 40 zorgappartementen voor Beschermd wonen³.

2.3 Betaalbaarheid

Onze kerntaak is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Het waarborgen van de betaalbaarheid is een van de belangrijkste speerpunten binnen onze bedrijfsvoering. De strikte inkomensnormen die we moeten hanteren voor de sociale verhuur⁴, betekent dat we nagenoeg alleen huishoudens met lage inkomens huisvesten. De regelgeving voor Passend toewijzen⁵ bepaalt verder de omvang van ons betaalbare woningbezit.

Zoals verderop in deze rapportage blijkt, heeft het aandeel woningen onder de laagste aftoppingsgrens (€ 592,55) prioriteit omdat we hoofdzakelijk een- en tweepersoonshuishoudens huisvesten. Serieus aandachtspunt is dat ongeveer 18% van de huurders in Nederland die in een woning van een woningcorporatie huurt, te weinig inkomen heeft om de huur te betalen. De belangrijkste reden hiervan is dat de inkomens van minima het laatste decennium (sterk) achterblijven bij de kostenontwikkeling⁶. Regionaal onderzoek naar de situatie in West-Friesland is wenselijk.

³ Intramurale huisvesting met 24-uurszorg en begeleiding.

⁴ In 2018 bedraagt het maximale (bruto) huishoudinkomen € 36.798.

⁵ Aan minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag aan wie we in 2017 een woning hebben toegewezen, berekenen we een netto-huurprijs van maximaal € 592,55 voor 1- en 2-persoons huishoudens of € 635,05 voor 3- en meer persoonshuishoudens (normbedragen 2017).

⁶ Bron: PBL 2017. Deze huishoudens hebben een besteedbaar inkomen dat lager is dan de woonlasten en de minimale uitgaven aan het levensonderhoud.

Tabel 5, Woningvoorraad naar huurprijsniveau 31-12-2017

Huurprijsniveau Gemeente	De Woonschakel	Het Grootslag	Wooncompagnie
< aftoppingsgrens laag € 592,55	81,7%	91,8%	74,7%
tussen aftoppingsgrens laag en hoog ≥ € 592,55 t/m € 635,05	11,2%	6,2%	13,1%
tussen aftoppingsgrens hoog en liberalisatiegrens ≥ € 635,05 t/m € 710,68	6,3%	2,0%	12,0%
> liberalisatiegrens € 710,68	0,8%	-	0,2%
TOTAAL	100%	100%	100%

3. Verhuisbewegingen 2017

In 2017 zijn er 417 sociale huurwoningen vrijgekomen voor verhuur in Medemblik, inclusief nieuwbouw. De gemiddelde verhuisgraad⁷ van de reguliere huurwoningvoorraad over 2017 (excl. zorgwoningen) is 8,7%. Inclusief nieuwbouw bedraagt dit percentage 9,7%.

3.1 Vrijgekomen woningen per kern

Genoemde 417 woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

Tabel 6, Vrijkomende sociale huurwoningen per kern in 2017

Kern	Totaal	Sociale huurwoningen in kern (ultimo 2017)	In een % van de sociale huurwoningen in de kern, excl. zorgwoningen (mutatiegraad)
Abbekerk	18	207	8,7%
Andijk	62	627	9,9%
Benningbroek	5	46	10,9%
Hauwert	2	29	6,9%
Lambertschaag	1	6	16,7%
Medemblik	91	1.319	6,9%
Midwoud	32	311	10,3%
Nibbixwoud	12	197	6,1%
Onderdijk	10	87	11,5%
Oostwoud	2	39	5,1%
Oppeerdoes	16	198	8,2%
Sijbekarspel	4	76	5,3%
Twisk	19*	95	4,2%*
Wervershoof	62	697	8,9%
Wognum	77*	298	6,4%*
Zwaagdijk-Oost	2	30	6,7%
Zwaagdijk-West	2	28	7,1%
TOTAAL	417**	4.290	8,7%*

* In Wognum zijn 58 nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2017 en in Twisk 15. Deze woningen tellen niet mee in het mutatiepercentage in de laatste kolom (anders is dit percentage 9,7%).

** Inclusief 73 nieuwbouwwoningen.

⁷ Aantal te verhuren wooneenheden t.o.v. het totale woningbezit.

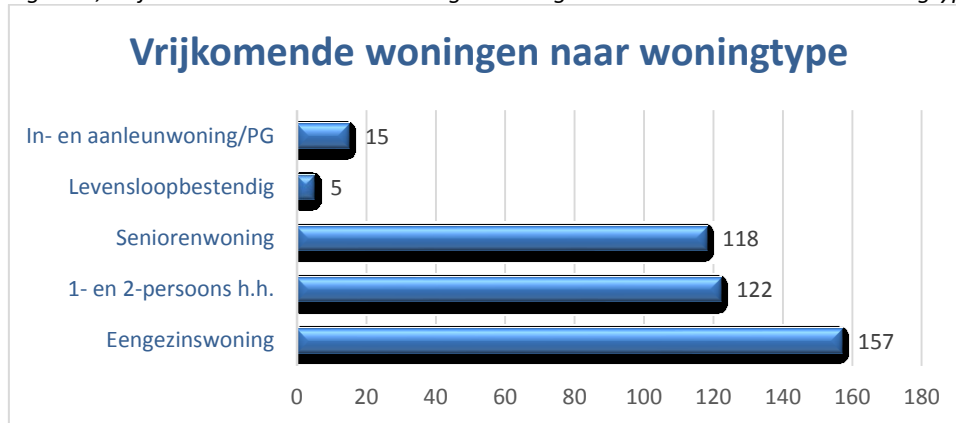
De gemiddelde verhuisgraad varieert sterk van kern tot kern. De laatste jaren hebben we te maken met een gemiddelde tussen de 7 en 10%. Afwijkingen ten opzichte van deze gemiddelden zijn niet altijd logisch te verklaren. Duidelijk is wel dat de omvang van de portefeuille in enige kern van invloed is op dit percentage. Als er weinig sociale huurwoningen beschikbaar zijn/komen in een kern, blijven de huurders vaak langer in hun woning wonen. Verder tikt een verhuizing in een kern met weinig sociale huurwoningen meteen stevig aan, zie Lambertschaag.

In zijn algemeenheid is er sprake van een behoorlijke marktdruk. Hoe groter die druk, hoe langer mensen in hun woning blijven wonen. Daarnaast is de aanwezigheid van nieuwbouw van invloed op de verhuisgraad. We zien de laatste jaren een tendens waarbij de mutatiegraad daalt. Mensen zijn blij dat ze wonen en het vervullen van een woonwens is in de huidige markt niet eenvoudig.

3.2 Vrijkomende woningen per type

Als we de 417 woningen uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht.

Figuur 1, Vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Medemblik naar woningtype



4. Verhuringen

Van de 417 woningen die voor verhuur beschikbaar zijn gekomen, zijn 300 woningen via Woonmatch verhuurd. 117 woningen zijn niet via Woonmatcherverhuurd omdat:

- 22 woningen zijn verkocht of deze staan ultimo 2017 te koop
- 7 woningen die zijn vrijgekomen worden gesloopt (Sorghvlietlaan Andijk)
- 16 woningen zijn op basis van een zorgindicatie toegewezen (in- en aanleunwoningen en PG⁸-woningen)
- 42 woningen zijn toegewezen aan vergunninghouders (directe bemiddeling)
- 16 woningen zijn toegewezen aan mensen met medische of sociale urgentie (anders dan eerdergenoemde zorgindicatie voor in- en aanleunwoningen en zorgwoningen)
- 10 woningen werden verhuurd via Direct te huur (nadat Woonmatch geen resultaat opleverde).
- Diversen: 4 woningen (woningruil, et cetera)

⁸ Woningen voor mensen met dementie (psychogeriatric)

Feitelijk is dus slechts 1,6% van het totale aantal woningen in de gemeente Medemblik als sociale huurwoning aangeboden voor de verhuur in 2017. En dit is inclusief 73 nieuwbouwwoningen!

Tabel 7, Verhuur sociale huurwoningen via Woonmatch per kern in 2017

Kern	Totaal	In een % van de sociale huurwoningen in de kern (excl. zorgwoningen)
Abbekerk	14	6,8%
Andijk	31	4,9%
Benningbroek	4	8,7%
Hauwert	2	6,9%
Lambertschaag	1	17,0%
Medemblik	74	5,6%
Midwoud	28	9,0%
Nibbixwoud	7	3,6%
Onderdijk	10	11,5%
Oostwoud	2	5,1%
Opperdoes	15	7,6%
Sijbekarspel	4	5,3%
Twisk	15*	15,8%*
Wervershoof	41	5,9%
Wognum	48*	16,1%*
Zwaagdijk-Oost	2	6,7%
Zwaagdijk-West	2	7,1%
TOTAAL	300	7,0%

* Inclusief nieuwbouw

4.1 Verkoopwoningen

Binnen de woningportefeuille hebben sommige woningen het label 'te verkopen woning'. Woningen hebben dit label op basis van kwaliteit, marktontwikkelingen, locatie of een combinatie van deze elementen. Van elke 'te verkopen woning' die na verhuizing van de bewoner vrijkomt, wordt op basis van volkshuisvestelijke- financiële- en/of onderhoudsoverwegingen besloten of de woning daadwerkelijk verkocht wordt. Voor de goede orde, de bewoners van deze woningen hebben dit koopaanbod ook gehad. Uiteindelijk zijn/worden 22 woningen verkocht (0,5% van de totale gemeenschappelijke portefeuille sociale huurwoningen in de gemeente Medemblik, exclusief zorgwoningen). Van sommige woningen vindt de overdracht begin 2018 plaats.

Alle drie de corporaties verkopen hun woningen tegen marktconforme prijzen, zonder kortingen.

Verkoop van eengezinswoningen correspondeert met de veranderende doelgroep waarmee we te maken hebben (zie paragraaf 4.7). Met de verkoop leveren we tevens een belangrijke bijdrage aan de noodzakelijke transformatie van onze woningportefeuille (kwaliteit én duurzaamheid).

Figuur 2, Verkochte huurwoningen in de gemeente Medemblik naar kern



4.2 In- en aanleunwoningen en zorgwoningen

Bij twee verzorgingshuizen in de gemeente Medemblik staan in- en aanleunwoningen, namelijk:

- Sorghvliet in Andijk (44 appartementen)
- St. Jozef in Wervershoof (26 appartementen)

Daarnaast staan er 24 appartementen voor mensen met dementie (PG) in Wervershoof (Wilgenhof). Van dit complex maken ook 12 aanleunwoningen deel uit.

In 2017 zijn 16 in- en aanleunwoningen en PG-woningen op basis van een zorgindicatie verhuurd. Deze indicaties worden verstrekt door bureau wachtlijstbemiddeling van respectievelijk Omring en Wilgaerden.

4.3 Huisvesting vergunninghouders

De taakstelling wordt vervuld door een gemeenschappelijke inspanning van De Woonschakel, woningstichting Het Grootslag en Wooncompagnie. In goed overleg met de gemeente worden hiervoor de benodigde woningen toegewezen. In 2017 zijn hiervoor 42 woningen toegewezen.



Figuur 3, Verhuurde woningen in de gemeente Medemblik voor de taakstelling 2017

Totaal zijn 116 personen gehuisvest. In een aantal situaties loopt nog een verzoek voor gezinshereniging. De landen van herkomst zijn Afghanistan, Eritrea, Iran en Syrië.

Eind 2017 bestond er in Medemblik een positief saldo op de taakstelling van 47 personen. De reden hiervan is de oplevering van een grootschalige accommodatie in Wognum. Dit is een project van De Woonschakel. Wooncompagnie en woningstichting Het Grootslag leverden een financiële bijdrage aan de realisatie van dit project. De taakstelling voor de eerste helft van 2018 is 34 personen.

4.4 Sloopurgenten

In verband met de nieuwbouw voor verzorgingshuis Sorghvliet in Andijk⁹ is in 2016 gestart met de herhuisvesting van 24 huishoudens in verband met sloop. Drie woningblokken met 8 woningen aan de Sorghvlietlaan worden hiervoor in 2019 gesloopt. Kleinschalig Beschermd wonen is het moderne alternatief voor het traditionele verzorgings- en verpleeghuis.

In 2017 zijn 7 huishoudens met voorrang geherhuisvest (de zogenaamde sloopurgenten).

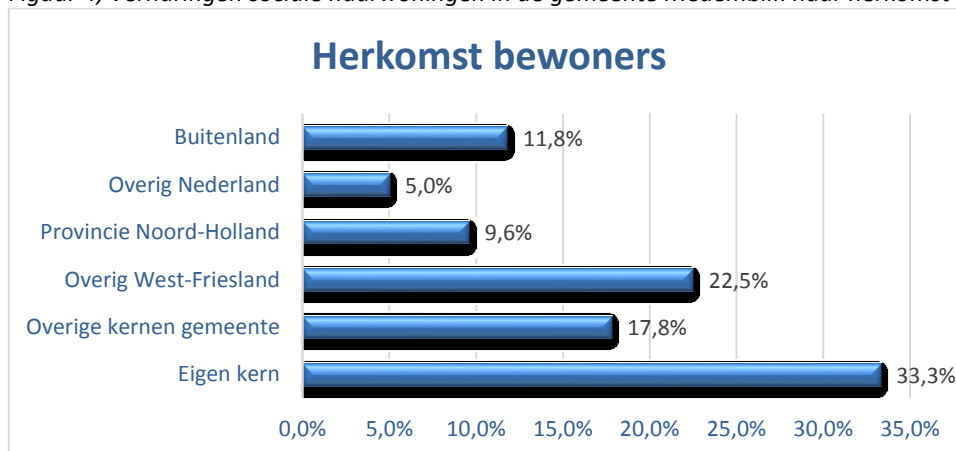
4.5 Medische en sociale urgentie

De drie corporaties hebben in de gemeente Medemblik 19 woningen verhuurd op basis van urgentie. Deze urgentie wordt afgegeven door de Regionale Urgentie Commissie.

4.6 Verhuringen naar herkomst

In het verslagjaar hebben we 417 woningen verhuurd. Naar herkomst ziet dit er als volgt uit.

Figuur 4, Verhuringen sociale huurwoningen in de gemeente Medemblik naar herkomst



Het is duidelijk dat er sprake is van een open woningmarkt. Een derde van de nieuwe bewoners komt uit de eigen kern. Ongeveer 40% komt uit andere kernen in West-Friesland. Ruim 26% komt buiten de regio vandaan. Bijna 12% komt uit het buitenland (vergunninghouders). Opvallend is het grote aantal woningzoekenden uit de gemeente Hoorn dat we hebben gehuisvest. Maar liefst 50 huishoudens verhuisden naar de gemeente Medemblik in 2017. Dit heeft voor een belangrijk deel te maken met de zeer beperkte huurmogelijkheden in Hoorn. Intermaris is al een paar jaar actief met omvangrijke herstructureringsprojecten. Hierdoor neemt de slaagkans voor woningzoekenden in

⁹ Gelijk aan de ontwikkeling bij Sint Martinus in Medemblik, wordt in 2019 gestart met de bouw van een kleinschalig complex voor Beschermd wonen (voor 32 bewoners).

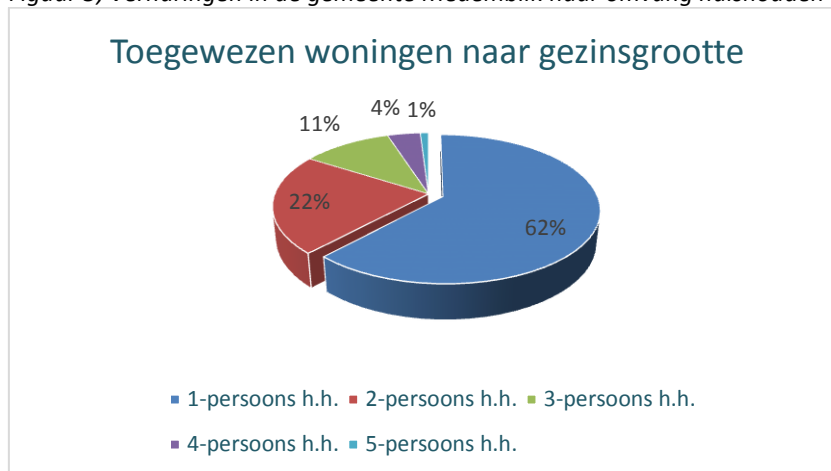
Hoorn af. Verder ligt de prijs-/kwaliteitverhouding van het aanbod in omringende gemeenten op een gunstiger niveau.

Voor de goede orde, er zijn in 2017 ook verschillende woningzoekenden uit de gemeente Medemblik die elders in de regio of buiten de regio hun nieuwe (huur)woning hebben gevonden. Daarnaast maken slooppurgenten dankbaar gebruik van hun voorkeurspositie. Zo zijn 2 van de 7 slooppurgenten uit Andijk naar Wervershoof verhuist en 5 naar Drechterland.

4.7 Verhuur naar huishoudomvang

We verhuren heel weinig woningen aan gezinnen. Onze doelgroep bestaat vooral uit 1- en 2-persoons huishoudens. Als we gezinnen huisvesten, dan gaat het meestal om onvolledige gezinnen. Dit beeld hangt samen met demografische ontwikkelingen en vooral met de inkomensnorm (EU-norm). Het aantal gezinnen neemt af en huishoudens met tweeverdieners hebben al snel een te hoog inkomen voor de sociale huursector.

Figuur 5, Verhuringen in de gemeente Medemblik naar omvang huishouden



4.8 EU-norm / Passend toewijzen

Onze primaire volkshuisvestelijke taak is het huisvesten van mensen met een laag inkomen, die niet zelfstandig in hun woningbehoefte kunnen voorzien. Deze mensen moeten met het oog op hun inkomenspositie betaalbaar gehuisvest worden. Hier bestaan twee normen voor:

1. Minimaal 80% van de verhuurde woningen wordt aan een huishoudens toegewezen met een gemeenschappelijk inkomen van maximaal € 36.165 (de EU-norm).
2. Aan minimaal 95% van de huishoudens die recht op huurtoeslag heeft, wordt een woning toegewezen met een huurprijs beneden de bijbehorende aftoppingsgrens (passend toewijzen).

We voldeden ruimschoots aan deze normen. Ongeveer 95% van de woningen werd aan huishoudens toegewezen met een inkomen tot € 36.165 en circa 98% van de woningen werd passend toegewezen.

5. Ontwikkeling wachttijden

Het aanbod op de woningmarkt blijft achter bij de toename van het aantal huishoudens. Dit vertaalt zich in een sterke verkoopmarkt (de verkooptijd neemt af en de prijzen nemen toe) en toenemende zoektijden voor wie een (andere) woning wil. In de huursector zien we een soortgelijke tendens: het aantal woningzoekenden en de respons op verhuuradvertenties neemt toe. Dit geldt ook voor de gemiddelde wachttijden.

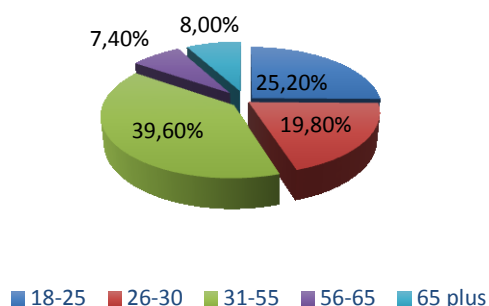
5.1 Woonmatch

Er is in West-Friesland sprake van een regionaal systeem voor woonruimteverdeling. Hierin werken 5 woningcorporaties (Intermaris, Wooncompagnie, De Woonschakel, WelWonen en Het Grootslag) en 2 gemeentelijk woningbedrijven (Koggenland en Opmeer) samen. Woningzoekenden kunnen zich gratis inschrijven. De volgordebepaling werkt op basis van inschrijfduur. De combinatie van gratis inschrijven en het 'sparen van wachttijd' zorgt voor een stuwmeer van woningzoekenden. Er staan circa 80.000 woningzoekenden geregistreerd binnen Woonmatch West-Friesland.

Dagelijks worden vrijkomende woningen (digitaal) geadverteerd door genoemde verhuurders. Het aantal woningzoekenden dat in 2017 actief op zoek was naar een woning bedraagt 19.260, waarvan 2.732 huishoudens uit de gemeente Medemblik.

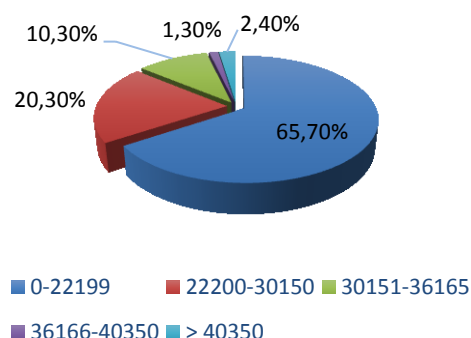
Figuur 6, Actief woningzoekenden W-F naar leeftijd

Actief woningzoekenden naar leeftijd



Figuur 7, Actief woningzoekenden W-F naar inkomen

Actief woningzoekenden naar inkomen



Een substantieel deel van de woningzoekenden is jonger dan 30 jaar. Dit zijn veelal starters. Qua inkomen valt op dat meer dan 95% een inkomen heeft onder de EU-norm¹⁰. Het aandeel lage inkomens is met 65% fors. Het aandeel hogere inkomens (boven € 40.350) dat actief is, is zeer gering. Dit is het gevolg van de strikte inkomensnormering die de corporaties moeten hanteren.

5.2 Gemiddelde inschrijfduur / gemiddelde actieve zoekduur

De gemiddelde inschrijfduur¹¹ neemt de laatste jaren toe. De toename van het aantal woningen is geringer dan de groei van het aantal huishoudens. Ook de gemiddelde actieve zoekduur, de periode van de eerste reactie op woningaanbod en het moment van de sleuteluitreiking van een woning, neemt toe. In de prestatieafspraken tussen de gemeente Medemblik, woningcorporaties en verhuurdersvertegenwoordigers is een norm afgesproken van 24 maanden voor de gemiddelde

¹⁰ € 36.165 in 2017

¹¹ De gemiddelde inschrijfduur is de periode tussen de inschrijving als woningzoekende en het moment van de sleuteluitreiking van de woning

actieve zoekduur. Een langere zoekduur is maatschappelijk gezien onwenselijk. Waar deze norm is overschreden is in rood aangegeven.

Tabel 8, Gemiddelde wachttijd in maanden voor een sociale huurwoning 2017

Kern	Verhuurd via Woonmatch	Gemiddelde huurprijs	Gemiddeld aantal reacties	Gemiddelde inschrijfduur	Gemiddelde actieve zoekduur
Abbekerk	14	€ 567	142	75	25
Andijk	31	€ 511	159	69	26
Benningbroek	4	€ 560	191	78	32
Hauwert	2	€ 593	20	53	29
Lambertschaag	1	nmb	nmb	116	19
Medemblik	74	€ 495	142	73	32
Midwoud	28	€ 453	79	52	26
Nibbixwoud	7	€ 563	66	23	18
Onderdijk	Geen verbijszondering (zelfde postcodegebied als Wervershoof)				
Oostwoud	2	€ 362	96	31	31
Oppeidoes	15	€ 494	124	60	34
Sijbekarspel	4	€ 433	168	66	64
Twisk	15	€ 434	93	66	3
Wervershoof/Onderdijk	51	€ 460	217	82	28
Wognum	48	€ 456	155	62	26
Zwaagdijk-Oost	2	€ 543	252	113	16
Zwaagdijk-West	2	nmb	nmb	onbekend	onbekend
TOTAAL / gemiddeld	300	€	136	68	27

Let wel, het gaat hier om gemiddelden over alle woningtypes. Wanneer we verder inzoomen op deze cijfers wordt duidelijk dat bij seniorenwoningen de gemiddelde actieve zoekduur veel lager is dan de norm. Ouderen schrijven zich uit verzekeringsprincipe in en sparen jaren tot het moment waarop zij een woning nodig hebben, die beter past bij hun levenssituatie/-fase. Als ze voldoende jaren hebben gespaard, komen ze snel in aanmerking voor een woning zodra ze actief reageren op woningaanbod. Dit drukt de gemiddelde weergegeven inschrijfduur in de laatste kolom sterk.

5.3 Vooruitzichten

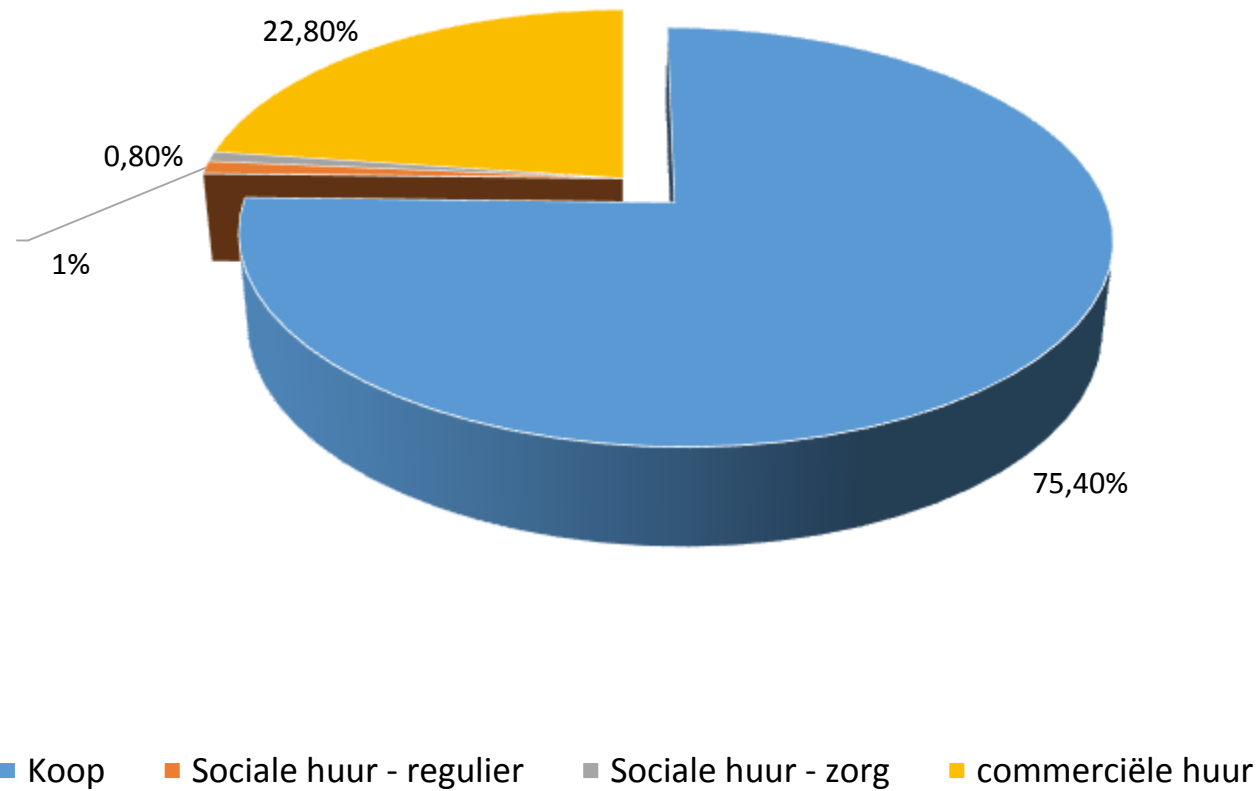
‘Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.’ Dat is hierbij niet anders, maar we hebben wel wat houvast om verwachtingen uit te kunnen spreken. Twee langlopende trends die van grote invloed zijn op de woningmarkt zijn de vergrijzing en individualisering. Daaruit volgt dat we meer en meer kleinere woningen nodig hebben die toegankelijk zijn voor senioren. Daarnaast hangt het de komende jaren van de omvang van de nieuwbouw af in hoeverre de druk op woningen groter of minder groot wordt. Onze verwachting is dat wachttijden de komende jaren eerder zullen toenemen dan afnemen.

Verder neemt de druk van het aandeel bijzondere doelgroepen dat we huisvesten toe. Naast de doelgroepen die in hoofdstuk 4 zijn genoemd. Krijgen we in de loop van 2018 te maken met de uitstroom uit begeleid wonen (BW) en de maatschappelijke opvang (MO). Het gaat daarbij niet om grote aantallen, maar het betekent wel dat we circa 30 woningen minder kunnen verhuren aan ‘reguliere’ woningzoekenden.

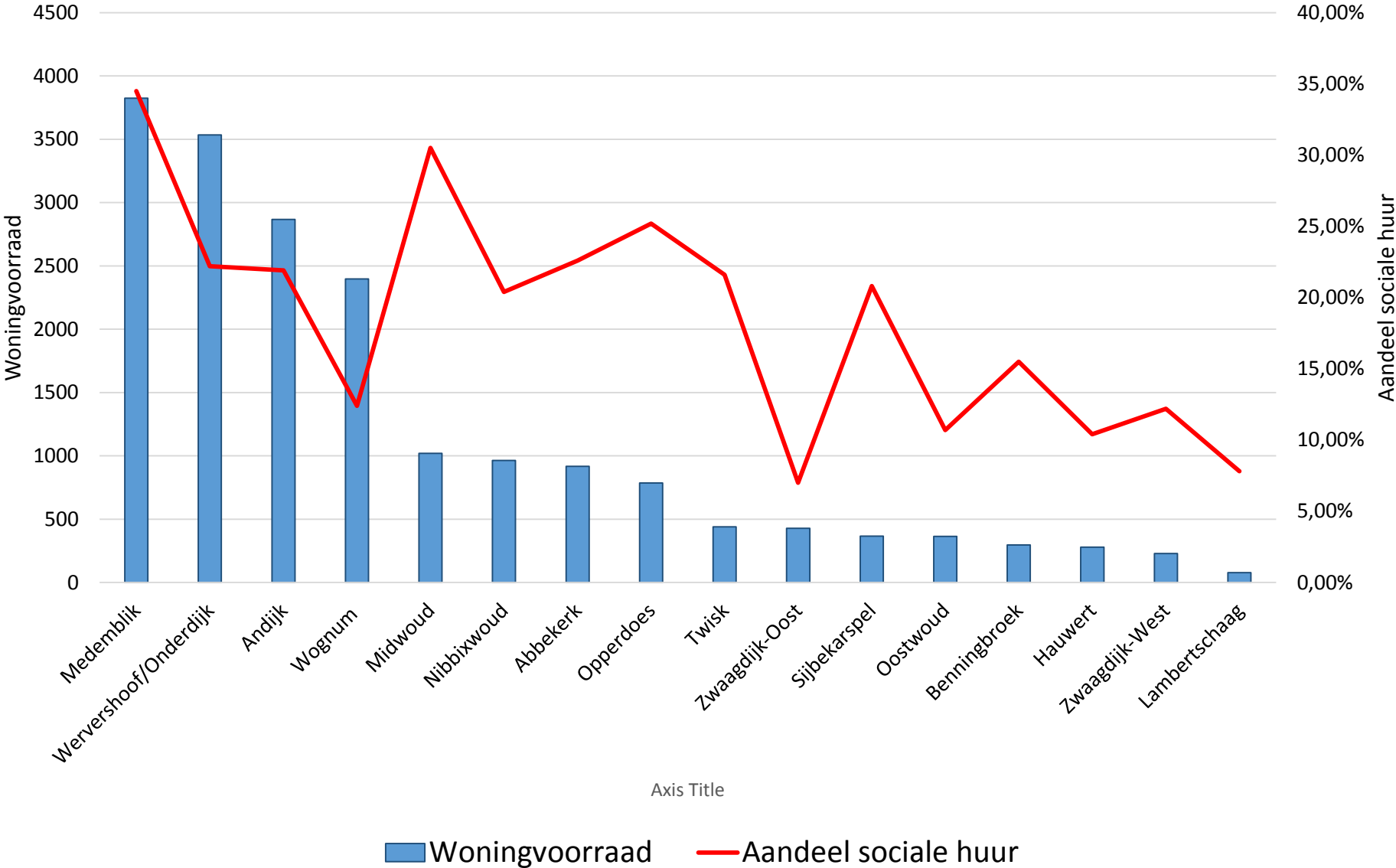


Verhuurrapportage Medemblik 2017

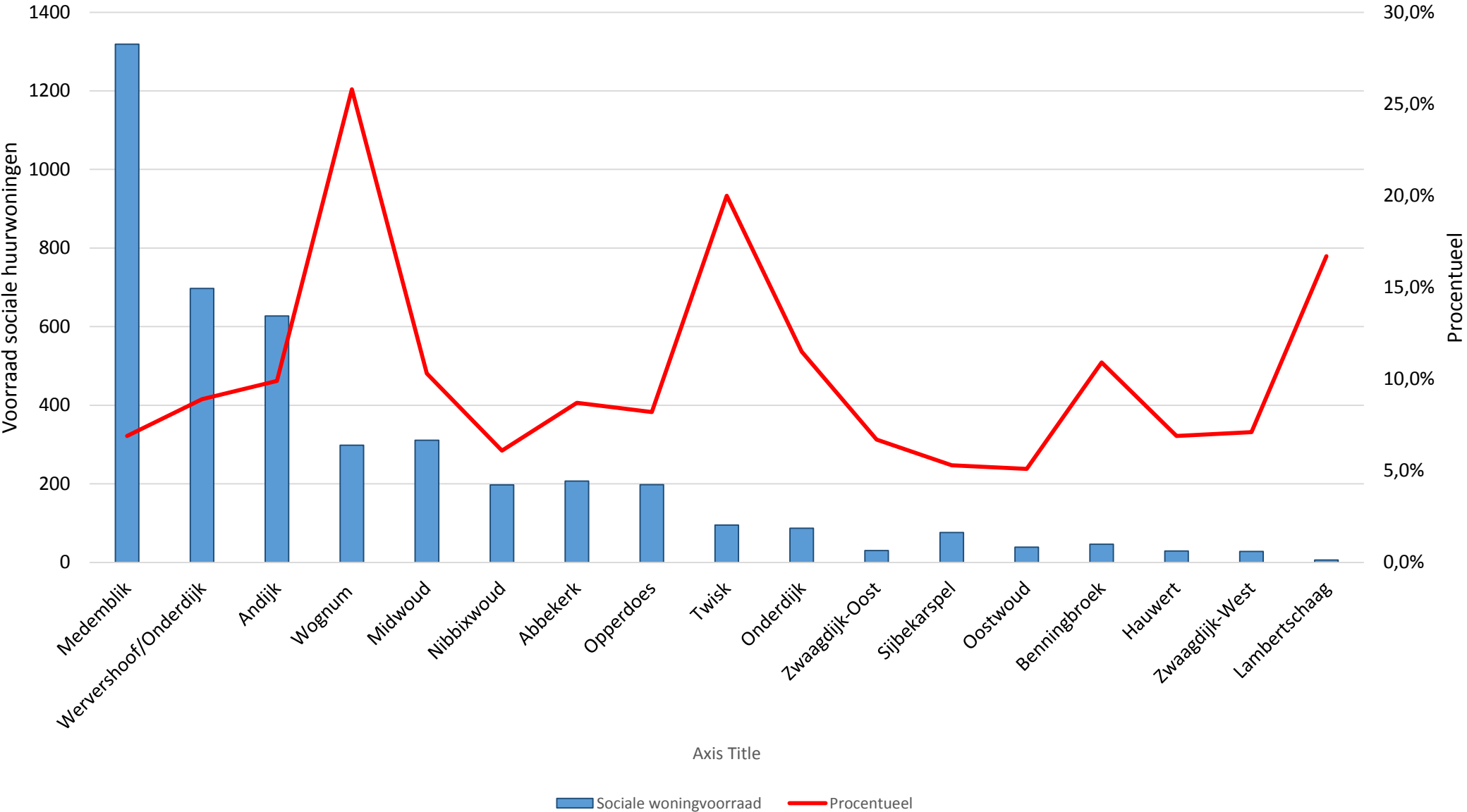
Woningvoorraad gemeente Medemblik naar eigendom



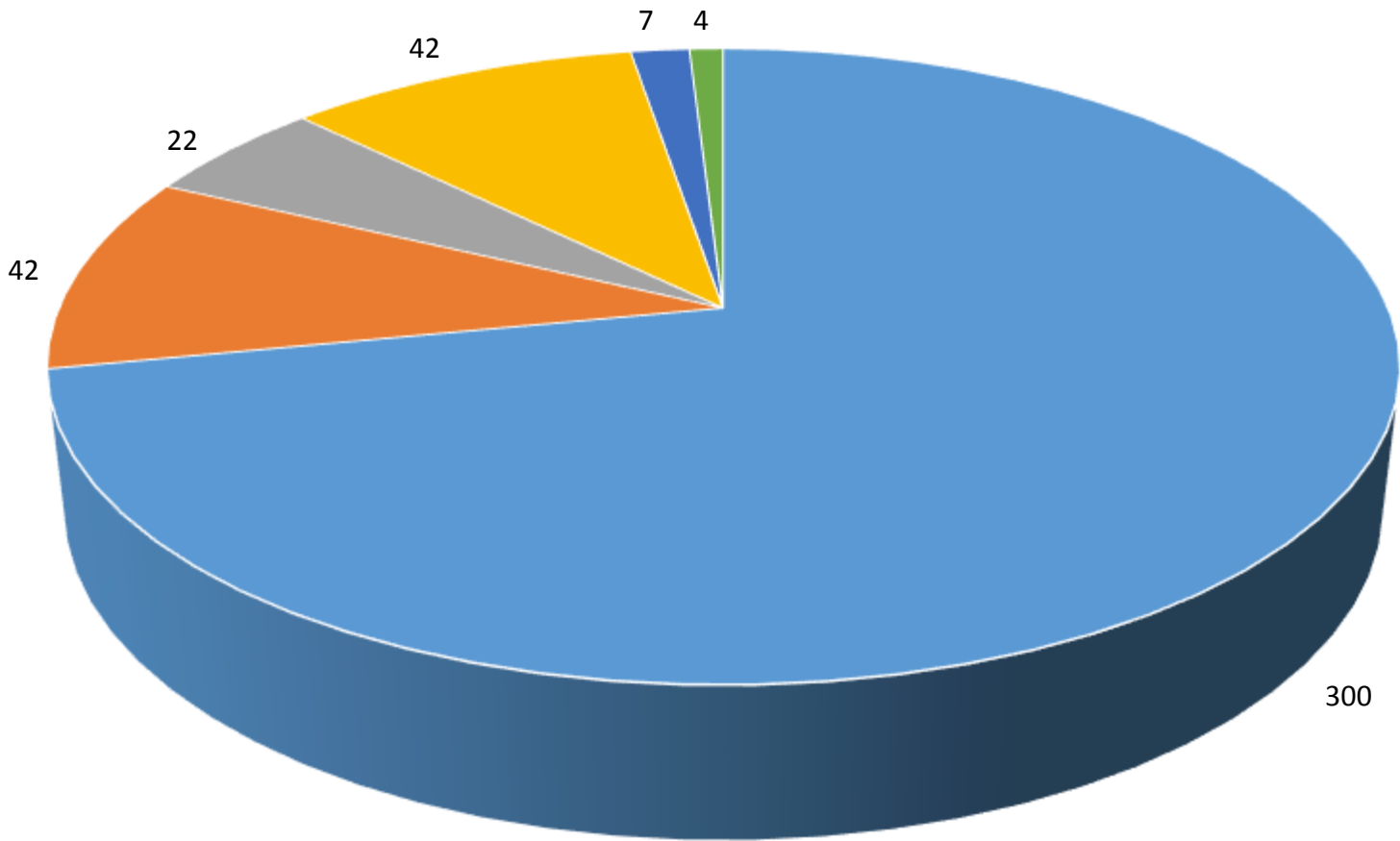
Aandeel sociale huur per kern



Vrijgekomen woningen (excl. intramurale zorg)



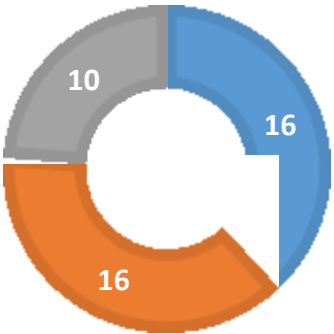
Verhuurde woningen



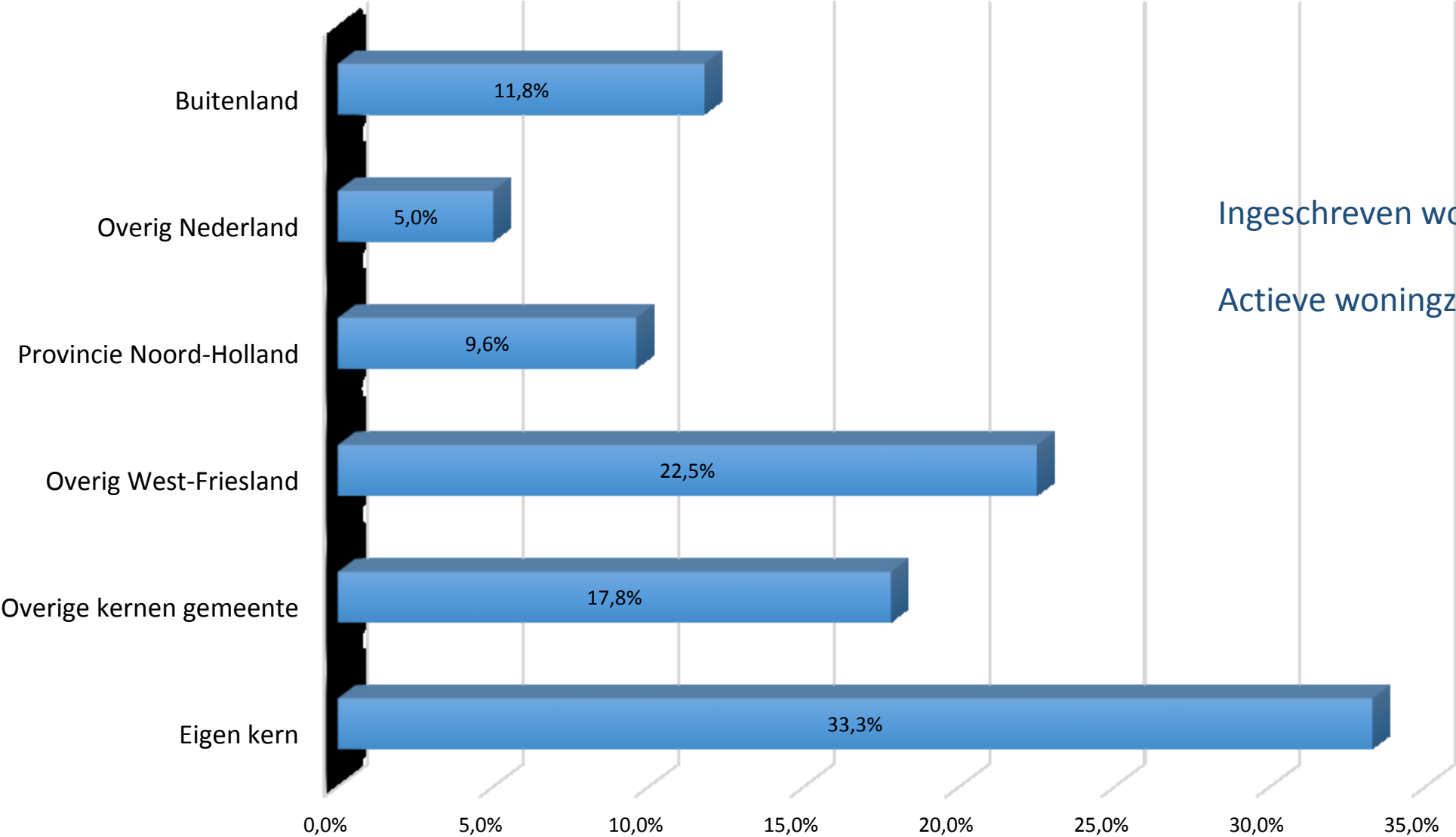
■ Woonmatch ■ Taakstelling ■ Verkoop ■ Directe verhuur ■ Sloop ■ Divers

DIRECTE VERHUUR

■ Zorgindicatie ■ Urgentie ■ Toonbank



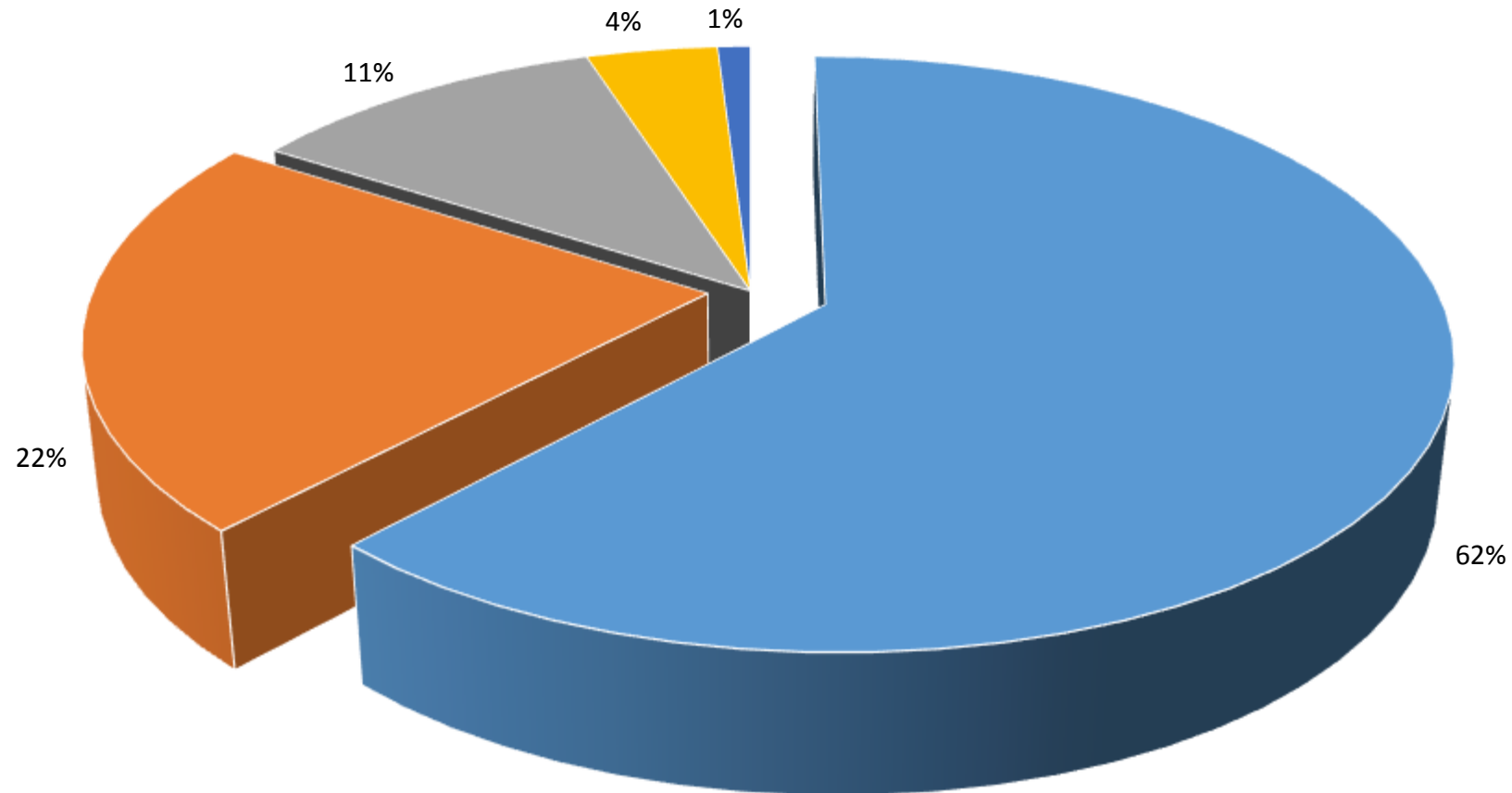
Herkomst bewoners



Ingeschreven woningzoekenden > 80.000

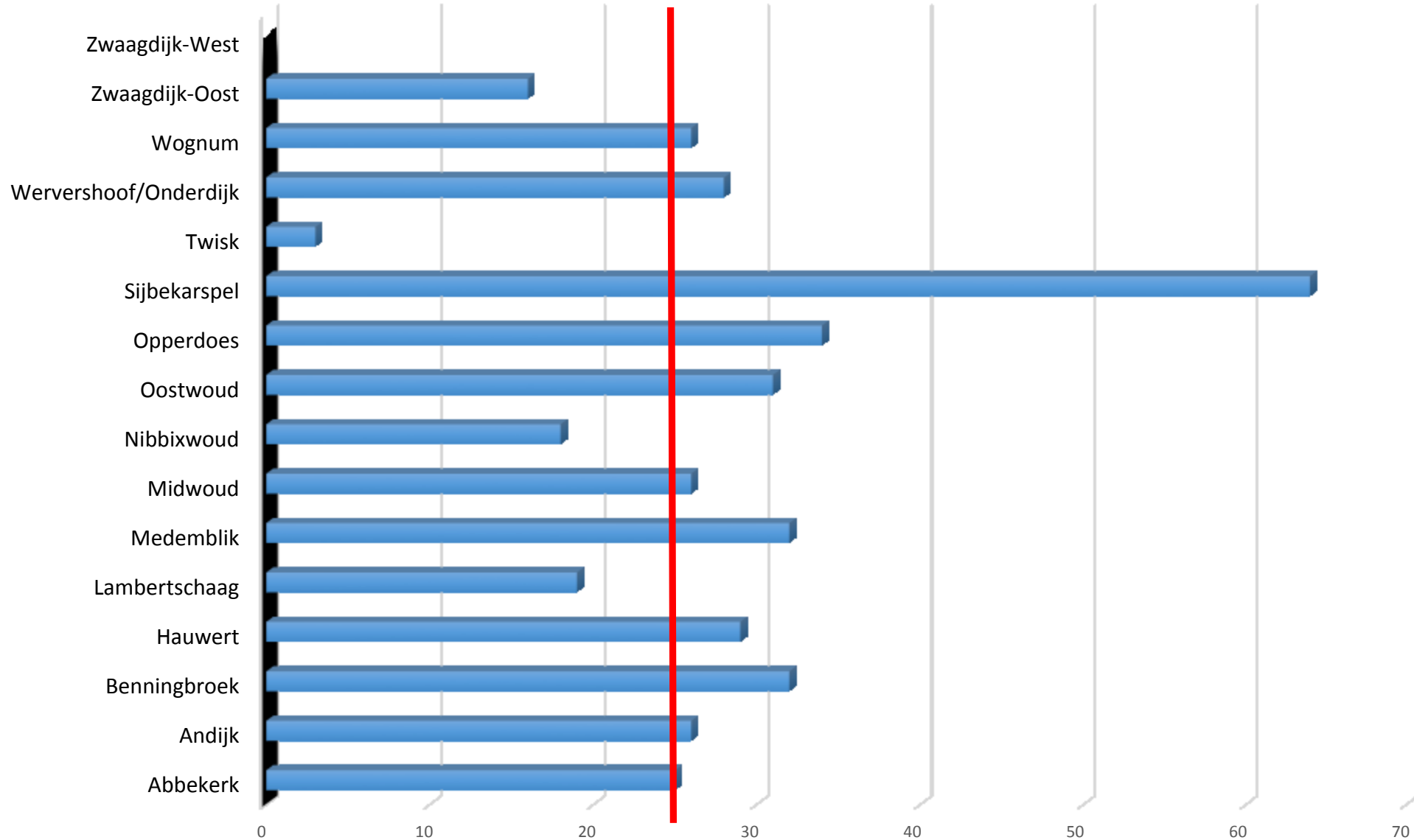
Actieve woningzoekenden **19.290**

Toegewezen woningen naar gezinsgrootte



■ 1-persoons h.h. ■ 2-persoons h.h. ■ 3-persoons h.h. ■ 4-persoons h.h. ■ 5-persoons h.h.

Gemiddelde actieve zoekduur in maanden



Actieve zoekduur naar woningtype (incl. urgentie)

Kern / woningtype	Gemiddelde inschrijfduur (in mnd)	Gemiddelde actieve zoekduur (in mnd)	Gemiddelde respons
Andijk	69	26	174
eengezinswoning	77	40	263
jongerenwoning	45	22	165
seniorenwoning	71	6	48
Wervershoof/ Onderdijk	91	30	238
eengezinswoning	84	33	299
jongerenwoning	73	52	302
seniorenwoning	113	11	93
Zwaagdijk-Oost	43	4	23
eengezinswoning	0	0	0
jongerenwoning	0	0	0
seniorenwoning	43	4	23

RAADSVERGADERING d.d. 7 juni 2018

Zaaknummer	Z-17-011455
Voorstelnummer	DOC-18-066164
Onderwerp	Verzoek onttrekken aan de openbaarheid van een parkeerplaats, gelegen aan Van Houweningepark te Medemblik
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Hans Tigges
Afdelingshoofd(en)	Sjaak Vriend/Martijn Mantel

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 24 april 2018;

gelezen het verzoek van 17 oktober 2017 namens de eigenaar van de betreffende grond om een parkeerplaats, gelegen aan het Van Houweningepark aan de openbaarheid te onttrekken;

gelet op het bepaalde in de Wegenwet en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat op de voorbereiding van de beslissing op het verzoek afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing is;

overwegende dat het ontwerp besluit van de gemeenteraad van 1 februari 2018 (voornemen verzoek af te wijzen) in het kader van genoemde voorbereidingsprocedure op 13 februari 2018 aan verzoeker is toegezonden en op 15 februari 2018 bekend is gemaakt;

overwegende dat vanaf 16 februari 2018 gedurende zes weken de gelegenheid is geboden een zienswijze in te dienen en dat van die mogelijkheid geen gebruik is gemaakt;

b e s l u i t

1. het verzoek om de betreffende parkeerplaats aan de openbaarheid te onttrekken af te wijzen;
2. voor de motivering van dit besluit te verwijzen naar het besluit van de gemeenteraad van 1 februari 2018 en het bijbehorende voorstel van het college.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 7 juni 2018.

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

Verzoek onttrekken gronden (parkeerplaats) aan de openbaarheid

Aanleiding

De eigenaar van een perceel grond, gelegen aan het Van Houweningepark heeft uw raad verzocht om de parkeerplaats in eigendom van betrokkene aan de openbaarheid te onttrekken. Uw raad is gelet op het bepaalde in artikel 11 van de Wegenwet bevoegd te beslissen op het verzoek de parkeerplaats aan de openbaarheid te onttrekken. Op de voorbereiding van het besluit is een wettelijk voorgeschreven voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Overeenkomstig deze procedure heeft de gemeenteraad op 1 februari 2018 besloten voornemens te zijn het verzoek af te wijzen. Dit ontwerpbesluit is op 13 februari 2018 aan verzoeker toegezonden en op 15 februari 2018 bekendgemaakt. Vanaf 16 februari 2018 is gedurende zes weken de gelegenheid geboden een zienswijze in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Uw raad kan thans het finale besluit nemen.

Voorstel

1. het verzoek om de betreffende parkeerplaats aan de openbaarheid te onttrekken af te wijzen;
2. voor de motivering van dit besluit te verwijzen naar het besluit van de gemeenteraad van 1 februari 2018 en het bijbehorende voorstel van het college.

Beoogd resultaat

Het nemen van een besluit op het verzoek een parkeerplaats aan de openbaarheid te onttrekken.

Argumenten

1.1. *er zijn meerdere overwegingen om het verzoek af te wijzen*

In het voorstel van ons college van 12 december 2017 is uitgebreid gemotiveerd waarom het verzoek niet voor honorering in aanmerking komt.

1.2 *er zijn geen zienswijzen ingediend*

Er bestaat daardoor geen aanleiding om de motivering van het besluit aan te vullen/passen.

2.1 *de motivering van het ontwerp besluit kan aan het finale besluit ten grondslag worden gelegd*

Kanttekeningen

Indien de raad weigert aan het verzoek te voldoen, staat voor verzoeker op grond van artikel 11, lid 3 Wegenwet (administratief) beroep open bij Gedeputeerde Staten.

Financiën

nvt

Uitvoering/evaluatie

Na het besluit van de raad zal het besluit worden toegezonden aan verzoeker. Daarbij wordt gewezen op de beroepsmogelijkheid.

Communicatie

Toezening besluit aan verzoeker

Bijlagen

Besluit gemeenteraad 1 februari 2018 en bijbehorende collegevoorstel d.d. 12 december 2017 (DOC-17-038849)

RAADSVERGADERING d.d. 1 februari 2018

Zaaknummer	Z-17-011455
Voorstelnummer	DOC-17-038849
Onderwerp	Verzoek onttrekken aan de openbaarheid van een parkeerplaats, gelegen aan Van Houweningepark te Medemblik
Agendapunt	B.3
Portefeuillehouder(s)	Hans Tigges
Afdelingshoofd(en)	Sjaak Vriend/Martijn Mantel

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 12 december 2017;

gelezen het verzoek van 17 oktober 2017 namens de eigenaar van de betreffende grond om een parkeerplaats, gelegen aan het Van Houweningepark aan de openbaarheid te onttrekken;

gelet op het bepaalde in de Wegenwet;

overwegende dat op de voorbereiding van de beslissing op het verzoek afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is;

b e s l u i t

1. het verzoek om de betreffende parkeerplaats aan de openbaarheid te onttrekken af te wijzen;
2. dit besluit overeenkomstig artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht als ontwerpbesluit ter inzage te leggen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 1 februari 2018.

De griffier,



De voorzitter,



Gemeente Medemblik



Registratie: DOC-17-038849/Z-17-011455

Ter besluitvorming

Voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Medemblik

Onderwerp

Verzoek onttrekken parkeerplaats aan de openbaarheid

Aanleiding

De eigenaar van een perceel grond, gelegen aan het Van Houweningepark heeft aangegeven een parkeerplaats aan het Van Houweningepark te willen voorzien van een beugel, zodat deze alleen door de eigenaar van de grond gebruikt kan worden. Betrokkene is van mening dat hij daartoe gerechtigd is als eigenaar van de ondergrond. Op 25 september 2017 hebben wij betrokkene schriftelijk toegelicht waarom wij van mening zijn dat het niet mogelijk is de parkeerplaats aan zijn openbare/publieke functie te onttrekken. Namens betrokkene is door advocatenkantoor Van Diepen Van der Kroef tegen de inhoud van die brief een bezwaarschrift ingediend en is uw raad verzocht om de parkeerplaats op eigendom van betrokkene aan de openbaarheid te onttrekken. Voor zover een bezwaarschrift is ingediend tegen ons besluit, wordt daarop door ons college een besluit genomen. Uw raad is gelet op het bepaalde in artikel 11 van de Wegenwet bevoegd te beslissen op het verzoek de parkeerplaats aan de openbaarheid te onttrekken.

Voorstel

1. het verzoek om de betreffende parkeerplaats aan de openbaarheid te onttrekken af te wijzen;
2. dit besluit overeenkomstig artikel 3:11 van de Algemene wet bestuursrecht als ontwerpbesluit ter inzage te leggen.

Beoogd resultaat

Het nemen van een besluit op het verzoek een parkeerplaats aan de openbaarheid te onttrekken.

Argumenten

1.1 de betreffende parkeerplaats maakt deel uit van de openbare weg

Op grond van de Wegenwet is een weg openbaar als de weg minimaal 10 jaar voor iedereen toegankelijk is geweest en het onderhoud door de gemeente plaatsvindt (als dit laatste ontbreekt geldt een termijn van 30 jaar).

De vraag of parkeerplaatsen zijn te kwalificeren als weg in de zin van de Wegenwet is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State positief beantwoord (ABRS 29 mei 2013, ECLI:NL:RVS:2013:CA1331).

De parkeerplaatsen (maar ook de groene ruimte) in het Van Houweningepark zijn al veel langer dan genoemde 10 jaar voor een ieder toegankelijk. De inrichting en het onderhoud is in al die jaren door de gemeente uitgevoerd.

De conclusie is dan ook dat de parkeerplaats openbaar is in de zin van de Wegenwet. Overigens is ook een gedeelte van de rijbaan gelegen op de betreffende gronden. Ook daarvoor geldt op grond van vorenstaande openbaarheid in de zin van de Wegenwet.

1.2 de betreffende parkeerplaats maakt deel uit van de openbare ruimte

Dat de parkeerplaatsen (en de groene ruimte) in het Van Houweningepark onderdeel uitmaken van de openbare ruimte blijkt ook uit het bestemmingsplan. De bestemming “Doeleinden van verkeer en verblijf” c.q. “Verkeer-Verblijfsgebied” is volgens de toelichting van het bestemmingsplan bedoeld voor die openbare ruimten binnen het plangebied, waarin de straten hoofdzakelijk bedoeld zijn voor ontsluiting. Ook de verblijfsfunctie, zoals parkeren, spelen en wandelen, speelt hierbij een rol.

1.3 de publieke functie van de weg wordt beschermd in de Algemene Plaatselijke Verordening

Op grond van de Algemene plaatselijke verordening gemeente Medemblik (APV) is het verboden de weg of een weggedeelte anders te gebruiken dan overeenkomstig de publieke functie daarvan, indien het gebruik schade toebrengt of kan toebrengen aan de weg, de bruikbaarheid van de weg belemmert of kan belemmeren, dan wel een belemmering vormt of kan vormen voor het beheer of onderhoud van de weg. De APV verwijst voor het begrip “weg” naar de Wegenverkeerswet. Die wet verstaat onder “weg”: alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van (...) en de tot die weg behorende paden en bermen of zijkanten. Ook parkeerplaatsen vallen onder dit begrip “weg”.

De wens de parkeerplaats privé te gebruiken belemmert de publieke functie en daarmee de bruikbaarheid van de weg en het onderhoud van gemeentewege. Dit geldt ook voor het smaller worden van de rijbaan.

1.4 het verzoek leidt tot verlies van meerdere parkeerplaatsen, een smallere rijbaan en de noodzaak tot herinrichting van de openbare ruimte

De parkeerplaatsen aan het Van Houweningepark zijn deels aangelegd op gronden in eigendom van de gemeente en deels op gronden, in eigendom van derden. Op de gronden in eigendom van betrokkene liggen delen van meerdere parkeerplaatsen. Onttrekking van deze gronden aan de openbaarheid leidt ertoe dat meerdere parkeerplaatsen niet meer beschikbaar zijn. Daarnaast moet de openbare ruimte heringericht worden omdat benutting van de betreffende gronden voor één parkeerplaats noopt tot een andere inrichting (langsparkeren in plaats van schuine insteekparkeerplaatsen). Langsparkeren leidt tot verlies van meer parkeerplaatsen. Op de betreffende gronden ligt ook een gedeelte van de openbare weg. Onttrekking van deze gronden leidt ter plaatse tot een ongewenste versmalling van de rijbaan.

Honorering van het verzoek leidt zeker tot verzoeken van andere eigenaren van stroken particulier eigendom in de openbare ruimte, overigens ook op andere locaties in de gemeente (een andere eigenaar van een strook grond in de openbare ruimte heeft reeds aangegeven dit ook te willen, als het onderhavige verzoek wordt toegekend). Het toekennen van het verzoek leidt tot ongewenste precedentwerking. Honorering van het verzoek leidt vanwege die precedentwerking tot verlies van nog meer (openbare) parkeerplaatsen.

1.5 de parkeerdruk in het centrum van Medemblik is hoog

Zoals bekend, is de parkeerdruk in het centrum van Medemblik hoog. Niet voor niets staat de parkeerproblematiek in de binnenstad van Medemblik hoog op de agenda van uw raad en heeft uw

raad de Parkeervisie (6 maart 2014) vastgesteld. Die parkeerdruk leidde in het verleden ook tot het instellen van een blauwe zone.

Door het verdwijnen van parkeerplaatsen als het gevolg van het onttrekken van stroken particulier eigendom aan de openbaarheid aan het Van Houweningepark neemt de parkeerdruk in de binnenstad toe.

Volgens het verzoek is van parkeerdruk geen sprake en dat om die reden bij de herinrichting van het Van Houweningepark is besloten geen extra parkeerplaatsen aan te leggen. Die herinrichting heeft echter ca. 20 jaar geleden plaatsgevonden.

1.6 het belang dat gemoeid is met het verzoek weegt niet op tegen het algemeen belang

De bevoegdheid, die de gemeenteraad heeft om een weg (of een gedeelte daarvan) te onttrekken aan de openbaarheid is van discretionaire aard. Aan de gemeenteraad komt daarbij een ruime mate van beleidsvrijheid toe. De aanwending van die bevoegdheid dient door de bestuursrechter terughoudend te worden getoetst, met in achtneming van het uitgangspunt dat met openbaarheid van de weg een algemeen belang is gediend (ABRS 20 januari 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BK9902). De parkeerplaatsen (en de groene ruimte) aan het Van Houweningepark maken deel uit van de openbare ruimte en hebben een publieke functie. Het verlies van parkeerplaatsen in de openbare ruimte in het centrum van Medemblik is evident in strijd met het algemeen belang, omdat daardoor de parkeerdruk alleen maar toeneemt. Ook een versmalling van de rijbaan ter plaatse is in strijd met het algemeen belang. Dit publieke belang weegt zwaarder dan het belang om te beschikken over een particuliere parkeerplaats. Daarbij komt dat de bestaande situatie al bestond op het moment dat verzoeker eigenaar werd van de onderhavige strook grond (eigenaar sinds mei 2010). En tot slot noopt honorering van het verzoek tot aanpassingen in de openbare ruimte. De kosten daarvan komen ten laste van de gemeente.

1.7 het bestaande parkeerregiem is geen reden om het verzoek toe te wijzen

Bij besluit van 20 maart 2001 is (ook) voor een gedeelte van het Van Houweningepark de zogenaamde blauwe zone ingevoerd (de strook grond van verzoeker ligt in die zone). Dit regiem is bedoeld om te voorkomen dat parkeerplaatsen (overdag) te lang door dezelfde voertuigen worden bezet en bevordert dus de beschikbaarheid van parkeerplaatsen voor bezoekers van het centrum van Medemblik. Parkeren is toegestaan met een maximale duur van 1½ uur.

Dit parkeerregiem is geldig van maandag tot en met zaterdag van 09.00 uur tot 18.00 uur en op de vaste koopavond, de vrijdag, van 18.00 uur tot 21.00 uur. Tegen dit besluit kon destijds bezwaar worden gemaakt en is al geruime tijd onherroepelijk. Daarmee is dit parkeerregiem een feit. Overigens gold dit parkeerregiem al op het moment dat verzoeker eigenaar werd van de onderhavige strook grond.

Tot slot wijzen wij erop dat de blauwe zone alleen op dit gedeelte van het Van Houweningepark van toepassing is. Verder van het centrum af kan dus -zonder beperking- van openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving gebruik worden gemaakt.

Kanttekeningen

Op de voorbereiding van de beslissing op het verzoek is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Deze procedure houdt in dat uw raad eerst een ontwerpbesluit neemt (het voorliggende besluit), dat voor een ieder ter inzage wordt gelegd en aan verzoeker wordt toegezonden. Gedurende zes weken bestaat de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen

(mondeling of schriftelijk). Met inachtneming van de zienswijzen wordt uw raad vervolgens voorgesteld een (definitief) besluit te nemen. Indien de raad weigert aan het verzoek te voldoen, staat voor verzoeker op grond van artikel 11, lid 3 Wegenwet (administratief) beroep open bij Gedeputeerde Staten.

Financiën

nvt

Uitvoering/evaluatie

Het raadsbesluit wordt als ontwerpbesluit ter inzage gelegd en aan verzoeker toegezonden. Na de zienswijzeperiode wordt uw raad gevraagd een (definitief) besluit te nemen.

Communicatie

Bekendmaking ontwerpbesluit (Medemblikker) en toezending aan verzoeker.

Bijlagen

Brief aan verzoeker d.d. 25 september 2017 (DOC-17-030510)

Verzoek namens verzoeker aan de raad (DOC-17-033347)

Luchtfoto situatie

RAADSVERGADERING d.d. 7 juni 2018

Zaaknummer	Z-18-024641
Voorstelnummer	DOC-18-065004
Onderwerp	Risicoscan grondbedrijf voor de jaarrekening 2017
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Hans Tigges
Afdelingshoofd(en)	

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 5 april 2018;

gelet op het Besluit Begroten en Verantwoorden ;

overwegende dat in de nota Grondbeleid 2014 is aangegeven dat het College de raad meer informatie verschaft dan het wettelijk minimum in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening en voorstellen uit de nota door uw raad laat vaststellen;

b e s l u i t

Vast te stellen de risicoscan grondbedrijf voor de jaarrekening 2017

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 7 juni 2018.

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

Risicoscan grondbedrijf voor de jaarrekening 2017

Aanleiding

Jaarlijks verzorgen wij bij de jaarrekening een risicoscan van het grondbedrijf. De rapportage aan de raad bieden wij ter vaststelling aan. De rapportage bevat het resultaat op de grondexploitaties (grexen) met een toelichting daarop, scenarioberekeningen, een overzicht van de risico's en een verkeerslichtrapportage waarin de financiële status van de grexen in één oogopslag te zien zijn. Ook daar geven wij nog verder een toelichting op.

Voorstel

1. Vast te stellen de risicoscan grondbedrijf bij de jaarrekening 2017.

Beoogd resultaat

De raad inzicht te verschaffen in de resultaten van de grondexploitatie en de bijbehorende risico's bij deze bedrijfsmatige activiteit

Argumenten

- 1.1 *In de nota grondbeleid 2014 geven wij aan dat wij voorstellen uit de risicoscan door uw raad laten vaststellen.*
- 1.2 *In paragraaf 5.4 van de nota grondbeleid geven wij aan dat wij de raad uitgebreider informeren dan het wettelijk minimum in de paragraaf grondbeleid bij de jaarrekening.*

Kanttekeningen

1. De accountantscontrole is nog niet afgerond ten tijde van het aanbieden van dit voorstel. Als wij de accountantscontrole afwachten dan zijn we te laat met het aanbieden van de risicoscan aan de raad.

Financiën

In 2017 namen wij weer winsten en troffen en verminderden wij voorzieningen. Het positieve resultaat is als volgt weer te geven.

Per saldo verliesneming/afname van de voorzieningen	240
Winstneming	<u>94</u>
Totaal resultaat	<u>334</u>

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing

Communicatie

Niet van toepassing

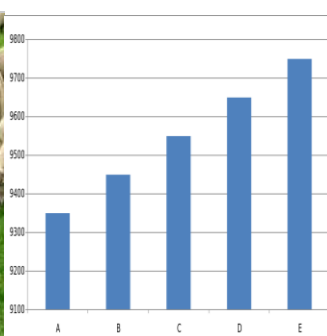
Bijlagen

DOC 18-066609 Risicoscan grondbedrijf bij de jaarrekening 2017.

Commissie

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 24 mei 2018.

Risicoscan grondbedrijf bij de jaarrekening 2017



Inhoudsopgave

Inhoud

<i>Inleiding.....</i>	<i>3</i>
<i>Inwoneraantal en woningaantal</i>	<i>4</i>
<i>Resultaten.....</i>	<i>5</i>
<i>Risico's</i>	<i>8</i>
<i>Scenarioberekening</i>	<i>10</i>
<i>Verkeerslichtrapportage</i>	<i>11</i>
<i>Toelichting op de verkeerslichtrapportage.....</i>	<i>12</i>

Inleiding

Jaarlijks voeren wij een risicoscan van het grondbedrijf uit en volgen wij de ontwikkelingen in de grondexploitatiemarkt. Dat is een toezegging aan u. De doelstelling van deze risico-inventarisatie is een gezonde financiële huishouding van het grondbedrijf en de gemeente Medemblik.

In de risicoscan geven wij het resultaat in 2017 en de ontwikkelingen in de boekwaarde. De risicoscan bevat een verkeerslichtrapportage en een toelichting daarop. Ook gaan wij in op de risico's in het grondbedrijf.



Inwoneraantal en woningaantal

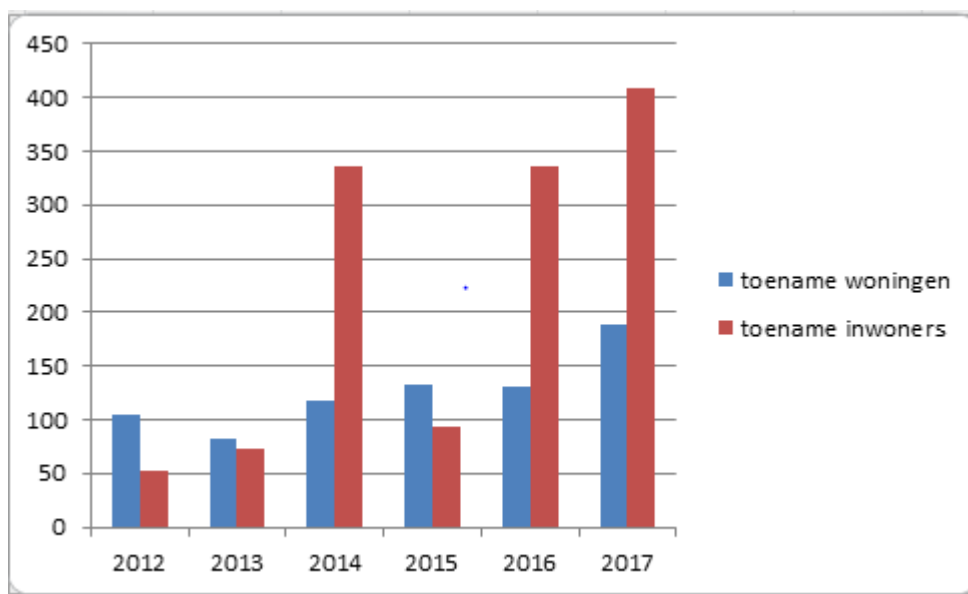
In 2017 vond een verder economisch herstel plaats. Dit economisch herstel uit zich met name in de (de vraag naar) bouwactiviteiten in onze hoofdkernen Wognum, Wervershoof, Medemblik en Andijk. In 2017 zijn er 214 nieuwe woningen opgeleverd en 26 woningen gesloopt. Per saldo een toename van 188 woningen. Het aantal inwoners in onze gemeente groeide in 2017 met 408 (0,91%).

De toename van het aantal woningen vertoont een aanzienlijke plus ten opzichte van onze huidige woonvisie waarin gerekend wordt met 124 woningen per jaar. De behoefte van de gemeente Medemblik is geraamd op 1240 woningen voor de gemeente Medemblik in de periode 2016-2025. Ten opzichte van deze raming hebben wij als doelstelling in de begroting neergelegd om 20% extra te bouwen. Deze doelstelling is dus ruimschoots gehaald. De plus wordt veroorzaakt door een inhaalvraag van de crisisjaren 2011 t/m 2013. In die jaren zijn er ten opzichte van de woonvisie te weinig woningen gebouwd.

De woningbehoefte wordt met name veroorzaakt door de groei van het aantal huishoudens in het segment alleenstaanden en dan met name boven de 75 jaar. Daar is een toename van 75% waar te nemen. De kwantitatieve opgave blijft voor de komende tijd dus ongeveer hetzelfde, wel zijn er extra inspanningen nodig voor een kwalitatieve invulling.

De vraag naar bedrijfsgrond in onze gemeente neemt weer enigszins toe. Dat is nog niet zozeer af te leiden uit de verkochte bouwkvavels in 2017 (1), maar meer uit de getoonde interesse in 2017 en 2018.

Toename aantal inwoners en woningen vanaf 2012



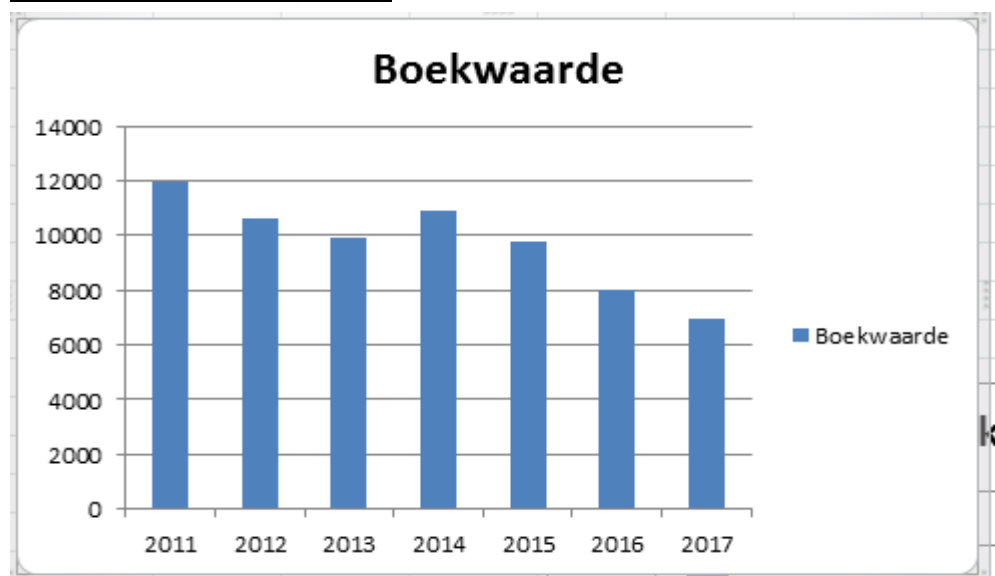
Resultaten

Financiële ontwikkeling (bedragen x 1.000)

Het verloop van de boekwaarde van de grondexploitaties over 2017 is:

Boekwaarde per 1 januari 2017	€ 8.003
Bouw- en woonrijpmaken en overige kosten	1.309
Rente	<u>202</u>
Subtotaal	€ 9.514
Af: grondverkopen	- 2.006
Af: overige opbrengsten	- 917
Bij: winst- en verliesneming	94
Bij: afwikkeling en treffen voorzieningen	<u>240</u>
Boekwaarde per 31 december 2017	<u>€ 6.925</u>

Boekwaarde 2011-2017 (x1.000)



Specificatie resultaat 2017

Per saldo afname voorzieningen	€ 240
Per saldo winsten/verliezen	<u>94</u>
Per saldo voordelig resultaat in 2017	€ 334

De resultaatbestemming is aan de orde bij het raadsvoorstel jaarrekening 2017.

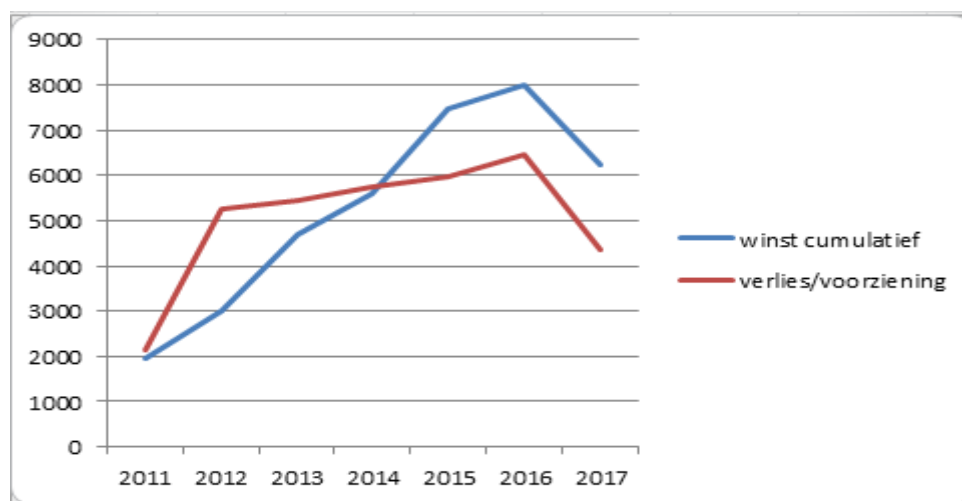
Voorzieningen

Indien de prognose van een grondexploitatie een verlies laat zien dient een voorziening te worden getroffen. Vanwege de negatieve vooruitzichten zijn in het verleden voor grexen voorzieningen getroffen. De grexen in onderstaand overzicht naderen het einde en er kan met een redelijke zekerheid iets worden gezegd over het uiteindelijke resultaat. Bij 3 van de 4 grexen is het uiteindelijke resultaat conform het destijds negatieve vooruitzicht. De grex Hieronymus wordt gunstiger afgewikkeld. Zie onderstaand overzicht.

	Saldo 1-1	Genomen verlies	Verschil
Tripkouw II en III Midwoud	1.200	1.200	-
Molenwei Zuid Sijbekarspel	112	112	-
Boogerd Wognum	218	218	-
Hieronymus Wognum	550	310	240
Totaal	2.080	1.840	240

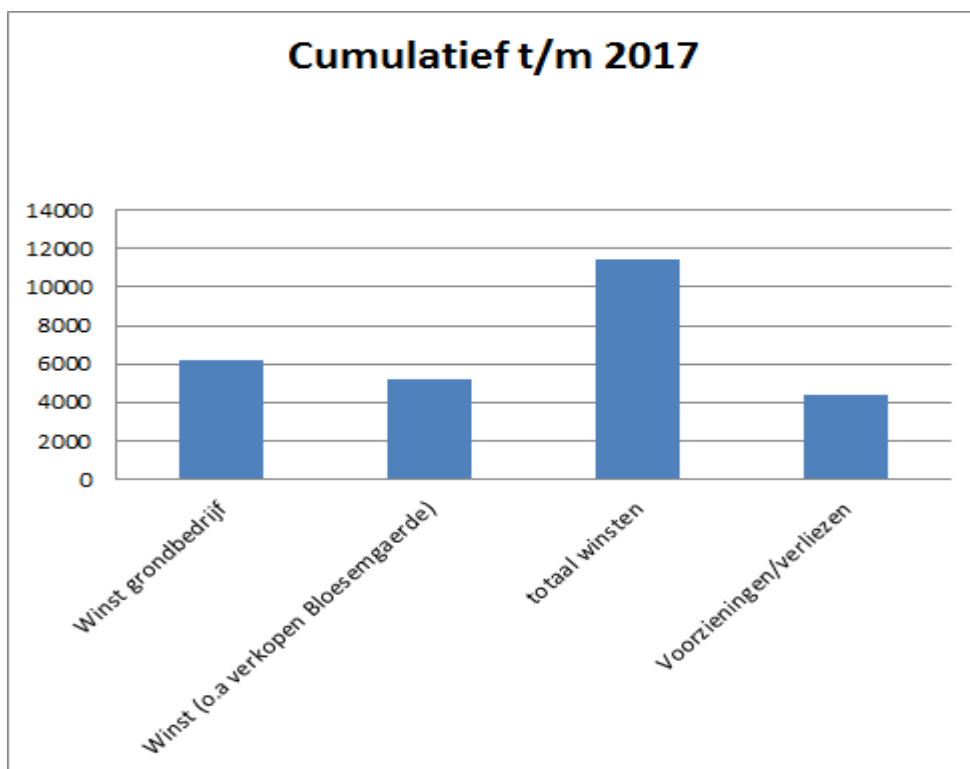
Onderstaand nog de winsten en voorzieningen cumulatief weergegeven.

Cumulatief winst en verlies/voorziening 2011 t/m 2017



De grafiek vertoont in 2017 een dalende lijn vanwege de afwikkeling van voorzieningen. Voor de 4 grexen die bovenstaand zijn genoemd en waarvoor € 2.080 aan voorzieningen waren getroffen is uiteindelijk een definitief verlies van € 1.840 genomen.

In 2017 is er nog € 562 toegevoegd aan de algemene reserve vanwege de verkopen Bloesemgaerde in Wognum. Inclusief de toegevoegde winsten van Bloesemgaerde aan de algemene reserve ziet de totale reservevorming vanwege grondexploitatie er cumulatief in 2017 als volgt uit.



Prognose 2018-2027 (Bedragen x 1.000)

Wij hebben de grondexploitaties doorgerekend. De kasstromen van de inkomsten minus de uitgaven over deze 10 jaar leveren een positief geprognosticeerd resultaat op van € 1.900.

Hierbij het overzicht

Boekwaarde per 31 december 2016	6.925
Rente	282
Nog te maken kosten	16.577
Nog te realiseren opbrengsten	<u>-26.381</u>
Prognose voordelig	<u>-1.900</u>

Verdeling

Woningbouwgrexten	-1.010
Bedrijventerreinen	- 890
Totaal	<u>-1.900</u>

Een prognose bevat vaak onzekerheden. Zo kan de uitgiftesnelheid tegenvallen ten opzichte van de raming. Wij mogen maximaal 10 jaar hanteren als looptijd van een grondexploitatie, maar voor bedrijventerreinen kan de looptijd wel eens langer duren.

Risico's

Vennootschapsbelastingplicht (Vpb)

Op 1 januari 2016 voerde het Rijk een belangrijke wijziging door in de Vennootschapsbelasting. Gemeenten zijn dan belastingplichtig voor alle marktactiviteiten. Dit geldt ook voor het exploiteren van gronden. Vanaf 1 januari 2016 zijn wij Vpb-plichtig voor de winsten die we hiermee behalen. Wij hebben u hierover ook bij de begroting 2016 geïnformeerd. De bedragen die wij als voordelige resultaten hebben benoemd zijn exclusief vennootschapsbelasting. Een eventuele verschuldigde vennootschapsbelasting wordt niet in het grondbedrijf verantwoord.

Herziening Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV).

Het Rijk wijzigde ook de regels voor de verslaglegging van grondexploitaties per 1 januari 2016. Eén van de redenen die het Rijk hiervoor heeft is de invoering van de Vpb voor gemeenten.

De belangrijkste wijziging is het laten vervallen van de categorie 'gronden niet in exploitatie'. Gronden worden alleen ingedeeld in 'gronden in exploitatie' of 'strategische gronden'. Voor de waardering van de strategische gronden gelden nieuwe regels. De waarde mag niet hoger zijn dan de waarde van de huidige bestemming (bij sommige locaties nog agrarisch). Als de waarde lager is dan geldt de verkrijgingsprijs. Op strategische gronden mogen geen rente en kosten worden bijgeschreven.

U heeft in december 2015 een besluit genomen welke gronden met ingang van 2016 'in exploitatie' zijn en welke 'strategisch'. Uitgangspunt voor de kwalificatie 'in exploitatie' was de start van de exploitatie binnen afzienbare tijd.

Risico buiten bestaand bebouwd gebied

De provincie heeft het beleid om geen woningbouw buiten stedelijk gebied toe te staan. Tenzij wij de behoefte nadrukkelijk aantonen en er geen mogelijkheid is om in stedelijk gebied te bouwen. Dit is een behoorlijk groot risico. Voor de afdekking van dit risico stelde u een kader vast. Dit kader houdt het volgende in:

Bij een risico van niet bebouwing van:

- van 90% of meer wordt afgewaardeerd naar agrarische waarde;
- van 50% of meer wordt afgewaardeerd naar 2x agrarische waarde;
- van 20% of minder wordt niet afgewaardeerd.

Aan de hand van dit vastgestelde kader hebben we voorzieningen getroffen. Het kan echter zo zijn dat de inschatting te optimistisch is en dat er uiteindelijk niet gebouwd kan worden. Het verschil tussen de huidige boekwaarde en eventuele verkoop naar agrarische waarde bedraagt € 2,28 miljoen. Zie het onderstaande overzicht.

De reserve grondexploitatie ad 1.961 miljoen heeft niet voldoende saldo om dit risico op te vangen, maar de kans dat alle locaties naar agrarische waarde moeten worden afgewaardeerd is zeer klein tot nihil.

(N.B. Overzicht niet in 1.000, maar in euro's)

Overzicht grondexploitatiecomplexen buiten bestaand bebouwd gebied en nog geen goedgekeurd bestemmingsplan							
			boekwaarde	aanw.	boekwaarde excl.	agrarische	Resterend
Complex	% risico	oppervlakte	31-12 2017	voorziening	voorzieningen	waarde	Risico
Gronden Roskam Abbekerk	50%	9.830	427.789	306.499	121.290	54.065	67.225
De Tegel Wervershoof	50%	67.323	1.341.204	600.654	740.550	370.275	370.275
Medemblik Weeshuis	20%	44.220	1.755.250	508.465	1.246.785	243.210	1.003.575
Wognum Bloesemgaarde Noord	20%	24.125	1.012.463	494.265	518.198	132.687	385.511
Wognum Overspoor II fase 2	20%	67.544	1.825.977	1.000.582	825.395	371.492	453.903
Totaal		213.042	6.362.683	2.910.465	3.452.218	1.171.729	2.280.489
Bij een risico van:	90%	afwaarderen naar agrarische waarde					
	50%	afwaarderen naar 2x agrarische waarde					
	20%	niet afwaarderen					
Bij het resterend risico is het risico aangegeven als naar agrarische waarde moet worden afgewaardeerd.							



Scenarioberekening

1. Opbrengst- en kostenstijging.

In de meerjarenprognose is bij de exploitaties een kostenstijging geraamd van 2%. Totaal € 0,7 miljoen. Er is bij de opbrengsten geen opbrengststijging geraamd. Dit als tegenhanger voor de uitgiftesnelheid. Deze wordt doorgaans iets te optimistisch geraamd. Indien de uitgiftesnelheid conform planning verloopt en er bij de opbrengsten ruimte is voor opbrengststijging bij de woningbouwgrexten zal de prognose stijgen met circa € 0,5 miljoen.

2. Afboeking boekwaarden grexten indien deze binnen afzienbare tijd niet in exploitatie zijn.

Er is een aantal grexten waarvan het onzeker is of deze binnen afzienbare tijd in exploitatie zijn. De grexten genoemd in het hierboven gegeven overzicht buiten stedelijk bebouwd gebied (met uitzondering van Gronden Roskam Abbekerk) zijn onzeker of deze binnen afzienbare tijd in exploitatie zijn. Is dat niet het geval dan zullen deze complexen als strategische gronden moeten worden gewaardeerd naar de huidige bestemming en kan er geen rente en kosten meer worden toegerekend tot het moment waarop ze wel in exploitatie zijn.

De afboeking naar huidige bestemming zal dan een bedrag vergen van € 2.280 (stand per 31 december 2017). De jaarlijkse toerekening van rente en kosten bedraagt circa € 100.

3. Afboeking boekwaarde Asonia naar huidige bestemming uiterlijk per 31 december 2019.

U heeft de locatie Asonia Andijk als strategische grond aangemerkt. De boekwaarde bedraagt € 341. De oppervlakte van het terrein is 44.337 m². De huidige bestemming is maatschappelijk/sport. Daaraan is moeilijk een waarde te bepalen. Stel dat naar agrarische waarde moet worden afgewaardeerd, dan is er sprake van een afwaardering van € 75 uiterlijk 31 december 2019.



Verkeerslichtrapportage

Onderstaand treft u de verkeerslichtrapportage aan. Hierin geven wij per grondexploitatie de boekwaarde en het plansaldo aan en de relatie met het beleidsveld in de programmabegroting. Ook of wij de doelstelling halen of dat wij moeten bijstellen.

(N.B. overzicht niet in 1000, maar in euro's)

Jaarrekening 2017							
Risicoscan: verkeerslichtrapportage							
Grondexploitatie	Waarde plansaldo per 1 Januari 2018	Boekwaarde per 31 december 2017	Looptijd	Resterend Programma # woningen # m2 bedrijven		Relatie met overige beleidsvelden	Opmerkingen
Tripkouw Oost II en III Midwoud	€ -4.736	€ 322.328,00	2018-2027	101		Volkshuisvesting	Bestemmingsplan voor 89 woningen in procedure
Molenwei Zuid Sijbekarspel	€ -420	€ 84.844,41	2004 - 2018	4		Idem	laatste kavel wordt in 2018 verkocht
Kluisen Zuid Opperdoes	€ -713	€ 114.043	2004 - 2018	3		Idem	laatste kavel wordt in 2018 verkocht
Tuinstraat West Houwert	€ -99	€ 58.017	2005 - 2018	4		Idem	laatste kavel wordt in 2018 verkocht
Kreeklanden Wognum	€ -47.691	€ -227.402	2014 - 2017	0		Idem	alle grond is verkocht
Overspoor 1e fase Wognum	€ -449.444	€ 1.427.713	2005 - 2021	0	19.500	Economische zaken	uitgifte is vertraagd
Overspoor 2e fase Wognum	€ -274.055	€ 825.395,00	2021 - 2030		49.423	Economische zaken	Locatie is voor andere bestemming in beeld
DEK-terrein Medemblik	€ -45.781	€ 381.237,00	2018-2019	72		Volkshuisvesting	ontwerp-bestemmingsplan ligt ter inzage
Weeshuis Medemblik	€ -1.311	€ 1.246.785	2019 - 2027	80		Idem	hoge boekwaarde, buiten bestaand bebouwd gebied. Ontwikkeling na 2018.
Bloesemgaarde Wognum	€ -4	€ -298.353	2010 - 2018	36		Idem	verkoop loopt goed
Dorpsstraat Abbekerk	€ -12.135	€ 121.290	2018	1		Idem	Geen toestemming provincie. Max 1 woning.
Noordzijde Bloesemgaarde	€ -1.409	€ 521.198	2019 - 2024	14		Idem	kaderstellende notitie in 2019.
De Tegel Wervershoof	€ -889	€ 740.550	2020-2026	nb		Idem	buiten bestaand bebouwd gebied.
Centrum Westrand Wshoof	€ -2.466	€ -129.416	2005 - 2019	24		Idem	loopt goed
Dirk Bijvoet Onderdijk	€ -4.329	€ -68.269	2009 - 2019	39		Idem	alle grond is verkocht
Bangert Zuid Andijk	€ -2.088	€ -59.188	1996 - 2018	5		Idem	alle grond is verkocht
Bedrijventerrein Oost Andijk	€ -149.709	€ 84.193	2002 - 2020		7.000	Economische zaken	verkoop restende kavels is vertraagd
De Linten Andijk	€ -86.351	€ 705.703	2017 - 2025	24		Volkshuisvesting	is gedeeltelijk een uitwerksbevoegdheid
Boogerd Wognum	€ -5.210	€ -383	2014 - 2018	43		Econ. zaken en Volkshuisvesting	Grond is verkocht
Hieronymus Wognum	€ -8.084	€ -48.057	2015 - 2017	0		Volkshuisvesting	Grond is verkocht
Moskee Medemblik	€ -666	€ 204.918,54	2015 - 2018	nb		Idem	bestemmingsplan moet worden aangepast
Grietje Slagterlaan Wognum	€ -16.800	€ -130.953,16	2017 - 2018	0		Idem	alle woningen zijn gerealiseerd
Molenweg Andijk	€ 0	€ -28.596,80	2018	2		Idem	bestemmingsplan is onherroepelijk
WFO/ABC Zwaagdijk	€ -16.570	€ 740.754,41	2015 - 2019		8.500	Economische zaken	1 kavel van 2500 m2 verkocht in 2018
SEW terrein Nibbikwoud	€ -766.202	€ 304.841,82	2018 - 2026	60		Volkshuisvesting	Bestemmingsplan is vastgesteld
Ijsbaan Abbekerk	-3.303	€ 31.444	2019-2026	20		Idem	In voorbereiding

Legenda:
 Project verloopt goed. Programmadoelstellingen worden gerealiseerd.
 Project verdient aandacht voor wat betreft realisatie van programmadoelstellingen
 Indien bestemming niet voor 31 december 2019 door de raad is vastgesteld dan moet de grond afgewaardeerd worden naar agrarische waarde

Betekenis waarde plansaldo:

zwart betekent geprognosticeerd verlies

rood betekent geprognosticeerde winst

Toelichting op de verkeerslichtrapportage

Midwoud Tripkouw

Wij hebben een prijsvraag uitgeschreven voor de ontwikkeling van dit gebied. De geselecteerde ontwikkelaar heeft een bindend ontwerp ingediend en de exploitatieovereenkomst is getekend voor 89 woningen. Voor deze 5,5 ha stelde uw raad begin 2018 een bestemmingsplan vast. De exploitatie rekenden wij door op basis van de exploitatieovereenkomst. Deze is iets meer dan kostendekkend. In 2016 verkochten wij de grond aan het Cor Druifplein (ook onderdeel van het oude bestemmingplan Tripkouw) aan de Woonschakel voor de bouw van 12 sociale huurwoningen.

Molenwei Zuid Sijbekarspel

De laatste kavel is verkocht. De levering vindt in 2018 plaats.

Kluiten Zuid Opperdoes.

De laatste kavel is verkocht. De levering vindt in 2018 plaats.

Tuinstraat West Hauwert

De laatste kavel is verkocht. De levering vindt in 2018 plaats.

Kreeklanden II fase 3 Wognum

Alle gronden zijn verkocht. In 2018 dient het woonrijp maken te worden afgerond..

Overspoor I Wognum/Nibbixwoud

Betreft een bedrijventerrein met daarbij twee kavels voor particuliere bewoning. De 2 grote woningbouwkavels verkochten wij in 2015. In 2016 en 2017 verkochten wij een bedrijfskavel. Wij gaan voor het restant uit van uitgifte in 2017 t/m 2021. In 2018 trekt de interesse aan.

Dek-terrein Medemblik

Eind 2015 begonnen wij met de voorbereidingen als woningbouwlocatie. In 2016 heeft u de kaderstellende notitie vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan ligt nu (april 2018) ter inzage. Er worden maximaal 72 woningen gerealiseerd. Vanwege de bodemgesteldheid moet er worden voorbelast. Er is een 1^e externe doorrekening van het bouw en woonrijpmaken gemaakt. Het blijkt dat er veel dure elementen (voorbelasten, ophogen waterpeil, duikers, bruggen, verkeersontsluitingen) in de grondexploitatie zitten, waardoor het bouw en woonrijpmaken duurder is dan wat eerder normatief werd bepaald.

Overspoor II fase 2 Wognum/Nibbixwoud

Betreft het vervolg voor uitgifte van bedrijventerrein van fase 1. Er ligt een ontwerpbestemmingsplan. Echter vanwege het overschot aan bedrijventerrein in Westfriesland zetten wij het ontwerp bestemmingsplan niet door. Wij zijn bezig om de gronden in zijn geheel te verkopen voor uitbreiding van een bestaand bedrijf.

Weeshuis Medemblik

Betreft de aankoop van gronden (4.42.20 ha) voor een toekomstige woningbouwlocatie in Medemblik voor circa 100 woningen. De aankoopprijs is fors te noemen. In verband hiermee troffen wij vanwege een niet sluitende exploitatie een voorziening van € 508.

De locatie ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Goedkeuring van de provincie moeten wij nog krijgen. De locatie is bestemd voor woningbouw na 2019. Er dient binnen afzienbare tijd een kaderstellende notitie voor woningbouw dan wel een bestemmingsplan te zijn vastgesteld anders dient de locatie te worden afgewaardeerd naar huidige bestemming agrarisch.

Bloesemgaerde Wognum

Betreft Publiek Private Samenwerkingsconstructie met USP. Kortweg: Grond was eigendom van USP. USP levert de grond aan de gemeente voor 1 euro. Bij verkoop wordt de grond weer geleverd aan USP en vervolgens aan koper (Abc-contract). Wij maken bouw- en woonrijp. Bij verkoop ontvangen wij de kosten van bouw- en woonrijpmaken terug van USP. Bij verkoop ontvangen we dan tevens een bijdrage voor de MFA de Bloesem.

In 2016 is er € 562 bijdrage voor MFA de Bloesem ontvangen. Deze bijdrage verantwoorden wij in de algemene dienst en niet in het grondbedrijf. In 2016 is door een bestemmingsplanwijziging het aantal woningen vergroot van 187 naar 210.

Gronden Dorpsstraat Abbekerk/Roskam

Betreft een ontwikkeling van 1 ha aan de Dorpsstraat. De intentie was 5 kavels uit te geven. De provincie staat echter slechts 1 bouwka­vel toe. Wij gaan de locatie nu met bestaande bebouwing en bestemming in de verkoop zetten. Wij hebben in 2016 een voorziening getroffen van € 306 om af te waarderen naar de te verwachten opbrengst.

Bloesemgaerde Noord Wognum

De grondoppervlakte beslaat 4.42.55 ha. In 2012 leverden wij 20.130 m² aan de tennisvereniging in Wognum. Het plan ligt niet binnen bestaand bebouwd gebied, provinciale ontheffing is noodzakelijk. Vanwege de hoge boekwaarde is in eerdere jaren een voorziening getroffen van € 494. Er dient binnen afzienbare tijd een kaderstellende notitie voor woningbouw dan wel een bestemmingsplan te zijn vastgesteld anders dient de locatie te worden afgewaardeerd naar huidige bestemming agrarisch.

De Tegel Wervershoof

In de kern Wervershoof is er behoefte aan verdere woningbouw na de locatie Westrand. De locatie is 6,7 ha groot. Deze locatie ligt echter buiten bestaand bebouwd gebied. In de jaarrekening 2012 t/m 2014 is een voorziening getroffen tot een totaalbedrag van € 601. Omdat deze locatie buiten bestaand gebied ligt dient binnen de concurrentie­cirkels te worden nagegaan of er daar nog capaciteit is om in woningbouw te voorzien. Binnen de concurrentie­cirkel (Onderdijk en Andijk) is er nog capaciteit aanwezig in de harde plannen. Daarom komt de Tegel voorlopig niet in aanmerking voor woningbouw. Daarom zijn wij van plan om eerst de locatie De Zeehoek in ontwikkeling te brengen. De locatie de Zeehoek ligt binnen Stedelijk Gebied, waardoor deze locatie eerder ontwikkeld moet worden dan de Tegel. Het ziet er dus naar uit dat er binnen afzienbare tijd geen kaderstellende notitie voor woningbouw dan wel een bestemmingsplan voor woningbouw is vastgesteld. Hetgeen betekent dat deze locatie verder dient te worden afgewaardeerd naar huidige bestemming agrarisch.

Centrum-Westrandplan Wervershoof

Er is t/m 2015 € 6,61 miljoen winst genomen. Alle gronden zijn verkocht. Wij reserveren nog kosten voor o.a. de calamiteitenontsluiting en toezicht op de bouwuitvoering, dat nog steeds plaats vindt.

De Schuitvaerder (Dirk Bijvoetweg Onderdijk)

Het complex De Schuitvaerder is deels een gemeentelijke (1^e fase) en deels een particuliere (2^e fase) ontwikkeling. De grond voor de 1^e fase hebben wij door middel van een prijsvraag verkocht. In de 2^e fase (circa 2 ha en circa 40 woningen) heeft de gemeente geen grondpositie.

Wij reserveren nog geld voor toezicht op de bouwuitvoering.

Bangert Zuid Andijk

Alle gronden zijn verkocht. In 2018 worden de laatste huizen opgeleverd en gaan wij woonrijp maken.

Bedrijventerrein Oost Andijk

Er is verdeeld over twee percelen nog circa 7.000 m² te verkopen. In 2017 hebben wij een kavel verkocht van 1000 m².

De Linten Andijk

Betreft een project met 4 verschillende lintlocaties. Het plangebied is 21.675 m², uitgeefbaar is 14.400 m². Voor 3 locaties is een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen in het onlangs weer vastgestelde bestemmingsplan Dorpskernen 3. Locatie 4 heeft een onherroepelijke woonbestemming. Wij zijn bezig om de 4e lintlocatie te verkopen. De kavels zijn bestemd voor het duurdere segment.

Boogerd en omgeving Wognum

Vanwege de overgang van sporthal, peuterspeelzaal en basisschool naar MFA de Bloesem kwamen er locaties vrij in het centrum van Wognum. Op de vrijkomende locaties realiseren we woningbouw en breiden wij het winkelcentrum uit.

Door de inbreng van hoge boekwaarden troffen wij in 2012 een voorziening van € 218.

Uw raad stelde in 2014 het bestemmingsplan vast. De grex is met moeite kostendekkend. Onderdeel van deze grex is ook een woonzorgcomplex. Een gezondheidscentrum met 43 appartementen. De provincie stelde een subsidie in het vooruitzicht van € 500. Voorwaarde van de subsidiebeschikking is dat de bouw gereed moet zijn voor 1 augustus 2018. Het is waarschijnlijk dat we dat halen.

Hieronymus Wognum

Door de overgang van de bibliotheek en basisschool Hieronymus naar MFA Bloesemgaerde realiseren we op de vrijkomende locatie woningbouw.

In de jaarrekening 2011 troffen wij een voorziening van € 550. om de inbreng van de hoge boekwaarden van de voormalige gebouwen af te waarderen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk. In 2017 zijn 26 levensloopbestendige woningen opgeleverd. In 2018 ronden wij het woonrijp maken af. De voorziening kan worden afgewikkeld. We hebben uiteindelijk € 240 minder voorziening benodigd gehad.

Verhuizing Moskee (grondexploitatie Korte Brake)

In 2012 nam u het besluit om de Moskee te verhuizen. Voor de vrijkomende locatie is een koopcontract gesloten. De verkoop levert net niet genoeg op om de exploitatie kostendekkend te laten zijn. Wij namen een verlies van € 8 in 2017. Wij zijn bezig om de verkoop in 2018 af te ronden.

Grietje Slagterlaan Wognum (voormalig complex tennisvereniging)

Betreft vrijkomende gronden door de verhuizing van de tennisvereniging naar Bloesemgaerde Noord. Uw raad nam het besluit om de grond aan de Woonschakel te verkopen voor de realisatie van 22 woningen voor statushouders en 18 woningen voor starters. Vanwege de negatieve exploitatie troffen wij een voorziening van € 300. In de raadsvergadering van december 2015 keurde u het plan goed. De woningen zijn in 2017 opgeleverd. De locatie moet in 2018 nog woonrijp gemaakt worden.

Molenweg Andijk

Nabij Molenweg 23 voerden wij in 2013 op de locatie van het voormalig parkeerterrein een bodemsanering uit. Deze kosten willen we terug verdienen. Daarom een woningbouwinvulling van 2 woningen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en de grond is verkocht. De woningen zijn thans (april 2018) in aanbouw.

WFO/ABC BV Wervershoof

In 2015 verkochten wij 50% van de nog te verkopen oppervlakte.

In de berekening gaan we er van uit dat de resterende verkoop in 2018 plaats vindt. Op basis van deze gegevens is er een winst van € 17.

SEW-terrein Nibbixwoud

De voetbalvereniging SEW en handbalvereniging SEW zijn verhuisd naar een nieuwe locatie ten westen van het huidige centrum in Nibbixwoud.

De vrijkomende locatie is bestemd voor woningbouw. U heeft in 2017 het bestemmingsplan vastgesteld. Op 11 april 2018 vindt een informatie-avond plaats en start de verkoop.

Locatie/IJsbahn gemeentewerf Abbekerk

Vanwege het niet doorgaan van de woningbouwlocaties Nieuwe veld, Vekenweg en Roskam in Abbekerk zijn wij gestart met de voorbereidingen voor woningbouw op deze locatie. In december 2017 stelde uw raad de kader stellende notitie vast voor de bouw van maximaal 20 woningen.

Beantwoording vragen uit de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-072368
 Zaaknummer Z-17-013442
 Naam commissielid Ria Manshanden
 Fractie GL
 Onderwerp Risicoscan
 Datum waarop de vraag is gesteld 14 mei 2018
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de meningvormende commissie.
 Portefeuillehouder
 Afdeling

10 Rvs Risicoscan grondbedrijf bij de jaarrekening 2017

1.	1 Blz. 14 onder het kopje “De linten Andijk”. “De kavels zijn bestemd voor het duurdere segment “. Hoe is dat vastgesteld en bepaald? Kunnen er ook meerdere kleinere huizen op gebouwd worden?
antwoord	Dat is overgenomen uit de 1^e partiële herziening van het bestemmingsplan Woongebied Andijk. In dit plan waren uitsluitend bouwblokken ingetekend voor vrijstaande woningen en 2/1 kap -woningen. De reden hiervoor was de relatie met het beeldkwaliteitsplan Andijk om de zogenaamde “doorkijkjes” te behouden. In drie van de vier lintlocaties waren de bouwvlakken echter dusdanig ingetekend dat een reële bebouwing en exploitatie niet mogelijk was. Vandaar dat in het bestemmingsplan dorpskernen III een uitwerkingsbevoegdheid voor het College is opgenomen voor drie van de vier lintlocaties. Voor lintlocatie nummer drie is er in dorpskernen III een onherroepelijke bouwmogelijkheid voor 5 woningen opgenomen. Er kunnen ook kleine huizen op gebouwd worden mits het aantal woningen in de uitwerkingsbevoegdheid niet wordt overschreden. Als er per locatie meer woningen gebouwd worden dan genoemd in de uitwerkingsbevoegdheid dient een volledige bestemmingsplanprocedure te worden gevoerd. Uitgangspunt voor de provincie om mee te werken aan o.a. deze lintlocaties in Andijk was het beeldkwaliteitsplan Andijk. Bij uitwerkingsbevoegdheden voor Andijk toetsen wij aan het beeldkwaliteitsplan. Indien de bebouwing aaneengesloten is, is het de vraag of het nog voldoet aan het beeldkwaliteitsplan Andijk met name of de “doorkijkjes” worden behouden. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat er in principe vrijstaande woningen worden gebouwd met een minimale erfbreedte om zichtlijnen op het landschap te behouden. Voor de vier lintlocatie is een totaal van 28 woningen opgenomen in onze woningbouwplanning. Het eventuele meerdere dient te voldoen aan de beleidsregels voor plannen tussendoor die door uw raad zijn vastgesteld.

--	--

2.	Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe kan dat gerealiseerd worden ?
antwoord	Zie beantwoording vraag 1.

Risicoscan bij de jaarrekening 2017

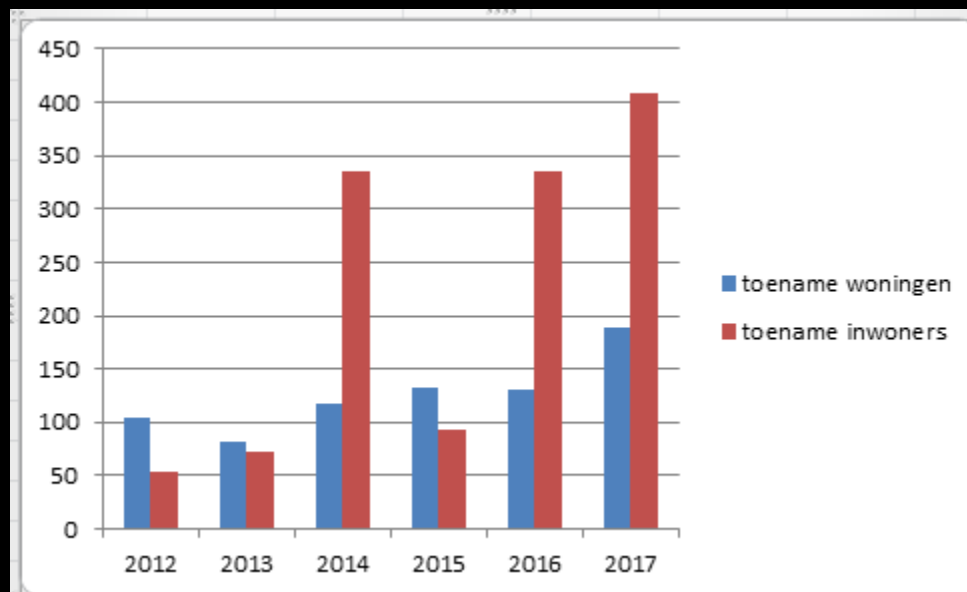


•

•

•

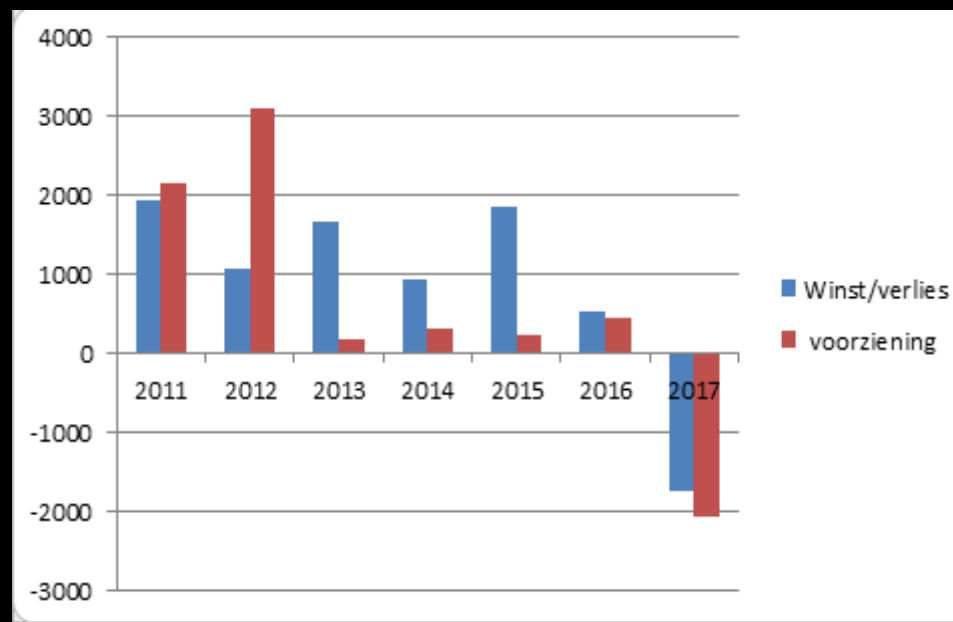
•

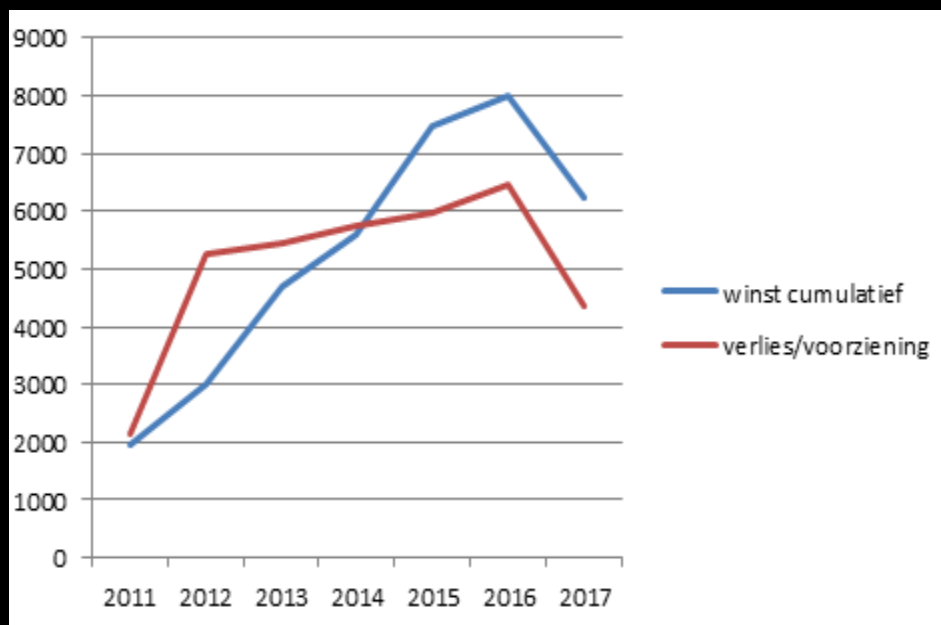


•

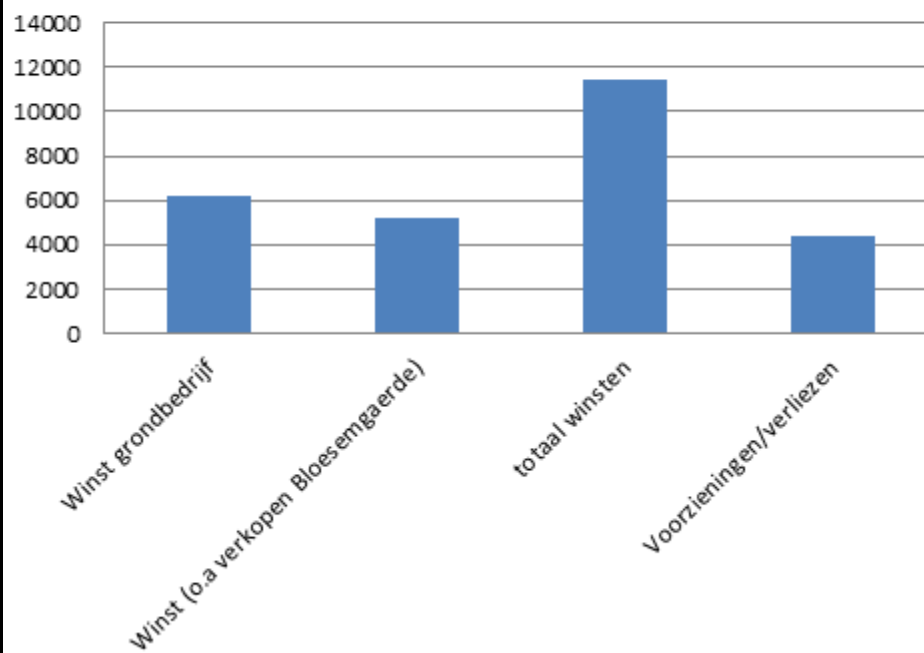
•

•





Cumulatief t/m 2017



•

•

•

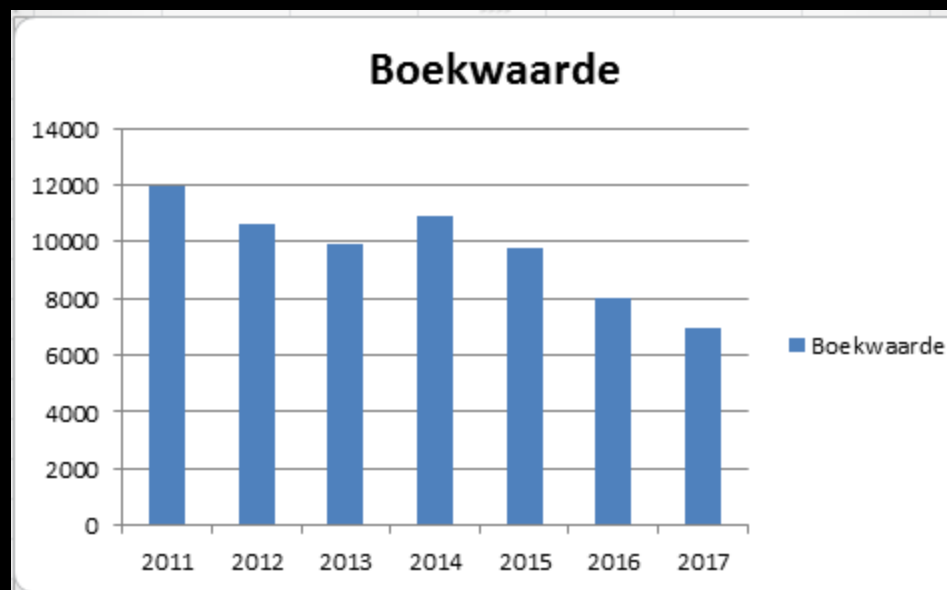
•

•

•

•

•



•

•

•

•

•

•

•

•

R

V

I

E

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

•

RAADSVERGADERING d.d. 7 juni 2018

Zaaknummer	Z-18-016073
Voorstelnummer	DOC-18-050939
Onderwerp	Herziening Welstandsnota Medemblik
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Hans Tigges
Afdelingshoofd(en)	Jeanette Blaauw

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 27 maart 2018;

gelet op artikel 12, lid 4 van de Woningwet;

overwegende dat:

- de gemeenteraad de DEK velden heeft aangewezen voor een proef met welstandsvrij bouwen;
- de aanpassing van de Welstandsnota noodzakelijk is om de nieuwbouw zonder verplichte welstandsadvisering te laten plaatsvinden;
- de criteria zijn opgenomen om aanpassingen van woningen duurzaam te faciliteren.

b e s l u i t

1. In te stemmen met het concept Welstandsnota Medemblik-herziening 2018;
2. de toekomstige woningbouwlocatie DEK velden bij wijze van experiment welstandsvrij te verklaren, dit gedurende 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan DEK velden;
3. De conceptnota zes weken ter inzage te leggen in het kader van de inspraakverordening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 7 juni 2018.

De griffier,

De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp

Herziening Welstandsnota Medemblik

Aanleiding

In de actualisatie van de Welstandsnota 2018 zijn de nieuwe woningbouwlocaties ingepast. Dit betreft de voormalige sportvelden van SEW in Nibbixwoud en van DEK in Medemblik. Voor de SEW velden zijn de bestaande gebiedsgerichte criteria toegepast met enige aanvullende criteria op basis van de stedenbouwkundige onderbouwing.

Voor de DEK velden is er gekozen om de nieuwbouw zonder verplichte welstandsadvisering te laten plaatsvinden. Voor dit gebied is wel een gebiedsomschrijving gemaakt, die ook voor andere nieuwbouwgebieden toegepast zou kunnen worden. Er zijn voor dit gebied echter geen gebiedsgerichte criteria opgesteld. Bij nieuwbouw gelden alleen de regels van het bestemmingsplan. Latere verbouwingen worden wel ambtelijk getoetst aan de criteria voor kleine bouwwerken. Ook de welstandscriteria voor excessen zijn in dit gebied van toepassing. Deze vorm van welstandsvrij te ontwerpen woningen moet als proef gezien worden op uitdrukkelijk verzoek van uw raad. Het voorstel is de locatie DEK velden bij wijze van proef welstandsvrij te verklaren gedurende 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. In de nota van 2018 zijn voorts de criteria voor de plaatsing van zonnepanelen verruimd. Daarnaast zijn er criteria opgenomen voor zonneweides. In gebieden met seriematige woningbouw zijn de criteria aangevuld om aanpassingen van woningen uit oogpunt van duurzaamheid gericht te faciliteren.

Voorstel

1. In te stemmen met het concept Welstandsnota Medemblik -herziening 2018;
2. de toekomstige woningbouwlocatie DEK velden bij wijze van experiment welstandsvrij te verklaren, dit gedurende 2 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan DEK velden;
3. De conceptnota zes weken ter inzage te leggen in het kader van de inspraakverordening.

Beoogd resultaat

Vermindering van de regeldruk voor bewoners en ondernemers en het stimuleren van duurzaam bouwen.

Argumenten

- 1.1 De gemeenteraad heeft de DEK velden aangewezen voor een proef met welstandsvrij bouwen.
Om de nieuwbouw zonder verplichte welstandsadvisering te laten plaatsvinden is een aanpassing van de Welstandsnota noodzakelijk.
- 1.2 Door de aanpassing van de Welstandsnota is het mogelijk de duurzaamheid gericht te faciliteren.
In de nota van 2018 zijn de criteria voor de plaatsing van zonnepanelen verruimd. Daarnaast zijn er criteria opgenomen voor zonneweides. In gebieden met seriematige woningbouw zijn de criteria aangevuld om aanpassingen van woningen duurzaam te faciliteren.
- 2.1 De gemeente wil de proef welstandsvrij bouwen twee jaar laten voortduren en daarna evalueren.
Vooral is het van belang om erachter te komen hoe de inwoners en andere betrokkenen, zoals architecten en opdrachtgevers, deze proefperiode ervaren. De gemeenteraad besluit of welstandsvrij bouwen volgens de tijdelijke richtlijnen wordt voortgezet dan wel dat geheel of deels de uitgangspunten van de welstandsnota weer worden ingevoerd.
- 3.1 Artikel 12, vierde lid, van de Woningwet bepaalt dat de gemeenteraad de ingezetenen van de

gemeente en belanghebbenden betreft bij de voorbereiding van besluiten tot het aanwijzen van welstandsvrije gebieden.

Kantttekeningen

In de termijn van de ter inzage kunnen er mogelijk zienswijzen worden ingediend.

Financiën

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan dit voorstel.

Uitvoering/evaluatie

Na instemming van uw Raad wordt het concept Welstandsnota Medemblik in het kader van de inspraakverordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Het college heeft met de kernraden afgesproken dat zij betrokken worden bij de totstandkoming van het beleid. In dit kader wordt de conceptwelstandsnota tijdens de zienswijze periode aan de kernraden verstuurd.

Communicatie

Het betreft een formele procedure waarbij een ieder de gelegenheid heeft om een zienswijze kenbaar te maken. Na het sluiten van de inspraaktermijn zal de raad een beslissing nemen en de Welstandsnota vaststellen, rekening houdend met eventuele inspraakreacties.

Bijlagen

1. Concept herziening Welstandsnota gemeente Medemblik 2018, DOC-18-056910.
2. 'Was-Wordt-lijst' herziening Welstandsnota 2018, DOC-18-066299.

welstandsnota

MEDEMBLIK

**HERZIENING
2018**



Colofon

De herziening 2018 van de welstandsnota is, net als die van 2013, uitgevoerd door MOOI Noord-Holland, adviseurs omgevingskwaliteit, met medewerking van Twan Jütte in opdracht van de gemeente Medemblik.

MOOI Noord-Holland (adviseurs omgevingskwaliteit en erfgoed)

Emmastraat 111

1814 DP Alkmaar

072 5204459

info@mooinoord-holland.nl

www.mooinoord-holland.nl

De oorspronkelijke welstandsnota en de wijziging van 2011 is in overleg met de gemeente opgesteld door:

Architectenwerk Twan Jütte

Stedenbouw en architectuur

Voorstraat 94

2611 JT Delft

015 261 97 84

www.welstand.com

INHOUD

• Artikel A beleidsregels 5

1 Inleiding

- redelijke eisen van welstand 7
- doel en uitgangspunten van het welstandsbeleid 7
- gebruik van de welstandsnota 8

2 Ruimtelijk kwaliteitsbeleid

- regionaal ruimtelijk kwaliteitsbeleid 10
- gemeentelijk ruimtelijk kwaliteitsbeleid 10
- monumenten en karakteristieke panden

3 Algemene welstandscriteria 13

4 Gebiedsgerichte welstandscriteria

- toelichting 16
- Niveaukaart gemeente 17
- Gebiedenkaart gemeente 18
- Gebiedenkaart Abbekerk 19
- Gebiedenkaart Andijk 20
- Gebiedenkaart Medemblik 21
- Gebiedenkaart Midwoud 22
- Gebiedenkaart Wervershoof 23
- Gebiedenkaart Wognum 24
- gebied 1: Binnenstad Medemblik 25
- gebied 2: Dorpslint Twisk 30
- gebied 3: Centrum Andijk 32
- gebied 4: Buurtje en Munniky 34
- gebied 5: Centrumlinten 36
- gebied 6: Dorpslinten 38
- gebied 7: Landelijke linten 40
- gebied 8: Uitbreiding Fostedina 42
- gebied 9: Vooroorlogs woongebied Medemblik 44
- gebied 10: Woongebied jaren '50 tot en met '80 46
- gebied 11: Recent en nieuw woongebied 48
- gebied 12: Complexmatige inbreidingen 50
- gebied 13: Stolpwoningen 52
- gebied 14: Leekerweide 54
- gebied 15: Villapark Lange Dee 56
- gebied 16: Bedrijventerreinen 58
- gebied 17: Bedrijventerrein Nijverheidsweg 60
- gebied 18: Sport en recreatie 62
- gebied 19: IJsselmeeroevers 64
- gebied 20: Buitengebied en kassengebied 66
- gebied 21: Woongebied DEK 68

5 Objectgerichte welstandscriteria

- Toelichting 69
- object 1: karakteristieke panden 70
- object 2: stolpboerderijen 72
- object 3: agrarische bedrijfsgebouwen 74
- object 4: silo's en opslagtanks 76
- object 5: bruggen 78
- object 6: viaducten en bruggen N23 80
- object 7: standplaatsen 82
- object 8: zonneweides 83

6 Welstandscriteria voor kleine bouwwerken

toelichting	84
klein plan 1: aanbouwen	85
klein plan 2: bijgebouwen	87
klein plan 3: overkappingen	89
klein plan 4: dakkapellen	91
klein plan 5: dakramen	93
klein plan 6: zonnecollectoren en zonnepanelen	95
klein plan 7: gevelwijzigingen	97
klein plan 8: rolhekken, luiken en rolluiken	99
klein plan 9: erfafscheidingen	101
klein plan 10: installaties	103
klein plan 11: antennemasten en windturbines	105
klein plan 12: beschoeiingen, grondkeringen en steigers	107
klein plan 13: reclame	109

7 Welstandscriteria (her)ontwikkelingsprojecten

112

8 Welstandscriteria handhaving en excessen

113

Bijlagen

- begrippenlijst	114
- straatnamen met gebiedsverwijzing	118
- monumenten en karakteristieke panden	129

ARTIKEL A

Beleidsregels

De raad van de gemeente Medemblik,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders,
gelet op artikel 9.1 tweede lid, van de gemeentelijke Bouwverordening,
en gelet op artikel 12a eerste lid van de Woningwet,
besluit:

een welstandsnota vast te stellen, inhoudende de beleidsregels die burgemeester
en wethouders toepassen:

HOOFDSTUK 1

Inleiding

De huidige gemeente Medemblik is in 2011 ontstaan uit een samenvoeging van de vroegere gemeenten Andijk, Medemblik en Wervershoof. Medemblik was daarvoor al gefuseerd met Noorder-Koggenland en Wognum. Met de fusie is het groene gebied met een stad en zestien dorpen en buurtschappen één gemeente geworden. De voormalige gemeenten hanteerden welstandsnota's, die in opzet en deels ook in de uitwerking veel gemeen hadden. In de welstandsnota Medemblik van 2011 zijn deze nota's samengevoegd tot één, wat de leesbaarheid ten goede -kwam en de uitvoering vergemakkelijkte. In de welstandsnota van 2013 zijn de criteria geactualiseerd, aangepast aan de actuele wetgeving en waar mogelijk verruimd. Daarnaast zijn in deze nota de criteria voor kleine bouwwerken (hoofdstuk 6) zodanig opgesteld dat plannen die voldoen aan deze criteria ambtelijk beoordeeld kunnen worden. Een advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik is voor deze kleine bouwwerken niet langer nodig.

In de actualisatie van 2017 zijn de nieuwe woningbouwlocaties ingepast. Dit betreft de voormalige sportvelden van SEW in Nibbixwoud en van DEK in Medemblik. Voor de SEW velden kon dat binnen de bestaande gebiedsgerichte criteria met enige aanvullende criteria op basis van de stedenbouwkundige onderbouwing. Voor de DEK velden is er gekozen om de nieuwbouw zonder verplichte welstandsadvisering te laten plaatsvinden om een grote creatieve vrijheid te stimuleren. Voor dit gebied is wel een gebiedsomschrijving gemaakt, die ook voor andere nieuwbouwgebieden toegepast zou kunnen worden. Er zijn voor dit gebied echter geen gebiedsgerichte criteria opgesteld. Bij nieuwbouw gelden alleen de regels van het bestemmingsplan. Latere verbouwingen worden wel ambtelijk getoetst aan de criteria voor kleine bouwwerken. Ook de welstandscriteria voor excessen zijn in dit gebied van toepassing. Deze vorm van welstandsvrij te ontwerpen woningen moet als proef gezien worden op uitdrukkelijk verzoek van de raad.

In de nota van 2017 zijn voorts de criteria voor de plaatsing van zonnepanelen verruimd. Daarnaast zijn er criteria opgenomen voor zonneweides. In gebieden met seriematige woningbouw zijn de criteria aangevuld om aanpassingen van woningen uit oogpunt van duurzaamheid gericht te faciliteren.

Redelijke eisen van welstand

Welstandsbeoordeling is ingesteld om te voorkomen dat bouwwerken de openbare ruimte ontsieren. Bij iedere aanvraag voor een vergunning wordt beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand' of liever gezegd een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit. De welstandsbeoordeling is volgens artikel 12 van de Woningwet gericht op het uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk. Het bouwwerk moet zowel op zichzelf als in zijn omgeving worden beoordeeld, waarbij ook verwachte veranderingen van die omgeving een rol kunnen spelen.

De meeste mensen willen best meewerken aan het instandhouden en bevorderen van de schoonheid van hun leefomgeving, mits vroegtijdig duidelijk wordt gemaakt wat dat betekent als zij bouwplannen hebben. Veel irritaties over het welstandstoezicht worden weggenomen met het vooraf aangeven welke zaken een rol spelen bij de welstandsbeoordeling en binnen welke kaders die beoordeling zich afspeelt. Met deze welstandsnota geeft de gemeente aanvragers inzicht in de beoordelingsgrondslag en wordt voldaan aan artikel 12 A van de Woningwet, dat bepaalt dat de welstandsbeoordeling alleen nog maar kan worden gebaseerd op door de gemeenteraad in een welstandsnota vastgestelde welstandscriteria.

Doel en uitgangspunten van het welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van Medemblik is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen met de openbare ruimte de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu

wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het doel van het welstandstoezicht is om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente.

Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door een gebieds- en objectgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. De gebiedsgerichte aanpak zal eveneens een bijdrage kunnen leveren aan een bewustere omgang met de gebouwde omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten. Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen in de toekomst in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. De uitgangspunten en algemene welstandscriteria zijn wellicht voor de burger nog abstract, maar stap voor stap wordt het beleid in de uitwerking in gebiedsgerichte welstandscriteria en criteria voor kleine bouwwerken concreter en duidelijker. Bovendien wordt een jaarlijkse evaluatieronde in het beleid opgenomen, waarbij in de gemeenteraad kan worden besproken wat goed ging, wat fout ging en waarom het fout ging.

Gebruik van de welstandsnota

De welstandsnota moet inhoudelijke kennis koppelen aan juridisch houdbare criteria en efficiënte procedures. Bovendien moet de nota leesbaar, begrijpelijk en opwekkend zijn voor verschillende 'gebruikers'. Dit levert een gelaagde nota op, waarin welstandscriteria in allerlei soorten en maten worden uitgewerkt.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 is een bondige beschrijving van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Hoofdstuk 3 bevat de algemene welstandscriteria, die ten grondslag liggen aan alle andere criteria en in twijfelgevallen of gevallen waarin de uitgewerkte criteria niet voldoende uitsluitel geven kunnen worden gebruikt om een beredeneerd advies op te stellen. In hoofdstuk 4 zijn op basis van ruimtelijke en architectonische kenmerken gebieden beschreven, waarvoor samenhangende welstandscriteria te geven zijn. In hoofdstuk 5 is hetzelfde gedaan voor objecten zoals karakteristieke panden en stolpboerderijen, die op verschillende plaatsen in de gemeente voorkomen. Hoofdstuk 6 bevat zo concreet mogelijke criteria voor kleine bouwwerken, bedoeld voor ambtelijke toetsing. Hoofdstuk 7 beschrijft de procedure voor het opstellen van nieuwe criteria voor (her)ontwikkelingsprojecten. Hoofdstuk 8 tenslotte bevat criteria voor de beoordeling van excessen. Naast deze hoofdstukken met beschrijvingen en criteria is een aantal bijlagen opgenomen, waaronder een straatnamenregister met verwijzingen naar de gebieden en een lijst met karakteristieke panden.

Gebruik in praktijk

In de praktijk zal de welstandsnota niet als 'leesboek' worden gebruikt. De planindieners die wil weten wat de welstandscriteria voor zijn of haar bouwplan zijn, zal eerst kijken of het bouwplan valt onder de 'veel voorkomende kleine bouwplannen'. Voor een dakkapel bijvoorbeeld volstaat het om kennis te nemen van de betreffende welstandscriteria en bij de afdeling Klantencontactcentrum Ruimte (KCC Ruimte) na te vragen of er in de straat een trendsetter of standaardplan is aangewezen en na te gaan of er bij het betreffende gebied nog iets bijzonders over dakkapellen wordt gezegd. Het gebied is gemakkelijk te vinden via het register van straatnamen. Met deze informatie heeft de planindieners voldoende gegevens om een dakkapel te realiseren die voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wil de planindieners een andere dakkapel dan kan hij (lieftst via de ontwerper) daarover in overleg treden met de afdeling KCC Ruimte. Het bouwplan wordt dan, eventueel in de vorm van een principeaanvraag, aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik voorgelegd, die het beoordeelt op grond van de gebiedsgerichte en de algemene welstandscriteria.

Voor de bouwplannen die niet voorkomen in de lijst van veel voorkomende kleine bouwplannen gelden de gebiedsgerichte welstandscriteria en, indien van toepassing, de objectgerichte criteria voor specifieke bouwwerken. Deze welstandscriteria zijn minder 'objectief' dan de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen. Het zijn geen absolute maar relatieve welstandscriteria die ruimte laten voor interpretatie in het licht van het concrete bouwplan. Die interpretatie kan in een vroeg stadium al onderwerp van gesprek zijn met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik. Dit wordt zeker aanbevolen bij twijfel of grote afwijkingen van de criteria.

Afwijken van de welstandscriteria (hardheidsclausule)

De welstandscriteria in deze nota vormen in de eerste plaats een vangnet en dienen om bouwplannen die van onvoldoende kwaliteit zijn, uit de gemeente te weren. Dat is primair de bedoeling van het welstandstoezicht. Maar de welstandscriteria kunnen ook worden gebruikt als opstapje, als middel om na te denken over de schoonheid van het bouwwerk in zijn omgeving. In zo'n geval kan het zelfs voorkomen dat de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn. Daarom kunnen burgemeester en wethouders, na schriftelijk en gemotiveerd advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik, afwijken van de welstandscriteria voor gebieden en objecten. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan alleen op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria kan worden beargumenteerd. Daarbij geldt de stelregel: het is redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

HOOFDSTUK 2

Ruimtelijk Kwaliteitsbeleid

Het ruimtelijke kwaliteitsbeleid van Medemblik speelt zich af op zowel de hoge als de lagere schaalniveaus. Daarnaast is er specifiek aandacht voor de rol van monumenten en karakteristieke panden in de openbare ruimte.

Regionaal ruimtelijk beleid

Van belang voor het ruimtelijk kwaliteitsbeleid op hogere schaal is met name het landschapsplan West-Friesland.

Landschapsplan West-Friesland

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van West-Friesland op het gebied van landschap, natuur en recreatie is beschreven in het regionaal Landschapsplan Westfriesland. Het is in 2000 opgesteld op initiatief van het Samenwerkingsorgaan West-Friesland (SOW). Het plan richt zich op het ontwikkelen van ecologische verbindingen en groengebieden, recreatieve verbindingen en toeristische ontwikkelingen. Als uitwerking van dit plan hebben de (voormalige) gemeenten Medemblik, Opmeer, Wervershoof en Koggenland het deelplan Koggengebied vastgesteld. Dit plan is opgesteld voor de periode 2007-2014. Het zwaartepunt ligt op het integraal uitwerken van de thema's. Daaronder zijn het uitbreiden en opwaarderen van het recreatieve routenetwerk en het stimuleren van toeristische mogelijkheden in het gebied, bijvoorbeeld door het aanbieden van arrangementen en gethematiseerde routes en door het uitbreiden van kleinschalige verblijfsaccommodaties. Er worden regionale plannen ontwikkeld voor verbetering en aanleg van recreatieve voorzieningen zoals wandel- en fietspaden en vaarroutes.

Gemeentelijk ruimtelijk beleid

De gemeente Medemblik heeft in februari 2013 een nieuwe structuurvisie 'sterke kust en sterk achterland 2012-2022' vastgesteld. Deze visie is de basis voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente bescherming van het open landschap is één van de pijlers van het ruimtelijke beleid. Het plangebied beslaat het gehele grondgebied van de gemeente Medemblik.

Structuurvisie Sterke kust en sterk achterland

De structuurvisie 'sterke kust en sterk achterland' 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 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. De planperiode van de structuurvisie loopt van 2012 tot 2022.

Medemblik heeft de ambitie een gemeente te zijn waar het nu en in de toekomst fijn wonen, werken en verblijven is. Dat gaat niet vanzelf. De verwachting is dat de bevolkings-samenstelling van Medemblik de komende jaren zodanig ingrijpend zal veranderen, dat bestaande beleidsuitgangspunten op het gebied van wonen, zorg en voorzieningen niet meer zullen voldoen. Om in de toekomst op een verantwoorde wijze om te gaan met ruimtelijke vraagstukken, is een visie op waar Medemblik voor staat en hoe het zich wil ontwikkelen noodzakelijk.

De structuurvisie vertaalt de verschillende maatschappelijke opgaven (bevolkingsontwikkeling, woon-werk balans) in ruimtelijk beleid en concrete acties. Wat betreft ruimtelijke keuzes wil Medemblik de huidige en nieuwe inwoners aan de gemeente binden door bij nieuwe ontwikkelingen te kiezen voor 'woningbouw passend bij de aard en schaal van de kern': met kwaliteit in plaats van kwantiteit (in alle kernen is woningbouw mogelijk), duurzaamheid (mensen moeten kunnen blijven meedoen aan de maatschappij) en de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit van de locatie (het open landschap moet in stand blijven). Deze uitgangspunten zijn ook gehanteerd bij de welstandsnota.

De Schatkaart van Medemblik

De gemeente hecht veel waarde aan de historische en ruimtelijke kwaliteiten in haar gebied. De gemeente Medemblik heeft een aantrekkelijk landschap om te wonen en te leven, dat in de structuurvisie in een Schatkaart is verbeeld. De ruimtelijke beleving, de waardering van de karakteristieken van het landschap, heeft een effect op de uitstraling en kansen voor het gebied. De kwaliteiten en potenties van het landschap zijn een reden geweest waarom agrariërs en handelaren zich hier hebben gevestigd en dit gebied tot ontwikkeling hebben gebracht. Door bij ontwikkelingen aan te sluiten op de karakteristieke landschappelijke patronen en bebouwingspatronen en deze waar mogelijk te versterken, passen nieuwe ontwikkelingen binnen de lokale identiteit. Dit geldt zowel voor de ontwikkeling van natuur, groen en water, als voor stedelijke ontwikkelingen.

De kracht van het landschap van de gemeente Medemblik bestaat uit:

- Een kustzone met ruimte voor ontwikkelingen, gevormd door een brede kuststrook langs het open vaarwater van het IJsselmeer, een recreatieve vooroever die zich uitstrekt tussen de havens van Medemblik en Andijk, de Westfriese Omringdijk, de dorpen Andijk en Wervershoof en de stad Medemblik.
- Achter de kustzone een agrarisch gebied met mooie lintdorpen, die grote open landschappelijke ruimtes omsluiten. De doorkijkjes vanuit de bebouwingslinten op het achterliggende landschap zijn karakteristiek.
- Een patroon van historische stad en lintdorpen, met een eigenheid en verscheidenheid aan woonmilieus, belevingswaarde en vestigings-mogelijkheden voor bedrijven en mogelijkheden voor verbreding van de agrarische sector.
- Bijzondere overgangen en gebieden tussen het achterland en de kustzone, met natuur, water en rust, zoals de Kromme Leek.

Bestemmingsplannen

In de gemeente Medemblik gelden verschillende bestemmingsplannen voor onder meer het buitengebied, de dorpskernen en de stad Medemblik. In 2013 is de vernieuwing van de bestemmingsplannen afgerond en zijn nagenoeg alle bestemmingsplannen actueel en geharmoniseerd.

In de bestemmingsplannen legt de gemeente stedenbouwkundige, cultuurhistorische en planologische randvoorwaarden vast: richtlijnen voor de kwaliteit op hoofdlijnen. In de bestemmingsplannen worden de maximale volumes voor de bouw mogelijkheden vastgelegd inclusief de nok- en goothoogten. Ook wordt daarin aangegeven wanneer met een melding voor sloop kan worden volstaan en wanneer een omgevingsvergunning voor sloop van een gebouw nodig is, zoals bij stolpen en karakteristieke panden en in beschermde gebieden. Het uitgangspunt voor beleid is daar dat behoud en herstel voor vernieuwing gaat. In sommige gevallen is er eerst vergunning voor nieuwbouw gewenst voordat met sloop mag worden begonnen.

In het bestemmingsplan is ook aangegeven in welke gevallen afwijkingen van de bestemmingsplanregels mogelijk zijn. In geval de afwijking van invloed is op de beeldkwaliteit wordt dan eerst een advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik gevraagd.

Het stedenbouwkundig beleid van de gemeente bestaat met name uit het in goede banen leiden van bouwplannen binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteitplan Andijk

Voor het grondgebied van Andijk geldt een beeldkwaliteitplan waarin het landschap als inspiratiebron uitgangspunt is. De nadruk ligt op het behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische identiteit en het verbeteren van de relatie tussen de karakteristieke deelgebieden als linten, groene binnenkamers en woongebieden.

Beeldbepalend voor de identiteit van Andijk is onder ander het verschil tussen binnen- en buitendijks gebied en de herkenningspunten als kerktorens. Ook wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verdichte bebouwde kom (groene kamers), de open polder Grootslag en het meer besloten en natte gebied aan de zuidrand van Andijk.

Monumenten en karakteristieke panden

Monumenten in Medemblik zijn aangewezen door Rijk en Provincie. De gemeente heeft daarnaast karakteristieke panden aangewezen en heeft op basis van de erfgoedverordening de mogelijkheid gemeentelijke monumenten aan te wijzen.

Monumenten

Medemblik heeft bijna tweehonderd rijksmonumenten en enkele tientallen provinciale monumenten. Hiervoor geldt naast een omgevingsvergunning voor bouwen ook een omgevingsvergunning voor monumenten. Bij de beoordeling wordt naast de welstandsaspecten bekeken of de geplande bouwwerkzaamheden schadelijk zijn voor de waarden van het monument of het monument ontsieren. Bouwplannen worden door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik getoetst aan de voor het gebied geldende criteria of aan de objectcriteria.

Karakteristieke panden

De voormalige gemeenten Andijk en Wervershoof hanteerden beide een lijst voor het behoud van beeldbepalende en karakteristieke panden, terwijl voor Medemblik de Stichting Stadsherstel met hetzelfde doel een pandenlijst had opgesteld. Binnen de huidige gemeente leeft de wens om de bescherming van deze karakteristieke panden op effectieve wijze te regelen. Het doel is met name om de verschijningsvorm, het 'uiterlijk' van karakteristieke panden te beschermen. Voor de invulling van dat doel is de welstandsnota, naast het bestemmingsplan, een goed instrument. Immers deze nota maakt het niet alleen mogelijk om gebiedsgerichte en 'bouwwerkgerichte' criteria vast te stellen, maar ook specifieke criteria per object op te nemen.

Recentelijk is de lijst van karakteristieke panden geactualiseerd en is in de bijlage van de nota opgenomen. Het is een complete lijst van monumenten en karakteristieke panden. Geadviseerd is de waardevolste panden uit de lijst karakteristieke panden aan te wijzen als gemeentelijk monument.

HOOFDSTUK 3

Algemene Welstandscriteria

Toelichting

De algemene welstandscriteria richten zich op de zeggingskracht en het vakmanschap van het architectonisch ontwerp en zijn terug te voeren op vrij universele kwaliteitsprincipes.

De algemene welstandscriteria liggen (haast onzichtbaar) ten grondslag aan elke planbeoordeling omdat ze het uitgangspunt vormen voor de uitwerking van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk zullen die uitwerkingen meestal voldoende houvast bieden voor de planbeoordeling. In bijzondere situaties, zoals wanneer de gebiedsgerichte en de objectgerichte welstandscriteria ontoereikend zijn, kan het nodig zijn expliciet terug te grijpen op de algemene welstandscriteria. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bouwplan te meegaand is aangepast aan de gebiedsgerichte welstandscriteria, maar het bouwwerk zelf zo onder de maat blijft dat het op den duur zijn omgeving negatief zal beïnvloeden.

Ook wanneer een bouwplan afwijkt van de bestaande of toekomstige uw omgeving maar door bijzondere schoonheid of situering wél aan redelijke eisen van welstand voldoet, kan worden teruggegrepen op de algemene welstandscriteria. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik kan burgemeester en wethouders in zo'n geval gemotiveerd en schriftelijk adviseren af te wijken van de gebiedsgerichte en objectgerichte welstandscriteria. In de praktijk betekent dit dat het betreffende plan op grond van de algemene welstandscriteria wordt beoordeeld en dat de bijzondere schoonheid van het plan met deze criteria overtuigend kan worden aangetoond. Het niveau van 'redelijke eisen van welstand' ligt dan uiteraard hoog, het is immers redelijk dat er hogere eisen worden gesteld aan de zeggingskracht en het architectonisch vakmanschap naarmate een bouwwerk zich sterker van zijn omgeving onderscheidt.

Relatie tussen vorm, gebruik en constructie

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat de verschijningsvorm een relatie heeft met het gebruik en de wijze waarop het gemaakt is, terwijl de vormgeving daarnaast ook zijn eigen samenhang en logica heeft.

Een bouwwerk wordt primair gemaakt om te worden gebruikt. Hoewel het welstandstoezicht slechts is gericht op de uiterlijke verschijningsvorm, kan de vorm van het bouwwerk niet los worden gedacht van de eisen vanuit het gebruik en de mogelijkheden die materialen en technieken bieden om een doelmatige constructie te maken. Gebruik en constructie staan aan de wieg van iedere vorm.

Daarmee is nog niet gezegd dat de vorm altijd ondergeschikt is aan het gebruik of de constructie. Ook wanneer andere aspecten dan gebruik en constructie de vorm tijdens het ontwerpproces gaan domineren, mag worden verwacht dat de uiteindelijke verschijningsvorm een begrijpelijke relatie houdt met zijn oorsprong. Daarmee is tegelijk gezegd dat de verschijningsvorm méér is dan een rechtstreekse optelsom van gebruik en constructie. Er zijn daarnaast andere factoren die hun invloed kunnen hebben zoals de omgeving en de associatieve betekenis van de vorm in de sociaal-culturele context. Maar als de vorm in tegenspraak is met het gebruik en de constructie dan verliest zij daarmee aan begrijpelijkheid en integriteit.

Relatie tussen bouwwerk en omgeving

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of van de omgeving groter is.

Bij het oprichten van een gebouw is sprake van het afzonderen en in bezit nemen van een deel van de algemene ruimte voor particulier gebruik. Gevels en volumes vormen zowel de externe begrenzing van de gebouwen als ook de wanden van de openbare ruimte die zij gezamenlijk bepalen. Het gebouw is een particulier object in een openbare context, het bestaansrecht van het gebouw ligt niet in het eigen functioneren alleen maar ook in de betekenis die het gebouw heeft in zijn stedelijke of landschappelijke omgeving. Ook van een gebouw dat contrasteert met zijn omgeving mag worden verwacht dat het zorgvuldig is ontworpen en de omgeving niet ontkent. Waar het om gaat is dat het gebouw een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Over de wijze waarop dat bij voorkeur zou moeten gebeuren kunnen de gebiedsgerichte welstandscriteria duidelijkheid verschaffen.

Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat verwijzingen en associaties zorgvuldig worden gebruikt en uitgewerkt, zodat er concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit.

Voor vormgeving gelden in iedere cultuur bepaalde regels, net zoals een taal zijn eigen grammaticale regels heeft om zinnen en teksten te maken. Die regels zijn geen wetten en moeten ter discussie kunnen staan. Maar als ze worden verhaspeld of ongeïnspireerd gebruikt, wordt een tekst verwarrend of saai. Precies zo wordt een bouwwerk verwarrend of saai als de regels van de architectonische vormgeving niet bewust worden gehanteerd.

Als vormen regelmatig in een bepaald verband zijn waargenomen krijgen zij een zelfstandige betekenis en roepen zij, los van gebruik en constructie, bepaalde associaties op. Pilasters in classicistische gevels verwijzen naar zuilenstructuren van tempels, transparante gevels van glas en metaal roepen associaties op met techniek en vooruitgang.

In iedere bouwstijl wordt gebruik gemaakt van verwijzingen en associaties naar wat eerder of elders reeds aanwezig was of naar wat in de toekomst wordt verwacht. De kracht of de kwaliteit van een bouwwerk ligt echter vooral in de wijze waarop die verwijzingen en associaties worden verwerkt en geïnterpreteerd binnen het kader van de actuele culturele ontwikkelingen, zodat concepten en vormen ontstaan die bruikbaar zijn in de bestaande maatschappelijke realiteit. Zorgvuldig gebruik van verwijzingen en associaties betekent onder meer dat er een bouwwerk ontstaat dat integer is naar zijn tijd doordat het op grond van zijn uiterlijk in de tijd wordt geplaatst waarin het werd gebouwd of verbouwd. Bij restauraties is sprake van herstel van elementen uit het verleden, maar bij nieuw- of verbouw in bestaande (monumentale) omgeving hoeft dit niet te betekenen, dat stijlen, vormen en detailleringen uit het verleden moeten worden geïmiteerd. Er kan ook een duidelijke keuze worden gemaakt te tonen wat authentiek is en wat nieuw is toegevoegd.

Associatieve betekenissen zijn van groot belang om een omgeving te 'begrijpen' als beeld van de tijd waarin zij is ontstaan, als verhaal van de geschiedenis, als representant van een stijl. Daarom is het zo belangrijk om ook bij nieuwe bouwplannen zorgvuldig met stijlvormen om te gaan, zij vormen immers de geschiedenis van de toekomst.

Evenwicht tussen helderheid en complexiteit

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat er structuur is aangebracht in het beeld, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

Een belangrijke eis die aan een ontwerp voor een gebouw mag worden gesteld is dat er structuur wordt aangebracht in het beeld. Een heldere structuur biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld dat men vasthoudt van een gebouw. Symmetrie, ritme, herkenbare maatreeksen en materialen maken het voor de gemiddelde waarnemer mogelijk de grote hoeveelheid visuele informatie die de gebouwde omgeving geeft, te reduceren tot een bevattelijk beeld.

Het streven naar helderheid mag echter niet ontaarden in simpelheid. Een bouwwerk moet de waarnemer blijven prikkelen en intrigeren en zijn geheimen niet direct prijsgeven. Er mag best een beheerst beroep op de creativiteit van de voorbijganger worden gedaan. Van oudsher worden daarom helderheid en complexiteit als complementaire begrippen ingebracht bij het ontwerpen van bouwwerken. Complexiteit in de architectonische compositie ontstaat vanuit de stedenbouwkundige eisen en het programma van eisen voor het bouwwerk. Bij een gebouwde omgeving met een hoge belevingswaarde zijn helderheid en complexiteit tegelijk aanwezig in evenwichtige en spanningsvolle relatie.

Schaal en maatverhoudingen

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat het een samenhangend stelsel van maatverhoudingen heeft dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

Ieder bouwwerk heeft een schaal die voortkomt uit de grootte of de betekenis van de betreffende bouwopgave. Grote bouwwerken kunnen uiteraard binnen hun eigen grenzen geled zijn maar worden onherkenbaar en ongeloofwaardig als ze er uitzien alsof ze bestaan uit een verzameling losstaande kleine bouwwerken.

De maatverhoudingen van een bouwwerk zijn van groot belang voor de belevingswaarde ervan, maar vormen tegelijk één van de meest ongrijpbare aspecten bij het beoordelen van ontwerpen. De waarnemer ervaart bewust of onbewust de maatverhoudingen van een bouwwerk, maar wáárom de maatverhoudingen van een bepaalde ruimte aangenamer, evenwichtiger of spannender zijn dan die van een andere, valt nauwelijks vast te stellen.

Duidelijk is dat de kracht van een compositie groter is naarmate de maatverhoudingen een sterkere samenhang en hiërarchie vertonen. Mits bewust toegepast kunnen ook spanning en contrast daarin hun werking hebben.

De afmetingen en verhoudingen van gevelelementen vormen tezamen de compositie van het gevelvlak. Hellende daken vormen een belangrijk element in de totale compositie. Als toegevoegde elementen (zoals een dakkapel, een aanbouw of een zonnecollector) te dominant zijn ten opzichte van de hoofdmassa en/of de vlakverdeling, verstoren zij het beeld niet alleen van het object zelf maar ook van de omgeving waarin dat is geplaatst.

Materiaal, textuur, kleur en licht

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand mag worden verwacht dat materiaal, textuur, kleur en licht het karakter van het bouwwerk zelf ondersteunen en de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk maken.

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn visuele en tactiele kracht: het wordt zichtbaar en voelbaar. De keuze van materialen en kleuren is tegenwoordig niet meer beperkt tot wat lokaal aan materiaal en ambachtelijke kennis voorhanden is. Die keuzevrijheid maakt de keuze moeilijker en het risico van een onsamenhangend beeld groot. Als materialen en kleuren teveel los staan van het ontwerp en daarin geen ondersteunende functie hebben maar slechts worden gekozen op grond van decoratieve werking, wordt hun betekenis toevallig en kunnen ze afbreuk doen aan de zeggingskracht van het bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer het gebruik van materialen en kleuren een juiste interpretatie van de aard en de ontstaansperiode van het bouwwerk in de weg staat.

HOOFDSTUK 4

Gebiedsgerichte Welstandscriteria

Een belangrijke pijler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit van de gemeente en het architectonisch vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. De criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt. Als er naar aanleiding van de indeling twijfel bestaat in welk gebied een gebouw thuishoort, zal de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik op basis van de beschrijvingen en afbeeldingen aangeven welke criteria van toepassing worden geacht.

Toelichting

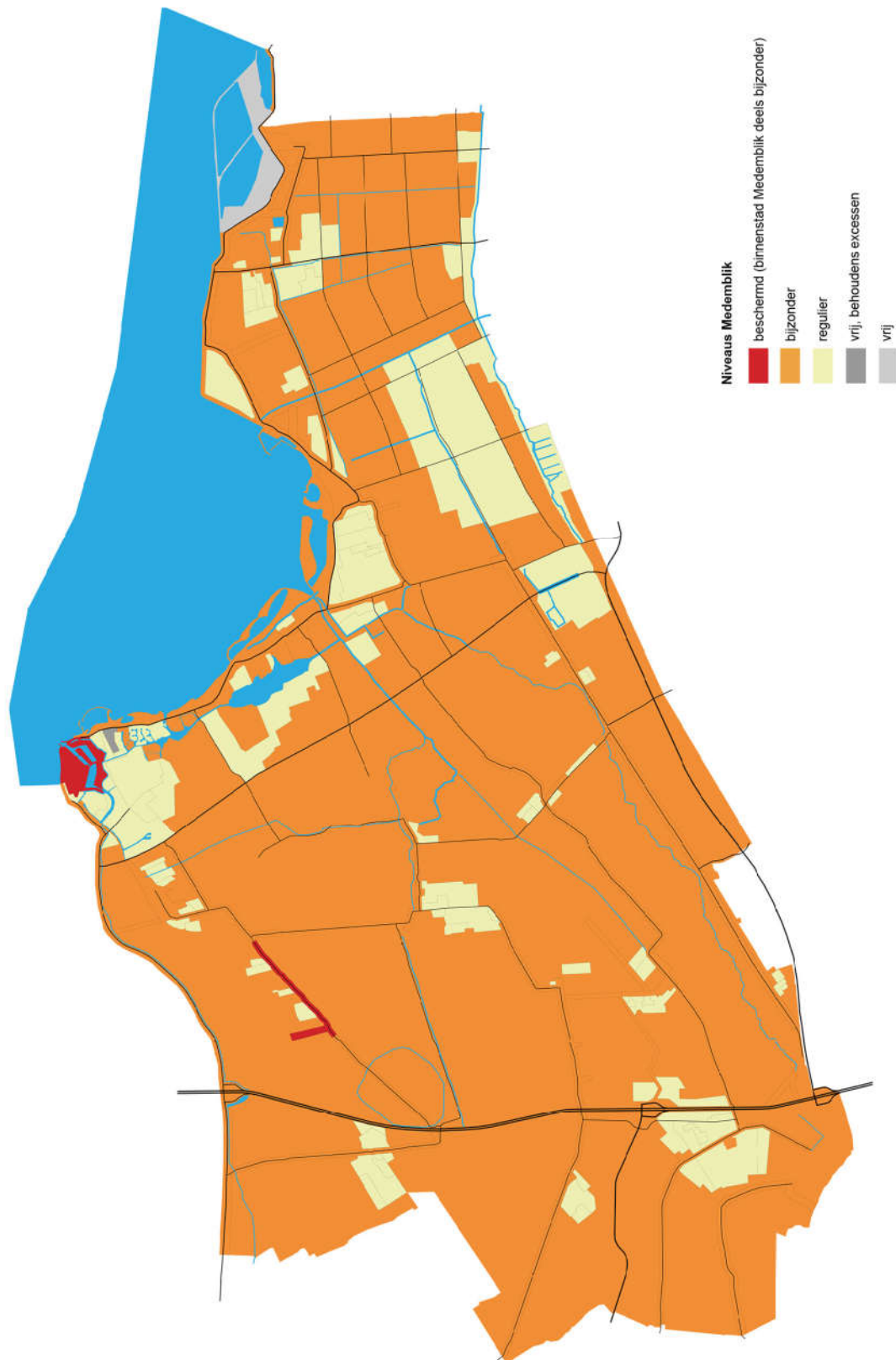
In de gemeente zijn op basis van overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken verschillende deelgebieden onderscheiden. Voor elk van deze zogeheten welstandsgebieden is een samenhangend beoordelingskader opgesteld met daarin een korte beschrijving van het gebied, een waardering op grond van de belevingswaarde en eventuele bijzondere cultuurhistorische, stedenbouwkundige of architectonische werken en de te verwachten en/of gewenste ontwikkelingen, eventuele aanvullende beleidsinstrumenten die in de welstandsbeoordeling een rol kunnen spelen, het voor het gebied geldende welstandsniveau met de beoordelingsgrondslag in hoofdlijnen en de welstandscriteria.

In Medemblik komen vier welstandsniveaus voor: beschermd voor rijksbeschermd gezichten waar wordt ingezet op behoud van historische waarden, bijzonder voor de centrumgebieden en linten waar extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk wordt geacht en regulier voor gebieden waarin enige afwijking van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen mogelijk is. In deze beleidsnota zijn twee 'welstandsvrije' gebieden aangewezen. De gemeente wenst in de overige gebieden tenminste een basiskwaliteit te handhaven.

Op de kaarten op de volgende pagina's worden de volgende gebieden en niveau's onderscheiden:

1	Centrum Medemblik	Beschermd
2	Dorpslint Twisk	Beschermd
3	Centrum Andijk	Bijzonder
4	Buurtje en Munniky	Bijzonder
5	Centrumlinten	Bijzonder
6	Dorpslinten	Bijzonder
7	Landelijke linten	Bijzonder
8	Woongebied Fostedina	Regulier
9	Woongebied vooroorlogs	Regulier
10	Woongebied naoorlogs	Regulier
11	Woongebied recent	Regulier
12	Complexmatige inbreidingen	Regulier
13	Woongebied stolpwoningen	Regulier
14	Woongebied Leekerweide	Regulier
15	Villapark Lange Deeke	Regulier
16	Bedrijventerreinen	Regulier
17	Bedrijventerrein Nijverheidsweg	Regulier
18	Sport en recreatie	Regulier
19	IJsselmeeroevers	Regulier
20	Buitengebied	Bijzonder
20a	Kassengebied STIVAS	Regulier
21	Woongebied DEK	Vrij (behoudens excessen)
22	Waterleiding WRKIII/PWN	Vrij

Niveaukaart gemeente



Gebiedenkaart gemeente



Gebiedenkaart Abbekerk



Gebieden

7 landelijke linten

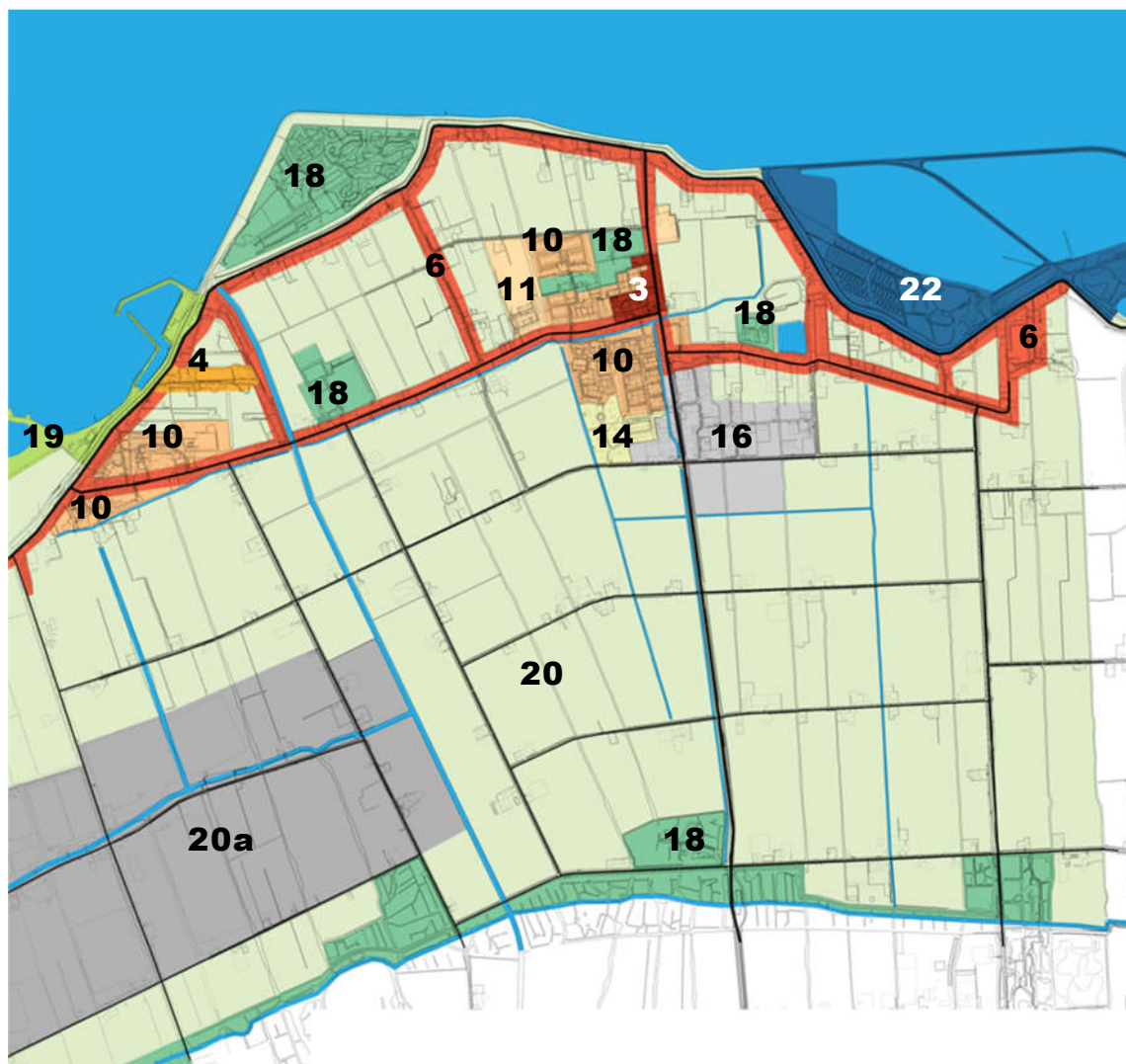
10 jaren '50 tot en met '80

11 recent en nieuw

18 sport en recreatie

20 buitengebied

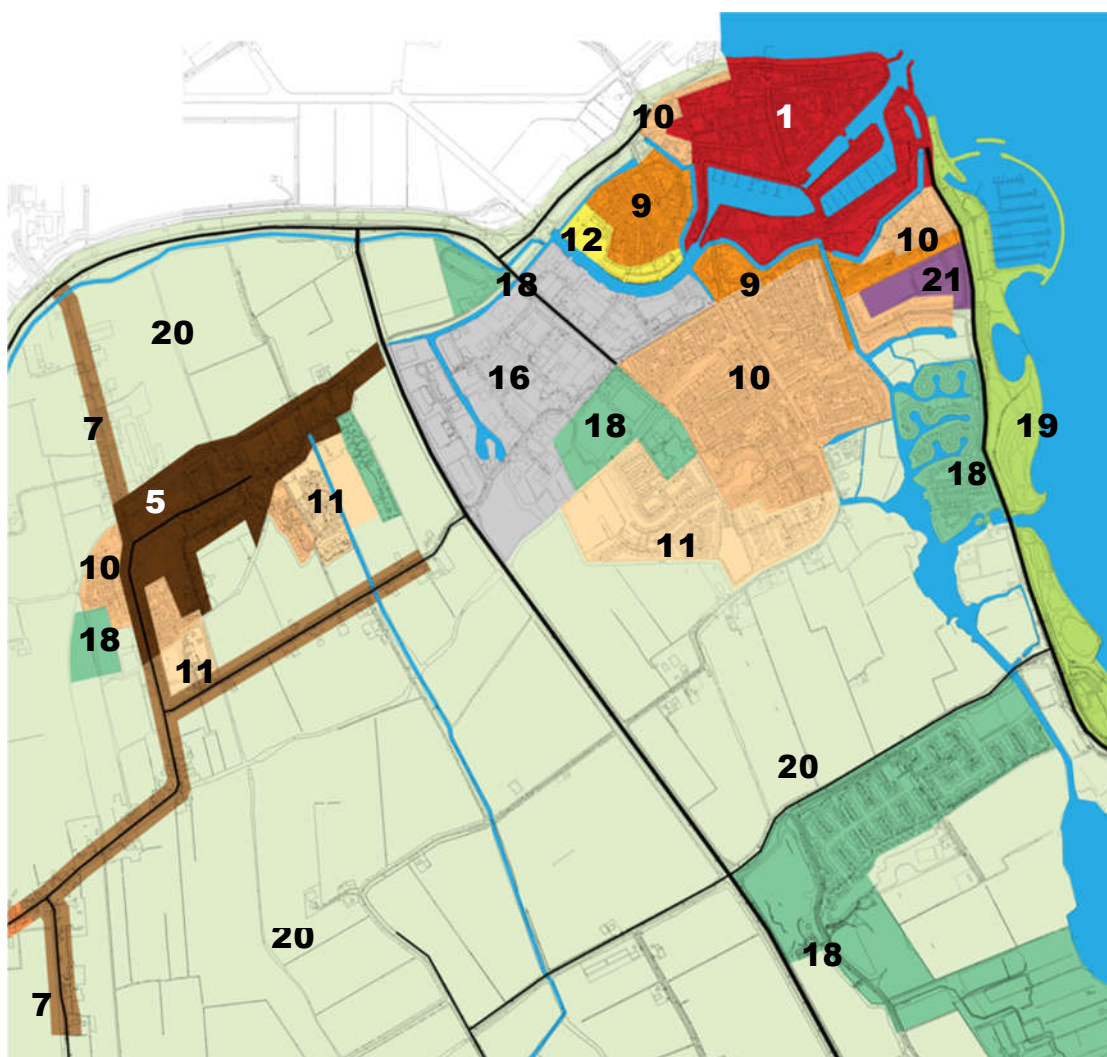
Gebiedenkaart Andijk



Gebieden

3	centrum Andijk	10	jaren '50 tot en met '80	16	bedrijventerreinen
4	Buurtje en Munnikij	11	recent en nieuw	18	sport en recreatie
5	centrumlinten	14	villa's Lange Deelee	19	IJsselmeeroevers
6	dorpslinten			20	buitengebied
				20a	kassengebied STIVAS
				22	waterleiding WRKIII/PWN

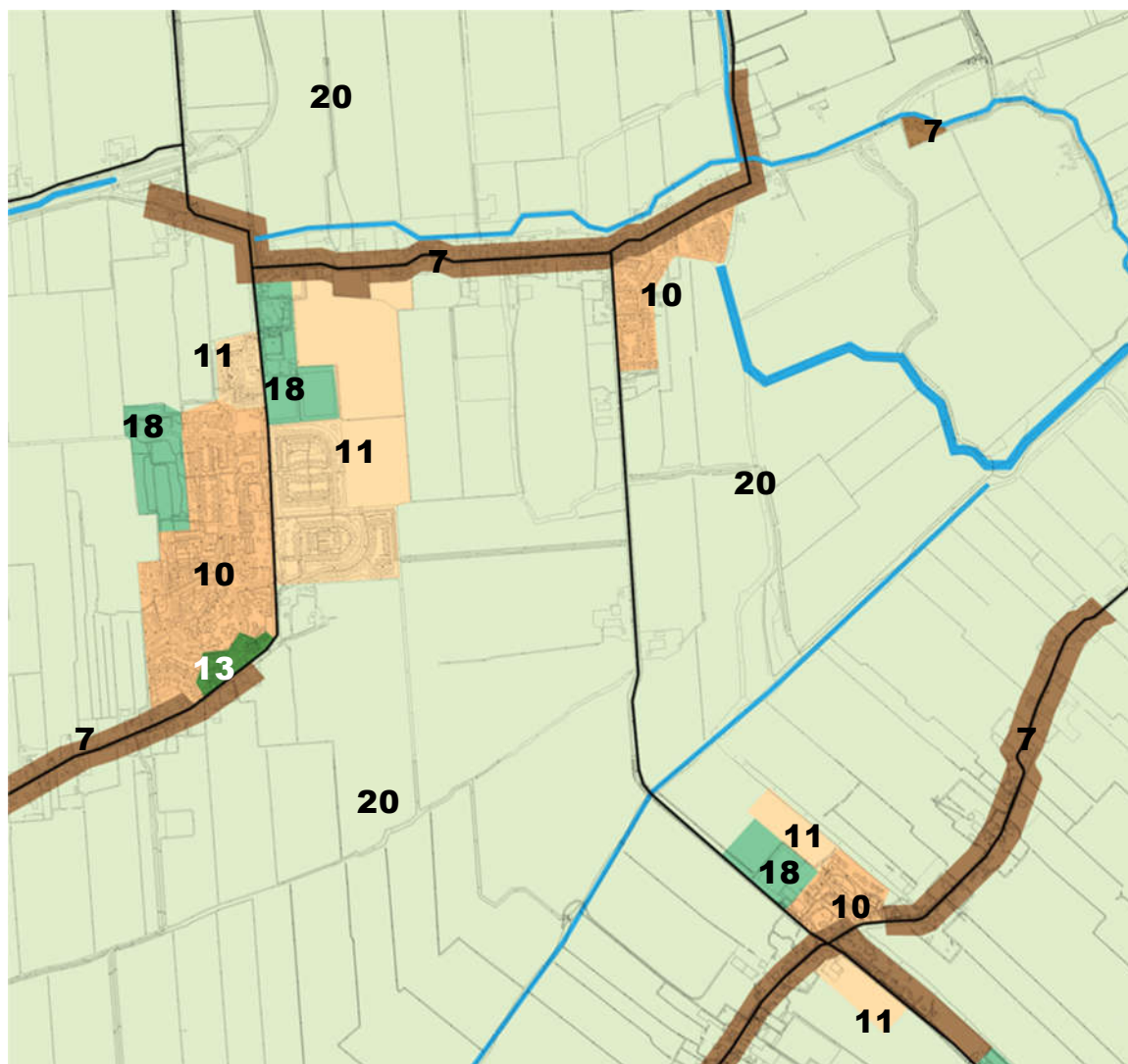
Gebiedenkaart Medemblik



Gebieden

- | | | |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 1 centrum Medemblik | 9 Medemblik vooroorlogs | 16 bedrijventerreinen |
| 5 centrumlinten | 10 jaren '50 tot en met '80 | 18 sport en recreatie |
| 7 landelijke linten | 11 recent en nieuw | 19 IJsselmeeroevers |
| | 12 complexmatige inbreidingen | 20 Buitengebied |
| | | 21 Woongebied DEK |

Gebiedenkaart Midwoud



Gebieden

7 landelijke linten

10 jaren '50 tot en met '80

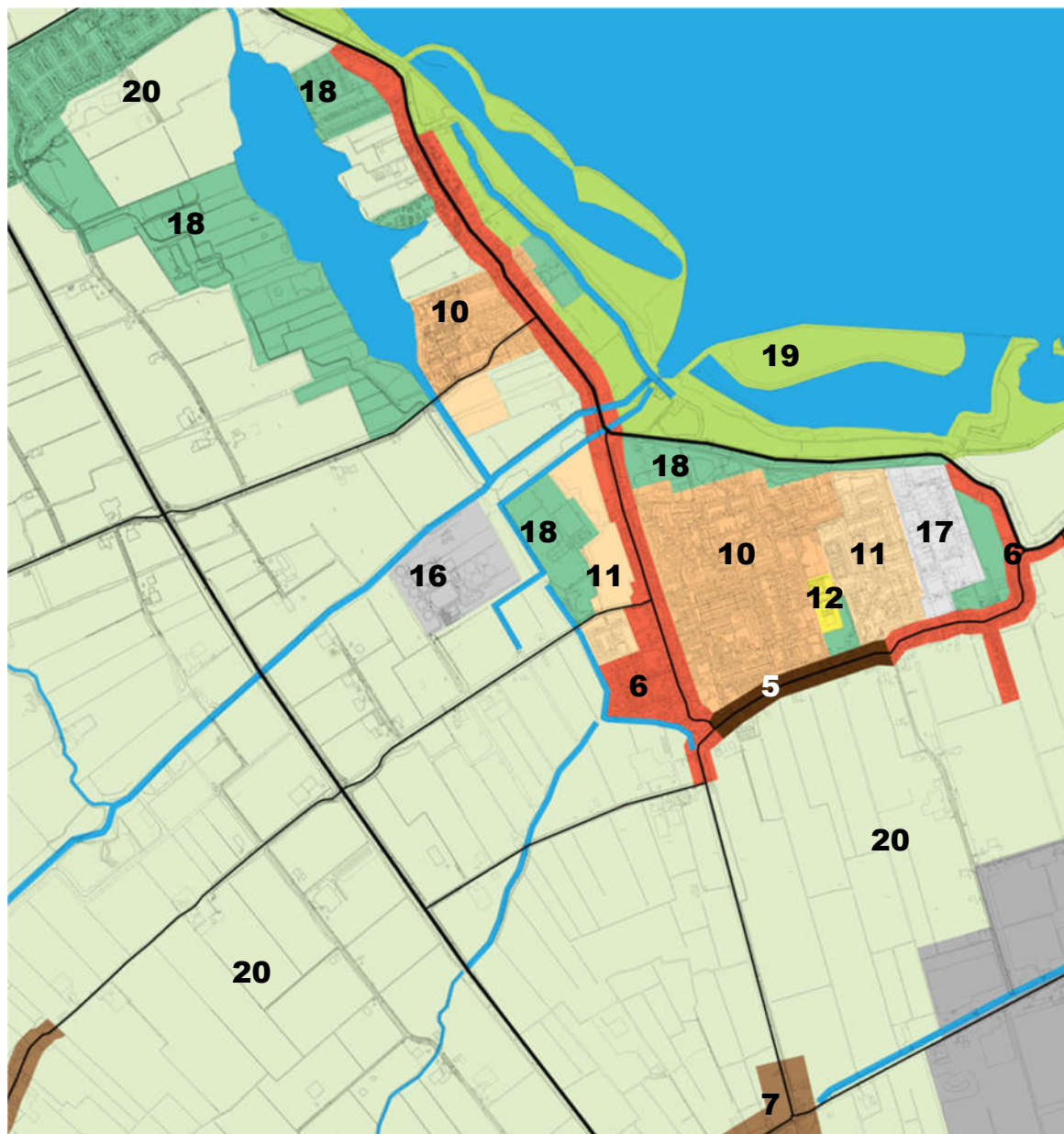
11 recent en nieuw

13 stolpwoningen

18 sport en recreatie

20 buitengebied

Gebiedenkaart Wervershoof



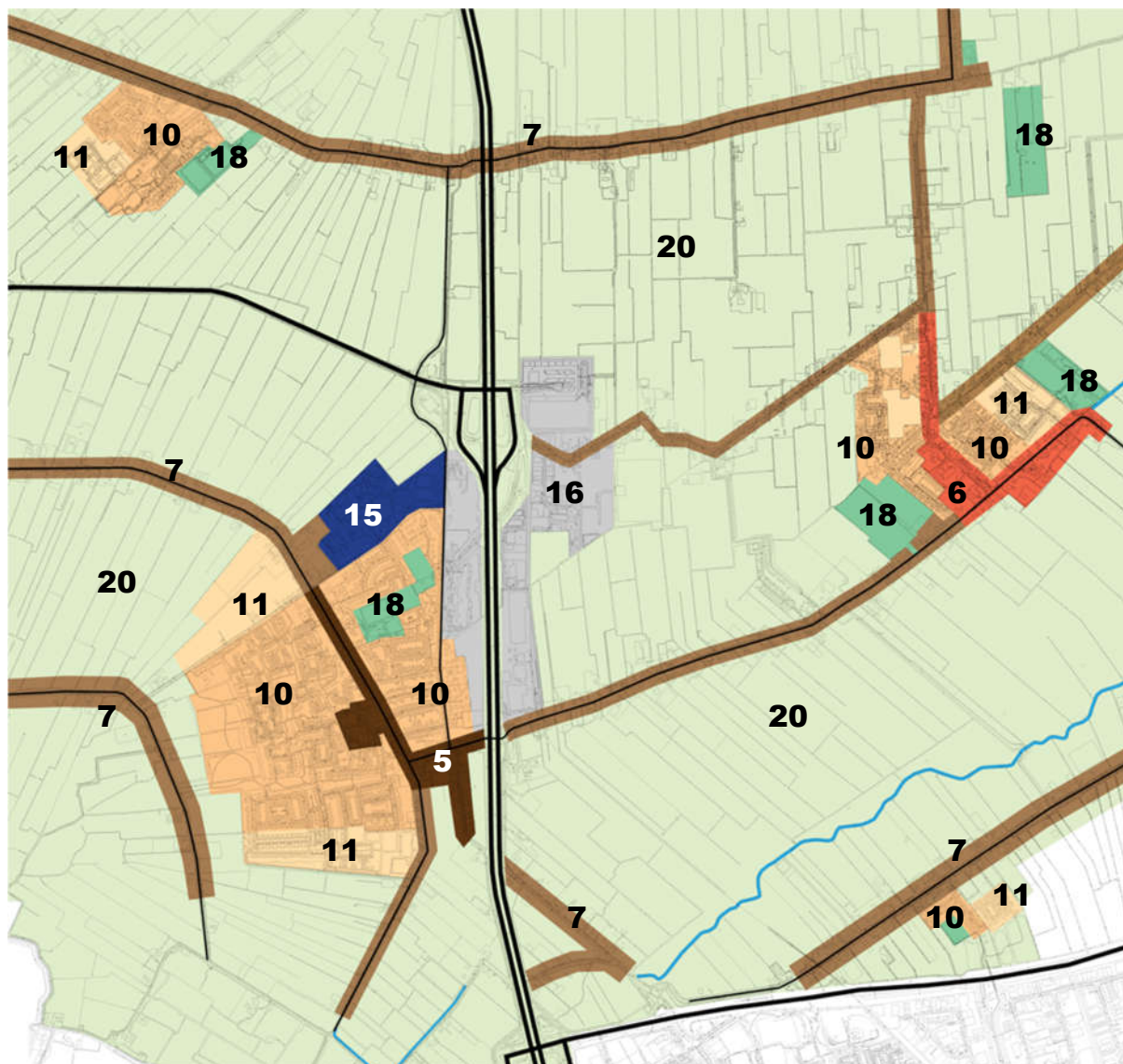
Gebieden

- 5 centrumlinten
- 6 dorpslinten
- 7 landelijke linten

- 10 jaren '50 tot en met '80
- 11 recent en nieuw
- 12 complexmatige inbreidingen

- 16 bedrijventerreinen
- 17 bedrijven Nijverheidsweg
- 18 sport en recreatie
- 19 IJsselmeeroevers
- 20 buitengebied

Gebiedenkaart Wognum



Gebieden

5 centrumlinten
6 dorpslinten
7 landelijke linten

10 jaren '50 tot en met '80
11 recent en nieuw
15 Leekerweide

16 bedrijventerreinen
18 sport en recreatie
20 buitengebied

Binnenstad Medemblik

Gebiedsbeschrijving

De havenstad Medemblik ligt aan de rand van de voormalige Zuiderzee. Tegenwoordig is de noordzijde van het historisch centrum begrensd door het IJsselmeer en de omringdijk, die de scheiding vormt met de polders van de Wieringermeer. Aan de zuidzijde wordt het oude stadshart afgebakend door Oostergracht, Westersingel, Spooksingel en Westergracht. Het gebied heeft twee beschermde stadsgezichten. Het eerste is de haven met omliggende bebouwing, het tweede beschermd gebied ligt rond de Nederlands Hervormde kerk.

De Oude Haven, Nieuwstraat, Oostersteeg en Kaasmarkt zijn de oudste delen van Medemblik en waren al vroeg in de middeleeuwen bebouwd. Vervolgens zijn de gebieden rond de Nieuwstraat gebouwd. De aanleg van de 'nieuwe' Oosterhaven en Westerhaven rond 1630 betekende een aanzienlijke vergroting van de stad. Daarbij werden de stadswallen verder naar het zuiden gelegd. Hoewel de havens dicht bij elkaar liggen, is het karakter ervan verschillend. De Oosterhaven is vrij smal en staat in open verbinding met het IJsselmeer. Het water wordt omgeven door kade en keermuren, met aan de stadszijde de op twee niveaus gelegen straat, die voor een deel met bomen is beplant. In vergelijking met de vrij intieme Oosterhaven is de Westerhaven veel ruimer. Dit wordt benadrukt door de aangrenzende bebouwing die ook groter is van schaal dan in de rest van het centrum.

De bebouwing in het historische centrum varieert van kleine arbeiderswoningen tot statige herenhuizen en winkels. De bebouwing is aaneengesloten en staat in het algemeen met de voorgevel direct aan de straat. Vaak is dit een korte topgevel, een enkele keer een bredere dwarsgevel. De gebouwen zijn individueel per pand gebouwd, waardoor ze een individueel en afwisselend karakter hebben. De straatwanden bestaan zo uit een samenhangende verzameling van afzonderlijke panden met een eigen karakter. De historische bebouwing rond de haven wordt van de straat gescheiden door een korte stoep. Deze zijn individueel en afwisselend. Soms zijn ze gecombineerd met een verhoogde entree en/of een ijzeren hek van ongeveer een meter hoog.

De panden hebben over het algemeen een opbouw van één tot twee lagen met kap. Naast het zadeldak komen ook mansardekappen, wolfseinden en een enkel samengesteld dakvlak voor.

De architectuur van de panden is gevarieerd en loopt uiteen van eenvoudig tot verzorgd en rijk. De veelal bakstenen gevels zijn soms rijk gedecoreerd. Een aantal panden heeft bijvoorbeeld een fraaie trapgevel. Gevels zijn veelal geled door verticaal en horizontaal gelijkende ramen, topgevels of gevels met een duidelijke daklijst of goot. Vaak zijn er fijn gedetailleerde elementen als houten raam- en deurlijsten, veelkleurige siermetselwerkpatronen en natuurstenen speklagen. Gevels worden beëindigd met siermetselwerk of fijn bewerkte houten daklijsten. Dakkapellen zijn bescheiden van maat, staan bij oudere panden met de voet meestal vlak boven of op de gootlijn en zijn in samenhang met de rest van het pand vormgegeven.

Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. Gevels zijn gemetseld in baksteen of voorzien van in lichte tint gepleisterd stucwerk. Kozijnen hebben traditioneel Hollandse houten profileringen en zijn, net als ramen, deuren, kozijnen en gevelijsten, geschilderd in traditionele kleuren als crème-wit of donkergroen. Daken zijn gedekt met oranje-rode of donkere keramische pannen.

In het kader van de stadsvernieuwing zijn in Medemblik op meerdere plekken seriematige woningen gebouwd. De rijen woningen bestaan uit twee lagen met een afgeplat zadeldak of zelfs een plat dak. De gevels hebben een meer horizontale geleiding door de herhaling. De architectonische uitwerking en detaillering zijn vaak wel zorgvuldig, maar seriematig en te eenvoudig. Het kleur- en materiaalgebruik is terughoudend en per rij in samenhang.

Bijzondere gebouwen in de binnenstad van Medemblik zijn het stadhuis, kasteel Radboud, het station, de Nederlands-Hervormde en Rooms-Katholieke kerk en het voormalig provinciaal ziekenhuis op het Westereiland.

Gebied 1



Een bijzonder gebouw op een bijzondere locatie



Station en stadhuis markeren de toegang tot de binnenstad



Recente ingrepen bij klassieke panden bepalen al snel het straatbeeld



De haven is een beeldbepalend element

Binnenstad Medemblik

Waardebepaling en ontwikkeling

De samenhang tussen historische bebouwing en de goed behouden ruimtelijke structuur maakt het historisch stadscentrum een bijzonder waardevol gebied, wat mede heeft geleid tot het aanwijzen van de beschermde gezichten rond de haven en het kerkgezicht. Door de verschillende gave elementen is het karakter van de vroegere zeestad op uitstekende wijze te ervaren met een grote afwisseling tussen de individuele panden in een gevarieerd maar samenhangend straatbeeld. Op een aantal plekken heeft deze samenhang geleden onder nieuwbouw met een andere maat, schaal en architectuur.

Grootschalige ontwikkelingen in het gebied zijn, met uitzondering voor de kop van de Nieuwstraat, niet te verwachten, wel kleinere bouwaanvragen, die echter evenzeer van invloed zijn op de samenhang van de binnenstad. Het beleid is gericht op traditionele inpassing in- en behoud van- het historische stadsbeeld.

Beschermde gezichten

In het centrum liggen twee beschermde stadsgezichten, waarvan de historische waarde behouden dient te blijven. De waarde ligt in de historisch gegroeide en goed behouden samenhang tussen structuur en bebouwing. Met aanvullende criteria wordt ingezet op behoud van de specifieke kenmerken van de architectuur van het gebied. Op een aantal punten wijken deze dan ook af van de standaarden, die elders in de gemeente vrijgegeven zijn zoals horizontaal gelede dakkapellen en gevelwijzigingen (zie hiervoor de aanvullende criteria op bladzijde 29).

Beschermde en bijzonder welstandsgebied

Voor het historisch centrum geldt een bijzonder en deels een beschermd welstandsregime. Het beleid voor het gebied is gericht op versterking van de cultuurhistorische waarde door historiserend te bouwen. Het behoud van de structuur, kleinschaligheid en het versterken van de zorgvuldige architectuur staan voorop bij de beoordeling van de plannen. Daarbij dienen zowel eventuele nieuwbouw als aanpassingen aan bestaande panden te worden ingepast in het straatbeeld, waarbij historische waardevolle panden de referentie vormen. Bij het geven van het welstandsadvies zal de commissie daarom in ieder geval aandacht schenken aan de rol van het gebouw in het straatbeeld, waarin de historisch waardevolle gebouwen de sfeer dienen te bepalen. Daarbij wordt mede gelet op de wijze waarop het individuele pand in de maat en schaal van de stad past, maar net zo goed op de gevelopbouw, materiaal en kleur. Van belang zijn in dit verband ook de aanpassingen aan winkels en de inrichting van de openbare ruimte.

Kop van de Nieuwstraat

Het stedenbouwkundig plan voor de Kop van de Nieuwstraat te Medemblik doorbreekt de bestaande ruimtelijke structuur. In de welstandsnota is bepaald dat in zo'n geval nieuwe, specifieke welstandscriteria moeten worden geformuleerd die in de plaats treden van de welstandsnota, cq als aanvulling op de welstandscriteria worden vastgesteld. De nieuwe welstandscriteria voor de Kop van de Nieuwstraat zijn opgenomen als aanvullende welstandscriteria in deze welstandsnota. De grondslag voor de nieuwe welstandscriteria wordt gevormd door het concrete stedenbouwkundig plan dat in 2012 is vastgesteld. De welstandscriteria en de beschrijving van het stedenbouwkundig plan vormen één inhoudelijk geheel.

Voor de achtergrond van het stedenbouwkundig plan wordt verwezen naar de door de gemeente Medemblik opgestelde rapportage betreffende de ruimtelijke visie voor de Kop Nieuwstraat te Medemblik bestaande uit: deel A de kadernotitie (20 december 2011), deel B het verslag van de consultatieronde (20 december 2011) en deel C inrichtingsplan, maatregelenkaart en scenario's (10 september 2012).

Gebied 1



Afwisselende straatwanden met individuele panden



De brug als structurelement



afwisseling in de oude stad



Verschillende types en stijlen naast elkaar



Binnenstad Medemblik

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een historische context met wisselende kavelbreedte
- gebouwen richten op de belangrijkste weg met een entree aan de straat en hebben zo nodig een tweede voorgevel
- rooilijnen van hoofdmassa's volgen de weg en zijn aaneengesloten met hier en daar kleine verspringingen
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw of maken deel uit van de straatwand
- geen dichte gevels, garages of bergingen aan de straat

Bouwmassa

- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- de gebouwen zijn individuele en afwisselende onderdelen van straatwanden met een eigen goothoogte en vlakke gevel (geen uitbouwen of uitkragende balkons)
- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot drie lagen met een steil zadel- of schilddak dan wel een mansardekap, waarvan de nok in beginsel dwars op de weg staat
- enkellange aanbouwen en schuren kunnen platte daken hebben
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- voorkom schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig, waarbij de traditionele architectuur van de klassieke panden als referentie dient voor eventuele nieuwbouw en historiserend bouwen uitgangspunt is
- in de architectuur ligt de nadruk op de voorgevel
- bebouwing langs de hoofdstraat en havens rijk en gedetailleerd uitwerken, de panden in de zijstraten zijn net als de bijgebouwen eenvoudiger maar met evenveel aandacht ontworpen
- in de opbouw van de gevel ligt de nadruk op de begane grond, die in beginsel hoger wordt uitgevoerd dan de verdiepingen in lijn met de klassieke ordening
- de horizontale scheiding tussen onderbouw en kap benadrukken (niet onderbreken)
- gevelopeningen zijn staand en bij voorkeur niet hoger dan een verdieping
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- dakkapellen, kroonlijsten en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn kozijnen uitgangspunt

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel
- gevels zijn in hoofdzaak van rood-bruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, eventueel gecombineerd met stuc of natuurstenen accenten
- hellende daken van woningen voorzien van niet glimmende oranje-rode of donkergrijze keramische pannen, die van bijgebouwen bij voorkeur ook
- boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen
- bijgebouwen en aanbouwen bij voorkeur uitvoeren in rood-bruine baksteen en anders in hout of een vergelijkbaar traditioneel materiaal
- de profilering en detaillering van traditionele kozijnen en boeiborden zijn uitgangspunt bij monumenten en karakteristieke panden
- houtwerk schilderen: grote vlakken in traditionele kleuren als donkere groentinten, donkerblauw of grijsen, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit dan wel lichtgroen of lichtgeel
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op dat van de belendende panden

Gebied 1



Straatwanden in de binnenstad bestaan uit individuele panden in klassieke architectuur



Bescheiden bakstenen nieuwbouw die bijdraagt aan het straatbeeld



Het gebouw past in maat en schaal goed in de straatwand, maar laat te wensen over in de verdere uitwerking en de architectonische verhoudingen



Ondanks de historische referenties valt het hogere gebouw uit de toon qua massa en architectonische uitwerking

Binnenstad Medemblik

Reclame en luifels

- reclame en luifels zijn terughoudend en bescheiden
- reclames en luifels passen in de architectuur van het individuele pand en laten aan beide zijden van de gevel tenminste 0,30 meter vrij
- reclame bij voorkeur uitvoeren in traditionele vormen, materialen en kleuren zoals bijvoorbeeld uithangborden, losse letters, belettering van kroonlijsten of bescheiden luifels boven entree- of etalage partijen
- reclames en luifels hebben een breedte van niet meer dan 50% van de gevelbreedte met een maximum van 3,0 meter en in beginsel een hoogte van niet meer dan 0,40 meter
- reclame onder de lijn van de vensters op de eerste verdieping plaatsen

Aanvullende welstandscriteria

Voor het beschermd gezicht gelden de volgende aanvullende criteria voor kleine plannen.

Aan- en uitbouwen

- aan- en uitbouwen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw plaatsen
- de onderbouw van aan- en uitbouwen aan de achterzijde blijft onder de gootlijn van het hoofdgebouw

Bijgebouwen en overkappingen

- bijgebouwen met een vloeroppervlak groter dan 6 m² voorzien van een kap met een hellingshoek van tenminste 45 graden of gelijk aan die van het hoofdgebouw
- gevels uitvoeren in rood-bruine baksteen, pleisterwerk of hout
- daken voorzien van keramische pannen
- overkappingen zijn niet gewenst en in ieder geval onzichtbaar vanaf de openbare weg

Dakkapellen en dakramen

- dakkapellen en dakramen in het beschermd gezicht hebben gezamenlijk maximaal een breedte van een derde van het dakvlak
- de zijwangen van dakkapellen in zink dan wel van wit of donker geschilderd hout
- dakkapellen staan laag in het dakvlak of op de gootlijst
- dakkapellen en dakramen blijven minimaal een meter onder de nok
- dakkapellen en dakramen horizontaal lijnen
- dakkapellen en dakramen verticaal oriënteren (staande kozijnen of kozijnindeling; geen strookramen)

Kozijn- en of gevelwijzigingen

- kozijn- en gevelwijzigingen zijn niet gewenst, behalve wanneer het herstel betreft van historisch wenselijke eigenschappen
- gevelopeningen zijn staand of hebben een verticale indeling
- kozijnen liggen verdiept in het gevelvlak

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen zijn bij voorkeur gemetseld en anders deels doorzichtig uitgevoerd in hout of ijzerwerk (dan wel een combinatie van genoemde materialen)
- houten en ijzeren erfafscheidingen schilderen in een donkere tint met eventueel lichte accenten

Gebied 1



Dakkapellen in de goot als onderdeel van de architectuur van de voorgevel



Te veel zonneschermen, deels in nadrukkelijke kleuren



Nieuwbouw in maat en schaal geïnspireerd op de oude bebouwing



Passende nieuwbouw aan Gedempte Achterom met behoud monumentale muur

Binnenstad Medemblik

Aanvullende welstandscriteria Kop van de Nieuwstraat

Voor de ontwikkeling van de stadhuislocatie in Medemblik zijn, in geval van nieuwbouw, de volgende welstandscriteria van toepassing:

Ligging

- de bebouwing maakt deel uit van een historische context met toepassing van een herkenbare parcellering
- de bebouwing is geplaatst in de rooilijn: de bebouwing is dus zowel gericht op de Oude Haven, als op de spoorlijn/perron/dijk, als op het parkeerterrein
- de bebouwing vormt met het monumentale "oude stadhuis" een evenwichtige compositie waarbij het oude stadhuis ruimtelijk als zelfstandig element herkenbaar is
- de ruimtelijke zelfstandigheid van het oude stadhuis is gewaarborgd door toepassing van een ingetogen, transparant en ondergeschikt tussenlid tussen het oude stadhuis en nieuwe bebouwing
- er zijn geen afzonderlijke bijgebouwen; nevenfuncties zijn opgenomen in de hoofdbebouwing

Bouwmassa

- door parcellering van de bouwmassa van nieuwe bebouwing is er een goede relatie met de schaal van de binnenstad bebouwing
- de bouwmassa is verder te kenmerken als opgebouwd uit twee bouwlagen met steile (functionele) kappen
- de nokrichting is bij voorkeur haaks op de Oude Haven; de goothoogte bedraagt ten hoogste 7,50 meter, en de nokhoogte ten hoogste 12,00 meter

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig waarbij de voor de binnenstad van Medemblik kenmerkende traditionele architectuur als referentie dient
- voor de nieuwe bebouwing kan worden gekozen voor: of historiserend bouwen of een eigentijdse interpretatie van de traditionele architectuur
- in de architectuur ligt de nadruk op alle in de rooilijn geplaatste gevels
- uitgangspunt is een rijke en gedetailleerde uitwerking van de gevels

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel
- gevels zijn in hoofdzaak van roodbruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, eventueel gecombineerd met stuc of natuurstenen accenten
- hellende daken voorzien van niet glimmende oranje- of donkergrijze keramische pannen
- boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen
- houtwerk schilderen: grote vlakken in traditionele kleuren als donkere groentinten, donkerblauw of grijs, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit dan wel lichtgroen of lichtgeel
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op dat van de belendende panden.

Bijzonder element

- de bouw van het zogenaamde retiradegebouw direct ten westen van het oude stadhuis is mogelijk als replica van het eerder aanwezige retiradegebouw.

Gebied 1



Naast het monumentale oude Stadhuis is nieuwbouw mogelijk



Op de Kop van de Nieuwstraat is het wenselijk de gevelwanden ter herstellen door nieuwbouw passend in het stadsgezicht



Kleinschalige bebouwing op de Kop van de Nieuwstraat



Naast het oude Stadhuis is ruimte voor nieuwbouw die het historisch stadsdeel moet versterken (de rechtervleugel was al eerder gesloopt).

Gebiedsbeschrijving

Het beschermd dorpsgezicht van Twisk is een tweezijdig bebouwd lint dat bestaat uit Dorpsweg, Hornderweg en Noorderweg. Dit dorp is van nationaal cultuurhistorisch belang. De nadruk ligt op de sterke ruimtelijke, functionele en historische samenhang tussen gebouw en landschap.

Het kenmerkende beeld van de smalle weg en wegsloot met bruggen naar de bebouwing aan de slootzijde is in Twisk goed bewaard gebleven. De kavels aan de wegsloot hebben een brug naar de kavel. Het vervangen van bruggen door dammen is niet toegestaan. De klinkerbestrating met verschillende patronen, wordt aan de straatkant begrensd door lage doorzichtige hekjes, vaak mooi groen geschilderd. De bebouwing staat op diepe percelen en in het algemeen parallel aan de verkavelingsrichting. De meeste bebouwing is teruggelegen van, en staat onder een hoek met de straat. Dit levert een continu verspringende rooilijn op.

Via de goed onderhouden tuinen en de vrijstaande bebouwing, waarvan een groot aantal monumentale stolpboerderijen, kan uitgekeken worden over het omliggende landschap.

De schuren en bijgebouwen gaan in het algemeen voor de buitenwereld schuil achter de woongebouwen en de begroeiing op de erven. Nog agrarisch in gebruik zijnde stolpen hebben grote moderne schuren die verder naar achter liggen op het erf.

Huizen hebben een eenvoudige rechthoekige plattegrond. De gebouwen zijn opgebouwd uit een onderlaag van één soms twee lagen en zijn voorzien van een steile dakvorm danwel mansarde kap. De stenen voorgevel heeft veelal een verdiept liggende entree en staande ramen. Dakkapellen en serres komen in beperkte mate voor. Het houtwerk van daklijsten en goten is eenvoudig en verzorgd.

Houtwerk zoals kozijnen, deuren, gootlijsten en dakkapellen van woningen en boerderijen zijn vaak rijk versierd. Voorgevels van enkele gebouwen zijn voorzien van siermetselwerk in verschillende kleuren.

Waardebepaling en ontwikkeling

Twisk is een bijzonder waardevol gebied. De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met smalle weg en wegsloot is kenmerkend voor het gebied. Het beleid voor het gebied is gericht op versterking van de cultuurhistorische waarde. Het behoud van de structuur, kleinschaligheid en het versterken van de zorgvuldige architectuur staan voorop bij het beoordelen van plannen. Grootschalige ontwikkelingen zijn in dit gebied niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast moeten worden in het bestaande beeld.

Beschermd welstandsgebied

Twisk is vanwege de cultuurhistorische waarde een beschermd dorpsgezicht, waardoor alle ingrepen en wijzigingen vergunningplichtig zijn. Ze moeten aansluiten bij de aanwezige architectuur en zorgvuldig worden ingepast in de ruimtelijke structuur van bebouwing, smalle weg en wegsloot.

Dorpslint Twisk

Welstandscriteria

Ligging

- rooilijnen van hoofdmassa's variëren tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten en kavelrichting
- rooilijnen van hoofdmassa's zijn historisch bepaald; aan de zuidzijde van de wegsloot is door de kavelrichting ook de rechter zijgevel wat betreft zichtlijn een voorgevel
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste weg
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter de hoofdmassa, maar in ieder geval achter de voorgevelrooilijn

Bouwmassa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van bij voorkeur één laag met kap
- kleinere gebouwen hebben een zadeldak
- stolpen zijn dominerend in het dorpsbeeld
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm en bij voorkeur een kap
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- zijgevels van vrijstaande woningen hebben vensters
- zo min mogelijk dichte gevels of bergingen aan de straat
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of een grote aanbouw is ongewenst
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke rijk detailleren
- gevelopeningen zijn staand
- geen dakramen in voordakvlakken grenzend aan openbaar toegankelijk gebied
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger detailleren dan de hoofdmassa
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- het terugbrengen van oude gevelindelingen en detailleringen wordt op prijs gesteld

Materiaal en kleur

- gevels zijn in hoofdzaak van rood-bruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- donkere of oranje-rode keramische pannen zijn uitgangspunt voor hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen
- houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw en grijzen, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals lichtgroen, gebroken wit of lichtgeel (op basis van historisch kleurenonderzoek zijn andere kleuren mogelijk)
- dakkapellen dekken met hetzelfde materiaal als het hoofdvolume
- kleuren aanpassen aan het landelijk gebied (oude Westfriese kleuren)
- wijziging en toevoeging in stijl, maat, schaal zorgvuldig afstemmen op hoofdvolume
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn uitgangspunt

Reclame en erfafscheidingen

- reclames en erfafscheidingen zijn terughoudend en passen bij de erfinrichting en de architectuur van het pand
- reclame aan de gevel alleen op de begane grond aanbrengen
- reclame bij voorkeur uitvoeren in traditionele vormen, materialen en kleuren zoals bijvoorbeeld uithangborden, losse letters, belettering van kroonlijsten of bescheiden luifels boven entree- of etalage partijen
- reclames aan de gevel is hoogstens 50% van de gevelbreedte met een maximum van 3,0 meter en maximaal 0,40 meter hoog en alleen op panden met bedrijfsbestemming
- vrijstaande reclame is hoogstens 1,20 m breed en in totaal hoogstens 1,00 m (het bord is maximaal 0,60 m hoog)
- erfafscheidingen zichtbaar vanaf de openbare ruimte zijn zoveel mogelijk uitvoeren als heg of begroeid hekwerk; overige erfafscheidingen zijn van hout of ijzer en geschilderd in donkere tint (bij voorkeur groen) eventueel met witte accenten (geen toogschermen)

Gebied 2



Een asymmetrisch profiel met dicht op de straat staande bebouwing en bruggen



Bijzonder rijk gedetailleerd met veel originele stijlkenmerken



Eenvoudig maar zeer zorgvuldig gedetailleerd met een ingetogen karakter.



Een representatieve gevel met siermetselwerk en een dubbelhoge entree

Gebiedsbeschrijving

Centrum Andijk is een verbijzondering in de linten met voornamelijk individuele gebouwen van verschillende grootte en met diverse (publieke) functies in een groene omgeving. Het gebied bestaat uit het gemeentehuis, het dorpshuis, winkelcentrum en de gebouwen van ouderencomplex Sorghvliet, gelegen aan de Middenweg.

Het gebied is ruim opgezet met vrijstaande gebouwen die op de weg georiënteerd zijn en verspringende rooilijnen hebben.

De bebouwing is bij voorkeur individueel en eenvoudig van opzet. De opbouw is tot vier lagen hoog met een plat dak. Appartementengebouwen hebben een eenvoudige plattegrond en meerdere lagen met een plat dak of hellende kap. Er is een grote variatie in maat en schaal.

Gevels hebben een eenvoudige detaillering. Bij gesloten gevels vormen entrees, representatieve ruimten en kantoorachtige delen accenten. Het gebied heeft een grote diversiteit aan architectuurstijlen en een zorgvuldige detaillering, sober tot rijk. Het materiaalgebruik is overwegend traditioneel. Het kleurgebruik is terughoudend en in onderlinge samenhang.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het centrum is vooral gelegen in de ruime stedenbouwkundige opzet met eenvoudige bebouwing die de functie weergeeft.

De dynamiek van het gebied is gemiddeld tot laag. Het beleid is terughoudend en gericht op het goed functioneren en beheer.

Bijzonder welstandsgebied

Centrum Andijk is vanwege de ligging in het lint een bijzonder welstandsgebied. Het beleid is gericht op het behoud van afwisseling in de massa's en samenhang in het straatbeeld.

Centrum Andijk

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen staan vrij op de kavel
- per kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste weg
- rooilijnen van de hoofdmassa's liggen terug en volgen de weg

Massa

- de bouwmassa is evenwichtig en in harmonie met het karakter van het gebied
- gebouwen zijn vrijstaand en individueel
- gebouwen hebben een onderbouw van meerdere lagen met plat dak
- de individuele woning binnen een gebouw is deel van het geheel
- entreepartijen en kantoorgedeelten vormgeven als accenten of zelfstandige volumes
- er zijn zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- bij aanpassingen aan gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen evenwichtig en sober
- begane grondlaag afstemmen op geleding, ritmiek en stijl van de hele gevel
- op maaiveldniveau hebben appartementengebouwen een bewoond karakter
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels zijn bij voorkeur van baksteen
- plaatmateriaal zo veel mogelijk voorkomen en anders uitvoeren als terugliggend paneel zonder zichtbare bevestiging
- kleuren zijn terughoudend en in onderlinge samenhang
- materialen en kleuren van aanbouwen afstemmen op het hoofdvolume

Reclame

- reclame op het winkelcomplex gelijksoortig vormgeven en afstemmen op de gevelarchitectuur

Gebied 3



Individuele gebouwen met de voorgevel op de weg gericht



De architectonische uitwerking en detaillering zijn in het algemeen evenwichtig en sober



De toren naast het voormalige gemeentehuis is een markant punt in het lint

Gebiedsbeschrijving

Buurtje en Munnikij zijn twee straten in elkaars verlengde aan de westzijde van Andijk, die samen de kruising met de Dijkweg, de Bakkerstraat en een stukje van de Molenweg een buurtschap vormen. Het zwaartepunt van de bebouwing ligt rond de kerk aan de voet van de IJsselmeerdijk. Naast de kerk staan enkele statige herenhuizen, de bebouwing in de rest van dit gebied bestaat uit boerderijen met een beperkte hoeveelheid bijgebouwen en eenvoudige huizen. Aan de zuidzijde van het Buurtje ligt naast de weg een sloot en zijn de kavels ontsloten met kleine bruggetjes. Ook de andere gebouwen in het gebied liggen in het algemeen niet direct aan de weg, maar hebben een verzorgde voortuin die is afgescheiden met een laag hek of heg. Tussen de gebouwen door zijn de achterliggende weiden goed zichtbaar.

De gebouwen in het buurtschap zijn vrijwel allemaal vrijstaand en individueel vormgegeven. De herenhuizen hebben twee lagen met een kap, de gebouwen in de rest van het gebied bestaan in het algemeen uit een onderbouw van één laag met kap. Alle huizen hebben een voorgevel aan de weg. De gebouwen hebben een herkenbare rechthoekige plattegrond, die bij een aantal panden is uitgebreid met een korte zijvleugel waarvan de nok meestal onder die van de hoofdmassa is gehouden. De kappen zijn wisselend georiënteerd. Dakkapellen zijn in het algemeen bescheiden in omvang en goed geïntegreerd in de architectuur van het geheel.

De meeste gebouwen in het gebied zijn zorgvuldig gedetailleerd, waarbij veel aandacht is geschonken aan de uitvoering van elementen als gootlijsten, gootklossen, borden en betimmeringen zonder dat deze overdadig of pronkerig overkomen. De kleuren zijn landelijk en gedekt, waarbij rode baksteen en groen met wit geschilderd hout de boventoon voeren. Bij een deel van de huizen is de baksteen wit geschilderd.

Waardebepaling en ontwikkeling

Het gebied rond Buurtje en Munnikij is een van de oudere delen van Andijk. De historische structuur, kleinschalige verkaveling en het karakter van de architectuur van de bebouwing maken het buurtschap een waardevol onderdeel van de gemeente. De cultuurhistorische waarde wordt benadrukt door de nabijheid van museum Het Grootteslag in het oude gemaal.

Grootschalige ontwikkelingen zijn in dit gebied niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast moeten worden in het bestaande beeld.

Bijzonder welstandsgebied

Buurtje en Munnikij zijn bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is met name gericht op versterking van de cultuurhistorische waarde. Het behoud van de kleinschaligheid en het versterken van de zorgvuldige architectuur staan voorop bij het beoordelen van plannen.

Buurtje en Munnikij

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen staan vrij op de kavel
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste weg
- kappen wisselend oriënteren
- rooilijnen liggen parallel aan wegen of paden
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw
- overige gebouwen liggen nog verder terug

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één soms twee lagen met een zadeldak, mansardekap of piramidedak
- gebouwen hebben een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen voorkomen

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn fijn gedetailleerd
- dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke vormgeven als zelfstandige elementen
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt
- vensterroeden geplakt op glas of tussen dubbele beglazing zijn ongewenst
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels zijn in hoofdzaak van rood-bruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken van woningen voorzien van donkere keramische pannen, die van bijgebouwen bij voorkeur ook
- houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw of grijsen, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit danwel lichtgroen of lichtgeel
- kleuren aanpassen aan het landelijk gebied

Gebied 4



Bijzonder element is het voormalige kerkgebouw aan de Dijkweg



Individuele en afwisselende gebouwen met de voorgevel op de weg richten



Gebouwen bestaan uit een onderbouw van één tot twee lagen met variërende kappen en bij voorkeur een lage goothoogte



Naast eenvoudige huizen komen in deze linten ook enkele boerderijen voor

Gebiedsbeschrijving

De centrumlinten zijn dichtbebouwde delen van de linten, waaraan de agrarische oorsprong in meer of mindere mate af te lezen is maar waarlangs in de loop der tijd veel gebouwen met andere functies zijn verschenen. Deze linten hebben een veelal sterk verdichte bebouwing met woonhuizen, winkels en bedrijven langs een verspringende rooilijn. De centrumlinten zijn te vinden in Opperdoes, Wervershoof en Wognum. In Wognum valt ook het gebied van winkelcentrum 'De Boogert' onder dit gebied. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn ontstaan doordat het terrein tussen het winkelgebied De Boogert en de Stolphoevelaan vrij is gekomen en de komende jaren kan worden ingevuld met de uitbreiding van het winkelcentrum. Op deze locatie waren de school (de Speelwagen) en de sporthal aanwezig. Beide functies zijn verplaatst naar de multifunctionele accommodatie in de nieuwbouwwijk Bloesemgaarde.

De bebouwing bestaat overwegend uit individuele huizen met daartussen hier en daar een korte rij woningen, winkels of andere voorzieningen. Een deel van de gebouwen staat vrij, een behoorlijk deel (vlak) tegen elkaar. Doorzichten beperken zich tot smalle paadjes langs de huizen. Schuren en bijgebouwen staan doorgaans achter op het erf. Een aantal bijgebouwen is qua maat en schaal gelijk aan de woonbebouwing en staat naast de bebouwing in dezelfde rooilijn. De panden zijn in de regel individueel en afwisselend. Ze staan soms met de lange en soms met de korte gevel naar de weg. Kenmerkend zijn de eenvoudige rechthoekige plattegronden. De gebouwen hebben een onderlaag van één soms twee lagen en zijn voorzien van een zadeldak of andere traditionele kapvorm.

De verscheidenheid in karakter en verschijningsvorm is groot, de architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot zeer zorgvuldig. De stenen voorgevel heeft veelal een verdiept liggende entree en staande ramen. Dakkapellen en serres komen in beperkte mate voor. Het houtwerk van daklijsten en goten is eenvoudig en verzorgd. Dakkapellen komen overwegend bij kleine woningen voor en hebben in het algemeen een bescheiden omvang ten opzichte van het hoofdvolume. Het houtwerk van daklijsten en goten is vaak eenvoudig en verzorgd, soms rijk versierd. Details zoals kozijnen, deuren, gootlijsten en daklijsten zijn geschilderd in een combinatie van donkere tinten (groen, blauw) en lichte tinten zoals gebroken wit.

Waardebepaling en ontwikkeling

De bebouwing van de centrumlinten is zeer duidelijk gerelateerd aan de ontstaansgeschiedenis van West-Friesland. Kenmerkend is de sterke wandvorming met afwisselende bebouwingstypen. In de centrumlinten zijn diverse winkels en bedrijfjes aanwezig. Het beeld van de dorpslinten is van grote waarde voor de herkenbaarheid van ruimtelijke structuur. Verwachte ontwikkelingen zijn incidentele nieuwbouw en vervanging van bestaande panden, maar ook een veelheid aan kleinere wijzigingen.

Bijzonder welstandsgebied

De centrumlinten zijn als centrale verbindingslijnen bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is met name gericht op het instandhouden en versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing en het verbeteren van de samenhang tussen de bebouwing met behoud van de bestaande afwisseling en het onderscheid in percelen.

Ruimtelijke kwaliteit uitbreiding winkelcentrum De Boogert

Bij herinvulling dient voldoende aandacht te worden gegeven aan de verblijfsfunctie in en de aankleding van de directe woonomgeving. Een mooi vormgegeven omgeving met groen en een speelplek en bijvoorbeeld ook een ontmoetingsplek. Van belang is voorts dat de uitbreiding van het winkelcentrum op een logische en herkenbare manier wordt gepositioneerd ten opzichte van het bestaande winkelgebied. Aandachtspunten zijn in dit verband de looproutes door het centrum, de verbindingen met de parkeerterreinen en de bevoorrading. Voor de vormgeving van nieuwe gebouwen en de openbare ruimte kunnen nadere beeldkwaliteitseisen worden geformuleerd. Het streven is gericht op een meer dan gemiddelde architectonische kwaliteit en een duidelijke, bij Wognum passende, identiteit in aansluiting op welstandscriteria voor centrumlinten.

Centrumlinten

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen richten op de belangrijkste weg
- oorspronkelijke verkavelingsrichting zoveel mogelijk handhaven
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen enigszins van elkaar
- wijzigingen aan complexen en ensembles sluiten aan op ritme, oriëntatie en ontsluiting (rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden)
- bijgebouwen liggen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw of uitvoeren als onderdeel van de straatwand
- hekken zoveel mogelijk naast en achter het hoofdgebouw situeren

Bouwmassa

- gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend met hier en daar een complex of ensemble
- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met zadeldak, mansardekap dan wel piramidedak (of eventueel een samengestelde kap bij complexen)
- bijzondere bouwmassa's hebben een stedenbouwkundige aanleiding of inpassing
- gevels geleiden in de maat en schaal van het lint, ook bij complexen
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- op de kopse kanten zijn ondiepe erkers mogelijk
- geen aan- of uitbouwen aan aan- of uitbouwen
- zijgevels hebben vensters, geen dichte gevels of bergingen aan de straat
- schaalvergroting van individuele bebouwing door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst (voorgevels langer dan plusminus twaalf meter opdelen)

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- bij rijenwoningen, complexen en ensembles in de uitvoering herhaling behouden
- begane grondgevel van winkels afstemmen op bovenliggende verdiepingen
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke fijn detailleren
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- gevelopeningen zijn in beginsel staand
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in traditionele baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- donkere of rode keramische pannen zijn uitgangspunt voor hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen
- kleuren zijn terughoudend
- houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw of grijsen, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit danwel lichtgroen of lichtgeel

Reclame

- reclame past in de gevelarchitectuur
- reclame op het winkelcomplex zoveel mogelijk gelijksoortig vormgeven en afstemmen op de gevelarchitectuur

Gebied 5



Individuele gebouwen, verspringende rooilijnen, volwassen groen en een markante kerk.



Het agrarisch verleden is nooit ver weg



Winkelcentrum de Boogert in Wognum kent zowel gebouwen met twee lagen en kap als éénlaags met kap. In de centrumlinten heeft tweelagen met kap en een woonfunctie op de eerste etage heeft de voorkeur.



Winkelcentrum de Boogert: variatie in kaphoogte en structuur onderdeel van het centrumlinten gebied



Uitbreiding van het winkelcentrum is mogelijk. In de dorps sfeer volgens de criteria voor de centrumlinten

Gebiedsbeschrijving

De dorpslinten zijn dichtbebouwde delen van de linten, waaraan de agrarische oorsprong in meer of mindere mate af te lezen is maar waarlangs in de loop der tijd veel gebouwen met ander functies zijn verschenen. Deze linten hebben een veelal sterk verdichte bebouwing met hoofdzakelijk woonhuizen en een zo nu en dan stolpboerderijen langs een verspringende rooilijn.

De bebouwing bestaat uit overwegend uit individuele huizen met daartussen hier en daar een korte rij woningen, bedrijven of voorzieningen. Een deel van de gebouwen staat vrij, een behoorlijk deel (vlak) tegen elkaar. Doorzichten beperken zich tot smalle paadjes langs de huizen. Schuren en bijgebouwen staan doorgaans achter op het erf. Een aantal bijgebouwen is qua maat en schaal gelijk aan de woonbebouwing en staat naast de bebouwing in dezelfde rooilijn.

De panden zijn in de regel zijn individueel en afwisselend. Ze staan soms met de lange en soms met de korte gevel naar de weg. Kenmerkend zijn de eenvoudige rechthoekige plattegronden. De gebouwen hebben een onderlaag van één soms twee lagen en zijn voorzien van een zadeldak of andere traditionele kapvorm.

De verscheidenheid in karakter en verschijningsvorm is groot, de architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot zeer zorgvuldig. De stenen voorgevel heeft veelal een verdiept liggende entree en staande ramen. Dakkapellen en serres komen in beperkte mate voor. Het houtwerk van daklijsten en goten is eenvoudig en verzorgd. Dakkapellen komen overwegend bij kleine woningen voor en hebben in het algemeen een bescheiden omvang ten opzichte van het hoofdvolume. Het houtwerk van daklijsten en goten is vaak eenvoudig en verzorgd, soms rijk versierd. Details zoals kozijnen, deuren, gootlijsten en daklijsten zijn geschilderd in een combinatie van donkere tinten (groen, blauw) en lichte tinten zoals gebroken wit.

Waardebepaling en ontwikkeling

De bebouwing van de dorpslinten is zeer duidelijk gerelateerd aan de ontstaansgeschiedenis van West-Friesland. Kenmerkend is de sterke wandvorming met afwisselende bebouwingstypen. Daarbij is de stolpboerderij met de hoge piramide daken dominerend en is het wenselijk dat de andere bebouwing daar in goot- en nokhoogte ondergeschikt aan blijft. Nabij de dorpskern zijn incidenteel winkels en bedrijfjes aanwezig. Het beeld van de dorpslinten is van grote waarde voor de herkenbaarheid van ruimtelijke structuur. Verwachte ontwikkelingen zijn incidentele nieuwbouw en vervanging van bestaande panden, maar ook een veelheid aan kleinere wijzigingen.

Bijzonder welstandsgebied

De dorpslinten zijn als centrale verbindinglijnen bijzonder welstandsgebied. Het welstandsbeleid is met name gericht op het instandhouden en versterken van het karakter en de eenheid van de lintbebouwing en het verbeteren van de samenhang tussen de bebouwing met behoud van de bestaande afwisseling en het onderscheid in percelen.

Dorpslinten

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen richten op de belangrijkste weg
- oorspronkelijke verkavelingsrichting zoveel mogelijk handhaven
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen enigszins ten opzichte van elkaar en liggen in de buurt van het centrum dichter op de weg dan daarbuiten
- gebouwen staan vrij of zijn vlak tegen elkaar aangebouwd
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken
- wijzigingen aan ensembles sluiten aan op ritme, oriëntatie en ontsluiting (rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden)
- bijgebouwen liggen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw
- hekken zoveel mogelijk naast en achter het hoofdgebouw situeren

Bouwmassa

- gebouwen zijn in beginsel vrijstaand, individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van bij voorkeur één laag met zadeldak, mansardekap of piramidedak, bij uitzondering is twee lagen met kap mogelijk en dan bij voorkeur in een samengestelde vorm
- bijzondere bouwmassa's hebben een stedenbouwkundige aanleiding of inpassing
- gevels geleiden in de maat en schaal van het lint
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- op de kopse kanten zijn ondiepe erkers mogelijk
- geen aan- of uitbouwen aan aan- of uitbouwen
- zijgevels hebben vensters, geen dichte gevels of bergingen aan de straat
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst (voorgevels langer dan plusminus twaalf meter opdelen)

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- bij rijenwoningen in de uitvoering de herhaling benadrukken
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke fijn detailleren
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- gevelopeningen zijn staand of hebben een staande onderverdeling
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in rood-bruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- donkere of rode keramische pannen zijn uitgangspunt voor hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen
- kleuren zijn terughoudend
- houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw of grijsen, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit danwel lichtgroen of lichtgeel

Reclame

- reclame is bescheiden in maat en verhouding, past in de gevelarchitectuur en bij voorkeur uitvoeren in losse letters

Gebied 6



De veelal individuele gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste weg



In het straatbeeld overheerst eenvoudige maar zorgvuldige architectuur



Het agrarisch verleden is nooit ver weg



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd

Landelijke linten

Gebiedsbeschrijving

Langs de tweezijdig bebouwde linten staan eenvoudige huizen, agrarische bedrijven en stolpboerderijen. Veel boerderijen hebben geen agrarische functie meer. Enkele stolpboerderijen kennen een grote historische waarde en staan op de monumentenlijst.

De overwegend vrijstaande gebouwen zijn wisselend gesitueerd, variërend tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten. De rooilijn kent een verspringend verloop. Schuren en andere bijgebouwen zijn in samenhang met het hoofdgebouw geplaatst. Ze staan achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

Woningen zijn individueel en afwisselend. Ze staan soms met de lange en soms met de korte gevel naar de weg. Kenmerkend zijn de eenvoudige rechthoekige plattegronden. De gebouwen hebben een onderlaag van één soms twee lagen en zijn voorzien van een zadeldak dan wel mansarde kap. De stenen gevel heeft veelal een verdiept liggende entree en staande ramen. Dakkapellen komen overwegend bij kleine woningen voor en hebben in het algemeen een bescheiden omvang ten opzichte van het hoofdvolume. Het houtwerk van daklijsten en goten is vaak eenvoudig en verzorgd, soms rijk versierd. Doorzichten beperken zich tot smalle paadjes langs de huizen.

Doordat voortuinen een laag hek of helemaal geen hek hebben is er een geleidelijke overgang van private naar publieke ruimtes.

Waardebepaling en ontwikkeling

De gesloten lintbebouwing vormt een waardevol geheel met het open landschap.

De historische samenhang tussen gebouw en ruimtelijke structuur met smalle weg en vaak een sloot is kenmerkend voor het gebied.

Het beleid voor het gebied is gericht op versterking van de cultuurhistorische waarde. Het behoud van de kleinschaligheid en de zorgvuldige architectuur staan voorop bij het beoordelen van plannen. Daarbij is de stolpboerderij met de hoge piramide daken dominerend en is het wenselijk dat de andere bebouwing daar in goot- en nokhoogte ondergeschikt aan blijft.

Gezien de steeds verder voortschrijdende schaalvergroting van het agrarisch bedrijf zullen er zowel aanvragen komen voor de uitbreiding van bestaande gebouwen als voor de plaatsing van nieuwe. De dynamiek voor de overige gebouwen zal zich beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast moeten worden in het bestaande beeld.

Bijzonder welstandsgebied

De landelijke linten zijn bijzonder welstandsgebied, waarin met name wordt beoordeeld op de samenhang tussen landschap en bebouwing.

Gebied 7



Landelijke linten

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen richten op de belangrijkste weg
- gebouwen passen in het verkavelingspatroon en bij de landschappelijke lijnen
- gebouwen staan vrij met behoud van doorzichten op het landschap
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bijgebouwen liggen zoveel mogelijk achter het hoofdgebouw
- groene erfafscheidingen zoals hagen verdienen de voorkeur boven gebouwde

Bouwmassa

- gebouwen zijn in beginsel individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een eenvoudige gevormde onderbouw van één laag met zadeldak, mansardekap of piramidedak
- gevels geleiden in de maat en schaal van het lint
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- geen aan- of uitbouwen aan aan- of uitbouwen
- zijgevels hebben vensters
- voorkom schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking varieert van eenvoudig tot rijk
- er is ontwerpaandacht voor alle details
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn fijn gedetailleerd
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- gevelopeningen zijn staand
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik is traditioneel en terughoudend
- gevels in hoofdzaak uitvoeren in rood-bruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen (geen witte steen toepassen)
- donkere of oranje-rode (terracotta) keramische pannen zijn uitgangspunt voor hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen (glanzend glazuur niet toepassen)
- houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw of grijsen, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit danwel lichtgroen of lichtgeel

Reclame

- eventuele naamsvermelding aanbrengen tegen de gevel van het bedrijfsgebouw, ondergeschikt aan het gebouw (niet bovendaks) en bij voorkeur uitvoeren in losse letters

Gebied 7



Verwantschap met huidig patroon, kleur- en materiaalgebruik nastreven



Bijgebouwen staan achter het hoofdgebouw



Bescheiden, landelijk, passend bij omliggende woningen



Weg, sloot met brug, tuin en voorgevel bepalen het profiel van het lint

Woongebied Fostedina

Gebied 8

Gebiedsbeschrijving

Ter hoogte van de Dorpsweg 161 in Twisk is de uitbreiding Fostedina in uitvoering. Deze uitbreiding heeft een heldere hoofdstructuur, bestaande uit een straat loodrecht op de Dorpsweg met daar dwars op een secundaire straat. Aan deze straten liggen individuele en landelijke woningen die in sfeer aansluiten bij het beschermde gezicht van Twisk en zijn geïnspireerd op het boek "Vergane glorie". Woningen staan vrij op het maaiveld. Plattegronden zijn eenvoudig en rechthoekig.. De uitbreiding is ruim van opzet en hebben door de tuinen een groen en landelijk karakter.

De rooilijnen lopen evenwijdig aan de straat maar vertonen een verspringend verloop. Voorgevels van de woningen zijn gericht op de straat. Kaprichingen zijn wisselend. Woningen zijn individueel en kunnen in hoge mate van elkaar verschillen. Ze hebben wel een gelijke basis van één en een enkele keer twee lagen met kap.

De onderbouw is overwegend uit steen opgetrokken, en vaak voorzien van een plint. De bovenbouw is ook van steen of van hout. De grote vlakken van het houtwerk zijn, afhankelijk van de kleur van de dakpannen, zowel in lichte als donkere tinten geschilderd. De detaillering is eenvoudig tot verzorgd.

Waardebepaling en ontwikkeling

De kwaliteit van de uitbreiding ligt voor een groot deel in de afwisselende bebouwing en landelijke sfeer.

Het welstandsbeleid is gericht op ontwikkeling van het gebied met respect voor het aangrenzende beschermde gezicht. Met name de inpassing van de noord-oosthoek die zichtbaar is vanuit het beschermd gezicht is van belang.

Na aanleg van deze uitbreiding zijn grootschalige ontwikkelingen in eerste instantie niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot nieuwbouw op nog beschikbare kavels en kleine wijzigingen als dakkapellen en aanbouwen, die goed ingepast moeten worden in het bestaande beeld.

Regulier welstandsgebied

De uitbreiding Fostedina was bijzonder welstandsgevoelig. Nu dit gebied nagenoeg is volgebouwd, kan het worden aangemerkt als regulier welstandsgebied. Bij aanpassingen aan de woningen dient de dorpse sfeer behouden te blijven in de massaopbouw en architectuur. Ook essentieel is het behoud van het groene karakter van de wijk.

Woongebied Fostedina

Welstandscriteria

Ligging

- panden zijn vrijstaand of geschakeld
- rooilijnen van hoofdmassa's lopen in beginsel parallel aan de weg
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste weg en maken een duidelijk front
- bijgebouwen staan bij voorkeur achter de hoofdmassa, maar in ieder geval achter de voorgevelrooilijn

Bouwmassa

- gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een zadeldak (indien gewenst met dwarskap) of tentdak
- gebouwen hebben een eenvoudige rechthoekige plattegrond
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- geen dichte gevels of bergingen aan de straat
- voorkom schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig en geïnspireerd op de baksteen- en houtarchitectuur langs de Dorpsweg
- bij verbouwingen en uitbreiding aansluiten op de architectuur en iegenheid van het hoofdgebouw
- gevelopeningen zijn staand en in metselwerk bij voorkeur voorzien van rollagen
- daken hebben een overstek
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger detailleren dan de hoofdmassa
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt

Materiaal en kleur

- gevels zijn in hoofdzaak van rode baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen (eventueel gecombineerd met stucvlakken) danwel van hout met een stenen plint
- hellende daken uitvoeren met keramische pannen
- kleuren aanpassen aan het landelijk gebied
- houtwerk is geschilderd: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw en grijs, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals lichtgroen, gebroken wit of lichtgeel
- aanpassingen en uitbreidingen in materiaal en kleur aansluiten op hoofdgebouw

Gebied 8



De uitbreiding ontleend zijn naam aan de boerderij Fostedina aan de Dorpsweg



Een rechthoekige onderbouw van één laag met overstekend schild- of zadeldak.



Een architectonische uitwerking die refereert aan de houtarchitectuur van Twisk.

Gebiedsbeschrijving

De bebouwing langs de Meerlaan, Westersingel, Oostersingel, Keern en Geldeloze pad zijn de eerste kleinschalige uitbreidingen direct grenzend aan de oude stadsstructuur van Medemblik. Deze uitbreidingen zijn voor een aanzienlijk deel vooroorlogs. In de linten staan woningen uit verschillende perioden en van wisselend uitvoeringsniveau. De meeste oude woningen zijn vrijstaand. Daar tussenin staat een enkel kort rijtje.

De gebouwen staan met de voorgevel naar de straat. Deels liggen zij met hun korte gevel naar de weg en deels met de lange gevel. De rooilijn heeft een verspringend verloop.

De vrijstaande woningen zijn individueel en afwisselend vormgegeven. Ze hebben vaak een stenen onderbouw van één laag met steile kap. Plattegronden zijn eenvoudig en rechthoekig. De kappen zijn wisselend georiënteerd en verschillend van vorm.

De architectuur van de rijenwoning is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid en de leesbaarheid van deze eenheid in de compositie. In een aantal rijen is de individuele woning alleen te onderscheiden door het terugkerende patroon van voordeuren en ramen. Ze hebben een stenen onderbouw van één of twee lagen met een zadeldak. Dakkapellen zijn veelal onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp.

De meeste gebouwen zijn zorgvuldig gedetailleerd, waarbij veel aandacht is besteed aan gootlijsten, gootklossen en boeiborden. Veel gebouwen zijn opgetrokken uit donkerrode baksteen. Het dak is vaak gedekt met lichtrode dakpannen. Kozijnen, boeiborden en goten zijn meestal wit. Ramen vaak donkergroen.

Waardebepaling en ontwikkeling

De historische structuur, kleinschalige verkaveling, het karakter van de architectuur van de bebouwing en de nabijheid van de binnenstad maken de linten een waardevol onderdeel van de gemeente.

Het beleid voor de oude uitbreidingen is gericht op versterking van de cultuurhistorische waarde. Het behoud van de kleinschaligheid en het versterken van de zorgvuldige architectuur staan voorop bij het beoordelen van plannen. Grootschalige ontwikkelingen zijn in dit gebied niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast moet worden in het bestaande beeld.

Regulier welstandsgebied

De grotendeels vooroorlogse uitbreidingen in Medemblik zijn reguliere welstandsgebieden.

Vooroorlogs wonen Medemblik

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen richten op de belangrijkste weg
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Bouwmassa

- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één soms twee lagen met zadeldak, mansardekap of piramidedak en bij uitzondering met plat dak
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- zijgevels hebben vensters
- geen dichte gevels of bergingen aan de straat
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is eenvoudig maar zorgvuldig met aandacht voor verhoudingen en details
- woningen in een rij maken deel uit van een architectonisch geheel
- vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- verbijzonderingen zoals afwijkende kapvorm van kopwoningen behouden
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke fijn detailleren
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- gevelopeningen zijn staand
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels zijn in hoofdzaak van rood-bruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken van woningen voorzien van donkere of rode keramische pannen, die van bijgebouwen bij voorkeur ook
- houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw of grijsen, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit danwel lichtgroen of lichtgeel
- kleuren zijn terughoudend

Gebied 9



Nadruk op zicht vanaf openbare weg



Smalle straten met lage goten en vrijwel aaneengesloten bebouwing



Afwisselende bebouwing aan de Keern



Korte rijen en individuele panden in typische baksteenarchitectuur met nadrukkelijke kappen aan de Meerlaan



Passende inpassing in gebied met vooroorlogse bebouwing

Woongebied jaren '50-'80

Gebiedsbeschrijving

Elk dorp in de gemeente Medemblik heeft zijn eigen naoorlogse uitbreidingswijk. Dit is veelal een bebouwd vlak dat achter de linten ligt. De meeste wijken zijn in fasen gebouwd, waardoor er verschillende bouwstijlen en verkavelingsvormen voorkomen.

De rijtjeswoning is het meest voorkomende type, maar er zijn ook appartementencomplexen, geschakelde huizen en vrijstaande huizen. Daarnaast zijn er scholen, bejaardentehuizen, winkelcentra en openbare gebouwen te vinden. De wijken zijn ruim van opzet en hebben veel openbaar groen. Het groene karakter van de wijken wordt versterkt door voor- en achtertuinen van woningen.

Woningen zijn wisselend georiënteerd. Vaak is de voorgevel gericht op de straat, soms is deze gericht op een plantsoen, waarbij voor- en achterzijde vanaf de straat te zien zijn.

De architectuur van de rijenwoning is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid en de leesbaarheid daarvan in de compositie. Hoekwoningen zijn op een enkel raam in de zijgevel na gelijk aan de tussenwoningen.

De meeste huizen hebben één à twee lagen met een steile kap. De materialisering is vaak eenvoudig. Raampartijen beslaan een groot deel van het geveloppervlak. Dakkapellen zijn in het algemeen aan de achterzijde geplaatst. Aanbouwen zijn er in meerdere maten en komen ook op hoeken voor, maar laten de (herhaalde) hoofdvorm van de woning herkenbaar. Afhankelijk van de bouwperiode staan schuren voor of achter de woning.

Appartementencomplexen zijn veelal voorzien van een plat dak. Ook hier is de architectuur gebaseerd op herhaling van de woning en de leesbaarheid daarvan in de compositie. Daarbij wordt dankbaar gebruik gemaakt van het balkon. De materialisering is eenvoudig.

Waardebepaling en ontwikkeling

De uitbreidingswijken hebben woningen uit verschillende perioden. De architectuur van de huizen is afwisselend, doordat het geen in één keer ontwikkeld plan is maar er steeds kleine hoeveelheden huizen zijn gebouwd. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Het welstandsbeleid ten aanzien van uitbreidingswijken is terughoudend en gericht op beheer.

De verwachte dynamiek bestaat uit aanvragen voor opbouwen, aanbouwen en dakkapellen. Mochten er huurwoningen aan bewoners worden verkocht, dan zullen voor deze huizen net als bij de reeds bestaande koopwoningen aanvragen te verwachten zijn voor dakkapellen, erkers, aanbouwen en andere aanpassingen. Aanpassingen van gevels en daken zijn te verwachten om de woning door isolatie en energietransitie duurzamer te maken.

Regulier welstandsgebied

De uitbreidingsgebieden uit de jaren '50 tot en met '80 zijn reguliere welstandsgebieden, waarvoor de nadruk ligt op het behoud van de samenhang in de architectuur van de woningen.

Gebied 10



Aaneengesloten rooilijnen



De individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel



Zo min mogelijk gesloten wanden op straatniveau



Traditioneel kleur- en materiaalgebruik passend in omgeving



Woongebied jaren '50-'80

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen richten op de belangrijkste openbare ruimte
- overige gebouwen kunnen vrij op de kavel staan
- roolijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- de individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel
- bij ensembles aansluiten op oriëntatie en ontsluiting van het geheel
- een open verkaveling is wenselijk

Bouwmassa

- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met bij voorkeur een zadeldak
- appartementen en complexen kunnen tot vier bouwlagen hoog zijn
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- op- en aanbouwen bij voorkeur per woningtype uitvoeren in hetzelfde model
- op de kopse kanten van de rijen zijn ondiepe erkers mogelijk
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- zo min mogelijk gesloten wanden op straatniveau

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig
- panden harmoniëren in uitwerking met belendingen en de rij of het complex
- bij een herhaald woningtype dezelfde gevelritmiek en dakopbouw toepassen
- wijzigingen ten behoeve van duurzaamheid zijn consistent, waarbij de vormgeving bij seriematige bouw per rij of cluster geschikt moet zijn om aan te sluiten bij vergelijkbare typen (bijvoorbeeld keimen of isoleren en bekleden van gevels)
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt

Materiaal en kleur

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- dakpannen voor hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen zijn gelijk aan bestaand of keramisch in donkere of rode kleur
- plaatmateriaal zo veel mogelijk voorkomen en anders uitvoeren als terugliggend paneel zonder zichtbare bevestiging
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op belendingen
- individuele wijzigingen als gevolg van duurzaamheidsmaatregelen, van voldoende kwaliteit zijn trendsetter voor vergelijkbare panden in de rij, het blok of het cluster

Gebied 10



Aaneengesloten roolijnen



De individuele woning binnen een rij is een deel van het geheel



Zo min mogelijk gesloten wanden op straatniveau



Traditioneel kleur- en materiaalgebruik passend in omgeving



Samenhangende materialen en kleuren na isolatie van de gevel

Recent en nieuw woongebied

Gebiedsbeschrijving

Sinds de jaren negentig zijn de kernen van Medemblik uitgebreid met gebieden, die in sfeer en bebouwing afwijken van de rijenwoningen van de jaren '50 tot en met '80 door hun nadrukkelijke vormgeving en architectonische afwisseling.

Een deel van de moderne woningen is vrijstaand, maar het grootste deel is van het type twee-onder-één-kap of een rij. Deze huizen zijn grondgebonden en een eenheid, thematisch of samenhangend vormgegeven als onderdeel van een stedenbouwkundig ensemble. De gebouwen zijn met de voorgevels naar de straat gericht. Dit kan zowel de lange als de korte gevel zijn. Rooilijnen lopen evenwijdig aan de straat.

De architectuur van de woningen is eenvoudig tot verzorgd. Huizen bestaan veelal uit een onderbouw van één of twee lagen met een kap. Daken verschillen sterk van vorm en zijn wisselend georiënteerd.

De detaillering is eenvoudig tot verzorgd. Gevels zijn in het algemeen opgetrokken uit baksteen. Vaak zijn meerdere kleuren naast elkaar gebruikt, bij uitzondering is het metselwerk wit gesausd of gekeimd. Deuren, kozijnen en ramen zijn in een lichte kleur geschilderd of hebben een accentuerende kleur.

De goed onderhouden voor- en achtertuinen geven de wijken vaak een groen karakter.

Bijzondere elementen zijn de verspreid in de gebieden voorkomende wijkvoorzieningen als scholen, wijkwinkelcentra en sportgebouwen. Deze gebouwen vormen een accent door de afwijkende hoogte en vorm en/of de ligging in de stedenbouwkundige structuur.

Waardebepaling en ontwikkeling

De kwaliteit van de recente uitbreidingswijken ligt voor een groot deel in de afwisselende bebouwing als onderdeel van een stedenbouwkundige eenheid.

Het welstandsbeleid is terughoudend en gericht op beheer. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Grootschalige nieuwe ontwikkelingen zijn in deze wijken niet te verwachten.

Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot nieuwbouw op nog beschikbare kavels en wijzigingen aan of bij de bestaande bebouwing, die goed ingepast moeten worden in het bestaande beeld. Aanpassingen van gevels en daken zijn te verwachten om de woning door isolatie en energietransitie duurzamer te maken.

Regulier welstandsgebied

De recente wijken zijn reguliere welstandsgebieden, waarvoor de nadruk ligt op het behoud van de samenhang, thematiek en afwisseling in de architectuur van de woningen.

Gebied 11



Elke individueel herkenbare woning is een onderdeel van een stedenbouwkundig en architectonisch patroon

Recent en nieuw woongebied

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon en worden in oriëntatie, ritme en ontsluiting aangepast aan belendingen
- gebouwen richten op de belangrijkste weg
- bestaande rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden
- gebouwen met een bijzondere functie zoals scholen kunnen een meer vrije positie innemen en daarbij een meerzijdige oriëntatie krijgen

Bouwmassa

- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een onderbouw tot twee lagen met zadeldak, schilddak of mansardekap danwel passend bij de thematiek een plat of flauw hellend dak
- gebouwen in maat en schaal aanpassen aan belendingen
- op- en aanbouwen zijn per woningtype van hetzelfde model, ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa
- zijgevels hebben vensters, zo min mogelijk gesloten wanden op straatniveau
- gebouwen met bijzondere functies harmoniëren met het gebiedskarakter en kunnen afhankelijk van hun ligging afwijken van de gebruikelijke massa, opbouw en vorm

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig
- panden harmoniëren in uitwerking met belendingen en de rij of het complex
- bij een herhaald woningtype dezelfde gevelritmiek en dakopbouw toepassen
- wijzigingen ten behoeve van duurzaamheid zijn consistent, waarbij de vormgeving bij seriematige bouw per rij of cluster geschikt moet zijn om aan te sluiten bij vergelijkbare typen (bijvoorbeeld keimen of isoleren en bekleden van gevels)
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt

Materiaal en kleur

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- dakpannen voor hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen zijn gelijk aan bestaand of keramisch in donkergrijze of rode kleur (glanzend geglaazuurde pannen en witte stenen niet toepassen)
- aan- en uitbouwen in kleur en materiaal afstemmen op het hoofdgebouw en bij een herhaald woningtype op standaardplannen waaronder de opties bij nieuwbouw
- bijgebouwen eventueel uitvoeren in hout
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en afgestemd op de belendende panden
- individuele wijzigingen als gevolg van duurzaamheidsmaatregelen, van voldoende kwaliteit zijn trendsetter voor vergelijkbare panden in de rij, het blok of het cluster

Aanvullende criteria SEW terrein

- wonen aan straat of plein:
 - de verkaveling is in beginsel open, rooilijnen kunnen verspringen
 - erkers zijn ondiep en alleen op de kopse kanten van rijen geplaatst
 - de hoofdvorm van vrijstaande gebouwen is duidelijk herkenbaar
 - een gevarieerd 'Vertrouwd dorps' straatbeeld met kappen is uitgangspunt
 - twee of drie verschillende hoofdvormen en dakvormen per straatwand
 - één of twee kleuren baksteen en pannen (oranje en antraciet) per straatwand
- wonen in een cluster:
 - gebouwen zijn representatief en in maat en schaal aangepast aan belendingen
 - gebouwen hebben meerdere lagen zonder kap
 - accenten en geledingen om functies te onderscheiden zijn wenselijk
 - onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
 - materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang
 - hoogteaccenten ook in kleurgebruik benadrukken

Gebied 11



Een straatwand van twee-onder-een-kap woningen met nadrukkelijke architectuur



Een nadrukkelijke architectonische compositie



Individuele woningbouw als ensemble in een wijk met vrije verkaveling

Gebiedsbeschrijving

De complexmatige inbreidingen in Medemblik bestaan uit gevarieerde middelhoogbouw met voornamelijk een woonfunctie.

De relatief grootschalige gebouwen zijn vrijstaand en variëren in massa en opbouw. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en kunnen een verspringende rooilijn hebben. De gebouwen worden herhaald in verschillende clusters, maar ook individuele bebouwing komt voor.

De opbouw varieert, maar bestaat veelal uit meerdere lagen met een plat dak. Appartementen worden veelal ontsloten door een galerij of inpandige gang en zijn vaak voorzien van balkons of loggia's.

De detaillering is representatief en zorgvuldig. Materialen zijn overwegend modern en duurzaam, kleuren traditioneel. Gevels bestaan uit baksteen in combinatie met (glazen) pui. Het kleurgebruik is terughoudend en per cluster in samenhang. Bij hoogteaccenten komen ook minder terughoudende tinten voor.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van de complexmatige inbreidingen is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de moderne individuele gebouwen en de ruime opzet. De dynamiek van het gebied is laag. Ingrepen zullen echter hoofdzakelijk per complex uitgevoerd worden, waardoor wijzigingen toch vaak ingrijpend zullen zijn.

Regulier welstandsgebied

De complexmatige inbreidingen zijn reguliere welstandsgebieden. Het beleid is gericht op het beheer van het afwisselende beeld zonder grote dissonanten tussen de individuele gebouwen. De commissie zal bij de advisering met name aandacht schenken aan de samenhang op het niveau van de architectonische uitwerking en daarin het materiaal- en kleurgebruik betrekken.

Complexmatige inbreidingen

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon en worden in oriëntatie, ritme en ontsluiting aangepast aan de belendingen
- per erf of kavel is er één hoofdmassa
- gebouwen richten op de belangrijkste weg
- bestaande rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden

Bouwmassa

- gebouwen zijn in het algemeen geclusterd en representatief
- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een onderbouw van meerdere lagen zonder kap
- gebouwen in maat en schaal aanpassen aan belendingen
- op- en aanbouwen zijn per complex of woningtype van hetzelfde model
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa
- zijgevels hebben vensters, zo min mogelijk gesloten wanden op straatniveau

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig
- gebouwen in uitwerking aanpassen aan belendingen
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- de onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld)
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op het hoofdvolume, het cluster of het complex

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn ingetogen, per complex in samenhang, modern en duurzaam
- gevels bestaan bij voorkeur uit baksteen in combinatie met (glazen) puien
- kleuren zijn bij voorkeur terughoudend en in onderlinge samenhang en bij hoogteaccenten minder terughoudende tinten

Gebied 12



Gebouwen maken deel uit van een stedenbouwkundig patroon



De architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig



Gevels bestaan bij voorkeur uit baksteen in combinatie met (glazen) puien

Stolpwoningen

Gebiedsbeschrijving

In Sijbekarspel (Burgemeester Elmerstraat en Dres) en Midwoud (Pieter Wariuslaan) liggen wijken met stolpwoningen uit de jaren zeventig. De woningen zijn in een stedenbouwkundig patroon geschakeld.

De stolpwoningen liggen met hun voorgevel aan de straat. De buurten zijn ruim van opzet en hebben mede door de tuinen van de woningen een groen karakter.

De woningen hebben een vierkante plattegrond. De gebouwen bestaan uit een onderlaag, een bovenbouw in hout met daarop een terugliggende kap. Er is een sterk verschil tussen de betonstenen eerste laag en de tweede laag met liggend beshot. De scheiding wordt verder geaccentueerd door verschil in kleurgebruik en plaatsing van de raampartijen. Zo zijn de kleuren typisch jaren zeventig: het steen is grijs, hout is bruin. De eerste verdieping heeft liggende vensterstroken terwijl de begane grond staande raampartijen kent.

Waardebepaling en ontwikkeling

De kwaliteit van de uitbreidingswijken met stolpwoningen ligt voor een groot deel in de opzet van de wijk met veel groen en openbare ruimte. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Het welstandsbeleid ten aanzien van stolpwoningen uit de jaren zeventig is terughoudend en gericht op beheer.

Grootschalige ontwikkelingen zijn in deze wijken niet te verwachten.

Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij de bestaande bebouwing, die goed ingepast moeten worden in het bestaande beeld.

Regulier welstandsgebied

De stolpwoningen zijn regulier welstandsgevoelig.

Gebied 13



Stolpwoningen

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen richten op de belangrijkste weg
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- woningen schakelen in een stedenbouwkundig patroon
- in oriëntatie, ritme en ontsluiting aanpassen aan belendingen

Bouwmassa

- gebouwen hebben een stenen onderbouw van één laag, een houten bovenbouw met daarop een piramidevormige, terugliggende kap
- de plattegrond van de woning is in opzet vierkant
- zo min mogelijk gesloten wanden op straatniveau

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering benadrukken de samenhang van het geheel
- er is een sterke scheiding tussen onderbouw en bovenbouw
- de onderbouw heeft staande raampartijen, de bovenbouw heeft liggende vensterstroken en liggend beschot
- het herhaalde woningtype uitvoeren met dezelfde gevelritmiek
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- de betonstenen onderbouw is lichtgrijs, het grote vlak van de bovenbouw uitvoeren in bruin geschilderd hout
- hellende daken dekken met donkere pannen
- het houtwerk van de liggende vensterstrook schilderen in een heldere witte tint, ramen en deuren helder rood schilderen
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op belendingen

Dakkapellen

- dakkapellen alleen op het achterdakvlak plaatsen

Gebied 13



Stolpwoningen hebben een specifieke opbouw en een kenmerkend verkavelingspatroon

Villa's Lange Deelee

Gebiedsbeschrijving

De villawijk Lange Deelee vormt de zuidwestelijke begrenzing van de dorpskern van Andijk. De wijk is voor Nederlandse begrippen bijzonder ruim van opzet en bestaat uit vrijstaande villa's op royale kavels. Variatie en individuele expressie is de grondgedachte geweest bij de architectonische opzet van de wijk. In het architectuurbeeld zijn verwijzingen te vinden naar het modernisme en post-modernisme, maar ook naar de architectuur van de jaren dertig.

De meeste woningen hebben niet of nauwelijks een relatie met de straat of met de omgeving. Vanaf de straat is er meestal geen tuinpad naar de voordeur, maar slechts een oprit die naar de garage leidt, vanwaar een pad naar de voordeur gaat. In sommige gevallen heeft de straatgevel ook nog eens nauwelijks gevelopeningen, waardoor het wonen in zijn geheel naar binnen is gericht. De combinatie met een sobere architectuur en detaillering doet dergelijke huizen meer op moderne bedrijfsloosden lijken, dan op woningen.

In de wijk staan alle architectuurbeelden door elkaar. Alleen het gebruik van baksteen als hoofdmateriaal bindt de verschillende architectuurstijlen aan elkaar. De woningen onderscheiden zich van elkaar door architectonische vorm (kapvormen, gevelopbouw, toegevoegde elementen) en kleuren baksteen. De gevelindeling is veelal functioneel en sober. Verbijzonderingen bestaan uit erkers of balkons. De detaillering is niet onverzorgd, maar wel erg basaal en functioneel. Door middel van nadrukkelijk vormgegeven schoorstenen en portico's wordt in de architectuur gezocht naar enige vorm van ornamentiek.

Waardebepaling en ontwikkeling

De woningen zijn onafhankelijk van elkaar vormgegeven en hebben door de zeer royale opzet ook ruimtelijk nauwelijks relatie met elkaar of met de omgeving. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

Villawijk Lange Deelee is een recent afgeronde nieuwbouwwijk. Grootschalige veranderingen zijn voorlopig niet te verwachten. Uitbreidingen en aanbouwen in de vorm van dakkapellen, serres of erkers zullen de hoofdmoot vormen van de bouwaanvragen.

Regulier welstandsgebied

Villapark Lange Deelee is een regulier welstandsgebied. Het beleid is terughoudend. Veranderingen aan woningen hebben weinig invloed op de kwaliteit van het geheel of van de individuele woning zelf.

Gebied 14



Villa's Lange Deelee

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen staan vrij op het kavel
- gebouwen met de voorgevel bij voorkeur richten op de belangrijkste weg
- de voordeur bij voorkeur in de straatgevel plaatsen

Bouwmassa

- gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend
- bij aanpassingen blijft de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- accenten in de gevel in de vorm van neggen, kozijnhout, onderdorpels en dergelijke zijn wenselijk
- zijgevels hebben vensters
- zo min mogelijk gesloten wanden op straatniveau toepassen
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- hellende daken zijn voorzien van pannen of ander steenachtig materiaal
- plaatmateriaal zo veel mogelijk voorkomen en anders uitvoeren als terugliggend paneel zonder zichtbare bevestiging
- kleuren zijn terughoudend

Gebied 14



Gebouwen staan vrij op de kavel met veel groen in een ruime opzet



Gebouwen zijn bij voorkeur individueel en afwisselend



Gebiedsbeschrijving

Leekerweide is een parkachtig terrein aan de noordzijde van Wognum, dat een beschermde leefomgeving biedt met daarin zowel wonen als werken en therapie voor de (deels meervoudig gehandicapte) cliënten van de beherende stichting. Het terrein is ingericht als een park met autoluwe wegen waarlangs paviljoens staan. Aan de zijde van de Verlengde Kerkweg staan facilitaire gebouwen, de lage paviljoens staan wat verder van de doorgaande weg. De architectuur van de oudere gebouwen is terughoudend en weinig opmerkelijk, maar vormt wel duidelijk een ensemble van eenlaags paviljoens.

Voor Leekerweide is naar aanleiding van de herstructurering een herinrichtingsvoorstel gedaan, waarin onder meer richtlijnen te vinden zijn voor de situering en zonering van de gebouwen. Recentelijk zijn aan de noordzijde enkele paviljoens bijgebouwd met een meer eigentijdse landelijke architectuur. Naast specifiek voor de gebruikers zelf bedoelde voorzieningen zijn op het in principe open toegankelijke terrein ook een boerderij en speeltuin.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van het terrein ligt voor een groot deel in de groene inrichting, waarin de bebouwing geen nadrukkelijke rol vervult. De waarde van de bebouwing ligt voor een groot deel in de samenhang binnen het ensemble.

Een herontwikkeling is in gang. De oudere bebouwing dient te worden gerenoveerd. De recente paviljoens aan de noordzijde vormden een opmaat in de herstructurering, waarbij hogere bebouwing wordt toegevoegd en het terrein meer verbinding krijgt met de buitenwereld.

Regulier welstandsgebied

Het terrein van Leekerweide is regulier welstandsgevoelig. De welstandstoets is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het terrein met aandacht voor de samenhang tussen de verschillende onderdelen van het complex zonder de mogelijkheden voor vernieuwing zoals beschreven in het herstructureringsplan uit het oog te verliezen.

Leekerweide

Welstandscriteria

Ligging

- het open en groene karakter respecteren
- bouwwerken zorgvuldig situeren
- streven naar ensembles van losse gebouwen in het groen en daarbij aansluiting zoeken met de ruimtelijke zones zoals aangegeven in het herinrichtingsvoorstel
- de terreininrichting maakt onderdeel uit van het architectonisch ontwerp

Bouwmassa

- de ontwikkelingszones zoals beschreven in het herinrichtingsvoorstel zijn uitgangspunt bij nieuwbouw
- gebouwen zijn bij voorkeur vrijstaande paviljoens
- gebouwen zijn in beginsel een individueel onderdeel van een bebouwingsensemble
- bij verbouw of renovatie de oorspronkelijke massaopbouw respecteren
- bijgebouwen ontbreken of zijn sterk ondergeschikt

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig en zorgvuldig met nadruk op de entree
- vormgeving afstemmen op gebouwen in de omgeving of het ensemble waar het gebouw deel van uitmaakt
- zo min mogelijk dichte gevels op straatniveau
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke zijn zorgvuldig gedetailleerd
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren afstemmen op de andere gebouwen in het ensemble of in dezelfde zone uit het herinrichtingsvoorstel
- materialen zijn degelijk, gebruik van kunststof zoveel mogelijk beperken
- kleuren zijn terughoudend, zonder grote contrasten met de groene omgeving

Gebied 15



Verspreid liggende bebouwing



Evenwichtige samenhang zoeken tussen gebouwen op erf



Gebiedsbeschrijving

Verspreid over de gemeente liggen aaneengesloten bedrijfsterreinen. Door de brede wegen en het veelal ontbreken van hekken en schuttingen ogen de gebieden ruim, waarbij de openbare ruimte echter vooral functioneel is ingericht. Bij de gebouwen langs de Almereweg en de Randweg in Medemblik is er net als langs de snelweg rekening mee gehouden dat zij het gezicht vormen van het bedrijfsgebied. De vrijstaande bedrijfsgebouwen stammen uit verschillende perioden en zijn veelal eenvoudig met een functionele vormgeving. In het algemeen hebben de hallen en loodsen een onderbouw met een plint van baksteen en daarboven gevels van gevouwen staalplaat. De dakvorm varieert van plat tot flauw hellend. Veel bedrijven hebben aan dezelfde zijde een grote deur voor aan- en afvoer. Meer representatieve ruimtes zoals kantoren en kantines zijn naar de weg gericht. Deze ruimtes zijn vaak uitgevoerd als zelfstandig element. Dit wordt benadrukt door een afwijkende goothoogte en het gebruik van andere materialen zoals baksteen of glas. De kleuren zijn terughoudend en de reclame niet opvallend aanwezig. Bijzonder element in Wognum is de bebouwing aan de westzijde van de snelweg, waar gebouwen staan met een organische baksteenarchitectuur. Ander bijzonder element is de recente woon-/werklocatie op het WFO terrein in Wognum, waar boven bedrijven gewoond wordt.

Waardebepaling en ontwikkeling

De bedrijventerreinen van Medemblik zijn in het algemeen eenvoudig en ruim van opzet. De gebouwen zijn vooral functioneel. Het beeld van de bebouwing is afwisselend met slechts een enkele uitschieter. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

In het gebied zijn twee soorten ontwikkelingen te verwachten: aanpassingen en nieuwbouw. Afhankelijk van de ouderdom van de bestaande bebouwing en de behoefte van de daarin gevestigde bedrijven zullen er veranderingen gewenst zijn. Daarbij zal het vooral gaan om het plaatsen van bijgebouwen en de vervanging van oudere hallen door gebouwen die aan de huidige eisen voldoen. Daarnaast zijn er de te ontwikkelen kavels, waarop nieuwbouw zal komen.

Beeldkwaliteitplan

Voor het bedrijventerrein Overleek geldt een beeldkwaliteitplan met daarin voorschriften voor de verschijningsvorm van gebouwen en referentiebeelden. Daarnaast bevat het plan een overzicht van de huidige panden, waarin een onderscheid wordt gemaakt naar beeldkwaliteit van bepalend, ondersteunend, neutraal en verstorend. Langs de Randweg is in het plan sprake van een zichtzone, die het visitekaartje van het gebied vormt. In geval van twijfel dient dit plan als aanvullend welstandskader.

Ook voor het bedrijventerrein WFO geldt voor het gebied gelegen aan de westzijde van de Markerwaardweg een beeldkwaliteitplan.

Regulier welstandsgebied

Voor de bedrijventerreinen geldt een regulier welstandsregime gericht op het beheer van de bebouwing gezien vanuit de openbare ruimte. Het beleid voor de bedrijventerreinen is terughoudend. Kleine veranderingen aan gebouwen en bijgebouwen hebben weinig invloed op de kwaliteit van het gebied. Op de zichtlocaties langs de randen en de snelweg is een hogere kwaliteit gewenst. Hier mag van plannen worden verwacht, dat deze een positieve bijdrage levert aan het bebouwingsbeeld.

Bedrijventerrein

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen met de voorgevel en representatieve functies richten op de belangrijkste weg en zonodig op zichtlocaties meerder voorgevels geven
- rooilijnen liggen parallel aan wegen of paden
- opslag zoveel mogelijk achter op het terrein en op zichtlocaties niet in het zicht

Bouwmassa

- gebouwen afstemmen op het karakter van de panden in de buurt
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm, waarbij op een punt met een stedenbouwkundige aanleiding een accent kan worden gemaakt
- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde hoofdmassa; eventuele zijvleugels of aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een onderbouw van één laag met een plat of flauw hellend dak
- gebouwen op zichtlocaties hebben hoogstens vier lagen met bij voorkeur een plat dak
- geen uitbouwen aan uitbouwen
- zo min mogelijk dichte gevels aan de straat

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- architectonische uitwerking en detaillering zijn op zichtlocaties zorgvuldig
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- veranderingen en aanbouwen in stijl en afwerking zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolumen en vormgeven als zelfstandig element

Materiaal en kleur

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- kleuren aanpassen aan de belendingen
- grote vlakken hebben een terughoudende kleur

Reclame

- eventuele reclames aanbrengen tegen de gevel, ondergeschikt aan het gebouw en bij voorkeur uitvoeren in losse letters
- eventuele vlaggenmasten groeperen bij de entree van het bedrijfserf of de toegang tot het gebouw, waarbij in beginsel een maximum geldt van drie stuks per bedrijf

Aanvullende criteria Overleek

- de bebouwing langs de Randweg moet een representatieve wand vormen met een kantoorachtige uitstraling met baksteen en glas als hoofdmateriaal en een accent aan de rotonde
- gebouwen aan de straat in de watergerelateerde zones voornamelijk uitvoeren in hout en glas met gelede gevels en blauw als hoofdkleur (mogelijk zijn ook heldere kleuren als accent in de geleding)
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw
- hekken plaatsen achter de voorgevelrooilijn
- terughoudende kleuren gebruiken, waarbij heldere kleuren als accent of in details mogelijk zijn om een bescheiden contrast te vormen
- reclame bepreken tot naamsaanduidingen tegen de gevel met een maximum oppervlak van 5% van dat vlak en bij voorkeur uitvoeren in losse letters, bakken of borden (eventuele vrijstaande borden zijn niet hoger dan 2,50 meter en niet breder dan 1,50 meter)

Gebied 16



Bedrijfsverzamelgebouw op een zichtlocatie met een bescheiden accent aan de snelwegzijde



Eenvoudige bedrijfsbebouwing midden in het bedrijfsgebied



Wonen boven het bedrijf op het WFO terrein



Recente bouw met een representatieve architectuur

Bedrijventerrein Nijverheidsweg

Gebied 17

Gebiedsbeschrijving

Het bedrijventerrein Nijverheidsweg met daarin ook de Handelsweg bevindt zich in het oosten van het dorp Wervershoof, tussen de bebouwing en het recreatieterrein de Zeehoek.

In het gebied staan bedrijfsgebouwen en diverse vrijstaande woningen. Voor de loodsen zijn grote lege ruimtes waar kan worden geparkeerd of vrachtauto's kunnen laden en lossen. Bij opslag van materiaal en gereedschappen op het erf gebeurt dit voornamelijk achter het gebouw. Woningen staan verder naar voren op de kavel. De vrijstaande bedrijfsgebouwen stammen uit verschillende perioden en zijn in het algemeen eenvoudig met een functionele vormgeving. Hallen en loodsen van één laag met een flauw hellende kap bepalen het beeld. De uitvoering van de gebouwen is eenvoudig. Vaak bestaat de onderbouw uit een bakstenen plint en daarboven een gevel van gevouwen staalplaat. Soms is de naar de weg gerichte gevel voor een deel, of geheel uitgevoerd in baksteen.

Meer representatieve ruimtes zoals kantoren en pauzeruimten zijn vaak uitgevoerd als zelfstandig element. Dit wordt benadrukt door een afwijkende goothoogte en het gebruik van andere materialen zoals baksteen of glas. De representatieve ruimtes zijn gericht op de weg. Veel bedrijven hebben aan dezelfde zijde een grote deur voor aan- en afvoer.

De kleuren zijn terughoudend en de reclame niet opvallend aanwezig. Een aantal van de bedrijfsgebouwen heeft naast een opslag- ook een verkoopfunctie.

Waardebepaling en ontwikkeling

Bedrijventerrein Nijverheidsweg is eenvoudig en ruim van opzet. De gebouwen zijn functioneel en afwisselend. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In het gebied zijn twee soorten ontwikkelingen te verwachten: aanpassingen en nieuwbouw. Afhankelijk van de ouderdom van de bestaande bebouwing en de behoefte van de daarin gevestigde bedrijven zullen er veranderingen gewenst zijn. Daarbij zal het vooral gaan om het plaatsen van bijgebouwen en de vervanging van oudere hallen door gebouwen die aan de huidige eisen voldoen.

Regulier welstandsgebied

Bedrijventerrein Nijverheidsweg is een regulier welstandsgebied. Het beleid is terughoudend. Kleine veranderingen aan gebouwen en bijgebouwen hebben weinig invloed op de kwaliteit van het gebied.

Bedrijventerrein Nijverheidsweg

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste weg
- rooilijnen liggen parallel aan wegen of paden
- opslag zoveel mogelijk achter op het terrein

Massa

- gebouwen hebben geen scherpe contrasten met het karakter van de panden in de buurt
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- gebouwen bestaan bij voorkeur uit een ongedeelde hoofdmassa; eventuele zijvleugels of aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met een plat of flauw hellend dak
- uitbouw aan uitbouw voorkomen
- zo min mogelijk dichte gevels aan de straat
- woningen hebben bij voorkeur een onderbouw tot twee bouwlagen met een kap

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- veranderingen en aanbouwen in stijl en afwerking zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume
- woningen hebben een individuele uitstraling en een bescheiden architectuur

Materiaal en kleur

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- kleuren aanpassen aan de belendingen
- grote vlakken uitvoeren in terughoudende kleur
- gevels van woningen uitvoeren in baksteen, daken dekken met (keramische) pannen

Gebied 17



Gebouwen met voorgevel op belangrijkste weg richten



Eenvoudige bedrijfsbebouwing met zo min mogelijk dichte gevels aan de straat



Woningen hebben een individuele uitstraling en bescheiden architectuur



Grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur

Gebiedsbeschrijving

Verspreid over de gemeente liggen meerdere sport- en recreatieterreinen, zoals voetbalvelden en vakantieparken.

De gebouwen van de voetbalterreinen, tenniscomplexen en openlucht zwembaden staan vrij op het maaiveld. De gebouwen zijn daardoor in het algemeen rondom zichtbaar. Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie.

Deze gebouwen hebben een eenvoudige rechthoekige plattegrond. De bebouwing is gericht op het belangrijkste veld, baan of bad. Ze bestaan uit een enkele onderlaag met een plat of licht hellend dak. De detaillering van deze panden is eenvoudig.

Zowel langs de dijk als in kernen waaronder Twisk en Oostwoud bevinden zich, bungalowparken. De vakantiehuisjes op deze parken staan vrij en zijn per park van eenzelfde type. De eenvoudig tot verzorgd gedetailleerde gebouwen bestaan uit een enkele stenen onderlaag met plat dak of hellend pannendak.

Een deel van de vakantieparken in de gemeente, zoals in Opperdoes en 't Grootslag, liggen achter de hoofdbebouwing of een dijk en gaan schuil in het groen. Huisjes op deze parken staan vrij op de kavels en bestaan uit één onderlaag met eventueel een kap.

Bijzonder element is de oude boerderij op het terrein van 't Grootslag aan de proefpolder. Dit relatief gesloten gebouw heeft een nadrukkelijke kap en een relatief donkere gevel van onder andere geteerde planken.

Waardebepaling en ontwikkeling

Sport- en recreatiecomplexen zijn aantrekkelijk groen ogende terreinen. De gebouwen spelen een ondergeschikte rol. Er zijn geen bijzonder cultuurhistorische waarden. Recreatieparken gaan voor de buitenwereld schuil achter hoofdbebouwing en groen. De vakantiewoningen hebben bijzonder verzorgde tuinen. De complexen zijn zeer groen van karakter.

Grootschalige ontwikkelingen zijn in sportcomplexen niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij de bestaande bebouwing, die goed ingepast moeten worden in het bestaande beeld. Gezien de steeds verder toenemende behoefte aan recreatiemogelijkheden zullen er aanvragen komen voor de uitbreiding van bestaande complexen met nieuwe woningen.

Regulier welstandsgebied

Sport- en recreatieterreinen zijn reguliere welstandsgebieden. Inzet voor het welstandsbeleid is het combineren van het recreatieve karakter met landschappelijke inpassing. Het beleid voor vakantieparken is daarnaast gericht op het beheer van het samenhangende en geordende beeld van de bebouwing in het groen.

Sport en recreatie

Welstandscriteria

Ligging

- per terrein is er één hoofdmassa
- het hoofdgebouw is vrijstaand en individueel zonder scherpe contrasten met het karakter van de panden in de buurt
- de voorzijde van de hoofdmassa richten op de weg of de belangrijkste activiteit
- vakantiehuisjes staan vrij op het maaiveld en hebben verspringende rooilijnen
- geen opslag op open terrein, uitgezonderd seizoensberging van zeilboten

Bouwmassa

- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met bij voorkeur een plat dak of zadeldak
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex
- vakantiehuisjes bestaan uit één ongedeelde hoofdmassa zonder aan- of uitbouwen, uitgezonderd beperkte erkers en serres die deel uitmaken van het ontwerp van de hoofdmassa
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa

Architectonische uitwerking

- er is ontwerpaandacht voor alle details
- kozijnen, daklijsten, regenpijpen en dergelijke zorgvuldig detailleren
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal afstemmen op hoofdvolume

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren aanpassen aan de belendingen
- gevels zijn bij voorkeur van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen of houten betimmering
- kleuren zijn terughoudend en aangepast aan het landelijk gebied (geen witte steen)

Gebied 18



Het hoofdgebouw is individueel met bij voorkeur gevels van baksteen



Recreatiewoningen zijn hebben een eenvoudige hoofdvorm



Recreatiewoningen staan vrij in een parkachtige omgeving

Gebiedsbeschrijving

Het buitendijks gelegen gebied van de IJsselmeeroevers bestaat uit een netwerk van jachthavens en natuur- en recreatiegebieden. Deze gebieden bepalen mede het aanzicht van Medemblik vanaf het water en de dijk.

De bebouwing in dit deel van het gebied bestaat naast een restaurant uit werkplaatsen en hallen voor opslag van materialen en boten. Deze gebouwen liggen tussen de haven en de parkeerplaatsen, waardoor het contact met het water bij het betreden van het terrein beperkt is. De meeste gebouwen zijn bescheiden van omvang. Steigers met de boten bepalen hier het beeld.

De gebouwen bij de jachthavens zijn vrijstaand en rondom zichtbaar. De vorm van de plattegronden is helder en er zijn vrijwel geen aanbouwen en schuren. Met hun hoogte van één of twee lagen zijn ze niet veel hoger dan de dijk, waardoor ze vanaf het wijde water van het IJsselmeer weinig in het oog springen. De lichte bruin- en groentinten van respectievelijk de stenen en beplatingen versterken dit effect. Op het terrein vindt deels opslag van boten in de open lucht plaats.

Waardebepaling en ontwikkeling

De IJsselmeeroevers zijn van de landzijde in het geheel niet te zien. De vrijstaande gebouwen zijn klein in vergelijking tot de schaal van het water en vallen daarom niet al te veel op, wat mede samenhangt met het bescheiden kleurgebruik.

Zoals het er naar uitziet, zullen de ontwikkelingen in het gebied vooral beperkt blijven tot aanpassingen aan de gebouwen.

Regulier welstandsgebied

Voor de IJsselmeeroevers geldt een regulier welstandsregime. Het beleid is gericht op beheer van de bestaande bebouwing. Inzet is het bewaren van de samenhang en overzichtelijkheid, alsook het terughoudend kleurgebruik.

IJsselmeeroevers

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen zijn vrijstaand en gelijnd aan de overige bebouwing
- gebouwen hebben een individuele uitstraling zonder scherpe contrasten met het karakter van de panden in de buurt
- gebouwen zijn alzijdig georiënteerd

Massa

- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een flauw hellend of plat dak
- gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume
- zo min mogelijk gesloten wanden op straatniveau
- bij aanpassingen aan vrijstaande gebouwen moet de hoofdvorm van het gebouw duidelijk herkenbaar blijven

Architectonische uitwerking

- ontwerpaandacht voor alle details
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- grote vlakken bestaan uit materialen met een structuur zoals baksteen, houten betimmering of gevouwen staalplaat
- het kleurgebruik is terughoudend en afgestemd op belendingen

Gebied 19



Gebouwen hebben een individuele uitstraling en een alzijdige oriëntatie



Gebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm



Gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met een platdak of flauwe kap



Ontwerpaandacht voor alle details

Gebiedsbeschrijving

Het buitengebied van Medemblik bestaat uit polders met weiden en akkers. Her en der in het open landschap liggen enige fruitkwekerijen. Structuur- en beeldbepalend zijn de dwarssloten en afwateringsloten die diep in het land snijden. Deze sloten werden gegraven voor de ontginning van het gebied.

De verkaveling ten westen en ten oosten van de A7 verschillen op een aantal punten van elkaar. De kavels ten westen van de snelweg zijn niet alleen kleiner ze zijn ook gedraaid ten opzichte van de verkaveling in het oosten.

De bebouwing in het buitengebied bestaat uit vrijstaande woningen, schuren en moderne agrarische bedrijven. De woningen staan voor op de kavel en zijn met de voorgevel gericht op de weg. Schuren komen zelfstandig of in combinatie met andere bebouwing voor. Wanneer ze alleen op de kavel staan ligt de lange zijde evenwijdig aan de weg. In de andere gevallen staan ze achter de woningen.

De bebouwing in de polder bestaat vooral uit agrarische bedrijven van recente datum. In tegenstelling tot de oude stolpboerderijen zijn bij de nieuwe boerderijen het woongedeelte en de schuren en stallen van elkaar losgekoppeld. Het woonhuis verschilt niet wezenlijk van andere typen vrijstaande woonhuizen of villa's. Woningen zijn individueel en afwisselend. Ze staan met de korte of lange gevel naar de weg. De plattegronden zijn veelal eenvoudig en rechthoekig. Afwijkende vormen bestaan uit meerdere rechthoeken die gedraaid tegen elkaar liggen.

De woningen hebben een onderlaag van één laag (soms twee) en zijn voorzien van een steil zadeldak danwel mansarde kap. De stenen gevel heeft veelal een verdiept liggende entree en staande ramen. Dakkapellen en serres komen in beperkte mate voor. Het houtwerk van daklijsten en goten is vaak eenvoudig en verzorgd.

De bedrijfsgebouwen zijn eenvoudig met een functionele vormgeving. De moderne schuren hebben een stenen plint met daarboven een gevel van gevouwen staalplaat of houten planken. De hellende daken zijn gedekt met een vergelijkbare staalplaat, die soms is gecombineerd met stroken doorzichtige kunststof beplating. De detaillering van de agrarische bedrijfsgebouwen is direct en weinig nadrukkelijk. De kleuren van deze gebouwen zijn gedekt. De beplating van de onderbouw heeft een lichte tint (lichtgrijs, lichtgroen) of is donkergroen. Kozijnen zijn vaak uitgevoerd in de kleur van de beplating of wit, terwijl de daken meestal lichtgrijs zijn.

Bijzonder element is het grootschalige kassengebied STIVAS ten zuiden van Wervershoof. In dit moderne glastuinbouwgebied is de bebouwing in zones geplaatst, met de woningen direct aan de weg, de bedrijfsgebouwen daarachter en de kassen op grootste afstand van de weg. De woningen zijn individueel en de verschillende functies in bedrijfsgebouwen zijn duidelijk afleesbaar in de geleding van het gebouw. De kassen hebben een wisselende oriëntatie en een grootschalige omvang. Door gebruik van ver doorgevoerde standaarden in de kassenbouw is er weinig variatie in de kassen zelf. Een kas ziet eruit als een kas.

Waardebepaling en ontwikkeling

Het stelsel van sloten in het buitengebied van Medemblik is sterk beeldbepalend. Het agrarisch gebied is zeer groen van karakter. Gebouwen spelen een ondergeschikte rol: de landschappelijke inpassing is belangrijker. De in het buitengebied gelegen Westfriese Omringdijk en het Kadetjesland zijn provinciaal monument. Gezien de steeds verder voortschrijdende schaalvergroting van het agrarisch bedrijf zullen er zowel aanvragen komen voor de uitbreiding van bestaande gebouwen als voor de plaatsing van nieuwe. Bouwaanvragen voor woningen in het buitengebied blijven in het algemeen tot kleine wijzigingen aan of bij de bestaande bebouwing.

Aanvullend beleid

Voor het grondgebied van Andijk is een beeldkwaliteitplan vastgesteld. In dit plan is te lezen dat eventuele opvulling van groene kamers kan met bebouwing die aansluit op de kleinschalige, karakteristieke lintbebouwing. In die gevallen zijn de criteria van gebied 6 van toepassing.

Bijzonder welstandsgebied

Het buitengebied in de gemeente Medemblik is bijzonder welstandsgevoelig. In het landelijk gebied wenst de gemeente een hoge kwaliteit van natuur, milieu en landschap. Duurzaamheid staat centraal. Daarnaast streeft de gemeente naar behoud van het streekeigen karakter.

Buitengebied

Welstandscriteria

Ligging

- op een plek waar een stomp gestaan heeft, wordt bij voorkeur een stomp teruggebouwd
- gebouwen met de voorgevel richten op de belangrijkste weg
- gebouwen staan vrij op de kavel
- rooilijnen van hoofdmassa's liggen terug en verspringen ten opzichte van elkaar
- rooilijnen liggen parallel aan de weg of evenwijdig aan de verkaveling
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw
- agrarische bedrijfsgebouwen liggen achter de woningen en worden beoordeeld op basis van de objectgerichte criteria voor agrarische bedrijfsbebouwing
- opslag zoveel mogelijk achter op het terrein
- landschappelijke inpassing maakt deel uit van de aanvraag

Bouwmassa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend
- gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met bij voorkeur een zadeldak, woningen hebben bij voorkeur één bouwlaag met kap
- aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- geen dichte gevels of bergingen aan de straat
- voorkom schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- bedrijfsgebouwen hebben een flauw hellende kap
- wanneer bedrijfsgebouwen met de lange zijde evenwijdig aan de weg liggen, geldt dat hoge goten (tot 6 meter) naar deze weg zijn gericht en lage goten (één flinke laag) naar het land

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en gevarieerd
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke eenvoudig tot rijk detailleren
- gevelopeningen zijn staand
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels in hoofdzaak uitvoeren in rood-bruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen (met uitzondering van agrarische bedrijfsgebouwen, waarvan de gevel boven een stenen plint kan worden uitgevoerd in geprofileerde staalplaat)
- hellende daken van woningen en bijbehorende bijgebouwen in principe dekken met donkere of rode keramische pannen
- houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw of grijs, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit dan wel lichtgroen of lichtgeel
- kleuren zijn terughoudend

Aanvullende criteria STIVAS (20a) – regulier welstandsniveau

- kassen uitgevoerd in transparant of gematteerd glas zijn welstandsvrij
- kassen liggen achter de bedrijfsgebouwen
- representatieve functies zoveel mogelijk tonen aan de belangrijkste openbare ruimte
- technische installaties in beginsel opnemen in de bebouwing (dus niet los toevoegen)
- accenten en geledingen ten behoeve van het onderscheiden van functies zijn wenselijk
- gevels van gebouwen op zichtlocaties uitvoeren in duurzame materialen

Gebied 20



Verspreid liggende bebouwing



In Hauwert en bij Benningbroek bevinden zich kassenconcentraties.



Terughoudende kleuren en onnadrukkelijke hoofdvormen



Kassen uitgevoerd in transparant of gematteerd glas zijn welstandsvrij

Woongebied DEK

Gebied 21

Gebiedsbeschrijving

In het woongebied DEK (voormalige sportvelden in de stad Medemblik) is voor nieuwbouw geen welstandstoetsing nodig; het gebied is welstandsvrij, behoudens excessen.

Initiatiefnemers kunnen wel een advies aanvragen. De commissie adviseert dan niet of een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, maar geeft de aanvrager waar nodig adviezen voor verbetering of versterking van plannen. Ook is een advies mogelijk of er al dan niet een exces ontstaat.

De gemeente kan dit ook voor andere gebieden aangeven in het omgevingsplan. Voor deze gebieden worden geen gebiedsgerichte criteria opgesteld.

Waardebepaling en ontwikkeling

Voor dit gebied wordt een bijzondere en afwisselende architectuur mogelijk geacht. De waarde van de bebouwing ligt daarmee voor een groot deel in de creativiteit van de ontwerper. Daarnaast is de inrichting van de openbare ruimte van belang voor de waarde van het gebied.

Latere verbouwingen moeten in beginsel wel voldoen aan de criteria voor kleine bouwwerken, om de kwaliteit van de oorspronkelijke (welstandsvrije) architectuur zo goed mogelijk te behouden. Verbouwingen zichtbaar vanaf de openbare ruimte kunnen aan de commissie worden voorgelegd voor een advies over inpasbaarheid bij de bestaande architectuur en in de omgeving. In beginsel wordt er dan op algemene welstandscriteria geadviseerd.

Bij klachten van omwonenden over excessieve (meestal spraakmakende) verbouwingen of veranderingen kan de gemeente aan de commissie vragen inzicht te geven of er inderdaad sprake is van een exces. De gemeente kan op basis van dit advies voorschrijven eventuele ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand weg te nemen.

HOOFDSTUK 5

Objectgerichte welstandscriteria

Toelichting

Er zijn gebouwtypen of bouwwerken te benoemen die zo gebiedseigen zijn, een zo specifieke functie hebben of zo beeldbepalend zijn voor de gemeente dat daarvoor een afzonderlijk beoordelingskader wenselijk is.

In deze paragraaf worden de objectgerichte welstandscriteria genoemd voor de bouwwerken die bijzonder specifiek en beeldbepalend zijn voor Medemblik. De criteria zijn voor een groot deel gebaseerd op historische en landschappelijke karakteristieken. Ook voor de specifieke bouwwerken zijn drie welstandsniveaus mogelijk: de bijzondere welstandsobjecten waarbij extra inspanning ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit gewenst is (hieronder vallen ook de door het Rijk, de provincie of de gemeente aangewezen monumenten), de reguliere welstandsobjecten waarbij de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd en de welstandsvrije objecten. Medemblik kent ongeveer 200 rijksmonumenten en ongeveer 50 provinciale monumenten. Deze monumenten zijn erkend als bouwwerken van groot algemeen belang en genieten een wettelijke bescherming. De welstandsbeoordeling is, in samenhang met de monumentenbeoordeling, gericht op het op hoog kwaliteitsniveau handhaven, herstellen en versterken van de historische karakteristieken van de gevel en de samenhang van het monument met zijn omgeving.

In Medemblik zijn zes categorieën van specifieke bouwwerken benoemd waarvan in beginsel drie onder het bijzondere welstandsniveau vallen en drie onder het reguliere niveau. Het gaat om karakteristieke panden (bijzonder), stolpboerderijen (bijzonder), agrarische bedrijfsgebouwen (regulier), silo's en opslagtanks (regulier), bruggen (bijzonder) en kunstwerken zoals viaducten bij de Westfrisiaweg (regulier).

Karakteristieke panden

Objectbeschrijving

Medemblik kent specifiek beleid met betrekking tot karakteristieke panden. De gemeente heeft een lijst waardevolle, karakteristieke gebouwen die (nog) geen monumentenstatus hebben gekregen (zie bijlage 3).

Waardebepaling en ontwikkeling

De gebouwen hebben met name waarde voor het beeld van de gemeente als een gebied met zowel agrarische historie, als stedelijke historie in de stad Medemblik. De gemeente heeft specifiek beleid ten behoeve van het behoud van de uitwendige karakteristiek van beeldbepalende panden vastgelegd in bestemmingsplannen.

Bijzonder welstandsniveau

De door de gemeente aangewezen karakteristieke panden vallen onder het bijzondere welstandsniveau. Bij verbouwing wordt in ieder geval het karakter van het pand op zich beoordeeld. De gebiedsgerichte welstandscriteria zijn van toepassing, maar worden in een regulier gebied toch bijzonder geïnterpreteerd. Dat wil zeggen dat ingrepen aan deze gebouwen gericht moeten zijn op het behouden en versterken van het karakter van de gebouwen op hoofdlijnen met inbegrip van detaillering, materiaal en kleur. Inzet van het beleid is het behoud van de hoofdkarakteristieken van het gebouw. Daaronder wordt in ieder geval verstaan de hoofdvorm en de gevelindeling. Alleen gevels en daken zichtbaar vanaf de openbare ruimte worden op basis van de bestaande kwaliteiten beoordeeld.

Object 1



Karakteristieke panden

Welstandscriteria

Ligging

- de ligging van de karakteristieke panden behouden met aandacht voor de erfindeling
- de gebouwen zijn in beginsel als zelfstandige eenheden herkenbaar
- aanbouwen en aanpassingen aan de achterzijde situeren

Massa

- bij verbouwingen moeten contouren en silhouet van het oorspronkelijke gebouw in zoverre zichtbaar vanuit de openbare ruimte herkenbaar blijven
- het bestaande beeld van de zichtbare gebouwdelen dient behouden te blijven
- bij voorkeur geen (nieuwe) dakkapellen aan de voorzijde

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is zorgvuldig
- eventuele grote ingrepen concentreren op één punt en daarbij kiezen voor een plek waar het historisch karakter is aangetast of van ondergeschikt belang is
- de detaillering is zorgvuldig en gelijkwaardig aan die van het oorspronkelijke pand; terugbrengen van historische detaillering heeft de voorkeur.
- dakkapellen, kroonlijsten, erkers en dergelijke moeten worden vormgegeven als zelfstandige elementen, passend bij het gebouw en in de omgeving
- renovaties, aan- of verbouwing in stijl aanpassen aan het oude gebouw: hedendaagse interpretatie van historische kenmerken is mogelijk

Materiaal en kleur

- herstel heeft de voorkeur boven vernieuwing
- materiaalgebruik gelijk aan of vergelijkbaar met het bestaande: bakstenen gevels, pannendaken etc., géén kunststoftoepassingen
- bij de noodzakelijke vervanging van dakpannen in beginsel hetzelfde type en kleur toepassen
- kleurgebruik aansluiten bij aard- en (historisch) karakter van het gebouw

Object 1

Kleinstedelijke panden in Medemblik



Stolpboerderijen

Objectbeschrijving

In het gebied van de gemeente Medemblik zijn veel stolpboerderijen te vinden, zowel buiten als binnen de dorpen. Een beperkt aantal heeft nog een agrarische functie, maar met name de stolpen in de bebouwde kommen hebben deze functie verloren.

Kenmerkend voor de stolpboerderij is dat stal, hooiberg en woonhuis onder één dak zijn gebracht. Er zijn meerdere typen, waarbij het woongedeelte aan de voor- en deels aan de zijkant te vinden is. De verschillen zijn te vinden in de ordening van de bedrijfsruimten, de positie van de (voormalige) stal en de bereikbaarheid van de dars. De stolp dankt zijn vorm aan het hooihuis (het 'vierkant') in het midden, met vier stijlen op de hoeken die het piramidevormige dak dragen. Om het vierkant heen liggen de stallen en de dars (de ruimte waar de wagens ingereden konden worden en het vee werd binnengevoerd). De Noord-Hollandse stolp heeft vaak een symmetrische gevelindeling met een centrale gevelopbouw. De dars ligt in deze stolp in de regel aan de achterzijde en de darsdeuren (grote dubbele schuurdeur) in de achtergevel. In de West-Friese stolpen ligt de dars meestal aan de voor- of zijkant en zijn de darsdeuren aan de straatzijde gepositioneerd.

Het woonhuis is vrijwel altijd aan de voorzijde en aan één van de zijgevels op de begane grond gesitueerd. Bij het Westfriese type is vaak sprake van een zogenaamd voorhuis met een topgevel dat vanuit het zijdakvlak naar voren is doorgetrokken. De darsdeur is aangebracht binnen het volume waardoor een verhoging in het schuine dak ontstaat. In de gemetselde buitenwanden van de stolp bevinden zich ter plaatse van de dars en de stallen kleine(re) vensters.

Het woonhuis heeft bij een aantal typen een representatieve en vaak ook rijk bewerkte topgevel van baksteen of hout. Ook de ingangspartij en de vensters van het woonhuis zijn in de regel fraai bewerkt. Bij stolpen met een rieten dak heeft het dak in sommige gevallen een 'spiegel', waarbij in het naar de weg gekeerde dakvlak decoratieve uitsparing is aangebracht die is ingevuld met dakpannen.

Het dak is veelal bedekt met dakpannen al dan niet in combinatie met riet. De stolp is, althans visueel, een zeer compact boerderijtype. Alle functies zijn in principe onder één dak gebracht. Uitbouwen van het woonhuis, komen ook vaak voor. Op dit punt vertoont de stolp veel variatie. Ook de ornamentiek en de vorm van de ramen en topgevels variëren afhankelijk van bouwjaar en stijlperiode

Waardebepaling en ontwikkeling

Stolpboerderijen zijn typisch voor de agrarische geschiedenis en het landschap van Noord-Holland en van grote cultuurhistorische waarde. In Noord-Holland zijn ongeveer 5500 stolpen te vinden, waarvan er elk jaar naar schatting 20 verdwijnen. In Medemblik staan er volgens de boerderijstichting ongeveer 570. In 2013 waren daarvan 62 boerderijen aangewezen als rijksmonument en 10 als provinciaal monument.

Omdat veel stolpboerderijen hun oorspronkelijke functie hebben verloren komen bouw aanvragen voor aanpassingen veel voor. Omvorming tot woonhuis, al dan niet met kantoorfunctie, is gebruikelijk. Hierbij gaan vaak waardevolle elementen van de boerderij verloren of wordt het karakter sterk aangetast.

Daar waar de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd, kan het gebruik als burgerwoning het behoud van de stolp betekenen. In die gevallen is de gemeente dan ook voorstander van verandering van de functie van de stolp, mits deze behouden blijft. De gemeente heeft specifiek beleid ten aanzien van het splitsen van stolpen. Deze zijn vastgelegd in diverse nieuwe bestemmingsplannen

Bijzonder welstandsniveau

De stolpen zijn bijzonder welstandgevoelig. Inzet voor het beleid zijn het behoud van de structuur van het gebouw en het bedrijfsmatig karakter met de daarmee samenhangende inrichting van het erf. Inzet van het beleid is het behoud van de structuur en de hoofdkarakteristieken van het gebouw. Daaronder wordt in ieder geval verstaan de hoofdvorm, de gevelindeling, het representatieve verschil tussen het woonhuisgedeelte en de stallen/vierkant en elementen die verwijzen naar de agrarische geschiedenis van het bouwwerk zoals darsdeur en stalvensters. Ook de inrichting van het erf en het behoud van de solitaire positie van de stolp is belangrijk. Voor meer informatie over het renoveren van Stolpen kunt u gebruik maken van de brochure 'Dans de Daklichten' van de Boerderijstichting Noord-Holland.

Object 2



De voorgevel heeft een rijker karakter dan de zij- en achtergevel

Stolpboerderijen

Welstandscriteria

Ligging en erfinrichting

- schuren, stallen of bijgebouwen worden zo ver mogelijk van de stolpboerderij, aan de achterkant van het erf geplaatst en in ieder geval achter de voorgevelrooilijn
- de erfinrichting is sober met weinig verharding en biedt parkeergelegenheid op het achtererf

Bouwmassa

- uitgangspunt is één bouwlaag met piramidevormig dak met als hoofdvormen enkele stolpen, dubbele stolpen, onvolledige stolpen, langhuisstolpen en stolpen met staartstukken
- de maat van de stolp varieert tussen klein bij een plattegrond van ca. 12 bij 12 meter tot groot bij een plattegrond van ca. 20 bij 20 meter
- de dakhelling ligt tussen de 45 en 54 graden en is bij voorkeur minimaal 50 graden
- eventuele aan- of uitbouwen zijn in maatvoering ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn doorlopend vanaf een dakvlak; Een dergelijke aanbouw aan de zij of achtergevel werd staartstuk genoemd (vrijstaande erfbebouwing heeft de voorkeur)
- Bij het Noord-Hollandse type zijn aanbouwen aan de voorzijde vaak gecombineerd met een symmetrisch geplaatste gevelopbouw
- grote ingrepen zoveel mogelijk concentreren op één punt in niet vanuit de openbare ruimte zichtbare gevels
- dakkapellen bij voorkeur alleen op het achterdakvlak en/of in de vorm van dakopbouw aan de voorzijde
- dakvensters en zonnecollectoren zijn op niet beschermde stolpen toegestaan, mits verzonken in het dakvlak en mits de maat in verhouding staat tot het oppervlak van de kap en overige reeds aanwezige elementen daarin. Bij voorkeur alleen op niet zichtbare delen
- vlakke dakramen hebben een staande diagonaal en dienen op een rij te worden geplaatst (geen strookramen)
- loggia's en overige niet-oorspronkelijke ingrepen zijn minder wenselijk en alleen buiten het zicht toegestaan met een voorkeur voor de achterkant. Om de karakteristieke hoofdvorm te handhaven is een loggia in zijdakvlak meer acceptabel dan een dakkapel

Architectonische uitwerking

- de stolp heeft een solitair en agrarisch karakter in overeenstemming met die van de streek (geen rijke herenboerderij als in de Beemster of overdadige Zaanse gevels)
- de voorgevel heeft een rijker karakter dan zij- en achtergevel en heeft meestal een hogere goothoogte met een geprofileerde gootlijst
- het toepassen van riet op een pannendak is alleen toegestaan als bijvoorbeeld uit foto's blijkt dat oorspronkelijk ook was toegepast, waarbij een pannenrand boven de goot en soms een dakspiegel gewenst is
- vensters uitvoeren met stijlen en regels; ook bij gesloten ramen raamhout toepassen
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn uitgangspunt
- extra aandacht is vereist voor: voordeuren, stal- of garagedeuren, hekwerk, bakgoten, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen en metselwerk inclusief het voegwerk. Een nieuw kozijn in de opening van de bestaande darsdeuren enigszins terugplaatsen en donker schilderen en de bestaande darsdeuren handhaven (eventueel geopend)
- een subtiel, maar waarneembaar reliëf in de gevel door middel van neggen, kozijnhout, onderdorpels, gootlijst etc, is gewenst

Materiaal en kleur

- het materiaal- en kleurgebruik is authentiek bij voorkeur op basis van de van traditionele West-Friese groene kleurstelling. (geen signaalkleuren)
- het hoofdmateriaal van de gevel is baksteen in aardtinten al dan niet in combinatie met houten delen (eventuele andere materialen zijn hieraan ondergeschikt) en de dakbedekking bestaat uit dakpannen of riet
- bij restauratie/verbouwing dienen materialen zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijke materialen (hout, betimmeringen, deuren, ramen, kozijnen, voegspecie en gevelstenen)

Object 2



De voorgevel heeft een rijker karakter dan de zij- en achtergevel



Uitgangspunt is een hoofdvorm van één laag met piramidevormig dak



Dakkapellen bij voorkeur niet op het zijdakvlak maar op voor en/of achterdakvlak



Extra aandacht vereist voor gootbakken, boeiboorden, windveren, dakkapellen, kozijnen etc.

Objectbeschrijving

Agrarische bedrijfsgebouwen staan verspreid over de gemeente langs de linten en in het buitengebied. Het gaat hierbij niet om klassieke stolpboerderijen, maar de bij het moderne boerenbedrijf benodigde stallen en loodsen voor opslag van materieel en producten. Deze kunnen achter een klassieke boerderij staan, maar ook op het erf van een plattelandswoning.

De agrarische bedrijfsgebouwen staan niet direct langs de weg, maar liggen achter de eerste rij bebouwing waarin de woonhuizen te vinden zijn. Ze hebben eenvoudige, rechthoekige plattegronden en staan vaak met de korte zijde naar de weg gericht. Aan deze kant is meestal ook een grote deur te vinden. De hoogte is beperkt tot één laag. Tot voor kort was een flauw hellende kap standaard, maar sinds een paar jaar zijn er ontwikkelingen die leiden tot nieuwe vormen waaronder serrestallen en boogstallen.

De uitvoering van deze gebouwen is eenvoudig. In het algemeen hebben ze een onderbouw met een plint van baksteen en daarboven gevels van gevouwen staalplaat, doorzichtige kunststof of schaduwdoek. De daken zijn afgedekt met een staalplaat (vaak gecombineerd met stroken doorzichtige kunststof beplating) of bij de nieuwe vormen ook wel kunststof folie.

De kleuren van deze gebouwen zijn gedekt. Dichte beplating van de onderbouw varieert in het algemeen van lichtgrijs tot donkergroen. Hier en daar is de lengte van de gebouwen gebroken door lichte kleurverschillen in de gevels. Eventuele kozijnen zijn vaak uitgevoerd in de kleur van de beplating of wit. De daken zijn meestal donkergrijs (tegenwoordig ook wel doorzichtig). Door de lichtgrijze en groene kleuren vallen de gebouwen minder op in het landschap en trekken ze minder aandacht dan de woonbebouwing grenzend aan de weg. De detaillering van de agrarische bedrijfsgebouwen is direct en weinig nadrukkelijk, wat geheel in lijn is met de wens de gebouwen op een terughoudende manier te plaatsen in hun omgeving.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van de agrarische bedrijfsgebouwen is vooral gelegen in hun functioneren. Ze vertegenwoordigen geen cultuurhistorische waarden, maar vervullen een rol in de uitoefening van het boerenbedrijf en de daarbij horende functies.

Gezien de steeds verder voortschrijdende schaalvergroting van het agrarisch bedrijf zullen er zowel aanvragen komen voor de uitbreiding van bestaande gebouwen als voor de plaatsing van nieuwe.

Regulier welstandsniveau

Voor de agrarische bedrijfsgebouwen geldt een regulier welstandsniveau. De gemeente richt zich op het inpassen van deze objecten in het landschap.

Terughoudende vormgeving en kleurstelling zijn gewenst gezien de openheid van het landschap en de daaruit volgende grote zichtbaarheid van de gebouwen vanaf de linten en wegen.

Agrarische bedrijfsgebouwen

Welstandscriteria

Ligging

- achter de lijn van de hoofdgebouwen en woningen plaatsen in het bebouwingspatroon met aandacht voor verkavelingsrichting en andere landschapskenmerken waaronder doorzichten
- zo min mogelijk clustering van agrarische bedrijven, wanneer dat betekent dat doorzichten op het buitengebied verloren gaan
- de bebouwing op het bedrijfsperceel dient bij voorkeur compact te blijven om te grote uitwaaiëring te voorkomen
- agrarische complexen en andersoortige bebouwing hebben een ingetogen uitdrukking ten opzichte van het omringende landschap, in vorm, massa en kleur
- het omgeven van het erf met inheemse en bij het landschap passende beplanting is zeer gewenst
- de terreininrichting maakt onderdeel uit van het ontwerp, waarbij het van belang is te komen tot een heldere ordening van de verschillende gebouwen op het erf
- de lengte van de bedrijfsgebouwen staat haaks op de richting van de weg

Massa

- bedrijfsgebouwen met een schuurvorm hebben de voorkeur en bestaan uit een onderbouw van een laag afgedekt met een zadeldak of schilddak
- andere stalvormen zijn in reguliere welstandsgebieden denkbaar, waarbij in verband met het minder massieve silhouet enkelvoudige vormen zoals boogstallen de voorkeur verdienen boven serrestallen
- de lengte van de bedrijfsgebouwen staat haaks op de richting van de weg, waarbij de topgevel of dakvorm zichtbaar is vanaf de weg

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is eenvoudig met aandacht voor de details
- in de detaillering en uitwerking aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing en de regionale ambachtelijke context
- nieuwe invullingen kunnen een moderne uitwerking krijgen op voorwaarde, dat deze respect voor de bestaande bebouwing en de omgevingskwaliteiten toont
- bedrijfsgebouwen hebben een naar de straat gerichte representatieve zijde
- bedrijfsgebouwen hebben bij voorkeur een horizontale geleding in de langsgewel en een verticale in de kopgevel, waarbij de gevelindeling is afgestemd op de bestaande bebouwing

Materiaal en kleur

- grote vlakken bestaan uit een materiaal met structuur zoals baksteen, houten betimmering, metaalplaat of (eternit) golfplaat
- het kleurgebruik is landelijk: bijvoorbeeld gedekt groene beplating, rood metselwerk of geteerd hout
- daken zijn bij voorkeur (donker)grijs
- agrarische bedrijfsbebouwing bij voorkeur uitvoeren met windveren en bakgoten

Object 3



Gedekte tinten en een eenvoudige hoofdvorm



Een horizontale geleding in de kopgevel

Bedrijfsgebouwen met een schuurvorm hebben de voorkeur

Bij nieuwbouw in het buitengebied is een inrichtingsplan gewenst.

Objectbeschrijving

Verspreid in het buitengebied van de gemeente staat een aantal omvangrijke silo's en tanks voor opslag van voer, mest en warmte.

De soort van opslag is gerelateerd aan de aard van het agrarisch bedrijf. De silo's voor opslag van voer en mest staan bij bedrijven waar vee wordt gehouden.

Warmteopslag tanks zijn een onderdeel van warmtekrachtkoppelingsinstallaties die bij moderne glastuinbouw worden gebruikt.

De vrijstaande gebouwen zijn functioneel van aard. Ze komen alleen voor in combinatie met andere bedrijfsgebouwen.

Silo's en tanks zijn cilindrisch van vorm. Exemplaren waarvan de vloer op het maaiveld ligt hebben een diameter tot 15 meter en bestaan uit een enkele onderlaag met een kegelvormige kap. Silo's en tanks die door middel van een stelling vrij van het maaiveld staan, hebben een diameter tot circa 4 meter en kunnen een hoogte hebben tot 15 meter.

De kleuren van deze gebouwen zijn gedekt. De op stellages geplaatste tanks hebben lichtblauwe tot lichtgrijze tinten. De beplating van grondgebonden silo's is donkergroen of donkerbruin. De daken zijn lichtgrijs. Op deze manier vallen de gebouwen niet op in het landschap en trekken ze minder aandacht dan de woonbebouwing grenzend aan de weg. De detaillering van de bouwwerken is direct en weinig nadrukkelijk, wat geheel in lijn is met de wens de gebouwen op een terughoudende manier te plaatsen in hun omgeving.

Waardebepaling en beleid

De waarde van de silo's en tanks is vooral gelegen in hun functioneren. Ze vertegenwoordigen geen cultuurhistorische waarden, maar vervullen een rol in de uitoefening van het agrarisch bedrijf en daarbij horende functies.

Gezien de steeds verder voortschrijdende schaalvergroting van het agrarisch bedrijf zullen er aanvragen komen voor de plaatsing van nieuwe silo's en tanks.

Regulier welstands niveau

Silo's en warmteopslag tanks zijn regulier welstandsgevoelig. Het beleid voor deze objecten is gericht op het beheer van het landschap, waarin de agrarische bedrijven een grote rol vervullen. De gemeente richt zich op het inpassen van deze objecten in het landschap. Terughoudende vormgeving en kleurstelling zijn gewenst gezien de openheid van het landschap en de daaruit volgende goede zichtbaarheid van de gebouwen vanaf de linten en wegen.

Silo's en opslagtanks

Welstandscriteria

Ligging

- de silo's en tanks zijn vrijstaand
- ze zijn zoveel mogelijk verzonken of anders door aanaarding minder nadrukkelijk zichtbaar
- ze staan niet op de voorgrond en bij voorkeur achter de hoofdmassa

Bouwmassa

- silo's en tanks hebben een cilindrische vorm
- grondgebonden silo's bestaan uit een onderbouw met kegelvormige kap

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn eenvoudig en terughoudend

Materiaal en kleur

- grote vlakken uitvoeren in één materiaal
- grondgebonden silo's: onderlaag in donkergroen of donkerbruin, kap in lichtgrijs
- silo's op poten in lichtgrijs/lichtblauw tinten

Overig

- geen reclame

Object 4



Gedekte tinten en een eenvoudige hoofdvorm



Clusteren had tot een beter resultaat geleid



Aandacht voor landschappelijke inpassing



De silo verscholen achter beplanting

Objectbeschrijving

Langs de linten en in het buitengebied is een veelheid aan bruggen te vinden, die de particuliere kavels en soms ook een woonwijk ontsluiten. Het zijn objecten, die in de sfeer van het landelijke gebied passen. Het zijn in de regel vrij ranke constructies met stalen liggers voorzien van een houten dek of uit een dunne plaat met daarlangs een houten of ijzeren reling. Deze constructies zijn op het oog relatief licht uitgevoerd met open hekwerken, waardoor ze zelfs als ze dicht op elkaar zijn geplaatst het zicht op het water en de slootkanten grotendeels vrij laten. De vrij hoge slootkanten en de slanke constructie vormen een goede combinatie. Samen met de vaak gedetailleerde uitvoering verdienen ze daardoor de voorkeur boven een dam, die vrijwel zonder uitzondering een obstakel vormt. Wat betreft de materialen zetten staal en hout de toon. In de kleurstelling zijn zilvergrijs en groentinten het meest aanwezig.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van de vele ontsluitingsbruggen is vooral gelegen in een relatief slanke en gedetailleerde constructie, die in combinatie met terughoudende kleuren en een hoge doorvaart zicht op het water mogelijk maken. Ze vertegenwoordigen zeker bij de stolpen een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Bijzonder en regulier welstandsniveau

Bruggen zijn bijzonder welstandsgevoelig met uitzondering van regulier welstandsgevoelige bruggen in woonwijken. Het beleid voor deze objecten is gericht op het beheer van het water en de slootkanten als dragers van het cultuurlandschap. De gemeente richt zich op het inpassen van deze objecten als kleinschalige elementen in het landschap. Subtiële vormgeving en passende kleurstelling zijn gewenst. Het is ook de wens nieuwe bruggen in bijvoorbeeld woonwijken op een dergelijke subtiële manier in te passen.

Bruggen

Welstandscriteria

Ligging

- de bruggen liggen recht over het water op het niveau van het maaiveld
- de aanlandingen zijn zo beperkt mogelijk in maat en vormen in beginsel geen onderbreking van de waterkant

Bouwmassa

- het brugdek is op het oog dun en niet breder dan nodig voor de verkeersfunctie
- de relingen en hekwerken zijn transparant

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig en benadrukken de slanke hoofdvorm
- bruggen in woonwijken of andere stedenbouwkundige eenheden in stijl en afwerking op elkaar afstemmen

Materiaal en kleur

- bruggen uitvoeren in staal en hout (eventueel met een slank betonnen dek)
- bruggen uitvoeren in zilvergrijs, groentinten en anders in terughoudende kleuren

Object 5



Smalle voetbrug met houten relingen en stalen liggers



Een dun dek met rijk versierde ijzeren leuning en toegangshek



Traditionele uitvoering van een berijdbare brug



Historische bruggen met wit hekwerk in het beschermd stadsgezicht

Algemeen

De N23 wordt ontwikkeld als snelle verbinding tussen Alkmaar en Zwolle. De ontwikkeling van de weg draagt bij aan het oplossen van de verkeersproblemen en ondersteunt de economische groei in de gehele regio.

De N23 Westfriisaweg is het Noord-Hollandse deel van deze weg en heeft grote betekenis voor de regio West-Friesland. Een verbetering van de infrastructuur tussen de verschillende woonkernen in de regio is een oplossing voor het dichtslibbende wegennet van de snelgroeiende gemeenten. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de N23 Westfriisaweg is om zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande wegenstructuur, zodat natuur, landschap, archeologie en milieu zo min mogelijk worden belast.

Er wordt tijdens de planvorming gekeken naar de gevolgen voor landschap, ecologie, recreatie, archeologie en water en de gevolgen voor lucht en geluid ten opzichte van de woningen. Dit komt voort uit wettelijke verplichtingen en vanuit de regionale ambitie om een duurzame weg te ontwikkelen met respect voor natuur en milieu.

Het proces van de landschappelijke inpassing, dat bedoeld is om de kwaliteit van het landschap te waarborgen, bestaat uit twee delen. Het eerste deel is het beeldkwaliteitsplan, waarin de kaders worden aangegeven voor de inrichting en vormgeving van de weg en het tweede deel: het landschapsplan. Dit is een gedetailleerd ontwerp van de inrichting van de weg en de aangrenzende ruimten, zoals de bermen, de knooppunten, de restruimten en de sloten. Alle bruggen, viaducten, onderdoorgangen en geluidschermen worden in één herkenbare huisstijl vormgegeven. Consequent wordt een eenvoudige hoofdvorm gecombineerd met een zorgvuldige detaillering. Materiaaltoepassing, detailleringsprincipes en kleurgebruik zijn langs het hele tracé gelijk. Variatie ontstaat door de afwisseling in type kunstwerken, inpassing in de stedenbouwkundige of landschappelijke structuur.

Ontwerpopgaven voor de beeldkwaliteit

Er zijn voor de N23 Westfriisaweg twee grote ontwerpopgaven te onderscheiden.

1. De wegelementen. Deze ontwerpopgave heeft betrekking op alles wat tussen de twee bermsloten van de weg ligt. Alle onderdelen van de weg als bebording, lichtmasten, kunstwerken en rotondes vallen hieronder, alles dat binnen het directe plangebied van de N23 Westfriisaweg valt.
2. De landschappelijke inpassing. Deze ontwerpopgave heeft betrekking op de relatie tussen de N23 Westfriisaweg en zijn omgeving, het studiegebied. Per deelgebied wordt vanuit de lokale situatie de gewenste beeldkwaliteit beschreven. Voor beide ontwerpopgaven wordt in het beeldkwaliteitsplan aan de hand van ontwerpprincipes de oplossingsrichting beschreven. Een ontwerpprincipe beschrijft een maatregel voor de inrichting of vormgeving waardoor de gewenste beeldkwaliteit wordt bereikt. Deze principes vragen om een consequente toepassing bij de realisatie.

Waardebepaling en ontwikkeling

Voor de situering en inpassing in de ruimtelijke context is het Landschapsplan N23 Westfriisaweg (vastgesteld 30 mei 2012) leidend. Hierin zijn nauwkeurig de aspecten voor de landschappelijke inpassing benoemd en gevisualiseerd. In name Hoofdstuk 3 (Uitwerkingen) van het Landschapsplan zijn de uitgangspunten en inpassingsmaatregelen per wegvak aangegeven. Het welstandsniveau is regulier

Kunstwerken N23

Welstandscriteria

Massa en vorm

- De typologie van de kunstwerken is bepaald in het Beeldkwaliteitsplan N23 Westfriisiaweg (vastgesteld 19 maart 2009) leidend. De hoofdvorm van een kunstwerk volgt de functie ervan en heeft altijd een horizontale belijning en orthogonale opzet.
- Hoogteverschillen worden zoveel mogelijk met orthogonale verspringingen opgelost. De verspringing bedraagt per keer 50 cm. Een hoogteverschil van 100 cm wordt dus opgelost in twee stappen van 50 cm.
- Wanden langs fietspaden worden altijd schuin uitgevoerd, onder een hoek van 33 graden achteroverhellend.
- Transparante geluidschermen worden schuin uitgevoerd, onder een hoek van 10 graden achteroverhellend ten opzichte van de weg. Hoogteverschillen in geluidwerende voorzieningen worden met orthogonale verspringingen opgelost. De verspringing bedraagt 50 cm. Een hoogteverschil van 100 cm wordt dus opgelost in twee stappen van 50 cm. Begroeide schermen worden eveneens schuin uitgevoerd, aan beide zijden onder een hoek van 10 graden achteroverhellend.

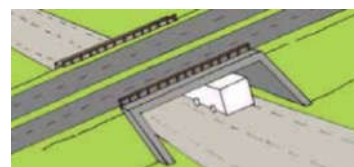
Detailering

- De bovenste 50 cm van een keerwand bestaat altijd uit zichtbeton.
- Keerwanden van fietsonderdoorgangen en hun toeritten voorzien van tegels. De bovenste rij bestaat uit tegels van 60 cm breed en 30 cm hoog. De overige rijen bestaan uit tegels van 30 cm breed en afwisselend 15 of 30 cm hoog.
- Keerwanden van wegonderdoorgangen en hun toeritten voorzien van tegels. De bovenste rij bestaat uit tegels van 120 cm breed en 60 cm hoog. De overige rijen bestaan uit tegels van 60 cm breed en afwisselend 15 of 30 cm hoog.
- De randen van overspanningen (bruggen of viaducten) worden in dwarsdoorsnede orthogonaal geprofileerd. Vanaf de bovenrand ligt het dek in dwarsdoorsnede altijd na 50 cm minimaal 20 cm terug. De bovenste rand van 50 cm is een vaste maat bij alle dekken van kunstwerken.
- Leuningen bestaan uit stalen kokerprofielen met een diameter van 80 x 100 mm. Ze bestaan uit modulaire elementen van 2,4 m lang en 1 m of 50 cm hoog, al naar gelang de situatie. Begin- en einddelen van leuningwerken worden over een lengte van 1 tot 4 velden, al naar gelang de situatie, voorzien van een houten bovenregen met een diameter van 100 x 250 mm.
- Langs voet- of fietspaden worden de leuningingen onzichtbaar gemonteerd op de betonnen randen van dekken of keerwanden. Langs autowegen worden dezelfde leuningingen met voetplaatbevestiging toegepast.
- Bij fietsonderdoorgangen inbouwarmaturen toepassen.
- Zichtbeton wordt bekist in een stramienmaat van 2,4 m lang en 1 m hoog (bij randelementen 50 cm hoog). Eventuele centerpennen worden onderling uitgelijnd op 25 cm uit de rand van de stramienmaat van 2,4 x 1 meter.

Materiaal en kleur

- Zichtbeton wordt bekist in een stramienmaat van 2,4 m lang en 1 m hoog (bij randelementen 50 cm hoog). Eventuele centerpennen worden onderling uitgelijnd op 25 cm uit de rand van de stramienmaat van 2,4 x 1 meter.
- Het constructief casco van de kunstwerken is beton;
- Zichtbeton (exclusief prefab-liggers) voorzien van lichte kleurtoevoeging (titaandioxide);
- Leuningen overwegend van staal;
- Rustig kleurenspectrum, met grijs-witte tinten als basis;
- Staalwerk uitgevoerd in RAL 7047 (Telegrau);
- Tegelwerk wanden uitgevoerd in keramische, vorstbestendige tegels in lichtgrijs 'gewolkte' kleurstelling;
- Duurzame uitstraling door toepassing van hout in de leuningwerken;
- Taludbeschermingen, verharde (midden)bermen onder kunstwerken en rammelstroken op rotondes uitvoeren in basalt (grijs);
- Alle materialen te bemonsteren

Object 6



Algemeen

De gemeente Medemblik heeft een standplaatsenbeleid opgesteld. Kramen en andere mobiele verkoopruimten kunnen van grote invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Soms kunnen deze het beeld verlevendigen, maar in andere gevallen wordt de omgeving daarvan negatief beïnvloed.

Standplaatsen kunnen door de gemeente op openbaar bestemde ruimte worden uitgegeven, tenzij het bestemmingsplan zich daartegen uitdrukkelijk verzet. Standplaatsen zijn voor een vastgestelde periode, periodiek, tijdelijk of seizoensgebonden.

Er is voor het plaatsen van kramen en andere mobiele verkoopruimten geen omgevingsvergunning voor bouwen nodig, maar wel een vergunning op grond van een APK. De gemeente kan bij haar vergunning verlening voor standplaatsen advies vragen aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik. Het gaat dan niet om welstandsoordeel over een kraam of mobiele unit, maar alleen over de standplaats en het ruimtelijke effect op de omgeving. De commissie kan adviseren over welke plaats het minste schade voor de omgeving zou opleveren.

Welstandscriteria voor standplaatsen

- op één locatie zijn voor de kern Wognum maximaal vier vergunningen tegelijkertijd mogelijk;
- op één locatie zijn voor de overige kernen maximaal twee vergunningen tegelijkertijd mogelijk;
- op een locatie voor een seizoensgebonden standplaats kunnen de hiervoor genoemde maxima met 50 % worden overschreden
- het aanzien van monumentale gebouwen of beeldbepalende stedenbouwkundige ensembles mag niet worden aangetast;
- aan het uitzicht op monumenten en kunstobjecten mag geen afbreuk worden gedaan.
- In beschermde stads- en dorpsgezichten moeten de waardevolle zichtlijnen vrij blijven.
- de aangevraagde standplaats zich bevindt op of bij de gemeente in beheer zijnde gazons of groenstroken;
- het open karakter van pleinen moet behouden blijven.

Zonneweides

Object 8

Algemeen

Zonnepanelen worden ook wel in grote hoeveelheden op het maaiveld geplaatst in de vorm van een zogeheten zonneweide, bijvoorbeeld op of rond bedrijventerreinen danwel bij een parkeerterrein (niet in particuliere tuinen). Hierbij is met name de landschappelijke inpassing van belang.

Welstandscriteria voor zonneweides

- inpassen in de omgeving en daarbij landschappelijke contrasten voorkomen
- voorzien van inheemse randbepanting zoals beukenhagen en ligusters om het zicht vanaf de openbare weg zo veel mogelijk te beperken
- panelen plaatsen in regelmatige patronen
- bijbehorende voorzieningen zijn beperkt van afmeting, vormen één geheel, hebben een bescheiden architectuur en zijn uitgevoerd in gedekte kleuren

HOOFDSTUK 6

Welstandscriteria voor de kleine bouwwerken

Toelichting

De gemeente streeft ernaar veel voorkomende kleine plannen snel te beoordelen om zo de burger tegemoet te komen. Het gaat daarbij om relatief eenvoudige en meetbare criteria, die de planindieners vooraf maximale duidelijkheid geven. Deze criteria zijn opgesteld voor de volgende kleine bouwwerken:

- aanbouwen
- bijgebouwen
- overkappingen
- dakkapellen
- dakramen
- zonnepanelen en -collectoren
- gevelwijzigingen
- rolhekken, luiken, rolluiken
- erfafscheidingen
- installaties
- antennes en windturbines
- reclames
- beschoeiingen en grondkeringen

Vergunningen

De bovengenoemde bouwwerken zijn deels vergunningvrij binnen bepaalde randvoorwaarden. Dat betekent dat een deel van deze plannen niet vooraf wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Indien een bouwwerk niet vergunningvrij is, moet een vergunning worden aangevraagd en wordt het bouwplan ambtelijk getoetst aan de criteria voor kleine plannen. Voldoet het plan aan deze criteria dan kan een positief ambtelijk welstandsadvies volgen. Het bouwplan wordt beoordeeld door de adviescommissie voor ruimtelijke kwaliteit (de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik) als:

- het bouwplan niet aan deze criteria voor kleine plannen voldoet
- sprake is van een bijzondere situatie waarbij twijfel bestaat aan de toepasbaarheid van de criteria het plan ook beoordeeld moet worden aan de hand van gebiedsgerichte criteria of objectgerichte criteria (bijvoorbeeld bij beschermde stads- en dorpsgezichten, monumenten en karakteristieke panden).

Voor- en achterkant

Bij de criteria is er onderscheid in de voor- en de achterkant van bouwwerken.

Voor kant

Onder voorkant wordt ten eerste verstaan het voorerf, de voorgevel en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Achterkant

Onder achterkant wordt ten eerste verstaan het achtererf, de achtergevel en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw en ten tweede het zijerf, de zijgevel en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voor zover die zijde (zijdelings) niet gekeerd is naar openbaar toegankelijk gebied.

Opbouw van de teksten

Per type bouwwerk staat op de linkerpagina een beschrijving van het bouwwerk en waar de gemeente vanuit welstandsoogpunt naar streeft en op de rechterpagina de bijbehorende criteria.

Beschrijving en uitgangspunten

Een aanbouw is een grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan één of meer gevels van een gebouw. Het bestemmingsplan treedt bij de vergunningplichtige aanbouwen in eerste instantie regelend op voor wat betreft de rooilijnen en maximale afmetingen.

Aanbouwen worden in grote getale gerealiseerd. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend. De voorkeur gaat daarom uit naar een aanbouw aan de achterkant (achtererf of zijerf als dit niet gekeerd is naar de weg of het openbaar groen). Om het straatbeeld te respecteren en intact te houden dient er bij de mogelijke toepassing van aan- en uitbouwen aan de voorkant een bufferzone aanwezig te zijn tussen gevel en straat.

De gemeente streeft in samenhangende gebieden naar een herhaling van gelijkvormige exemplaren, die passen bij het karakter van de straat en de gebouwen. Belangrijk is, dat de contour en het silhouet van het oorspronkelijke gebouw of bouwblok zichtbaar blijven en dat de aanbouw qua uitstraling en volume ondergeschikt is aan het oorspronkelijke gebouw.

Ten behoeve van de aanbouw dient de overgang naar/scheiding tussen de naastliggende hoofdbebouwing met aanbouw gelijkvormig en duidelijk aangegeven te worden (bijvoorbeeld door een gemetselde muurdam). Bij een hoekaanbouw dienen de gevels van de achter- en zijaanbouw gelijk te lopen, waardoor een aaneensluitende hoekoplossing ontstaat.

Standaardplan of trendsetter

Een aan- of uitbouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik positief beoordeeld standaardplan of trendsetter. Informatie over de standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling KCC Ruimte.

Beoordeling

Een aanbouw is daarnaast niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten en karakteristieke panden of in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

Criteria

Als er geen standaardplan is, voldoet een aan- of uitbouw in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

maat en plaats

- bebouwd oppervlak hoogstens 50% van het erf met een maximum van 60 m²
- hoogte goot tot de eerste bouwlaag met een maximum van 3,25 meter gemeten vanaf aansluitend terreinen
- diepte haaks op de gevel:
 - aan de voorgevel hoogstens dan 1,50 meter
 - achter de voorgevel hoogstens 4,50 meter
- breedte langs de gevel:
 - hoogstens dan 2/3 deel van de oorspronkelijke voorgevel
 - achter de voorgevel niet breder dan de oorspronkelijke gevel
- plaatsing voor de voorgevellijn of minstens 1,00 m achter de voorgevellijn

vorm

- rechthoekig, bij een erker eventueel met afgeschuinde hoeken
- plat afdekken of:
 - aan de voorgevel met een dakhelling van hoogstens 30 graden
 - achter de voorgevel met een dakhelling gelijk aan het hoofdgebouw
- gevelgeleding afstemmen op de gevelgeleding van het hoofdgebouw
- plat dak met maximaal 0,10 meter overstek of een hellend dak met niet meer dan 0,25 meter overstek
- doorgetrokken dakvlakken vanaf de kap van het hoofdgebouw zijn alleen aan de achterzijde mogelijk
- geen secundaire aan- en/of uitbouw (bijv. uitbouw aan uitbouw of bijgebouw)

materiaal en kleur

- materiaal- en kleurgebruik van de zichtbare delen overeenkomstig het hoofdgebouw (kunststof voor kozijnen en boeidelen (trespa) niet gebruiken in de beschermde gebieden niet bij monumenten en karakteristieke panden)
- bij platte daken zijn boeiboorden van maximaal 25 cm hoog mogelijk of muren opgemetseld tot een daktrim

overige

- de aan- of uitbouw voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor aan- en uitbouwen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

Beschrijving en uitgangspunten

Een bijgebouw is een grondgebonden gebouw van één bouwlaag. Een bijgebouw staat los op het erf van het hoofdgebouw en is meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage. Het bestemmingsplan treedt in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen. Als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, zijn ze voor het straatbeeld zeer bepalend.

Bijgebouwen moeten qua uitstraling en volume ondergeschikt zijn aan het oorspronkelijke hoofdgebouw en afgestemd worden op het karakter van het hoofdgebouw of de erfinrichting.

Een klein bijgebouw op het achtererf of zijerf is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningvrij. Dat heeft onder meer tot gevolg dat zo'n bijgebouw niet preventief, dus vooraf, wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningvrij bijgebouw achteraf ingrijpen als het in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie hoofdstuk 8). Bij twijfel wordt vooroverleg met de afdeling KCC Ruimte aanbevolen. Bij een vergunningplichtig bijgebouw treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

Standaardplan

Een bijgebouw voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als dit identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik positief geadviseerd standaardplan of trendsetter. Informatie over de standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling KCC Ruimte.

Beoordeling

Een bijgebouw is daarnaast niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten en karakteristieke panden of in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

Criteria

Bijgebouwen op minder dan 1,00 meter achter de voorgevellijn stuiten vaak op planologische en ruimtelijke bezwaren, omdat het straatbeeld ernstig kan worden verstoord door voor het hoofdgebouw geplaatste bouwwerken. Dergelijke bijgebouwen worden altijd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik voorgelegd, die bij de beoordeling onderstaande criteria gebruikt in combinatie met de gebiedsgerichte en algemene welstandscriteria.

Als er geen standaardplan is, voldoet een bijgebouw in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

maat en plaats

- bebouwd oppervlak wordt bepaald door het bestemmingsplan
- hoogte goot gemeten vanaf aansluitend terrein:
 - op minder dan 1,00 m van de voorgevellijn maximaal 2,50 meter
 - op het overige erf maximaal 3,00 meter
- plaats
 - minstens 1,00 meter achter de voorgevellijn
 - Bijgebouwen voor deze grens worden beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte- of objectgerichte criteria

vorm

- duidelijk rechthoekig, zonder opvallende details
- plat afdekken of uitvoeren met een dakhelling gelijk aan het hoofdgebouw.
- overstek bij een plat dak hoogstens 0,10 meter en bij een hellend dak hoogstens 0,25 meter
- hoogte boeiboord maximaal 0,25 meter

materiaal en kleur

- materiaal voor buitenwanden of muren: overeenkomstig het hoofdgebouw of uitvoeren in metselwerk, donker geschilderd hout of volkern kunststof - geen toepassing van staal (damwandprofiel), geen beton, rietmatten of vlechtschermen
- dakbedekking bij hellende daken: in de bijzondere gebieden en direct grenzend aan de openbare ruimte bij voorkeur dakpannen of riet - in de overige gevallen is golfplaat mogelijk en dakpanplaten bij bijgebouwen die niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte
- schuine daken worden afgewerkt met kantpannen dan wel met windveren en een traditionele goot
- kleur overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten (geen opvallende kleuren)

overige

- het bijgebouw voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor bijgebouwen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

Beschrijving en uitgangspunten

Een overkapping is een grondgebonden overkapping van één bouwlaag. De overkapping staat los op het erf of tegen het hoofdgebouw aan en is meestal bedoeld als carport. De gemeente streeft naar een bescheiden uiterlijk van de overkappingen: dakvlakken in donkere gedekte kleuren, eenvoudige kapvorm en geen onnodig grote dakoverstekken of versieringen. Een belangrijk kenmerk is de transparantie, overkappingen mogen niet worden dichtgezet.

Een kleine overkapping op het achtererf of zijerf is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningvrij. Dat heeft onder meer tot gevolg dat de overkapping niet preventief, dus vooraf, wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningvrij bijgebouw achteraf ingrijpen als het in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie hoofdstuk 8). Bij twijfel wordt vooroverleg met de afdeling KCC Ruimte aanbevolen. Bij een vergunningplichtig bijgebouw treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft rooilijnen en maximale afmetingen.

Standaardplan

Een overkapping voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik positief beoordeeld standaardplan of trendsetter. Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling KCC Ruimte.

Beoordeling

Een overkapping is daarnaast niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten en karakteristieke panden of in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

Criteria

Overkappingen op minder dan 2,00 meter achter de voorgevellijn stuiten vaak op planologische en ruimtelijke bezwaren, omdat het straatbeeld ernstig wordt verstoord door voor het hoofdgebouw geplaatste bouwwerken. Dergelijke overkappingen worden altijd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik voorgelegd, die bij de beoordeling onderstaande criteria gebruikt in combinatie met de gebiedsgerichte en algemene welstandscriteria.

Als er geen standaardplan is, voldoet een overkapping in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

maat en plaats

- bebouwd oppervlak hoogstens 50% van het oorspronkelijke erf en:
 - op minder dan 1,00 m van de voorgevellijn hoogstens 4,00 m²
 - op het overige erf hoogstens 60 m²
- hoogte goot gemeten vanaf aansluitend terrein:
 - op minder dan 1,00 m van de voorgevellijn maximaal 2,50 meter
 - op het overige erf maximaal 3,00 meter
- plaats
 - minstens 1,00 meter achter de voorgevellijn
 - overkappingen voor de voorgevellijn worden beoordeeld op basis van de gebiedsgerichte criteria door de commissie.

vorm

- duidelijk rechthoekig, zonder opvallende details
- plat dak met hoogstens 0,10 overstek of aan de achterkant een hellend dak met hoogstens 0,25 meter overstek
- overstek plat dak hoogstens 0,10 meter en hellend dak hoogstens 0,25 meter
- vorm en richting van licht hellend dak afstemmen op hoofdgebouw
- hoogte boeiboord maximaal 0,25 meter
- hoogstens twee zijden tegen bestaande gevels
- minstens aan twee zijden open
- carports zijn mogelijk indien slank gedetailleerd .

materiaal en kleur

- materiaal overeenkomstig het hoofdgebouw of uitvoeren in metselwerk of hout (geen toepassing van beton, staal, rietmatten of vlechtschermen)
- kleur overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten (geen opvallende kleuren)
- carports zijn donker dekkend geschilderd

overige

- de overkapping voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor overkappingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

Beschrijving en uitgangspunten

Een dakkapel is een bescheiden uitbouw in de kap, bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten. Voor dakkapellen worden zeer veel aanvragen ingediend. Tegelijkertijd zijn dakkapellen als ze zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, voor het straatbeeld zeer bepalend. Het plaatsen van een dakkapel mag nooit ten koste gaan van de karakteristiek van het schuine dak. Daarom mag een dakkapel nooit domineren in het silhouet van het dak en moet de noklijn van het dak vanaf de weg zichtbaar blijven. Bovendien moet de ruimte tussen dakkapel en goot voldoende zijn. Bijna altijd heeft een plat afgedekte dakkapel de voorkeur boven een schuin aangekapte dakkapel. Bij meerdere dakkapellen op één doorgaand dak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Een dakkapel op het achterdakvlak of het zijdakvlak is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningvrij. Dat heeft onder meer tot gevolg dat de dakkapel niet preventief, dus vooraf, wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningvrije dakkapel achteraf ingrijpen als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie hoofdstuk 8). Bij twijfel wordt vooroverleg met de afdeling KCC Ruimte aanbevolen.

Standaardplan

Een dakkapel voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik positief beoordeeld standaardplan of trendsetter. Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling KCC Ruimte.

Beoordeling

Een dakkapel is daarnaast niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor dakkapellen op monumenten en karakteristieke panden of op panden in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

Criteria

Als er geen standaardplan is, voldoet een dakkapel in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

maat en plaats

- hoogte op een voordakvlak verticaal gemeten tot 1,50 meter vanaf de voet van de dakkapel en 1,75 meter bij een dakkapel op het achterdakvlak.
- hoogstens de helft van het betreffende dakvlak invullen met dakkapellen, dakramen of zonnepanelen (tenzij het blijft binnen de criteria voor vergunningvrij bouwen)
- breedte aan de voorkant hoogstens 50% van de dakvlakbreedte tot een maximum van 3 meter (bij een lange langskap zijn op grond van de gebiedsgerichte criteria soms meer dakkapellen tot een grotere breedte mogelijk)
- afstand tot voorgevellijn (op het zijdakvlak) minstens 1,00 meter
- afstand van dakkapel tot noklijn minstens 0,50 meter
- afstand vanaf goot minstens 0,50 meter en hoogstens 1,00 meter
- afstand van dakkapel tot overige zijkanten van het dakvlak of hart bouwmuur
 - aan de voorkant minstens 0,50 meter, maar plaatsing bij voorkeur in het midden van het dakvlak of in lijn met vensters op de verdieping eronder.
 - aan de achterkant minstens 0,50 meter
- afstand tot eventuele hoekkepers en kilkepers minstens 1,00 meter
- meerdere dakkapellen op een doorgaand dakvlak regelmatig rangschikken op een horizontale lijn (niet boven elkaar) met een minimale tussenruimte van 1,00 meter

vorm

- plat dak of indien gewenst aangekapt bij een dakhelling groter dan 45 graden
- bij een dakkapel met plat dak: hoogstens 0,10 meter overstek en boeiboord tot maximaal 0,25 meter hoog
- bij een aangekapte dakkapel: de goot ondergeschikt houden en afstemmen op het hoofdvolume
- uitvoering afstemmen op het hoofdgebouw

materiaal en kleur

- materiaal en kleur afstemmen op het hoofdgebouw
- zijwangen dakkapel ondoorzichtig in donkere kleur of in de kleur van het dakvlak danwel in zink

overige

- de dakkapel voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakkapellen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

Beschrijving en uitgangspunten

Een dakraam, wordt aangebracht in het dakvlak en is niet dominant in het straatbeeld. Ook voor dakramen geldt het streven naar herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte ten opzichte van de goot of nok voldoende zijn. Ook de onderlinge afstand moet voldoende zijn om het dakvlak als eenheid te respecteren.

Dakramen moeten geplaatst worden in samenhang met andere elementen op het dak als dakkapellen, zonnecollectoren en zonnepanelen en schoorstenen.

Het aanbrengen van dakramen op alle dakvlakken is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningvrij. Dat heeft onder meer tot gevolg dat het aanbrengen van dergelijke dakramen niet preventief, dus vooraf, wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningvrije dakramen achteraf ingrijpen als deze in ernstige mate in strijd zijn met redelijk eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie hoofdstuk 8). Bij twijfel wordt vooroverleg met de afdeling KCC Ruimte aanbevolen.

De welstandscriteria voor dakramen gelden met name in de beschermde gezichten en bij het aanbrengen van dakramen op aangewezen monumenten. In de overige gebieden zijn de welstandscriteria voor dakramen vooral richtinggevend.

Standaardplan

Een dakraam voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als dit identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik positief geadviseerd standaardplan of trendsetter. Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling KCC Ruimte.

Beoordeling

Het plaatsen van dakramen is daarnaast niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten en karakteristieke panden of in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

Criteria

Als er geen standaardplan is, voldoet een dakraam of zonnepaneel in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

maat en plaats

- hoogte verticaal gemeten maximaal de lengte van het dakvlak, met in achtneming van de minimale afstand tot nok en goot
- breedte in achter- of zijdakvlak hoogstens 3,00 meter
- breedte in voordakvlak hoogstens 2,00 meter
- afstand tot goot en noklijn minstens 0,50 meter
- afstand tot zijkanten dak, hoekkepers, kilkepers of hart bouwmuur aan achterzijde minstens 0,50 meter en aan voorzijde minstens 0,90 meter
- hoogstens de helft van het betreffende dakvlak invullen met dakkapellen, dakramen of zonnepanelen
- meerdere dakramen op een doorgaand dakvlak regelmatig rangschikken op horizontale lijn met een minimale tussenruimte van 1,00 meter

vorm

- rechthoekig
- verzonken in het dakvlak
- hellingshoek gelijk aan het dakvlak

materiaal en kleur

- materiaal en kleur afstemmen op hoofdgebouw
- Ingetogen kleurstelling passend bij de dakbedekking
- Per dakvlak uniformiteit in kleur en materiaalgebruik

overige

- het dakraam voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor dakramen en n het gebiedsgerichte beoordelingskader

Beschrijving en uitgangspunten

Een zonnepaneel is een element voor de opwekking van elektriciteit uit daglicht. Een zonnecollector is een element voor warmteopwekking.

Zonnepanelen en zonnecollectoren zijn vaak toevoegingen op een dakvlak, die de vorm van het dak meestal niet aantasten maar wel van invloed zijn op de uitstaling van het dakvlak. De panelen en collectoren kunnen met gemak zo worden aangebracht, dat de bij een gebouw hoofdvorm van het dakvlak behouden blijft en dakbedekking rondom aanwezig is. Het plaatsen ervan mag niet ten koste gaan van de eenheid van het dakvlak. Bij meerdere dakramen, zonnepanelen of zonnecollectoren op één doorgaand dakvlak streeft de gemeente naar een herhaling van uniforme exemplaren en een regelmatige rangschikking op een horizontale lijn. Daarbij moet de ruimte ten opzichte van de goot of nok voldoende zijn. Een geheel dak bedekken met zonnepanelen behoort ook tot de mogelijkheden. Zonnecollectoren en zonnepanelen worden bij voorkeur op niet zichtbare plaatsen geïnstalleerd.

De criteria voor zonnepanelen en zonnecollectoren aan gebouwen gelden met name in beschermde gezichten. In de overige gevallen zijn de criteria vooral richtinggevend, omdat in andere gebieden de mogelijkheden om deze elementen vergunningvrij aan te brengen zeer ruim zijn. In beschermde gezichten is het uitgangspunt, dat de panelen of zonnecollectoren zo opgesteld of geïnstalleerd worden dat deze zo min mogelijk zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied. Bij monumentale panden gelegen in een beschermd gezicht weegt de zichtbaarheid van de panden vanuit de openbare ruimte en de inpassing ervan aan de architectuur van het pand zwaarder dan de optimale plaatsing van de panelen/collectoren.

Als alternatief voor het beperkt toepassen van zonnepanelen op een niet zichtbaar dakvlak is het mogelijk zonnepanelen een integraal onderdeel te laten uitmaken van de architectuur van het pand. Er komen steeds meer producten op de markt voor de opvang van zonne-energie waarvan de verschijningsvorm is aangepast aan de bestaande dakbedekking. Deze producten zijn toepasbaar mits de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik positief adviseert over de gekozen oplossing. Buiten de beschermde gezichten kan het plaatsen van zonnecollectoren en -panelen vergunningvrij zijn wanneer wordt voldaan aan de criteria van de rijksoverheid.

Standaardplan

Zonnepanelen of zonnecollectoren voldoen in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als dit identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik positief geadviseerd standaardplan of trendsetter. Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling KCC Ruimte.

Beoordeling

Het plaatsen van zonnepanelen en zonnecollectoren is daarnaast niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten karakteristieke panden of in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

Zonnepanelen en -collectoren

Klein plan 6

Criteria

Als er geen trendsetter is, voldoen zonnepanelen en -collectoren ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

Op een dakvlak buiten de beschermde gezichten:

Op een schuin dak:

- binnen het dakvlak met bij voorkeur enige ruimte tussen dakrand en panelen.
- in of direct op het dakvlak
- de hellingshoek moet gelijk zijn aan het dakvlak
- overige installaties mogen niet zichtbaar zijn
- de zonnepanelen zijn bij voorkeur niet uitgevoerd met een metaal kleurige rand maar met een zwarte rand

Op een plat dakvlak:

- de afstand tot de zijkanen van het dak moet tenminste gelijk zijn aan de opstaande hoogte van de collector of het paneel.
- overige aan de zonnecollectoren of –panelen gerelateerde installaties plaatsen aan de binnenzijde van een bouwwerk of mogen niet zichtbaar zijn.

Op overige plaatsen zoals tegen gevels:

- zijn omgevingsvergunningplichtig en in beginsel niet toegestaan tenzij niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte of als onderdeel van de architectuur

Op een dakvlak binnen beschermde gezichten:

Op een schuin dak:

- op een voordakvlak zijn zonnecollectoren en zonnepanelen in beginsel niet wenselijk
- panelen en collectoren bij voorkeur uit het zicht plaatsen - de zichtlijn wordt bepaald door staande op straatniveau op ooghoogte vanaf de openbare ruimte aan de overzijde van de betreffende straat, of gracht
- panelen en collectoren bij voorkeur zo laag mogelijk bij de goot in het zijdakvlak of aan de achterzijde van het dakvlak plaatsen
- plaatsing van panelen en collectoren beoordelen in combinatie met andere op het schuine dak aangebrachte elementen en met de opbouw van de gevel (het karakter van het schuine dak moet behouden)
- de afstand tussen de panelen en de dakranden is minimaal twee pannen
- zoveel mogelijk op het achterdakvlak of op de achterste helft van zijdakvlak aanbrengen
- panelen en collectoren direct op en evenwijdig aan het dakvlak plaatsen (de hellingshoek is gelijk aan die van het dakvlak)
- overige installaties zijn niet zichtbaar

Op een plat dakvlak:

- de afstand tot de zijkanen van het dak is tenminste gelijk aan de opstaande hoogte van de collector of het paneel.
- de panelen en collectoren orthogonaal plaatsen, evenwijdig aan de dakrand of gootlijst
- panelen/-collectoren op dakkapellen liggen altijd vlak op de dakkapel, dus niet onder een hellingshoek
- overige aan de panelen of collectoren gerelateerde installaties zijn onzichtbaar en bij voorkeur aan de binnenzijde van een bouwwerk geplaatst

Op overige plaatsen zoals tegen gevels:

- in beginsel alleen toegestaan als deze niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte of landschap danwel wanneer deze zijn vormgegeven als onderdeel van de architectuur.

Beschrijving en uitgangspunten

Van een gevelwijziging is sprake bij het veranderen of verplaatsen van een kozijn, venster, raam, deur of gevelpaneel. Omdat de opbouw van de gevel een belangrijk onderdeel is van de architectonische vormgeving van het gebouw en/of de straatwand moeten ook de gevelwijzigingen zorgvuldig worden ontworpen. In principe mag de samenhang en de ritmiek in straatwanden niet worden verstoord door incidentele gevelwijzigingen.

Een gevelwijziging in de achtergevel of een zijgevel van een gebouw is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningvrij. Dat heeft onder meer tot gevolg dat de gevelwijziging niet preventief, dus vooraf, wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningvrije gevelwijziging achteraf ingrijpen als deze in ernstige mate in strijd is met redelijk eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie hoofdstuk 8). Bij twijfel wordt vooroverleg met de afdeling KCC Ruimte aanbevolen.

Het veranderen van materiaalgebruik of kleurstelling wordt gezien als een gevelwijziging. Voor het schilderen of keimen van muren grenzend aan de openbare weg adviseert de gemeente altijd een welstandsadvies aan te vragen.

Standaardplan

Een gevelwijziging voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik positief beoordeeld standaardplan. Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling KCC Ruimte.

Beoordeling

Een gevelwijziging is daarnaast niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het isoleren en bekleden van een gevel ten behoeve van de duurzaamheid. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten en karakteristieke panden of in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

Criteria

Als er geen standaardplan is voldoet een gevelwijziging in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

maatvoering

- maatvoering afstemmen op bestaande of oorspronkelijke maten en gevelgeleding
- de hoogtelijnen van kozijnen en vensteropeningen uniform handhaven

vorm

- een gevelwijziging is in de stijl van de bestaande gevel of harmonieert met de oorspronkelijke gevel en is vormgegeven als zelfstandig element
- in de voorgevel samenhang en ritmiek van de straatwand behouden
- detaillering in samenhang met de oorspronkelijke gevel

materiaal en kleur

- materiaal afstemmen op het oorspronkelijke materiaalgebruik
- terughoudend omgaan met de toepassing van kunststof (alleen met verdiept profiel vergelijkbaar aan traditionele hollands houten kozijnen)
- kleur overeenkomstig het hoofdgebouw (geen opvallend kleurgebruik)
- Het schilderen van muren grenzend aan de openbare weg is in beginsel niet toegestaan.
- Buiten beschermde gebieden, monumenten en karakteristieke panden kan een houten betimmering vervangen worden door een volkern kunststof bekleding met houtstructuur

overige

- de gevelwijziging voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor gevelwijzigingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader

Rolhekken, luiken en rolluiken

Klein plan 8

Beschrijving en uitgangspunten

Rolhekken, luiken en rolluiken zijn voorzieningen om ruiten van gebouwen tegen inbraak en vandalisme te beschermen. Deze voorzieningen kunnen de omgeving een doods aanzien geven en criminaliteit bevorderen, daarom beveelt de gemeente in de eerste plaats het toepassen van alternatieve oplossingen aan, zoals geweldbestendig glas of elektronische beveiligingssystemen.

De sneltoetscriteria voor rolhekken, luiken en rolluiken gelden met name bij beschermde monumenten. In de overige gevallen zijn de criteria vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om rolhekken, luiken en rolluiken vergunningvrij aan te brengen zeer ruim zijn.

Standaardplan

Een rolhek, luik of rolluik voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als dit identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik positief geadviseerd standaardplan. Informatie over standaardplannen is verkrijgbaar bij de afdeling KCC Ruimte.

Beoordeling

Het plaatsen van een rolhek, luik of rolluik is daarnaast niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten en karakteristieke panden of in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

Rolhekken, luiken en rolluiken

Criteria

Als er geen standaardplan is, voldoet een rolhek, luik of rolluik in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- een beveiligingssysteem niet aanbrengen in een gesloten of deel gesloten uitvoering buiten de gevel
- de voorziening bestaat voor minstens 75% uit glasheldere doorkijkopeningen
- rolhekken, luiken of rolluiken verantwoord in de gevel opnemen (bij getoogde ramen de bovenzones op een verantwoorde manier dichten)
- kleuren harmoniëren met de gevel
- rolkasten, geleidingen en rolhekken zo goed mogelijk in de gevel inpassen met zo min mogelijk uitstekende delen

Klein plan 8

Beschrijving en uitgangspunten

Een erfafscheiding is een bouwwerk, bedoeld om het erf af te bakenen van een buurerf of van de openbare weg. Een erfafscheiding tussen burens moet in de eerste plaats door beide kanten worden gewaardeerd. Indien aan deze voorwaarde wordt voldaan zal de gemeente zich terughoudend opstellen.

Erfafscheidingen aan de openbare weg zijn van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan erfafscheidingen te voorkomen. Vooral in nieuwbouwwijken is dit een belangrijk punt, omdat het groen hier de eerste jaren nog niet volgroeid is. Erfafscheidingen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Het buitengebied vraagt bijvoorbeeld om andere erfafscheidingen dan de woongebieden. Erfafscheidingen moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en moeten worden gemaakt van duurzame materialen. Een lange, gesloten, slecht onderhouden schutting wekt bij velen het gevoel op van verloederend en sociale onveiligheid. Begroeide hekwerken en beplantingen hebben een open en vriendelijke uitstraling, daarom gaat de eerste voorkeur altijd uit naar een erfafscheiding van haagplanten zoals liguster of haagbeuken of volledig te begroeiende gazen hekwerken.

Het plaatsen van een erfafscheiding is binnen bepaalde randvoorwaarden vergunningvrij. Dat heeft onder meer tot gevolg dat de erfafscheiding niet preventief, dus vooraf, wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand. Wel kan de gemeente bij een vergunningvrije erfafscheiding achteraf ingrijpen als deze in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie hoofdstuk 8). Bij twijfel wordt vooroverleg met de afdeling KCC Ruimte aanbevolen. In de praktijk zal blijken dat de welstandscriteria voor erfafscheidingen op het voorerf met name zullen worden gebruikt in de beschermde gezichten en bij aangewezen monumenten. In de overige gebieden zijn de welstandscriteria voor erfafscheidingen op het voorerf slechts richtinggevend. In deze gebieden geldt dat een erfafscheiding op het voorerf die niet binnen de randvoorwaarden voor vergunningvrij bouwen past, zeker niet voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Standaardplan

Een erfafscheiding voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als deze identiek is aan een voor het betreffende bouwblok of in de betreffende straat eerder als zodanig door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik positief geadviseerd standaardplan. Informatie over standaardplannen en trendsetters is verkrijgbaar bij de afdeling KCC Ruimte.

Beoordeling

Een erfafscheiding is daarnaast niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies over erfafscheidingen bij monumenten en karakteristieke panden of in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

Criteria

Als er geen standaardplan is, voldoet een erfafscheiding in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

maat en plaats

- hoogte aan de voorzijde maximaal 1,00 meter
- hoogte aan de achterzijde maximaal 2,00 meter

materiaal- en kleurgebruik

- bij voorkeur een erfafscheiding bestaande uit haagplanten zoals liguster of haagbeuken of een volledig te begroeien gazen hekwerk
- in andere gevallen: materiaal overeenkomstig een eventuele aangrenzende erfafscheiding, overeenkomstig het hoofdgebouw of uitgevoerd in metselwerk of hout of ander natuurlijk en niet snel verwerend materiaal
- geen toepassing van beton, kunststof, staal, rietmatten of vlechtschermen.
- kleur afstemmen op het hoofdgebouw of uitgevoerd in donkere kleurtinten en geen opvallend kleurgebruik

overige

- de erfafscheiding voldoet aan de eventuele aanvullende criteria voor erfafscheidingen in het gebiedsgerichte beoordelingskader (dit geldt onder meer voor de beschermde stads- en dorpsgezichten)

Beschrijving en uitgangspunten

Installaties zoals spriet-, staaf- of schotelantennes en afzuigpijpen kunnen vrijstaand worden geplaatst of op of aan een bouwwerk worden aangebracht. Kleine windturbines kunnen vrijstaand worden geplaatst. Een zorgvuldige plaatsbepaling kan een goed middel zijn om deze voorzieningen in te passen in de omgeving.

De waarde van installaties is vooral gelegen in de functie. Installaties zijn echter zelden een verrijking van het straatbeeld. Wanneer het mogelijk is, zal de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik dan ook adviseren de installatie aan de achterkant aan te brengen.

De criteria voor installaties gelden met name bij monumenten en beschermde dorps- of stadsgezichten. In de overige gevallen zijn de criteria vooral richtinggevend, omdat de mogelijkheden om een antenne vergunningvrij te plaatsen zeer ruim zijn. Wel kan de gemeente achteraf ingrijpen als ze in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand (dit gebeurt op grond van de excessenregeling, zie hoofdstuk 8). Vergunningsvrije spriet-, staaf- of schotelantennes die voldoen aan de onderstaande welstandscriteria vallen in ieder geval niet onder deze regeling. Bij twijfel wordt vooroverleg met de afdeling KCC Ruimte aanbevolen.

Beoordeling

Het plaatsen van een installatie is daarnaast niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten en karakteristieke panden of in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

Criteria

De hieronder genoemde welstandscriteria zijn bruikbaar voor installaties waarvoor een vergunning moet worden aangevraagd en die volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan. Voldoet het plan niet aan deze criteria dan wordt het aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik voorgelegd, die bij de beoordeling tevens de algemene en de gebiedsgerichte welstandscriteria gebruikt.

Antennes

Een spriet-, staaf- of schotelantenne voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- niet aanbrengen nabij, op of aan monumenten of beeldbepalende panden
- aan de achterzijde van bouwwerken en gebouwen
- materiaal, kleur en detaillering onopvallend en in relatie tot de omgeving
- doorsnede schotelantenne is hoogstens 2,00 meter

Afvoerpijpen en afzuiginstallaties

Een afvoerpijp of afzuiginstallatie voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- indien geplaatst op een vanuit de openbare ruimte niet zichtbare plaats
- Geplaatst aan de achterzijde van gebouwen
- Pijpen voor afzuig- of verwarmingsinstallaties in beginsel op het achterdakvlak of via een schoorsteen die onderdeel van de architectuur is.
- Pijpen op zichtbare plaatsen donker geschilderd en de doorvoer uit de gevel of dak zo hoog mogelijk plaatsen. Geen glimmende metalen pijpen of buizen op zichtbare plaatsen.

Kleine windturbines

Een kleine windturbine met een hoogte inclusief wieken van niet meer dan 15 meter en wieken met een lengte van niet meer dan 3,5 meter voldoet aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

- Plaatsen op het achtererf ingepast in de omgeving en het landschap
- Rank uitvoeren met een enkele mast en een turbine van bescheiden afmetingen
- Kleuren gedekt en afgestemd op de inpassing op het erf zoals grijs en groen

Antennemasten en windturbines

Klein plan 11

Beschrijving en uitgangspunten

Het Verdrag van Rome regelt de bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden. Artikel 10 van dit verdrag waarborgt de vrijheid van meningsuiting. Op grond hiervan moet een antenne voor het zenden of ontvangen van signalen mogelijk zijn. Burgers kunnen zich echter niet altijd op deze bepaling beroepen om toestemming van de gemeente af te dwingen. In het verdrag is namelijk ook een beperkingsclausule opgenomen: de vrijheid van meningsuiting kan worden beperkt om de belangen van derden te beschermen. Toegepast op antennes kan worden gesteld dat een bouwaanvraag voor een antenne die de omgeving zeer negatief beïnvloedt kan worden geweigerd. Bepalende factoren hierbij zijn bijvoorbeeld de afstand van de antenne tot de woningen en tuinen van omwonenden, de vormgeving en de hoogte van het bouwwerk alsmede de aard van de omgeving.

Beoordeling

Het plaatsen van een antennemast of een windturbine is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt deze aanvraag voor advies aan de commissie voorgelegd en wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten en karakteristieke panden of in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

Criteria

Bij antennemasten en turbines treedt het bestemmingsplan in eerste instantie regelend op voor wat betreft plaatsing en maatvoering. Antennes en windturbines vallen onder de bepalingen voor 'bouwwerken, geen gebouw zijnde'. De provincie Noord-Holland heeft voor plaatsing van turbineopstellingen voorkeursgebieden vastgesteld. In beginsel werkt de provincie mee aan de plaatsing van grote turbines (met een vermogen van 1 MW of meer) in groepen van 3 (lijnopstelling) of van 5 (in clusteropstelling). De plaatsing van solitaire turbines wordt niet aanvaardbaar geacht tenzij kan worden aangetoond dat plaatsing in lijn- of clusteropstelling niet mogelijk is en mits het gaat om plaatsing op een bedrijventerrein, nabij een infrastructureel knooppunt of nabij een markant punt in het landschap (daaronder wordt verstaan een accent ten opzichte van het omringende landschap zoals een brug, sluis of gemaal; boerderijen worden in het algemeen niet daaronder gerekend).

Bij volledig nieuwe locaties zal aan de commissie advies over de situering worden gevraagd. In navolging van het provinciaal beleid en de bepalingen in de bestemmingsplannen kan vanuit welstandsoogpunt (beoordeling van het bouwwerk op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan) worden gesteld dat bij het oprichten van antennemasten en windturbines voorkeur bestaat voor plaatsing in of bij:

- stroken langs de spoor- en snelwegen
- de omgeving van het kassengebied
- grote open gebieden zonder waardevolle kenmerken (alleen voor windturbines) bedrijventerreinen
- infrastructurele knooppunten
- markante punten in het landschap
- voor wat betreft de vormgeving en detaillering wordt verwezen naar de van toepassing zijnde gebiedsgerichte en algemene welstandscriteria

Beschrijving en uitgangspunten

Beschoeiingen, steigers en grondkeringen zijn uit planken opgebouwde en door palen gestutte bouwwerken waarmee aarde op zijn plaats wordt gehouden. Beschoeiingen staan op de grens van tuin en sloot. De sloot moet in de meeste gevallen gezien worden als openbaar gebied.

Grondkeringen zichtbaar vanuit de openbare ruimte zijn van invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente streeft ernaar een rommelige indruk door een te grote verscheidenheid aan grondkeringen, steigers en beschoeiingen te voorkomen.

Beschoeiingen en grondkeringen moeten passen bij het karakter van de omgeving. Ze moeten op een zorgvuldige en professionele manier worden geplaatst en gemaakt worden van duurzame materialen. Steigers moeten ondergeschikt blijven aan het ruimtelijke beeld van oever en water.

Regels van het Waterschap

In Noord-Holland treedt het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier op als waterbeheerder en stelt los van bestemmingsplan- en welstandsregels voorwaarden voor waterstaatswerken, waaronder steigers en beschoeiingen. De regels zijn vastgelegd in een keur. Indien aan de algemene beleidsregels van het Hoogheemraadschap voldaan wordt is een melding voldoende, anders moet een ontheffing aangevraagd worden. De beleidsregels vindt u op de website van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De welstandscriteria zijn afgestemd op de beleidsregels van het Hoogheemraadschap.

Beoordeling

Het plaatsen van een steiger, beschoeiing of grondkering is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten en karakteristieke panden of in een beschermd dorps- of stadsgezicht.

Criteria

Een beschoeiing, grondkering of steiger voldoet in ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

Maatvoering beschoeiingen

- de beschoeiing wordt strak langs de oeverlijn geplaatst, zodanig dat het water niet wordt versmald
- de hoogte van de beschoeiing langs een oppervlaktewaterlichaam in eigendom van het hoogheemraadschap is maximaal 0,30 meter ten opzichte van het hoogst gehanteerde streefpeil
- andere beschoeiingen steken hoogstens 0,50 meter uit boven de gemiddelde waterlijn
- een verder grondkering moet meer dan de hoogte van de grondkering naar achteren staan vanaf de beschoeiing

Maatvoering steigers

- geen steiger is toegestaan als de slootbreedte na plaatsing van de steiger minimaal 6 meter bedraagt
- steigers worden niet aangelegd binnen een afstand van 6,00 meter uit bruggen, duikers, stuwen, gemalen en andere kunstwerken voor de waterhuishouding
- een steiger steekt maximaal 0,40 m uit boven de gemiddelde waterspiegel, de hoogte van de onderzijde van de steiger ligt minimaal 0,20 m boven het hoogst gehanteerde streefpeil van het oppervlaktewater.
- de steiger wordt niet verder dan tot 1,00 m uit de oeverlijn aangebracht.
- de lengte is hoogstens 50% van de tuinbreedte met een maximum van 6 m

Vorm beschoeiingen

- zoveel mogelijk de glooiende taludlijn behouden boven de beschoeiing
- de beschoeiing is stevig verankerd om vervorming en/of wijken van de constructie te voorkomen.
- trapsgewijs met een verticale stijging van hoogstens 0,90 meter per keer en een onderlinge afstand van minimaal 1,00 meter

Vorm steigers

- een steiger heeft een open platte constructie: opstaand hekwerk is op de steiger niet toegestaan
- de steiger rust op een open constructie die geen deel uitmaakt van de beschoeiing

materiaal- en kleurgebruik

- steigers, beschoeiingen en grondkeringen uitvoeren in hout
- volkern of recycling kunststof is mogelijk op plaatsen die niet of nauwelijks vanuit openbaar gebied of vaarwater gezien kunnen worden
- de kleur is transparant (onbehandeld hardhout); gewolmaniseerd of groen of aardkleur

Beschrijving en uitgangspunten

Reclame is een publieke aanprijzing van een bedrijf, een product of een dienst. Reclames op borden, lichtreclames en spandoeken of vlaggen vormen een belangrijk en beeldbepalend element van de openbare ruimte. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en verhogen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is. In andere gebieden zijn (bepaalde) reclame-uitingen ongewenst. Voor het plaatsen van een op de grond staande reclamezuil is een vergunning vereist. Een welstandsbeoordeling maakt deel uit van deze vergunningprocedure. In het algemeen zijn de volgende reclames niet toegestaan:

- Reclames, geprojecteerd voor plaatsing op daken.
- Reclames, waarvan de kleurstelling onharmonisch is en/of in disharmonie is met het pand en/of de omgeving.
- Reclames die een hinderlijke herhaling vormen van elders aan de gevel reeds aangebrachte of aan te brengen reclames.
- Reclames die het uitzicht op de openbare ruimte ernstig belemmeren.
- Bewegende reclames, de zogenaamde lichtcouranten hieronder begrepen en lichtreclames met veranderlijk of met tussenpozen verschijnend licht

Procedure

Voor zover de criteria eenduidig kunnen worden toegepast en er geen omgevingsvergunning nodig is worden de aanvragen ambtelijk afgedaan. Indien wel omgevingsvergunning nodig is omdat de reclame een bouwwerk betreft werd geen eenduidige toepassing niet mogelijk is of omdat er om kwalitatieve redenen van de criteria zou moeten worden afgeweken zal eerst advies van de welstandscommissie gevraagd. Ook aanvragen die uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit discutabel zijn worden aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik voorgelegd. Bij gebruik van losse letters en reclame verwerkt in de architectuur is soms grotere maatvoering mogelijk dan aangegeven in criteria voor ambtelijke toetsing.

Beoordeling

Reclame is niet in strijd met redelijke eisen van welstand als aan de criteria op de volgende pagina wordt voldaan, waarbij kleine afwijkingen denkbaar zijn om herhalingsplannen mogelijk te maken. Voldoet het plan hier niet aan of is er twijfel aan de toepasbaarheid daarvan, dan wordt bij de advisering ook gebruik gemaakt van gebieds-, object- en eventuele andere criteria. De commissie zal in ieder geval worden gevraagd om advies voor plannen bij monumenten en karakteristieke panden of in een beschermd dorps of stadsgezicht.

Criteria reclame aan de gevel

Een reclame aan de voorgevel, de zijgevel of de achtergevel voldoet ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan:

plaatsing

- loodrecht op of evenwijdig en vlak aan de gevel
- reclame alleen aanbrengen op bouwlagen met een publieksfunctie
- uitzicht op of vanaf de openbare ruimte blijft behouden

algemene vormgeving

- in voorgevel als zelfstandig element vormgeven en daarbij maatvoering en detaillering afstemmen op en harmoniëren met de oorspronkelijke gevel
- samenhang en ritmiek van de straatwand behouden; penanten zichtbaar houden.
- reclame zo mogelijk integreren in de architectuur
- bij voorkeur losse letters en het aanlichten van teksten in plaats van lichtbakken
- geen mechanisch bewegende delen, geen lichtkranten of lichtreclame met veranderlijk of knipperend licht, geen daglicht reflecterende reclame

cumulatie

- hoogstens één reclame evenwijdig aan en één reclame dwars op de gevel (bij complexen te rekenen per winkel)

maatvoering

- winkels en bedrijven:
 - hoogstens 60% van de gevelbreedte en maximaal 4,00 meter breedte
 - hoogte tot 0,50 meter en maximaal 60% van de ruimte tussen bovenzijde winkelpui en onderzijde bovenkozijnen
 - bij haaks op de gevel max. 0,5 meter uitsteek op een hoogte van min. 2,5 meter
- op bedrijventerreinen:
 - niet boven de daklijn
 - maximaal 10% per gesloten gevelvlak en niet voor vensteropeningen
- bij woningen (in geval van een beroep aan huis):
 - breedte hoogstens 1,00 meter
 - hoogte tot 0,5 meter

overige

- de reclame voldoet aan eventuele aanvullende criteria voor reclame in het gebiedsgerichte beoordelingskader
- alleen reclame voor diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- bij het ontwerp van een gebouw rekening houden met reclame en deze op de tekeningen aangeven

Criteria reclame los van de gevel

Een reclame los van de gevel voldoet ieder geval aan redelijke eisen van welstand als aan onderstaande criteria wordt voldaan.

plaatsing

- bij de entree van het erf of op een parkeerplaats
- uitzicht op of vanaf de openbare ruimte behouden

vormgeving

- reclame als zelfstandig element vormgeven en daarbij maatvoering en detaillering afstemmen op en harmoniëren met het hoofdgebouw
- reclame beperken tot het hoogst noodzakelijke
- geen mechanisch bewegende delen, geen lichtcouranten of lichtreclame met veranderlijk of intermitterend licht, geen daglichtreflecterende reclame
- geen aangelichte reclame in woonwijken en in het buitengebied.

cumulatie

- per erf hoogstens één reclame los van de gevel
- op bedrijventerreinen zijn drie vlaggen van maximaal 8 meter mogelijk per 100 meter kavel breedte

overige

- de reclame voldoet aan eventuele aanvullende criteria voor reclame in het gebiedsgerichte beoordelingskader
- alleen reclame voor diensten of producten die in het pand plaatsvinden respectievelijk worden verkocht
- bij het ontwerp van een gebouw rekening houden met reclame en deze op de tekeningen aangeven

HOOFDSTUK 7

Welstandscriteria (her)ontwikkelingsprojecten

Toelichting en procedure

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken (met uitzondering voor nieuwe woongebieden, die als er geen specifieke criteria voor worden opgesteld worden beoordeeld aan de hand van de beschrijving en criteria voor 'woongebied recent en nieuw').

Nieuwe welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Zodra zo'n (her)ontwikkelingsproject aan de orde is zal de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor vast moeten stellen, als aanvulling op de welstandsnota.

Het opstellen van deze welstandscriteria is in zo'n geval een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De criteria worden opgesteld door de stedenbouwkundige, in overleg met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik. Tegelijk kunnen afspraken over de werkwijze bij eventuele planbegeleiding en bij de welstandsbeoordeling worden vastgelegd.

Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De welstandscriteria voor de grote (her-)ontwikkelingsprojecten moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

HOOFDSTUK 8

Welstandscriteria handhaving en excessen

Toelichting en criteria

Ook bouwwerken waarvoor geen vergunning hoeft te worden aangevraagd moeten aan minimale welstandseisen voldoen. Volgens artikel 19 Ww kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar van een bouwwerk dat 'in ernstige mate in strijd is met redelijke eisen van welstand' aanschrijven om die strijdigheid op te heffen. De excessenregeling is in beginsel niet bedoeld om de plaatsing van het bouwwerk tegen te gaan.

Een exces is een buitensporigheid in het aanzien van een bouwwerk die ook voor niet-deskundigen evident is. Het gaat hierbij dus om zaken die volgens velen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van een gebied.

Vaak heeft dit betrekking op:

- het visueel afsluiten van een bouwwerk voor zijn omgeving;
- gehele of gedeeltelijke onherstelbare vernietiging van een bouwwerk door bijvoorbeeld brand, verwaarlozing of bouwvalligheid;
- het ontkennen of vernietigen van architectonische bijzonderheden bij aanpassing van een bouwwerk;
- armoedig materiaalgebruik;
- toepassing van felle of contrasterende kleuren;
- te opdringerige reclames, of
- een te grove inbreuk op wat in de omgeving gebruikelijk is (zie daarvoor de gebiedsgerichte welstandscriteria en de criteria voor kleine bouwwerken).

Vergunningvrije bouwwerken die voldoen aan de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen als genoemd in deze nota, vallen in elk geval niet onder de excessenregeling.

Beschermd gezicht en bijzonder welstandsgebied of -object

Voor de beschermde gezichten geldt in aanvulling op bovenstaande criteria voor handhaving en excessen, dat bestaande bouwwerken in ernstige strijd zijn met redelijke eisen van welstand als gezien vanaf de openbare weg sprake is van onderstaande punten. Dit geldt eveneens voor bijzondere gebieden zoals de overige delen van de binnenstad van Medemblik en de linten alsmede voor objecten zoals de karakteristieke panden en stolpboerderijen.

- het zichtbaar aantasten van oorspronkelijke gevels (met inbegrip van kozijnen)
- het verstoren van kenmerkende samenhang in de architectuur van een bouwwerk

Dit is onder meer van toepassing op metselwerk(verbanden) inclusief voegen, pleisterwerk, daken inclusief dakbedekking, kozijnen met inbegrip van ramen, (winkel)puien, balkons, veranda's, serres, bijzondere architectonische elementen zoals lijstwerken en ornamenten, kleurgebruik en reclames.

BIJLAGE 1

Begrippenlijst

Aanbouw	grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een gebouw, ten dienste van het hoofdgebouw/woongedeelte
Achterkant	de achtergevel, het achtererf en het dakvlak aan de achterzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde niet direct grenst aan de weg of openbaar groen
Architectonische kwaliteit	ambachtelijke en compositie waarde van het bouwwerk
Bebouwing	gebouwen
Bedrijfsbebouwing	gebouwen ten behoeve van bedrijven zoals hallen, werkplaatsen en loodsen; hebben meestal een utilitair karakter
Beschot	afwerking van een wand met planken, schroten of rabatdelen
Bijgebouw	grondgebonden gebouw van één bouwlaag dat los van het hoofdgebouw op het erf of de kavel staat; meestal bedoeld als schuur, tuinhuis of garage
Blinde wand of gevel	gevel of wand zonder raam, deur of andere opening
Boeibord	opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal
Boerderij	gebouwen op een erf met een (oorspronkelijke) agrarische functie en het daarbij behorende woonhuis waaronder de stolp, kop-hals-romp en andere typen
Bouwblok	een aan alle zijden door straten en wegen begrensde groep gebouwen
Bouwlaag	verdieping van een gebouw
Carport	afdak om de auto onder te stallen, meestal bij een woning
Compositie	ordening van de verschillende onderdelen van een bouwwerk of situering van een gebouw ten opzichte van de omringende bebouwing
Dak	afdekking van een gebouw, vlak of hellend dak, waarop dakbedekking is aangebracht
Dakhelling	de hoek van het dak
Dakkapel	uitbouw op een hellend dakvlak
Dakopbouw	een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert
Dakraam	raam in een hellend dakvlak

Detail	ontmoeting van verschillende bouwdelen zoals gevel en dak of gevel en raam
Drager en invulling	de drager is de constructie van een gebouw, waaraan de invulling is toegevoegd om te beschermen tegen weer en wind (heeft vooral betrekking op gebouwen uit de jaren vijftig en zestig van de 20 ^e eeuw, waarbij het verschil tussen drager en invulling werd gebruikt om de woning in een groot gebouw of rij huizen te onderscheiden)
Dwarskap	kap waarbij de noklijn haaks op de weg ligt
Ensemble	architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel van meerdere panden
Erf	onbebouwd stuk grond behorende bij een boerderij of huis
Erker	kleine toevoeging van ten hoogste één bouwlaag aan de gevel van een gebouw, meestal uitgevoerd in hout en glas
Evenwichtig	passend binnen compositie
Geleding	verticale of horizontale indeling van de gevel door middel van inspringingen
Gevel	buitenmuur van een gebouw (afhankelijk van de plaats van de voor-, zij- of achtergevel)
Individueel gebouw	zelfstandig, op zichzelf staand gebouw
Industriebouw	gebouwen met een industriële bestemming
Kantpan	dakpan voor de rand van een kap met overstek, waardoor windveren en waterborden niet nodig zijn
Kapvergroting	vergroting van het dak door middel van een dakopbouw
Kapberg (kaakberg)	directe betimmering om het vierkant van een stomp; van oorsprong bouwwerk voor hooiopslag, nu veelal een vierkant houten woning(deel); heeft in de regel twee bouwlagen en een piramidedak
Karakter	kenmerkende vorm en uiterlijk (van de bebouwing)
Kavel	grondstuk, kadastrale eenheid
Kop	in het algemeen gebruikt om de smalle kant van een rechthoekige vorm aan te duiden, bijvoorbeeld van een gebouw
Laag	zie bouwlaag
Lessenaardak	dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak
Langskap	kap waarbij de noklijn parallel aan de weg ligt
Lichtkoepel	raamconstructie in een plat dak, in de vorm van een koepel
Lijst	een meestal versierde en geprofileerde rand als bekroning van de bovenzijde van een gevel

Lint	langgerekte weg met daarlangs bebouwing
Luifel	een plat uitgebouwd afdak, vaak boven een deur
Maaiveld	bovenzijde van het terrein dat een bouwwerk omgeeft, de grens tussen grond en lucht
Mansardekap	dak met een geknikte vorm, waarbij het onderste deel van het dak steiler is dan het bovenste deel
Massa	volume van het gebouw of bouwdeel
Nok	hoogste horizontale snijlijn van twee dakvlakken
Omgevingsvergunning	vergunning voor het bouwen of verbouwen van een bouwwerk of het slopen van bouwwerken en het kappen van bomen
Onderbouw	het onderdeel van een gebouw; heeft meestal betrekking op de begane grond van een huis met een zadeldak
Ondergeschikt	voert niet de boventoon
Ontsluiting	de toegang tot een terrein of een gebouw
Opstrekkend	langgerek, rechthoekig
Orthogonaal	samenhangend, rechthoekig patroon, bijv. van verkavelingslijnen
Oriëntatie	de richting van een gebouw
Overstek	bouwdeel dat vooruitsteekt ten opzicht van het eronder gelegen deel
Paneel	rechthoekig vlak, geplaatst in een omlijsting
Parcellering	regelmatige (visuele) onderverdeling van een groot geheel, bijv. van gevelvlak
Perifeer	algemeen: aan de buitenkant, hier; niet in het centrumgebied
Plaatmateriaal	bouwmateriaal dat in plaatvorm geleverd wordt, zoals hout (triplex en multiplex), kunststof (bijvoorbeeld trespas) of staal (vlak of met profiel)
Plint	een duidelijk te onderscheiden horizontale lijn aan de onderzijde van een gebouw
Piramidedak	dak met vier gelijkvormige, driehoekige vlakken, die in een punt in de nok samenkomen
Renovatie	vernieuwing van een gebouw
Rijtjeshuis, Rijenbouw, Rijenwoning	huis als onderdeel van een reeks aaneengebouwde, grotendeels identieke woningen
Rollaag	horizontale rij stenen boven een gevelopening of aan de bovenzijde van een gemetselde wand
Rooilijn	lijn die de grens aangeeft waarlangs maximaal gebouwd mag worden

Schilddak	dak met vier hellende vlakken waarvan twee grote en twee kleine vlakken
Schuur	bijgebouw ten behoeve van opslag
Situering	de plaats van een bouwwerk in zijn omgeving
Spiegel (dakspiegel)	met (geglazuurde) pannen gedekt gedeelte van een rieten dak, zoals bij Noord-Hollandse stolpboerderijen
Stolp	boerderijtype met wonen, werken en stallen onder één groot piramidevormig dak en een 'vierkant' als kern
Stijl	architectuur van een gebouw, kenmerkend voor een bouwperiode
Traditioneel	gebouwd volgens oude gewoonten
Trendsetter	een klein bouwplan dat als standaard voor een bepaalde straat of bij een bepaald bouwblok is aangewezen door de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik, met als doel het bewaren van de samenhang en de ritmiek van het straatbeeld waar dit van belang is voor de ruimtelijke kwaliteit
Uitbouw	aan het gebouw vastzittend bouwwerk dat rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk is, en ten dienste daarvan functioneert
Vierkant	de ruimte die is omgeven door de vier stijlen die het dak dragen, bij een Noord-Hollandse stolpboerderij
Voorgevelrooilijn	denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk
Voorkant	de voorgevel, het voorerf en het dakvlak aan de voorzijde van een gebouw; de zijgevel, het zijerf en het dakvlak aan de zijkant van een gebouw voorzover die zijde direct grenst aan de weg of openbaar groen
Waterbord	liggende plank tegen een windveer op een zadeldak
Windveer	boeilijst op de kop van een zadeldak
Wolfseind	afgeschuinde kant aan de korte zijde(n) van een zadeldak of mansardekap
Zadeldak	dak met twee tegenoverliggende dakvlakken die bij de nok samenkomen
Zijwang	zijvlak van een dakkapel
Zonnecollectoren	elementen om water te verwarmen door de zon
Zonnepanelen	panelen voor het opwekken van zonne-energie
Zonneweide	een stuk land met installaties waarop zonnepanelen zijn geplaatst
Zijgevelrooilijn	denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk

BIJLAGE 2

Straatnamen met gebiedsverwijzing

Als er naar aanleiding van de indeling twijfel bestaat in welk gebied een gebouw thuishoort, zal de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik op basis van de beschrijvingen en afbeeldingen aangeven welke criteria van toepassing worden geacht.

straat	plaats	welstandsgebied
A		
A.C. de Graafweg	Wognum	20
Aambeeld	Medemblik	20
Achtereiland	Medemblik	1
Achterom	Medemblik	1
Admiraalspad	Medemblik	20
Admiraliteitsweg	Medemblik	10
Almereweg	Medemblik/Opperdoes	11; 16; 20
Almersdorperweg	Opperdoes	5; 7
Ambachtsweg	Andijk	16
Ambachtsweg	Medemblik	16
André Voltenplein		
Andries Magneelaan	Wognum	10
Appelmarkt	Zwaagdijk-Oost	16
Artuslaan	Andijk	10
B		
Baenpoort	Medemblik	10
Bagijnhof	Medemblik	1
Bakkerstraat	Andijk	4
Baljuwstraat	Medemblik	10
Balkweiterhoek	Zwaagdijk-West	10; 18
Bangert	Medemblik	1
Bangert	Andijk	10; 20
Bannestraat	Wervershoof	10
Beatrixstraat	Andijk	10
Bedrijvenweg	Andijk	16
Beerewerf	Wervershoof	6
Beldersweg	Andijk	20
Belmolendijk	Wervershoof	11
Bennemeersweg	Twisk	7
Bergenvaardershof	Medemblik	10
Berkenstraat	Abbekerk	10
Bernhardstraat	Andijk	10
Bessie	Nibbixwoud	6
Beukenlaan	Twisk	10
Beurré Hardylaan	Wognum	11
Bijltjeshof	Medemblik	10
Bisschop Grentplantsoen	Wervershoof	10
Bloemenmarkt	Zwaagdijk-Oost	16
Boegbeeld	Medemblik	11
Bogertje	Wervershoof	10
Bolder	Medemblik	11
Bollenmarkt	Zwaagdijk-Oost	16
Boltje	Opperdoes	11
Bolzijl	Opperdoes	20
Bonne Louiselaan	Wognum	11
Bonstraat	Wervershoof	6
Boogerd	Wognum	5
Bootsman	Medemblik	10
Bosveen	Wognum	11
Bosweid	Wervershoof	10
Bottelierstraat	Medemblik	10
Boxwoudstraat	Hauwert	10
Brakenweide	Midwoud	10
Brakeweg	Medemblik	10; 20
Breed	Midwoud	10
Breedstraat	Medemblik	1
Breek	Medemblik	16
Breeuwershof	Medemblik	10

Breeuwerslaan	Medemblik	10
Broerdijk	Midwoud/Oostwoud	7; 20
Brouwersgilde	Medemblik	10
Bulledik	Wervershoof	10
Bulleweydt	Medemblik	10
Burg. Commandeurlaan	Wognum	10
Burgemeester	Andijk	10
Doumastraat		
Burgemeester Elmersstraat	Sijbekarspel	10; 13
Burg. P. Kromplein	Abbekerk	5
Burgemeester	Opperdoes	10
Pierhagenlaan		
Burgemeester Raatlaan	Wervershoof	10
Buttervin	Andijk	10
Buurt	Midwoud	7
Buurtje	Andijk	4

C

Centrale Markt	Zwaagdijk-Oost	16
Chirurgijnslaan	Medemblik	10
Chirurgijnssteeg	Medemblik	1
Clappslaan	Wognum	11
Cor Druifplein	Midwoud	18
Coenplein	Twisk	10
Comicelaan	Wognum	11
Compagniesingel	Medemblik	10
Comtesselaan	Wognum	11
Conferencelaan	Wognum	11
Coppershorn	Lambertschaag	20
Cornelis Haringhuizenlaan	Midwoud	10
Cornelis Kuinweg	Andijk	20
Cunerastraat	Nibbixwoud	10

D

Dam	Medemblik	1
Dam	Wervershoof	10
Dars	Wognum	10
Darwinstraat	Wervershoof	10
De Balk	Opperdoes	11
De Beulakker	Twisk	20
De Bore	Wervershoof	10
De Garst	Midwoud	10
De Gonzer	Wervershoof	10
De Gouw	Wervershoof	11
De Gracht	Zwaagdijk-Oost	11
De Heem	Twisk	2
De Hoek	Wervershoof	6
De Kaag	Opperdoes	5
De Kibbel	Wervershoof	20
De Markt	Opperdoes	5
De Noord	Opperdoes	20
De Oude Stiek	Opperdoes	11; 20
De Pijp	Wervershoof	20
De Plaat	Opperdoes	5
De Punt	Midwoud	11
De Ruil	Wervershoof	20
De Ven	Midwoud	11
De Vooruitgang	Wervershoof	11
De Waarde	Opperdoes	11
De Weet	Andijk	6
De Wilskracht	Wervershoof	12
De Zoutman	Oostwoud	11
De Zuid	Oostwoud	11
Dick Ketlaan	Wognum	16
Dijkgraaf Grootweg	Andijk	16; 20
Dijkgraafstraat	Medemblik	10
Dijkweg	Andijk	6
Dijkweg	Lambertschaag	7; 20
Dijkweg	Medemblik	20
Dirk Bijvoetweg	Oostwoud/Wervershoof	10; 18; 20
Dirk Jonkerlaan	Andijk	10
Dissel	Medemblik	16
Dokter D'Arnoudstraat,	Andijk	10

Dokter De Vriesstraat	Benningbroek	7
Dokter Mulderstraat	oostwoud	10
Dokter Pinxterplantsoen	Oostwoud	10
Dorpsstraat	Abbekerk	7
Dorpsstraat	Lambertschaag	7
Dorpsstraat	Nibbixwoud	6; 7
Dorpsstraat	Wervershoof	5; 6
Dorpsweg	Twisk	2; 7
Draak	Medemblik	11
Dreef	Abbekerk	10
Dreef	Nibbixwoud	10
Dres	Sijbekarspel	10
Dres	Wervershoof	10
Driehuizen	Andijk	6; 20; 20a
Driehuizen	Wervershoof	6; 20; 20a
Driesprong	Nibbixwoud	10
Driesprong	Wervershoof	11
Droge Wijmersweg	Medemblik	20
Droge Wijmersweg	Wervershoof	18; 20
Druijffplaats	Abbekerk	10
Dwarsland	Andijk	10

E

Egboet	Medemblik	10
Elsenburg	Andijk	20
Elstar	Andijk	11
Emmalaan	Wervershoof	10
Emmalaan	Wervershoof	10
Esdoornlaan	Abbekerk	10
Essenlaan	Abbekerk	10
Europasingel	Wervershoof	10

F

Flamingolaan	Andijk	10
Flevosingel	Medemblik	10
Floralaan	Wervershoof	10
Fluiters	Wervershoof	10
Fostedina	Twisk	8
Fresiahof	Nibbixwoud	10
Fruitmarkt	Zwaagdijk-Oost	16
Fustmarkt	Zwaagdijk-Oost	16

G

Galgeweg	Opperdoes	20
Gangwerf	Twisk	7
Ganker	Benningbroek	7
Ganker	Nibbixwoud	6; 7
Ganzehof	Midwoud	11
Gasthuysweydt	Medemblik	10
Gedempt Achterom	Medemblik	1
Gedeputeerde Laanweg	Andijk	20
Geert Scholtenslaan	Wognum	16
Geldelozeпад	Medemblik	9
Generaal De Wetlaan	Andijk	10
Gerberahof	Nibbixwoud	10
Gerrenbraak	Medemblik	10
Gerrit De Vriesweg	Andijk	20
Gieser Wildemanlaan	Wognum	11
Gildelaan	Medemblik	10; 11
Glooiing	Wervershoof	10
Goudhaver	Wognum	10
Goudreinet	Andijk	11
Goudsmidsgilde	Medemblik	10
Gouw	Opperdoes	5
Gouwtje	Midwoud	7
Graaf Florislaan	Medemblik	9; 12
Graaf Florisplein	Medemblik	9
Graanmarkt	Zwaagdijk-Oost	16
Grasdijk	Wervershoof	10
Grietje Slagterlaan	Wognum	10
Groothandelsmarkt	Zwaagdijk-Oost	16
Grootslagweg	Andijk	20
Grote Zomerdijk	Wognum	7; 20

Groteweid	Andijk	10
Grutteweide	Wervershoof	18; 20

H

Haling	Andijk	20
Handelsweg	Andijk	16
Handelsweg	Wervershoof	17
Hanebalk	Wognum	10
Hardegrondweg	Andijk	20
Harmanszplantsoen	Wervershoof	10
Harmssen	Medemblik	10
Harn	Midwoud	10
Hauwert	Hauwert	7
Hauwertstraat	Medemblik	9; 12
Hazepad	Opperdoes	5
Hazewaal	Medemblik	10
Heemraad Witweg	Hauwert	10; 20
Heemraad Witweg	Oostwoud	10; 20
Heemraadstraat	Medemblik	10
Heerensteeg	Medemblik	1
Heermoes	Abbekerk	11
Helmbloem	Abbekerk	11
Hereven	Midwoud	10
Het Bon	Wognum	10
Het Eiland	Wervershoof	11
Het Hogeland	Benningbroek	7; 20
Het Woud	Nibbixwoud	10; 18
Hoedemakerssteeg	Medemblik	1
Hoekweg	Andijk	6
Hof	Midwoud	10
Hofkesland	Andijk	10
Hoge Weis	Opperdoes	11
Hoge Werf	Opperdoes	5; 10
Hogelandje	Andijk	10
Hokkeling	Wervershoof	20
Hoofd, 'T	Medemblik	1
Hoogesteeg	Medemblik	1
Hooijschuurstraat	Andijk	10
Hoornblad	Abbekerk	11
Hoornseweg	Wognum	5; 7
Hoornseweg	Zwaagdijk-West	5; 7
Horn	Andijk	6
Hornderpad	Twisk	7
Hornderweg	Twisk	7
Hornpad	Andijk	6
Houtkopersgilde	Medemblik	11
Huijgendijk	Wervershoof	11
Hyacint	Andijk	11

I

Ibislaan	Andijk	10
Iepenstraat	Abbekerk	10
Ijsselmeerstraat	Medemblik	18
Industrieweg	Andijk	16
Industrieweg	Wognum	16

J

Jaagband	Wognum	10
Jacob Kwaststraat	Wognum	10
Jan Schagenlaan	Wognum	10
Jochems	Wervershoof	10
J.P. Roosje	Midwoud	18
J.P. Roosje	Oostwoud	18
Julianalaan	Wognum	10
Julianastraat	Andijk	10
Julianastraat	Opperdoes	

K

Kaagweg	Wervershoof	10
Kaapstander	Medemblik	12
Kaasdragersgilde	Medemblik	11
Kaasmarkt	Medemblik	1
Kaaspers	Wognum	10

Kadijkweg	Andijk	20; 20a
Kagerbos	Wervershoof	6
Kagerdijk	Wervershoof	18; 19
Kajuit	Medemblik	11
Kalverstraat	Wervershoof	6
Kamgras	Wognum	10
Kanaalstraat	Medemblik	9; 12
Kapberg	Wognum	10
Kapershof	Abbekerk	10
Keern	Medemblik	9
Kees Veerstraat	Andijk	10
Keizerskroon	Andijk	10
Kerkebuurt	Opperdoes	5
Kerkelaan	Benningbroek	7
Kerkelaan	Nibbixwoud	20
Kerkelaantje	Midwoud	10
Kerkelaattje	Wervershoof	10
Kerkeland	Wervershoof	20; 20a
Kerkelandshoek	Abbekerk	10
Kerkepad	Andijk	6
Kerkepolderpad	Hauwert	20
Kerkplein	Medemblik	1
Kerksteeg	Medemblik	1
Kerkstraat	Wognum	5
Kerkweg	Abbekerk	10; 18
Kerkweg	Wognum	7; 10; 20
Ketellap	Wervershoof	16; 20
Kieft	Midwoud	10
Kielkade	Medemblik	1
Klammeland	Benningbroek	10
Klammeland	Sijbekarspel	10
Klamptweid	Andijk	10; 18
Klaverweide	Nibbixwoud	10
Kleiakker	Andijk	20
Kleine Zomerdijk	Wognum	20
Kleingouw	Andijk	6
Kleyenburg	Medemblik	11
Klinkhamer	Medemblik	16
Klokkeweid	Zwaagdijk-West	11
Kloostermuur	Wognum	10
Kluiten	Opperdoes	5
Knoe	Wervershoof	
Knokkel	Andijk	6
Kogge	Abbekerk	10
Koggenlaan	Medemblik	10
Koggeschuit	Wervershoof	20
Koggenrandweg	Opperdoes	20
Koggesteeg	Medemblik	1
Koggestraat	Wervershoof	10
Kolgans	Nibbixwoud	10
Komweg	Opperdoes	20
Koningin Emmapark	Medemblik	1
Koningshof	Medemblik	1
Konstabelstraat	Medemblik	10
Kooiland	Wervershoof	20
Koolmarkt	Zwaagdijk-Oost	16
Koopmanspolder	Andijk	19; 20
Koppenhoeve	Wognum	10
Korenmarkt	Zwaagdijk-Oost	16
Korenmolenpad	Nibbixwoud	20
Korte Brake	Medemblik	10
Korte Dres	Nibbixwoud	10
Korte Regel	Wognum	10
Korteling	Midwoud	10
Kosterkring	Abbekerk	10
Kraaienbuurt	Opperdoes	5
Kreek	Benningbroek	10
Kroft	Wervershoof	10
Krokus	Andijk	11
Kromhoutsteeg	Medemblik	1
Kromme Leekstraat	Wervershoof	6
Krommeweydt	Medemblik	10
Kronkelbaan	Abbekerk	10

Kropaar	Wognum	10
Kruin	Wervershoof	10
Kruisstraat	Medemblik	1
Kruypuyt	Medemblik	20
Kuipershof	Medemblik	10

L

La Reinestraat	Andijk	10
Laak	Medemblik	10
Lageweid	Wervershoof	10
Lakenkopersgilde	Medemblik	10
Landje, 'T	Opperdoes	10
Landstraat	Andijk	10
Landswerf	Medemblik	1
Lange Dres	Nibbixwoud	18
Lange Regel	Wognum	5
Lange-Deelelaan	Andijk	14
Langeland	Midwoud	10
Langeweer	Andijk	10
Langeweydt	Medemblik	10
Laurens Van		9
Teylingenstraat	Medemblik	
Leerlooiersgilde	Medemblik	10
Legipontlaan	Wognum	11
Leien	Oostwoud	11
Leistik	Wervershoof	10
Lekermee	Wognum	7; 20
Lekerveen	Wognum	20
Lent	Midwoud	10
Lichtewaterlaan	Medemblik	10
Liederik	Hauwert	20
Liederik	Oostwoud	20
Liederik	Wervershoof	20
Lieveweid	Midwoud	10
Lijnbaanplantsoen	Medemblik	10
Lijsterbeslaan	Abbekerk	10
Lindenlaan	Wognum	10
Lindenstraat	Abbekerk	10

M

Mandrill	Wognum	10
Marepad	Twisk	20
Markerwaardweg	Medemblik	16; 20
Markerwaardweg	Wervershoof	20
Markerwaardweg	Zwaagdijk-Oost	16; 20
Marktplaats	Zwaagdijk-Oost	16
Marktweg	Zwaagdijk-Oost	16
Matjador	Wervershoof	11
Medemblikkerweg	Medemblik	20
Meander	Andijk	10
Meerlaan	Medemblik	9
Meikers	Andijk	11
Meilag	Andijk	10
Melkweg	Andijk	20
Mendelstraat	Wervershoof	10
Middelweid	Wervershoof	10
Middenerf	Abbekerk	10
Middenweg	Andijk	3; 6
Midwouder Dorpsstraat	Midwoud	7
Mient	Sijbekarspel	10
Mijnsherenweg	Lambertschaag	7; 20
Minnewei	Midwoud	11
Molenaarspad	Medemblik	10; 20
Molenmeesterstraat	Medemblik	10
Molenstraat	Benningbroek	10
Molenweg	Andijk	6
Molenweg	Wervershoof	20
Molenwoud	Midwoud	10
Molmhoek	Wervershoof	10
Morschweg	Wervershoof	10
Munnik	Midwoud	10
Munnikij	Andijk	4
Muntstraat	Medemblik	1

Murillolaan	Andijk	10
-------------	--------	----

N

Nachtegaalsteeg	Medemblik	1
Nanne Jansz. Grootstraat	Andijk	11
Narcis	Andijk	11
Nes	Wervershoof	6
Neuvel	Wervershoof	6
Nicolaes Van	Medemblik	9
Stellingwerfstraat		
Nieuwe Dijk	Andijk	20; 20a
Nieuwe Dijk	Wervershoof	20; 20a
Nieuwe Haven	Andijk	19
Nieuwegracht	Medemblik	7
Nieuweweg	Benningbroek	7
Nieuweweg	Opperdoes	5; 7
Nieuweweg	Wognum	10; 16; 20
Nieuwmarkt	Zwaagdijk-Oost	16
Nieuwstraat	Medemblik	1
Nieuwstraat	Wervershoof	6
Nijverheidsweg	Medemblik	16
Nijverheidsweg	Wervershoof	17
Noordeinde	Lambertschaag	7
Noorderboekert	Zwaagdijk-Oost	20
Noorderpad	Opperdoes	5
Noorderweg	Twisk	20
Noordzicht	Andijk	10
Notaris Appel	Andijk	11
Notaris Steenpoortestraat	Andijk	10
Notweg	Hauwert	7
Nuboxstraat	Nibbixwoud	10

O

Oliverstraat	Zwaagdijk-Oost	10
Olympiaweg	Wervershoof	10; 11; 12
Olympus	Wervershoof	11
Onderdijk	Wervershoof	6
Oordje, 'T	Opperdoes	11
Oortje	Medemblik	10
Oosteinde	Oostwoud	7
Oosteinde	Opperdoes	5
Oosteinderweg	Wognum	5; 7; 18
Oosterboekelweg	Lambertschaag	7; 20
Oosterdijk	Wervershoof	6; 18; 19; 20
Oosterdijk	Medemblik	18; 19; 20
Oosterhaven	Medemblik	1
Oostersingel	Medemblik	9
Oostersteeg	Medemblik	1
Oosterstraat	Benningbroek	7
Oosterweg	Andijk	6
Oosterwijzend	Midwoud	7; 18
Oosterwijzend	Nibbixwoud	7; 18
Oostvaardershof	Medemblik	10
Oostvaarder Dorpsstraat	Oostwoud	7
Opmeerderweg	Sijbekarspel	20
Opperdoezerpad	Medemblik	18; 20
Optimist	Medemblik	11
Opvang	Abbekerk	10
Oranje-Nassaulaan	Andijk	14
Osseweid	Midwoud	11
Osseweydt	Medemblik	10
Oude Gouw	Wognum	7; 20
Oude Haven	Medemblik	1
Oude Hoornseweg	Wognum	5; 7
Oudevaartsgat	Medemblik	1
Over de Leek	Nibbixwoud	20
Oudweid	Wervershoof	10
Overleek	Medemblik	16
Overleekerkanaal	Medemblik	1
Overspoor	Nibbixwoud	16
Overtoom	Medemblik	10
Overtoom	Wervershoof	10

P

Paardensteeg	Medemblik	1
Pampus	Medemblik	11
Pankoek	Wognum	20
Pannepad	Lambertschaag	7; 20
Pannenspiegel	Wognum	10
Papenveer	Hauwert	11
Parallelweg	Abbekerk	20
Parallelweg	Hauwert	20
Parallelweg	Twisk	20
Parallelweg	Wervershoof	20
Parallelweg	Wognum	20
Parallelweg	Zwaagdijk-Oost	20
Parelgras	Wognum	11
Parklaan	Abbekerk	11
Parklaan	Medemblik	10
Parksingel	Medemblik	10
Pastoor Van Santestraat	Wervershoof	10
Patrijspoort	Medemblik	11
Paulusland	Midwoud	11
Pekelharinghaven	Medemblik	1
Perenmarkt	Zwaagdijk-Oost	16
Pier	Wervershoof	10
Pietersbuur	Andijk	11
Pieter Wariuslaan	Midwoud	10; 13
Piet Kistenmakerstraat	Andijk	10
Piet Nanpad	Nibbixwoud	18
Piraat	Medemblik	11
Plantsoenstraat	Abbekerk	10
Pletering	Oostwoud	10
Poelweg	Medemblik	20
Poelweg	Oostwoud	20
Pompersteeg	Medemblik	1
Poortweydt	Medemblik	11
Populierenlaan	Abbekerk	10
Postgalei	Wognum	10
Praam	Wervershoof	20
Prinses-Marijkestraat	Andijk	10
Proefpolder	Andijk	18
Proserpinestraat	Andijk	10
Pukweg	Oostwoud	20

R

Raadhuisplein	Wognum	5
Raadhuisplein	Wervershoof	5; 10
Raadhuisstraat	Wognum	5
Raiffeisenlaan	Wervershoof	10
Ranckies	Opperdoes	11
Randmeer	Medemblik	11
Randweg	Medemblik	10; 16
Regenboog	Medemblik	11
Reigerweg	Abbekerk	20
Reinderhoek	Andijk	18; 10
Ridderstraat	Medemblik	1
Rietakker	Midwoud	10
Rietgans	Nibbixwoud	11
Rietveen	Wognum	11
Rietvink	Wervershoof	10
Rijksweg	Abbekerk	20
Rijksweg	Benningbroek	20
Rijksweg	Lambertschaag	20
Rijksweg	Twisk	20
Rijksweg	Wognum	20
Rijnschippersgilde	Medemblik	10
Rijsdampad	Wognum	20
Rijweg	Zwaagdijk-West	20
Rikkert	Andijk	20
Ringbalk	Wognum	10
Rogbakkersgilde	Medemblik	10
Rose-Luisantestraat	Andijk	10
Rose-Precosestraat	Andijk	10
Rositastraat	Twisk	10
Rustenburgerweg	Opperdoes	5

S

Saint Rémylaan	Wognum	11
Saliebarak	Medemblik	1
Scarlet Ducstraat	Andijk	10
Schagentje, 'T	Medemblik	10
Schakel	Sijbekarspel	10
Scheepmakerssingel	Medemblik	10
Scheepshelling	Medemblik	12
Schenkeldijk	Wervershoof	11
Schepenlaan	Medemblik	11
Schipperslaan	Medemblik	10
Schoolstraat	Zwaagdijk-Oost	10
Schoolstraat	Opperdoes	10
Schoolstraat	Sijbekarspel	10
Schoolweg	Andijk	6
Schoolwerf	Abbekerk	10
Schootsvel	Medemblik	16
Schoutensteeg	Medemblik	1
Schoutsenslaan, Burgemeester	Medemblik	9
Schoutslaan	Andijk	10
Schoutspots	Wognum	10
Schouw	Wognum	10
Schuitevoerderslaan	Medemblik	10
Schuitevaarder	Wervershoof	20
Sellecum	Midwoud	20
Sellecum	Nibbixwoud	11; 18
Simon Koopmanstraat	Wervershoof	6
Singerspad	Andijk	6; 20
Sint Agneslaan	Wognum	10
Sint Franciscuslaan	Wognum	10
Sint Maartenshof	Medemblik	1
Sint Matthijsstraat	Nibbixwoud	10
Slikkerdijk	Wervershoof	10
Slochter	Benningbroek	10
Slotlaan	Wervershoof	10
Sluispolderpad	Hauwert	20
Sluisvenpad	Nibbixwoud	18
Smidse	Medemblik	16
Sneeuwvang	Nibbixwoud	11
Sneekerhof	Sijbekarspel	11
Soling	Medemblik	11
Sonostraat	Medemblik	9
Sorgvlietlaan	Andijk	3; 10
Spanker	Medemblik	11
Spijkerboor	Medemblik	20
Spijkerboor	Oostwoud	20
Spooksingel	Medemblik	9
Spoorstraat	Wognum	16
Sportlaan	Andijk	3; 10
Sportlaan	Opperdoes	10
Sportlaan	Sijbekarspel	10
Sportlaan	Wervershoof	10; 18
Sportlaan	Wognum	10; 18
Staatje	Medemblik	20
Stationsbuurt	Benningbroek	7; 20
Steert	Midwoud	10
Sterappel	Andijk	11
Stiersteeg	Opperdoes	5
Stolphoevelaan	Wognum	5; 10
Sweelinckhof	Wognum	10

T

Talud	Wervershoof	10
Tappersgilde	Medemblik	10
Tempel	Opperdoes	5
Tender	Wognum	16
Theo Koomenlaan	Wervershoof	18
Timmermangilde	Medemblik	11
Toernooiveld	Zwaagdijk-Oost	18
Tolweg	Zwaagdijk-Oost	16; 20
Tomatenmarkt	Zwaagdijk-Oost	16

Torensteeg	Medemblik	1
Torenstraat	Medemblik	1
Torenstraat	Opperdoes	5
Tornado	Medemblik	11
Touwslagerslaan	Medemblik	10
Tramweg	Wognum	20
Transportweg	Andijk	16
Tripkouw	Midwoud	10
Tulpenmarkt	Zwaagdijk-Oost	16
Tuinstraat	Hauwert	7; 11
Tuinstraat	Medemblik	1
Tuinstraat	Benningbroek	20
Tuinstraat	Zwaagdijk-Oost	18; 20
Turfhoek	Medemblik	1

U

Uiverstraat		9; 11
-------------	--	-------

V

Valbrug	Medemblik	1
Van Der Deureweg	Nibbixwoud	20
Van Houweningepark	Medemblik	1
Van Maaselandstraat	Wervershoof	10
Van Velzenstraat	Wervershoof	10
Veenakkers	Andijk	20; 20a
Veenakkers	Wervershoof	20; 20a
Veenrug	Wognum	11
Veilingplein	Medemblik	20
Veilingweg	Medemblik	20
Vekenweg	Abbekerk	11; 20
Vekenweg	Sijbekarspel	20
Veld, 'T	Medemblik	5
Veldbeemd	Wognum	11
Veldbies	Abbekerk	11
Veldhuis	Oostwoud	7
Vereweg	Medemblik	7; 20
Vereweg	Oostwoud	7; 20
Verlengde Kerkweg	Wognum	10; 15
Vermaningsteeg	Medemblik	1
Verversgilde	Medemblik	10
Vierkant	Wognum	10
Vierkantje	Medemblik	10
Viskuil	Andijk	10
Vlaarkom	Abbekerk	10
Vleetweg	Andijk	20
Vlietsingel	Medemblik	11
Vok Koomenweg	Hauwert	7
Vok Koomenweg	Wervershoof	20
Volkersweg	Zwaagdijk-Oost	10
Vooreiland	Medemblik	1
Voorhamer	Medemblik	16
Vooroever	Medemblik	18
Vorstuk	Andijk	10
Vossestaart	Wognum	11
Vouter	Medemblik	10

W

Waagpad	Twisk	20
Waaigat	Medemblik	1
Wadway	Wognum	7
Wagenmaker	Wognum	5; 10
Walakker	Opperdoes	11
Walesteeg	Medemblik	1
Walstro	Abbekerk	10
Waterborg	Medemblik	10
Watering	Wervershoof	11
Watermunt	Abbekerk	11
Weder	Midwoud	11
Weidelaan	Nibbixwoud	10
Weidelaan	Twisk	10
Werenfridushof	Wervershoof	10
Westeinde	Opperdoes	7
Westeinderweg	Wognum	7

Wester Hoog	Midwoud	11
Westerdijk	Medemblik	20
Westereiland	Medemblik	1
Westerhaven	Medemblik	1
Westersingel	Medemblik	9; 10
Westerspoor	Wognum	16
Westerstraat	Sijbekarspel	7
Westerzeedijk	Medemblik	20
Westfriesedijk	Opperdoes	20
Westfrisiaweg	Zwaagdijk-Oost	20
Wethouder Kuitstraat	Midwoud	10
Wiel	Wervershoof	10
Wierdijk	Wervershoof	10
Wiggers	Wervershoof	10
Wijdesteeg	Medemblik	1
Wijmersplantsoen	Medemblik	10
Wijkopersgilde	Medemblik	10
Wijzend	Nibbixwoud	7; 18
Wijzendhoek	Nibbixwoud	10
Wilgenrak	Sijbekarspel	10
Wilhelminalaan	Wognum	10
Willem Saallaan	Wognum	10
Wipmolenstraat	Abbekerk	11
Witte Valkstraat	Andijk	10
Wollegras	Wognum	11
Woudhoek	Nibbixwoud	10
Woudrust	Oostwoud	10
Y		
Yvo Janszlaan	Midwoud	10
Z		
Zaadmarkt	Zwaagdijk-Oost	16
Zandbergen	Medemblik	10
Zanddijk	Wervershoof	10
Zandvoortwijk	Abbekerk	10
Zeedijk	Wervershoof	6
Zeemansrond	Abbekerk	10
Zeeweg	Wervershoof	6
Zegersweel	Zwaagdijk-Oost	20
Zeggeveen	Wognum	11
Zeldenrust	Medemblik	16
Zijdwerk	Zwaagdijk-Oost	6; 20
Zomerdijk	Wognum	11
Zorgvlietlaan	Medemblik	11
Zoutziederserf	Medemblik	1
Zuideinde	Abbekerk	1
Zuiderpad	Opperdoes	5
Zuiderweg	Oostwoud	7; 20
Zuiderweg	Opperdoes	7
Zuiderweg	Twisk	20
Zuiderzeestraat	Medemblik	18
Zwaagdijk	Zwaagdijk-Oost	7; 20
Zwaagdijk	Zwaagdijk-West	7
Zwanebloem	Abbekerk	11
Zwartepad	Opperdoes	5; 20
Zwin	Benningbroek	10

BIJLAGE 3

Monumenten en karakteristieke panden

ABBEKERK	Dorpsstraat 1 Karakteristiek pand
ABBEKERK	Dorpsstraat 2 Rijksmonument Stolphoeve
ABBEKERK	Dorpsstraat 11/13 Karakteristiek pand Openbare lagere school
ABBEKERK	DORPSSTRAAT 13 Karakteristiek pand Schoolmeesterswoning
ABBEKERK	Dorpsstraat 12/14 Karakteristiek pand
ABBEKERK	Dorpsstraat 16 Karakteristiek pand Stolpboerderij
ABBEKERK	Dorpsstraat 37 Rijksmonument Stolphoeve
ABBEKERK	Dorpsstraat 40 Rijksmonument Consistoriekamer
ABBEKERK	Dorpsstraat 42 Rijksmonument Hervormde kerk
ABBEKERK	Dorpsstraat bij 42 Rijksmonument Toren der Hervormde kerk
ABBEKERK	Dorpsstraat 48 Rijksmonument Voormalig raadhuis
ABBEKERK	Dorpsstraat 62 Rijksmonument Villa met bijbehorende koetshuis
ABBEKERK	Dorpsstraat 69 Rijksmonument Stolphoeve
ABBEKERK	Dorpsstraat 89 Rijksmonument Stolpboerderij
ABBEKERK	Dorpsstraat 97 Karakteristiek pand Stolpboerderij
ABBEKERK	Mijnsherenweg 1 Karakteristiek pand
ABBEKERK	Parallelweg 2 Karakteristiek pand
ABBEKERK	Zuideinde 4 Provinciaal monument Rentenierswoning
ABBEKERK	Zuideinde 6 Rijksmonument Stolpvormig woonhuis
ABBEKERK	Zuideinde bij 6 Rijksmonument Stolpschuur
ABBEKERK	Zuideinde 6 Rijksmonument Stolpschuren voormalige paardenstal
ABBEKERK	Zuideinde 26 Karakteristiek pand
ABBEKERK	Zuideinde 28 Karakteristiek pand
ABBEKERK	Zuideinde 51-53 Rijksmonument Stolphoeve
ANDIJK	Bakkerstraat 2 Karakteristiek pand
ANDIJK	Bakkerstraat 6 Karakteristiek pand
ANDIJK	Bakkerstraat 10 Karakteristiek pand
ANDIJK	Bakkerstraat 11 Karakteristiek pand
ANDIJK	Bangert 28 Rijksmonument stolp
ANDIJK	Buurtje 2 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 4/5 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 6 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 7 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 9 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 10 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 11 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 12 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 13 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 15 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 21 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 22 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 23 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 24 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 26 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 31 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 32 Karakteristiek pand
ANDIJK	Buurtje 33/34 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 11 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 30 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 32 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 34 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 40 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 43/44 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 61 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 71 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 164/165 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 167 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 168 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 170/171 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 177 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 181 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 187 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 224 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 240 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 265 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 268 Karakteristiek pand

ANDIJK	Dijkweg 269 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 271 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 272 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 273 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 274 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 280 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 281 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 282/283 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 284 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 285 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 289 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 290/291 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 293 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 296 Rijksmonument stolp
ANDIJK	Dijkweg 298 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 299 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 318 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 320 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 330 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 333 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 336 Karakteristiek pand
ANDIJK	Dijkweg 355 Karakteristiek pand
ANDIJK	Hoekweg 25 Karakteristiek pand
ANDIJK	Hoekweg 60 Karakteristiek pand
ANDIJK	Horn 1 Karakteristiek pand
ANDIJK	Horn 10 Karakteristiek pand
ANDIJK	Hornpad 19 Karakteristiek pand
ANDIJK	Kadijkweg 49 Karakteristiek pand
ANDIJK	Kerkepad 7 Karakteristiek pand
ANDIJK	Kleingouw 44 Karakteristiek pand
ANDIJK	Kleingouw 47 Karakteristiek pand
ANDIJK	Kleingouw 48 Karakteristiek pand
ANDIJK	Kleingouw 49 Karakteristiek pand
ANDIJK	Kleingouw 51 Karakteristiek pand
ANDIJK	Kleingouw 80 Karakteristiek pand
ANDIJK	Kleingouw 104 Karakteristiek pand
ANDIJK	Kleingouw 121 Karakteristiek pand
ANDIJK	Kleingouw 145 Karakteristiek pand
ANDIJK	Kleingouw 152 Karakteristiek pand
ANDIJK	Kleingouw 153 Karakteristiek pand
ANDIJK	Kleingouw 154 Karakteristiek pand
ANDIJK	Middenweg 2 Karakteristiek pand
ANDIJK	Middenweg 4 Rijksmonument gereformeerde kerk met pastorie
ANDIJK	Middenweg 9 Karakteristiek pand
ANDIJK	Middenweg 18 Karakteristiek pand
ANDIJK	Middenweg 34 Karakteristiek pand
ANDIJK	Middenweg 48 Karakteristiek pand
ANDIJK	Middenweg 50 Karakteristiek pand
ANDIJK	Middenweg 53 Karakteristiek pand
ANDIJK	Munnikij 5 Karakteristiek pand
ANDIJK	Munnikij 7 Karakteristiek pand
ANDIJK	Munnikij 8 Karakteristiek pand
ANDIJK	Proefpolder 1 Karakteristiek pand
ANDIJK	Schoolweg 2/3 Karakteristiek pand
ANDIJK	Schoolweg 7 Karakteristiek pand
ANDIJK	Singerpad 7 Karakteristiek pand
ANDIJK	Singerpad 8 Karakteristiek pand
ANDIJK	De Weet ong. Karakteristiek pand begraafplaats
ANDIJK	IJsselmeerdijk Provinciaal monument
BENNINGBROEK	Kerkelaan 10 Rijksmonument Hervormde Kerk
BENNINGBROEK	Kerkelaan bij 10 Rijksmonument Toren
BENNINGBROEK	Oosterstraat 7 Karakteristiek pand
BENNINGBROEK	Oosterstraat 21 Karakteristiek pand
BENNINGBROEK	Oosterstraat 32 Karakteristiek pand
BENNINGBROEK	Oosterstraat 33 Karakteristiek pand
BENNINGBROEK	Oosterstraat 38 Karakteristiek pand
BENNINGBROEK	Stationsbuurt 3 Karakteristiek pand
BENNINGBROEK	Vriesstraat, Dokter de 6 Rijksmonument Stolphoeve
BENNINGBROEK	Vriesstraat, Dokter de 10 Rijksmonument Stolpboerderij
BENNINGBROEK	Vriesstraat, Dokter de 12 Rijksmonument Stolpboerderij

BENNINGBROEK	Vriesstraat, Dokter de 36 Rijksmonument Stolpboerderij
BENNINGBROEK	Vriesstraat, Dokter de 55 Provinciaal monument Stolpboerderij
BENNINGBROEK	Vriesstraat, Dokter de 57 Karakteristiek pand
HAUWERT	Hauwert 11 Karakteristiek pand
HAUWERT	Hauwert 33 Karakteristiek pand
HAUWERT	Hauwert 55 Karakteristiek pand
HAUWERT	Hauwert 64 Karakteristiek pand
HAUWERT	Hauwert 79 Provinciaal monument
HAUWERT	Hauwert 95 Rijksmonument Hervormde Kerk
HAUWERT	Hauwert bij 95 Rijksmonument Toren der Hervormde Kerk
HAUWERT	Hauwert 125 Karakteristiek pand
HAUWERT	Hauwert 147 Karakteristiek pand
HAUWERT	Heemraadwitweg/ aan Provinciaal monument Amerikaanse windmotor fietspad Sluispolderpad
LAMBERTSCHAAG	Dorpsstraat 26 Karakteristiek pand
LAMBERTSCHAAG	Dorpsstraat 55 Karakteristiek pand
LAMBERTSCHAAG	Dorpsstraat 61 Karakteristiek pand
LAMBERTSCHAAG	Dorpsstraat 85 Karakteristiek pand
LAMBERTSCHAAG	Noordeinde 2 Karakteristiek pand Boerderij verbouwd tot cafe
LAMBERTSCHAAG	Noordeinde 4 Karakteristiek pand
LAMBERTSCHAAG	Noordeinde 4-6 Karakteristiek pand Voormalig Koggehuis
LAMBERTSCHAAG	Noordeinde 28 Rijksmonument Voormalige Hervormde Kerk
LAMBERTSCHAAG	Noordeinde bij 28 Rijksmonument Houten dakruiter
LAMBERTSCHAAG	Noordeinde 30 Rijksmonument Consistoriekamer
MEDEMBLIK	Achtereiland 2 Karakteristiek pand (waardering 5)
MEDEMBLIK	Achterom ong. Rijksmonument Gracht
MEDEMBLIK	Achterom 9 Provinciaal monument Woonhuis
MEDEMBLIK	Achterom 11 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Achterom 14 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Achterom 21, 23 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Achterom 24 Karakteristiek pand (waardering 5)
MEDEMBLIK	Achterom 32 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Achterom 34 Rijksmonument 17 eeuws pand
MEDEMBLIK	Achterom 36 Provinciaal monument Voormalige stadsboerderij, thans opslagruimte
MEDEMBLIK	Bagijnhof 3a Karakteristiek pand (waardering 5)
MEDEMBLIK	Bagijnhof 5 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Bagijnhof 11 Karakteristiek pand (waardering 5)
MEDEMBLIK	Bagijnhof 12 Rijksmonument Postkantoor
MEDEMBLIK	Bagijnhof 15 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Bagijnhof 16 Provinciaal monument Woonhuis
MEDEMBLIK	Bagijnhof 18 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Bagijnhof 19 Rijksmonument Pand met aanzetkrullen
MEDEMBLIK	Bagijnhof 23 Karakteristiek pand (waardering 4)
MEDEMBLIK	Bagijnhof 25 Karakteristiek pand (waardering 4)
MEDEMBLIK	Bagijnhof 28 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Bagijnhof 30 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Bagijnhof 31 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Bagijnhof 32 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Bagijnhof 35 Karakteristiek pand (waardering 1) Voormalig bejaardenhuis St. Martinus
MEDEMBLIK	Bagijnhof 38 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Bagijnhof 40 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Bagijnhof 42 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Bagijnhof 44 Rijksmonument Pand gewijzigde trapgevel
MEDEMBLIK	Bagijnhof bij 48 Rijksmonument Toegangshek
MEDEMBLIK	Bangert 9 Karakteristiek pand (waardering 1) Mansardekap
MEDEMBLIK	Bangert 10 Provinciaal monument Voormalige bakkerij, thans uitsluitend woonhuis
MEDEMBLIK	Bangert 14 Provinciaal monument Voormalig woonhuis verbouwd tot pakhuis
MEDEMBLIK	Bangert 18 Karakteristiek pand
MEDEMBLIK	Bangert 29 Karakteristiek pand (waardering 4)
MEDEMBLIK	Bangert 35 Karakteristiek pand (waardering 5)
MEDEMBLIK	Bangert 36 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Bangert 37 Karakteristiek pand (waardering 5)
MEDEMBLIK	Bangert 39 Karakteristiek pand (waardering 5)
MEDEMBLIK	Bangert 40 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Bangert 42 Karakteristiek pand (waardering 1) Arbeiderswoning
MEDEMBLIK	Brakeweg 57 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Brakeweg 63 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Brakeweg 65 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Breedstraat 2 Karakteristiek pand (waardering 1) Woonhuis
MEDEMBLIK	Breedstraat 6 Karakteristiek pand (waardering 4)

MEDEMBLIK	Breedstraat 8 Karakteristiek pand (waardering 4)
MEDEMBLIK	Breedstraat 12 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Breedstraat 16 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Breedstraat 20 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Breedstraat 22 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Breedstraat 24 Rijksmonument Pand XVII-XVIII
MEDEMBLIK	Breedstraat 26 Rijksmonument Schoolgebouw
MEDEMBLIK	Dam 1 en 2 Provinciaal monument Spoorwegstation
MEDEMBLIK	Dam 4 Rijksmonument Raadhuis
MEDEMBLIK	Ged. Achterom 11 Karakteristiek pand
MEDEMBLIK	Ged. Achterom 13 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Ged. Achterom 14 Karakteristiek pand
MEDEMBLIK	Ged. Achterom 19 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Ged. Achterom 21 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Ged. Achterom 23 Karakteristiek pand (waardering 4)
MEDEMBLIK	Ged. Achterom 25 Karakteristiek pand (waardering 1) Klein woonhuis
MEDEMBLIK	Ged. Achterom 28 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Ged. Achterom 43 Rijksmonument Voormalige Synagoge
MEDEMBLIK	Geldeloze pad 9 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Geldeloze pad 43 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Geldeloze pad 60 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Heerenstreeg 1,2,3,4,5,6 Rijksmonument Weduwenhuisjes XVIII-XIX
MEDEMBLIK	Hoogesteeg 1 Rijksmonument Hoekpand Achtereiland
MEDEMBLIK	Hoogesteeg 4 Karakteristiek pand (waardering 2) Provinciaal Ziekenhuis
MEDEMBLIK	Hoogesteeg 11 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Hoogesteeg 12 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Kaasmarkt 2 Rijksmonument Waag
MEDEMBLIK	Kaasmarkt/Oosterhaven Rijksmonument Barometer
MEDEMBLIK	Keern 5 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Keern 11 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Kerkplein 9 Rijksmonument Hervormde Kerk
MEDEMBLIK	Kerkplein bij 9 Rijksmonument Toren bij Hervormde Kerk
MEDEMBLIK	Kerksteeg 7-9 Rijksmonument Weduwenhuisjes XVIII-XIX
MEDEMBLIK	Kerksteeg 1 Karakteristiek pand (waardering 4)
MEDEMBLIK	Koggesteeg Rijksmonument Loods Deeluitmakend van het pand Achterom 21-23
MEDEMBLIK	Koningshof 1 t/m 11 onev. Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Koningshof 2 t/m 6 even Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Koningshof 3 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Koningshof 4 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Koningshof 5 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Koningshof 6 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Koningshof 7 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Koningshof 9 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Koningshof 11 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Koningshof 21 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Kruisstraat 14 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Kruisstraat 16 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Kruisstraat 17 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Kruisstraat 18 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Landswerf Rijksmonument Provinciale Ziekenhuis Hoofdgebouw
MEDEMBLIK	Meerlaan 1 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Meerlaan 17 Karakteristiek pand (waardering 5)
MEDEMBLIK	Meerlaan 19 Karakteristiek pand (waardering 5) Voormalige kerk
MEDEMBLIK	Muntstraat 4 Karakteristiek pand (waardering 5)
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 3 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 5 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 6 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 7 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 8 Karakteristiek pand (waardering 1) Museum
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 9 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 10 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 11 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 16 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 21 Karakteristiek pand (waardering 1) Klokgevel
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 26 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 27 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 29 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 30 Karakteristiek pand (waardering 1) Voormalige burgemeesterswoning
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 40 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 43 Karakteristiek pand (waardering 1) Woonhuis

MEDEMBLIK	Nieuwstraat 45 Provinciaal monument Voormalige woonhuis, thans winkel met woonhuis
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 48 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 57 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 58 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 59 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 61 Provinciaal monument Woonhuis annex kleine winkel
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 62 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 65 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 68 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 70 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Nieuwstraat 72 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Oosterdijk 4,5 Rijksmonument Complex
MEDEMBLIK	Oosterhaven 1 Rijksmonument Hotel 'Wapen van Medemblik'
MEDEMBLIK	Oosterhaven 9 Provinciaal monument Woonhuis annex kleine winkel
MEDEMBLIK	Oosterhaven 16 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Oosterhaven 17 Karakteristiek pand
MEDEMBLIK	Oosterhaven 18 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Oosterhaven 19 Provinciaal monument Dijkhuis
MEDEMBLIK	Oosterhaven 20 Rijksmonument Stoep met 2 palen en scheidingskettingen
MEDEMBLIK	Oosterhaven 21 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Oosterhaven 22 Provinciaal monument Voormalig klein woonhuis, thans opslagplaats
MEDEMBLIK	Oosterhaven 22 Rijksmonument Voormalig klein woonhuis, thans opslagplaats
MEDEMBLIK	Oosterhaven 25 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Oosterhaven 26 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Oosterhaven 27 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Oosterhaven 28 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Oosterhaven 30 Rijksmonument Voormalig woonhuis, thans woonhuis en cafe
MEDEMBLIK	Oosterhaven 31 Rijksmonument Twee panden onder zadeldak
MEDEMBLIK	Oosterhaven 36 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Oosterhaven 38 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Oosterhaven 39 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Oosterhaven 40 Rijksmonument Stoep
MEDEMBLIK	Oosterhaven 42 Provinciaal monument Dijkhuis
MEDEMBLIK	Oosterhaven 44 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Oosterhaven 46 Provinciaal monument Dijkhuis
MEDEMBLIK	Oosterhaven 45 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Oosterhaven 52 Provinciaal monument Klein woonhuis
MEDEMBLIK	Oosterhaven 55 Karakteristiek pand (waardering 1) Visserswoning
MEDEMBLIK	Oostersingel 3 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Oostersingel 9 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Oostersingel 9a Karakteristiek pand (waardering 1) Woning
MEDEMBLIK	Oostersingel 36 Karakteristiek pand (waardering 4)
MEDEMBLIK	Oostersteeg 3 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Oostersteeg 24 Karakteristiek pand (waardering 5)
MEDEMBLIK	Oostersteeg 26 Karakteristiek pand
MEDEMBLIK	Oostersteeg 36 Karakteristiek pand (waardering 4)
MEDEMBLIK	Oude Haven 19 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Oude Haven 20 Karakteristiek pand
MEDEMBLIK	Oude Haven 21 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Oude Haven 28 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Oude Haven 49 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Oudevaartsgat 8 Rijksmonument Kasteel Radboud
MEDEMBLIK	Overtoom 21 Rijksmonument Houten huis
MEDEMBLIK	Ridderstraat 3 Rijksmonument Kerkgebouw, Kosterwoning
MEDEMBLIK	Ridderstraat 4 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Ridderstraat 5 Rijksmonument Kerkgebouw
MEDEMBLIK	Ridderstraat 6 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Ridderstraat 7 Rijksmonument Pastorie
MEDEMBLIK	Ridderstraat 8 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Ridderstraat 9 Rijksmonument Parochiehuis
MEDEMBLIK	Schoutsensteeg 1 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Torenstraat 15 Rijksmonument Huize 'Levensavond'
MEDEMBLIK	Torenstraat 20 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Torenstraat 22 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Torenstraat 24 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Torenstraat 26 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Tuinstraat 4 en 6 Provinciaal monument Voormalige stalhouderij, thans werkplaats
MEDEMBLIK	Tuinstraat 5 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Tuinstraat 7 Rijksmonument Doopgezinde kerk
MEDEMBLIK	Tuinstraat 18 Karakteristiek pand (waardering 5)

MEDEMBLIK	Tuinstraat 21 Provinciaal monument Voormalig pakhuis, thans opslagruimte
MEDEMBLIK	Tuinstraat 24 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Tuinstraat 27 Karakteristiek pand (waardering 1) Arbeiderswoning
MEDEMBLIK	Tuinstraat 38 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Tuinstraat 42 Provinciaal monument Voormalig zeer kleine woning, thans opslagruimte
MEDEMBLIK	Turfhoek 2 Provinciaal monument Dijkhuis
MEDEMBLIK	Turfhoek 3 Karakteristiek pand (waardering 1) Visserswoning
MEDEMBLIK	Turfhoek 3 Karakteristiek pand (waardering 1) Visserswoning
MEDEMBLIK	Turfhoek 4 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Turfhoek 7 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Turfhoek 14 Karakteristiek pand (waardering 1) Voormalige werf
MEDEMBLIK	Turfhoek 20 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Turfhoek 21 Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Van Houweningepark 4 Karakteristiek pand (waardering 1) Voormalige burgemeesterswoning
MEDEMBLIK	Van Houweningepark 10 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Van Houweningepark 12 Karakteristiek pand (waardering 4)
MEDEMBLIK	Van Houweningepark 14 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Van Houweningepark 17 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Van Houweningepark 23 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Visafslag (Oosterhaven) Karakteristiek pand (waardering 2)
MEDEMBLIK	Vooreiland 1 Provinciaal monument Woonhuis annex winkel
MEDEMBLIK	Vooreiland 2 Rijksmonument Voormalige woonhuis van de burgemeester
MEDEMBLIK	Vooreiland 2 Provinciaal monument Voormalige woonhuis van de burgemeester
MEDEMBLIK	Vooreiland 10 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Vooreiland 11 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Vooreiland 12 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Vooreiland 15 Rijksmonument Pand (pakhuis de Wolf)
MEDEMBLIK	Vooreiland 20 Provinciaal monument Woonhuis
MEDEMBLIK	Vooreiland 22 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Vooreiland bij 22 Rijksmonument Bijgebouw
MEDEMBLIK	Westerdijk 3 Rijksmonument Molen
MEDEMBLIK	Westerdijk Begraafplaats Rijksmonument Ingangspartij
MEDEMBLIK	Westereiland 1 Karakteristiek pand (waardering 2) Voormalig Provinciaal Ziekenhuis
MEDEMBLIK	Westerhaven 3 Karakteristiek pand (waardering 1) Visserswoning
MEDEMBLIK	Westerhaven 1 Rijksmonument Pand (café de Tijd)
MEDEMBLIK	Westerhaven 7 / Provinciaal monument Dijkhuis
MEDEMBLIK	Hoedemakerssteeg 5
MEDEMBLIK	Westerhaven 10 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Westerhaven 11 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Westerhaven 12 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Westerhaven 13 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Westerhaven 14 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Westerhaven 15 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Westerhaven 16 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Westerhaven 17 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Westerhaven 18,19 Rijksmonument Voormalige Lutherse kerk en pastorie
MEDEMBLIK	Westerhaven 20 Rijksmonument Koggehuis
MEDEMBLIK	Westerhaven 21 Karakteristiek pand (waardering 1) Patricierswoning
MEDEMBLIK	Westerhaven 22 Provinciaal monument Woonhuis
MEDEMBLIK	Westerhaven 25,26 Rijksmonument Boerderij
MEDEMBLIK	Westerhaven 27 Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Westerhaven 28 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Westerhaven 29 Provinciaal monument Dijkhoekhuis
MEDEMBLIK	Westerhaven 30 Rijksmonument Pand
MEDEMBLIK	Westerhaven 31 Karakteristiek pand
MEDEMBLIK	Westerhaven 35 Karakteristiek pand (waardering 3)
MEDEMBLIK	Westerhaven 36 Karakteristiek pand
MEDEMBLIK	Westersluis Karakteristiek pand (waardering 1)
MEDEMBLIK	Wijdesteeg 1 Karakteristiek pand (waardering 1)
MIDWOUD	Midwouder Dorpsstr. 4 Karakteristiek pand
MIDWOUD	Midwouder Dorpsstr. 10 Karakteristiek pand
MIDWOUD	Midwouder Dorpsstr. 15 Karakteristiek pand
MIDWOUD	Midwouder Dorpsstr. 16 Provinciaal monument Kerktoren
MIDWOUD	Midwouder Dorpsstr. 17 Provinciaal monument Voormalig raadhuis
MIDWOUD	Midwouder Dorpsstr. 19 Provinciaal monument Woonhuis
MIDWOUD	Midwouder Dorpsstr. 23 Provinciaal monument Woonhuis
MIDWOUD	Midwouder Dorpsstr. 24 Rijksmonument Voormalige burgemeesterswoning, villa 'Marienhof'
MIDWOUD	Midwouder Dorpsstr. bij 24 Rijksmonument Koetshuis en toegangshek bij Villa 'Marienhof'
MIDWOUD	Midwouder Dorpsstr. 25 Karakteristiek pand
MIDWOUD	Midwouder Dorpsstr. 28 Rijksmonument Stolpboerderij

MIDWOUD	Tripkouw 42 Karakteristiek pand
MIDWOUD	Zuiderweg 08 Karakteristiek pand
OOSTWOUD	Oosteinde 25 Karakteristiek pand
OOSTWOUD	Oosteinde 30 Karakteristiek pand
OOSTWOUD	Oosteinde 32 Karakteristiek pand Woonhuis
OOSTWOUD	Oosteinde 44 Rijksmonument Consistoriekamer
OOSTWOUD	Oosteinde bij 44 Rijksmonument Toren der Hervormde Kerk
OOSTWOUD	Oosteinde 57 Karakteristiek pand Herenhuis
OOSTWOUD	Oostwouder Dorpsstr. 34 Karakteristiek pand
OOSTWOUD	Oostwouder Dorpsstr. 36 Karakteristiek pand Voormalige stoomzuivelfabriek
OOSTWOUD	Oostwouder Dorpsstr. 37 Karakteristiek pand
OOSTWOUD	Oosterwoud Dorpsstr. 69 Karakteristiek pand Boerderij met stolpschuur
OOSTWOUD	Oostwouder Dorpsstr. 73 Provinciaal monument Stolpboerderij
OOSTWOUD	Veldhuis 1 Karakteristiek pand
OPPERDOES	Almersdorperweg 8 Karakteristiek pand
OPPERDOES	Almersdorperweg 47 Karakteristiek pand
OPPERDOES	Hazepad 4 Karakteristiek pand
OPPERDOES	Kaag, de 1-1A Provinciaal monument Voormalig haltegebouw met dienstwoning 'Oppeerdoes'
OPPERDOES	Kerkebuurt 6 Karakteristiek pand
OPPERDOES	Kerkebuurt 16 Rijksmonument Hervormde kerk
OPPERDOES	Kerkebuurt bij 16 Rijksmonument Toren der Hervormde kerk
OPPERDOES	Kluiten 26 Karakteristiek pand
OPPERDOES	Kluiten nabij 8 Provinciaal monument Koolschuur
OPPERDOES	Nieuweweg 53 Provinciaal monument Stolpboerderij
OPPERDOES	Noorderpad 21 Karakteristiek pand Gereformeerde kerk
OPPERDOES	Noorderpad 51 Karakteristiek pand
OPPERDOES	Noorderpad 51a Karakteristiek pand
OPPERDOES	Tempel 1 Provinciaal monument Stolpboerderij
OPPERDOES	Tempel 2 Provinciaal monument Stolpboerderij
OPPERDOES	Westeinde 3a Karakteristiek pand
OPPERDOES	Westeinde 4 Rijksmonument Stolpboerderij
OPPERDOES	Westeinde 13 Rijksmonument Rentenierswoning
OPPERDOES	Zuiderpad 5 Rijksmonument Stolpboerderij
OPPERDOES	Zuiderpad 20 Provinciaal monument Stolpboerderij
OPPERDOES	Zuiderweg 5 Karakteristiek pand
SIJBEKARSPEL	Westerstraat 1 Karakteristiek pand
SIJBEKARSPEL	Westerstraat 4 Karakteristiek pand
SIJBEKARSPEL	Westerstraat 6 Rijksmonument Woonhuis
SIJBEKARSPEL	Westerstraat 8 Rijksmonument Stolphoeve
SIJBEKARSPEL	Westerstraat 11 Rijksmonument Landarbeiderswoning
SIJBEKARSPEL	Westerstraat 12 Karakteristiek pand
SIJBEKARSPEL	Westerstraat 13 Rijksmonument Stolpboerderij met bijbehorende arbeiderswoning
SIJBEKARSPEL	Westerstraat 33 Provinciaal monument Stolpboerderij
SIJBEKARSPEL	Westerstraat 40 Karakteristiek pand
SIJBEKARSPEL	Westerstraat 41 Karakteristiek pand Voormalige openbare lagere school
SIJBEKARSPEL	Westerstraat 42 Rijksmonument Hervormde kerk
SIJBEKARSPEL	Westerstraat bij 42 Rijksmonument Toren der Hervormde kerk
SIJBEKARSPEL	Westerstraat 43 Karakteristiek pand
SIJBEKARSPEL	Westerstraat 50 Rijksmonument Stolphoeve
SIJBEKARSPEL	Westerstraat 55 Rijksmonument De Postgalei
SIJBEKARSPEL	Westerstraat 72 Rijksmonument Stolpboerderij
SIJBEKARSPEL	Westerstraat 95 Rijksmonument Voormalig raadhuis
TWISK	Dorpsweg 23 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 24 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 25 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 26 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 27 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 28 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 29 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 30 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 32 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 32a Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 33 Rijksmonument Stolphoeve
TWISK	Dorpsweg 38 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 39 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 40 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 41 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 44 Karakteristiek pand 1e orde Stolpboerderij
TWISK	Dorpsweg 46 Rijksmonument Boerderij
TWISK	Dorpsweg 47 Karakteristiek pand 1e orde

TWISK	Dorpsweg 48 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 49 Rijksmonument Pand
TWISK	Dorpsweg 50 Karakteristiek pand 1e orde Woonhuis
TWISK	Dorpsweg 51K Rijksmonument Stolpboerderij
TWISK	Dorpsweg 52 Rijksmonument Stolpboerderij
TWISK	Dorpsweg 53 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 54 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 56K Rijksmonument Koprompboerderij
TWISK	Dorpsweg 57 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 58 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 59 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 60 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 62 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 63 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 64 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 65 Rijksmonument Stolphoeve
TWISK	Dorpsweg 66 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 67 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 68 Rijksmonument Woonhuis
TWISK	Dorpsweg 69 Rijksmonument Stolphoeve
TWISK	Dorpsweg 70 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 71 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 72 Rijksmonument Woonhuis grotendeels hout
TWISK	Dorpsweg 73 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 74 Rijksmonument Stolphoeve
TWISK	Dorpsweg 77 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 78K Rijksmonument Koprompboerderij
TWISK	Dorpsweg 78a Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 78b Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 79 Rijksmonument Stolpboerderij
TWISK	Dorpsweg 80 Rijksmonument Stolphoeve
TWISK	Dorpsweg 81 Rijksmonument Stolphoeve
TWISK	Dorpsweg 82 Rijksmonument Stolphoeve
TWISK	Dorpsweg 83 Rijksmonument Pand
TWISK	Dorpsweg 84 Rijksmonument Stolphoeve
TWISK	Dorpsweg 85 Rijksmonument Stolphoeve
TWISK	Dorpsweg 87 Karakteristiek pand 2e orde Voormalig raadhuis
TWISK	Dorpsweg 90 Karakteristiek pand 1e orde Onderwijzerswoning
TWISK	Dorpsweg 92 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 93 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 94 Karakteristiek pand 1e orde Woonhuis
TWISK	Dorpsweg 96-96a Rijksmonument Stolpboerderij
TWISK	Dorpsweg 97 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 99 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 100 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 102 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 103 Rijksmonument Pand
TWISK	Dorpsweg 105 Rijksmonument Pand
TWISK	Dorpsweg 106 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 108 Rijksmonument Stolpboerderij
TWISK	Dorpsweg 110 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 111 Rijksmonument Stolphoeve
TWISK	Dorpsweg 112 Rijksmonument Stolphoeve
TWISK	Dorpsweg 113 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 114 Rijksmonument Rentenierswoning
TWISK	Dorpsweg tussen 114-116 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 115 Rijksmonument Woonhuis
TWISK	Dorpsweg 116 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 117 Rijksmonument Boerderij
TWISK	Dorpsweg 118 Rijksmonument Stolphoeve
TWISK	Dorpsweg 119 Rijksmonument Koprompboerderij
TWISK	Dorpsweg 120 Rijksmonument Voormalig pastorie
TWISK	Dorpsweg 121 Rijksmonument Hervormde kerk
TWISK	Dorpsweg 121A Rijksmonument Toren der Hervormde kerk
TWISK	Dorpsweg 124 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 128 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 129 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 130 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 131 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 132 Karakteristiek pand 2e orde

TWISK	Dorpsweg 133 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 134 Rijksmonument Pand
TWISK	Dorpsweg 135 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 136 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 137 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 138 Rijksmonument Stolphoeve
TWISK	Dorpsweg 139 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 140 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 141 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 142 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 143 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 144 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 145 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 148 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 149K Rijksmonument Zaalkerk
TWISK	Dorpsweg K149 Provinciaal monument Doopsgezinde kerk
TWISK	Dorpsweg 150 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 151 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 152 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 153K Rijksmonument Stolpboerderij
TWISK	Dorpsweg 154 Rijksmonument Stolphoeve
TWISK	Dorpsweg 155 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 156 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 157 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 158 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 159K Rijksmonument Woonhuis
TWISK	Dorpsweg 161 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 162 Rijksmonument Stolpboerderij
TWISK	Dorpsweg 163 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 164 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 165 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 166 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 167 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 168 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 169 Rijksmonument Stolpboerderij
TWISK	Dorpsweg 170 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 171 Rijksmonument Stolphoeve
TWISK	Dorpsweg 173 Rijksmonument Woonhuis
TWISK	Dorpsweg 174 Rijksmonument Woonhuis
TWISK	Dorpsweg 175 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg K176 Provinciaal monument Stolpboerderij
TWISK	Dorpsweg 177K Rijksmonument Koprompboerderij
TWISK	Dorpsweg 178 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 179 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 180 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 181 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 182 Karakteristiek pand 1e orde Stolpboerderij
TWISK	Dorpsweg 183 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 185 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 185a Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 185b Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 185c Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 186 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 187 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 188 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 190 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 191 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 192 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 193 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 194 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 195 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 196 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 197 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 198 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 199 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 200 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Dorpsweg 201 Rijksmonument Boerderij
TWISK	Dorpsweg 202 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 203 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Dorpsweg 204 Karakteristiek pand 2e orde

TWISK	Gangwerf 1 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Gangwerf 2 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Gangwerf 3 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Gangwerf 3a Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Gangwerf 4 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Gangwerf 5 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Gangwerf 6 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Gangwerf 8 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Gangwerf 9 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Gangwerf 10 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Gangwerf 11 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Gangwerf 12 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Gangwerf 13 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Gangwerf 14 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Gangwerf 15 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Gangwerf 15a Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Gangwerf 16 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Gangwerf 18 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Gangwerf 19 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Gangwerf 20 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Gangwerf 21 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Gangwerf 22 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Gangwerf 24 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Hornderweg 1 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Hornderweg 2-4 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Hornderweg 6-8 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Hornderweg 7 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Hornderweg tussen 7-15 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Hornderweg 10 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Hornderweg tussen 10-14 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Hornderweg 14 Rijksmonument Stolphoeve
TWISK	Hornderweg tussen 15-17 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Hornderweg 20 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Noorderweg 183 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Noorderweg 185 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Noorderweg 185a Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Noorderweg 185b Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Noorderweg t.o. 185 Karakteristiek pand 1e orde
TWISK	Noorderweg 186 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Noorderweg t.o. 186 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Noorderweg 187 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Noorderweg 188 Karakteristiek pand 2e orde
TWISK	Westeinde 3 Provinciaal monument Stationsgebouw met dienstwoning 'Twisk'
TWISK	Zuiderweg Oost 1 Rijksmonument Stolpboerderij
TWISK	Zuiderweg Oost 1a Rijksmonument Stolphoeve
WERVERSHOOF	Beerwerf 2 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Beerwerf 4 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Bonstraat 6 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	De Hoek 5 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	De Hoek 6 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	De Hoek 13 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	De Hoek 15 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 4 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 8 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 10 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 25 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 28 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 30 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 36 t/m 128 Karakteristiek pand dorpsbeeld
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 47 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 49 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 55 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 57 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 59 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 60 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 69 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 71 Rijksmonument pastorie behorende bij de r.k. kerk
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 73 Rijksmonument r.k. kerk Werenfridus
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 76 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 80 Karakteristiek pand

WERVERSHOOF	Dorpsstraat 85 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 94 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 120 Rijksmonument stolpwoning
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 122 Rijksmonument zomerwoning
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 158 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 170 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 171 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 180 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 182 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 192 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 194 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 200 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 204 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 240 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 246/248 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Dorpsstraat 250 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Nes 30 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Nes 108 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Nes 122 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Nes 198 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Neuvel 4 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Neuvel 17 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 15 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 29 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 31/33 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 39 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 89 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 99 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 111 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 127 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 127 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 157 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 169 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 209 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 211 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 213 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 217 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 233 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 235 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 237 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 255 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 261 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 259 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 297 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 299 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Onderdijk 301 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Raadhuisplein 1 Provinciaal monument gemeentehuis met voormalige veldwachterswoning
WERVERSHOOF	S. Koopmanstraat 5 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	S. Koopmanstraat 9 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	S. Koopmanstraat 23 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	S. Koopmanstraat 27 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	S. Koopmanstraat 29 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	S. Koopmanstraat 31 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	S. Koopmanstraat 49 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	S. Koopmanstraat 55 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	S. Koopmanstraat 69 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	S. Koopmanstraat 77 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	S. Koopmanstraat 81 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	S. Koopmanstraat 99 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	S. Koopmanstraat 103 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Van Velzenstraat 2 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Van Velzenstraat 7 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Zeeweg 2 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Zeeweg 5 Karakteristiek pand
WERVERSHOOF	Zijdwijk 15 Rijksmonument korenmolen de Hoop
WERVERSHOOF	Zijdwijk 25 Karakteristiek pand
WOGNUM	Deureweg, van der Karakteristiek pand brug
WOGNUM	Dorpsstraat bij 24 Karakteristiek pand Schuren
WOGNUM	Dorpsstraat 46 Karakteristiek pand Woonhuis
WOGNUM	Dorpsstraat 49 Karakteristiek pand Woonhuis

WOGNUM	Dorpsstraat 52 Karakteristiek pand Boerderij
WOGNUM	Dorpsstraat 53 Karakteristiek pand Kerk
WOGNUM	Dorpsstraat 54 Karakteristiek pand Boerderij
WOGNUM	Dorpsstraat 55 Karakteristiek pand Pastorie
WOGNUM	Dorpsstraat 57 Karakteristiek pand Boerderij
WOGNUM	Dorpsstraat 60 Karakteristiek pand Ontmoetingscentrum
WOGNUM	Dorpsstraat 61 Karakteristiek pand Woonhuis
WOGNUM	Dorpsstraat 67 Karakteristiek pand Woonhuis
WOGNUM	Dorpsstraat 79 Karakteristiek pand Garage
WOGNUM	Dorpsstraat 82 Karakteristiek pand Boerderij
WOGNUM	Dorpsstraat 85 Karakteristiek pand Woonhuis
WOGNUM	Dorpsstraat 117 Rijksmonument Stolpboerderij
WOGNUM	Ganker 2 Karakteristiek pand Woonhuis
WOGNUM	Grote Zomerdijk 13 Karakteristiek pand Woonhuis
WOGNUM	Grote Zomerdijk 17 Karakteristiek pand Boerderij
WOGNUM	Grote Zomerdijk bij 20 Karakteristiek pand Bergplaats
WOGNUM	Grote Zomerdijk 33 Provinciaal monument Voormalige keuterboerderij
WOGNUM	Hoornseweg 37 Karakteristiek pand Woonhuis
WOGNUM	Kerkstraat 1 Rijksmonument Stolpboerderij
WOGNUM	Kerkstraat 23 Karakteristiek pand Woonhuis
WOGNUM	Kerkstraat 29 Karakteristiek pand Boerderij
WOGNUM	Kerkstraat 70 Karakteristiek pand Kantoor, voorm. pensionaat
WOGNUM	Kerkstraat 71 Karakteristiek pand Boerderij
WOGNUM	Kerkstraat 75 Karakteristiek pand
WOGNUM	Kerkstraat 81 Karakteristiek pand R.K. St.-Hieronymuskerk
WOGNUM	Kerkstraat 84 Karakteristiek pand
WOGNUM	Kerkstraat 88 Karakteristiek pand Woonhuis
WOGNUM	Kerkstraat 90 Karakteristiek pand Stolpoerderij
WOGNUM	Kerkstraat 102 Karakteristiek pand Stolpoerderij
WOGNUM	Oosteinderweg 9 Karakteristiek pand Woonhuis
WOGNUM	Oosteinderweg 33 Karakteristiek pand Woonhuis met schuur
WOGNUM	Oude Gouw 1 Rijksmonument Stolpboerderij
WOGNUM	Oude Gouw 24,26 Rijksmonument Stolpboerderij
WOGNUM	Oude Gouw 40 Karakteristiek pand Woonhuis
WOGNUM	Oude Gouw (t.o. 50) Rijksmonument Wipweidemolen
WOGNUM	Oude Hoornseweg 9 Karakteristiek pand Woonhuis
WOGNUM	Raadhuisstraat 3 Karakteristiek pand Kantoor, voorm. Raadhuis
WOGNUM	Raadhuisstraat 12 Rijksmonument Pastorie-woning
WOGNUM	Raadhuisstraat 15 Rijksmonument Hervormde Kerk
WOGNUM	Raadhuisstraat bij 15 Rijksmonument Toren der Hervormde Kerk
WOGNUM	Spoorstraat 2-4 Provinciaal monument Stationsgebouw
WOGNUM	Wadway 5 Karakteristiek pand Boerderij
WOGNUM	Wadway 7 Karakteristiek pand
WOGNUM	Wadway 8A Karakteristiek pand Boerderij
WOGNUM	Wadway 9 Karakteristiek pand Stolpboerderij
WOGNUM	Wadway 13 Karakteristiek pand Stolpboerderij
WOGNUM	Wadway 18 Karakteristiek pand
WOGNUM	Westeinderweg 10 Karakteristiek pand Boerderij
WOGNUM	Westeinderweg 20 Karakteristiek pand Boerderij
WOGNUM	Westeinderweg 23 Rijksmonument Stolphoeve
WOGNUM	Westeinderweg 25 Karakteristiek pand Boerderij
WOGNUM	Westeinderweg 33 Karakteristiek pand Stolpboerderij
WOGNUM	Wijzend 27 Karakteristiek pand Woonhuis
WOGNUM	Wijzend 53 Karakteristiek pand Boerderij
WOGNUM	Zwaagdijk 404 Karakteristiek pand Kerk
WOGNUM	Zwaagdijk 419 Karakteristiek pand Boerderij
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 3 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 5 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 7 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 41 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 49 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 59 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 67 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 71 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 81 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 85 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 91 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 97 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 102 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 112 Karakteristiek pand

ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 114 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 123 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 132 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 132 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 149 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 153 Rijksmonument
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 160 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 167 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 174 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 178 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 182 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 189 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 193 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 194 Rijksmonument stolpboerderij
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 201 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 206 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 218 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 226 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 227 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 230 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 232 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 257 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 261 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 264 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 267 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 272/274 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 277 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 278 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 285 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 286 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 289 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 294 Karakteristiek pand
ZWAAGDIJK	Zwaagdijk 312 Karakteristiek pand

-Wordt lijst Herziening en actualisatie welstandsnota Medemblik 2017-2018

De opdrachtbevestiging luidde:

De gemeente is bezig met diverse bestemmingsplannen voor nieuwe wijken zoals de voormalig voetbalterreinen van SEW en DEK en de uitbreiding Tripkouw-Oost in Midwoud. Dat betekent dat deze gebieden in de welstandsnota een nieuwe codering moeten krijgen op de gebiedenkaart:

- SEW en Tripkouw worden aan bestaande gebieden toegevoegd.
- DEK wordt ondergebracht bij de nieuwe gebied 'welstandsluwe gebieden'. Welstandsluwe gebieden zijn gebieden met vrije nieuwbouw en alleen stedenbouwkundige voorschriften en geen verplicht welstandsadvies. Wel zijn vrijblijvende adviezen mogelijk en zijn de criteria bij excessen van toepassing.
- Bij de objectgerichte criteria wordt het object 'zonneweiden' toegevoegd
- Daarnaast vraagt de gemeente verbouwingen gericht op 'duurzaamheid' (isolatie en energietransitie) van bouwwerken in de welstandsnota te verwerken. Dit is met name gewenst bij de gebieden 10 (50-80er jaren) en 11 (recent en nieuw).
- Tenslotte wil de gemeente de criteria voor kleine bouwwerken inzake zonnepanelen en zonnecellen en aanpassen voor beschermde gezichten.
MOOI Noord-Holland checkt de richtlijnen daartoe bij de RCE
- Bij de kleine criteria voor installaties worden kleine windturbines toegevoegd.
- De lijst karakteristieke panden wordt geactualiseerd (aan te leveren door de gemeente). De objectgerichte criteria voor karakteristieke worden gecheckt op volledigheid.
- De lijst met straatnamen wordt geactualiseerd

Vervolgens zijn op grond het gesprek met dorpsraad Twisk de welstandscriteria voor het beschermd dorpsgezicht Twisk verscherpt als compensatie voor een vrijer Bestemmingsplan dan het oorspronkelijke bestemmingsplan. Daarbij is ook gebruik gemaakt van het Schriftelijk advies dat MOOI Noord-Holland (toen nog WZNH in 2015 heeft opgesteld). Tenslotte is ten aanzien van de objectgerichte criteria voor stolpen en de gebiedsgerichte criteria voor het buitengebied en de landelijke linten al rekening gehouden met de Nieuwe Leidraad landschap en Cultuurhistorie van de Provincie.

pagina	was	wordt	motivatie
7	<i>In 2013 was toegevoegd:</i> In de welstandsnota 2013 zijn de criteria geactualiseerd en aangepast aan de actuele wetgeving en waar mogelijk verruimd. Daarnaast zijn in deze nota de criteria voor kleine bouwwerken (hoofdstuk 6) zodanig opgesteld dat plannen die voldoen aan deze criteria ambtelijk beoordeeld kunnen worden. Een advies van de Adviescommissie	<i>aanvulling bij inleiding:</i> In de actualisatie van 2017 zijn de nieuwe woningbouwlocaties ingepast. Dit betreft de voormalige sportvelden van SEW in Nibbixwoud en van DEK in Medemblik. Voor de SEW velden kon dat binnen de bestaande gebiedsgerichte criteria met enige aanvullende criteria op basis van de stedenbouwkundige onderbouwing. Voor de DEK velden is er gekozen om de nieuwbouw zonder	korte toelichting op de belangrijkste wijzigingen

	Ruimtelijke Kwaliteit Medemblik is bij dergelijke aanvragen niet langer nodig.	verplichte welstandsadviesering te laten plaatsvinden om een grote creatieve vrijheid te stimuleren. Voor dit gebied is wel een gebiedsomschrijving gemaakt, die ook voor andere nieuwbouwgebieden toegepast zou kunnen worden, maar er zijn voor dit gebied geen gebiedsgerichte criteria opgesteld en er gelden derhalve alleen de regels van het bestemmingsplan. Uitdrukkelijk is er wel voor gekozen de welstandscriteria voor excessen ook in dit gebied van toepassing te verklaren. Deze vorm van welstandsvrij te ontwerpen woningen moet als proef gezien op uitdrukkelijk verzoek van de raad. In deze nota zijn voorts criteria opgenomen om plaatsingsmogelijkheden voor zonnepanelen te verruimen inclusief criteria voor zonnevelden en zijn er in de gebieden waar het gaat om woningbouwcomplexen en rijtjeswoningen criteria gewijzigd om aanpassingen van woningen uit oogpunt van duurzaamheid gericht te faciliteren.	
7	Bij iedere aanvraag voor een vergunning wordt in dit licht beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand'	Bij iedere aanvraag voor een vergunning wordt beoordeeld of het betreffende bouwwerk niet in strijd is met 'redelijke eisen van welstand' of liever gezegd een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit.	'redelijke eisen van welstand' zal in de nieuwe Omgevingswet niet terugkomen en er zal meer over ruimtelijke kwaliteit gesproken worden
18-25	Gebiedenkaarten - DEK en SEW nog gebieden sport en recreatie - Fostedina bijzonder gebied	Gebiedenkaarten herzien - Landelijke linten verlengd - Welstandsvrije gebieden (21) met alleen een excessen regeling geïntroduceerd en bij wijze van proef toepast op DEK terrein - SEW terrein naar woongebieden - Fostedina naar regulier gebied	Rekening gehouden met uitbreiding woningbouw Wat betreft welstandsvrij gevolg gegeven aan een verzoek vanuit de Raad Fostedina is nagenoeg volgebouwd Gewenste thematiek niet volgehouden
30	Omschrijving beschermd dorpsgezicht	Toegevoegd De kavels aan de wegsloot hebben een brug naar de kavel. Het vervangen van bruggen door dammen is niet toegestaan.	n.a.v. gesprek met Dorpsraad Twisk en Twisca

31	• rooilijnen van hoofdmassa's variëren tussen evenwijdig aan de weg en parallel aan de sloten • rooilijnen van hoofdmassa's sluiten aan bij belendingen en zijn historisch bepaald;.	criteria ligging aangescherpt - of volgen en de kavelrichting - rooilijnen van hoofdmassa's sluiten zijn historisch bepaald; bij de bebouwing aan de zuidzijde van de wegsloot is door de kavelrichting ook de rechter zijgevel wat betreft zichtlijn een voorgevel.	idem
31	• gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met bij voorkeur een zadeldak. • gebouwen hebben een eenvoudige rechthoekige plattegrond • bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm	Criteria bouwmassa aangescherpt: • gebouwen bestaan bij voorkeur één bouwlaag met kap. • stolpen zijn dominerend in het dorpsbeeld. • bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm en hebben een kap	duidelijker richtlijnen . bij hoofdgebouwen kunnen ook schild-mansarde daken voorkomen. de dominantie van de stolp is karakteristiek voor het beschermd dorpsgezicht en gebouwen hebben een rechthoekige plattegrond is voor Twisk onzin.
31		Toegevoegd: • het terugbrengen van oude gevelindelingen en detailleringen wordt op prijs gesteld	wordt veel toegepast.
31	• houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw en grijzen, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals lichtgroen, gebroken wit of lichtgeel.	toegevoegd: Op basis van historisch kleurenonderzoek zijn andere kleuren mogelijk. Zoveel mogelijk Westfrieze kleuren toepassen	n.a.v. gesprek met Dorpsraad Twisk en Twisca
31	• erfafscheidingen zichtbaar vanaf de openbare ruimte zijn van hout of ijzerwerk en geschilderd in een donkere tint (bij voorkeur groen) eventueel met witte accenten, waarbij toogschermen niet zijn toegestaan	• erfafscheidingen zichtbaar vanaf de openbare ruimte zijn zoveel mogelijk in de vorm van een heg of begroeid. Daar waar erfafscheidingen geen open zichtlijn belemmeren zijn deze van hout of ijzerwerk en geschilderd in een donkere tint (bij voorkeur groen) eventueel met witte accenten, waarbij toogschermen niet zijn toegestaan	erfafscheiding zijn nu ook vaak groen. Zichtlijnen zijn een te handhaven kwaliteit
38	Dorpslinten gebiedsomschrijving	bij waardebeoordeling toegevoegd: Daarbij is de stolpboerderij met de hoge piramide daken dominerend en is het wenselijk dat de andere bebouwing daar in goot- en nokhoogte ondergeschikt aan blijft.	Rekening gehouden met Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
39	• gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met zadeldak,	• gebouwen bestaan uit een onderbouw van bij voorkeur één laag met zadeldak, mansardekap of	Mee rekening gehouden met de wens de linten dorps te houden hoewel het bestemmingsplan

	mansardekap of piramidedak..	piramidedak. In uitzonderingsgevallen is in de dorpskern 2 lagen met kap mogelijk, maar dan bij voorkeur in een samengestelde vorm.	daar bepalend voor is. In het bestemmingsplan is te weinig rekening gehouden met de cultuurhistorie.
41	Landelijke linten gebiedsomschrijving	bij waardebeoordeling toegevoegd: Daarbij is de stolpboerderij met de hoge piramide daken dominerend en is het wenselijk dat de andere bebouwing daar in goot- en nokhoogte ondergeschikt aan blijft.	Rekening gehouden met Leidraad Landschap en Cultuurhistorie
42	Bijzonder welstandsgebied De uitbreiding Fostedina is bijzonder welstandsgevoelig. De sfeer van de gebouwen is geïnspireerd op het boek "Vergane glorie". Bij aanpassingen aan de woningen dient deze sfeer behouden te blijven in de massaopbouw en architectuur.	Regulier welstandsgebied De uitbreiding Fostedina was bijzonder welstandsgevoelig. Nu dit gebied nagenoeg is volgebouwd, kan het worden aangemerkt als regulier welstandsgebied. Bij aanpassingen aan de woningen dient de dorps sfeer behouden te blijven in de massaopbouw en architectuur. Ook essentieel is het behoud van het groene karakter van de wijk.	Fostedina is nagenoeg volgebouwd Gewenste thematiek is niet volgehouden
47	Woongebied jaren '50 tot en met '80	Bij architectonische uitwerking: - wijzigingen ten behoeve van duurzaamheid zijn consistent, waarbij de vormgeving bij seriematige bouw per rij of cluster geschikt moet zijn om aan te sluiten bij vergelijkbare typen (bijvoorbeeld keimen of isoleren en bekleden van gevels) bij Materiaal en kleur - individuele wijzigingen als gevolg van duurzaamheidsmaatregelen, van voldoende kwaliteit zijn trendsetter voor vergelijkbare panden in de rij, het blok of het cluster	toegevoegd om duurzaamheidsmaatregelen te faciliteren
49	Recent en nieuw woongebied Bouwmassa gebouwen bestaan bij voorkeur uit een onderbouw tot twee lagen met zadeldak danwel drie lagen met een plat of flauw hellend dak	Bouwmassa gebouwen bestaan bij voorkeur uit een onderbouw tot twee lagen met zadeldak, schilddak of mansardekap danwel passend bij de thematiek een plat of flauw hellend dak	meer gericht op de samenhang in de wijk.
49	Recent en nieuw woongebied	Bij architectonische uitwerking: wijzigingen ten behoeve van duurzaamheid zijn consistent, waarbij de vormgeving bij seriematige	toegevoegd om duurzaamheidsmaatregelen te faciliteren

		bouw per rij of cluster geschikt moet zijn om aan te sluiten bij vergelijkbare typen (bijvoorbeeld keimen of isoleren en bekleden van gevels) bij Materiaal en kleur • individuele wijzigingen als gevolg van duurzaamheidsmaatregelen, van voldoende kwaliteit zijn trendsetter voor vergelijkbare panden in de rij, het blok of het cluster	
49		Aanvullende criteria SEW terrein • wonen aan straat of plein: - de verkaveling is in beginsel open, rooilijnen kunnen verspringen - erkers zijn ondiep en alleen op de kopse kanten van rijen geplaatst - de hoofdvorm van vrijstaande gebouwen is duidelijk herkenbaar - een gevarieerd 'Vertrouwd dorps' straatbeeld met kappen is uitgangspunt - twee of drie verschillende hoofdvormen en dakvormen per straatwand - één of twee kleuren baksteen en pannen (oranje en antraciet) per straatwand • wonen in een cluster: - gebouwen zijn representatief en in maat en schaal aangepast aan belendingen - gebouwen hebben meerdere lagen zonder kap - accenten en geledingen om functies te onderscheiden zijn wenselijk - onderste gebouwlaag waar mogelijk transparant vormgeven in relatie met de openbare ruimte met een nadruk op entreepartijen en vergelijkbare functies (zo min mogelijk gesloten gevels aan het maaiveld) - materialen en kleuren zijn ingetogen en per complex in samenhang - hoogteaccenten ook in kleurgebruik	Richtlijnen beeldkwaliteit uit de stedenbouwkundige onderbouwing SEW terrein.

		benadrukken	
66	Regulier welstandsgebied Het buitengebied in de gemeente Medemblik is regulier welstandsgevoelig. In het landelijk gebied wenst de gemeente een hoge kwaliteit van natuur, milieu en landschap. Duurzaamheid staat centraal. Daarnaast streeft de gemeente naar behoud van het streekeigen karakter.	Bijzonder welstandsgebied Het buitengebied in de gemeente Medemblik is bijzonder welstandsgevoelig. In het landelijk gebied wenst de gemeente een hoge kwaliteit van natuur, milieu en landschap. Duurzaamheid staat centraal. Daarnaast streeft de gemeente naar behoud van het streekeigen karakter.	Gelet op de ambitie van de gemeente met het landschap is het een bijzonder welstandsniveau beter. Dit sluit ook beter aan op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie Voor de agrarische bebouwing in het buitengebied heeft dit geen gevolgen dit blijft regulier op basis van Objectgerichte criteria agrarische bebouwing. Ook voor het gebied Stivas geldt een regulier welstandniveau.
67	<i>Bij bouwmassa:</i> - gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met bij voorkeur een zadeldak - gebouwen hebben een eenvoudige rechthoekige plattegrond	<i>Bij bouwmassa:</i> gebouwen bestaan uit een onderbouw tot twee lagen met bij voorkeur een zadeldak, woningen hebben bij voorkeur één bouwlaag met kap	Voor landelijk bouwen is een eenvoudige platte grond een niet noodzakelijke beperking.
68	Toegevoegd 21 Woongebied DEK	Gebiedsbeschrijving In het woongebied DEK (voormalige sportvelden in de stad Medemblik) is voor nieuwbouw geen welstandstoetsing nodig; het gebied is welstandsvrij, behoudens excessen. Initiatiefnemers kunnen wel een advies aanvragen. De commissie adviseert dan niet of een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, maar geeft de aanvrager waar nodig adviezen voor verbetering of versterking van plannen. Ook is een advies mogelijk of er al dan niet een exces ontstaat. De gemeente kan dit ook voor andere gebieden aangeven in het omgevingsplan. Voor deze gebieden worden geen gebiedsgerichte criteria opgesteld. Waardebepaling en ontwikkeling Voor dit gebied wordt een bijzondere en afwisselende architectuur mogelijk geacht. De waarde van de bebouwing ligt daarmee voor een groot deel in de creativiteit van de ontwerper. Daarnaast is de	Toevoeging nieuw woongebied omdat door de keuze het gebied bij nieuwbouw welstandsvrij te maken het niet mogelijk criteria bij een bestaand gebied aan te sluiten. In feite heeft dit gebied geen gebiedsgerichte criteria maar gelden alleen de criteria bij excessen en de criteria voor kleine bouwwerken

		inrichting van de openbare ruimte van belang voor de waarde van het gebied. Latere verbouwingen moeten in beginsel wel voldoen aan de criteria voor kleine bouwwerken, om de kwaliteit van de oorspronkelijke (welstandsvrije) architectuur zo goed mogelijk te behouden. Verbouwingen zichtbaar vanaf de openbare ruimte kunnen aan de commissie worden voorgelegd voor een advies over inpasbaarheid bij de bestaande architectuur en in de omgeving. In beginsel wordt er dan op algemene welstandscriteria geadviseerd. Bij klachten van omwonenden over excessieve (meestal spraakmakende) verbouwingen of veranderingen kan de gemeente aan de commissie vragen inzicht te geven of er inderdaad sprake is van een exces. De gemeente kan op basis van dit advies voorschrijven eventuele ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand weg te nemen.	
71	toevoeging	<i>Bij Massa</i> • het bestaande beeld van de zichtbare gebouwdelen dient behouden te blijven	Kleine aanpassing omdat het gaat om de zichtbare gevels vanaf de openbare ruimte
72	Toevoeging bij Stolpen objectbeschrijving	De Noord-Hollandse stolp heeft vaak een symmetrische gevelindeling met een centrale gevelopbouw.	In Medemblik komen niet alleen stolpen van het Westfrieze type voor
83	Object 8 Zonneweides toegevoegd	Algemeen Zonnepanelen worden ook wel in grote hoeveelheden op het maaiveld geplaatst in de vorm van een zogeheten zonneweide, bijvoorbeeld op of rond bedrijventerreinen dan wel bij een parkeerterrein (niet in particuliere tuinen). Hierbij is met name de landschappelijke inpassing van belang. Welstandscriteria voor zonneweides • inpassen in de omgeving en daarbij	Nieuwe ontwikkeling die de gemeente wil faciliteren. Er zijn inmiddels twee zonneweiden positief geadviseerd. Deze weiden worden met randbeplanting (boomsingels met elzen) die voorheen ook toegepast werden bij fruitkwekerijen uitgevoerd.

		landschappelijke contrasten voorkomen • voorzien van inheemse randbeplanting zoals beukenhagen en ligusters om het zicht vanaf de openbare weg zo veel mogelijk te beperken • panelen plaatsen in regelmatige patronen • bijbehorende voorzieningen zijn beperkt van afmeting, vormen één geheel, hebben een bescheiden architectuur en zijn uitgevoerd in gedekte kleuren	
96	zonnepanelen op een dakvlak binnen beschermde gezichten: Op een schuin dak: • Op een voordakvlak zijn zonnecollectoren en zonnepanelen in beginsel niet mogelijk. • Zonnepanelen/-collectoren moeten in beginsel uit het zicht worden aangebracht. De zichtlijn wordt bepaald door staande op straatniveau op ooghoogte vanaf de openbare ruimte aan de overzijde van de betreffende straat, of gracht. • De panelen en collectoren moeten zo laag mogelijk in de goot in het zijdakvlak of aan de achterzijde van het dakvlak worden geplaatst. • Plaatsing van de zonnepanelen/-collectoren moet worden beoordeeld in combinatie met andere op het schuine dak aangebrachte elementen en ook met de opbouw van de gevel. Het karakter van het schuine dak moet behouden blijven. • De afstand tussen de voorziening en de nok en de dakranden is minimaal twee pannen. De voorzieningen moeten zoveel mogelijk in het achter- of in de achterste helft van zijdakvlak worden aangebracht.	zonnepanelen op een dakvlak binnen beschermde gezichten: Op een schuin dak: • op een voordakvlak zijn zonnecollectoren en zonnepanelen in beginsel niet wenselijk • panelen en collectoren bij voorkeur uit het zicht plaatsen - de zichtlijn wordt bepaald door staande op straatniveau op ooghoogte vanaf de openbare ruimte aan de overzijde van de betreffende straat, of gracht • panelen en collectoren bij voorkeur zo laag mogelijk bij de goot in het zijdakvlak of aan de achterzijde van het dakvlak plaatsen • plaatsing van panelen en collectoren beoordelen in combinatie met andere op het schuine dak aangebrachte elementen en met de opbouw van de gevel (het karakter van het schuine dak moet behouden) • de afstand tussen de panelen en de dakranden is minimaal twee pannen • zoveel mogelijk op het achterdakvlak of op de achterste helft van zijdakvlak aanbrengen • panelen en collectoren direct op en evenwijdig aan het dakvlak plaatsen (de hellingshoek is gelijk aan die van het dakvlak) • overige installaties zijn niet zichtbaar	De gemeente wil graag een vrijer beleid inzake zonnepanelen op daken, mede omdat het zonder vergunning plaatsen niet gehandhaafd werd. Het blijft in beschermde gezichten evenwel vergunningplichtig en de commissie zal de aanvragen op een zo goed mogelijke ordening op het dakvlak beoordelen. Er is nu gewerkt met termen van bij voorkeur of wenselijk mede om maatwerk mogelijk te maken. Voorts is niet expliciet genoemd dat zonnepanelen uit het zicht plaatsen in het beschermd dorpsgezicht van Twisk meer draagvlak heeft dan in het beschermd stadsgezicht van Medemblik. Monumenten en karakteristieke panden blijven uit gesloten van zichtbare zonnepanelen. Dit wordt ook toegevoegd in de objectgerichte criteria voor karakteristieke panden.

	• Zonnepanelen/-collectoren moeten direct op en evenwijdig aan het dakvlak worden geplaatst en mogen dus niet onder een hoek staan ten opzichte van het schuine dakvlak. De hellingshoek moet gelijk zijn aan die van het dakvlak • Overige installaties mogen niet zichtbaar zijn		
	begrippenlijst	uitgebreid	
	straatnamen register	geactualiseerd	
	lijst monumenten en karakteristieke panden	geactualiseerd	

Beantwoording vragen voorafgaand aan de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-072294
Zaaknummer
Naam commissielid S. Commandeur, E. van den Bosch
Fractie CDA
Onderwerp Raadsvoorstel herziening welstandsnota
Datum waarop de vraag is gesteld 14 mei 2018

Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de oriënterende commissie.

Portefeuillehouder: A. van Langen

Afdeling: Omgevingszaken

RVS herziening welstandsnota

1.	DEK terrein wordt welstandsvrij, als experiment. Is er/komt er wel een regisseur of supervisor oftewel enige vorm van begeleiding zodat er geen ongewenste wildgroei komt, en er met respect voor elkaar qua maat en schaal rekening wordt gehouden met de omgeving?
antwoord	Nee, want ook een supervisor heeft, om zijn opdracht goed te kunnen doen, een kader of uitgangspunten nodig en die worden juist niet vastgelegd. Initiatiefnemers kunnen wel een advies aanvragen. De commissie voor ruimtelijke kwaliteit adviseert dan niet of een plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, maar geeft de aanvrager waar nodig adviezen voor verbetering of versterking van plannen.

Beantwoording vragen uit de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-072370
 Zaaknummer Z-17-013442
 Naam commissielid R. Manshanden
 Fractie GL
 Onderwerp Herziening welstandsnota
 Datum waarop de vraag is gesteld 14 mei 2018
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de meningvormende commissie.
 Portefeuillehouder A. van Langen
 Afdeling: Omgevingszaken

11 Rvs Herziening Welstandnota

1.	Blz. 1 van het Raadsvoorstel. Is een termijn van 2 jaar niet kort om een goed beeld te krijgen hoe dit welstandvrij zich ontwikkeld ? Toelichting graag op de termijn.
antwoord	De gemeente wil de proef welstandsvrij bouwen twee jaar <u>na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan</u> laten voortduren en daarna evalueren. Dit is in principe voldoende tijd om een beeld te krijgen hoe de inwoners en andere betrokkenen deze proefperiode ervaren. Als na afloop van de proeftijd blijkt dat 2 jaar te kort is om te kunnen beoordelen hoe dit welstandvrij zich ontwikkeld, kan de gemeenteraad besluiten om de proefperiode te verlengen.
2.	Welke rol heeft de Commissie voor Ruimtelijke kwaliteit bij de evaluatie van het experiment Welstandvrij bouwen ?
antwoord	De bouwactiviteiten worden gedurende de proefperiode door de commissie voor de ruimtelijke kwaliteit gemonitord. Ten slotte zal de verslaglegging van de commissie voor de ruimtelijke kwaliteit inzicht geven in de ervaring van de werkwijze zonder commissie. De commissie zal hierover een advies aan de raad uitbrengen.
3.	Blz. 1 van de nota. Er zijn gebiedsgerichte criteria voor het Buitengebied. Hoe zijn de inrichtingsplannen, beeldkwaliteitsplannen van de agrarische bedrijven boven de 2 ha hierin verwerkt en sowieso verwerkt in deze nota ?
antwoord	Gelet op de ambitie van de gemeente met het landschap is in het concept-welstandsnota gekozen voor een bijzonder welstandsniveau. Dit sluit ook aan op het provinciale beleid in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Deze criteria geven in alle gevallen voldoende houvast om een goede landschappelijke inpassing te adviseren. Bij schaalvergroting, bijvoorbeeld bij bedrijven groter dan 2 ha, zullen de randvoorwaarden nog zwaarder wegen. Indien de gemeente meewerkt aan een

	afwijking in het buitengebied kunnen een erfinrichtingsplan en de betrokkenheid van een ervenconsulent, in het kader van de ruimtelijke ordening procedure, voorgeschreven worden.
--	--

BESPREEKNOTITIE COMMISSIE

Zaaknummer Z-17-013583
Documentnr. IVR-18-05333
Van college van burgemeester en wethouders
Datum 1 mei 2018
Onderwerp herstructurering Dorpstraat 12b Nibbixwoud
Agendapunt

Ter discussie

Onderwerp

Vervanging van ruim 3000 m² bedrijfs-/opslagruimte door drie woningen.

Probleembeschrijving

In maart 2016 zijn op bovenstaand adres de opslagunits met een totale oppervlakte van 3150 m² op een verhard terrein van ca. 4600 m² verbrand. Op de locatie was vroeger een bollenbroeibedrijf gevestigd. Na beëindiging van dit bedrijf zijn de gebouwen in gebruik genomen voor opslag. Dit leidde veelvuldig tot zwaar vrachtverkeer door het dorp, waarbij vanaf de Dorpsstraat achteruit moest worden ingereden. De ontwikkelaar/eigenaar wil op korte termijn een hernieuwde invulling geven aan het perceel en heeft daarvoor twee opties neergelegd.

Optie 1

Het weer terug bouwen van de opslagunits, waarbij gedacht wordt aan een bedrijfsruimte voor opslag met aan de voorzijde dockshelters (en aan de zijkant 13 overheaddeuren) in combinatie met kantoorruimte. De totaal bebouwde oppervlakte is in deze optie ca. 2000 m²;

Optie 2

De bouw van drie woningen met de mogelijkheid (gelet op de diepte van het erf) op twee van de drie kavels een paardrijbak met veldschuur te mogen plaatsen. De drie woningen zijn gesitueerd aan de Dorpsstraat.

In de bijlage zijn beide opties gevisualiseerd. Optie 2 heeft zowel onze voorkeur als die van de ontwikkelaar. In deze optie verdwijnt de bedrijvenbestemming (die nu diep het land in gaat) en komt daar een meer bij de omgeving passende woonbestemming voor terug. Desgevraagd heeft de provincie aangegeven optie 2 ook een betere ontwikkeling te vinden en geen bezwaar te hebben tegen het in procedure brengen van dit plan. Wij stemmen graag met u af of u zich kunt vinden in deze keuze.

Bij de keuze voor optie 2 dient het plan te worden getoetst aan de recent door uw raad vastgestelde “beleidsregels voor woningbouwplannen tussendoor”. Tevens dient op grond van het besluit “Participatie bij ruimtelijke plannen” een kaderstellende notitie aan u te worden voorgelegd.

Beleidsregels voor woningbouwplannen “tussendoor”

Kijkend naar de toetsingscriteria is sprake van een herstructureringslocatie en stedenbouwkundige verbetering. Geen zwaar verkeer meer en de vervanging van bedrijfsruimte voor een meer in de omgeving passende woonfunctie. De ontwikkelaar geeft aan dat de kavels geschikt zijn om ruimte te bieden aan de medior (middelbare leeftijd) en senior. De woningen zullen voldoen aan het predicaat “levensloopbestendig”. Voor starterswoningen is het aantal woningen per hectare te laag om dit in deze situatie van herstructurering economisch haalbaar te krijgen.

De ontwikkelaar zet verder in op gasloos bouwen. Er ligt echter op deze locatie, vanwege het voormalige gebruik als koel- en broeihuis een (forse) gasontsluiting. Het kan voorkomen, als de woningen er staan, dat Liander de woningen alsnog aansluit. Er geldt namelijk een aansluitplicht als daar om wordt gevraagd.

Participatie bij ruimtelijke plannen

Gelet op de relatief beperkte omvang van het gebied en de duidelijke aanvraag stellen we voor de navolgende kaders mee te geven:

1. Ter vervanging van de bedrijfsruimten mogen er maximaal 3 woningen worden gebouwd, waarbij op maximaal twee van de drie kavels een paardrijbak met veldschuur van maximaal 40 m² mag worden gebouwd;

Toelichting: Binnen een woonbestemming mag bij recht 60 m² aan bijgebouwen worden gebouwen.

Dit mag worden vergroot tot ten hoogste 100 m² mits:

- *er een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten doeleinden is;*
- *het gebruik voor langere tijd gekoppeld blijft aan de woonfunctie;*
- *het niet leidt tot verstoring van het straat- en/of bebouwingsbeeld.*

De grootte van de achtererven leent zich bij uitstek voor het hobbymatig houden van dieren bij de woning. In dat opzicht kan de bouw van een schuilstal worden gezien als behorende bij de woonfunctie. Met de wijziging naar de bestemming "Wonen", wordt de bebouwde oppervlakte ter plaatse aanzienlijk terug gebracht, zodat het leidt tot minder verstoring van het straatbeeld.

2. Een eventuele paardrijbak moet voldoen aan de regels voor paardrijbakken, zoals die zijn opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Dorpskernen IV";
3. De woningen moeten levensloopbestendig zijn en in basis gasloos.

De verdere participatie vindt op meerdere momenten tijdens de bestemmingsplanprocedure plaats.

U uit te spreken voor

Optie 2 en in te stemmen met bovenstaande kaders 1 t/m 3.

Overeenkomsten

Voor beide opties geldt dat de vervangende bouw in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Optie 1 voor wat betreft de zelfstandige kantoorbebouwing aan de voorzijde en de zwaardere milieucategorie. Voor optie 2 is dat de wijziging van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Verschillen

1. De bebouwde oppervlakte in optie 1 is ca. 2000 m² (excl. verharding), in optie 2 ca. 500 m² (incl. bijgebouwen en 2 veldschuren);
2. In optie 1 blijft ca. 4600 m² verharding aanwezig, bij optie 2 wordt de verharding verwijderd;
3. In optie 1 behoudt de grond grotendeels de bestemming "Bedrijven", aangevuld met de kantoorfunctie. In optie 2 krijgt de grond de bestemming "wonen" en "agrarisch";
4. Bij optie 1 ligt de uiterste grens van het bouwvlak voor opslagruimte op 130 meter uit de weg. In optie 2 ligt de grens van de bestemming "Wonen" op 80 meter, zijnde de uiterste grens van de eventuele veldschuren).

Communicatie

Voor de wijziging dient een bestemmingplanprocedure te worden gestart. Het schema van zo een procedure is bijgevoegd.

Deelnemers

Tijdens de bestemmingsplanprocedure kan een ieder reageren op de wijziging.

Vervolg

Zo u instemt met optie 2 en de kaders 1 t/m 3 wordt gestart met de bestemmingsplanprocedure.

Bijlagen

- DOC-18-067576 Lintbebouwing i.p.v. herbouw opslaghallen
- DOC-18-067931 Schema bestemmingsplanprocedure

Nibbixwoud

Verzoek tot ambtelijk advies
lintbebouwing i.p.v. herbouw opslaghallen



Inhoud

- Ligging
- Foto's oude situatie
- Bouwvoorstel herbouw opslagfunctie (conform bestemmingsplan)
- Alternatief stedenbouwkundig plan met 3 vrijstaande woonhuizen + 1 bestaand (buitenplans)
- Referentiebeelden woningbouw
- Oppervlaktetabel



STEENVESTE B.V.
POSTBUS 13
1687 ZG WOGNUM
(0229) 28 18 70

LIGGING

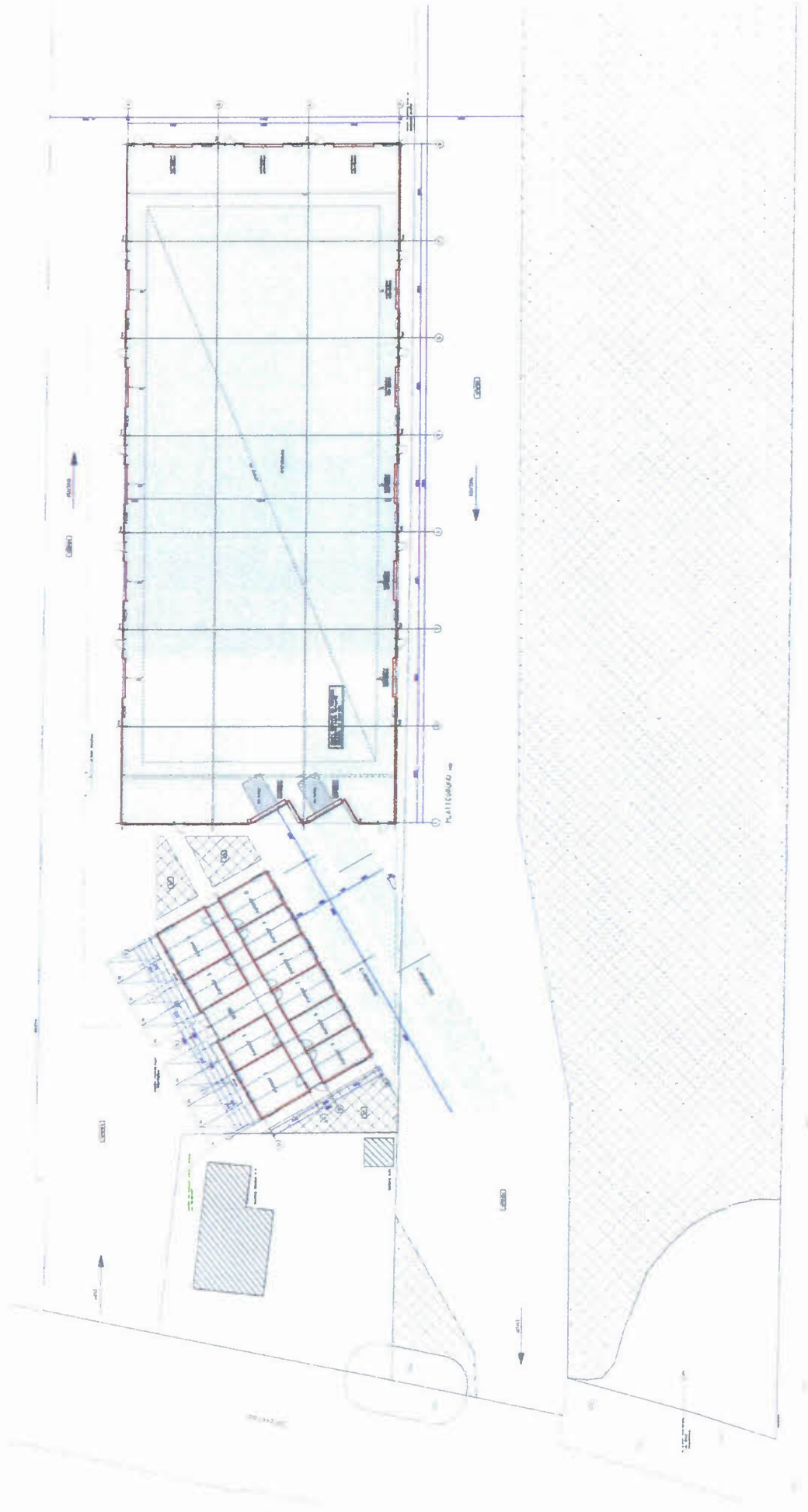


FOTO'S





Bouwvoorstel herbouw opslag met kantoor



Hallen



LIGGING

kad. gemeente : Nibbixwoud
adres : Dorpsstraat 12b
school : 1:100

project : Herontwikkeling opslaggebouw met kantoor te Nibbixwoud

bouwlocatie : Dorpsstraat 12b te Nibbixwoud

doorzichtgevel : Steenwiele 8th, Beert Schellekens 10, 1087 CL, Wageningen

onderaans : Gevels, plattegronden, totaaloverzicht

bas : Voorleging en versie

ontwerp : Rijkswaterstaat

projectleider : B. Schulten

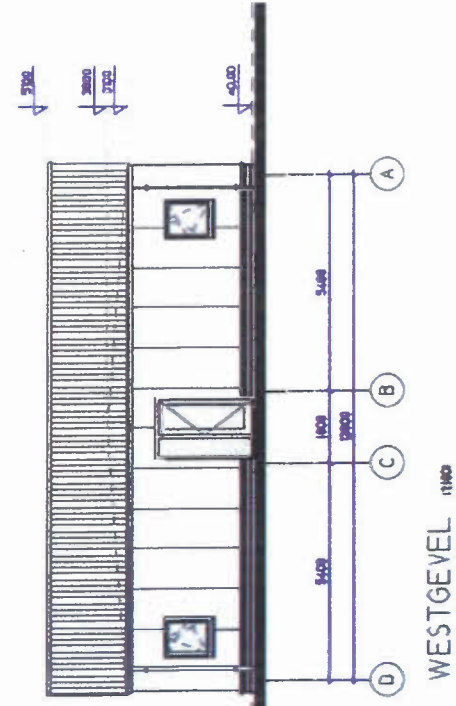
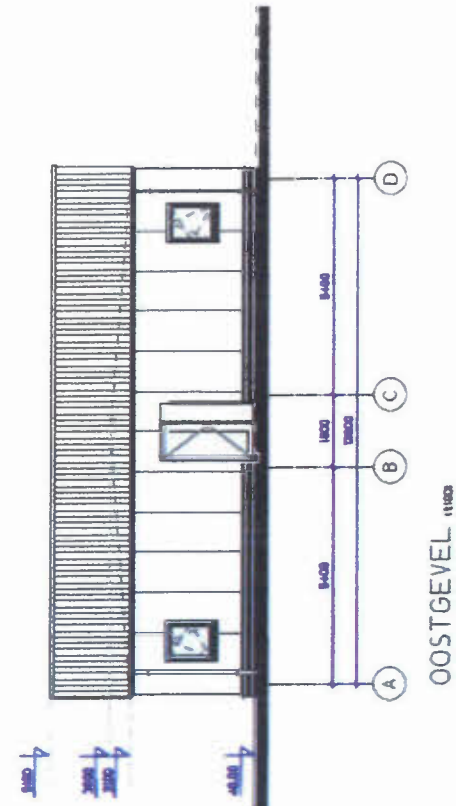
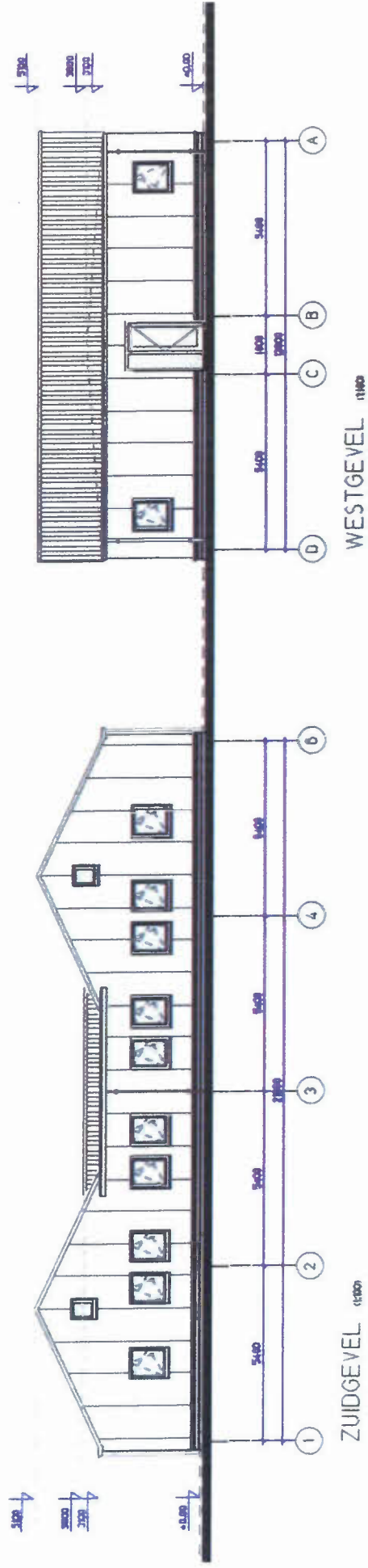
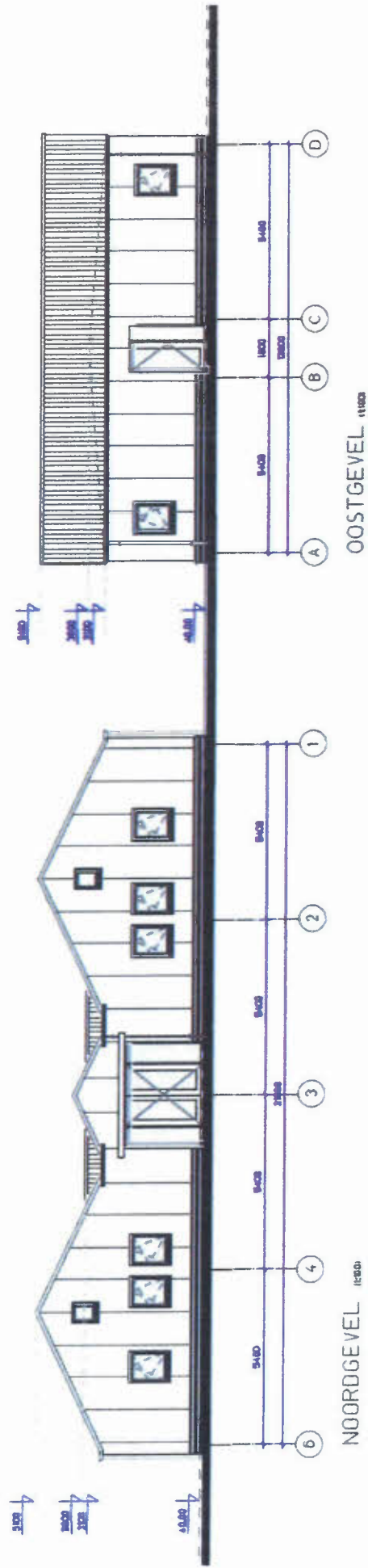
geleider : BBRM - R. Meester

school : 1100

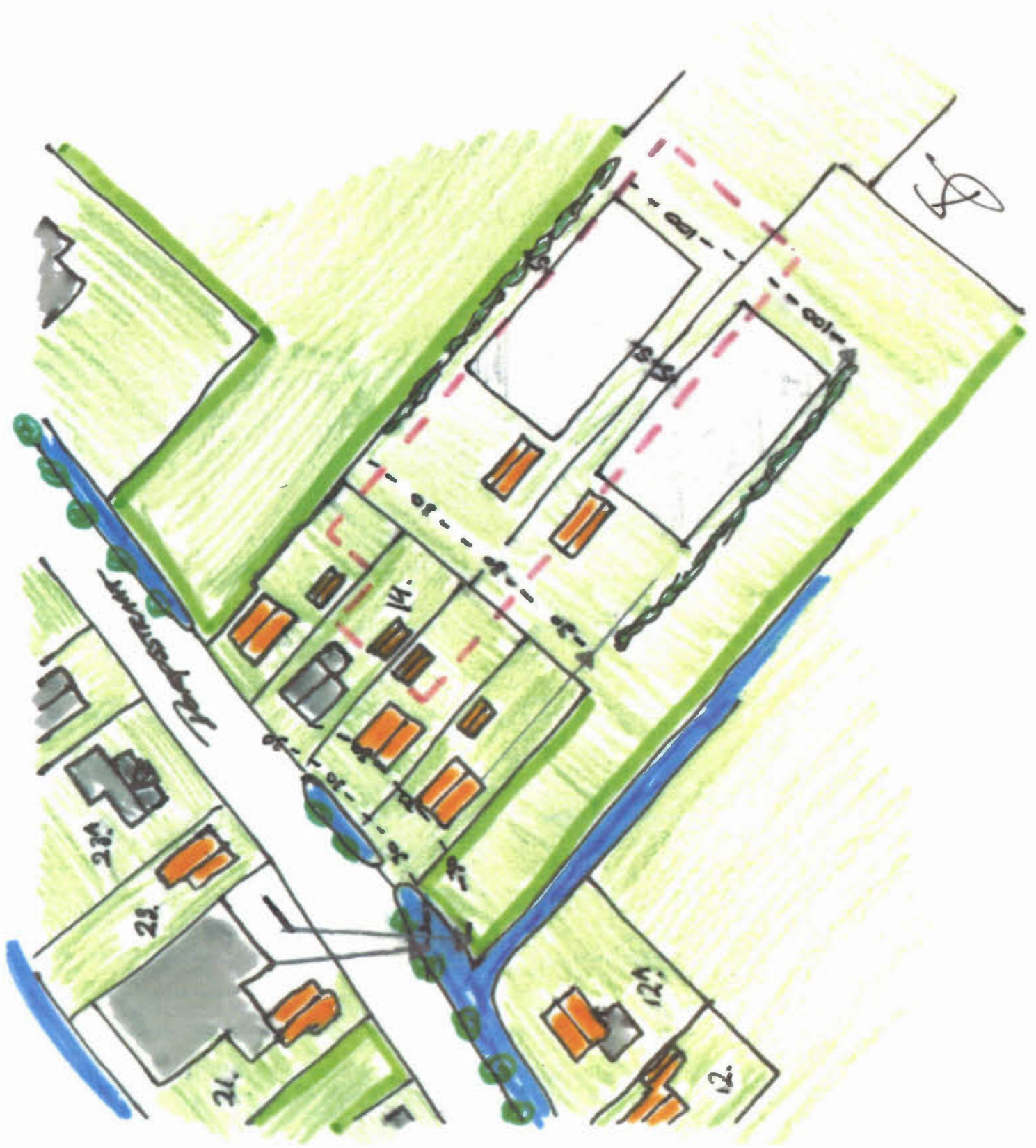
verhaal : 2500-800

BBRM
Bouwkundig Bureau Richard Meester

Kantoor (solitair)



STEDENBOUW
KUNDIG PLAN
alternatief



REFERENTIEBEELDEN



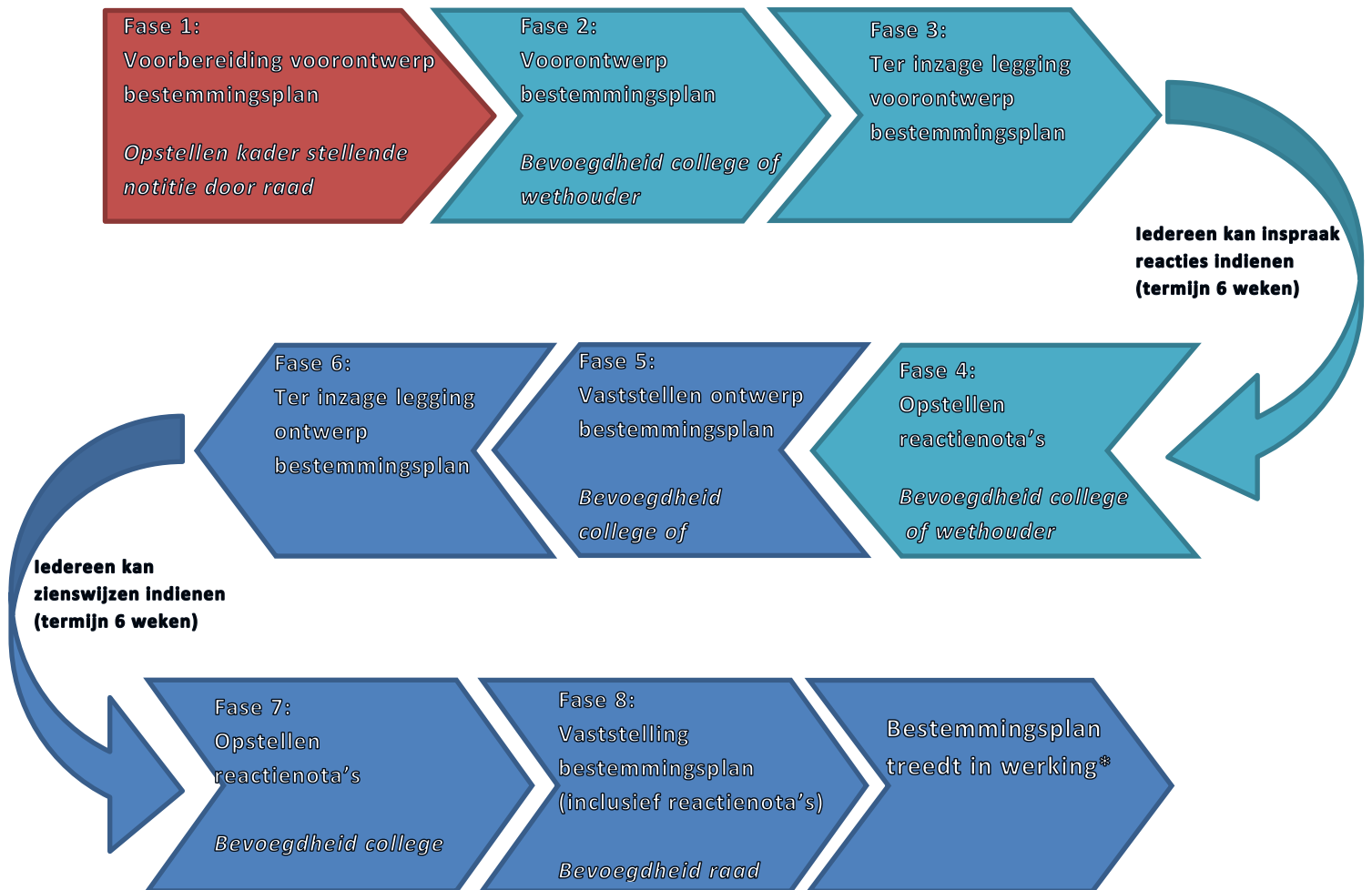
OPPERVLAKTETABEL

Overzichtstabel kaveloppervlaktes

no	type	oppervlakte	
1	kavel	600	
2	bestaande woning	610	
3	kavel	650	
4	kavel	700	
5	hobby vee weiland	5.600	uit te geven bij kavel 3 of 4 *
6	hobby vee weiland	5.900	uit te geven bij kavel 2 of 1*
		14.000	m2

* of 5 & 6 gezamenlijk bij een kavel 1, 2, 3 of 4

Behandelcyclus bestemmingsplan



Toelichting:

-  Deze fase hoeft niet altijd voor te komen.
-  In deze fase bevindt het bestemmingplan zich nu.

*Het bestemmingsplan treedt in werking nadat het 6 weken ter inzage heeft gelegen. Belanghebbenden kunnen tot 6 weken na de vaststelling tegen het bestemmingsplan in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Alleen wanneer een belanghebbende een voorlopige voorziening aanvraagt wordt de inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitgesteld.

Beantwoording vragen voorafgaand aan de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-072297
 Zaaknummer Z-17-013442
 Naam commissielid S. Commandeur, E. van den Bosch
 Fractie CDA
 Onderwerp Bespreknotitie Dorpsstraat 12b Nibbixwoud
 Datum waarop de vraag is gesteld
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de oriënterende commissie.
 Portefeuillehouder
 Afdeling

1.	M.b.t. de kaders; bij de eerste wordt gesproken over het niet leiden tot versterking van het straat- en of bebouwingbeeld. Hoe meet je dit? Wat zijn criteria hiervoor?
antwoord	Hiervoor zijn geen vaste criteria. We letten er hierbij onder andere op dat de te bouwen woningen de voorgevelrooilijn volgen van de naastgelegen bebouwing en het beoogde gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer.
2.	Waarom wordt er nu al gesproken over een paardenbak, en niet alleen over de bouw van 3 woningen?
antwoord	Ondanks de grote afmeting van de kavels blijft er nog circa 1 hectare losse grond over. Deze combinatie maakt dat de verwachting is dat zich potentiële kopers aandienen met een wens voor hobbyboeren (bv. het houden van schapen/paarden). De ontwikkelaar wil voorafgaand aan een keuze voor woningbouw weten of met maximaal twee rijbakken en schuilstallen kan worden ingestemd.
3.	Bij kader 3 staat “in basis gasloos”. Ook lezen we dat de ontwikkelaar inzet op gasloos bouwen. Echter, in het stuk staat dat er een aansluitplicht geldt als daarom wordt gevraagd. Recent is bekend geworden dat het schrappen van de gasaansluitplicht per 1 juli 2018 ingaat. (https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2018-129.html) Kunnen we hiermee concluderen dat gasloos bouwen hiermee zonder voorbehoud mogelijk wordt op deze locatie?
antwoord	Vanaf 1 juli 2018 is dat inderdaad het geval.

4.	Aan- en omwonenden krijgen tijdens de behandelcyclus nog diverse mogelijkheden om te reageren. De eerste mogelijkheid is bij de ter inzage legging van het voorontwerp. Vraag: zijn op dit moment, de aan- en omwonenden op enigerlei wijze bij betrokken of over geïnformeerd door de gemeente of door de ontwikkelaar?
antwoord	Nee, op dit moment liggen beide opties nog voor. Zodra duidelijkheid bestaat over de invulling van de locatie kan een procedure worden gestart waarin op meerdere momenten door de omgeving op het plan kan worden gereageerd.

Beantwoording vragen voorafgaand aan de oriënterende commissies

Nummer DOC-18-072376
 Zaaknummer Z-17-013442
 Naam commissielid R. Manshanden
 Fractie GL
 Onderwerp Herstructurering Nibbixwoud
 Datum waarop de vraag is gesteld 14 mei 2018
Beantwoording uiterlijk woensdag 15:00 uur, voorafgaand aan de oriënterende commissie.
 Portefeuillehouder
 Afdeling

12 Bespreeknotitie Herstructurering Dorpsstraat 12b Nibbixwoud

1.	Is hier de Ruimte voor ruimte regeling van toepassing ? Zo nee, waarom niet ?
antwoord	Nee, de Ruimte voor Ruimte regeling ziet toe op compensatie van de sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied. In dit geval gaat het om een bedrijfspand dat door brand verloren is gegaan met als onderliggende bestemming "Bedrijf".
2.	Optie 2 heeft de voorkeur van het college, de ontwikkelaar, en de provincie. Wat is dan nog het bezwaar om niet voor deze optie te gaan?
antwoord	Voor deze ontwikkeling is een herziening van het ter plaatse geldende bestemmingsplan nodig. De bedrijfsbestemming wordt ingewisseld voor een woonbestemming. De bevoegdheid voor het wijzigen van het bestemmingsplan en het stellen van kaders ligt bij de raad. Vandaar dat beide opties aan commissie en raad worden voorgelegd.
3.	Niet geschikt voor starterswoningen? Een toelichting graag. Is het mogelijk het rendabel te maken door er, meer dan het voorgestelde aantal grote woningen, kleine woningen te bouwen?
antwoord	Aan het lint is geen ruimte om meer woningen te realiseren. Enige optie voor meer woningen is hoogbouw (een appartementengebouw) of bouwen achter het lint (in de tweede rooilijn). Gegeven de huidige lintbebouwing van Nibbixwoud vinden wij beide opties ruimtelijk niet passend op deze locatie. Daarbij komt dat op de voormalige SEW-velden voor Nibbixwoud ook al in woningbouw wordt voorzien met een gevarieerd woningbouwprogramma, onder andere voor starters en in de sociale sector.