Wilgenrak

Ontwikkelkader voor collegebesluit



GEMEENTE
Medemblik

Opgesteld door:

KUIPER COMPAGNONS

7 april 2025

In opdracht van:

GEMEENTE Medemblik

Inhoud

Inleiding **4**

1. Bestaande kwaliteiten **6**
1.1 Analyse kern 6
1.2 Historische ontwikkeling plangebied 6

2. Beleidsuitgangspunten en technische randvoorwaarden **8**
2.1 Beleidsuitgangspunten 8
2.2 Technische randvoorwaarden 9

3. Stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden **10**
3.1 Stedenbouwkundige opzet 10
3.2 Verkeer en parkeren 11
3.3 Situering 11
3.4 Bebouwing 11
3.5 Klimaatadaptieve inrichting 13
3.6 Natuurinclusief bouwen 13
3.7 Aanvullende beeldkwaliteitscriteria 13

Bijlagen
1. Planinitiatief d.d. 26-02-2025
2. Onderbouwing convenant toekomstbestendige woningbouw

Inleiding

Aanleiding en doel

De gemeente is voornemens woningbouwontwikkeling te faciliteren ten zuiden van Sneekerhof, Sijbekarspel. Ten behoeve van de ontwikkeling is voorliggend document opgesteld. Het ontwikkelkader schetst de gewenste ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot de stedenbouw, het programma, de openbare ruimte en beeldregie voor het plangebied. Het heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteit te borgen voor een toekomstbestendig en samenhangend plan en om initiatieven te kunnen toetsen.
Dit document zal voorgelegd worden aan het college voor vaststelling.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in Sijbekarspel, gemeente Medemblik. Het gebied wordt globaal begrensd aan het noorden door het bestaande woongebied aan de Sneekerhof, aan het oosten door het Losloopgebied Benningbroek/Sijbekarspel en aan het zuiden en westen door het open landschap. De betrokken gronden zijn nu nog in agrarisch gebruik. Het betreft de percelen: gemeente Noorder-Koggenland, sectie V nummers 711, 712, 820, 821 en 962 en gemeente Wognum, sectie O nummers 27 en 791.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 zijn de historische ontwikkeling van het dorp en de kwaliteiten van het plangebied beschreven.

In hoofdstuk 2 zijn de beleidsuitgangspunten en technische randvoorwaarden beschreven die gelden voor het plangebied.

In hoofdstuk 3 zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden beschreven en verbeeld in een ontwikkelkader waaraan de ontwikkeling moet voldoen.

In de bijlagen zijn de documenten opgenomen waar in de tekst naar wordt verwezen.



Ligging van het plangebied

1. Bestaande kwaliteiten

1.1 Analyse kern

Sijbekarspel kent een dorpskern bij Benningbroek. De rest van het dorp bestaat uit een dorpslint aan de Westerstraat tot aan Vekenweg en Gouwe. Het dorp heeft circa 930 inwoners (bron: www.allecijfers.nl, 2024).

1.2 Historische ontwikkeling plangebied

De dorpskern Sijbekarspel/Benningbroek is een organisch gegroeide kern op de locatie waar de Tuinstraat en het lint Westerstraat elkaar kruisen. Vanaf de jaren '80 is de dorpskern geleidelijk gegroeid door steeds voort te bouwen op de bestaande structuren. Sneekerhof is één van de laatste uitbreidingen. De uitbreiding Sneekerhof heeft een orthogonale en waterrijke hoofdopzet volgend op de bestaande lineaire landschappelijke structuren. Het programma bestaat uit woningen met de typen vrijstaand, twee-onder-één-kap en korte rijwoningen. De woningen hebben geen samenhangende uitstraling in de beeldkwaliteit.

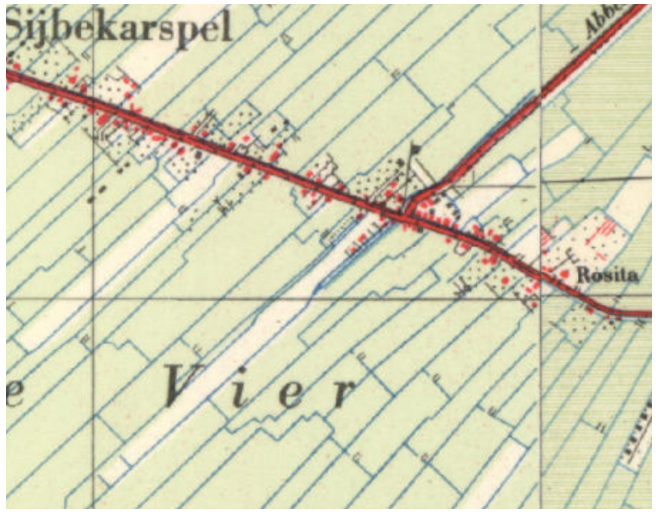
Ruimtelijke kwaliteiten

Het plangebied ligt aan het open landschap en naast het dicht beboste Park/ Losloopgebied van Benningbroek en Sijbekarspel.
Door de uitbreiding aan het bestaande dorp te realiseren kan gebruik gemaakt worden van de bestaande ontsluitingsstructuren, groenvoorzieningen en functies, en wordt het open landschap zo min mogelijk aangetast.

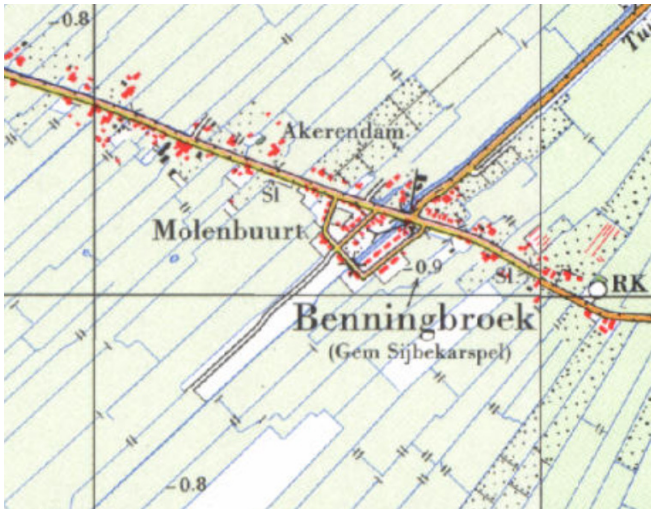




Sneekerhof.



1950



1975



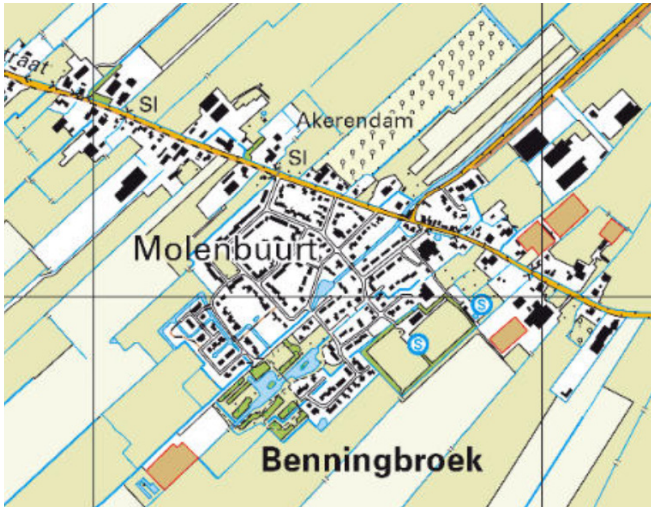
1990



2000



2010



2023

Bron: www.topotijdreis.nl

2. Beleidsuitgangspunten en technische randvoorwaarden

2.1 Beleidsuitgangspunten

Laddertoets

Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Het programma bestaat uit 58 woningen. De initiatiefnemer dient daarom aan te tonen op welke wijze een goede omgevingskwaliteit wordt gewaarborgd en verder ontwikkeld door de voorgenomen ontwikkeling.

Woonprogramma

Het plan dient aan te sluiten bij de visie en ambitie uit de gemeentelijke Woonvisie 2024–2028, waarbij het programma bestaat uit 35% sociaal, 10% goedkope koop, 25% betaalbare koop en 30% vrije sector. Middels de hardheidsclausule uit het Woningbouwkader 2024 kan afgeweken worden van de Woonvisie. Het huidige programma bestaat uit 58 woningen, met de volgende woningtypen:

type	aantal
Koop, vrijstaand	5
Koop, twee-onder-één-kap	6
Koop, tussenwoning/hoekwoning	13
Koop, tussenwoning/hoekwoning (goedkope koop)	8
Senioren grondgebonden	6
Huur, tussenwoning/hoekwoning (sociaal)	20
totaal	**58**

Convenant toekomsbestendige woningbouw

De gemeente Medemblik is aangesloten bij het convenant toekomstbestendige woningbouw. Het programma bestaat uit 58 woningen. Bij projecten met 50 woningen of meer moet op alle aspecten Zilver worden gescoord. Tenzij onderbouwd kan worden waarom Zilver niet behaald kan worden.

Groen

Het plan dient aan te sluiten bij de visie en ambitie uit het gemeentelijke Groenstructuurplan 02–02–2024. Gemeente Medemblik heeft de ambitie dat je vanuit elke woning drie bomen ziet, dat ten minste 30% van de openbare ruimte groen is, en dat er vanuit elke woning op 300 meter afstand een (verkoelend) parkje ligt.
Om aan deze ambitie te voldoen worden in het plan tenminste 25 nieuwe bomen aangeplant, is 35–45% van de openbare ruimte groen, en is er een speelplek met groenvoorzieningen opgenomen in het plan.

Beschermde watergangen

Binnen het projectgebied zijn beschermingszones van beschermde watergangen aanwezig. Het betreft de primaire watergang aan de zuidoostzijde van het plangebied. Deze watergang blijft behouden in het plan en wordt iets verbreed zodat er een eenduidig profiel van de watergang ontstaat. Secundaire watergangen dienen qua oppervlakte te worden gecompenseerd.

Watercompensatie

Het planinitiatief moet voldoen aan de door het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier gestelde eisen ten aanzien van watercompensatie. De zoeklocatie voor de watercompensatie is ten westen van het plangebied (zie afbeelding ontwikkelkader).

Voor het toekomstig verhard oppervlak moet, op basis van de bergingsvuistregel van het Hoogheemraadschap, 10% van dit oppervlak gecompenseerd worden. Naast compensatie in oppervlaktewater, kan ook bergingscapaciteit gemaakt worden in wadi's en laagtes in de groenzones.

Openbare ruimte
Voor de inrichting van de openbare ruimte is de LIOR 2023 van toepassing. Door de vakdiscipline openbare ruimte is het ingediende schetsontwerp in de bijlage geaccordeerd.

Parkeren
Voor het parkeren geldt de Nota Parkeernormen 2021. Voor een sluitende parkeerbalans behorend bij het woonprogramma zullen er 107 parkeerplaatsen in het plangebied opgenomen moeten worden. Dit aantal is het maximale dat inpasbaar is in het plangebied. Bij een wijziging in het programma zal het aantal parkeerplaatsen moeten voldoen aan de Nota Parkeernormen 2021, hierbij is het maximale aantal van 107 parkeerplaatsen leidend.

2.2 Technische randvoorwaarden

Milieu
De functies in de omgeving moeten zich op voldoende afstand bevinden tot de milieugevoelige objecten in het projectgebied. Hierbij moet worden voldaan aan de richtafstanden volgens de publicatie 'VNG handreiking activiteiten en milieuzonering 2024'. In het plan is een zone van 50 meter ten opzichte van het plangebied afgekocht en opgenomen dat voor spuiten is uitgesloten.
Het plan grenst aan agrarische bouwgrond. Agrarische activiteiten kunnen stof-, geur- en geluidsoverlast geven. Toekomstige bewoners moeten dit dulden.

3. Stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden

3.1 Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van het plangebied is lineair en orthogonaal van opzet, met (recht)hoekige eenheden passend bij de landschappelijke onderlegger. De lineaire structuur sluit bovendien aan bij de morfologische structuur van de uitbreidingen van het bestaande weefsel van het dorp aan de Sneekerhof. Het plangebied vormt een logische uitbreiding op de kern ook qua vormgeving en locatie.

Doorzichten open houden

Het plangebied is gesitueerd aan de rand van het dorp, waar het overgaat in het omliggende open landschap. De verbinding met het landschap wordt benadrukt middels open doorzichten langs de hoofdonsluiting.

Korrel

Het dorp kenmerkt zich door een fijnmazige en kleinschalige ruimtelijke structuur. De korrel van de uitbreiding bestaat uit: vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen.

Robuuste groenblauwe overgang naar het landschap

De overgang naar het landschap aan de zuidwes zijde van het plangebied wordt landschappelijk vormgegeven door een watergang of een wadi met een breedte van 4 meter. De groenblauwe overgangszone dient tenminste 7,5 meter breed te zijn conform plan.



Afbeelding: De stedenbouwkundige opzet is lineair en orthogonaal.

3.2 Verkeer en parkeren

Hoofdontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Sneekerhof. De bestaande wegen in de Sneekerhof worden doorgetrokken naar het plangebied, waardoor de uitbreiding een logische aansluiting krijgt op de bestaande infrastructuur. In het plangebied vormt de ontsluiting een lus waarmee de bebouwing in het gebied wordt ontsloten.

Langzaam verkeer

De fietser deelt de rijbaan met het overige verkeer. Er is geen apart fietspad voor de fietser. Voor de voetgangers zijn er voetpaden langs de woningen. De langzaamverkeersverbinding met het Losloopgebied Benningbroek/Sijbekarspel blijft behouden.

Parkeren

Het parkeren bevindt zich op privéterrein en langs de hoofdontsluiting. Bij twee parkeerplaatsen op privéterrein worden de parkeerplaatsen naast elkaar gerealiseerd en niet achter elkaar. De parkeerplaatsen mogen niet voor de voorgevel van het hoofdgebouw liggen.
Parkeren in de openbare ruimte wordt in langsparkeervakken en/of in clusters van haaksparkeervakken gerealiseerd. Bij haaksparkeerclusters worden na 8 parkeervakken de clusters onderbroken conform plan.

3.3 Situering

Rooilijn

De rooilijn van de bebouwing is parallel aan de hoofdontsluiting. De hoofdvolumes langs een ontsluitingsweg staan in een vaste rooilijn en verspringen niet van elkaar. Dit versterkt de lineaire en orthogonale stedenbouwkundige opzet van het plan. De afstand van de voorgevelrooilijn van het hoofdvolume tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 1,5 meter. Bijgebouwen en garages staan achter de voorgevel van het hoofdvolume.

Oriëntatie

Alle woningen hebben een oriëntatie op de hoofdontsluiting. Hoekwoningen met twee zijden aan de openbare ruimte hebben een tweezijdige oriëntatie.

3.4 Bebouwing

De bouwhoogte en bouwmassa dient passend te zijn bij de bestaande dorpse en landelijke schaal.

Bouwmassa

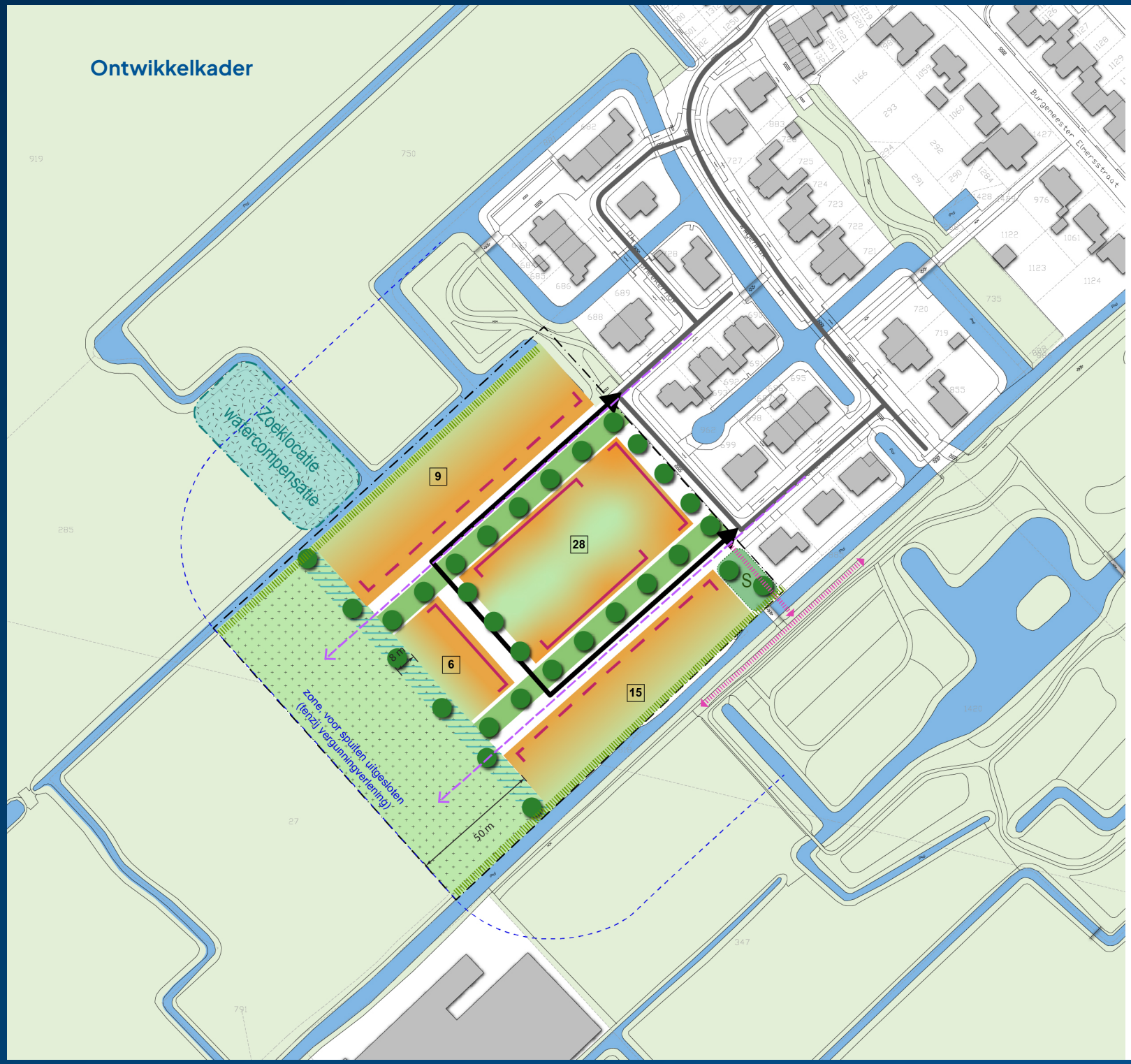
De hoofdmassa krijgt een eenduidige en heldere hoofdvorm middels een rechthoekige plattegrond.

Bouwhoogte

Het hoofdvolume is maximaal 2 bouwlagen en een kap.

Dakvorm

Toepassen van variaties in kaprichtingen en kapvormen: voornamelijk zadeldaken. Dakvorm van bijgebouwen is vrij.



LEGENDA

Algemeen
- Plangebied (indicatief)
- Minimale maat (in meters)

Bebouwing
- Bebouwing bestaand
- Rooilijn, aaneengesloten bebouwing
- Rooilijn, met doorzichten
- Bouwveld
  - *oranje: bebouwingszijde, bouwhoogte max. 2 bouwlagen en een kap*
  - *groen: tuinzijde*
- Natuurlijke oeverafwerking
- Zichtlijnen openhouden
- Maximum aantal wooneenheden

Verkeer
- Auto-ontsluiting bestaand
- Auto-ontsluiting nieuw
- Langzaamverkeersverbinding

Groen
- Groenstructuur
- Bomen
- Speelplaats

Water
- Water bestaand
- Landschappelijke overgang, in de vorm van een sloot of wadi met natuurvriendelijke oevers
- Zoeklocatie watercompensatie

Overig
- Zone voor spuiten uitgesloten
- Richtafstand spuitzone (50 m)

3.5 Klimaatadaptieve inrichting

We gaan een tijd tegemoet waarin weersextremen toenemen. Een robuust watersysteem is van groot belang. Het regenwater dat op het maaiveld valt moet zoveel mogelijk ter plaatse vastgehouden worden.

Woonstraat
De auto-ontsluiting heeft de uitstraling van een woonstraat met een ontspannen dorpse, groene sfeer met ten minste aan één zijde een groene berm met bomen.

Spelen
Aan de noordoostzijde van het plangebied wordt een speelvoorziening gemaakt.

Biodiversiteit versterken
De openbare ruimte dient robuust en met oog voor het versterken van de biodiversiteit ingericht te worden, met kruidenrijke grasbeplantingen, inheemse bomen en heesters.

Tegengaan van hittestress
Met bomen en beplanting en het niet aanleggen van grote vlakken verharding kan hittestress in het gebied worden voorkomen. Voor het tegengaan van hittestress moet worden ingezet op een fijnmazige verspreiding van het groen. Indien er grote verhardingen nodig zijn, zoals parkeerclusters, heeft open verharding de voorkeur.

Oeverafwerking
Uitgangspunt is een natuurlijk beeld. Een beschoeiing als oeverafwerking is niet gewenst.

3.6 Natuurinclusief bouwen

Om op gebouwniveau een bijdrage te leveren aan eisen met betrekking tot ecologie en natuurinclusiviteit worden bij de uitwerking van de bebouwing groene gevels en nestgelegenheid voor vogels, vleermuizen en insecten integraal in de planvorming meegenomen, in overeenstemming met de uitkomsten van het flora- en faunaonderzoek.

Groene daken
Waar mogelijk worden de daken van bijgebouwen benut voor groene daken.

Groene erfafscheidingen
Uitgangspunt is dat erfafscheidingen groen zijn, bijvoorbeeld een heg zodat kleine diersoorten zoals egels makkelijk hun doorgang kunnen vinden.

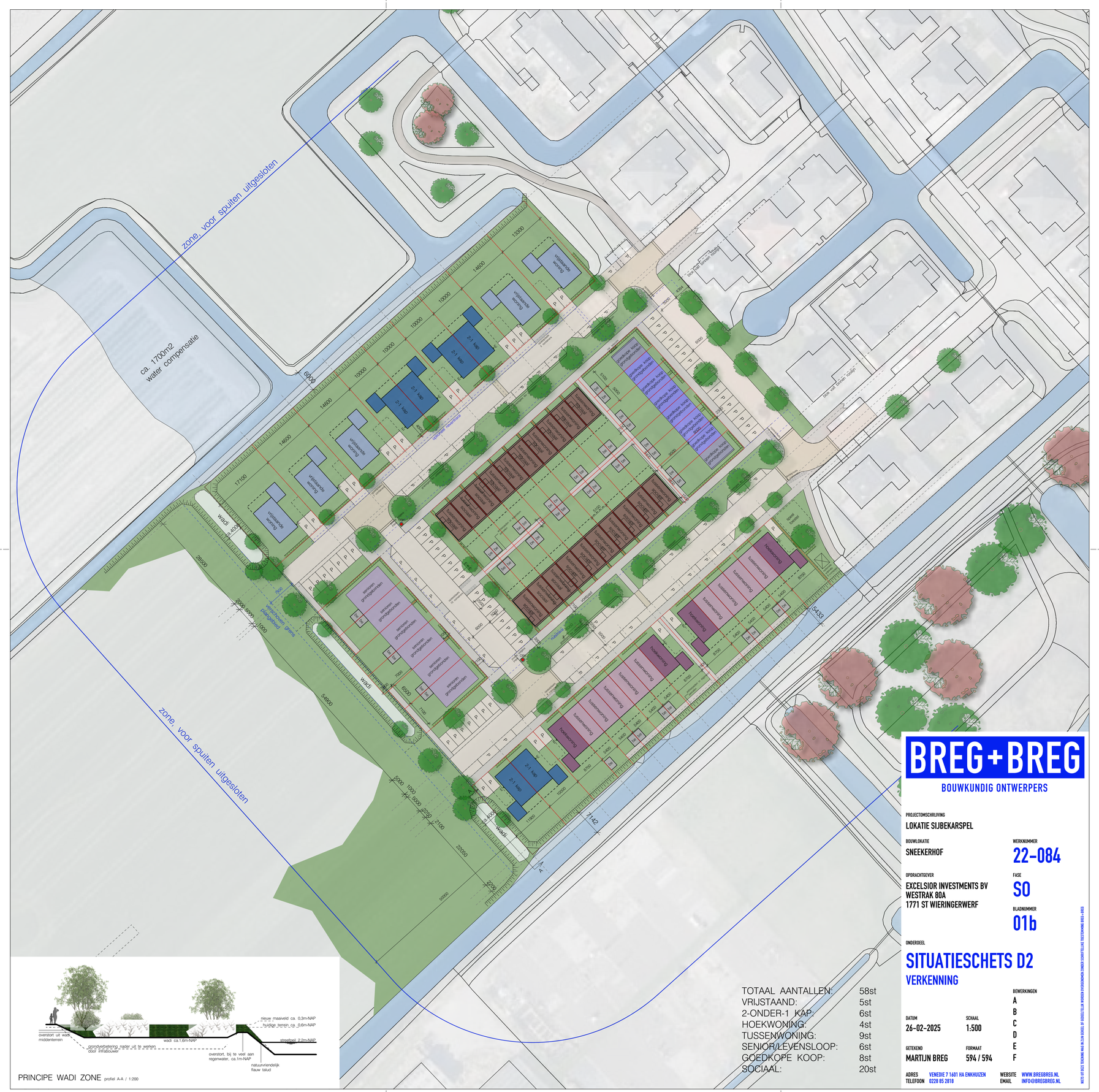
Duurzaam verlichtingsplan
Er moet aandacht zijn voor een duurzaam verlichtingsplan, energiezuinig en niet storend voor nachtdieren.

3.7 Aanvullende beeldkwaliteitscriteria

In voorliggende ontwikkelkader zijn geen aanvullende beeldkwaliteitscriteria opgenomen. Het plan moet voldoen aan de welstandscriteria van de welstandsnota Medemblik (2019). Er wordt wel verwacht dat de vormgeving van de woningen en het materiaalgebruik samenhangend is. Het architectuurbeeld van de ontwikkeling is bovendien consistent en herkenbaar als één plangebied.

Bijlagen

1. Planinitiatief d.d. 26-02-2025
2. Onderbouwing convenant toekomstbestendige woningbouw


zone, voor spuiten uitgesloten
ca. 1700m2
water compensatie
60000
Sint Jan Geinen Noordijk
Sint Jan Geinen Oostdijk
vrijstaande woning
2-1 kap
appartementen
geschakeld woningen
tussenwoning
hoekwoning
woningen grondgebonden
bijgebouw
opstal
opstal Kerkhuis
opstal Bakker
opstal Kerkhuis
opstal Kerkhuis
opstal Kerkhuis

Duurzaamheid

De gemeente Medemblik is aangesloten bij het Convenant Toekomstbestendig Woningbouw van de MRA. Bij 50 woningen of meer moet minimaal niveau zilver gehaald worden. Tenzij er redenen zijn waarom dat niet gehaald kan worden. De gemeente kan alles wat bovenwettelijk is, niet verplicht stellen.

Wij als ontwikkelaar begrijpen de wens van de gemeente in deze. Echter is er een stapeling van maatregelen waaraan wij als ontwikkelaar moeten voldoen. Bij onze eerste plannen, gemaakt volgens de toenmalige woonvisie, was er alleen een mogelijkheid tot het ontwikkelen van woningen als we bij de omliggende gronden, de zogenaamde spuitzone van 50 meter hadden afgekocht. Nadat we dat hadden gedaan bestond ons eerste plan volledig uit koopwoningen, onderverdeeld in de categorieën voortvloeiende uit de woonvisie. In het vervolgtraject werd er een nieuwe woonvisie opgesteld waarin de gemeente Medemblik de normen strenger heeft gesteld dan de landelijke normen. In de woonvisie van de gemeente Medemblik moet er 35% van het totaal aantal te ontwikkelen woningen, sociale huurwoningen zijn (Landelijke norm 30%) en daarbovenop 10% goedkope koop (Landelijk geen norm, zit in de genoemde norm van 30% sociaal). Deze nieuwe woonvisie heeft zeer veel impact op de haalbaarheid van het plan. Bouwen van sociale huurwoningen is niet rendabel en om die reden ook altijd uitbesteed aan wooncorporaties. Hierdoor moet de haalbaarheid van het plan komen uit de andere 55% van het plan. Van deze 55% moet 25% bestaan uit betaalbare woningen, waarbij er een maximum is gesteld aan de koopsommen, die in de huidige markt hoger liggen dan de vastgestelde maximale koopsommen.

Het convenant MRA heeft een grote ambitie inzake de duurzaamheid, met onderwerpen zoals energie, circulair, duurzame mobiliteit, klimaatadaptie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit en gezonde leefomgeving. Punten die goed zijn verwerkt in niveau brons en waarbij zilver nog verder gaat. Deze hoge ambitie in combinatie met de andere, bovengenoemde punten maakt het erg lastig, zo niet onmogelijk om een haalbaar plan te ontwikkelen.

Voor de sociale huurwoningen hebben we contact gezocht met De Woonschakel. Zij waren zeer verheugd dat ze mee mochten denken en werken aan deze nieuwe ontwikkeling omdat er de afgelopen jaren door hen en de andere wooncorporaties uit de omgeving, geen enkele woning is toegevoegd aan hun woonvoorraad. Standpunt van de Woonschakel inzake het ambitie niveau Zilver is als volgt:

Ambitie niveau zilver is een gestapelde eis vanuit de gemeente terwijl de rijksoverheid aangeeft dat er eigenlijk geen gestapelde eisen mogen worden gevraagd als dat nieuwbouw in de weg zit (Lenteakkoord).

Zoals in het document is vastgelegd zijn er voor dat ambitieniveau zilver meerkosten. Dit komt per woning zomaar neer op € 10.000+ per woning.

Woningen die wij verwerven voor de sociale huur kennen een onrendabele top van momenteel tussen de € 100.000 en € 120.000 afhankelijk welke sociale huur wij kunnen vragen (€ 650 of € 685).

De meerkosten van het ambitieniveau kunnen wij op geen enkele wijze doorberekenen in de huurprijs aangezien deze door de overheid gemaximaliseerd zijn.

Als de onrendabele top met € 10.000 zou toenemen wordt het voor ons onbetaalbaar om woningen te kopen.

De projectontwikkelaar zegt de sociale huurwoningen voor kostprijs aan ons te verkopen. Kan hij geen woningen kwijt aan de corporatie dan worden er helemaal geen woningen gebouwd want zonder 30% sociaal geen planrealisatie.

Zilver heeft ook gevolgen voor de onderhoudskosten van de woningen en de omgeving. Meer techniek in huis kost initieel meer geld maar ook in de jaren daarna.

Ook groen in de omgeving moet door de gemeente onderhouden worden dus meer groen meer onderhoudskosten.

Overigens hebben wij van de Woonschakel het convenant niet ondertekend.

Sociale woningbouw moet sober en doelmatig, natuurlijk voldoen aan het bouwbesluit en vaak al wat extra voor de bijzondere doelgroepen (zorg, senioren, statushouders, maartschappelijke uitstroom, etc.). Dit is al voldoende kostbaar en daar moet de gemeente blij mee zijn.

Voor de realisatie van het plan zijn wij in gesprek met aannemer Kuin B.V. uit Bovenkarspel. Wij hebben gevraagd wat de meerkosten per woning zijn als het ambitieniveau van Brons naar Zilver gaat. Zij hebben afgelopen jaar een project in samenwerking met de gemeente Hollands Kroon doorgerekend met dezelfde vraag. Conclusie was dat met niveau zilver er geen haalbaar plan gerealiseerd kan worden. Verder merkt de aannemer op dat niveau Brons, al een BENG plus niveau is. De meer kosten per woning komen neer op ca. € 13.000,-. Dat sluit goed aan met hetgeen De Woonschakel noemt.

Ik hoop dat deze uiteenzetting van zaken een duidelijk beeld geeft dat, als we niveau zilver hanteren, dit plan niet gerealiseerd kan worden. Daarbij willen we opmerken dat niveau brons al een hoog niveau is om te werken aan een duurzaam duurzame en groene wijk.