Bijlage I

Toelichting stedenbouwkundig plan Tripkouw-Oost II

(mede aan de hand van de verkoopvoorwaarden)

□ *Voorwaarden uit de verkoopovereenkomst*

1. Vigerend bestemmingsplan: Uitgangspunten meegenomen, zoals daar zijn:

a. langzaamverkeerroute oostflank
b. waterpeil 2.20 minus en compensatie 17 %
c. bestaande bruggen en dam
d. openheid naar het landelijke gebied

2. Opzet west- en zuidrand: gebruik maken van het vigerende bestemmingsplan voor een snelle start van de bouw is slechts zeer beperkt mogelijk, aangezien een aantal bouwstenen niet in het nieuwe programma worden opgenomen en de begrenzing van kavels slechts in enkele situaties overeenkomt.

3. Eisen aan het ontwerp:

a. heldere ontsluitingsstructuur:
buurtontsluitingstraat vanaf *bestaande* brug, recht naar noorden.
woonstraatjes daar in principe haaks op.

b. verbinding met Tripkouw I voor alle verkeerssoorten.

c. de verkaveling opent zich naar het landschap; vanaf het landschap gezien géén dichte bebouwing of blokken rijenwoningen.

d. doorgaand vaarwater

de oostelijke randsloot buigt langs de noordgrens af naar het westen en geeft aansluiting op de waterpartij in deelplan Osseweid-Paulusland, al waar het waterpeil aan dat van Tripkouw Oost II wordt aangepast. Hierdoor ontstaat in groter verband doorgaand vaarwater.

Tevens wordt, met een te ontwikkelen zonneweide, de oostelijke randsloot mogelijk in noordelijke richting doorgetrokken en aangesloten op het bestaande vaarroute-netwerk ter hoogte van de Oostwouder Dorpsstraat. Ook hierdoor ontstaat in groter verband vaarwater.

4. Programmatische eisen:

a.	maximaal 89 woningen	wordt aan voldaan
b.	woonvisie Medemblik 2012-2020	programma-opgave: 15 vrijstaande woningen, waarvan 4 t.b.v. vrij opdrachtgeverschap, 20 dubbele woonhuizen 54 rijenhuizen

c.	60 % betaalbare woningen	dit betreft in principe alle tussen- en eindwoningen, waarvoor verder geldt dat in geval van huurwoningen de maximale kale huursom per maand € 710,68 bedraagt, zijnde voor sociale huurwoningen gestelde maximale (liberalisatie)grens per 01-01-2015.
d.	1/3 deel levensloopbestendig	tenminste 18 stuks van de betaalbare woningen
e.	4 'vrije kavels'	plaats nader te bepalen
f.	geregistreerde kandidaten	worden door gemeente beschikbaar geteld
g.	CPO	Uitvoering zal gegeven worden aan het gemeentelijk beleid om CPO te bevorderen. Gepubliceerd zal worden dat belangstellenden zich kunnen melden voor toepassing van CPO op enkele nader aan te wijzen percelen. Indien er na drie maanden geen of onvoldoende belangstelling blijkt te zijn, dan zullen deze percelen op reguliere wijze ontwikkeld worden.

5.	***Compensatie oppervlakte water***		17 % conform bestemmingsplan, wordt aan voldaan (zie separate berekening)
6.	***Nota parkeernormen***		zie separate berekening
7.	***Leidraad Inrichting Openbare Ruimte***		zal bij de verdere uitwerking aan de orde komen
8.	***Vormgeving woningen***	a.	variatie binnen een (tuin)dorpse jaren dertig uitstraling
		b.	passend bij de dorpskarakteristiek
		c.	Welstandsnota 2013 - wordt aan voldaan.

□ *Nadere toelichting op de verkavelingsopzet*

Voor de ontsluitingsstructuur is gekozen voor een recht doorgaande buurtontsluitingsweg met dwars daarop de woonstraten. Dit is mede ingegeven door de bestaande brug op de zuidrand en het streven naar een zo efficiënt mogelijke verdere indeling van het gebied, waarbij als uitgangspunt is aangehouden om zoveel mogelijk zichtlijnen richting het 'open' landschap te krijgen en te voorkomen dat op de overgang naar het landschap ontwikkelingen in de breedte zouden ontstaan.

Mede gezien de relatie met Tripkouw I is op de westrand gekozen voor een reeks vrijstaande woningen op kavels van gemiddeld ca. 17,00 m' breedte en rond de 30,00 m' diepte (13 stuks).
Op deze kavels zullen 2 parkeerplekken worden gereserveerd door: of voldoende afstand tot de zijdelingse erfgrens, of voldoende maat van de voortuin.
De reeks wordt onderbroken door de volwaardige verbinding t.b.v. alle verkeerssoorten met Tripkouw I via de bestaande dam.
Centraal in beide reeksen zijn de gevraagde 4 vrije kavels gesitueerd, zodat de architectonische samenhang, die wordt bereikt met de vormverwantschap tussen de woningen van De Wolff en partners, zo sterk mogelijk zal blijven.

Vervolgens is na rijp beraad er voor gekozen om voor de noord- en zuidrand – met de erven aan het water – 2-onder-1-kap-woningen te projecteren, met aan het einde de nog ontbrekende vrijstaande woningen.

Dit betekent dat de rijenhuizen min of meer centraal in deze verkavelingopzet komen, met de nog resterende 2-onder-1-kap-woningen op de daarvoor meest geëigende plek.

Dwars op de buurt-ontsluitingsstraat zijn vervolgens twee woonstraten geprojecteerd en centraal een ‘groenplein’.

Om zo goed mogelijk in te spelen op de wens van ‘openheid’ naar het landschap toe, verruimen de woonstraatjes zich naar het oosten op een bescheiden wijze en wat het ‘groenplein’ betreft op een meer manifeste wijze.

Op een deel van het ‘groenplein’ is ruimte gevonden voor een bescheiden speelterrein.

In de woonstraatjes en langs het ‘groenplein’ is vóór de percelen van de rijenwoningen de parkeerbehoefte grotendeels opgelost met langs-parkeerplaatsen en voor een deel met parkeerplekken ‘om de hoek’.
De bulk van het ‘bezoekers-parkeren’ wordt opgelost langs de buurtontsluitingsstraat en langs de woonstraten op de oostflank. Gekozen is hier voor vakken met gestoken parkeren, met voldoende ruimte voor begeleiding met een reeks bomen.

□ Parkeerberekening

89 woningen, waarvan: 15 vrijstaande woningen

20 2-onder-1-kappers

54 rijenwoningen

15)
20) 35 x 2,0 P’s + 0,3 voor bezoekers = 35 x 2,3 = 81 parkeerplaatsen

54 54 x 1,7 P’s + 0,3 voor bezoekers = 54 x 2,0 = 108 parkeerplaatsen

Startwaarde 189 parkeerplaatsen

20 woningen met enkele oprit vóór de garage aftrek 1,0 = 20 plaatsen

15 vrijstaande woningen met oprit 4,50 m’ breedte aftrek 2,0 = 30 plaatsen

Te realiseren in openbaar gebied: **139 plaatsen** aanwezig **141**

□ Berekening toename verharding

Toename van het verhard oppervlak bebouwd berekend op:	ca. 9.605 m2
Toename ontsluitingswegen en woonstraten incl. parkeerplaatsen:	ca. 11.070 m2
	ca. 20.675 m2

Compenseren **17 %** = **3.515 m2**

Geplande nieuwe sloot ca. 400 m’ x 9 m’ = ca. **3.600 m2.**