Uitvoeringstrategie Stadsplan Medemblik

Oktober 2024
DOC-24-927725

Inleiding

Het stadsplan voor Medemblik geeft een onderbouwde ruimtelijk-economische visie op de toekomst van de stad. In onderliggende notitie wordt de visie uitgewerkt in een voorstel voor een haalbare strategie voor de uitvoering van het Stadsplan. Dit is onderdeel van het nieuwe programma Toekomst stad Medemblik (B&W, juni 2024). Via deze uitvoeringstrategie wordt gewerkt aan de doelstelling van het programma: "we versterken de centrumfunctie van de stad Medemblik". Binnen de gemeentelijke organisatie zal het werk worden georganiseerd via de 'maatregelen' die hiervoor zijn bedacht in het programmaplan.

Benadrukt wordt, dat de gemeente het niet alleen kan en wil doen. Samenwerking met marktpartijen, stichtingen en vele Medemblikkers zijn gewenst en ook noodzakelijk.
De komende periode zullen er onverwachte gebeurtenissen zijn, zullen er belemmeringen opdoemen en zullen zich ook kansen aandienen.
Deze planning van deze strategie is daarom niet in steen gebeiteld, maar een voorstel voor de gemeentelijke inzet.

Deze uitvoeringstrategie geschreven voor het gemeentebestuur, en voor iedereen die mee wil doen of geïnteresseerd is.

Status van het plan

Op basis van het Stadsplan kunnen nieuwe projecten worden opgestart, zowel door de gemeente als door anderen en vaak in samenwerking. Het Stadsplan biedt een inhoudelijk kader voor initiatieven, plannen en projecten (zowel van bewoners en ondernemers als van gemeente) in Medemblik-stad.

Natuurlijk vormt het omgevingsplan (vroeger: 'bestemmingsplan') het enige plan dat juridisch bindend is voor de burger. Maar bij de uitwerking van een plan, of als een plan hier niet aan voldoet, en gemeente moet beoordelen of dit plan kansrijk is en of gemeente wil meewerken aan afwijken van het omgevingsplan, dan neemt gemeente al het relevante vastgestelde beleid mee in deze beoordeling. Als het plan gelegen is in Medemblik-stad, dan is het wenselijk om het Stadsplan te benutten als toetskader, want hierin komt bijna al het beleid samen. Zo worden omgevingsplan en Stadsplan allebei belangrijk in de toetsing.

De omgevingswet biedt gemeenten de gelegenheid om programma's vorm te geven, als uitwerking van de lokale omgevingsvisie. "In een programma formuleert gemeente concrete maatregelen die leiden tot gewenste kwaliteit fysieke leefomgeving". Het programma Toekomst stad Medemblik, met als inhoudelijke uitwerking het Stadsplan, kan worden gezien als 'programma', zoals bedoeld in de omgevingswet. Bij actualisatie / herziening van de bestemmingsplannen zoals geldend in Medemblik-stad naar het omgevingsplan, wordt het Stadsplan meegenomen. De eerste die op de rol staat is de binnenstad: volgens het 'plan van aanpak transitiefase omgevingsplan' staat de binnenstad voor herziening in 2026.

Tijd
Het Stadsplan gaat over verschillende snelheden. Het is een visie op de toekomst, integreert alle ontwikkelingen, en is ook een concreet startpunt voor projecten. Het zou niet haalbaar zijn, om alles in één keer uit te voeren. Daar moeten keuzen in worden gemaakt. De volgorde waarin we met elkaar het werk uitvoeren is daarbij van belang. Hieronder wordt ingegaan op de fasering op de kortere termijn, voor de komende vijf jaar. De komende periode zal blijken hoe het vervolg op de langere termijn eruit kan zien. De visie op de toekomst van de stad is overigens niet alleen nodig om het werk van de komende periode te prioriteren. Ook is het wenselijk om initiatieven en ontwikkelingen die op ons afkomen, te kunnen beoordelen. Zo kunnen we sturen, kansen benutten en ongewenste ontwikkelingen voorkomen. Het voordeel van integraliteit zal ervoor zorgen, dat maatregelen elkaar versterken en andersom dat projecten elkaar niet dwars kunnen zitten.

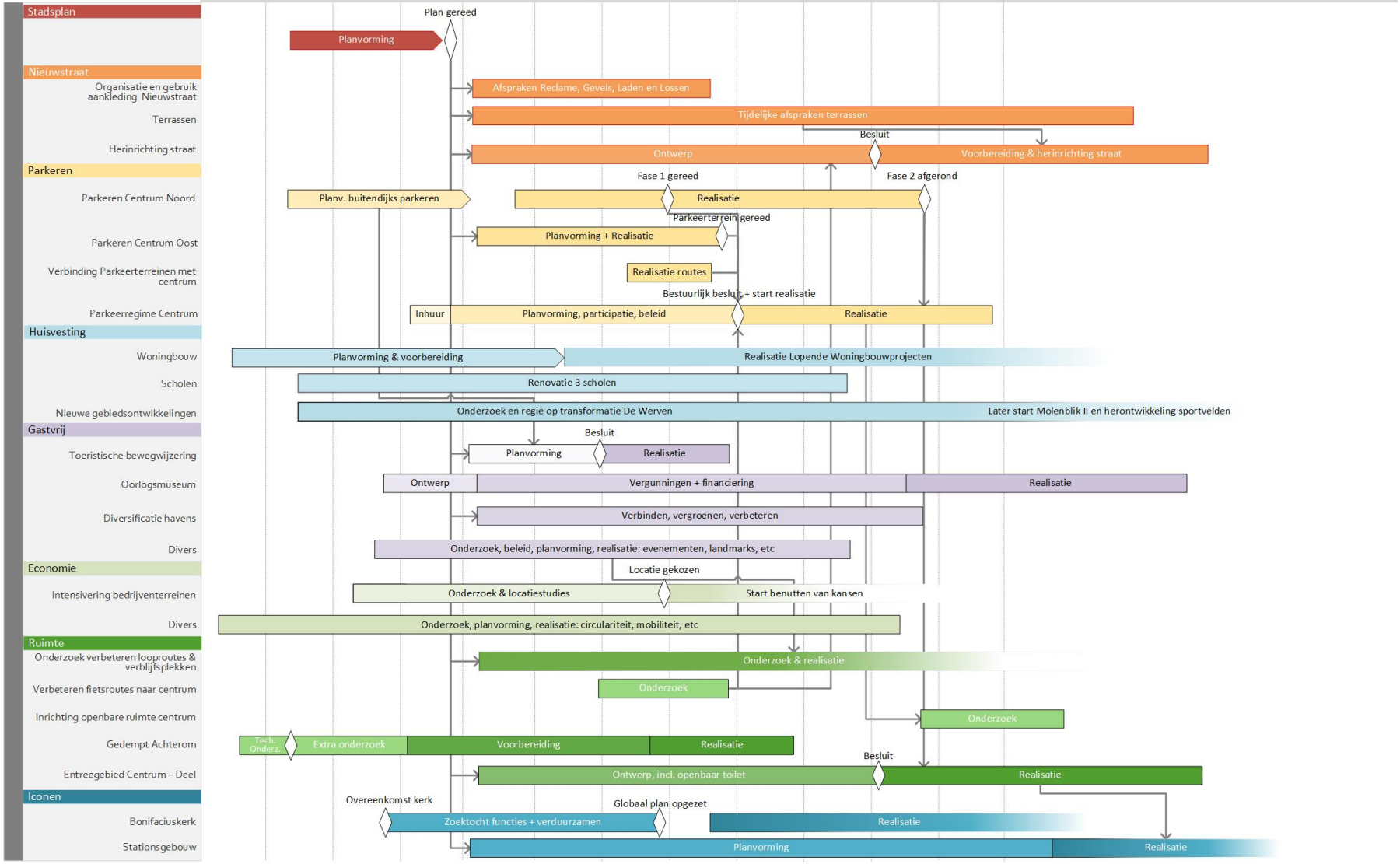
Allereerst worden de lopende projecten afgemaakt: het 'buitendijks parkeren' (nu te noemen: 'parkeren centrum noord'), herinrichting van het Gedempt Achterom, de woonwijken DEK, Molenblik 1 en Kool & Co, en renovaties van drie scholen. Conform het programmaplan uit juni wordt naast het werken aan stadsontwikkeling ook uitvoering gegeven aan samenwerking die gericht is op de gastvrijheid van de stad: nieuw evenementenbeleid, diversificatie van de havens en vergroten van een toename van bestedingen in de stad. We vernieuwen de toeristische bewegwijzering.
Daarnaast wordt de studie naar intensivering van bedrijventerreinen in de gemeente uitgevoerd, die gevolgen kan hebben voor de stad. Het vinden van nieuw leven voor de beeldbepalende Bonifaciuskerk in het hart van de stad past goed in de gewenste resultaten op de korte termijn. Dat geldt ook voor de plannen van de stichting Stoomtram om het interieur van het historische stationsgebouw de komende jaren in te richten en zo het verhaal mooi te vertellen. En om het Oorlogsmuseum uit te breiden, waarbij zorgvuldig gekeken moet worden naar de parkeerbehoefte van deze populaire toeristische trekpleister.

Op basis van het Stadsplan is de inzet is om de komende jaren vanuit de gemeente aan de slag te gaan met twee thema's rond de binnenstad:

- Bereikbaarheid en parkeren
  Terwijl 'parkeren centrum Noord' en 'parkeren centrum Oost' worden gemaakt, vindt de voorbereiding plaats voor vergunningparkeren in de binnenstad. Het vergunningstelstel kan pas ingaan na realisatie van parkeerplekken voor langparkeerders direct buiten het centrum. Parkeerplekken voor langparkeerders zijn ook gewenst, voordat de schop de grond ingaat om het hart van de stad nieuw in te richten. Ondersteunend hierbij is het verbeteren van fietsroutes naar het centrum en betere plekken voor fietsparkeren. Ook wordt gekeken of er op de kortere termijn manieren zijn om bestaande looproutes te verrijken. Tenslotte wordt aan de twee parkeergebieden net buiten het centrum ook ruimte geboden voor campers.
- Herinrichting van het hart van de stad
  We gaan een ontwerp maken voor de Nieuwstraat. Daarbij nemen we het entreegebied aan de noordzijde mee – een uitwerking, om deze plek en ook het gebruik van 'parkeren centrum Noord' aantrekkelijker te maken. De precieze afbakening van het gebied zal volgen, net als de fasering van uitvoering. Er is samenhang met de plannen voor de iconische gebouwen in dit gebied. Ten behoeve van de gastvrijheid van het centrum is het ook mogelijk om op korte termijn een openbaar toilet te realiseren in het entreegebied aan de noordzijde.
  Bij de aanpak van de Nieuwstraat hoort samenwerking met ondernemers en vastgoedeigenaren, gericht op de gevels en reclame uitingen in het bijzonder, invoeren van venstertijden voor laden & lossen, en inrichting van de horecaterrassen. Deels kan hier snel mee worden gestart, dit hoeft niet allemaal te wachten op herinrichting van de straat.

Planning op hoofdlijnen korte termijn – Toekomst Stad Medemblik

Indicatief, geen rechten aan te ontlenen
14.10.2024



Deze zaken hangen samen. Het werk vindt deels volgordelijk en deels parallel plaats, terwijl onderlinge afstemming plaatsvindt. Opgemerkt wordt, dat een zorgvuldig proces met goede participatie en tijdig vinden van financiële dekking altijd voorwaardelijk is. Een grafische weergave van de volgorde van het werk is hierboven weergegeven. Hierbij is de structuur met de acht maatregelen uit het programmaplan aangehouden. Soms is de indeling hier arbitrair: herinrichting van de Nieuwstraat gaat natuurlijk ook over 'Ruimte' (de openbare ruimte). Maar de structuur geeft houvast.

Naast het faciliteren van individuele kleinere (ver)bouwprojecten voor nieuwe woningbouw wordt in het Stadsplan ook een voorstel gedaan voor het opstarten van grotere gebiedsontwikkelingen. Realisatie is voorzien op de langere termijn. De volgorde zou als volgt kunnen zijn.

- Een bijzonder gebied is 'De Werven', waarbij de transformatie van een zwaar nautisch bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk gebied in feite al gestart is, door vestiging van een museum, een speelparadijs, een sportschool. Op dit moment worden er ook al nieuwe bouwplannen voorgelegd aan de gemeente. Om kansen te benutten en om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, is de inzet van 'regie' door de gemeente nu al gewenst. Nader onderzoek is nog nodig, bijvoorbeeld naar de milieuruimte van bedrijven, de situatie in de bodem, ruimtelijke kansen en inrichting van een proces in samenwerking met marktpartijen.
- Molenblik 2 zou mogelijk sneller kunnen dan verplaatsen van de sportvelden. Dit volgt op Molenblik 1 en het vinden van geschikte ontsluiting van het tweede deel van de wijk. Het gaat ruimte bieden aan zowel woningbouw als nieuwe ruimte voor bedrijvigheid langs de provinciale weg.
- Verplaatsen van sportvelden en ontwikkeling van de vrijgekomen locatie voor woningbouw ligt ook verder in de toekomst. Dit hangt samen met de levensduur van de huidige sportvelden, ontwikkelingen die bundelen van sport wenselijk kunnen maken, en beschikbaarheid van het gebied 'Entree West' dat vervolgens ook comfortabel en veilig bereikbaar gemaakt moet worden voor langzaam verkeer.

Middelen

Het Stadsplan bevat voorstellen die investeringen vragen van de gemeente en ook van anderen. Gebiedsontwikkelingen kunnen echter ook geld opleveren. Daarnaast kan worden gekeken naar subsidies en andere vormen van bijdragen. De gemeente moet bij het beoordelen van voorstellen voor uitgaven rekening houden met de financiële positie en de meerjarige gevolgen voor de gemeentelijke begroting. Daarom is in de planning rekening gehouden met een moment waarop het 'investeringsbesluit' genomen wordt: dat is het moment waarop het gemeentebestuur krijgt voorgelegd om welke kosten het precies gaat en kan beoordeeld worden of deze kosten te dekken zijn. Dat betekent, bijvoorbeeld, dat het starten aan het ontwerpen van herinrichting van de Nieuwstraat nog geen belofte kan zijn voor het moment waarop het kan worden uitgevoerd.

Inzet van gemeentelijke middelen op de korte termijn:

- Voor de invoering van het **parkeerregime** (proceskosten) zijn middelen beschikbaar (buitendijks parkeren). Dekking van kosten van de uitvoering (aanpassingen in de straten, administratiekosten, handhaving) zal later onderdeel zijn van het bestuurlijke voorstel.
  Er is budget beschikbaar voor het verbeteren van de route tussen het buitendijkse parkeerterrein en de kop van de Nieuwstraat (maar niet op het ambitieniveau zoals geschetst in het Stadsplan, met een 'stoomtrampark'; daar zijn dan extra middelen voor nodig).
- De **Nieuwstraat** is ruim 20 jaar geleden aangelegd. Gelet op het intensieve gebruik zou gesteld kunnen worden, dat de straat technisch bijna afgeschreven is. Een investering in herinrichting is

daarmee een reguliere, terugkerende, uitgave. Op basis van de uitgangspunten van het Stadsplan en het ambitieniveau van de gemeente voor deze straat in het hart van 'het centrum van de gemeente' moet bepaald gaan worden welk kwaliteitsniveau passend is. Er is budget opgenomen in de gemeentebegroting van 2025 voor het opstarten van de planvorming van de herinrichting (een voorbereidingskrediet), dat wordt aangevuld met budget van Economische Zaken uit 2024. Conform de hierboven geschetste planning zou een voorstel voor een besluit op het ontwerp kunnen volgen in de zomer van 2026 (dit is een indicatieve planning, een zorgvuldig proces samen met alle betrokkenen is belangrijk). Dit is een kans om een financieel voorstel te doen aan het gemeentebestuur, op het moment dat de begroting van 2027 wordt gemaakt. Het werk kan dan starten in 2027 – in de voorliggende periode kan het worden voorbereid. In dit voorstel zal de onderhoudsbegroting van de riolering en het groen worden meegenomen.
  Naast de gemeente wordt ook inzet van marktpartijen gevraagd in de Nieuwstraat: gevels, reclame, inrichting van terrassen. Dit wordt meegenomen in het werkproces.
- Voor het idee om ook een **parkeren centrum Oost** te realiseren is nog geen budget beschikbaar. Dit idee moet worden uitgewerkt, waarna een voorbereidingskrediet kan worden gevraagd. Er kan worden besloten om budget van parkeren centrum Noord in te zetten, hiervoor lijkt ruimte, maar hier is wel een bestuurlijk besluit voor nodig. Het gaat hierbij om minimale middelen: het idee is tenslotte om het reeds bestaande asfalt beter te benutten. Interessant is nog hoe de verbinding met het centrum op de kortere termijn wordt verbeterd en wat dit kan gaan kosten (op de langere termijn is een brugverbinding voorzien).
- Voor de verbetering van **toeristische bewegwijzering** zijn middelen beschikbaar binnen de budgetten van Economische Zaken.
- In de herfstnota 2024 (wordt behandeld: eind november) wordt besloten over de inzet van een dividenduitkering van Stadshavens Medemblik BV (beschikbaar in 2025). Inzet is het realiseren van een **openbaar toilet** in de stad.
- Museum Stoomtram ontvangt periodiek een financiële bijdrage van derden, die op korte termijn ingezet wordt voor het historische stationsgebouw in Medemblik-stad. Gewenst is om samen te werken met de gemeente, om stapsgewijs de visie voor het **entreegebied** uit het Stadsplan te kunnen realiseren.
- Er is budget aangevraagd in de begroting van 2025 voor het onderzoek naar nieuw gebruik van de **Bonifaciuskerk**. De kerkelijke gemeenschap hoort in gelijke mate bij te dragen, conform convenant. Realisatie van de plannen zal kosten met zich meebrengen, maar ook opbrengsten.
- Gemeente heeft al een subsidie toegezegd aan het **Oorlogsmuseum** voor uitbreiding. Het is nu aan dit museum om de begroting rond te krijgen. Het plan ligt al klaar.

Het is wenselijk om financiële bijdragen van buiten nader te onderzoeken:

- Regiodeal
- Subsidies (scan uitgevoerd door Eiffel in 2024)
- Onderzoek naar BIZ (bedrijfszone, indien haalbaar later toe te lichten) en baatbelasting
- Kostenverhaal volgens de grondexploitiewet (mogelijk via anterieure overeenkomsten)
- Samenwerking met andere overheden zoals de provincie, bijvoorbeeld als het gaat om de dijk (Kustvisie, dijkverzwaringsprogramma)

Voor de gebiedsontwikkelingen kunnen tzt begrotingen worden gemaakt. Een financiële verkenning laat zien dat Molenblik 2 (grond in eigendom van projectontwikkelaar, ontwikkelmodel later te bepalen) en herontwikkeling sportvelden zichzelf waarschijnlijk kunnen bedruipen. Realisatie van nieuwe

sportvelden bij ‘Entree West’ kan niet betaald worden uit de grondexploitatie van de herontwikkeling van de plek van de bestaande sportvelden; hiervoor moet apart dekking worden gevonden.

Het financiële uitgangspunt voor het faciliteren van de transformatie van De Werven is, dat gemeente de proceskosten van regie betaalt, maar vooralsnog niet zelf investeert in bouw- en woonrijpmaken. De gemeente neemt als rol om ruimte te bieden aan nieuwe kansen voor bouwen inclusief opbrengsten, voor ontwikkelende partijen. Bijvoorbeeld door milieuruimte te creëren, in goed overleg met zittende bedrijven, en middels de nieuwe kansen in de omgevingswet, en door te inspireren en partijen bij elkaar te brengen.

Financiële ontwikkelingen kunnen effect hebben op de volgorde van het werk en de planning. Bijvoorbeeld: uit de participatie blijkt, dat er veel draagvlak is voor het realiseren van een parkeergarage annex stadsplein bij de kop van de Pekelharinghaven. Als er een marktpartij is die dit snel kan realiseren, of als hier externe fondsen voor geworven kunnen worden, dan zou de planvorming hiervoor kunnen worden versneld.

Maatschappelijke haalbaarheid en samenwerking
Uit de gesprekken, informatiebijeenkomsten en mails, blijkt dat breed draagvlak en zelfs enthousiasme is voor de visie uit het Stadsplan. Toch zijn er ook Medemblikkers die zich zorgen maken over de verandering en vasthouden aan de kwaliteiten die het stadje nu al heeft. Daarom is het goed, dat het Stadsplan een analyse bevat die uitgaat van de huidige kwaliteiten. Ook zijn er flink wat zorgen over de bereikbaarheid van de binnenstad met de auto en behoud van de parkeerplekken voor de eigen auto; de uitwerking van deze plannen zal zeer zorgvuldig moeten plaatsvinden. Dat geldt extra voor de inrichting en de bereikbaarheid van de Nieuwstraat. Voor meer detail wordt verder verwezen naar de nota van beantwoording die is gemaakt naar aanleiding van de informatiebijeenkomst van 1 oktober en online reactietermijn op het concept Stadsplan.

Voor de realisatie van de plannen, is goede participatie per project belangrijk. Daarnaast wordt een klankbordgroep gevormd, voor het overkoepelende programma, als vervolg op de eerdere ‘centrumgroep’, als gesprekspartner van de programmamanager.

Ambtelijke capaciteit en organisatie
Dit onderwerp is behandeld in het ‘**programmaplan’**, dat is vastgesteld door B&W in juni van dit jaar. Het principe is, dat het werken aan de lopende projecten, het werken aan beleidsvelden waar de gemeente toch al aan werkte, en behandeling van nieuwe initiatieven, anders wordt georganiseerd: via de programmastructuur. Deze inzet van huidig personeel kost dus geen extra capaciteit. Wel is extra geld aangevraagd in de begroting voor het programmabureau. Voor de korte termijn wordt nu vooral extra capaciteit gevraagd voor het deel ‘herinrichting hart van de stad’. Deels past dit binnen de beschikbare capaciteit van EZ, maar voor de herinrichtingsopgave zal een projectvoorstel worden gedaan om een nieuw projectteam te kunnen laten starten. Omdat hier verschillende belangen samenkomen, is hier extra aandacht nodig voor ‘omgevingsmanagement’. Ook voor de invulling van de Bonifaciuskerk is extra inzet nodig; dit huren we in. Op de benodigde financiële middelen hiervoor is hierboven ingegaan.