Bestemmingsplan

Transformatie Sorghvliet Andijk

Gemeente Medemblik



Datum: 6 augustus 2018, ten behoeve van vaststelling
NL.IMRO.0420.BPANDSORGHVLIET-VA01

Opgesteld door:

HzA stedebouw & landschap
Achterstraat 26A
1621 GH Hoorn
tel 0229 -216757
info@hzabv.nl
www.hzabv.nl

Toelichting

Bestemmingsplan Transformatie Sorghvliet Andijk

Augustus 2018

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING ---------- 7

1.1 Aanleiding ---------- 7
1.2 Plangebied ---------- 7
1.3 Planologische regeling ---------- 8
1.4 Leeswijzer ---------- 9

2. RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING ----------10

2.1 Algemeen ----------10
2.2 Huidige situatie ----------10
2.3 Boogde ontwikkeling ----------12
2.4 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit ----------14
2.5 Conclusie ruimtelijke ontwikkeling ----------17

3. BELEIDSKADER ----------18

3.1 Algemeen ----------18
3.2 Beleid hogere overheden ----------18
3.3 Beleid provincie Noord-Holland ----------20
3.4 Regionaal beleid ----------22
3.5 Beleid gemeente Medemblik ----------23
3.6 Conclusie beleidskader ----------25

4. OMGEVINGSASPECTEN ----------26

4.1 Algemeen ----------26
4.2 Watertoets ----------28
4.3 Geluidhinder ----------29
4.4 Milieuzonering ----------30
4.5 Luchtkwaliteit ----------32
4.6 Bodemsituatie ----------32
4.7 Archeologie en cultuurhistorie ----------33
4.8 Natuurtoets ----------34
4.9 Externe veiligheid ----------35
4.10 Kabels en Leidingen ----------36
4.11 Duurzaamheid ----------26
4.12 M.e.r.-beoordeling ----------36
4.13 Conclusie toets van de omgevingsaspecten ----------37

5. JURIDISCHE PLANOPZET ----------38

5.1 Algemeen ----------38
5.2 Juridische vormgeving ----------38
5.3 Verantwoording keuze van de bestemmingen ----------39
5.4 Handhaving ----------40

6. HAALBAARHEID ----------41

6.1 Algemeen ----------41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en bestemmingsplanprocedure ----------41
6.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie ----------41

BIJLAGEN

Bijlage 1.	Einddocument ontwerpfestival, 23 augustus 2016
Bijlage 2.	Advies Sorghvlietlaan e.o., Andijk, RUDHN, 22 maart 2018
Bijlage 3a.	Digitale Watertoets Sorghvliet Andijk, 5 september 2017
Bijlage 3b.	Reactie HHNK op digitale watertoets 4 oktober 2017
Bijlage 4.	Verkennend bodemonderzoek Sorghvlietlaan te Andijk, 2017243, Landview bodemonderzoek, 30 mei 2017
Bijlage 5.	Archeologisch bureauonderzoek Transformatie locatie Sorghvliet, Andijk, gemeente Medemblik, Archeologie West-Friesland, 18 mei 2017
Bijlage 6.	Toetsing in het kader van de Wet natuurbescherming, Groot Eco Advies, 24 augustus 2017
Bijlage 7.	Aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r-beoordeling HzA stedebouw & landschap, 6 augustus 2018
Bijlage 8.	Reactienota zienswijzen Bestemmingsplan Transformatie Sorghvliet Andijk, DOC-18-087402

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het centrum van Andijk zijn grote veranderingen op handen die invloed hebben op het wonen en de toekomstige zorg van Andijkers. Het gaat dan grofweg om het gebied Kleingouw, Middenweg en Sorghvlietlaan: het gebied bij het oude gemeentehuis en de supermarkt.
Er staan woningen (vooral voor senioren) van zorgorganisatie Omring en van woningstichting Het Grootslag. Een deel ervan voldoet niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. Deze ontwikkeling betekent dat zorgorganisatie Omring zorgvuldig naar de toekomst van Sorghvliet kijkt. Bijvoorbeeld door het zoeken naar nieuwe woonvormen die passen bij de veranderende wensen van mensen. Woningstichting Het Grootslag heeft besloten delen van haar bezit te slopen.

Door het IS Maatwerk gevraagd is in 2016 een gebiedsvisie gemaakt waar de bewoners belangrijke bouwstenen voor leverden tijdens een Ontwerpfestival op 24 juni 2016. Op basis van de gebiedsvisie zullen gebouwen in het gebied worden gesloopt, opnieuw gebouwd en getransformeerd *(zie bijlage 1).*

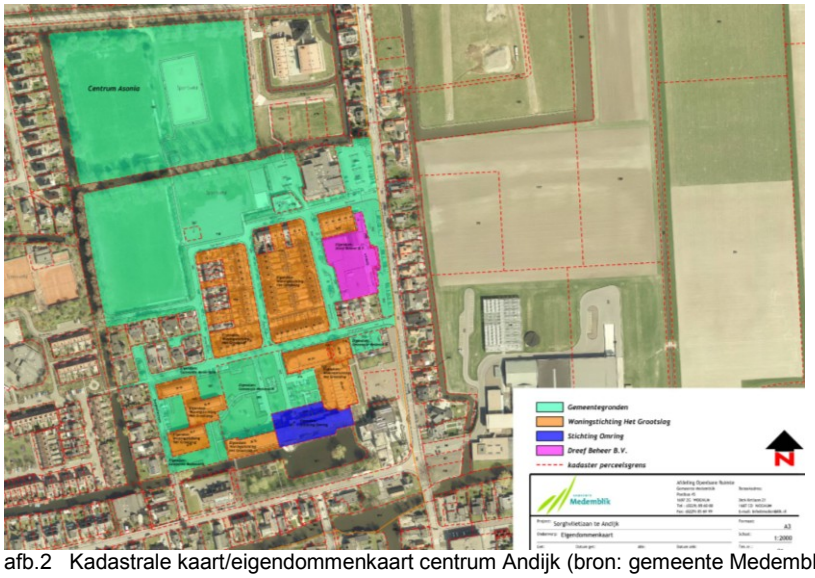
Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan Dorpskernen III van de gemeente Medemblik. Het initiatief is in strijd met de huidige planologische regeling. De gemeente staat echter positief tegenover de beoogde ontwikkeling en biedt met het voorliggende bestemmingsplan een passend juridisch planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling kan plaatsvinden.
Voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan motiveert dat op het gebied van beleid, ruimtelijke kwaliteit, milieutechnisch onderzoek, economische haalbaarheid en afweging van maatschappelijke belangen medewerking verleend kan worden aan de ontwikkeling van dit woningbouwplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Andijk, bij het voormalige gemeentehuis en bij diverse centrum-voorzieningen en winkels.
De begrenzing van dit bestemmingsplan vormt het gebied binnen de transformatie dat niet door het vigerende bestemmingsplan wordt gedekt. Dit gebied ligt globaal tussen Sorghvlietlaan, de Kleingouw de seniorenwoningen/aanleunwoningen naast de Middenweg.



afb.1 Ligging van het plangebied, begrenzing indicatief (bron: google maps)



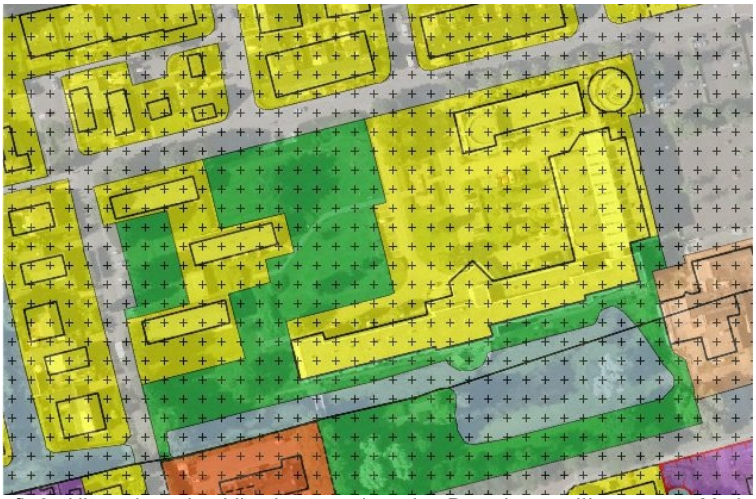
afb.2 Kadastrale kaart/eigendommenkaart centrum Andijk (bron: gemeente Medemblik)

1.3 Planologische regeling

Het perceel valt in het bestemmingsplan 'Dorpskernen III' (vastgesteld op 29 september 2016).
De gronden waarop de transformatie is voorzien hebben de bestemming 'Wonen' (geel op de plankaart, de bestaande HAT-woningen), 'Wonen - Wooncentrum' (het bestaande zorgcentrum en de aanleun- en inleunwoningen), 'Water' en 'Groen' (zie afb.3).

Het onderscheid in wonen en wooncentrum is gericht op het verschil in primair woonhuizen en bijzondere gebouwen met al dan niet zelfstandige huisvesting van bijzondere doelgroepen, zoals bejaarden en gehandicapten, en hierbij behorende voorzieningen en dienstverlenende bedrijvigheid.

De dubbelbestemming Waarde Archeologie 4 legt voor de planlocatie het archeologiebeleid van de gemeente Medemblik vast. Archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij plannen van 1.000 m2 en groter waarbij de grondroerende werkzaamheden dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld zullen reiken.


afb.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Dorpskernen III gemeente Medemblik

Planologische strijdigheid
Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de transformatie van Sorghvliet e.o. niet mogelijk. Het plan is strijdig op een aantal onderdelen:

- de gewenste bouwplekken in het gebied sluiten niet aan op de bouwvlakken in het bestemmingsplan;
- het realiseren van woningen is in strijd met de toegestane gebruiksbepalingen van de huidige bestemming 'Groen' en 'Water';
- het realiseren van groen is in strijd met de toegestane gebruiksbepalingen van de huidige bestemming 'Wonen' en 'Wooncentrum';
- het verleggen van het water is op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

Het wijzigen van een bestemming op een planlocatie dient samen te gaan met een goede ruimtelijke onderbouwing. In een dergelijke onderbouwing dient uiteengezet te worden of er vanwege de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende toelichting van het bestemmingsplan is de uitvoerbaarheid van het planvoornemen in het kader van de goede ruimtelijke ordening aangetoond.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken.
Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving waarin de huidige situatie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan bod komen.
Hoofdstuk 3 beschrijft op hoofdlijnen de op het plangebied relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie Noord-Holland, de regio en de gemeente Medemblik.
Hoofdstuk 4 onderbouwt waarom het bestemmingsplan op het gebied van de verschillende omgevingsaspecten uitvoerbaar is en waarom wordt voldaan aan de wet- en regelgeving op het gebied van geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijfszonering, water, flora en fauna en archeologie.
Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische vormgeving van het plan.
Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De haalbaarheid omschrijft tevens de bestemmingsplanprocedure.

2. RUIMTELIJKE PLANBESCHRIJVING

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk gaat eerst in op de bestaande situatie van de planlocatie en de ligging in haar omgeving. Hierin wordt de bestaande situatie zowel ruimtelijk als functioneel beschreven. Hierna zal de toekomstige situatie aan de hand van de ruimtelijke en functionele structuur worden beschreven. Tevens wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Ruimtelijke structuur

Ligging in de omgeving

Andijk ligt langs de rand van West-Friesland, tegen de Omringdijk aan. West-Friesland heeft een eigen identiteit en kent samenhang in ruimtelijke componenten als schaal, ruimtelijke patronen, beplanting, cultuurhistorie en grondgebruik. Kenmerkend voor het oude zeekleilandschap van West-Friesland is de ligging van de belangrijkste steden langs de rand, de Omringdijk. Binnen deze rand ligt een van oudsher open gebied met lange dorpslinten. Door herverkaveling is de oorspronkelijke structuur van het landschap plaatselijk sterk veranderd en is een veel grootschaliger structuur ontstaan.

- De lange dorpslinten dragen de belangrijkste ontsluitingsroutes in dit gebied. De planlocatie ligt nabij de kruising van Middenweg en de Kleingouw.
- Rond Andijk is nog veel van de oorspronkelijke complexe polderstructuur met de vele waterwegen herkenbaar. De waterstructuur reikt tot in het dorp.

Sorghvliet en omgeving

In het centrumgebied van Andijk heeft verdichting plaatsgevonden met bijzondere bouwvormen. Deze wijken in schaal en uitstraling af van de omliggende gebouwen. Langs de Middenweg en het Kleingouw staan deze gebouwen op enige afstand van de weg *(zie afb.4).*

De gebouwen hebben een sobere en introverte uitstraling. De entree van het complex ligt aan de Sorghvlietlaan, het terrein heeft een paviljoenachtige opzet van gebouwen in het groen.

2.2.2 Functionele structuur

De gebouwen zijn grotendeels eigendom van woningstichting Het Grootslag en de zorgorganisatie Omring. Het betreft:

- 24 jongerenwoningen van woningstichting Het Grootslag;
- “verzorgingshuis Sorghvliet” in twee delen: 21 inleunwoningen van woningstichting Het Grootslag en een verzorgingsdeel met 41 eenheden en een keuken/restaurant van zorgorganisatie Omring;

Het parkeren is in het binnengebied en langs de Sorghvlietlaan georganiseerd.

Woningstichting Het Grootslag heeft in de omgeving van het plangebied nog 23 aanleunwoningen en 11 seniorenwoningen. Verder zijn er 6 koopappartementen in het “torentje” en het voormalige gemeentehuis is verbouwd in 11 koopappartementen. Ten noorden van de Sorghvlietlaan heeft woningstichting Het Grootslag grondgebonden sociale huur woningen. Westelijk en noordwestelijk zijn particuliere woningen met ook veel senioren.



afb.4 Bijzondere gebouwen langs de Middenweg en het Kleingouw


afb.5 Introverte en bescheiden uitstraling van de gebouwen


afb.6 Impressies van de openbare ruimte rond de gebouwen

2.3 Boogde ontwikkeling

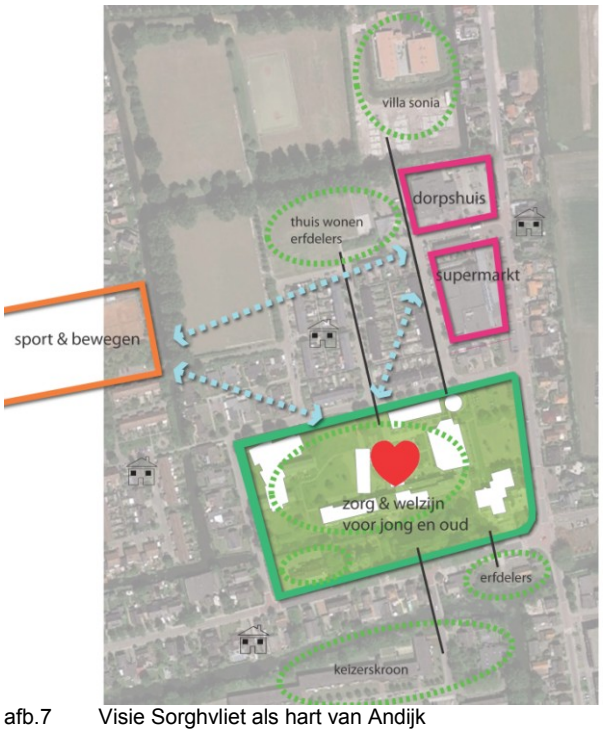
Het plan beoogt de ontwikkeling van 32 beschermd wonen appartementen, en 32 appartementen voor een gemengde groep (wonen met een plus).

Zorgorganisatie Omring wil haar 41 eenheden in het verzorgingshuis vervangen door 32 beschermd wonen appartementen in nieuwbouw, volgens de huidige inzichten qua verzorging en welzijn voor de bewoners. Hiervoor is een concept ontwikkeld van 4 clusters van 8 eenheden met buurtkamers en gemeenschappelijke ruimtes. Een deel van het verzorgingshuis zal daarom worden gesloopt, een deel zal blijven staan (21 inleunwoningen Het Grootslag).
Nieuwbouw kan theoretisch op de huidige locatie plaatsvinden, maar dat is niet ideaal. Eigenlijk is de locatie te klein voor het programma. Woningstichting Het Grootslag wil haar 24 HAT eenheden slopen en vervangen door 32 appartementen voor een gemengde groep binnen het plangebied (wonen met een plus).

In de Community Planning is een plan ontstaan waarin door samenwerking en participatie op deze plek in Andijk blijvend een prettige leefsituatie gecreëerd wordt voor zowel senioren en ouderen, met en zonder zorgbehoefte, als voor het dorp. Het aantal wooneenheden zal 1 afnemen.

2.3.1 Ruimtelijke structuur

Sorghvliet maakt onderdeel uit van het centrumgebied van Andijk. In de directe omgeving zijn het winkelcentrum, tennisbanen en zwembad, het dorpshuis, het Sonia huis (RIBW) en Keizerskroon. Voorzieningen die jong en oud verbinden. De mogelijkheid bieden om samen zaken op en aan te pakken, om ommetjes te maken. Het nieuwe Sorghvliet kan daar een bijzondere rol in vervullen. Met ruimte voor bijv. rolling kitchens, of misschien kan de weekmarkt hier wel een plek krijgen. Een groen openbaar gebied, met paden en zitplekken, maar ook met een warme tuin, waar oud jong veel kan vertellen en leren over tuinieren. De oogst staat niet voorop maar wel het samen doen en ontmoeten (voor een uitgebreide planbeschrijving zie bijlage 1).



afb.7 Visie Sorghvliet als hart van Andijk

In 2020 worden op de plek van de huidige drie woonblokken aan de Sorghvlietlaan (2 t/m 48) 32 zorgwoningen opgeleverd voor mensen met een zware zorgvraag. Daarna maakt het verzorgingshuis Sorghvliet plaats voor seniorenwoningen waar ouderen zelfstandig kunnen wonen. In het hart van het terrein komt een gebouw met daarin gezamenlijke ruimtes. De gebouwen worden met elkaar verbonden door een nieuw te realiseren gemeenschappelijke tuin.



afb.8 Vogelvlucht impressie van het nieuwe Sorghvliet

2.3.2 Beoogde functionele ontwikkeling

Toegankelijkheid, buiten zijn en ontmoeting
Toegankelijkheid en buiten zijn bepalen de toekomstige inrichting van het gebied.
Toegankelijkheid op een aantal manieren: looproutes naar de huisarts, het wijkteam, gemeentelijke producten en het winkelcentrum. Goed vervoer in de regio is een eis voor toegankelijkheid.
Het plan sluit op een logische manier aan op de aanwezige (langzaamverkeers-)routes in Andijk.
Buiten zijn is op vele manieren vorm te geven. Bijvoorbeeld door woningen met balkon, het doortrekken van een atrium naar buiten, ruimte voor gemeenschappelijke (moes) tuinen, behoud van bomen en een relatie met de vijver. Zo ontstaat een aantrekkelijke omgevingstuin om veilig te wandelen en te spelen.

Parkeren
Voor het parkeren geldt de Nota Parkeernormen van de gemeente Medemblik als uitgangspunt.
De gemiddelde parkeerbehoefte voor beschermd wonen is op basis van de Nota Parkeernormen 0,6 pp/woning en voor de huurappartementen 1,4 pp/woning. Voor deze parkeerplaatsen is ruimte gereserveerd in aansluiting op de huidige parkeerplaatsen langs de Sorghvlietlaan en op de planlocatie zelf (aanwezige en nieuw te realiseren plaatsen).
De parkeerplaatsen zullen zoveel mogelijk worden gerealiseerd in de buurt van de hoofdentrees van de gebouwen waarvoor de parkeerplaatsen bestemd zijn. Er zijn speciale parkeerplaatsen voor invaliden gereserveerd.

De parkeerbalans is nader uitgewerkt in hoofdstuk 4.5.

2.4 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

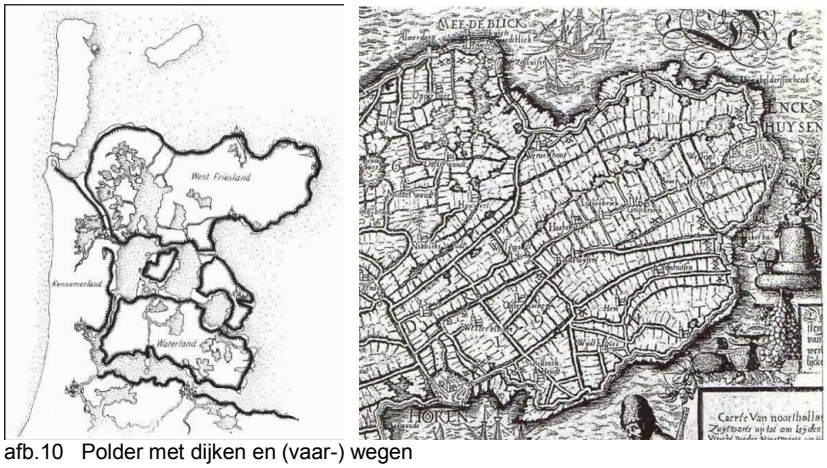
Schatkaart / landschappelijke context
De schatkaart geeft een beeld van de landschappelijke context, aanwezige structuren en de identiteit van de plek. Op basis van het DNA van Andijk liggen er kansen voor de ontwikkeling van de locatie, waardoor deze zich als het ware van nature voegt in de situatie. De schatkaart is niet “bedacht”. De geschiedenis van het landschap van Andijk kent een aantal belangrijke momenten die sterk de huidige omgeving hebben bepaald. Het ontstaan van het huidige landschap is niet los te zien van de maatregelen tegen wateroverlast in dit gebied. In een tiental eeuwen is dit gebied gegroeid van een getijdenstroomgebied tot een goed ontwaterd agrarisch cultuurlandschap.
Parallel aan de ontwikkeling van het landschap is het gebied door mensen in gebruik genomen en zijn karakteristieke bebouwingsstructuren ontstaan, die de cultuurhistorische waarde en eigenheid van het dorp benadrukken.
Restanten van deze historische structuren zijn nog steeds als “scherven” in het huidige dorp herkenbaar en bepalen tezamen de identiteit van het dorp.

De oorsprong van het gebied is dat van een getijdenstroomgebied, waarin de (Noord)zee een verwoestende invloed had op het landschap en de bewoners op de van nature hoger gelegen delen van het landschap woonden. In de huidige hoogtekaart van oostelijk West-Friesland zijn nog steeds deze stroomlijnen herkenbaar:



afb.9 West-Friesland als voormalig getijdenstroomgebied

Het ontstaan van West-Friesland en de dijken vanaf 1550 is belangrijk geweest voor de huidige ontwikkeling van het landschap. In de polder ontstonden dijken en (vaar-)wegen:



afb.10 Polder met dijken en (vaar-) wegen

Rond Andijk ging het transport vooral via een klein pad over de dijk, en via een uitgebreid stelsel van vaarroutes in de polder:



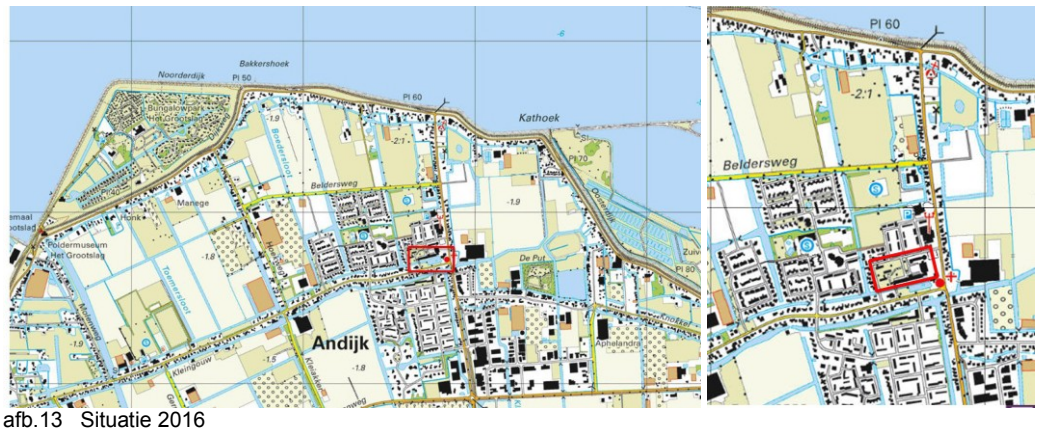
afb.11 Situatie 1900

Na 1916 is het lint van Andijk iets verlegd en zijn er agrarische tussengebieden tussen de linten ontstaan. De ontwikkeling van Andijk bleef echter tot 1950 zeer bescheiden:



afb.12 Situatie 1950

Pas na de grootschalige ruilverkaveling van woningstichting Het Grootslag zijn er meer verbindingsroutes in de Streek ontstaan. De Middenweg wordt als Dijkgraaf Grootweg doorgetrokken richting de Streek. Agrarische gebieden worden omgevormd tot woon- en werkgebied:



afb.13 Situatie 2016

Karakteristiek voor Andijk is de ruimtelijke structuur van lintbebouwing, die als een ladder de basis voor toekomstige ontwikkelingen vormen. Tussen de lintbebouwing liggen enkele grotere (woon)gebouwen, die als belangrijk oriëntatiepunt functioneren.
De locatie Sorghvliet ligt binnen de bebouwde kom, in een uitbreidingswijk van Andijk. Deze wijk is vanaf de jaren ‘50 stapsgewijs ontstaan achter de karakteristieke lintbebouwing langs de Kleingouw en Middenweg.
De wijk heeft vooral een projectmatige uitstraling, met vooral rijtjeswoningen (inclusief het aansluitende gebied, met ook vrijstaande en twee-onder-één-kap-woningen). De structuur binnen de wijk is helder, met rechte straten, overzicht en duidelijke entrees vanaf Kleingouw en Middenweg.
De wijk bestaat voornamelijk uit karakteristieke grondgebonden woningen met een voor- en achtertuintje waarbij het parkeren op eigen perceel of op straat plaats vindt. Sorghvliet wijkt zowel in schaal en maat als in functie (inclusief aan- en inleunwoningen en de aangrenzende senioren woningen) af van de overige bebouwing in de wijk.
Het groen rond Sorghvliet is gefragmenteerd. Rond de wijk zijn nog oorspronkelijke waterstructuren aanwezig.



afb.14 Schatkaart van het gebied

Beeldkwaliteit

Architectuur
De architectuur van het nieuwe Sorghvliet sluit aan bij de vormgeving van de gebouwen in Andijk.
De appartementen zijn ondanks de functie afgedekt met een duidelijke (pannen)kap. De gebouwen hebben privé buitenruimte grenzend aan openbaar gebied dit zorgt voor plasticiteit en geleding in de architectuur waardoor geen blokken of een bunker wordt gerealiseerd.
De verschillende gebouwsegmenten zijn afleesbaar in de gevel gebouwen sluiten aan bij de kleine dorpse korrel van Andijk.

Ondanks een hedendaagse detaillering sluit materialisatie in baksteen en keramische pannen aan bij de kleurstelling ter plaatse, aardetinten, waardoor een prettig leefklimaat ontstaat, in en rondom de nieuwe gebouwen. Dit kan worden gecombineerd met de duurzame opgave voor de toekomst, bijvoorbeeld in de vorm van zonnepanelen.

De toetsing op deze aspecten vindt plaats op basis van een concreet plan door de Welstands-commissie Medemblik.

Openbare ruimte
Een samenhangend groenbeeld is belangrijk voor het slagen van het plan. Er is ruimte voor ontmoeting, voor ommetjes, voor buiten zijn. Bijzondere elementen die de ‘sfeer’ in het gebied bepalen blijven behouden, zoals de Amaliaboom en de vijver. Nieuwe elementen worden toegevoegd, zoals de warme tuin. Op deze wijze ontstaat een duurzame inrichting van het gebied naar wens van de Andijkers.

2.5 Conclusie ruimtelijke ontwikkeling

De planlocatie aan de Sorghvlietlaan is een verzameling van bijzondere woonvormen in een semi-openbare omgeving.
Het voorliggend bestemmingsplan ‘Transformatie Sorghvliet e.o.’ beoogt de transformatie van het gebied naar een toekomstbestendig en betekenisvol plan voor ontwerp mogelijk te maken.

Het initiatief past binnen de landschappelijke context van de locatie:
De herontwikkeling wordt gerealiseerd binnen het huidige terrein. Op het terrein zelf ontstaat meer samenhang, terwijl het gebied tevens beter verankerd wordt in het dorp.
Bouwstenen vanuit de schatkaart zijn meegenomen in de stedenbouwkundige visie.
De ruimtelijke ontwikkeling is daarom passend in de omgeving.

3. BELEIDSKADER

3.1 Algemeen

Op diverse bestuurlijke niveaus zijn beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor de planlocatie. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de betreffende nota's.
Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt aangetoond dat het initiatief past binnen de beleidskaders van de verschillende overheden.

3.2 Beleid hogere overheden

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Deze structuurvisie vormt het nieuwe integrale kader voor de ruimtelijke en mobiliteitsontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’, over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio’s rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een ‘ladder’ voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de ‘SER-ladder’), die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro(in werking getreden op 30 december 2011)) stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Met de Barro maakt het rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Voor het overige hebben provincies en gemeenten de vrijheid om hun eigen belangen te bepalen en daar uitvoering aan te geven.

De planlocatie ligt in de nabijheid van het Natura 2000-gebied IJsselmeer en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op eventuele effecten van de nieuwe ontwikkelingen op deze locatie op de natuur. Voorliggend plan schaadt geen rijksbelangen uit het Barro.

3.2.3 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is sinds oktober 2012 de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.
De 'stappen van de ladder' worden in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven:

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte;
2. kan binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio in de behoefte worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

3. wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

Per 1 juli 2017 zijn de drie treden losgelaten en vervangen door de volgende tekst (art. 3.16 Bro, lid 2): *"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied."*

Het gebruik van de ladder moet nodeloze uitbreiding van het stedelijk gebied voorkomen en leegstand tegengaan. In hoofdstuk 4.11 nader ingegaan op de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van (regionale) behoefte, zoals onderbouwd in de Regionale woonvisie Westfriesland 2017. Tevens is er sprake van duurzaam ruimtegebruik.

3.2.4 Nationaal Waterplan en waterbeleid 21e eeuw

In 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld, waarin het waterbeleid voor de periode 2009-2015 is opgenomen (opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding). Duurzaam waterbeheer is het algemene beleidsuitgangspunt in dit plan. In het landelijke beleidsdocument worden maatregelen beschreven die tot doel hebben de veiligheid en leefbaarheid in Nederland te waarborgen (waaronder bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water). Ook is een uitgangspunt het benutten van de kansen die het water biedt, onder meer met betrekking tot het gebruik.

Het rapport Waterbeleid 21e eeuw bevat een advies betreffende de wenselijke aanpassingen in de waterhuishouding van Nederland. Het beleidsdocument is ontwikkeld met het oog op het voorkomen van toekomstige wateroverlast.
Het hoofduitgangspunt van dit beleid is het bieden van meer ruimte voor water; water als ordenend principe. Hierbij wordt de trits 'vasthouden–bergen–afvoeren' als leidraad gehanteerd.

De watertoets is een procesinstrument dat is verankerd in de Wet Ruimtelijke Ordening (WRO), het Besluit Ruimtelijke Ordening (BRO) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) 2011. De bedoeling van het instrument is om wateraspecten van meet af aan mee te nemen bij ruimtelijke plannen en besluiten. Het gaat hierbij om zes thema's: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkeringen, wegen, afvalwaterketen en beheer & onderhoud van nieuw en bestaand oppervlaktewater.

Het voorliggend plan houdt rekening met de wateraspecten (zie paragraaf 4.2).

3.2.5 Erfgoedwet (2016)

Het Verdrag van Malta (1992), beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. In de Monumentenwet (1988) worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Voor de ruimtelijke ordening is het van belang dat de wetgeving uitgaat van de koppeling van archeologische waarden aan de ruimtelijke ordening.

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het

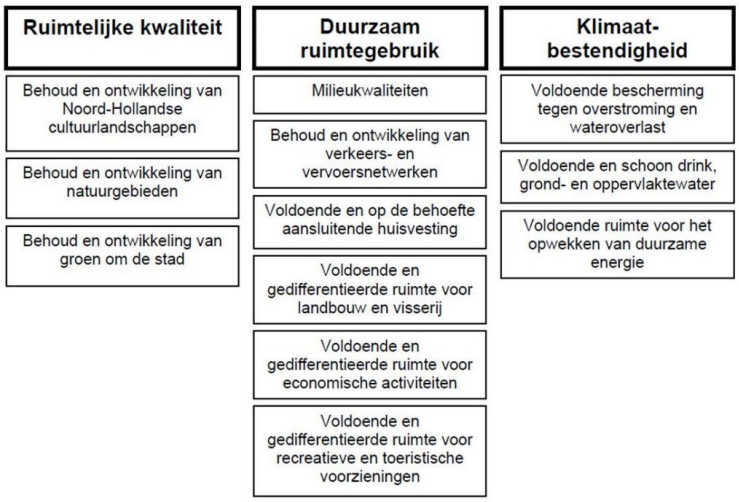
Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.
De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie.

Betekenis voor dit project:
In het plangebied spelen geen nationale belangen. De ontwikkeling van de nieuwe woningen past binnen het nationaal beleid. Met de ontwikkeling van de planlocatie wordt op basis van de SVIR geen nationaal belang geschaad.
Uit de toets van de omgevingsaspecten (zie hoofdstuk 4) blijkt dat het voorliggend plan de situatie van de milieukwaliteit niet verslechtert.

3.3 Beleid provincie Noord-Holland

3.3.1 Structuurvisie 2040: Duurzaam met ruimte

Op 21 juni 2010 is de "Structuurvisie 2040 Duurzaam met ruimte" met bijbehorende verordening vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie aan dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren heeft de provincie Noord-Holland op basis van de bovengenoemde criteria provinciale belangen benoemd. Deze vallen uiteen in drie hoofdbelangen en twaalf ondergeschikte belangen *(zie afb.15).* Daarbij richt de provincie zich uitdrukkelijk op ruimtelijke vraagstukken die op regionale en bovenregionale schaal spelen en/of gevolgen hebben.
De provinciale ambities uit de structuurvisie zijn nader uitgewerkt in onder andere de Provinciale Ruimtelijke Verordening en de provinciale woonvisie.



afb.15 Provinciale belangen (bron: Structuurvisie provincie Noord-Holland)

3.3.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

De (geactualiseerde) herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is op 1 mei 2018 in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening stelt regels waaraan bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan dienen te voldoen. Deze regels vloeien voort uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040.

Er zijn regels voor het gehele provinciale gebied en regels en regels voor het landelijke gebied, water, groene ruimte e.d. Afhankelijk van de ligging van het plangebied zijn de regels uit de PRV al dan niet van toepassing.

De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Artikel 5a uit de PRV is van toepassing: 'Een bestemmingsplan kan uitsluitend voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als deze ontwikkeling in overeenstemming is met de binnen de regio gemaakte schriftelijke afspraken.' Regionale afstemming vindt plaats in aanvulling op de regels die de Barro stelt over 1) aantonen nut en noodzaak en 2) onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden.
Voor het borgen van het provinciale hoofdbelang van duurzaam ruimtegebruik worden aan de regionale afspraken via nadere regels inhoudelijke en procedurele voorwaarden gesteld. Dit betreft alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen met gemeentegrensoverschrijdende consequenties. Voor woningbouw gaat het bijvoorbeeld om de regels voor het opstellen van een Regionaal Actie Programma (RAP) Woningbouw.

In artikel 33 van de PRV staat dat in een bestemmingplan beschreven moet worden op welke wijze invulling wordt gegeven aan energiebesparing en inzet van duurzame energie.

3.3.3 Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

De provincie Noord-Holland wil de kwaliteit en de diversiteit van het Noord-Hollands landschap graag behouden en verder ontwikkelen en de dorpen behouden en ontwikkelen. Daarom heeft het begrip ruimtelijke kwaliteit een belangrijke plek gekregen in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening.
De Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (2010) is een van de instrumenten om de ruimtelijke kwaliteit in Noord-Holland te stimuleren. De leidraad geeft inzicht in de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken van het Noord-Hollands landschap. De ontwikkelingsgerichte benadering is het uitgangspunt van het beleid: behoud door ontwikkeling.
De leidraad geeft daarbij richting op basis van de kernkwaliteiten van de verschillende landschapstypen, het dorps DNA, de openheid van het landschap, de historische structuurlijnen en de cultuurhistorische objecten. Via de website http://maps.noord-holland.nl/extern/gisviewers/ilc/ zijn deze kernkwaliteiten te raadplegen.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben op 20 maart 2018 de wijziging van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Hierin is de actualisatie Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en andere aanpassingen geformaliseerd (artikel 15). Via de website https://leidraadlc.noord-holland.nl/ is deze actualisatie te raadplegen.

Het initiatief doet geen afbreuk aan de genoemde kernkwaliteiten *(zie hoofdstuk 2.4).*

3.3.4 Provinciale woonvisie 2010-2020

In september 2010 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de provinciale woonvisie vastgesteld. Deze woonvisie moet het beleidskader scheppen voor het doel van de provincie om in 2020 over voldoende woningen met een passende kwaliteit te beschikken en duurzaam ruimtegebruik in de provincie stimuleren. De provincie wil dit bereiken door met de regio's duidelijke afspraken te maken over de woningbouwprogramma's en deze vast te leggen in Regionale actieprogramma's (RAP's).

In de provinciale woonvisie worden drie speerpunten benoemd:
1. verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning;
2. verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners;
3. verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.

Deze speerpunten zijn verder uitgewerkt in concrete opgaven. In het kader van de goede afstemming tussen vraag en aanbod zet de provincie sterk in op de goede kwaliteit van het woningaanbod. Er moet een gevarieerd en goed aanbod zijn, voor met name starters en senioren. Voor de woonomgeving wordt ingezet op de leefbaarheid van de kernen. Herstructurering en transformatie van het bestaan stedelijk gebied is, ook in het kader van de duurzaamheid, een belangrijk speerpunt.

Betekenis voor dit project:
De beoogde woningbouwlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied.
Het plan betreft de herontwikkeling van een bestaande bouwlocatie. Voor de functieverandering van maatschappelijk naar wonen is op basis van de provinciale verordening in ieder geval artikel 5a van toepassing. In hoofdstuk 4.11 van voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat het plan past binnen de regionale afspraken zoals opgenomen in het 'RAP regio West-Friesland' (2017).
De ruimtelijke inpassing van dit plan is nader uitgewerkt in hoofdstuk 2.4.

Uit de toelichting blijkt dat voorliggend plan past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft samen met haar partners haar waterbeleid op lange termijn (Deltavisie) en op middellange termijn (Waterprogramma 2016-2021) opgesteld. In het Waterprogramma 2016-2021 (voorheen waterbeheersplan) zijn de programma's en beheerstaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheersgebied klimaatbestendig te maken, toegespitst op de thema's waterveiligheid, wateroverlast, watertekort, schoon en gezond water en crisisbeheersing. Door het veranderende klimaat wordt het waterbeheer steeds complexer. Alleen door slim samen te werken is integraal en doelmatig waterbeheer mogelijk. Bij de ontwikkeling van het Waterprogramma is hieraan invulling gegeven door middel van een partnerproces en de ontwikkeling van gezamenlijke bouwstenen.

Keur en Uitvoeringsregels

Op grond van de Waterwet is het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier als waterschap bevoegd via een eigen verordening, de Keur, regels te stellen aan handelingen die het watersysteem beïnvloeden. De Keur geeft vorm aan de inhoud van de Waterwet met concrete doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met (a) bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en (b) vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

In de Keur 2016 van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels die op de website van het hoogheemraadschap te vinden zijn (https://www.hhnk.nl/portaal/keur_41208/).

De aansluiting van het voorliggend plan op de keur (de watertoets) is nader uitgewerkt in 4.3.

3.4.2 Regio Westfriesland

De gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec vormen samen de bestuurlijke regio Westfriesland. De regio heeft de ambitie binnen enkele jaren tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's van Nederland te behoren. Het gezamenlijk 'zorgen voor woonruimte voor de Westfriese bevolking en vraaggericht bouwen voor mensen van buiten de regio. Waaronder nieuwe woon-zorgconcepten die de regio versterken' vormt één van de speerpunten.

De ambities van de transformatie van Sorghvliet e.o. sluit aan op regionale ambities uit de structuurschets Westfriesland en de regionale woonvisie Westfriesland.

Structuurschets Westfriesland

Westfriesland wil een vitale regio blijven met een sterke economische structuur, een goed bereikbaar voorzieningenniveau en leefbare kernen. Demografische stabilisatie, de veranderende bevolkingssamenstelling en het samenvoegen en/of afbouwen van (publieke) voorzieningen kunnen ertoe leiden dat het voorzieningenniveau en de leefbaarheid onder druk komen te staan. Daarom willen de zeven regiogemeenten gezamenlijke keuzes maken die de kwaliteiten en potentie van de regio volop benutten. Drie belangrijke ambities zijn in de **structuurschets Westfriesland (2017)** benoemd: economische, sociale en ruimtelijke structuurversterking. De structuurschets is een ruimtelijke vertaling van de Westfriese ambities. Het is de bouwsteen voor het regionaal ruimtelijk beleid en de inbreng vanuit Westfriesland voor de provinciale omgevingsvisie.
De kernpunten van de structuurschets zijn:

- een planologisch kader dat uitgaat van economische, sociale en ruimtelijke structuurversterking;
- een uitvoeringsagenda met hierin projecten van regionaal belang;
- een uitnodiging naar initiatiefnemers om de regio verder te ontwikkelen.

De **regionale woonvisie Westfriesland 2017** is een strategisch en overkoepelend kader voor de gewenste ontwikkelingen op regionaal niveau. Speerpunten vormen het verbeteren van de aantrekkelijkheid en de kwaliteit van de woningvoorraad. Ook ligt er een grote opgave voor het verduurzamen van de bestaande voorraad. De regionale woonvisie kijkt verder naar huisvesting van bijzondere doelgroepen en het betaalbaar houden van de woningvoorraad. Iedereen, ongeacht de grootte van de portemonnee, moet in Westfriesland aan passende huisvesting kunnen komen.

De uitvoering van de regionale woonvisie vindt plaats door middel van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2017-2021 (RAP). Hierin is aangegeven hoe de uitvoering van de kaders uit de regionale woonvisie plaatsvindt. Op grond van afspraken met de provincie hebben de regiogemeenten een woningbouwprogrammering vastgesteld.

De aansluiting van het voorliggend plan op de regionale woningbouwambities (toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking) is nader uitgewerkt in 4.2.

3.5 Beleid gemeente Medemblik

3.5.1 Structuurvisie Medemblik 'Sterke kust en sterk achterland'

Op 28 februari 2013 is de *Structuurvisie 2012-2022 'Sterke kust en sterk achterland'* vastgesteld. De structuurvisie 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 de gemeente 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.

Medemblik wil de komende jaren het vestigen in de gemeente zo aantrekkelijk mogelijk maken. Met oog voor realiteit stimuleert de gemeente dorpsvernieuwingen en geeft ruimte om nieuwe woningen te bouwen. Deze ruimte vult de gemeente als volgt in:

- Er zijn voldoende woningbouwlocaties aanwezig, waarbij de gemeente de vinger aan de pols houdt bij het op gang brengen van de ontwikkeling van de locaties.
- Daarbij biedt de gemeente ruimte om programmatisch af te wijken van de oorspronkelijke plannen voor een locatie.
- In de afweging van de locaties vormt de herontwikkeling van de kwaliteitslocaties (dorpsvernieuwing) een belangrijke rol om verpaupering in de dorpen tegen te gaan.

Andijk is een hoofdkern, met (grootschalige) zorgvoorzieningen (geconcentreerd). De gemeente heeft voor de toekomst voldoende woningbouwlocaties op het oog; het tempo waarin deze worden ontwikkeld, is afhankelijk van de directe vraag. In de structuurvisie zijn woningbouwlocaties aangewezen in het uitvoeringsprogramma. Het plangebied van dit bestemmingsplan staat niet op de uitvoeringsagenda van de Structuurvisie.
Herstructurering en nieuwe woningbouw zijn belangrijk voor het handhaven van en een impuls voor de voorzieningen en de leefbaarheid in de kernen. Met onderhavige herontwikkeling op een inbreidingslocatie is dan ook sprake van een kwaliteitsinjectie voor de kern Andijk. Met de ontwikkeling wordt kwaliteit toegevoegd door het slopen van verouderde woningen, het bouwen van nieuwe woningen en voorzieningen en het transformeren van het gebied tussen Sorghvlietlaan en Kleingouw tot een aantrekkelijke plek centraal in Andijk waar ruimte is voor jong en oud. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de structuurvisie Medemblik 2012-2022.

3.5.2 Programma Wonen 2018 t/m 2026

De raad heeft op 22 februari 2018 het programma wonen vastgesteld. Hierin geeft de gemeente aan wat ze wil met wonen en woonomgeving. Het programma wonen is een lokale uitwerking van de regionale woonvisie (vastgesteld 13 juli 2017). Belangrijke onderwerpen zijn nieuwbouw (niet meer van hetzelfde), bestaande bouw en langer zelfstandig blijven wonen. Er worden ook een aantal experimenten genoemd, en het strategisch omgaan met de wensen van bewoners.
Met het vaststellen van het programma wonen is de Woonvisie Medemblik 2012-2020 'beleidsnota volkshuisvesting' (vastgesteld 22 november 2012) ingetrokken.

De herontwikkeling van Sorghvliet valt buiten de woningbouwlocaties zoals opgenomen in het programma wonen. De gemeente kent beleidsregels voor woningbouwplannen “tussendoor”. De nieuwe beleidsregels bouwen voort op de huidige ruimtelijke beleidsregels voor inbreidings- en herstructureringslocaties (zie raadsbesluit 8 mei 2014), waaronder BSG, transformatie en ruimtelijke verbetering. Kernpunt is het bouwen voor kleine huishoudens (starters en senioren). De woningen moeten levensloopbestendig en gasloos zijn. De nieuwe woningen op de planlocatie Sorghvliet passen binnen dit toetsingskader. Er worden per saldo geen woningen toegevoegd.

De programma wonen van de gemeente sluit goed aan op proces Community Planning. Het raadsprogramma vermeldt toepassen van interactieve planvorming met bewoners en/of belangengroepen voor uitvoering en betrekken bij de ontwikkeling. Samen met corporaties en zorginstellingen zoeken naar adequate huisvesting voor doelgroepen die begeleiding, ondersteuning of zorg nodig hebben. Realiseren van voldoende passende huisvesting voor ouderen. Bouwen in bestaand stedelijk gebied.

3.5.3 Welstandsnota Medemblik, herziening 2013

Het welstandsbeleid van de gemeente Medemblik is vastgelegd in Welstandsnota Medemblik, herziening 2013, die is vastgesteld op 30 januari 2014. Bij de invulling van het gebied zal rekening worden gehouden met dit Welstandsbeleid.
Het gebiedsgerichte welstandsbeleid dat voor de beoogde ontwikkeling van toepassing is behoort tot het gebied: centrum Andijk. 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. Het karakter van de beoogde ontwikkeling sluit aan op het karakter van dit gebied. 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.

3.5.4 Nota parkeernormen (2014)

De gemeente Medemblik stelt eisen aan de aanleg van parkeervoorzieningen bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. In de nota Parkeernormen zijn parkeernormen opgenomen voor het parkeren van (personen-) auto's en van fietsen. Tevens is opgenomen op welke wijze de parkeereis wordt bepaald.
Op basis van de Nota geldt voor beschermd wonen een parkeernorm van 0,6 pp/woning en voor de appartementen 1,4 pp/woning. Het plan voldoet aan deze norm *(zie parkeerbalans hoofdstuk 4.5)*.

3.5.5 Energie en duurzaam bouwen

Het programma duurzaamheid is op 16 november 2017 vastgesteld.
Duurzaam bouwen is het op zodanige manier bouwen dat gedurende de gehele levensloop van het gebouw en de gebouwde omgeving zo min mogelijk (milieu-)belasting ontstaat. Aandacht voor duurzaamheid betekent expliciete aandacht voor een gezond, leefbaar binnenmilieu van de woningen, beperkingen van de negatieve gevolgen voor mens en milieu en beperkingen van de woonlasten op termijn (energierekening). De gemeente wil 20-20-20 in 2020 bereiken:

- 20% minder CO2-uitstoot;
- 20% minder energieverbruik;
- 20% duurzame energie;

Deze besparingen worden berekend ten opzichte van 1990.

Het is van belang om duurzaamheid in een zo vroeg mogelijk stadium van het ontwerpproces mee te nemen. Voor vragen op het gebied van duurzaam (verbouwen, energiebesparing of energie opwekken kunnen inwoners en ondernemers tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Medemblik participeert hierin.

Duurzaamheid vormt een belangrijk onderwerp in het sociaal maatschappelijke debat en daarmee een belangrijk aandachtspunt in het overheidbeleid. Gemeenten streven in dat kader naar een duurzame (gebouwde) omgeving. Bestemmingsplannen kunnen echter beperkt worden gehanteerd om duurzame energieaspecten te regelen.

3.6 Conclusie beleidskader

Op basis van het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader is de voorgestelde bestemmingswijziging van de locatie niet bezwaarlijk:

- De ontwikkeling van nieuwe woningen op een herstructureringslocatie past binnen het nationaal beleid voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Het plan raakt geen nationaal belang uit het SVIR.
- De planlocatie ligt op basis van de regels uit de PVR binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan past in de regionale woonvisie en de gemaakte afspraken over woningbouw.
- Transformatie van Sorghvliet sluit aan op gemeentelijke ambities van een vitaal en leefbaar dorp.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Algemeen

Op basis van de wetgeving moeten bestemmingen en wijzigingen daarvan getoetst worden aan een goede ruimtelijke ordening. Omgevingsaspecten (geluid, luchtkwaliteit etc.) voor mens en natuur spelen bij deze toets een belangrijkere rol. Uit de toets van de omgevingsaspecten komt naar voren of het bestemmingsplan daadwerkelijk uitvoerbaar is.
Het RUDNHN is om advies gevraagd over de milieuaspecten *(zie bijlage 2).* Het advies van het RUDNHN is in dit hoofdstuk verwerkt.

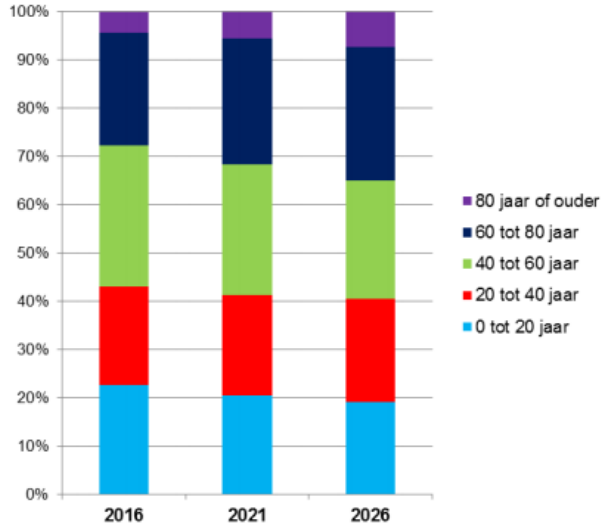
4.2 Duurzaamheid

4.2.1 Toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Het voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de uitgangspunten van de **'ladder voor duurzame verstedelijking':**

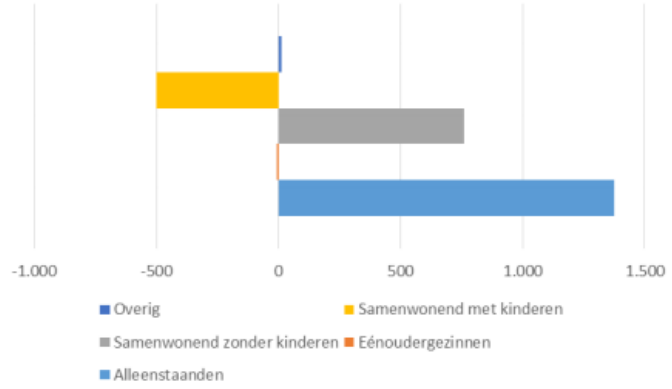
Uitgangssituatie:

- 24 HAT woningen en 41 zorgeenheden zullen worden gesloopt;
- 32 ‘gewone’ appartementen (wonen met een plus) en 32 eenheden ‘beschermd wonen’ zullen worden gebouwd;
- er is sprake van een binnenstedelijke herstructureringslocatie;
- in de komende tien jaar vergrijst de gemeente Medemblik: de leeftijdsgroepen vanaf 60 jaar nemen in aandeel toe. Het aandeel van de groepen tot 60 jaar neemt de komende tien jaar af;



afb.18 Ontwikkeling leeftijdsgroepen gemeente Medemblik (2017-2027) Bron: CBS Statline (2017)

- deze ontwikkeling is ook terug te zien in de huishoudensamenstelling. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe in de gemeente Medemblik, terwijl het samenwonenden met kinderen en eenoudergezinnen afneemt Naar verwachting is deze ontwikkeling gedeeltelijk te verklaren door de vergrijzing.



afb.19 Ontwikkeling huishoudentypen gemeente Medemblik (2017-2027) Primos (2015)

Afweging behoefte:

- zowel Het Grootslag als Omring willen op deze plek woningen realiseren die binnen hun taakveld passen maar die zij op dit moment op deze plek niet of niet voldoende aan kunnen bieden;
- ten behoeve hiervan zullen bestaande woningen, die niet meer voldoen, worden gesloopt;
- hiervoor in de plaats komen nieuwe woningen die wel aan de hedendaagse maatstaven voldoen;
- de planlocatie is niet opgenomen in het RAP West-Friesland. Omdat het aantal woningen niet toeneemt hoeft geen gebruik te worden gemaakt van de beschikbare kwantitatieve behoefte:
- de beoogde planontwikkeling sluit aan op de kwalitatieve behoefte in de regio naar kleinere woningen voor diverse bevolkingsgroepen;
- Andijk is een hoofdkern binnen de gemeente Medemblik, hier vindt concentratie van zorgvoorzieningen plaats. Vanwege de gehechtheid van de bewoners aan het dorp wil de gemeente de woningbehoefte van Andijk binnen de kern zelf oplossen, de sloop van verouderde woningen en nieuwbouw van woningen waar vraag naar is past hier binnen;
- hiermee is de behoefte aan het plan aangetoond.

Afweging bestaand stedelijk gebied:

- het gebied waarop het bestemmingsplan toepassing is, ligt binnen het stedelijk gebied van Andijk;
- het is een herstructureringslocatie. Door het optimaal inrichten van het plangebied wordt voldaan aan het uitgangspunt om eerst bestaande stedelijke locaties te benutten voor stedelijke ontwikkeling;
- een motivering voor een alternatieve locatie is niet noodzakelijk.

Het voorgenomen plan sluit als volgt aan bij de **regionale afspraken**:

De vergrijzing en de huisvesting van (andere) zorgbehoevenden zijn belangrijke thema's binnen de Woonvisie. De behoefte aan levensloopbestendigheid/nultredenwoningen bedraagt tot 2020 circa 1.300 stuks in Westfriesland, zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad. De regio heeft de ambitie om haar inwoners zo lang mogelijk zelfstandig 'thuis' te kunnen laten wonen. Het plan past binnen de nieuwe ideeën voor zorg en wonen in dit gebied.

Het plan wordt gerealiseerd in een van de krachtige kernen binnen de gemeente Medemblik.
De planontwikkeling heeft een positief effect op de voorraad aan sociale huurwoningen in Andijk. De reguliere appartementen zorgen voor een gezonde mix in de wijk.

In het kader van de geactualiseerde Woonvisie en de nieuwe RAP heeft de regio Westfriesland ook een Afwegingskader vastgesteld op basis waarvan nieuwe woningbouwplannen worden beoordeeld. Getoetst aan dit Afwegingskader voldoet het plan Transformatie Sorghvliet e.o. ook aan de gestelde

eisen. Formeel hoeft toetsing niet plaats te vinden omdat geen woningen worden toegevoegd, en het plan in regionaal opzicht dus een beperkte ontwikkeling is.

4.2.2 Energie en duurzaamheid

Duurzaam bouwen vertaalt zich in de zorg voor het milieu, zoals het energiezuinig bouwen, het bevorderen van zonne-energie, duurzaam materiaal gebruik en gescheiden afvalverwerking. De eisen aan de particuliere woningbouw staan beschreven in het Bouwbesluit. Het is van belang om reeds in een vroeg stadium duurzaamheid te zien als integraal onderdeel van de nieuwbouw en de duurzaamheidsambities vanuit het gemeentelijk beleid over te brengen aan de initiatiefnemer.

Voor vragen op het gebied van duurzaam (verbouwen, energiebesparing of energie opwekken kunnen inwoners en ondernemers tegenwoordig bij het Duurzaam Bouwloket terecht. De gemeente Medemblik participeert hierin.

Van de zijde van de opdrachtgever is aangegeven dat op de volgende wijze energiezuinig en duurzaam wordt gebouwd:

- een gedeelte van het zorgcomplex zal niet worden gesloopt;
- er wordt gebouwd voor de komende 50-100 jr;
- er wordt hoog ingezet op energiebesparing van de gebouwen (EPC van 0,2 of beter) en duurzame energieopwekking (aardgasloos bouwen is vereist);
- de verkaveling van de percelen/indeling van de gebouwen is passief duurzaam: zon schijnt niet rechtstreeks naar binnen –overstekken, zonwerend glas-, groen in en om de gebouwen.

Betekenis voor dit project:
Het planvoornemen is uitvoerbaar ten aanzien van het aspect 'Duurzaamheid' en voldoet aan de ladder duurzame verstedelijking.

4.3 Watertoets

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK). HHNK is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het deel van Noord-Holland boven het Noordzeekanaal. Het Hoogheemraadschap heeft vier taken: water keren (bescherming van het land tegen overstromingen), water beheren (regelen van de juiste waterstand), water zuiveren en het beheer en onderhoud van waterwegen en wegen buiten de bebouwde kom. Bij het uitvoeren van deze taken streeft het Hoogheemraadschap naar instandhouding en versterking van gezonde en veerkrachtige watersystemen in een goed onderhouden, beheersbare infrastructuur, waarmee een duurzaam gebruik en duurzame belevingswaarde is en blijft gegarandeerd (tweede water-beheersplan).

Watertoets

Er is een digitale watertoets uitgevoerd (5 september 2017, zie bijlage 3a2). Op basis van deze toets worden in het plan de volgende waterschapbelangen geraakt:

- Waterkwantiteit
- Beheer en onderhoud waterlopen
- Waterkwaliteit

Verharding en compenserende maatregelen

Wanneer, als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling, de oppervlakte van verharding toeneemt, stroomt het regenwater sneller af naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Dit leidt tijdens extreme situaties tot pieken in de waterstand met mogelijke wateroverlast als gevolg. Daarom is bij een toename van verharding compensatie, in de vorm van het graven van extra oppervlaktewater vereist.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier hanteert bij ontwikkelingen waarbij sprake is van een verhardingstoename tot 2000 m2 de vuistregel dat 10% van de toename aan verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door middel van het inrichten van nieuwe waterberging. Uitgangspunt is dat de compensatie wordt gerealiseerd binnen het plangebied.

Met het Hoogheemraadschap is overeenstemming over het oplossen van de wateropgave door verbreding van de huidige vijver aan de zuidzijde van het verzorgingshuis *(zie bijlage 2b).* Omdat er nog geen definitief bouwplan is, zijn er ook nog geen m2 compensatie bepaald. Dit geschiedt in nader overleg met het Hoogheemraadschap.

Beheer en onderhoud waterlopen
De planlocatie ligt gedeeltelijk binnen 5 meter vanaf een primaire waterloop. Alle werkzaamheden binnen een zone van 5 meter van de insteek van waterlopen zijn vergunningplichtig, omdat deze invloed kunnen hebben op de water aan- en afvoer, waterberging of het onderhoud.

Het bouwplan heeft gevolgen voor de bestaande waterstructuur en onderhouds-situatie. De bestaande waterloop zal worden vergraven, bebouwing langs het water wordt gesloopt en nieuwe gebouwd.

Waterkwaliteit
De waterkwaliteit wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van het polderwater in de omgeving. De ontwikkeling heeft geen verslechtering van de waterkwaliteit tot gevolg. Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt bij alle bouwplannen een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Waterkeringen
De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen gevolgen voor de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen
Afvalwater afkomstig van de nieuwe woningen zal worden afgevoerd via het bestaande rioolstelsel. Schoon hemelwater afkomstig van het plangebied zal worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Zo wordt de rioolwaterzuiveringsinstallatie niet belast met relatief schoon water.

Betekenis voor dit project
Ten aanzien van het aspect water zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. Er zal nader overleg plaatsvinden het HHNK over de aanpassingen van de bestaande waterpartij.

4.4 Geluidhinder

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. De Wet geluidhinder kent drie geluidsbronnen: wegverkeer, spoorweg- en industrielawaai. Op basis van de Wet geluidhinder moet bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten onderzocht worden of aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

De te realiseren wooneenheden betreffen een geluidsgevoelige bestemming in de zin van de Wet geluidhinder. Een geluidsgevoelige bestemming die gerealiseerd wordt langs een 30 km/uur-weg of een woonerf hoeft in het kader van de Wet geluidhinder niet te worden beoordeeld. Dit betekent echter niet dat er geen akoestische beschouwing dient te worden gegeven in een ruimtelijk plan.

Het plangebied is niet gelegen binnen de wettelijke zone van een weg. Echter in het kader van goede ruimtelijke ordening wordt onderbouwd dat het wegverkeerslawaai vanwege het verkeer op de

Kleingouw, de Middenweg en de Sorghvlietlaan geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Op 25 oktober 2016 is een wijzigingsplan vastgesteld voor de ontwikkeling van drie woningen aan de Kleingouw 1 in Andijk. Voor dit plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaai. Uit dat onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting, inclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder, ten hoogste 55 dB bedraagt ter plaatse van het plangebied ten gevolge van de beschouwde wegen (Kleingouw en Middenweg). De geluidsbelasting op de gevels is geclassificeerd als 'matig'. Voor dat plan is dan ook geconcludeerd dat de geluidsbelasting op de gevels van de woningen ter plaatse van de Kleingouw 1 aanvaardbaar mag worden geacht en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De bouwvlakken, en daarmee de gevels van de woningen, zijn gesitueerd op ongeveer 7 meter afstand van de Kleingouw en Middenweg.

De conclusies voor de locatie aan de Kleingouw 1 kunnen worden doorgetrokken naar het plangebied van het Lief plekje grond. Het Lief plekje grond ligt op grotere afstand tot de Kleingouw en de Middenweg dan de woningen aan de Kleingouw 1. De bouwvlakken van de woongebouwen zijn op 50 meter afstand van de Kleingouw en 90 meter afstand van de Middenweg gesitueerd. Dit betekent dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woongebouwen op het Lief plekje grond (veel) minder wordt. De afstand tot het dichtstbijgelegen woongebouw aan de Sorghvlietlaan is op het smalste punt 6 meter. Voor de Sorghvlietlaan geldt dat deze weg veel minder intensief wordt gebruikt dan de Kleingouw en de Middenweg. De Sorghvlietlaan wordt alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer, terwijl de Kleingouw en de Middenweg ook als ontsluitingswegen of doorgaande wegen voor het dorp gebruikt worden. De Geluidsbelasting van de Sorghvlietlaan op de woningen valt daarom lager uit dan de belasting van de Kleingouw en de Middenweg. Omdat het aantal woningen in het plangebied niet toeneemt, wordt geen verandering verwacht inde verkeersdruk ten gevolge van bestemmingsverkeer.

Hiermee is voldoende onderbouwd dat een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het Bouwbesluit zal bij bouwplannen aangetoond moeten worden dat een binnenwaarde van 35 dB(A) zal worden gehaald.

Betekenis voor dit project: Er is ter plaatse geen extra geluidshinder (buiten de normen) van verkeer te verwachten. Het plan ligt niet binnen de geluidszone van een spoorlijn of van industrie. Het plan mag wat betreft het aspect wegverkeerslawaai uitvoerbaar worden geacht. Aanvullend verkeersonderzoek is niet noodzakelijk. Op basis van het Bouwbesluit zal bij bouwplannen aangetoond moeten worden dat een binnenwaarde van 35 dB(A) zal worden gehaald.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer
Ontsluiting van het gebied vindt plaats via de bestaande ontsluiting vanaf de Sorghvlietlaan. Deze heeft een direct aansluiting op de Middenweg en het omliggende doorgaande wegenstelsel. De extra verkeersaantrekkende werking van dit plan is beperkt. Nader verkeerskundig onderzoek kan daarom achterwege blijven.

Parkeren
Op basis van de Nota parkeernormen Medemblik is de parkeerbalans als volgt:

Huidig aantal parkeerplaatsen op planlocatie:			
functietype	*aantal eenheden*	*norm*	*nodig*
Hatwoningen	24	1,4	33,6
Verzorgingshuis	41	0,6	24,6
Aanwezige parkeercapaciteit			58,2

Vereiste aantal parkeerplaatsen op basis van Medemblikker norm:			
functietype	*aantal eenheden*	*norm*	*nodig*
Beschermd wonen	32	0,6	19,2
Appartement huur	32	1,4	44,8
Benodigde parkeercapaciteit			64

In het plan moeten 6 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Betekenis voor dit project:
Op basis van de Nota parkeernormen Medemblik zullen 6 extra parkeerplaatsen en voldoende fietsparkeervoorzieningen in het plan worden gerealiseerd.
Voor het fietsparkeren wordt de volgende norm aangehouden:
- zorggebouw, 0,8 plaats per 100 m2 BVO;
- appartement: 0,3 plaats per appartement.

4.6 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en bevorderen. Ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, geldt deze Wet en de verschillende Algemene Maatregelen van Bestuur als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder ten gevolge van deze bedrijven. In bestemmingsplannen wordt gebruik gemaakt van milieuzonering: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven/inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof. Richtlijnen voor afstanden zijn opgenomen in de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’.

Op Kleingouw 10 is een horecabedrijf aanwezig, ’t Wapen van Andijk (migrantenhotel). Het is een categorie 1 bedrijf. Dit bedrijf heeft op basis van de normen zoals opgenomen in de VNG-publicatie een richtafstand van 10 m voor geluid, geur en gevaar. De afstand tot de nieuwe ontwikkelingen op de planlocatie is voldoende groot zodat de woningen geen hinder ondervinden van het bedrijf. De woningen belemmeren het bedrijf ook niet in het functioneren.

Betekenis voor dit project:
Ten aanzien van het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

De wet- en regelgeving noemt “gevoelige bestemmingen”(zoals scholen en kinderdagverblijven) en maakt onderscheid tussen projecten die “in betekende mate” (IBM) en “niet in betekende mate”(NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Tevens is voorzien in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Met de projecten “niet in betekende mate” van de Wet luchtkwaliteit is in de NSL rekening gehouden. In de NSL is het begrip “niet in betekenende mate” gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor fijn stof en stikstofdioxide.

Op grond van de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing. De planontwikkeling beoogt de herontwikkeling van ca. 64 woningen, waardoor het ver onder de getalsmatige grens van de Regeling NIBM blijft. Per saldo neemt het aantal woningen in het gebied met 1 af.

Betekenis voor dit project:
Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het afgeven van de omgevingsvergunning.

4.8 Bodemsituatie

In het kader van de onderzoeksplicht dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daarbij is wettelijk bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers en het milieu. Ook voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is het dan ook noodzakelijk dat de kwaliteit van de bodem wordt vastgelegd. Door Landview BV is op de locatie Sorghvlietlaan een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd *(zie bijlage 4).*

Het bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5740 richtlijnen voor een niet-verdachte locatie. De hypothese voor het onderzoek is echter, dat er (licht) verhoogde gehalten van zware metalen en of PAK in de mogelijk puinhoudende grond aanwezig zijn. Het veldwerk is, door KIWA gecertificeerde medewerkers, uitgevoerd onder het procescertificaat BRL SIKB 2000, conform de VKB protocollen 2001 en 2002. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt:

- In de grond zijn plaatselijk lichte verhogingen van kwik of som PAK geconstateerd.
- In het grondwater zijn lichte verhogingen van arseen en of barium aangetroffen.
- De hypothese dat in de grond licht verhoogde gehalten verontreinigende stoffen aanwezig zijn, wordt in het onderzoek slechts deels bevestigd. De hypothese dat in het grondwater geen verhoogde concentraties aanwezig zijn, behalve van nature verhoogde concentraties, wordt in het onderzoek bevestigd.
- Tijdens het onderzoek is zintuiglijk op het maaiveld en in de bodem geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

De onderzoeksresultaten zijn als volgt geïnterpreteerd:

- In (delen van) Nederland worden in het grondwater veelvuldig verhoogde concentraties arseen en of barium geconstateerd, waarvoor een natuurlijke oorzaak wordt verondersteld. In het kader van verkennend bodemonderzoek op niet-verdachte locaties wordt aan een vervolgonderzoek geen hoge prioriteit gegeven.

- De aangetroffen verhogingen zijn dusdanig gering of verklaarbaar uit omgevingsfactoren, dat voor het instellen van een vervolgonderzoek hiernaar geen aanleiding wordt gezien. Op de locatie bestaan, op grond van de resultaten van dit onderzoek, geen risico's voor de volksgezondheid of de ecologie bij het beoogde gebruik, wonen met tuin. Bodemonderzoek dient in principe NA eventuele sloop van opstallen plaats te vinden. Aangezien inpandige boringen niet mogelijk/wenselijk waren, kan het bevoegd gezag aanvullend onderzoek eisen NA sloop. Dit om na te gaan of onder de (voormalige) bebouwing afwijkend bodemmateriaal aanwezig is.
- Bij graafwerkzaamheden op het terrein kunnen er beperkingen in de mogelijkheid tot hergebruik van eventueel vrijkomende grond buiten de locatie bestaan. Voor hergebruik van grond buiten de locatie is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.
- Tijdens een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) wordt de bodem niet specifiek op asbest onderzocht. In de grond is wel puin aangetroffen en puin is potentieel asbestverdacht. Om uit te sluiten of er asbest in de bodem aanwezig is, is uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. Er wordt geadviseerd de uitvoering van een asbestonderzoek conform NEN 5707 te laten uitvoeren NA sloop van de betreffende opstallen.

Betekenis voor dit project:
Ten aanzien van het aspect bodemverontreiniging zijn er vooralsnog geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.
Nadat de bestaande bebouwing en verhardingen zijn verwijderd zal een (aanvullend) asbestonderzoek NEN 5707 in het kader van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Op basis van het bestemmingsplan Dorpskernen III heeft de planlocatie een dubbelbestemming Waarde Archeologie 4. Er geldt een onderzoeksplicht voor bouwplannen met een oppervlakte van meer dan 1.000m2 en dieper dan 40 cm. Op verzoek van HzA stedebouw & landschap heeft Archeologie West-Friesland gekeken naar het archeologische aspect met betrekking tot de locatie Sorghvliet *(zie bijlage 5):*

In de archeologische quickscan concludeert Archeologie West-Friesland dat op basis van de paleogeografische ontwikkeling van het gebied, de bodemkaart en aangetroffen archeologische vondsten in de nabije omgeving van het plangebied een middelhoge tot hoge verwachting geldt voor vindplaatsen uit de Bronstijd. Op basis van de historische ontwikkeling kan echter worden gesteld dat het plangebied hoogstwaarschijnlijk grotendeels verstoord is geraakt tijdens de bouw en renovatie van de verschillende gebouwen ten behoeve van het verzorgingshuis (tezamen circa 1.250 m2). De momenteel onbebouwde delen zijn mogelijk ook deels aangetast door de aanleg van kabels en leidingen. Het gedeelte binnen het plangebied dat niet verstoord is geraakt, is waarschijnlijk van zeer beperkte omvang waardoor hier niet mogelijk is een gedegen onderzoek uit te voeren naar archeologische resten uit de Bronstijd.

Indien het funderingsplan ongewijzigd blijft is nader archeologisch onderzoek in het kader van de Archeologische Monumentenzorg niet noodzakelijk. Archeologie West-Friesland adviseert de voorgenomen ingrepen vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Het plangebied is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient wel in de omgevingsvergunning te worden opgenomen dat Archeologie West-Friesland toekomstige graafwerkzaamheden wil monitoren.

De ontwikkelaar dient een week voorafgaande aan het graven van de waterpartijen en de sloop van de huidige bebouwing Archeologie West-Friesland hiervan in kennis te stellen. Vondstmateriaal dat bij het uitvoeren van het werk wordt aangetroffen is (conform de Erfgoedwet) eigendom van de Provincie Noord-Holland en zal door Archeologie West-Friesland worden aangeleverd aan het Provinciaal Depot van Bodemvondsten te Castricum.

Cultuurhistorie
In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.
De omgeving van het plangebied kent een rijke ontwikkelingsgeschiedenis. Het plangebied is historisch gezien een oude bewoningsplek. De cultuurhistorische waarden komen uitgebreid aan bod in hoofdstuk 2.4 en zijn als uitgangspunt gehanteerd bij de planvorming. Op deze manier wordt op een verantwoorde manier met de cultuurhistorische waarden van de omgeving omgegaan.

Betekenis voor dit project
Ten aanzien van het aspect archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling. *De gemeente Medemblik heeft het gebied vrijgegeven voor ontwikkeling.*

4.10 Natuurtoets
Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In deze zijn de oude Boswet, Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet samengevoegd tot één Natuurwet.

Uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan. In de praktijk betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep of voorgenomen activiteit bekeken moet worden of er sprake is van effecten of beschermde dieren en planten (soortenbescherming) en in bepaalde gevallen op natuurgebieden (gebiedsbescherming).

De op de planlocatie aanwezige natuurwaarden worden als volgt beoordeeld (*zie bijlage 6)*:

Beschermde soorten
Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de gebouwen en beplanting geen potenties herbergen voor jaarrond beschermde broedvogels. Jaarrond beschermde broedvogels ontbreken derhalve. Ook voor andere beschermde soorten zijn geen potenties aanwezig. Wel zijn potenties aanwezig voor de zwaar beschermde vleermuissoorten.
In verband met de mogelijke effecten op zwaar beschermde vleermuizen is het noodzakelijk door middel van onderzoek vast te stellen of er beschermde vleermuizen in de gebouwen aanwezig zijn. Dit onderzoek dient plaats te vinden conform het vleermuisprotocol 2017, zoals dat is opgesteld door het Vleermuisvakberaad (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, 2017). Zijn vleermuizen aanwezig dan is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Gebiedsbescherming
Het plangebied ligt in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied IJsselmeer en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Externe effecten op het Natura 2000-gebied IJsselmeer kunnen echter op voorhand worden uitgesloten gezien de aard van de werkzaamheden en de bufferende werking van de bebouwing van Andijk en bijbehorende dijk. Het Natuurnetwerk Nederland kent een ‘indirecte’ externe werking. Gezien de omvang van het plan (nieuwe appartementen ter vervanging van het bestaande) en de afstand worden effecten echter niet verwacht. Gebiedsbescherming is niet aan de orde. Een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.



afb.16 Ligging van Natura 2000 (oranje) en Natuurnetwerk Nederland (groen)

Betekenis voor dit project Er is vervolgonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van vleermuizen volgens het vleermuisprotocol 2017. Zowel bij interne verbouwingen als bij sloopwerkzaamheden kan de aanwezigheid van (strikt) beschermde soorten een belemmering vormen. Het nader onderzoek ten behoeve van vleermuizen moet verricht worden voorafgaand aan de aan te vragen omgevingsvergunning ten behoeve van sloop.

4.11 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Bij externe veiligheid gaat het om de veiligheid van mensen in een plangebied in relatie tot de opslag, het gebruik, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen in of nabij het plangebied, voor zover die activiteiten risico's voor de bevolking kunnen geven.

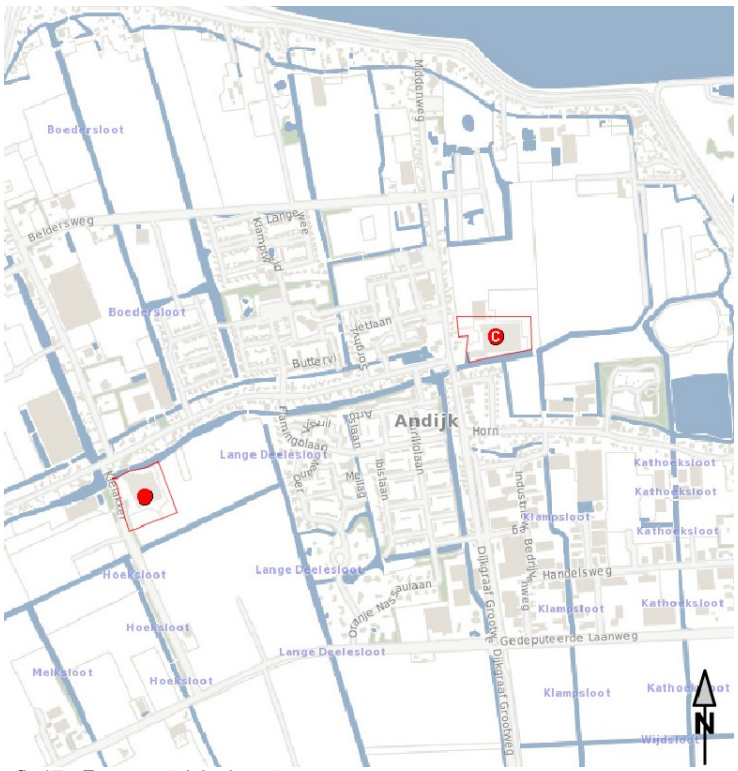
Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Besluit heeft tot doel zowel individuele burgers (plaatsgebonden risico) als groepen burgers (groepsgebonden risico) een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit gemeenten en provincies in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven.
Voor transport van gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS,2006). Deze circulaire adviseert bij transportroutes en buisleidingen met gevaarlijke stoffen veiligheidsafstanden aan te houden.
Op 1 januari 2012 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Ten oosten van de planlocatie is het bedrijf van Pop Vriend gevestigd. Hier vindt opslag van bestrijdingsmiddelen plaats. De afstand tot het bedrijf is ca. 100 m. Ten zuidwesten van de planlocatie is het bedrijf van Broer B.V. gevestigd. Op het terrein staat een bovengrondse tank (propaangas). De afstand tussen het plangebied en de bovengrondse tank bedraagt ongeveer 650 m. Deze twee risico objecten vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit op grond waarvan een veiligheidsafstand voor het plaatsgevonden risico geldt van 8 en resp. 15 meter. Er is bij deze

inrichtingen geen sprake van een wettelijk aan te houden invloedsgebied en er geldt daarmee geen verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Volgens de risicokaart Noord-Holland zijn verder in de directe omgeving geen risicovolle objecten waar te nemen. Er vindt in of nabij het gebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats.

Betekenis voor dit project:
De planlocatie ligt niet in het invloedsgebied/toetsingszone van een EV relevante risicobron. Een nader onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect externe veiligheid is voor de herontwikkeling van het gebied tussen de Sorghvlietlaan en Kleingouw geen belemmering.



afb.17 Fragment risicokaart

4.12 Kabels en Leidingen

In een bestemmingsplan dienen planologisch relevante leidingen te worden weergegeven die beperkingen kunnen opleggen aan het gebruik in de omgeving.

Uit de informatie van de gemeente blijkt dat er geen relevante leidingen aanwezig zijn die het initiatief belemmeren.

4.13 M.e.r.-beoordeling

Voor activiteiten die zijn genoemd in lijst C en D in de bijlage bij het Besluit m.e.r. moet worden nagegaan of er sprake is van een geval waarin een m.e.r.- beoordelingsbesluit moet worden genomen (D-lijst) of een MER moet worden opgesteld en een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen (C-lijst). Voor elke activiteit zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Het project blijft onder de drempelwaarde voor een m.e.r.(-beoordeling), maar een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' is wel verplicht. Gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten treden er geen belangrijke negatieve milieugevolgen op. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in dit hoofdstuk zijn opgenomen.

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden, naar aanleiding van een wijziging van de Europese Richtlijn m.e.r. Deze wijziging heeft tot gevolg dat voor elke vergunningsaanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is de volgende procedure-stappen doorlopen moeten worden:

- door de initiatiefnemer moet een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag moet binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit moet genomen zijn voor de ter inzage legging van het ontwerp-besluit;
- het besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden, maar wel via andere (digitale) kanalen;
- het (vormvrije)-m.e.r.-beoordelingsbesluit moet onderdeel zijn van de vergunningaanvraag.

De aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als bijlage 7. De conclusie uit de aanmeldingsnotitie is dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

Betekenis voor dit project
De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeks-verplichting van het Besluit ruimtelijke ordening, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Op basis van de resultaten van het milieuonderzoek kan de conclusie getrokken worden dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk.

4.14 Conclusie toets van de omgevingsaspecten

Gelet op de onderzoeksresultaten in dit hoofdstuk blijkt dat er geen belemmeringen zijn in het kader van milieuhinder, archeologie, bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie, ecologie en duurzaamheid om medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling aan de Sorghvlietlaan.

- Nadat de bestaande bebouwing en verhardingen zijn verwijderd zal een (aanvullend) bodemonderzoek in het kader van de omgevingsvergunning worden uitgevoerd.
- Er dient bij een omgevingsvergunningaanvraag ten behoeve van de sloop van de gebouwen nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen te worden verricht.

Het in de voorgaande paragrafen beschreven onderzoek naar milieuaspecten geeft aan dat belangrijke nadelige milieugevolgen, als gevolg van de in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven voorgenomen ontwikkeling, zijn uitgesloten. Een m.e.r.(-beoordeling) is niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van de transformatie van Sorghvliet e.o. volgens de ideeën (het gebiedsplan) van de Community Planning uit 2016.
De Wet ruimtelijke ordening geeft het bestemmingsplan als instrument aan de gemeente voor het mogelijk maken van deze ontwikkeling. In het bestemmingsplan moet aan ieder stuk grond een bepaalde bestemming (en omschrijving van het toegestane gebruik) worden gegeven. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het op een zodanige manier inpassen van de nieuwe ontwikkelingen dat recht wordt gedaan aan de aanwezige kwaliteiten van de nabijgelegen gebieden.
Dit bestemmingsplan biedt een direct bouwtitel voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Juridische vormgeving

5.2.1 Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

5.2.2 Opzet planregels

De planregels van het bestemmingsplan kennen de volgende hoofdstuk indeling:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels
Dit hoofdstuk begint met de begripsbepalingen, waarin - om misverstanden bij de toepassing van het bestemmingsplan te voorkomen - een aantal in het bestemmingsplan gehanteerde begrippen wordt toegelicht. In het daarop volgende artikel, de wijze van meten, wordt aangegeven op welke wijze de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering moet worden berekend. Ook dit artikel dient om interpretatieproblemen te vermijden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
In dit hoofdstuk zijn de voorschriften opgenomen die behoren bij de verschillende op de plankaart opgenomen bestemmingen die aan de gronden zijn toegekend. Ieder artikel begint met een bestemmingsomschrijving, waarin duidelijk de bestemmingen zijn weergegeven, waarvoor de gronden met de betreffende bestemming gebruikt mogen worden. Vervolgens wordt door middel van de bouwregels aangegeven wat en in welke mate op de gronden met deze bestemming mag worden bebouwd. In de ontheffing van de bouwregels staat onder welke voorwaarde van welk bouwvoorschrift mag worden afgeweken. De gebruiksregels geven aan wat verboden gebruik is en tenslotte wordt in de strafbepaling beschreven wat strafbaar is in dit kader. Onder voorwaarden mag soms ook van de gebruiksregels worden afgeweken.

Hoofdstuk 3: Algemene regels
In dit hoofdstuk zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening, de algemene afwijkingsbevoegdheid, de overgangsbepalingen, de

procedureregels en de slotbepaling opgenomen. Dit zijn regels die in hun algemeenheid voor het gehele bestemmingsplan gelden en min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen.

In de Algemene Afwijkingsregels zijn mogelijkheden opgenomen om af te wijken van de verschillende maatvoeringen in het plan. Deze afwijkingen zijn uitdrukkelijk bedoeld om op onvoorziene ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Het bestemmingsplan wordt afgesloten met de Overgangs- en slotregels, hoofdstuk 4.

5.2.3 Verbeelding

Met de digitalisering van ruimtelijke plannen is het lezen en interpreteren van de verbeelding (voorheen plankaart) veranderd. Via de website www.ruimtelijkeplannen.nl kunnen bestemmingsplannen (ook in voorbereiding zijnde plannen voor zover deze ter inzage zijn gelegd) worden ingezien. Alhoewel de digitale verbeelding het uitgangspunt vormt, blijft het mogelijk het bestemmingsplan analoog in te zien. Op de verbeelding zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. Uitgangspunt daarbij is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plan voorkomende bestemmingen bestaan uit twee vlakken: een bestemmingsvlak én een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangeduid waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bouwvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering.

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in de volgende aanduiding:

- maatvoering: deze aanduidingen hebben betrekking op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik; op de verbeelding is onder meer sprake van maatvoeringaanduiding ten behoeve van het maximum aantal wooneenheden.

5.3 Verantwoording keuze van de bestemmingen

De regels bij het bestemmingsplan sluiten aan op de regels in het bestemmingsplan Dorpskernen III. In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen

Vanwege het beschermde karakter en de bijzondere doelgroepen is voor een deel van het wonen de huidige bestemming opgenomen, evenals de mogelijkheid voor (sociaal-)medische voorzieningen en dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen binnen de bestemming Wonen-Wooncentrum.
De bestemming Wonen – Woongebouw maakt geen onderscheid in categorieën. Binnen deze bestemming bestaat de mogelijkheid voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen.
Binnen de twee woonbestemmingen is ook parkeergelegenheid mogelijk.

Openbaar gebied

De openbare ruimte in het plangebied is primair in twee soorten gebieden in te delen, groengebieden en water.
Om de structuurbepalende elementen groen en water te behouden zijn deze apart bestemd als '*Groen'* en '*Water*'. De verkeersafwikkeling vindt buiten de begrenzing van het bestemmingsplan plaats en is daarom buiten het plan gehouden. Hierin vindt geen wijziging plaats.

Een bijzondere bestemming is de dubbelbestemming '*Waarde – Archeologie 4.* Kern van deze bestemmingen is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

5.4 Handhaving

De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Een belangrijk juridisch aspect in de uitvoering van het plan is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen 'vasthouden'. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: de grondeigenaren en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden. In het bestemmingsplan is in dit verband gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van, in het bijzonder, de planregels van het plan.

6. HAALBAARHEID

6.1 Algemeen

Wettelijk gezien bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en bestemmingsplanprocedure

6.2.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gemeente, woningcorporatie en zorginstelling hebben samen gezocht naar de mogelijkheid voor adequate huisvesting van doelgroepen die begeleiding, ondersteuning of zorg nodig hebben. Het stedenbouwkundig plan is samen met de Andijkers tot stand gekomen in een zogenaamde Community Planning. Tijdens het ontwerpfestival vorige zomer (2016) konden Andijkers en andere partijen meedenken en –praten over de inrichting van het nieuwe dorpshart tijdens een ontwerpfestival. Op basis van alle inbreng is er een gebiedsvisie (schets) opgesteld. Hierdoor is een breed gedragen plan voor de vernieuwing van de buurt ontstaan. *De Community Planning vervangt de inspraak vooraf conform de inspraakverordening.*

Inmiddels is er een stuurgroep op beslissersniveau met Woningstichting Het Grootslag, zorgorganisatie Omring en de gemeente Medemblik), die de plannen in grote lijnen uitwerkt. Woningstichting Het Grootslag betrekt mensen die aan de slag willen gaan op het sociale vlak, zoals leefbaarheid, zorg en sociaal welzijn actief bij de verdere ontwikkelingen van de plannen.

6.2.2 Bestemmingsplanprocedure

Op het ontwerp van dit bestemmingsplan is, in overeenstemming met de gemeentelijke inspraak-verordening, gelegenheid tot inspraak worden geboden. Daarnaast is het plan ook worden voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. De resultaten van zowel de inspraak als het overleg zijn opgenomen als bijlage 8 en waarnodig in het bestemmingsplan verwerkt.

6.3 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is de gewenste toekomstige situatie planologisch-juridisch vast te leggen. Binnen het plangebied zijn verschillende deelontwikkelingen beoogd, met als hoofddoel de ontwikkeling van 64 nieuwe woningen.

De gronden in het plangebied zijn grotendeels in eigendom van Het Grootslag en Omring. De openbare ruimte is grotendeels eigendom van de gemeente Medemblik.

Exploitatieovereenkomst en grondexploitatie

Op grond van het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro dient de gemeenteraad voor gronden waarop een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Het voorliggende plan is een initiatief van Woningstichting Het Grootslag, die verantwoordelijk is voor de transformatie van het Sorghvlietgebied. Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. De afspraken tussen de gemeente Medemblik en

Woningstichting Het Grootslag zullen in een exploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst worden vastgelegd.

Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat het kostenverhaal voldoende anderszins is verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het nu voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond.