

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN (DOC-20-249154)

1. Verbeelding

- 1.1 Met het oog op het aanpassen van de regels, art. 3.1 a5 (zie hieronder), wordt op de verbeelding een scheiding aangebracht in de bestemming “Gemengd”, tussen enerzijds het monumentale voormalige stadhuis met tussenverbinding (de brasserie) en anderzijds het deel van de winkelfunctie met daarboven woningen.
- 1.2 Gelet op de planpresentatie door MaZ aan de raad op 14 september 2017 en het bij de vaststelling van dit bestemmingsplan behorende raadsvoorstel de plangrens en het bouwvlak in overeenstemming te brengen met de genoemde planpresentatie.
- 1.3 Een aanduiding “Parkeerplaats” op te nemen voor het projectgebied (dat is het gebied op de verbeelding exclusief het kerkplein), waarvoor de voorwaardelijke verplichting over parkeren, geldt (zie hieronder wijziging Regels).
- 1.4 Het veldje bij het kerkplein krijgt in zijn geheel de bestemming “groen” met de aanduiding “ev” (evenementen mogelijk).
- 1.5 Gelet op de reactie van de Archeologische Dienst wordt toegevoegd de dubbelbestemmingen “Waarde Archeologie 1 en 2”.

2. Regels

De zienswijzenbeantwoording geeft aanleiding tot het aanpassen van de regels.

- 2.1 Artikel 3, eerste lid, aanhef onder a5 van de regels wordt gewijzigd in die zin dat , een woonfunctie in het monumentale gedeelte van het voormalig gemeentehuis wordt uitgesloten met uitzondering van de mogelijkheid van een dienstwoning voor het hotel/restaurant/brasserie.
- 2.2 Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van de bestemmingen “Wonen” en “Gemengd”.

Artikel 14 zal dientengevolge als volgt komen te luiden:

Artikel 14: Voorwaardelijke verplichting over parkeren

14.1 Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor de bestemming ‘gemengd’ en ‘wonen’ wordt uitsluitend verleend als vaststaat dat:

- a. *Minimaal 80 parkeerplaatsen, waarvan ten minste 2 invalideparkeerplaatsen, ter plaatse van de bestemming ‘verkeer en verblijfsgebied’ met de nadere aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer - voorwaardelijke verplichting’ worden gerealiseerd en in stand gehouden;*

- b. *Minimaal 31 parkeerplaatsen in de nabijheid van de bestemming 'gemengd' en 'wonen' in het openbaar gebied worden gerealiseerd en in stand gehouden;*
- c. *De onder 'a' en 'b' te realiseren parkeerplaatsen qua maatvoering worden gerealiseerd conform het parkeernormenbeleid en de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Medemblik*
- 14.2 *het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in artikel 14.1 opgenomen voorwaardelijke verplichting als blijkt dat voorzien kan worden in een andere wijze, maar gelijkwaardige parkeeroplossing voor de bestemmingen 'gemengd' en 'wonen'.*

2.3 Aan artikel 5 wordt in de opsomming toegevoegd:

- a. *Parkeerplaats, zoals bedoeld in artikel 14, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voorwaardelijke verplichting';*

Daarbij hoort dat in artikel 5 parkeervoorzieningen (artikel 5 onder b) en parkeerterreinen (artikel onder c) komt te vervallen c.q. wordt gewijzigd in 'overige parkeervoorzieningen'

Artikel 6.4 lid c4 komt daarmee eveneens te vervallen.

2.4 Gelet op de reactie van de Archeologische Dienst wordt in de regels toegevoegd de bestemmingen : "Waarde Archeologie 1 en 2".

3. Toelichting

De toelichting wordt aangepast aan de beantwoording van de zienswijzen en is voor zover nodig geactualiseerd (o.a. paragraaf 2.3 parkeren) en met inachtneming van de hierboven aangegeven wijzigingen.

Bijlagen

Ten opzichte van het ontwerp wordt toegevoegd:

- De nota "Ambtshalve wijzigingen";
- De reactienota "zienswijzen bestemmingsplan Medemblik- Kop Nieuwstraat
- De parkeerbalans herontwikkeling Kop Nieuwstraat
- De groepsrisicoberekening van het AVIV;
- Het ecologisch onderzoek;
- De planpresentatie van MaZ aan de raadscommissie d.d. 14-09-2017

TOELICHTING OP AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Behorende bij raadsvoorstel en -besluit d.d. 4 juni 2020 (DOC-20-249161).

Op 6 december 2018 heeft de raad een motie aangenomen de bestemmingsplanprocedure te starten voor de herontwikkeling van de Kop van de Nieuwstraat te Medemblik. De motie volgde op een bespreeknotie (DOC-18-102854) die in een themaraad van 27 november is voorgelegd. Daarin is het plan, zoals dat aan de raad/commissie Ruimte is gepresenteerd op 14 september 2017, het uitgangspunt voor de start/voortzetting van de bestemmingsplanprocedure.

Op 29 augustus 2019 is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Voorafgaand aan de publicatie is op verzoek van de aanvrager Medemblik aan Zee (MaZ) de verbeelding aangepast, zodat het plangebied in overeenstemming is met de door de gemeente te verkopen grond. De punt van de noordoostelijke hoek van de beoogde nieuwbouw was namelijk op grond van de Stichting Museum Stoomtram gesitueerd en MAZ gaf aan de grond van Stichting Museum Stoomtram (nog) niet te hebben verworven. Hier heeft de gemeente uit afgeleid dat MAZ haar plan uit 2017 ook kon realiseren zonder die grond.

Vanaf 30 augustus 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn hebben wij 26 zienswijzen ontvangen. Een groot deel van de zienswijzen gaat over de zorg die men heeft of er voldoende parkeerplaatsen terugkomen en op welke locaties in verband met de loopafstanden. Immers met de ontwikkeling gaat een groot deel van het oostelijk van het voormalige stadhuis gelegen parkeerterrein aan de Oude Haven verloren.

In de afgelopen jaren is het parkeren in het centrum van Medemblik meerdere keren onder de aandacht gebracht. Met name in de zomermaanden doet zich een extra parkeervraag voor die onvoldoende kan worden opgevangen. De raad heeft ten aanzien van het parkeren besloten twee sporen te volgen. Enerzijds dient het plan MaZ binnendijs te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de door haar gewenste ontwikkeling en compensatie van de door de ontwikkeling vervallen parkeerplaatsen en anderzijds dient het buitendijs parkeren te worden uitgebreid om met name in de zomer opvang te bieden aan langparkeerders (toeristen, horeca, ligplaatshouders) en bij evenementen.

Bij de planpresentatie van MaZ in 2017 aan de raad is al nadrukkelijk gekeken in hoeverre het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor de beoogde ontwikkeling, mede omdat MAZ het plan initieel had ingeschreven met een totaal van 85 parkeerplaatsen. Het in 2017 gepresenteerde plan gaat uit van 80 parkeerplaatsen op de locatie van het voormalige gemeentehuis en het toevoegen van de resterende benodigde parkeerplaatsen door herinrichting van respectievelijk het terrein van het busstation- en kerkplein. Hiermee worden de benodigde 111 parkeerplaatsen voor de herontwikkeling gerealiseerd.

Vanaf de tervisielegging van het ontwerp is aan MaZ gevraagd met een verdere uitwerking te komen van het in 2017 gepresenteerde plan om een goed eindbeeld te krijgen van de inrichting van de diverse terreinen. Het betreft immers voor een groot deel openbare ruimte die in eigendom blijft of komt van de gemeente. Daarbij dient ook aandacht te worden besteed aan groen en verlichting om de

kwaliteit van het openbare gebied te bewaken en te komen tot een kwalitatieve opwaardering van de kop van de Nieuwstraat. Voorts geeft zo'n uitwerking duidelijkheid naar de omgeving.

Bij die verdere uitwerking is door MaZ eind 2019 aangegeven dat voor de 80 parkeerplaatsen op de locatie van het voormalige stadhuis onvoldoende ruimte is. Dit was deels een gevolg van het feit dat na 2017 het gebouw is "geknikt" om buiten het eigendom van de Museum Stoomtram te blijven, waardoor parkeerplaatsen binnen en vóór het carré zijn vervallen. Verder bleek dat onvoldoende rekening was gehouden met de geldende maatvoering in de LIOR (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte). MaZ stelde voor de vervallen parkeerplaatsen te compenseren in de openbare ruimte van de gemeente.

Wij hebben aangegeven ons hierin niet te kunnen vinden en MaZ te houden aan het aantal parkeerplaatsen in het in 2017 gepresenteerde plan vanwege de parkeerdruk (zoals hiervoor beschreven) in de historische binnenstad. Zonder de 80 parkeerplaatsen te realiseren op de locatie van het voormalig stadhuis zou dit een grotere parkeerdruk voor de oosthoek betekenen en een toenemend beslag leggen op het groen en de openbare ruimte van de historische binnenstad. Dit komt in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Dit wordt als volgt nog nader toegelicht.

In de huidige situatie liggen er 97 parkeerplaatsen op de kop Nieuwstraat, hierna te noemen het projectgebied (dit is inclusief de 7 parkeerplaatsen aan de westzijde van het voormalige stadhuis en inclusief het ten oosten daarvan gelegen parkeerterrein aan de Oude Haven).

Het door MaZ op 14 september 2017 gepresenteerde plan heeft een parkeerbehoefte van 111 parkeerplaatsen. Daarbij wordt uitgegaan van 80 parkeerplaatsen op het terrein van het voormalig stadhuis en het aanleggen van de overige 31 extra parkeerplaatsen door een reconstructie van het busstation- en kerkplein. Bij de verdere uitwerking, waarbij alles in de maat is gezet en rekening wordt gehouden met voldoende groen, worden op de busstationslocatie 17 extra parkeerplaatsen gerealiseerd.

Opgeteld, ontstaan er op de kop van Nieuwstraat daarmee - gelijk de huidige situatie - 97 parkeerplaatsen, zij het dat het parkeren op het oostelijk parkeerterrein voor een deel is opgeschoven naar de stadhuis- en busstationslocatie. De overige voor het plan benodigde 14 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het kerkplein en nabije omgeving met behoud van het zogenaamde Bonoveldje.

Hiermee voorziet het plan in de daarvoor benodigde parkeerplaatsen. Een verder beroep op de openbare ruimte van de gemeente is onwenselijk en in strijd met de goede ruimtelijke ordening. In de centrumvisie Medemblik is al aangegeven dat onder andere wordt ingezet op behoud en verdere versterking van de historische kwaliteit van de binnenstad. Op dit moment wordt gewerkt aan een beeldkwaliteitsplan voor de binnenstad van Medemblik. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken op welke wijze de binnenstad meer autoluw kan worden gemaakt, waardoor de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Het opofferen van meer openbare ruimte voor extra parkeerplaatsen voor het plan MaZ legt een te grote claim op de buitenruimte en de beoogde kwaliteitsverbetering van de binnenstad.

In het door MaZ in 2017 gepresenteerde plan worden de extra benodigde parkeerplaatsen buiten het projectgebied gerealiseerd door een effectievere inrichting van reeds bestaande parkeerterreinen. Met andere woorden, het gaat niet ten kosten van het overige groen of de openbare ruimte.

Wij zijn van mening dat het plan, zoals MaZ dat heeft gepresenteerd aan uw raad op 14 september 2017 en dat uitgangspunt is geweest voor uw besluit te starten met een ontwerpbestemmingsplan, nog altijd een goede ontwikkeling is. Gelet op het in stand houden en kunnen borgen van de ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad en gelet op de vele zienswijzen die over het parkeren gaan, wordt voorgesteld op dit punt in het bestemmingsplan de locatie van de 80 parkeerplaatsen te waarborgen en een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen. Deze wordt gekoppeld aan de bouwregels van de bestemmingen “Wonen” en “Gemengd”. De strekking van de verplichting is dan - kort gezegd - dat niet gebouwd mag worden in de op de verbeelding aangeduide locatie (zijnde het projectgebied) indien binnen dat gebied niet wordt voorzien in 80 conform de LIOR (Leidraad Inrichtingen Openbare Ruimten) door de gemeente goedgekeurde parkeerplaatsen en de Nota Parkeernormen 2014 en 31 parkeerplaatsen elders. Slechts bij hoge uitzondering kan het college van burgemeester en wethouders via de hardheidsclausule bij de omgevingsvergunning afwijken van de in artikel 13.1 opgenomen voorwaardelijke verplichting als blijkt dat voorzien kan worden in een andere wijze, maar gelijkwaardige parkeeroplossing voor de bestemmingen ‘gemengd’ en ‘wonen’.

Het opnemen van deze verplichting doet recht aan de eerdere presentatie van het plan aan de raad, voorkomt - in lijn met uw beleid - nog grotere parkeerdruk in de historische binnenstad en geeft zekerheid aan de indieners van zienswijzen die hun zorg uitspreken of er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en waar die komen.

Nu gaandeweg het proces is gebleken dat de knik in het gebouw mogelijk leidt tot minder parkeerplaatsen, hechten wij er aan terug te keren naar de verbeelding van het voorontwerp waarbij het strookje grond van de Museum Stoomtram nog deel uitmaakt van het plangebied. Het bestuur van de Museum Stoomtram heeft eerder laten weten bereid te zijn deze strook te verkopen. Het geeft MaZ de ruimte om met het gebouw nog naar achter te schuiven of de strook te benutten voor parkeerplaatsen.

Met inachtneming van vorenstaande zijn de zienswijzen beantwoord. Daarbij is dus het uitgangspunt dat 80 parkeerplaatsen binnen het projectgebied worden gerealiseerd.