

Medemblik - Kop Nieuwstraat

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	4
1.3 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Beschrijving voornemen	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Beschrijving voornemen	5
2.3 Parkeren	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	15
4.1 Ecologie	15
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	17
4.3 Water	20
4.4 Milieuzonering	26
4.5 Bodem	26
4.6 Geluid	27
4.7 Luchtkwaliteit	28
4.8 Externe veiligheid	29
4.9 Duurzaamheid	31
4.10 Vormvrije mer beoordeling	31
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	33
5.1 Toelichting op het juridisch systeem	33
5.2 Toelichting op de regels per bestemming	33
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	35
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	36

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de herontwikkeling van de voormalige stadhuislocatie aan de kop van de Nieuwstraat in Medemblik. De locatie is weergegeven in figuur 1.

Ten behoeve van de herontwikkeling van deze locatie is door de combinatie Scholtens Projecten en USP Vastgoed bv een plan ontwikkeld onder de naam 'Medemblik aan Zee'. De herontwikkeling omvat in hoofdlijnen de realisatie van een hotel-restaurant en/of museum en/of (commerciële) dienstverlening met de mogelijkheid van wonen in het voormalige gemeentehuis en een stadsplein ten oosten hiervan, begrensd door winkels, appartementen boven de begane grond (1^e bouwlaag) en herenhuizen. Het terrein aan het Kerkplein bij de Bonifaciuskerk behoort bij dit bestemmingsplan. Hier zijn evenementen mogelijk.

Dit bestemmingsplan maakt de beschreven herontwikkeling in planologische zin mogelijk.



Figuur 1. Begrenzing plangebied van het bestemmingsplan Medemblik - Kop Nieuwstraat (bron PDOK-viewer 2019)

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Medemblik - Binnenstad' (vastgesteld op 8 december 2008) en 'Postzegels Medemblik - Binnenstad' (vastgesteld op 12 december 2013). In deze bestemmingsplannen heeft het plangebied de bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden', 'Doeleinden van verkeer en verblijf' en 'groenvoorzieningen'. De herontwikkeling van de stadhuislocatie is binnen deze bestemmingen niet toegestaan. De gemeente wil echter medewerking verlenen aan de herontwikkeling. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de herontwikkeling mogelijk te maken.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgezet. In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan is gegeven in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt onder andere ingegaan op de diverse bestemmingen. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Ook wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op het aspect grondexploitatie.

Hoofdstuk 2 Beschrijving voornemen

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het noordelijk deel van de stad Medemblik. Ten noorden van het plangebied ligt de dijk van het IJsselmeer. Ter hoogte van het plangebied ligt er een aanlegsteiger. Hier meert de boot vanuit Enkhuizen aan. Tussen de dijk en het plangebied ligt de museumspoorlijn. Het station van de spoorlijn ligt naast het plangebied. Vanuit hier vertrekt de historische stoomtram die rijdt tussen de historische Zuiderzeesteden Hoorn en Medemblik. Door de ligging nabij de aanlegsteiger voor de boot naar Enkhuizen en het station van de museumspoorlijn komen er veel toeristen langs het plangebied.

De Nieuwstraat is de belangrijkste winkelstraat van Medemblik. Het noordelijk gedeelte van deze winkelstraat eindigt c.q. begint bij de locatie van het voormalige gemeentehuis.

Het plangebied omvat hoofdzakelijk het voormalige stadhuis van Medemblik en de directe omgeving daarvan. Het voormalige stadhuis bestaat uit een monumentaal pand uit 1940 met een later gerealiseerde aanbouw. Ten oosten van het stadhuis is een parkeerterrein aanwezig. Dit parkeerterrein wordt soms ook gebruikt voor evenementen.

2.2 Beschrijving voornemen

Ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis is het herontwikkelingsplan 'Medemblik aan Zee' opgesteld. Het plan 'Medemblik aan Zee' beoogt een aanzuigende werking te hebben op bezoekers aan en bewoners van Medemblik. Door het plan wordt het noordelijk deel van de Nieuwstraat nieuw leven ingeblazen. In het voormalige oude deel van het gemeentehuis wordt een brasserie/hotelfunctie met eventuele dienstwoning, museum en/of commerciële ruimtes beoogd. Aan de westkant van het gemeentehuis bevindt zich het stationsplein met bushalte. Aan de oostkant wordt een stadspan ontwikkeld (zoals zich daar oorspronkelijk ook al een plein bevond) met winkels en/of commerciële functies en woningen en een terras voor het hotel-brasserie. Commerciële functies zijn overigens alleen mogelijk in combinatie met de woonfunctie. Zie hiervoor ook het bepaalde in de regels en de bijlage 2. Zelfstandige commerciële functies zijn niet toegestaan. Dit plan is door de combinatie Medemblik aan Zee verder uitgewerkt met woningen langs de Oude Haven en het bestaande parkeerterrein. De onduidelijke ruimte die zich nu voor de uitbreiding van het gemeentehuis bevindt, en die bestaat uit een plantsoen met parkeerplaatsen langs de Oude Haven, wordt getransformeerd tot een echt plein.

Het herontwikkelingsplan 'Medemblik aan Zee' omvat een schets voor het plangebied. Naar aanleiding van inspraakreacties is de situering van de geplande herenhuizen gewijzigd: de U vorm is gedraaid ten opzichte van de eerste

ontwerpschetsen. Er ontstaat zo aan de zijde van de Oude Haven meer openheid en een alzijdigheid in woning uitstraling, zo is er vanaf de dijk zicht op woningen en niet op achterkanten van tuinen.

Vertaling naar bestemming

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is uitgegaan van een situatie waarin in planologische zin ruimte is voor woningen, een museumfunctie, commerciële functies, een hotel-restaurant met dienstwoning en lichte horeca, bijvoorbeeld in de vorm van een brasserie. Tevens wordt rekening gehouden met parkeerplaatsen.

2.3 Parkeren

In het bestemmingsplan 'Kop Nieuwstraat' wordt de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis mogelijk gemaakt. Er zijn concrete plannen om het voormalige gemeentehuis te wijzigen in een complex dat bestaat uit: woningen, detailhandel, museum, hotel en restaurant. Dit brengt veranderingen mee voor het parkeren. Het bestaande parkeerterrein bij het voormalige gemeentehuis gaat gedeeltelijk vervallen. De nieuwe functies genereren een nieuwe parkeervraag.

Voor de parkeeroplossing spelen meerdere factoren een rol:

1. De parkeereis die wordt gesteld aan de ontwikkelaar van de locatie voormalig gemeentehuis.
2. Het parkeerbeleid dat de gemeente voert voor de binnenstad en omgeving.

Parkeereis volgens de Nota Parkeernormen

De parkeereis die wordt gesteld aan een ontwikkelaar wordt geformuleerd op basis van de Nota Parkeernormen. Deze nota is op 6 maart 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Medemblik stelt eisen aan de aanleg van parkeervoorzieningen bij het aanvragen van een omgevingsvergunning. In de nota Parkeernormen is vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen voor auto's en fietsen nodig zijn. De werkwijze en parkeereis zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Het vermijden van een (groot) overschot aan parkeerplaatsen. Dat leidt tot een inefficiënt ruimtegebruik en doet afbreuk aan de haalbaarheid van bouwplannen doordat de kosten (onnodig) toenemen.
- Het vermijden van een tekort aan parkeerplaatsen. Een tekort aan parkeerplaatsen kan immers leiden tot parkeeroverlast.
- Optimale benutting van parkeerplaatsen door uitwisselbaarheid (gebruik door meerdere functies) en het gebruiken van eventuele aanwezige restcapaciteit.
- Financiële redelijkheid en uniformiteit: het voorkomen van willekeur in de parkeereis en onredelijke niet-uitvoerbare parkeereisen. De werkwijze moet in alle gevallen hanteerbaar zijn. Afwijking kan bij uitzondering plaatsvinden op basis van een door het college van B en W gemotiveerd besluit. Daarbij kunnen diverse overwegingen een rol spelen zoals: de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van een bouwplan of een andere (verkeer aantrekkende) ontwikkeling, de kwaliteit van de openbare ruimte, aantoonbaar afwijkende parkeerbehoefte.

Overige belangrijke uitgangspunten zijn:

- Een ontwikkelaar heeft niet de juridische verantwoordelijkheid voor het oplossen van een al bestaand parkeerprobleem op de locatie en/of de directe omgeving. De ontwikkelaar moet voldoen aan de parkeereis die gebaseerd is op de nieuwe functies.
- De ontwikkelaar moet vervallen parkeerplaatsen compenseren, zeker in het geval deze al intensief gebruikt worden met uitzondering van de parkeerplaatsen die hoorden bij de oude functie (in dit geval het voormalige gemeentehuis).
- Indien meerder functies worden toegevoegd, wordt de mogelijkheid van dubbelgebruik (uitwisselbaarheid) bepaald. Dat gebeurt door het opstellen van een parkeerbalans.
- De parkeerplaatsen moeten op acceptabele loopafstand liggen van de nieuwe functies. In de Nota Parkeernormen wordt daar het volgende voor gehanteerd:
 1. wonen 200 meter in de binnenstad;
 2. supermarkt, boodschappen 150 meter;
 3. horeca 200 meter;
 4. werken 500 meter vanaf het midden van de Nieuwstraat.

In bijlage 6 is de parkeerbalans voor het parkeren van auto's opgenomen. De maximale parkeervraag treedt op in de avond (maandag-vrijdag) en zaterdagmiddag. Deze parkeervraag bedraagt op die momenten 39 parkeerplaatsen. De parkeereis bedraagt dan volgens de systematiek van de parkeernormen:

Parkeerbalans nieuwe functies:	39
Parkeerplaatsen die vervallen door de planontwikkeling:	78
Subtotaal	117
Minus parkeerplaatsen oude functie (kantoor)	-/- 25
Parkeereis	92 (nieuw aan te leggen)

Bij de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis horen 92 nieuwe parkeerplaatsen onder de voorwaarde dat deze parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn. De parkeeroplossing voorziet in 80 parkeerplaatsen bij het voormalig gemeentehuis (Kop Nieuwstraat). Van deze 80 parkeerplaatsen zijn 19 parkeerplaatsen reeds bestaande parkeerplaatsen en 61 zijn nieuwe parkeerplaatsen. Daarnaast worden 17 extra parkeerplaatsen op het busstation (loopafstand 150 m) aangelegd en 14 nieuwe parkeerplaatsen bij de Bonifaciuskerk (loopafstand 250 m). Dat betekent dat 97 nieuwe parkeerplaatsen dicht bij het voormalige gemeentehuis liggen zoals nu ook het geval is.

Op dezelfde wijze is de parkeereis voor fietsen bepaald. Deze bedraagt 35 openbaar toegankelijke stallingsplaatsen. Dat is exclusief het stallen van fietsen voor woningen. De woningen moeten voorzien zijn van een (gemeenschappelijke) berging.

Het parkeerbeleid van de gemeente Medemblik

Het parkeerbeleid is vastgelegd in Parkeervisie Medemblik, die op 6 maart 2014 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de Parkeervisie zijn opties aangegeven op welke wijze de parkeerruimte gebruikt en/of herverdeeld kan worden ten gunste van het stadsbeeld en de verblijfskwaliteit. De Parkeervisie is gebaseerd op een aantal ambities:

1. Het versterken van de kwaliteit van de historische binnenstad.
2. Bij de verdeling van de parkeerruimte in de binnenstad wordt prioriteit gegeven aan bewoners en bezoekers van bewoners en bezoekers van winkels en horeca (dichtbij kort parkeren). Daarbij wordt gestreefd naar de beschikbaarheid van minimaal 1 parkeerplaats per woning.

De keuze voor de locatie van de nieuwe parkeerplaatsen die worden gerealiseerd voor de herontwikkeling van het voormalig gemeentehuis is gebaseerd op het efficiënt benutten van locaties waar nu al geparkeerd wordt: 80 parkeerplaatsen rond het voormalig gemeentehuis worden geïntegreerd in een nieuwe stadsruimte (ter vervanging van een 'kaal' parkeerterrein) en 31 parkeerplaatsen op het busstation en bij de Bonifaciuskerk. Met deze keuze kan worden voorzien in de parkeerbehoefte van de nieuwe functies, vindt compensatie plaats van de vervallen parkeerplaatsen en tasten we de beeldkwaliteit van het gebied rond het voormalig gemeentehuis niet verder aan.

Parkeeronderzoek in de binnenstad heeft uitgewezen dat er in de totale binnenstad voldoende parkeerplaatsen zijn voor de bewoners. In het parkeerbeleid is geformuleerd dat er voor de woningen minimaal 1,0 parkeerplaats per woning aanwezig moet zijn in de binnenstad. Het parkeeraanbod in de binnenstad bedraagt 1,2 per woning. De parkeerdruk per buurt verschilt echter nogal. De Oosthoek, die grenst aan het plangebied, heeft een laag parkeeraanbod (ongeveer 0,8 parkeerplaats/woning). Deze buurt is dus voor een gedeelte van de parkeerbehoefte afhankelijk van parkeerplaatsen direct buiten de buurt. Zij maken daarom ook medegebruik van de huidige parkeervoorziening naast het voormalig gemeentehuis. Door het opnemen van de voorwaardelijke verplichting blijft voor de bewoners van de Oosthoek het aantal beschikbare parkeerplaatsen ongeveer hetzelfde. Mogelijk zal iets vaker gebruik gemaakt gaan worden van de parkeervoorzieningen bij het busstation, de Bonifaciuskerk of elders in de directe omgeving. Het parkeerbeleid geeft de optie om met een vorm van parkeerregulering de beschikbare parkeerplaatsen zo eerlijk mogelijk te verdelen. Tevens gaat de gemeente de parkeercapaciteit en -kwaliteit buitendijks vergroten en verbeteren.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Er wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het plangebied.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het enige rijksbelang dat voor het plangebied relevant is, is het rijksbelang 'Primaire waterkeringen buiten het kustfundament'.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en aangevuld op 1 oktober 2012. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Ten aanzien van het rijksbelang 'Primaire waterkeringen buiten het kust-fundament' stelt het Barro dat een bestemmingsplan de dijk en de beschermingszone moet bestemmen. Met dit bestemmingsplan wordt de beschermingszone bestemd door middel van een gebiedsaanduiding.

Het bestemmingsplan voldoet aan het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder bestond uit de volgende drie treden:

1. Is er een regionale behoefte (bepalen regionale vraag naar ruimte).
2. Is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijk gebied?

3. Zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

De regelgeving van de ladder is in de loop der jaren aangepast: in het onderhavige geval is enkel een beschrijving van de behoefte noodzakelijk.

De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing als een plan wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het nieuwe plan worden 16 woningen mogelijk gemaakt (6 appartementen en 10 herenhuizen). Uit jurisprudentie blijkt, dat het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om deze reden is een actualisering van de toetsing in het beleidskader noodzakelijk gelet op de huidige ontwikkelingen en de aanpassing van de ladderwetgeving in 2017.

Recentelijk zijn er - in het bijzijn van vertegenwoordigers van de provincie - ambtelijk afspraken gemaakt in de regio (Regionaal afwegingskader wonen Westfriesland 2019). Deze zijn inmiddels door de regiobestuurders goedgekeurd. De afspraken komen er op neer, dat de gemeente met het oog op een bepaalde ontwikkeling een formulier invult, waarbij wordt getoetst aan een negental kwaliteitscriteria voor woningbouw. Daarbij moet het plan dan aan vijf van de negen criteria voldoen voor regionale (en daarmee direct ook provinciale) instemming. Het plan voldoet hieraan.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en Provinciale Ruimtelijke Verordening

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (vastgesteld op 19 november 2018). In de visie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt.

De leidende hoofdambitie in de Omgevingsvisie is de balans tussen economische groei en leefbaarheid. Een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens, plant én dier, is een voorwaarde voor een goed economisch vestigingsklimaat. Tegelijkertijd is duurzame economische ontwikkeling een voorwaarde voor het kunnen investeren in een prettige leefomgeving. Omdat het leefbaar houden van de provincie ook vraagt om grote investeringen in bijvoorbeeld het landschap, natuurontwikkeling en de transitie naar een duurzame energiehuishouding.

Een van de uitgangspunten in de visie is, dat nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen zo veel mogelijk binnenstedelijk en -dorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen. De omvang waarin dit gebeurt wordt ingegeven door de vraag die er op dat moment is (meest actuele bevolkingsprognoses) passend bij de rol van de kernen in het regionale netwerk.

Regionaal Actieprogramma Wonen

Op 27 september 2010 hebben Provinciale Staten de Provinciale Woonvisie 'Goed

Wonen in Noord-Holland 2010-2020' vastgesteld. In deze visie staat als doelstelling: 'in 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu'. De Regionale Actieprogramma's (RAP's) zijn het instrument om dit doel te bereiken. Het RAP voor West-Friesland loopt van 2017 tot 2021.

Zowel de RAP als de Kadernota Regionale Woonvisie zijn ten aanzien van de kwantitatieve taakstelling gebaseerd op de door de provincie gehanteerde prognoses zoals deze zijn vastgelegd in de Verstedelijkingsafspraken 2010-2020. Dit betekent voor de periode 2017-2030 een opgave van 1.700 woningen in de gemeente Medemblik. De 16 woningen binnen dit bestemmingsplan passen binnen de kwantitatieve opgave.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2022

De huidige gemeente Medemblik is in 2011 ontstaan uit een samenvoeging van de vroegere gemeenten Andijk, Medemblik en Wervershoof. Andijk, Wervershoof en de voormalige gemeente Medemblik hebben tot dat moment ieder voor zich een adequaat en bijdetijds ruimtelijk beleid gevoerd. In de Structuurvisie 2012-2022 vindt een harmonisatie maar ook heroverweging van bestaande beleidsuitgangspunten van het ruimtelijk beleid van de drie fusiepartners plaats.

De structuurvisie is een basis voor het beleid en de projecten die de komende jaren worden ontwikkeld. Bekende en nog onbekende projecten en initiatieven kunnen aan de structuurvisie worden getoetst. Bestemmingsplannen worden gebaseerd op deze structuurvisie.

In de structuurvisie wordt het plangebied (Kop Nieuwstraat) genoemd als woningbouwlocatie. Verder biedt de structuurvisie geen concrete uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

Programma Wonen

De gemeente heeft het beleid geformuleerd in het Programma Wonen 2018-2026. Hierin is de Kop Nieuwstraat opgenomen als te ontwikkelen locatie.

Welstandsnota Medemblik herziening 2013

De huidige gemeente Medemblik is in 2011 ontstaan uit een samenvoeging van de vroegere gemeenten Andijk, Medemblik en Wervershoof. Medemblik was daarvoor al eerder gefuseerd met Noorder-Koggenland en Wognum. Met de fusie is het groene gebied met een stad en zestien dorpen en buurtschappen één gemeente geworden. De voormalige gemeenten hanteerden welstandsnota's, die in opzet en deels ook in de uitwerking veel gemeen hadden. In de welstandsnota Medemblik van 2011 zijn deze nota's samengevoegd tot één, wat de leesbaarheid ten goede kwam en de uitvoering vergemakkelijkte. In de Welstandsnota 2013 worden de criteria geactualiseerd, aangepast aan de actuele wetgeving en waar mogelijk

verruimd.

In 2019 is de Welstandsnota geactualiseerd ten aanzien van onder meer het gericht kunnen faciliteren van duurzaamheid en om enkele woningbouwplannen in de nota op te nemen. De kern van de welstandsnota is hetzelfde gebleven.

Doel en uitgangspunten van het welstandsbeleid

Het welstandsbeleid van Medemblik is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke bebouwde omgeving dient te behartigen. Het doel van het welstandstoezicht is om een bijdrage te leveren aan de belevingswaarde van de gemeente. Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de aanwezige cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen. Door een gebieds- en objectgerichte aanpak wil de gemeente de belangrijke karakteristieken van de bebouwing beschermen en zorgen dat nieuwe ontwikkelingen daarop voortbouwen. De gebiedsgerichte aanpak zal eveneens een bijdrage kunnen leveren aan een bewustere omgang met de gebouwde omgeving. Door het opstellen van welstandsbeleid wil de gemeente een helder, controleerbaar en klantgericht welstandstoezicht inrichten.

Burgers, ondernemers en ontwerpers kunnen in de toekomst in een vroeg stadium worden geïnformeerd over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Welstandscriteria (her)ontwikkelingsprojecten

De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken. Nieuwe welstandscriteria kunnen niet worden opgesteld zonder dat er een concreet stedenbouwkundig plan aan ten grondslag ligt. Zodra zo'n (her)ontwikkelingsproject aan de orde is zal de gemeenteraad de welstandscriteria daarvoor vast moeten stellen, als aanvulling op de welstandsnota.

Het opstellen van deze welstandscriteria is in zo'n geval een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Voor dergelijke aanvullingen op de welstandsnota geldt dat de inspraak wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. De welstandscriteria voor de grote (her-)ontwikkelingsprojecten moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de eerste bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.

Welstandscriteria kop Nieuwstraat

Het stedenbouwkundig plan voor de Kop van de Nieuwstraat te Medemblik doorbreekt de bestaande ruimtelijke structuur. In de welstandsnota is bepaald dat in zo'n geval nieuwe, specifieke welstandscriteria moeten worden geformuleerd die in de plaats treden van de welstandsnota, c.q. als aanvulling op de welstandscriteria worden vastgesteld. De nieuwe welstandscriteria voor de Kop van de Nieuwstraat zijn opgenomen als aanvullende welstandscriteria in deze welstandsnota. De

grondslag voor de nieuwe welstandscriteria wordt gevormd door het concrete stedenbouwkundig plan dat in 2012 is vastgesteld. De welstandscriteria en de beschrijving van het stedenbouwkundig plan vormen één inhoudelijk geheel.

Aanvullende welstandscriteria Kop van de Nieuwstraat

Voor de ontwikkeling van de stadhuislocatie in Medemblik zijn, in geval van nieuwbouw, de volgende welstandscriteria van toepassing:

Ligging

- de bebouwing maakt deel uit van een historische context met toepassing van een herkenbare parcellering;
- de bebouwing is geplaatst in de rooilijn: de bebouwing is dus zowel gericht op de Oude Haven, als op de spoorlijn/perron/dijk, als op het parkeerterrein;
- de bebouwing vormt met het monumentale "oude stadhuis" een evenwichtige compositie waarbij het oude stadhuis ruimtelijk als zelfstandig element herkenbaar is;
- de ruimtelijke zelfstandigheid van het oude stadhuis is gewaarborgd door toepassing van een ingetogen, transparant en ondergeschikt tussenlid tussen het oude stadhuis en nieuwe bebouwing;
- er zijn geen afzonderlijke bijgebouwen; nevenfuncties zijn opgenomen in de hoofdbebouwing.

Bouwmassa

- door parcellering van de bouwmassa van nieuwe bebouwing is er een goede relatie met de schaal van de binnenstads bebouwing;
- de bouwmassa is verder te kenmerken als opgebouwd uit twee bouwlagen met steile (functionele) kappen dan wel drie bouwlagen.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn zorgvuldig waarbij de voor de binnenstad van Medemblik kenmerkende traditionele architectuur als referentie dient;
- voor de nieuwe bebouwing kan worden gekozen voor: of historiserend bouwen of een eigentijdse interpretatie van de traditionele architectuur;
- in de architectuur ligt de nadruk op alle in de rooilijn geplaatste gevels;
- uitgangspunt is een rijke en gedetailleerde uitwerking van de gevels.

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn traditioneel;
- gevels zijn in hoofdzaak van roodbruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, eventueel gecombineerd met stuc of natuurstenen accenten;
- hellende daken voorzien van niet glimmende oranje- of donker-grijze keramische pannen;
- boven gevelopeningen bij voorkeur gemetselde lateien toepassen;
- houtwerk schilderen: grote vlakken in traditionele kleuren als donkere groentinten, donkerblauw of grijs, kleinere elementen in traditionele

- contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit dan wel lichtgroen of lichtgeel;
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op dat van de belendende panden.

Horecabeleid

In de drank- en horecanota (1994) is het gemeentelijk beleid ten aanzien van horeca in de binnenstad van Medemblik geformuleerd. Deze nota is in 1997 herzien. De gemeente Medemblik hanteert in het bestemmingsplan Binnenstad uit 2008 een indeling van diverse soorten horeca in vier categorieën. Er wordt onderscheid gemaakt tussen horecabedrijven op grond van de invloed op het woon- en leefklimaat. De gehanteerde indeling is 'oplopend' naar gelang de invloed op het woon- en leefklimaat toeneemt:

- horeca A: dag- c.q. winkelondersteunende horeca ten behoeve van de centrumfuncties, oftewel de aanloopgerichte horeca;
- horeca B: restauratieve horecabedrijven;
- horeca C: bezoekersintensieve eet- en drinkhoreca die zowel overdag, 's avonds als 's nachts open kunnen zijn. Hieronder vallen onder andere snackbars, shoarmazaken en eetcafés;
- horeca D: bezoekersintensieve avond- en nachthoreca, zoals cafés, bars en discotheken.

De horecabegegrppen en de daarmee samenhangende indeling van de horecacategorieën zullen moeten samengaan met de sturingsinstrumenten die meer op het niveau van de inrichting zelf liggen (zoals APV/gemeentelijke verordeningen en milieuwetgeving). Het bestemmingsplan is gericht op het verschaffen van de planologische ruimte en het bieden van de randvoorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat.

Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan de toelaatbaarheid van de verschillende horecabedrijven regelt en dat de APV, de regelgeving aangaande de (winkel)sluiting, de horeca-exploitatie-vergunning, eventueel terrasvergunning en het Activiteitenbesluit de verdere regulering van een horeca-inrichting stuurt.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Voor het plangebied en omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten beschreven.

4.1 Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

Soortenbescherming

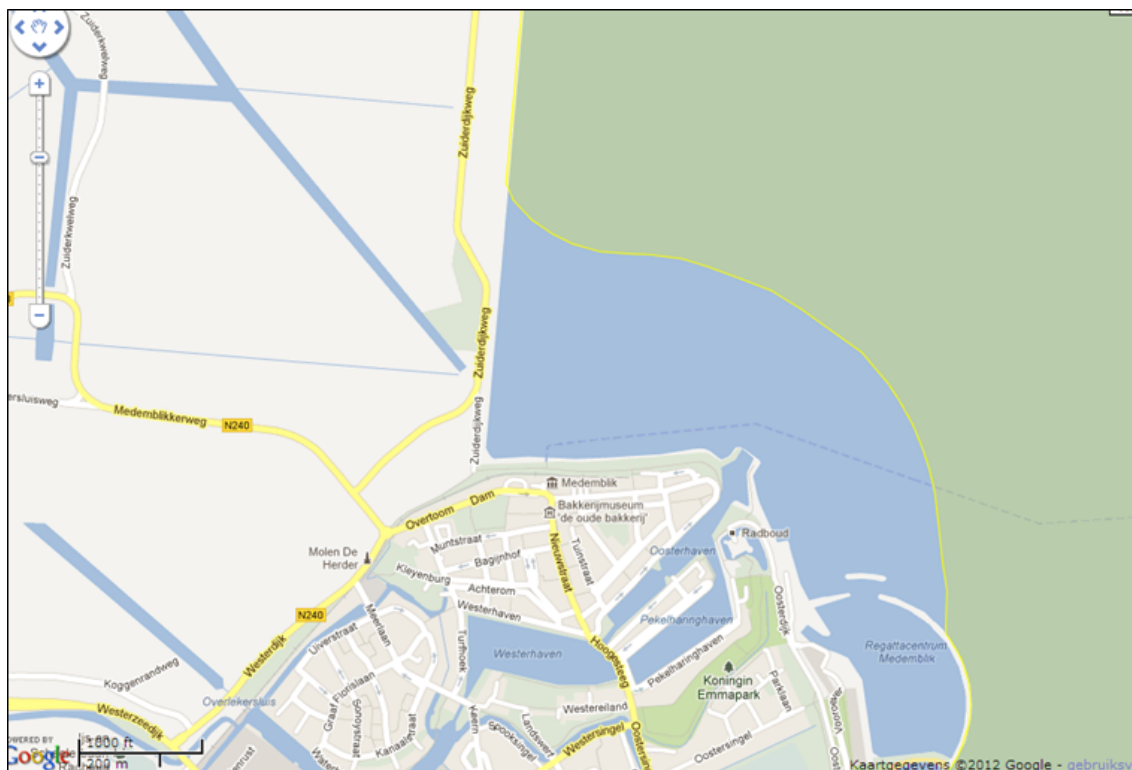
Op grond van de Flora- en faunawet geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

NB: de ontwikkeling van dit bestemmingsplan heeft een aantal jaren in beslag genomen. De natuurwetgeving, zowel ten aanzien van gebieden als ten aanzien van soorten is per 1-1-2017 opgegaan in de Wet natuurbescherming. De inhoudelijke conclusies blijven gelijk.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Ten noorden en oosten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied IJsselmeer (zie figuur 2). Dit gebied maakt ook deel uit van de EHS, doch is niet stikstofgevoelig. Het Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ruim 550 meter vanaf het plangebied. Gezien de aard van de voorgestelde ingreep, het feit dat het plangebied omringd wordt door het stedelijk gebied van Medemblik en de afstand ten opzichte van het gebied is het niet waarschijnlijk dat er een significant negatief effect op het Natura 2000-gebied optreedt. Niettemin zal, voorafgaand aan de bouw, in het kader van de vergunningenprocedure een nader stikstofonderzoek worden gedaan naar zowel de exploitatiefase als de aanlegfase van het project.



Figuur 2. De ligging van het Natura 2000-gebied IJsselmeer (bron Google maps)

Soortenbescherming

De ontwikkeling kan mogelijk leiden tot het verstoren van beschermde soorten. Het betreft hier echter een volledig verhard terrein. Er worden geen sloten gedempt. In 2016 is een quick scan uitgevoerd (Bijlage 2) naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten in de bestaande bebouwing en de omgeving van het projectgebied. Ook is daarbij een aanvullend vleermuizenonderzoek gedaan. Daarin werden de volgende conclusies getrokken.

- Er zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten;
- In de te slopen bebouwing zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Ook is geen sprake van (onmisbare) vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen ter hoogte van de ingrepen;
- Verblijfplaatsen van zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen en te verwachten binnen de invloedssfeer van de plannen;
- In het plangebied zijn geen (potentiele) jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen en te verwachten. Wel zijn enkele algemene broedvogels te verwachten van (tuin)beplantingen en bebouwing;
- In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van andere (zwaardere) beschermde soorten of soortgroepen aangetoond of te verwachten.

Verstoring van beschermde soorten is gezien de aard van het plangebied niet aannemelijk.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan wordt er daarom geen nader onderzoek

uitgevoerd. In het kader van de vergunningenprocedure zal het ecologisch onderzoek geactualiseerd worden. De verwachting is niet dat dit tot andere conclusies leidt.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Voor de bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden is de Erfgoedwet van toepassing. De kern van de Erfgoedwet is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

De gebieden met archeologische, bouwkundige of historisch geografische waarden zijn op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) aangegeven. De kaart bevat een archeologische, een bouwkundige en een historisch geografische kaartlaag. De waardering van de aangegeven cultuurhistorische elementen is opgedeeld in drie niveaus: 'van zeer grote waarde', 'grote waarde' en 'van waarde'. De waardering geldt als richtlijn voor verdere planvorming. Er is een archeologische beleidskaart voor de gemeente Medemblik.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt buiten het beschermd stadsgezicht van Medemblik (zie onderstaand figuur 3). Het gebied ligt wel in het Ruimtelijk waardevolle gebied, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Medemblik Binnenstad. Ter bescherming van dit Ruimtelijk waardevolle gebied is een dubbelbestemming opgenomen. Het oude deel van het stadhuis is aangewezen als rijks- en provinciaal monument (zie figuur 4). Dit pand geniet bescherming vanuit de Monumentenwet en mag om die reden niet worden gesloopt. Dit is ook niet aan de orde.

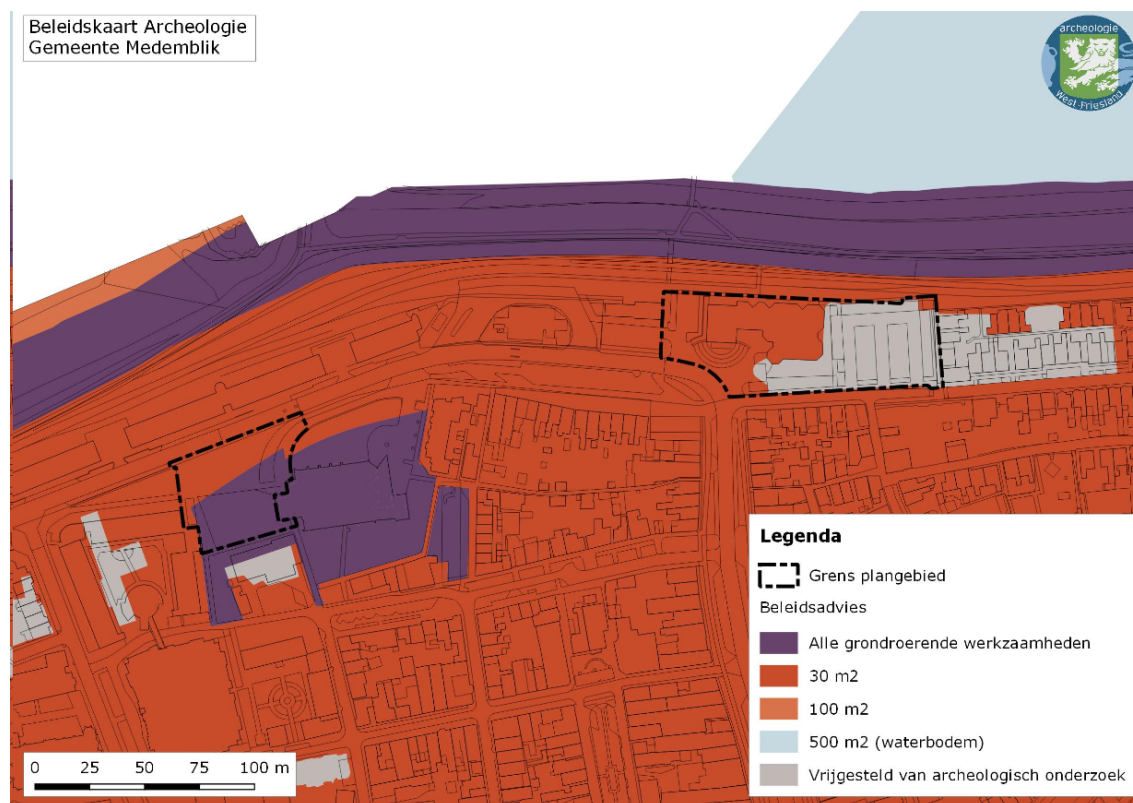
Verder is de dijk ten noorden van het plangebied onderdeel van de Westfriese Omringdijk. Deze heeft ook cultuurhistorische waarde en is aangewezen als provinciaal monument. Om die reden moet de dijk behouden blijven (zie figuur 4). De plannen hebben ook geen invloed op de dijk.



Figuur 3. De begrenzing van het beschermd stadsgezicht van Medemblik (bron Google)

Een groot deel van de binnenstad van Medemblik is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het beschermende beleid ten aanzien van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden is geconcretiseerd, door voor het overgrote deel van de binnenstad een aanvullende bestemming "Ruimtelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied" op te nemen. Deze dubbelbestemming is ook van toepassing op het plangebied voor het bestemmingsplan Medemblik Kop Nieuwstraat.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie ligt het plangebied in een gebied met een grote archeologische waarde (zie figuur 4). Dit komt omdat het plangebied deel uitmaakt van de historische kern van Medemblik. Er is dan ook een grote kans op het aantreffen van archeologische sporen in de ondergrond.



Figuur 5 Beleidsadvies bescherming archeologische waarden (bron Archeologie West Friesland)



Figuur 6 Voorstel voor toepassing beschermende dubbelbestemmingen ((bron Archeologie West Friesland)

Ter plaatse van het busstation worden in het kader van dit project extra parkeerplaatsen aangelegd. Dat geldt ook voor het parkeerterrein bij het Kerkplein. De ingrepen op deze beide locaties zullen niet dieper gaan dan 0.30 meter. In overleg met de archeologische dienst zal worden nagegaan in hoeverre in verband de benodigde aantallen vierkante meters voor de extra parkeerruimte nader archeologisch onderzoek nodig is.

4.3 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

In het kader van het vooroverleg is op 15-03-2011 door het Hoogheemraadschap een advies gegeven op de voorgenomen ontwikkeling. Dit advies is verwerkt in deze paragraaf. Op 16 november 2012 onder het registratienummer 12.48691 is om een reactie op het plan tot de herinrichting van de Kop van de Nieuwstraat in Medemblik gevraagd. De reactie van het Hoogheemraadschap is verwerkt in de waterparagraaf.

Rijkswaterstaat (reg.nr. PI-13-39241) neemt kennis van het plan en geeft aan dat het plan niet relevant is voor het areaal van Rijkswaterstaat.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het hoogheemraadschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Watervisie 2021

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 waterbeheerplan) zijn de programma's en beheertaken van het hoogheemraadschap opgenomen met de programmering en uitvoering van het waterbeheer. Het programma is nodig om het beheergebied 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.

Huidige situatie

Gebiedsbeschrijving en waterhuishouding

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Medemblik en bestaat uit stedelijk gebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit bebouwd gebied. Ten oosten van het bebouwd gebied bestaat de bodem uit lichte klei. Er is sprake van grondwater trap IV dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand is gelegen op 0,40 m-mv en de laagste grondwaterstand varieert tussen de 0,80 en 1,20 m-mv. Het maaiveld is gelegen op circa 1,7 m NAP. Het plangebied bevindt zich binnen het peilgebied 6750-14 van de polder De Vier Noorder Koggen, met een streefpeil van NAP –2,20 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van primaire waterlopen naar het gemaal De Vier Noorder Koggen in Wervershoof. Daar wordt het water via dit gemaal op het IJsselmeer uitgeslagen. In het plangebied bevindt zich geen oppervlaktewater.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is gelegen binnen de beschermingszone van een primaire waterkering. Het noordelijk deel van het plangebied is gelegen in een zone waterstaatswerk. Hierop is de Legger IJsselmeerdijken Medemblik – Enkhuizen van toepassing.

<https://www.hhnk.nl/document.php?m=1&fileid=19315&f=b194505ffa8ff88ebd9ace33ac155785&attachment=0>



Figuur 7. Uitsnede Legger Primaire waterkeringen HHNK (bron HHNK)

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gescheiden gemeentelijk rioolstelsel.

Toekomstige situatie

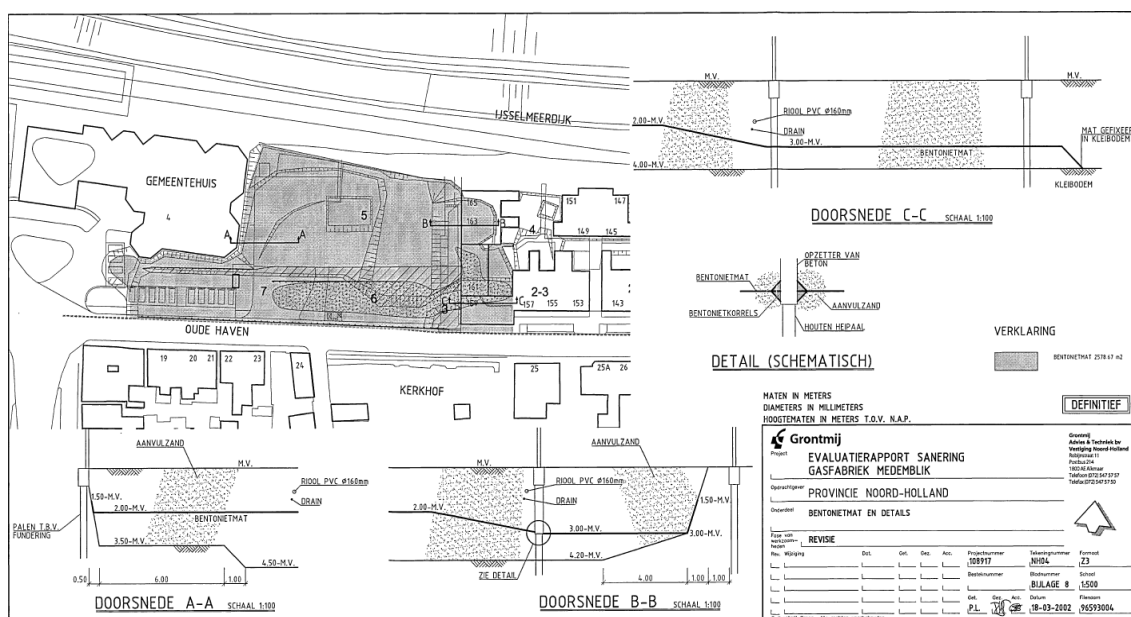
Algemeen

Het plan maakt een herontwikkeling van het oude gemeentehuis mogelijk. Ten oosten van het oude gemeentehuis, ter plaatse van het parkeerterrein worden nieuwe woningen gerealiseerd. Om te voorzien in de parkeerbehoefte zal ten zuiden en oosten van de geplande woningen, parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeervoorziening op het station en nabij de Bonifatiuskerk wordt opnieuw ingericht.

Bodem en grondwater

Ten oosten van het oude gemeentehuis is na de sloop van de gasfabriek een bentonietmat in de bodem aangebracht (figuur 8). De bodem van de locatie bestond voor het grootste gedeelte uit kleiachtig materiaal. Na de sanering is de locatie aangevuld met zand. Omdat de locatie is gelegen in de invloedsfeer van de primaire kering heeft het Hoogheemraadschap aanvullende eisen gesteld ten aanzien van het voorkomen van opbarsting of piping ter plaatse. Om de geohydrologische situatie te herstellen is over de gehele oppervlakte een bentonietmat aangebracht op een diepte van circa 2 m-mv die is aangesloten op de omliggende kleilaag. Onder de woningen is de bentonietmat om uitvoeringstechnische redenen aangebracht op een diepte van circa 3 m-mv.

Als met eventuele (nieuw)bouwwerkzaamheden de bentonietafdekking wordt doorbroken dan dient deze waterdichte laag weer hersteld te worden. Dit omdat de waterdichte bentonietafdekking destijds is geëist vanwege geohydrologische redenen. Hieraan wordt conform onderstaande tekening voldaan.



Figuur 8. Situatietekeningen bentonietmat (bron evaluatierapport sanering gasfabriek 108917, Grontmij)

Waterkwantiteit

Uit 'Samen houden we droge voeten, maatwerk bij het bergen van overtollig regenwater':

Bij een toename in verharding van meer dan 800 m² bestaat er een verantwoordelijkheid voor het bergen van regenwater. Voor bebouwing of bestrating van 800 m² of meer onverharde grond is een watervergunning nodig.

In de huidige situatie bestaat het gebied nagenoeg geheel uit verhard oppervlak. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een toename van het verhardoppervlak boven de 800 m². Omdat de toename zeer gering is, zijn maatregelen ter compensatie niet noodzakelijk.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem wordt gebruik gemaakt van duurzame, niet-uitloegbare materialen, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De beoogde ontwikkeling bevindt zich binnen de beschermingszone van de primaire waterkering langs het IJsselmeer. Voor werkzaamheden binnen deze zone geldt een vergunningplicht. De watervergunning zal worden aangevraagd bij het Hoogheemraadschap. In het algemeen moet er door de initiatiefnemer, voor het verkrijgen van een watervergunning, worden aangetoond dat er geen risico is voor de waterkerende veiligheid.

De voorkeur van het hoogheemraadschap betreft het aanhouden van de bestaande rooilijn. Funderingen en kelders mogen geen onderdeel uitmaken van de waterkerende veiligheid. Deze functies moeten gescheiden blijven. Ofwel, de waterkering moet voor de komende 100 jaar onafhankelijk van de aanwezigheid of afwezigheid van de bebouwing zijn functie kunnen vervullen. Dit wordt gedaan door de balken van de fundering voldoende ver en/of hoog te plaatsen.

Met de aanvraag van de watervergunning moeten de volgende onderzoeken worden uitgevoerd en ter beoordeling worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap:

- Indien nodig uitvoeren grondonderzoek. (Mogelijk is er bij HHNK bruikbare informatie);
- Beoordelen waterkerende veiligheid (toetsen) en bepalen "profiel van vrije ruimte". Hierbij wordt uitgegaan van een binnenwaartse versterking.
- Voor de situatie over 100 jaar, de keurgrenzen ofwel invloedszones (beoordelingsprofiel). Hiermee kan bepaald worden in hoeverre een kelder in de invloedszone komt.
- Ontwerpen functie gescheiden en zelfstandig kerende damwand voor een periode van en de situatie over 100 jaar.

- Toelichten hoe bij de uitvoering nadelen t.a.v. de waterkerende veiligheid worden voorkomen.
- Teken dwarsprofielen van de bestaande en toekomstige situatie.

Bij de berekeningen moet gebruik gemaakt worden van de vigerende leidraden zoals van de Stowa, TAW/ENW, CUR 166, NEN en dergelijke. Mogelijk kan er hierbij gebruik gemaakt worden aanwezige geotechnische informatie van HHNK.

De hydraulische belasting ofwel maatgevende waterstand moet voor de berekeningen worden afgestemd met HHNK. Indien er geen kelder wordt toegepast zal er geen aanvullend geotechnisch onderzoek nodig zijn. Wel dienen er in dit geval grondverdringende heipalen (zonder vergrote punt) te worden toegepast.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Het hemelwater dat binnen het plangebied valt wordt afgevoerd via de (hemelwater)riolering naar het nabij gelegen oppervlaktewater of naar de rioolwaterzuivering van het hoogheemraadschap in Wervershoof.

Er worden geen aanvullende maatregelen getroffen voor het rioolsysteem. Het grootste gedeelte is verhard oppervlakte door parkeren en het is niet gewenst om hier open verharding toe te passen. De woningen krijgen tuinen. In de oude situatie waren er geen tuinen, zodat sprake is van een verbetering qua waterbeheer.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het hoogheemraadschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Water en Waterstaat in het bestemmingsplan

Voor waterkeringen (kernzone) inclusief de beschermingszones geldt een zogenaamde dubbelbestemming, deze hebben een passende bestemming toebedeeld gekregen.

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling geldt een vergunningplicht. Op grond van de keur wordt een ontheffing aangevraagd bij het Hoogheemraadschap. Met de aanvraag wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelig effect heeft op de waterveiligheid. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.4 Milieuzonering

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (waaronder woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing en uitgangspunten voor de voorgenomen herontwikkeling

Het voornemen behelst onder meer de bouw van woningen. Daarom moet gekeken worden naar de functies in de omgeving en de eventuele hinder die van deze functies uitgaat. In de omgeving van het plangebied liggen geen functies die hinder veroorzaken voor het plangebied. Verder gaat het er om welke functies er in het plangebied ontwikkeld worden. Het voornemen bestaat meerdere functies te realiseren, waaronder een hotel-brasserie met eventuele dienstwoning, winkels, (commerciële) dienstverlening, woningen boven de plintfunctie (eerste bouwlaag) en herenhuizen". Dit zijn voornamelijk functies in milieucategorieën 1 en 2 van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Het betreft hier een gemengd gebied. Vanuit milieuzonering behoort de bouw van woningen in combinatie met hotel-restaurant en winkels tot de mogelijkheden. Voor het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het vervolg van de planvorming. In het kader van de omgevingsvergunning is nader onderzoek nodig naar milieuaspecten als geur (horeca), geluid (horeca, stoomtram) en rookoverlast (stoomtram).

4.5 Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde

functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In geval van verontreinigingen is de Wet bodembescherming van toepassing. In de wet is geregeld dat indien ter plaatse van een plangebied ernstige verontreinigingen worden aangetroffen, er sprake is van een saneringsgeval.

Toetsing en uitgangspunten voor de voorgenomen herontwikkeling

In (een deel van) het plangebied heeft in het verleden een gasfabriek gestaan. Door de activiteiten die daar plaatsvonden is de bodem verontreinigd geraakt. Daarom is na opheffing van de gasfabriek de bodem gesaneerd.

Op 27 juli 2011 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat in de bovengrond plaatselijk de achtergrondwaarde voor PAK wordt overschreden. Restverontreinigingen die bij de sanering langs de zuid- en oostgevel van het gemeentehuis zijn achtergebleven zijn niet meer waargenomen. In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de achtergrondwaarde.

De toenmalige milieudienst Westfriesland (nu Omgevingsdienst Noord-Holland Noord) heeft in haar advies van 6 maart 2013 aangegeven dat er nog belemmeringen zijn om op de locatie nieuwbouw uit te voeren. De belemmeringen betreffen:

- Bodemverontreiniging onder bestaande bebouwing: (aanvullend onderzoek noodzakelijk).
- Bodemverontreiniging in het grondwater: nogmaals bemonsteren.
- Bentonietmat: bespreken bouwactiviteiten met hoogheemraadschap.

In het kader van de uitvoering van dit bestemmingsplan (aanvragen omgevingsvergunningen) dient daarom aanvullend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In overleg met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord wordt afgestemd op welke wijze en hoe dit nadere onderzoek vorm moet krijgen.

De resultaten hiervan worden in het vervolg van dit bestemmingsplanproces verwerkt.

4.6 Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', een geluidzone. Bij de ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de

vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

Toetsing en uitgangspunten voor de voorgenomen herontwikkeling

Omdat in het plangebied woningen worden ontwikkeld, moet er worden gekeken naar geluidhinder. Op de wegen in het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Dergelijke wegen hebben in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidszone. Wel moet bij drukke 30 km/uur wegen in het kader van een goede ruimtelijke ordening aandacht worden besteed naar de geluidsbelasting van deze wegen. Richtlijn hierbij is dat bij de volgende 30 km/uur-wegen aandacht wordt besteed aan het aspect geluid:

- asfaltwegen met een verkeersintensiteit van meer dan 2.450 motorvoertuigen per etmaal;
- klinkerwegen met een verkeersintensiteit van meer dan 1.150 motorvoertuigen per etmaal.

De Overtoom en Nieuwstraat zijn dergelijke drukke 30 km/uur-wegen. De Oude Haven, direct ten zuiden van het plangebied is een rustige 30 km/uur-weg.

Wat betreft de verkeersdrukke en daarmee het verkeerslawaaï dient te worden opgemerkt dat het hier gaat om een locatie waar geen sprake is van doorgaand verkeer. De locatie is gelegen aan de kop van de Nieuwstraat. Het aanwezige autoverkeer betreft in hoofdzaak bestemmingsverkeer, danwel van de woningen dan wel van de winkels en het hotel-restaurant.

Omdat er geen doorgaande verkeersbewegingen zijn, kan er van worden uitgegaan dat de geluidsbelasting door verkeer beperkt blijft. Een akoestisch onderzoek wordt niet nodig geacht.

In het kader van de vergunningenprocedure zal een onderzoek naar de geluidwering van de nieuwbouw worden gedaan.

4.7 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden. Op grond van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn (onder andere) de volgende projecten vrijgesteld van toetsing:

- woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen;
- kantoorlocaties met een vloeroppervlak van minder dan 100.000 m²;
- projecten die minder dan 3% van de (toekomstige) grenswaarde voor

stikstofdioxide of fijnstof bijdragen. Dit komt overeen met 1,2 µg/m³.

Toetsing en uitgangspunten voor de voorgenomen herontwikkeling

De nieuwe functies in het gebied kunnen een toename van het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied tot gevolg hebben. Dit kan gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worst-case scenario berekend.

Uitgaande van 1% vrachtverkeer vallen ontwikkelingen die tot circa 1.500 voertuigbewegingen extra per dag genereren onder de regeling 'niet in betekenende mate' en zijn er vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen voor een plan.

Gelet op de voorgestelde functies lijkt het niet waarschijnlijk dat er zoveel extra voertuigbewegingen ontstaan dat het plan belemmeringen ondervindt vanuit het aspect luchtkwaliteit.

4.8 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het plaatsgebonden risico (PR) is het risico dat op een plaats buiten een inrichting een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is. Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van één op miljoen (10⁻⁶) als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10⁻⁶-contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt

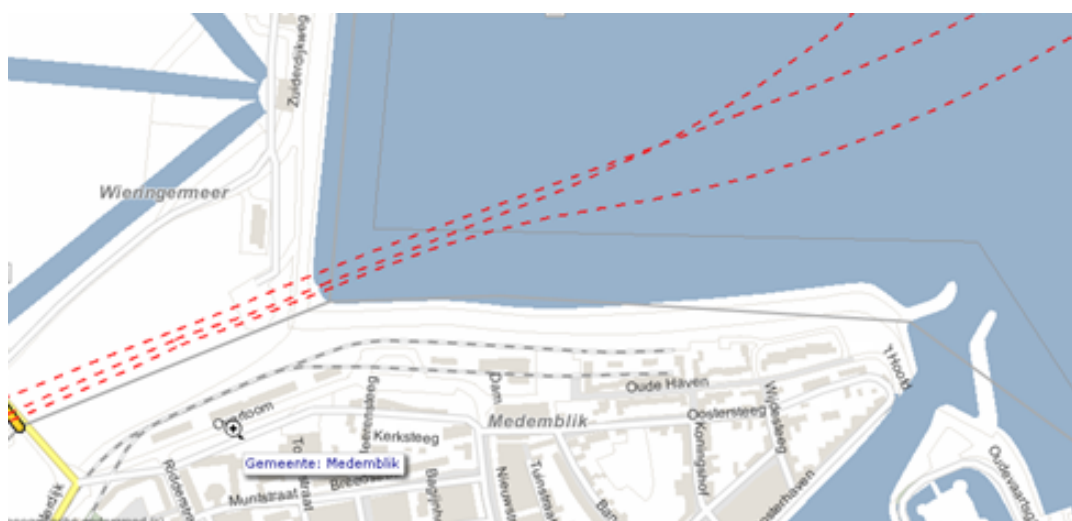
kwetsbare objecten is vastgelegd in het Bevi.

De definitie van het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

Toetsing en uitgangspunten voor de voorgenoemde herontwikkeling

In de omgeving van het plangebied liggen geen risicovolle inrichtingen. Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor plaats. Wel liggen ten noorden van het plangebied drie gasleidingen (zie figuur 9). Het gaat om één leiding met een maximale werkdruk van 66 bar en een diameter van 42 inch, één leiding met een maximale werkdruk van 66 bar en een diameter van 36 inch en één leiding met een maximale werkdruk van 80 bar en een diameter van 48 inch.

De buisleidingen hebben een plaatsgebonden risico-contour (PR contour) van 5 meter waarbinnen niet mag worden gebouwd. De PR contouren liggen niet over het plangebied. Dat betekent dat er geen belemmeringen zijn om (beperkt) kwetsbare functies in het plangebied te ontwikkelen.



Figuur 9. De ligging van de drie gasleidingen (de rode gestippelde lijnen) (bron Risicokaart)

De inventarisatieafstand van het groepsrisico ligt van twee leidingen over het plangebied. Dat betekent in dit geval dat het GR beperkt verantwoord moet worden. In dit kader is de hoogte van het GR berekend, zie bijlage 1. Er is sprake van een niet onacceptabele stijging van de orientatiewaarde van het groepsrisico voor één van de drie leidingen. De overige leidingen voldoen aan de orientatiewaarde dan wel het groepsrisico is niet van toepassing.

In het kader van de beperkte verantwoording moet er een advies worden gegeven door de brandweer. Dit is inmiddels gebeurd. De brandweer kijkt naar aspecten als

de bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten en de zelfredzaamheid van mensen die daar aanwezig zijn. Bij de vergunningverlening zal aandacht moeten bestaan voor vluchtmogelijkheden. Vervolgens moet de gemeente op basis van deze gegevens besluiten of ze het risico verantwoord vinden.

4.9 Duurzaamheid

Energie neutraal bouwen wordt de norm voor de nabije toekomst. In de komende jaren gaat Nederland steeds energiezuiniger bouwen. Van een energieprestatiecoëfficiënt (epc) van 0,4 (vanaf 2015 tot energie neutraal in 2020). Dat ligt vast in Europees en Nederlands overheidsbeleid. Zeer energiezuinig en energie neutraal bouwen biedt nu al een marktvoordeel ten opzichte van standaard nieuwbouw, omdat de woonlasten beter beheersbaar blijven in een energiezuinige woning. De uitgangspunten voor duurzaam bouwen zijn vastgelegd in de Kadernota regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020.

4.10 Vormvrije mer beoordeling

Beleid en Normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerp-bestemmingsplanfase moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen MER nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Onderzoek

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of

parkeerterreinen opgenomen. Hiervoor geldt een drempelwaarde van:

- oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen; of
- een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In de nieuwe situatie wordt de drempelwaarde uit het Besluit m.e.r. niet overschreden.

In dit hoofdstuk is ten aanzien van de diverse milieuaspecten het plan beoordeeld. Er zijn geen negatieve milieugevolgen aan de orde.

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van het project, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten kan op voorhand worden geconcludeerd dat hiermee geen belangrijke negatieve milieugevolgen aan de orde zijn die het opstellen van een milieueffectrapportage rechtvaardigen.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de regels per bestemming

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen die in dit plan voorkomen.

Gemengd

In het voormalige gemeentehuis en in de aangrenzende bebouwing ten oosten daarvan komen verschillende functies, zoals een hotel-restaurant met mogelijkheid van dienstwoning, een brasserie, een kleinschalig museum en detailhandel en (commerciële) dienstverlening met daarboven woningen. Commerciële functies zijn alleen mogelijk in combinatie met de woonfunctie zie ook Bijlage 2. Zelfstandige commerciële functies zijn niet toegestaan. Gezien het gemengde karakter van deze functies zijn ze onder de bestemming 'Gemengd' gebracht. De bestemmingsomschrijving is toegespitst op deze functies. Wonen is alleen toegestaan op de tweede of hogere bouwlaag. Wonen is, behalve een dienstwoning, uitgesloten in het monumentale gedeelte van het voormalige gemeentehuis. Omdat het de bedoeling is dat de brasserie naast het oude gemeentehuis komt en niet erin, is deze locatie voor de brasserie specifiek aangeduid. Binnen de aanduidingen 'detailhandel' en 'specifieke vorm van horeca - c' zijn uitsluitend doeleinden ten behoeve van respectievelijk detailhandel en horeca in de categorie A tot en met C toegestaan.

Groen

Deze bestemming regelt de groenvoorzieningen in het plan. Dit betreft de locatie bij de Bonifaciuskerk. Dit groene terrein is ook aangewezen als gebied waar evenementen mogelijk zijn.

Verkeer – Verblijfsgebied

Het openbare gebied rondom de bebouwing is onder de bestemming 'Verkeer -verblijfsgebied' gebracht. Alhoewel de gronden ook een functie hebben voor de verkeersafwikkeling, ligt het accent op het verblijfskarakter. Naast wegen en paden zijn de parkeervoorzieningen onder de bestemming gebracht. Ook het terrein bij de Bonifaciuskerk wordt in dit bestemmingsplan meegenomen. Dit omdat evenementen - die eerst plaatsvonden op het terrein ten oosten van het gemeentehuis - met de herontwikkelingsplannen verplaatst moeten worden naar de westkant. Dit bestemmingsplan maakt dit in planologische zin mogelijk, door de aanduiding 'evenemententerrein' op het terrein bij de Bonifaciuskerk op de verbeelding te zetten.

Om te voorkomen dat de horeca-terrassen zich te ver uitbreiden over het openbaar gebied, zijn deze binnen de bestemming Gemengd eveneens aangeduid (aanduiding 'terras').

Wonen

De gronden bestemd voor de 10 herenhuizen zijn onder de bestemming 'Wonen' gebracht. De bestemmingsomschrijving maakt het ook mogelijk dat inpandige bergingen kunnen worden gerealiseerd alsmede parkeervoorzieningen.

Waarde - Ruimtelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied

Op het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Ruimtelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied' van toepassing. Deze dubbelbestemming ziet op het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing, zoals omschreven in deze toelichting.

In Artikel 14 Voorwaardelijke verplichting over parkeren is voor de bestemmingen Gemengd en Wonen ten aanzien van het parkeren en het minimale aantal parkeerplaatsen een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zie hiervoor 2.3 Parkeren.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

In het kader van een bestemmingsplan is het van belang om de uitvoerbaarheid na te gaan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure.

Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dezelfde periode ligt het bestemmingsplan voor een ieder ter inzage in het kader van de inspraak. De resultaten daarvan worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het plan voor de ontwikkeling van de Kop Nieuwstraat kent een lange voorgeschiedenis. In 2011 zijn de eerste stappen gezet in dit proces door het opstellen van een stedenbouwkundig plan en een visie voor het gebied. De stedenbouwkundige inrichtingsschetsen en het eerste voorontwerpbestemmingsplan zijn in 2013 onderwerp van inspraak geweest.

Nadat de plannen verder zijn uitgewerkt wordt het voorontwerpbestemmingsplan in 2015 voor de tweede maal in de inspraak gebracht en er komen reacties, die vooral betrekking hebben op de parkeersituatie, het bouwvolume (hoogte en afstand tot woningen) en schaduwwerking nabij gelegen huurwoningen van de Woonschakel. Er volgt een planaanpassing, waarbij naar aanleiding van de inspraakreacties op het voorontwerpbestemmingsplan het aantal woningen en de afstand tot de bestaande bebouwing en de hoogte worden aangepast. Het aantal woningen gaat daardoor van 20 naar 16. Ook wordt extra parkeerruimte gevonden door vergroting van het aantal parkeerplaatsen bij het busstation en de Bonifaciuskerk. Voor het overige blijft het ontwikkelingsplan in grote lijnen gelijk.

De aanpassingen als gevolg van de inspraakreacties zijn verwerkt in een reactienota (bijlage 3) en in het ontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage aangeboden voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen door een ieder. Hiervan is gebruik gemaakt door een aantal particulieren en een aantal instanties. De reacties en de beantwoording zijn gebundeld in de Reactienota op de zienswijzen die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Voor een groot deel hebben de zienswijzen betrekking op het parkeren bij en rond de ontwikkeling. Hierop is onder meer ook ingegaan in het eveneens

bijgevoegde Overzicht ambtshalve wijzigingen. In beide documenten is tevens aangegeven op welke wijze het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen is aangepast.

Vaststelling bestemmingsplan

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan. Na ter inzage legging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het plan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Naar aanleiding van de reactienota zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen is aan de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

6.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van een overeenkomst. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

In dit bestemmingsplan worden bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. In dergelijke gevallen dient een grondexploitatieplan opgesteld te worden tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In dit geval wordt het kostenverhaal verzekerd door middel van een koop- en realisatieovereenkomst.

De ontwikkeling in dit plangebied betreft een initiatief dat gefinancierd wordt door MaZ projectontwikkeling bv. De kosten voor uitvoering van het plan worden gedragen door deze partij. Deze beschikt over voldoende financiële middelen om het plan uit te voeren.