RAADSVERGADERING d.d. 4 juni 2020

Zaaknummer	Z-20-097713
Voorstelnummer	DOC-20-249161
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Medemblik - Kop Nieuwstraat"
Agendapunt	
Portefeuillehouder(s)	Andrea van Langen
Afdelingshoofd(en)	M. Postma

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 28 april 2020;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat

het ontwerpbestemmingsplan ‘Medemblik - Kop Nieuwstraat” vanaf 30 augustus 2019 zes weken analoog ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0420.BPKMEDKOPNIEUWSTR-ON01);

in deze periode 26 zienswijzen zijn ontvangen van verschillende instanties en omwonenden;

de zienswijzen van een reactie zijn voorzien in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan “Medemblik - Kop Nieuwstraat”;

de verdere uitwerking van de eerdere planpresentatie aan uw raad van 14 september 2017 aanleiding geven wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;

het noodzakelijk is gebleken de begrenzing van het bouwvlak en van het plangebied te wijzigen, zodat deze in overeenstemming zijn met het plan dat aan uw raadscommissie op 14 september 2017 is gepresenteerd en ruimte te bieden dat het aantal benodigde parkeerplaatsen op de locatie van het voormalig stadhuis daadwerkelijk wordt gerealiseerd;

een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen om te borgen dat binnen het projectgebied op de locatie van het voormalige stadhuis 80 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en 31 parkeerplaatsen elders in de openbare ruimte worden gerealiseerd;

een overzicht van de ambtshalve wijzigingen met toelichting zijn opgenomen in de bij dit besluit behorende nota “ambtshalve wijzigingen”;

de raad zich kan verenigen met het voorstel van het College van burgemeester en wethouders, de ambtshalve wijzigingen en de reactienota op de zienswijzen;

voor de vaststelling de ondergrond Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT) is gebruikt;

kostenverhaal anderszins is verzekerd via een gronduitgifte-overeenkomst, zodat de gemeenteraad af kan zien van de vaststelling van een exploitatieplan;

b e s l u i t

1. de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan “Medemblik Kop Nieuwstraat” (DOC-20-249151) vast te stellen.
2. de “ambtshalve wijzigingen” (DOC-20-249154) vast te stellen.
3. met inachtneming van de onder punt 1 genoemde Reactienota zienswijzen en onder punt 2 genoemde “Ambtshalve wijzigingen”, langs elektronische weg gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan ‘Medemblik - Kop Nieuwstraat”, zoals die wordt aangeboden en langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld (NL.IMRO.0420.BPKMEDKOPNIEUWSTR-VA01).
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 4 juni 2020.

De griffier, De voorzitter,

Ter besluitvorming

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan “Medemblik - Kop Nieuwstraat”

Aanleiding
Op 6 december 2018 heeft uw 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 aan u is voorgelegd. Daarin is het plan, zoals dat aan uw raad/commissie Ruimte is gepresenteerd op 14 september 2017, het uitgangspunt voor de start/voortzetting van de bestemmingsplanprocedure.

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. In bijgaande reactienota treft u een overzicht aan van de ingediende zienswijzen en ons commentaar daarop. Ten aanzien van de zorg over voldoende parkeergelegenheid is daarbij het uitgangspunt dat 80 parkeerplaatsen binnen het projectgebied Kop Nieuwstraat worden gerealiseerd en de overige benodigde parkeerplaatsen op de locaties van het busstation- en kerkplein, conform het door MaZ op 14 september 2017 gepresenteerde plan.

Om dit te borgen wordt uw raad voorgesteld op het punt van parkeren een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen. Deze is met een toelichting opgenomen in de “Nota Ambtshalve Wijzigingen”. Daarin vindt u tevens een overzicht van alle voorgestelde wijzigingen. Uw raad wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel
1. de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Medemblik – Kop Nieuwstraat” (DOC-20-249151) vast te stellen;
2. de “ambtshalve wijzigingen” (DOC-20-249154) vast te stellen;
3. met inachtneming van de onder punt 1 genoemde reactienota en de onder punt 2 genoemde “Ambtshalve wijzigingen”, langs elektronische weg gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan ‘Medemblik – Kop Nieuwstraat’, zoals die wordt aangeboden en langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld (NL.IMRO.0420.BPKMEDKOPNIEUWSTR-VA01).
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat
Een juridisch planologische regeling vast te stellen voor de herontwikkeling van de kop Nieuwstraat conform het door MaZ aan uw raad gepresenteerde plan van 14 september 2017.

Argumenten
1.De ontvangen zienswijzen zijn beantwoord in de Reactienota zienswijzen.
Er zijn zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan van een aantal instanties en vanuit de directe omgeving. In de Reactienota zienswijzen wordt een samenvatting van de ingebrachte zienswijzen gegeven. Voor de zienswijzen is een reactie geformuleerd en een standpunt ingenomen.

2. *De voorgestelde wijzigingen komen voor een deel tegemoet aan de ingediende zienswijzen en voorzien er tevens in het door MaZ op 14 september 2017 aan de raad gepresenteerde plan uit te werken met 80 parkeerplaatsen binnen het projectgebied op de kop van de Nieuwstraat*.
Het borgen van een goede uitwerking van genoemde planpresentatie uit 2017 en de zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.1 Het bestemmingsplan is voor een goede ruimtelijke ordening. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is getoetst aan het geldende beleid van de gemeente, de regio, het Rijk en de provincie, de omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid. Het bestemmingsplan voldoet aan het wettelijk criterium voor een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoerd met diverse partners. In het kader van het wettelijk verplichte overleg is de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners, zoals de provincie en het hoogheemraadschap. De resultaten van dit overleg zijn zoveel als mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan.

3.3 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 augustus 2019 tot 11 oktober 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de zienswijzenperiode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Een aantal omwonenden heeft hiervan ook gebruik gemaakt.

4. Na de gunning is met de aanvrager een koopovereenkomst gesloten en eventuele planschade is gedekt via een planschadeovereenkomst. De kosten van de ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemers en is na de gunning in een koopovereenkomst geregeld. Daarnaast is met de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele verzoeken om planschade komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers. De raad kan daarom afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Kanttekeningen

Op grond van de aanbesteding en gunning heeft de gemeente een inspanningsverplichting jegens aanvrager om voor het vergunde plan een bestemmingsplan in procedure te brengen. Uw raad heeft op basis van de planpresentatie in 2017 een motie aangenomen om een bestemmingsplanprocedure te starten.

Verder heeft uw raad benadrukt dat gelijktijdig uitvoering moet worden gegeven aan de overeengekomen functies binnen het projectgebied. Dit is in een addendum bij de koopovereenkomst vastgelegd en door partijen ondertekend. Tevens is daarbij overeengekomen dat voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de ontwikkelaar zal zorgen voor de aanleg van extra parkeerplaatsen bij het busstation en het kerkplein.

Financiën

De kosten worden verhaald via de koop- en planschadeovereenkomst.

Uitvoering/evaluatie

Het vastgestelde bestemmingsplan maken wij op grond van de Wet ruimtelijke ordening bekend en leggen wij gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om eventueel beroep in te stellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van 6 weken treedt het bestemmingsplan in werking. Dan kan de omgevingsvergunning voor de beoogde ontwikkeling worden verleend (tenzij binnen de termijn van zes weken schorsing/een voorlopige voorziening is aangevraagd bij de bestuursrechter.

Communicatie

De indieners van zienswijzen informeerden wij per brief over de conceptbeantwoording van hun zienswijze en over het bestemmingsplan en de behandeling daarvan in de commissie Ruimte en de raad. Na de vaststelling van het bestemmingsplan publiceren wij het besluit in de Staatscourant, in de Medemblikker Courant en op de gemeentelijke website. Belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om eventueel beroep in te stellen bij de Raad van State. De indieners van de zienswijzen informeren wij over de vaststelling van het bestemmingsplan en de beantwoording van hun zienswijze.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan “Medemblik – kop Nieuwstraat” (DOC-20-249151);
2. Nota “Ambtshalve wijzigingen” met toelichting (DOC-20-249154)
3. Bestemmingsplan ‘Medemblik – kop Nieuwstraat – Toelichting (DOC-20-250652)
4. Bestemmingsplan “Medemblik – Kop Nieuwstraat –Bijlagen bij Toelichting (DOC-20-250653)
5. Bestemmingsplan ‘Medemblik – kop Nieuwstraat – Regels (DOC-20-250654)
6. Bestemmingsplan ‘Medemblik – kop Nieuwstraat – Bijlagen Regels (DOC-20-250656)
7. Bestemmingsplan ‘Medemblik – kop Nieuwstraat – Verbeelding (DOC-20-250659)
8. Planpresentatie MaZ 14-09-2017 (DOC-18-097185);
9. Motie 6 december 2018 ‘Opstarten procedure bestemmingsplan voor stadhuisontwikkeling (MAZ) (IVR-18-05496);
10. Bespreeknotitie “Vervolgprocessen dossier Parkeren Medemblik en dossier Herontwikkeling Kop van de Nieuwstraat”(DOC-18-102854);
11. Behandelcyclus bestemmingsplan (DOC-19-213755).

Raadscommissie d.d. 14 mei 2020