

MEDEMBLIK - GRAAF FLORISPLEIN



MEDEMBLIK - GRAAF FLORISPLEIN

CODE 134103 / 13-09-2013

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING 1	
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Huidige situatie	2
1. 3. Planologische regeling	3
2. BELEID 5	
2. 1. Rijksbeleid	5
2. 2. Provinciaal beleid	6
2. 3. Regionaal beleid	7
2. 4. Gemeentelijk beleid	9
3. PLANBESCHRIJVING 17	
3. 1. Huidige situatie	17
3. 2. Stedenbouwkundig advies 18 juli 2006	19
3. 3. Bouwplan	23
3. 4. Adviezen WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit	25
3. 5. Planvergelijking	26
3. 6. Parkeren	27
3. 7. Conclusie	29
4. OMGEVINGSASPECTEN 30	
4. 1. Ecologie	30
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	31
4. 3. Water	33
4. 4. Milieuzonering	34
4. 5. Bodem	34
4. 6. Geluid	34
4. 7. Luchtkwaliteit	35
4. 8. Externe veiligheid	36
5. JURIDISCHE PLANOPZET 37	
5. 1. Algemeen	37
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	37
6. UITVOERBAARHEID 39	
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6. 2. Grondexploitatie	43
6. 3. Economische uitvoerbaarheid	43
6. 4. Raadsvaststelling	43

<u>Bijlage 1</u>	Advies WZNH, 26 februari 2013
<u>Bijlage 2</u>	Archeologisch advies Archeologie West-Friesland, 26 juni 2013
<u>Bijlage 3</u>	Digitale watertoets, 13 maart 2013

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De openbare bibliotheek in Medemblik is ondergebracht in een nieuw gebouw, gekoppeld aan de multifunctionele accommodatie aan de Admiraliteitsweg. Daardoor is de voormalige locatie van de bibliotheek aan het Graaf Florisplein vrijgekomen voor een andere invulling.

Reeds lange tijd wordt gesproken over de mogelijke invulling van deze locatie met woningbouw. Op 18 juli 2006 is hiertoe reeds een advies opgesteld. In dit advies is uitgegaan van de bouw van een tweetal appartementsgebouwen.

In oktober 2006 is er een prijsvraag uitgeschreven waarbij vijf partijen zijn uitgenodigd om een passende bieding te doen. Randvoorwaarden voor de nieuwe invulling waren: (1) geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht en (2) dat het bouwplan zich moet voegen naar het gevelbeeld van de Burgemeester Schoutsenstraat. In november 2006 werd het plan gegund aan Art-plan. Art-plan heeft in september 2007 haar positie overgedragen aan de huidige ontwikkelaar Kuin Vastgoed B.V.

Namens die ontwikkelaar is begin 2007 een schetsplan gemaakt door ME2 architecten met vijftien appartementen met een moderne uitstraling, met materialen als baksteen, beton en glas en voorzien van een platte afdekking. Dit bouwplan is destijds door WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit afgewezen. Medio 2007 is een nieuw bouwplan door ME2 architecten gemaakt met twintig appartementen, voorzien van een kapconstructie en qua materiaalgebruik afgestemd op de omgeving. Met dit bouwplan is destijds door WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit in hoofdlijnen ingestemd. De projectontwikkelaar is hierbij van kleinere appartementen uitgegaan om beter op de vraag vanuit de markt te kunnen inspelen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan Medemblik – Woongebieden is uitgegaan van het inpassen van dit bouwplan in het bestemmingsplan.

Op het voorontwerp van het bestemmingsplan Medemblik – Woongebieden hebben 55 insprekers, voornamelijk omwonenden, aangegeven bezwaar te hebben tegen de hoogte van de nieuwbouw en gesteld dat er onvoldoende parkeergelegenheid bij de nieuwbouw wordt gerealiseerd. Tijdens de bestemmingsplan-procedure hebben zij hun bezwaren herhaald en verzocht de besluitvorming over de voormalige bibliotheeklocatie uit te stellen.

Het gemeentebestuur heeft mede op basis daarvan besloten een apart bestemmingsplan voor de onderhavige locatie op te stellen. Daarbij speelt ook een rol dat de gemeente de besluitvorming rond het bestemmingsplan Medemblik – Woongebieden niet wilde vertragen. Het bestemmingsplan Medemblik – Woongebieden is op 4 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

1. 2. Huidige situatie

Het Graaf Florisplein wordt gevormd door de kruising van de Burgemeester Schoutsenstraat en de Graaf Florislaan. De situatie met de voormalige bibliotheek is weergegeven in figuur 1. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 2. De voormalige bibliotheek is ondertussen gesloopt, de bodem is gesaneerd en er is archeologisch onderzoek verricht.

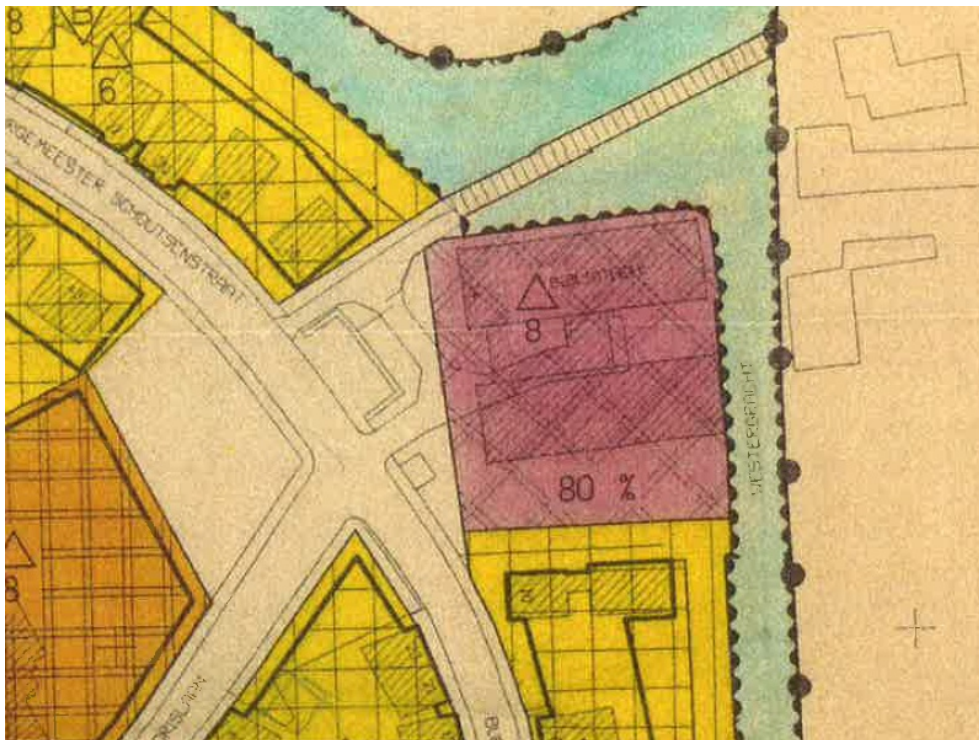


Figuur 1. Situatie voormalige bibliotheek aan het Graaf Florisplein (bron: Google Earth)



Figuur 2. Ligging plangebied (bron: Bing Maps)

1. 3. Planologische regeling



Figuur 3. Fragment bestemmingsplan "West gemeente Medemblik" uit 1994

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan “West” uit 1994. Hierin heeft het perceel de bestemming “Bijzondere doeleinden”. Deze gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Het maximale bebouwingspercentage is 80% en de maximale goothoogte is maximaal 8 meter. Er is geen maximum voor wat betreft de bouwhoogte.

Het onderhavige bestemmingsplan gaat uit van een goot- en bouwhoogte die lager is dan het vigerende bestemmingsplan toelaat.

Het bestemmingsplan heeft een wijzigingsbevoegdheid, waarin het college de bestemming kan wijzigen naar wonen, dienstverlenende bedrijven, maatschappelijke doeleinden, horecabedrijven, kantoren en bedrijven met een maximale milieucategorie 1 en 2.

2. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Er wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

2. 1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

2.1.3. Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Het wettelijk kader voor de omgang met cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Per 1 september 2007 zijn door het in werking treden van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) de artikelen die over archeologie handelen, aangepast. Daarnaast zijn enkele artikelen van de Woningwet, Wet Milieubeheer en de Ontgrondingwet aangepast. In het kader van de sloop

van de voormalige bibliotheek en de sanering van de bodem, is er in het plangebied archeologisch onderzoek verricht, zie paragraaf 4.2 van de toelichting.

2. 2. Provinciaal beleid

2.2.1. Structuurvisie 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Daar zet Noord-Holland de komende dertig jaar op in. De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur. Gedeputeerde Staten stellen een provinciale woonvisie vast en jaarlijks een regionale woningbouwmonitor ten behoeve van het opstellen/actualiseren ervan.

In de Structuurvisie ligt de nadruk niet meer zozeer op uitleglocaties, maar meer op inbreidingslocaties binnen stedelijk gebied. Ingezet wordt op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en bereikbaarheid. Bouwen voor de doelgroepen (voornamelijk ouderen) is uitgangspunt. Qua economisch beleid is het accent meer verschoven naar herstructurering en verdichting van bestaande terreinen, waarbij geen sprake is van functiemenging. Dit geldt ook met betrekking tot de detailhandel. Wel wordt aangegeven dat nieuwe vormen van detailhandel wenselijk zijn, maar de bestaande structuur niet mogen aantasten. In stedelijke gebieden is menging van kantoorfuncties met andere functies (bijvoorbeeld wonen) wenselijk.

In de Structuurvisie wordt nadruk gelegd op het behoud en de ontwikkeling van de Noord-Hollandse cultuurlandschappen, waaronder het Oude zeeleilandschap van West-Friesland en de droogmakerijen. De beleving van het landschap is daarbij vooral van belang. Daarbij gaat het om onder andere openheid, duisternis en stilte. In de Structuurvisie worden kernkwaliteiten genoemd, enkele daarvan zijn: de Westfriese Omringdijk, de lokaalspoorlijn, typerende verkavelingstructuren en cultuurhistorische objecten (bijvoorbeeld Kasteel Radboud).

In de Structuurvisie Noord-Holland 2040 is archeologie aangewezen als één van de kernkwaliteiten van het landschap. Daarnaast gaat de provincie uit van een ontwikkelingsgerichte benadering, omdat ook tegenwoordige ruimtelijke ontwikkelingen het landschap vormen, zodat zorgvuldig wordt omgegaan met de bestaande (historische) kenmerken van het landschap. In de PRVS heeft de provincie regels geformuleerd omtrent de inhoud van en de toelichting in bestemmingsplannen als er sprake is van provinciaal belang.

In 2010 is de visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Provincie Noord-Holland, 2010). Deze vernieuwde leidraad is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als leidraad voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitplannen en structuurplannen. Daarnaast bood het handreikingen aan gemeenten om landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt te gebruiken bij planvorming. De provincie heeft 10 archeologische gebieden van provinciaal belang gedefinieerd. De gemeente Medemblik ligt in een dergelijk gebied: West-Friesland. Als in gebieden van provinciaal belang het maatschappelijk belang dusdanig groot is dat waardevolle archeologische vindplaatsen aangetast moeten worden, vraagt de provincie aan te geven op welke wijze archeologische waarden door compenserende maatregelen in het plan zijn ondergebracht. In dit bestemmingsplan is een beschermende regeling opgenomen.

De Structuurvisie sluit met betrekking tot het aspect water aan bij het rijksbeleid en het Ontwikkelingsbeeld; de veiligheid tegen overstroming en wateroverlast staat voorop. Behoud en versterking van waterkeringen (bijvoorbeeld de Westfriese Omringdijk) en het aanleggen van waterberging worden genoemd als mogelijke oplossingen hiervoor. Ook wordt in de ontwerp Structuurvisie benadrukt dat het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden (Natura 2000 en EHS) van belang is.

2. 3. Regionaal beleid

2.3.1. Waterbeheersplan 2010-2015

In het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water.

Missie en kerndoelen

De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water.

Het kerndoel is vierledig:

1. Het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren.
2. De verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden.
3. Het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren.

4. Het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

Uitgangspunten

Het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid de volgende uitgangspunten:

- Het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen.
- Dijkversterking blijft altijd mogelijk.
- Alle inwoners van het beheersgebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast.
- Watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier.
- Problemen worden opgelost waar ze ontstaan.
- Met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan.
- Niet alles kan overal.
- Samenwerking staat centraal.
- Water is een ordenend principe in de ruimtelijke ordening.
- Het waterbeheer is toekomstgericht.

In het kader van het overleg ex. artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is met het hoogheemraadschap overleg gevoerd over een wateradvies, zie paragraaf 4.3.

2.3.2. Regionale Woonvisie West-Friesland

De eigen woningbehoefte van de gemeenten vormt in beginsel de basis voor het aantal nieuw te bouwen woningen. Maar gemeenten krijgen ook de ruimte om meer te bouwen. Gemeenten dienen dit onderling af te stemmen. De Regionale Woonvisie is hiervoor het instrument. Op grond van de Structuurvisie van de Provincie Noord-Holland moet de regio West-Friesland in de periode van 2010 tot 2030 in totaal 11.750 woningen bouwen. Voor Medemblik is dit tot 2015 90 woningen per jaar. Deze afspraken zijn vastgelegd in de *Regionale Woonvisie*. Een deel van de woningen moet binnen de bestaande bebouwde kom een plaats krijgen, namelijk 40% van de woningen die voor de eigen bevolking worden bijgebouwd. Hierbij wordt opgemerkt dat er voor de komende periode extra aandacht nodig is voor ouderen en starters (1/3 deel van de nieuwbouw moet geschikt zijn voor senioren).

De regionale woonvisie voor West-Friesland sluit aan op de gewijzigde uitgangspunten van de Structuurvisie voor Noord-Holland. Meer concreet kent de regionale woonvisie twee hoofdlijnen, deze zijn:

- bouwen voor de eigen behoefte van de regio;
- in kwaliteiten die passen bij het karakter en de schaal van de regio.

2. 4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Woonvisie Medemblik 2012-2020 vastgesteld 22 november 2012

In de op 22 november 2012 vastgestelde Woonvisie Medemblik 2012-2020 'beleidsnota volkshuisvesting' is het nieuwe beleid van de gemeente Medemblik vastgelegd.

Speerpunten uit deze woonvisie zijn:

1. 800 levensloopbestendige nieuwbouwwoningen realiseren in de prijsklasse tot €250.000,-- (koop), respectievelijk € 652,-- (huur);
2. voldoen aan de eisen van duurzaamheid volgens het meetinstrument GPR gebouw, zowel bij nieuwbouw als bij renovatie;
3. ruimte bieden aan nieuwe woonvormen en experimenten, waaronder kangoeroewoningen, zorg- en woongemeenschappen, collectief particulier opdrachtgeverschap, et cetera;
4. starters ondersteunen;
5. ruimte voor een combinatie van wonen en werken.

Het woningbouwprogramma in de nieuwbouw tot 2030 gaat uit van 2.380 te realiseren nieuwbouwwoningen. Hiervan moeten 800 woningen levensloopbestendige worden uitgevoerd in de prijsklasse tot € 250.000,-- (koop), respectievelijk € 652,-- (huur). Uitgangspunt is in de periode 2011 tot en met 2014 jaarlijks 213 nieuwbouwwoningen aan de voorraad toe te voegen en in de periode 2015 tot en met 2030 jaarlijks 95 nieuwbouwwoningen. Seniorenwoningen dienen uitgevoerd te worden als nultredewoningen.

In navolgende tabel zijn deze 2.380 woningen vergeleken volgens de kernhiërarchie versus het aantal woningen conform het beleid van de voormalige gemeenten.

	Aantal woningen t/m 2030			Verminderen met
	Wenselijk (volgens kernhiërarchie)		Werkelijk (conform beleid voormalige gemeenten)	
Abbekerk	5%	119	623	300
Andijk	15%	357	536	175
Hauwert	1%	24		
Medemblik	15%	357	313	
Midwoud/Oostwoud	5%	119	146	
Nibbixwoud	5%	119	97	
Onderdijk	1%	24	122	
Opperdoes	1%	24	4	
Sijbekarspel/B.broek	1%	24	33	
Twisk	1%	24	5	
Wervershoof	15%	357	299	
Wognum	15%	357	376	
Zwaagdijk-Oost	1%	24	74	
Zwaagdijk-West	1%	24	0	
Onvoorzien	18%	427	50	
Totaal	100%	2.380 (eigen behoefte + 20%)	2.685 2.210 (na correctie)	475

De ontwikkeling van 20 appartementen in Medemblik is opgenomen in het aantal van 313 conform het beleid van de voormalige gemeente. Het past daarmee binnen de woonvisie van de nieuwe gemeente. Het is de bedoeling dat de ontwikkelaar de appartementen gaat verhuren. De appartementen zijn geschikt voor zowel jongeren/starters als ouderen (er is bijvoorbeeld een lift aanwezig).

2.4.2. Welstandsnota Medemblik herziening 2010

De gemeente Medemblik is in 2011 ontstaan uit een samenvoeging van de vroegere gemeenten Andijk, Medemblik en Wervershoof. 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 deze nieuwe welstandsnota van Medemblik zijn deze documenten samengevoegd tot één (Welstandsnota Medemblik, herziening 2010), wat de leesbaarheid ten goede komt en de uitvoering vergemakkelijkt. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt ex-

clusief door de welstandsnota geregeld. In de welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk.

In de Herziening Welstandsnota Medemblik 2010 valt het Graaf Florisplein in het gebied Vooroorlogs woongebied Medemblik. Onderstaand is het geldend beleid voor dit gebied opgenomen.

Welstandscriteria

Ligging

- gebouwen richten op de belangrijkste weg
- rooilijnen van hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar
- bijgebouwen liggen achter het hoofdgebouw
- doorzichten behouden en waar mogelijk versterken

Bouwmassa

- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één soms twee lagen met zadeldak, mansardekap of piramidedak en bij uitzondering met plat dak
- bijgebouwen hebben een eenvoudige vorm
- op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- zijgevels hebben vensters
- geen dichte gevels of bergingen aan de straat
- schaalvergroting door bijvoorbeeld samenvoeging of grote aanbouwen is ongewenst

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking is eenvoudig maar zorgvuldig met aandacht voor verhoudingen en details
- woningen in een rij maken deel uit van een architectonisch geheel
- vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling
- verbijzonderingen zoals afwijkende kapvorm van kopwoningen behouden
- kozijnen, dakgoten, daklijsten en dergelijke fijn detailleren
- bijgebouwen waaronder schuren eenvoudiger maar net zo zorgvuldig detailleren als de hoofdmassa
- gevelopeningen zijn staand
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen zijn ook bij toepassing van kunststof uitgangspunt
- wijzigingen en toevoegingen in stijl, maat en schaal zorgvuldig afstemmen op het hoofdvolume

Materiaal en kleur

- gevels zijn in hoofdzaak van rood-bruine baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen
- hellende daken van woningen voorzien van donkere of rode keramische pannen, die van bijgebouwen bij voorkeur ook

- houtwerk schilderen: grote vlakken in donkere groentinten, donkerblauw of grijs en, kleinere elementen in traditionele contrasterende lichte tinten zoals gebroken wit dan wel lichtgroen of lichtgeel
- kleuren zijn terughoudend

Gebiedsbeschrijving

De bebouwing langs de Meerlaan, Westersingel, Oostersingel, Keern en Geldelozepad zijn de eerste kleinschalige uitbreidingen direct grenzend aan de oude stadsstructuur van Medemblik. Deze uitbreidingen zijn voor een aanzienlijk deel vooroorlogs. In de linten staan woningen uit verschillende perioden en van wisselend uitvoeringsniveau. De meeste oude woningen zijn vrijstaand. Daar tussenin staat een enkel kort rijtje. De gebouwen staan met de voorgevel naar de straat. Deels liggen zij met hun korte gevel naar de weg en deels met de lange gevel. De rooilijn heeft een verspringend verloop. De vrijstaande woningen zijn individueel en afwisselend vormgegeven. Ze hebben vaak een stenen onderbouw van één laag met steile kap. Plattegronden zijn eenvoudig en rechthoekig. De kappen zijn wisselend georiënteerd en verschillend van vorm. De architectuur van de rijenwoning is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid en de leesbaarheid van deze eenheid in de compositie. In een aantal rijen is de individuele woning alleen te onderscheiden door het terugkerende patroon van voordeuren en ramen. Ze hebben een stenen onderbouw van één of twee lagen met een zadeldak. Dakkapellen zijn veelal onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp. De meeste gebouwen zijn zorgvuldig gedetailleerd, waarbij veel aandacht is besteed aan gootlijsten, gootklossen en boeiborden. Veel gebouwen zijn opgetrokken uit donkerrode baksteen. Het dak is vaak gedekt met lichtrode dakpannen. Kozijnen, boeiborden en goten zijn meestal wit. Ramen vaak donkergroen.

Waardebepaling en ontwikkeling

De historische structuur, kleinschalige verkaveling, het karakter van de architectuur van de bebouwing en de nabijheid van de binnenstad maken de linten een waardevol onderdeel van de gemeente. Het beleid voor de oude uitbreidingen is gericht op versterking van de cultuurhistorische waarde. Het behoud van de kleinschaligheid en het versterken van de zorgvuldige architectuur staan voorop bij het beoordelen van plannen. Grootschalige ontwikkelingen zijn in dit gebied niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij bestaande bebouwing, die goed ingepast moet worden in het bestaande beeld.

Regulier welstandsgebied

De grotendeels vooroorlogse uitbreidingen in Medemblik zijn reguliere welstandsgebieden.

2.4.3. Beschermd stadsgezicht

De nu aanwezige cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuur heeft ertoe geleid dat twee gedeelten van Medemblik op 25 augustus 1968 zijn aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Het gaat om het zuidelijke gedeelte van de histori-

sche stadskern en het gebied rondom de Nederlands Hervormde kerk (Bonifaciuskerk). In figuur 4 zijn de begrenzingen van de gedeelten die als beschermd stadsgezicht zijn aangewezen aangegeven. Het zuidelijk deel van de stadskern is uit het oogpunt van historische stedenbouwkundige structuur van grote waarde. Door de verschillende gave elementen is het karakter van de vroegere zeestad nog te herkennen.



Figuur 4. Beschermd stadsgezicht binnenstad Medemblik (aanwijzingsbesluit 25 augustus 1968)

Havens

Het karakter van de havens is verschillend. De Oosterhaven is vrij smal en staat in open verbinding met de in het IJsselmeer gelegen havendammen. Het water wordt omgeven door kades en keermuren. De bebouwing rondom wordt enerzijds gevormd door de burcht “Kasteel Radboud” en de door tuinen onderbroken bebouwing langs het Achtereiland, anderzijds door het aaneengesloten huizenfront aan de stadszijde. Het verschil in parcellering en perceelsgrootte en de afwisseling tussen top- en lijstgevels geeft die gevelwand, waarvan vele oudheidkundig waardevolle panden deel uitmaken, een aantrekkelijk aanzien.

De Westerhaven is veel ruimer dan de Oosterhaven, en heeft gedurende een korte periode als dok dienst gedaan. In verband hiermee werd tussen beide havens een schipsluis aangebracht, die inmiddels weer verdwenen is maar waarvan de sporen nog zichtbaar zijn. Niet alleen de haven heeft aanzienlijke afmetingen, maar ook de schaal van de aangrenzende bebouwing is groter dan elders in de

stad. Juist hierdoor is de onderlinge harmonie van de verschillende, beeldbepalende, elementen bewaard gebleven. De deftige en stijlvolle behuizingen, die merendeels dateren uit de bloeiperiode van de stad en ook nu nog getuigen van de vroegere welstand, vormen samen de monumentale gevelwand aan de stadszijde. Hiertegenover staan op het ruime terrein tussen de haven en de uit 1632 daterende stadsbuitengracht de voormalige gebouwen van de Landswerf, waarin lange tijd het Provinciaal Ziekenhuis was ondergebracht. Het gebouw doet tegenwoordig dienst als woongebouw. De westelijke begrenzing van het havenbassin wordt voorts gevormd door de bebouwing langs de zogenaamde Turfhoek, waarvan niet de individuele kwaliteit maar meer het totaalbeeld van belang is.

Achterom

Een ander onderdeel dat in het beschermd stadsgezicht van grote waarde is, wordt gevormd door het Achterom, het enige nog aanwezige grachtje, gelegen achter het bouwblok aan de Westerhaven. Het vormt de zuidelijke begrenzing van het stadsplan van voor 1599. De eenvoudige bebouwing en de boombeplanting ter weerszijden van de gerestaureerde kademuren verlenen aan het geheel een grote schoonheidswaarde. Daarbij zijn vooral de zeldzame werfjes in de grachtmuren van bijzondere historische betekenis.

Aan het Achterom zijn in 2009 appartementen op nummer 37 gebouwd. Het appartementengebouw bevindt zich hemelsbreed op iets meer dan 100 meter van de locatie aan het Graaf Florisplein en heeft nagenoeg dezelfde uitstraling qua bouw- en goothoogte, gevelindeling en materiaalgebruik. In figuur 5 is dit nieuwe appartementengebouw aan Achterom 37 weergegeven.



Figuur 5. Nieuw appartementengebouw Achterom 37

2.4.4. Duurzaamheid

Het gemeentelijke beleid voor het toekomstgericht (duurzaam) ontwikkelen van de gemeente Medemblik is vastgelegd in de beleidsnota Duurzaam Medemblik. De brede aanpak van duurzaamheid maakt Medemblik concreet met de thema's: gebiedsontwikkeling, inkopen en aanbesteden, mobiliteit, energieopwekking, energiebesparing en bewustwording. Binnen deze thema's kan de gemeente sturen op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Medemblik als duurzame gemeente betekent ook dat er ruimte is voor economische groei, dat ontwikkelingen aansluiten op de identiteit van het landschap en dat er ruimte is voor participatie en flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden van gebouwen en ruimte. De economische belangen, de sociaal maatschappelijke betekenis en de landschappelijke en natuurlijke basis zijn met elkaar in evenwicht. De bevolking is erg betrokken, er zijn veel vrijwilligers. Bewoners en bedrijven zijn belangrijke partners voor de gemeente om de (duurzame) ambities te verwezenlijken.

Medemblik is (ook) in de toekomst een veilige en leefbare gemeente. Dit impliceert een aantrekkelijke, schone en herkenbare omgeving, waar de inwoners trots op zijn. Leefbaarheid hangt in belangrijke mate af van duurzaamheid. De milieureggeving, het milieubeleid (inclusief Europese Richtlijnen) dragen bij aan een gezond en veilig leefklimaat in een aantrekkelijke groene omgeving. Deze leefomgeving (met vitale natuur) wordt behouden. Nieuwe ontwikkelingen vinden plaats zonder de biodiversiteit aan te tasten of natuurlijke hulpbronnen uit te putten. Medemblik heeft niet alleen oog voor de behoeften van nu, maar ook voor de leefbaarheid in de toekomst. Duurzaamheid staat vaak synoniem voor fysieke duurzaamheid: de dorpskernen worden ingericht zodat het energieverbruik vermindert en de CO₂-uitstoot wordt beperkt. De structuurvisie biedt voorstellen om de dorpskernen fysiek en sociaal te verduurzamen.

Energie neutraal bouwen wordt de norm voor de nabije toekomst. In de komende jaren gaat Nederland steeds energiezuiniger bouwen. Van een epc-norm van 04 (in 2015) tot energieneutraal in 2020. Dat ligt vast in Europees en Nederlands overheidsbeleid. Zeer energiezuinig en energieneutraal bouwen biedt nu al een marktvoordeel ten opzichte van standaard nieuwbouw.

De gemeente Medemblik streeft naar een energie-efficiënte, duurzame omgeving. Medemblik wil de projectontwikkelaars meenemen in de transitie naar energieneutraal bouwen en/of renoveren. Hiervoor biedt de gemeente kosteloos een sublicentie van het programma GPR Gebouw (een online tool) aan om een objectief oordeel te kunnen geven over de duurzaamheid van de bouwplannen. De Regionale Uitvoeringsdienst is in het bezit van een licentie en verstrekt op verzoek van de gemeente een sublicentie aan de ontwikkelaar, architect of bouwer. De gemeente maakt voor de geplande nieuwbouw afspraken met de ontwikkelende partij over het gebruik van dit programma.

Fysieke duurzaamheid

In aansluiting op de beleidsnota Duurzaam Medemblik is het streven om 20% van de huidige energievraag in de gemeente in 2020 met hernieuwbare energiebronnen op te wekken*. Dat kan binnen en buiten de gemeentegrenzen worden gerealiseerd. De fysieke duurzaamheid hangt samen met kleine interventies en maatregelen in (de herontwikkeling van) de dorpskernen. Iedere ontwikkeling draagt bij aan de verduurzaming door bijvoorbeeld:

- Alternatief voor fysieke oplossingen (o.a. digitaliseren).
- Duurzaam slopen (afval is nieuwe grondstof).
- Materiaalgebruik en -hergebruik.
- Energiereductie en (collectieve) hernieuwbare energievoorzieningen**.
- Verduurzaming mobiliteit.
- Opzetten ecologische kringlopen; water, reststoffen en warmte/energie.
- Sloten, binnenwater met elkaar verbinden.
- Natuurvriendelijke oevers toepassen.
- Aanleggen infrastructuur voor duurzame mobiliteit.

2.4.5 Structuurvisie 2012-2022, vastgesteld 28 februari 2013

In de op 28 februari 2013 vastgestelde Structuurvisie 2012-2022 van de gemeente Medemblik “Sterke kust en sterk achterland” is het nieuwe beleid van de gefuseerde voormalige gemeenten Medemblik, Wervershoof en Andijk vastgelegd. Doel van deze structuurvisie is een harmonisatie van het beleid van de drie voormalige gemeenten tot één beleid. Daarbij worden de ambities en opgaven in beeld gebracht voor de komende 10 jaar op het gebied van onder andere cultuurhistorie, wonen, duurzaamheid en voorzieningen en leefbaarheid. De locatie Graaf Florisplein is in deze visie beschreven als kwaliteitslocatie.

3. PLANBESCHRIJVING

3. 1. Huidige situatie



Figuur 6. Zicht op het Graaf Florisplein vanuit de Graaf Florislaan (bron: Google Earth)



Figuur 7. Zicht op de Burgemeester Schoutsenlaan in noordelijke richting vanaf het Graaf Florisplein (bron: Google Earth)



Figuur 8. Zicht op het woongebouw aan de Graaf Florislaan vanaf het Graaf Florisplein (bron: Google Earth)



Figuur 9. Zicht op de Burgemeester Schoutsenlaan in noordelijke richting vanaf het Graaf Florisplein (bron: Google Earth)



Figuur 10. Zicht vanaf de Turfhoek op de bestaande voetgangersbrug (bron: Google Earth)

3. 2. Stedenbouwkundig advies 18 juli 2006

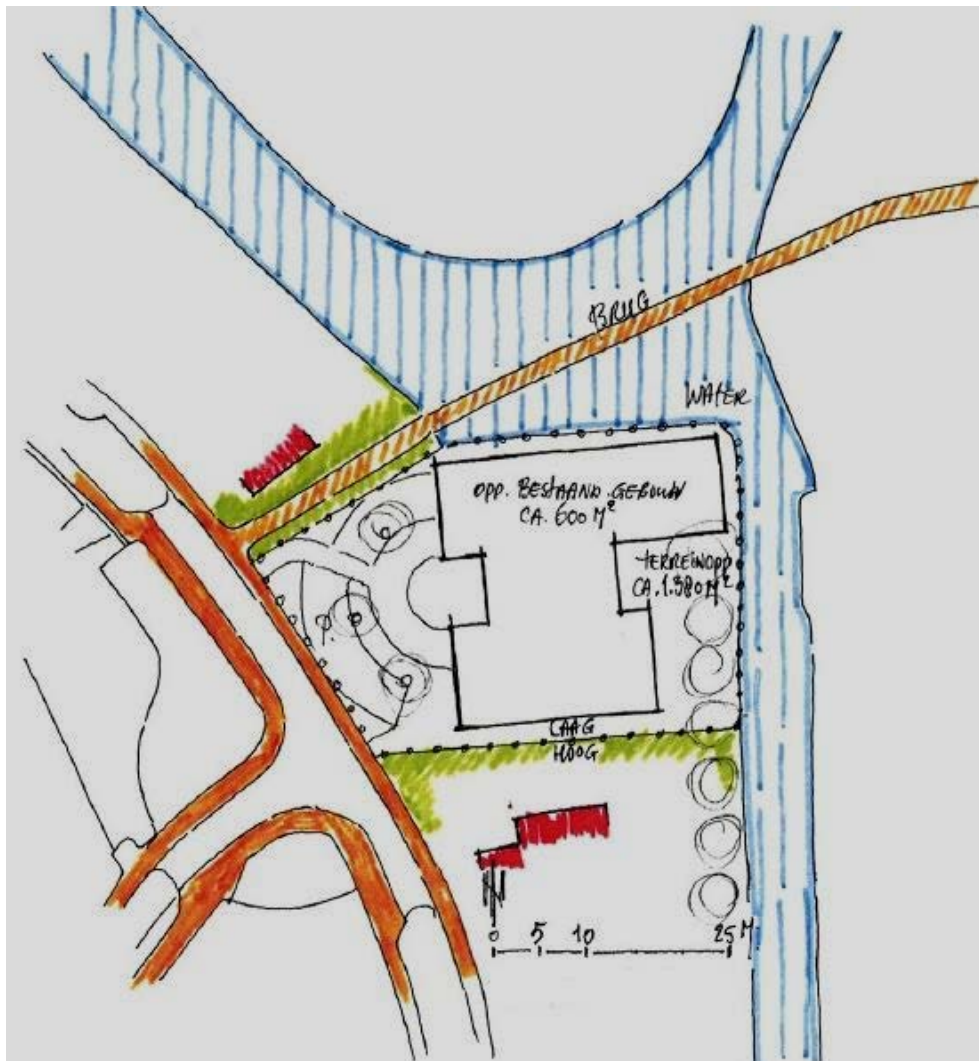
Op 18 juli 2006 is een stedenbouwkundig advies opgesteld met betrekking tot de invulling van de locatie Graaf Florisplein. Hierin is de destijds bestaande situatie weergegeven (zie figuur 11) en is een mogelijke invulling opgenomen (zie figuur 12), met bijbehorend dwarsprofiel (figuur 13).

In het stedenbouwkundig advies is vooral gelet op het belang van de locatie als onderdeel van de stedenbouwkundige structuur van het grotere verband van de nabij gelegen binnenstad. Vooral relevant zijn daarbij de (drukke) langzaamverkeersroute, met ter plaatse van de locatie een lange brug, de ligging aan het water en de ligging grenzend aan het beschermd stadsgezicht.

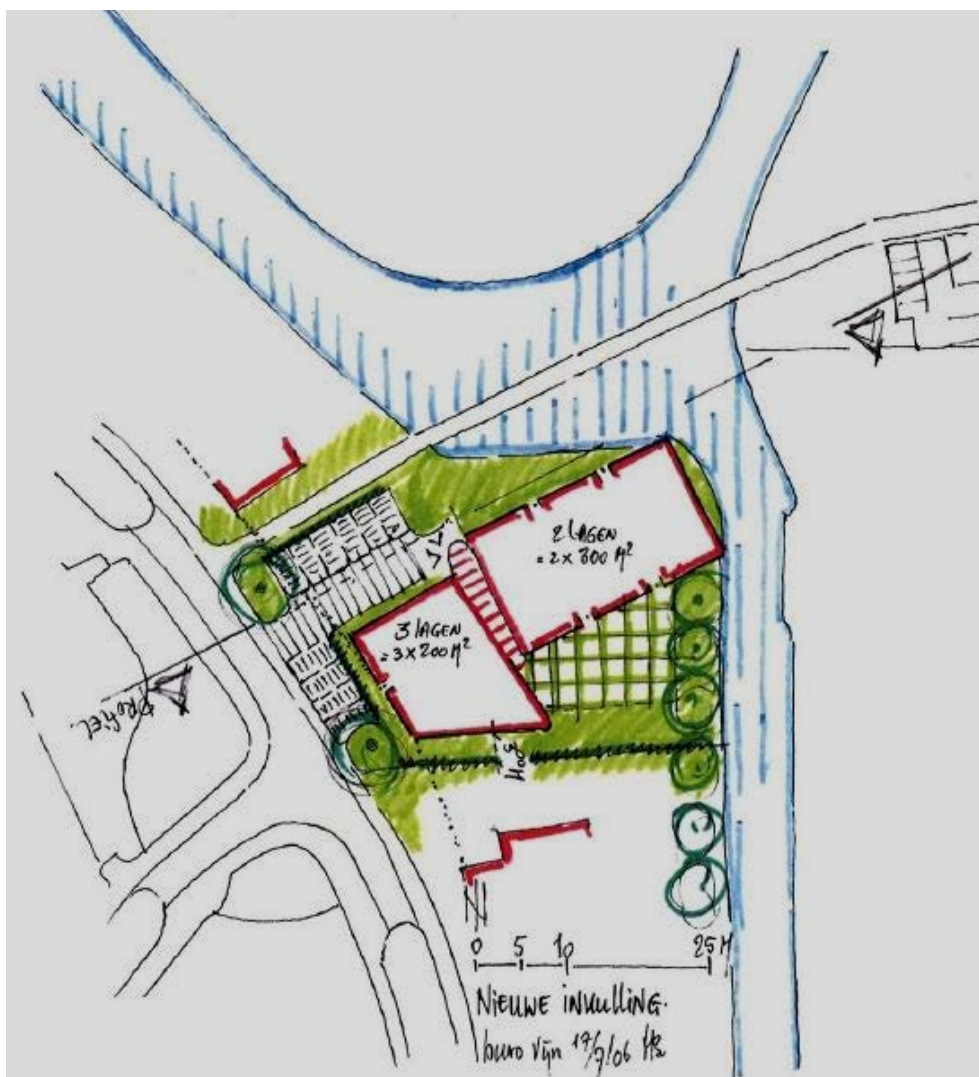
Met betrekking tot de mogelijke invulling van het plangebied zijn in het advies de van belang zijnde elementen verwoord:

- De langzaamverkeersroute. Deze loopt langs de noordzijde van de locatie, over een, ten opzichte van de locatie hoger gelegen brug. Feitelijk is hier sprake van een representatieve zijde van de locatie.
- Het beschermd stadsgezicht. De grens hiervan ligt bij de oostzijde van de locatie, ter plaatse van het water. Van belang is dat een nieuwe ontwikkeling op de locatie geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht. De locatie ligt laag ten opzichte van de oude stad, en de stad keert zich met achterterreinen naar de locatie.
- Het Graaf Florisplein. Nieuwe bebouwing kan een tegenhanger zijn van het fraaie voormalige schoolgebouw aan de westzijde van het plein. Verder is het denkbaar dat nieuwe bebouwing een zichtpunt, c.q. blikvanger wordt komend uit de Graaf Florislaan.

- De rooilijn aan de Burgemeester Schoutsenstraat. Tegelijk kan nieuwe bebouwing deel uitmaken van de bebouwingswand van de Burgemeester Schoutsenstraat.



Figuur 11. De situatie Graaf Florisplein met de voormalige bibliotheek



Figuur 12. Mogelijke invulling advies 18 juli 2006

Bij de positionering van het bouwvlak is rekening gehouden met het zicht vanaf de brug richting het plein en voormalig schoolgebouw. Verder is destijds onderscheid gemaakt in een hoger bouwdeel, ter begrenzing van het plein en een lager deel als overgang naar de stad.

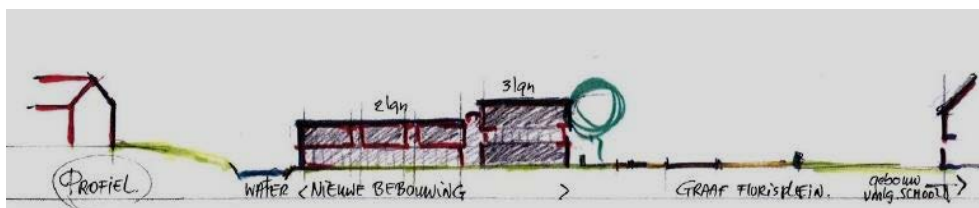
Het plan gaat nu uit van twee blokken met in totaal 20 appartementen. Blok 1 heeft 11 appartementen en staat direct aan het Graaf Florisplein, in de rooilijn van de Burgemeester Schoutsenstraat. Blok 2 heeft 9 appartementen en staat achter blok 1 en dwars op het Graaf Florisplein. Dit blok 2 ligt aan het water (de Turfhoeksloot), met aan de achterzijde een parkeerterrein met 16 parkeerplekken.

Daarnaast worden parkeerplaatsen aangelegd voor blok 1 aan het Graaf Florisplein. In totaal worden op het terrein 19 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan drie aan de voorzijde aan het Graaf Florisplein. Daarnaast wordt het parkeerterrein

aan de overzijde van het Graaf Florisplein zodanig heringericht dat nog eens 7 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeer-richtlijnen zoals vastgelegd in de betreffende CROW-publicatie/uitgave. De kosten voor de aanleg van de parkeervoorzieningen zijn voor de ontwikkelaar.

Voor blok 1 geldt een maximale goothoogte van 7,5 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Voor blok 2 geldt een maximale goothoogte van 5,5 m. en een maximale bouwhoogte van 11 meter gemeten vanaf het peil van de weg (Burgemeester Schoutsenstraat/ Graaf Florisplein/straat). De hoogte van de gebouwen is afgestemd op de toegestane hoogte in het huidige geldende bestemmingsplan West uit 1994 (bestemming Bijzondere doeleinden).

De situering van de appartementengebouwen is zodanig gekozen dat niet alleen de gunstige (zon)ligging aan het water kan worden benut, maar strekt er mede toe dat zo min mogelijk inkijk ontstaat op de achtererven van de woningen aan de Turfhoek.



Figuur 13. Dwarsprofiel figuur 5

Ten opzichte van het eerdere bouwplan is er geen sprake van 'platte daken', maar van een kapconstructie, waardoor het ontwerp zich beter voegt naar het gevelbeeld van de Burgemeester Schoutsenstraat.

3. 3. Bouwplan



Figuur 14. Situatietekening met aan te leggen parkeerplaatsen (bron: afdeling openbare ruimte gemeente Medemblik)



Figuur 15. Gevelbeeld Burgemeester Schoutsenstraat (bron: ME2 architecten)



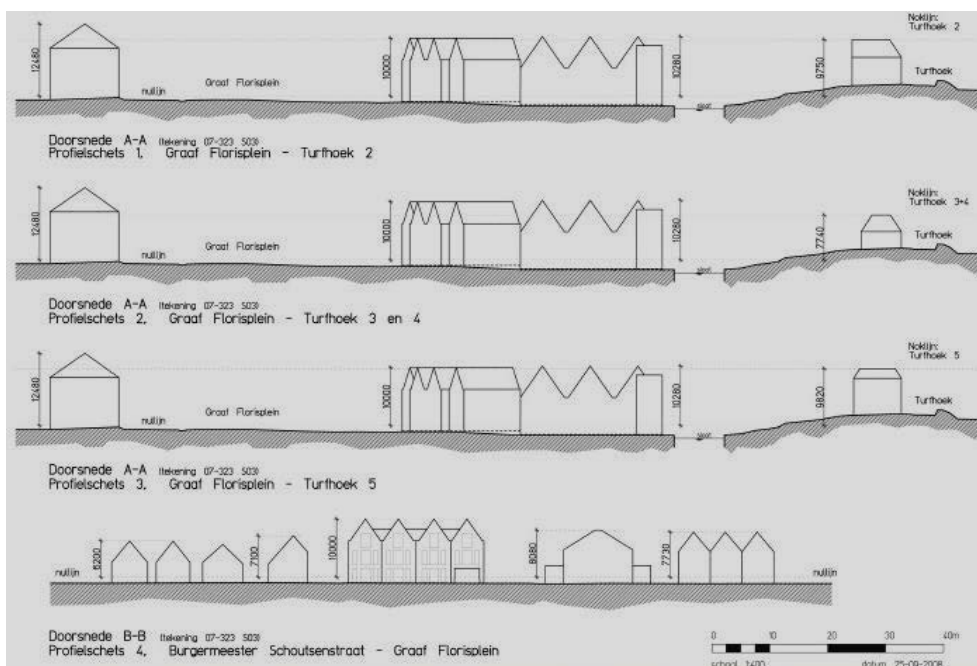
Figuur 16. Impressie gevelbeeld Burgemeester Schoutsenstraat (bron: ME2 architecten)



Figuur 17. Gevelbeeld vanaf verbindingsbrug (bron: ME2 architecten)



Figuur 18. Impressie gevelbeeld vanaf verbingsbrug (bron: ME2 architecten)



Figuur 19. Dwarsprofielen en profielschets nieuwbouw

3. 4. Adviezen WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit

Zoals aangegeven in hoofdstuk 1 heeft de WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit op 8 november 2007 aangegeven op hoofdlijnen akkoord te gaan met

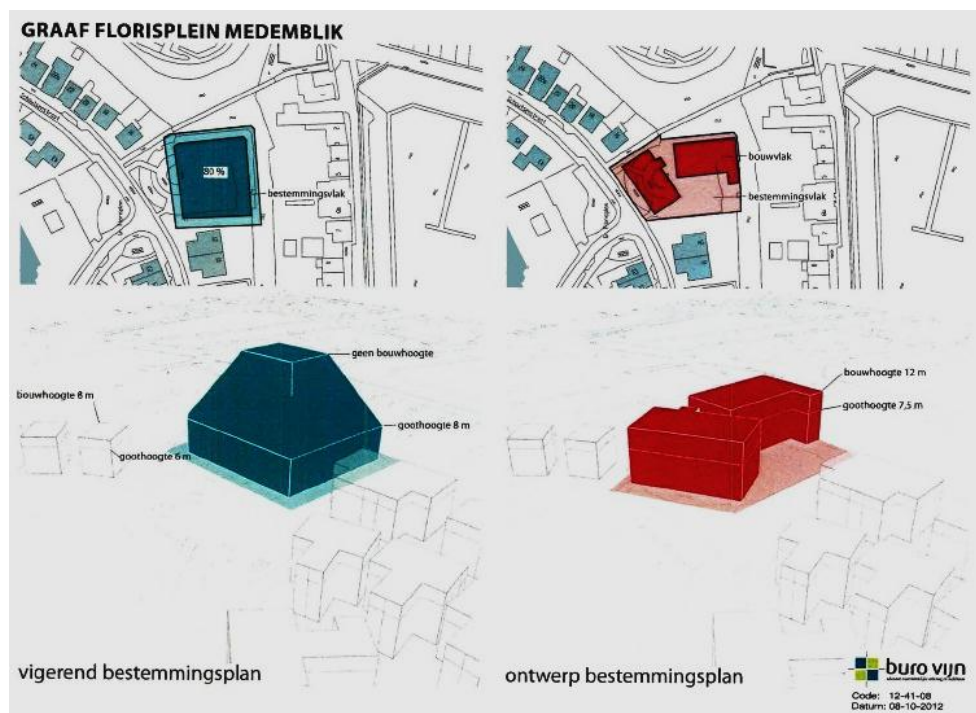
het bouwplan. In dit advies gaf WZNH aan dat het bouwplan een inbreiplan betreft voor woningen op de plaats van de voormalige bibliotheek op de grens van de oude stad. De commissie is enthousiast over de schaal van dit plan en de gekozen situering. De woningen zijn goed geparcelleerd, dat versterkt wordt door de keuze voor zadeldaken. De details als hemelwaterafvoeren en het metselwerk zijn goed verzorgd. Monsters van de toe te passen kleuren en materialen dienen nog ter beoordeling te worden voorgelegd.

Op 2 april 2009 heeft de WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit de getoonde materialen beoordeeld. Deze voldoen volgens de commissie prima aan de welstandscriteria. Het bouwplan is conform het in hoofdlijnen akkoord bevonden schetsplan uitgewerkt. Het bouwplan voldoet daarmee aan redelijke eisen van welstand. De commissie gaf nogmaals aan dat het plan een aanzienlijke impuls geeft voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

Naar aanleiding van de herziening van de Welstandsnota in 2010 heeft de WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit het bouwplan hieraan getoetst. Het advies van 26 februari 2013 is als **bijlage 1** aan dit bestemmingsplan bijgevoegd. Conclusie van het advies is dat het appartementencomplex op zichzelf en in relatie tot de omgeving voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

3. 5. Planvergelijking

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is er een tekening gemaakt (zie figuur 20) met een vergelijking van de bouwmogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan “West” uit 1994 en van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan. Daaruit blijkt dat op grond van het vigerende bestemmingsplan de bouwmogelijkheden vergelijkbaar zijn met het beoogde bouwplan.



Figuur 20. Vergelijking bouwmogelijkheden vigerend bestemmingsplan en ontwerpbestemmingsplan

3. 6. Parkeren

De beoogde invulling van de voormalige locatie gaat uit van de bouw van 20 kleine appartementen, waarvan 11 appartementen in het blok gelegen aan de wegzijde van het Graaf Florisplein en 9 appartementen in het blok gelegen nabij de voetgangersbrug (zie figuur 21).



Figuur 21. Situatietekening met aan te leggen parkeerplaatsen (bron: afdeling openbare ruimte gemeente Medemblik)

Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de te realiseren parkeerplekken. Daarbij is rekening gehouden met een parkeernorm van 1.3 parkeerplaats per woning gebaseerd op de CROW-publicatie “Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen” (ASVV) en de later verschenen aanvulling ‘Parkeercijfers – Basis voor parkeernormering’. Het hier genoemde parkeercijfer is inclusief het parkeren door bezoekers. Het realiseren van 20 appartementen leidt dan ook tot een behoefte aan 26 parkeerplaatsen. De inrichtingstekening – behorende bij het schetsplan – gaat uit van de aanleg van 16 parkeerplaatsen op eigen terrein en drie langspaarkeerplaatsen langs het blok gelegen aan de wegzijde van het Graaf Florisplein. Daarnaast zijn aan de andere zijde van het Graaf Florisplein ook nog 14 parkeerplaatsen beschikbaar voor het parkeren. Mede voor de nieuwe invulling van de voormalige bibliotheeklocatie staan dan ook op eigen terrein en in de directe nabijheid 33 parkeerplaatsen ter beschikking. Daarbij is het van belang op te merken dat de gemeente Medemblik in 2009 aan het advies- en ingenieursbureau “Duwabo” opdracht heeft gegeven onderzoek te doen naar de algehele parkeerproblematiek in “Plan West”. De resultaten van het onderzoek heeft de gemeente besproken met een afvaardiging van de bewoners van “Plan West”. In samenwerking met de bewoners is toen besloten tot de aanleg van 24 extra parkeerplaatsen elders in het plangebied. Hierdoor is de parkeerdruk op de parkeerlocaties in “Plan West” verminderd. Dit neemt niet weg dat de gemeente aandacht heeft voor dan wel tegemoet wil komen aan de vrees van omwonenden voor het mogelijk ontstaan van parkeerproblemen na de realisering van de appartementen. Om die reden zal de bestaande parkeergelegenheid aan de andere zijde van het Graaf

Florisplein worden heringericht en wel zodanig dat nog eens 7 extra openbare parkeerplaatsen worden aangelegd. Op eigen terrein en in de directe nabijheid van de appartementen zijn/komen dan ook in totaal 40 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor het bouwplan worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd (16 eigen terrein, 3 aan voorkant van de appartementengebouwen en 7 aan de overkant van het complex). Daarmee voldoet het bouwplan op zichzelf aan de norm van 1.3 per appartement.

3. 7. Conclusie

Om in te spelen op de markt en tevens te kiezen voor ruimtelijke kwaliteit te komen tot een aanzienlijke impuls voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse is gekozen voor de bouw van appartementen in plaats van de bouw van grondgebonden woningen. In vergelijking met het vigerend bestemmingsplan uit 1994, waarin het gebied voor 80% bebouwd kan worden met een goothoogte van maximaal 8 meter wijkt het bouwplan qua bebouwings-massa niet af van het vigerend bestemmingsplan.

Wel wijkt het bouwplan af door de nieuwbouw in de rooilijn van de Burgemeester Schoutsenstraat te plaatsen conform het stedenbouwkundig advies uit 2006. Functioneel voldoet de invulling met woningbouw aan de wijzigingsbevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders in het vigerend bestemmingsplan om de bestemming te wijzigen naar woningbouw. Ook de WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit heeft aangegeven dat het bouwplan een aanzienlijke impuls geeft voor de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en dat het appartementencomplex op zichzelf en in relatie tot de omgeving voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Qua bouwhoogte in relatie tot haar omgeving mag het bouwplan in die zin afwijken dat niet gekozen is voor drie bouwlagen langs de Burgemeester Schoutsenstraat en voor twee bouwlagen langs de verbindingsbrug. Wel is gekozen voor een lagere gootlijn langs de verbindingsbrug om tegemoet te komen aan het stedenbouwkundig advies uit 2006.

De gemeente Medemblik acht deze bouwhoogte en massa in relatie tot haar omgeving acceptabel, ook gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan deze bouwhoogte mogelijk maakte. De omgeving biedt voldoende ruimte om te voorzien in de benodigde parkeervoorzieningen (eigen terrein en herinrichting Graaf Florisplein).

4. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

4. 1. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en/of om gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.



Figuur 22. EHS (bron: Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie)

Ten noordwesten van het plangebied ligt op 500 meter een EHS grote wateren (tevens Natura 2000-gebied IJsselmeer). Ten zuiden van het plangebied ligt op grote afstand een aantal weidevogelleefgebieden en EHS gebieden. Gezien de bestaande bebouwing tussen het plangebied en de beschermde gebieden heeft het wijzigen van realiseren van twintig appartementen geen gevolgen voor deze gebieden.

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de *Flora- en faunawet*. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen), die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Het plangebied ligt momenteel braak. Tijdens het broedseizoen voor vogels mogen de bomen niet worden gekapt. Bij uitvoering van de werkzaamheden bestaat altijd het risico dat eventuele broedende vogels verstoord worden. Vanuit de *Flora- en faunawet* is verstoring van broedende vogels verboden, en hiervoor kan ook geen ontheffing worden verkregen. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten, wordt overtreding van de *Flora- en faunawet* voorkomen. Bij start van de werkzaamheden in het broedseizoen zou eerst door een gekwalificeerd persoon vastgesteld moeten worden dat er geen nesten in het hierdoor verstoorde gedeelte van het plangebied aanwezig zijn.

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Op verzoek van de Gemeente Medemblik heeft Archeologie West-Friesland op 26 juni 2013 gekeken naar het onderdeel archeologie (zie **bijlage 2**). Het advies van Archeologie West-Friesland is in dit bestemmingsplan verwerkt.

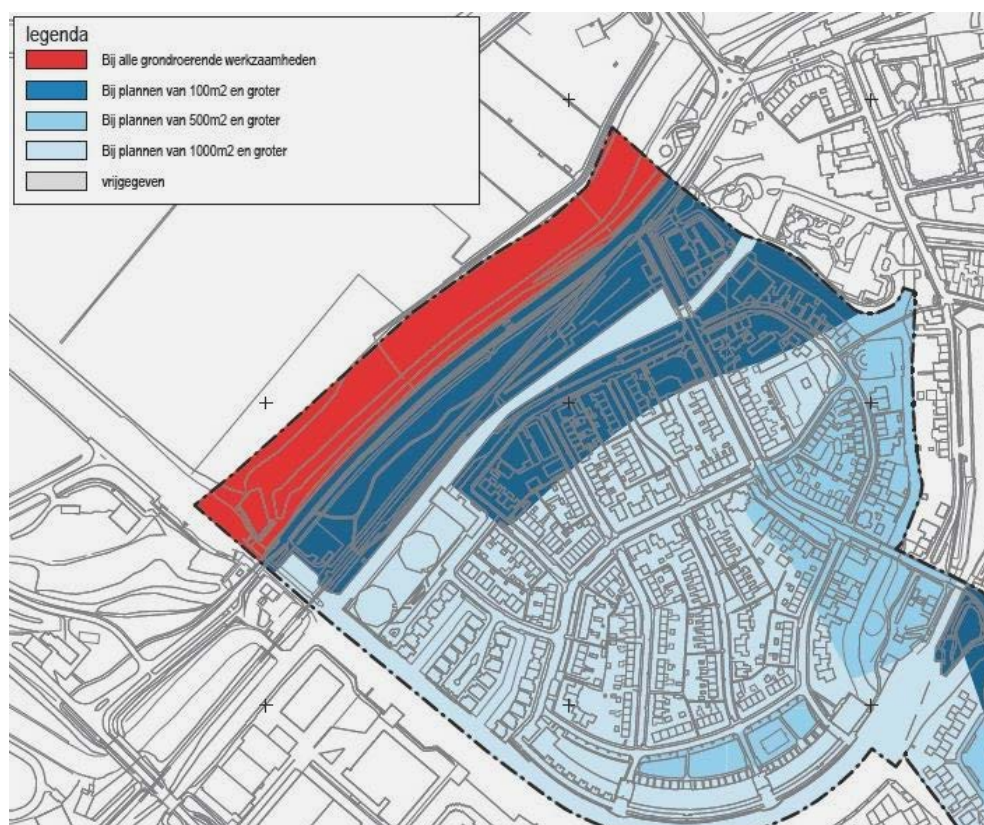
Aangezien de gemeente Medemblik nog geen gemeentelijk archeologiebeleid heeft vastgesteld gelden rijks- en provinciaal beleid. In de Monumentenwet 1988 en de herziening ervan in 2007 (Wet op de Archeologische Monumentenzorg) wordt de omgang met eventueel aanwezige archeologische waarden beschreven. De herziene Monumentenwet verplicht gemeenten om 'rekening te houden met aanwezige of te verwachten archeologische waarden'.

Het bestemmingsplan staat hierbij centraal. Hierin worden bouw- en aanlegvoorschriften opgenomen. Indien belangrijke archeologische waarden als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen niet in de bodem behouden kunnen blijven, dient de informatie te worden veiliggesteld door middel van een opgraving.

De Monumentenwet gaat hierbij uit van een algemene vrijstelling voor ingrepen tot 100 m², maar biedt de gemeente ook de nodige beleidsruimte om haar eigen afweging te maken. Binnen het grondgebied van de gemeente Medemblik is een aantal terreinen met een monumentale archeologische status aanwezig. Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan komt geen archeologisch rijksmonument voor. Rijksmonumenten behoeven geen dubbelbestemming aangezien de Monumentenwet boven het bestemmingsplan staat.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen werkzaamheden waarbij de grond wordt geroerd.

Archeologie West-Friesland heeft inmiddels inzicht verkregen in de aanwezige of met grote zekerheid te verwachten archeologische waarden uit de Middeleeuwen en Nieuwe tijd. Dit resulteert in een kaartbeeld waarop de reeds bekende archeologische terreinen (uit alle perioden) en de elementen, verzameld op basis van historische kaartanalyse en historische geografie voor de gehele gemeente Medemblik staan weergegeven.



Figuur 23. Archeologische waarden bestemmingsplan Woongebieden (bron: Archeologie West-Friesland)

Het plangebied lag binnen het bestemmingplan Medemblik Woongebieden. Hierbij staat het oostelijke deel van het terrein (met bestemming wonen) nog aangegeven met dubbelbestemming Waarde- Archeologie 3. Op basis van waarnemingen gedaan door Archeologie West-Friesland in 2010 kan gesteld worden dat het terrein van de voormalige bibliotheek geen archeologische waarden meer bezit. De bibliotheek is eerst grondig gesloopt en daarna is er tot circa 3 meter onder maaiveld gesaneerd. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 kan voor dit plangebied vervallen. De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 4 voor de groenzone blijft gehandhaafd.

4. 3. Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het verhard oppervlak wordt met ca. 500 m² vergroot. Deze oppervlakte is dusdanig klein dat compensatie niet nodig is.

In het kader van de Watertoets is het plan aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Op 13 maart 2013 heeft het Hoogheemraadschap een Watertoets aangeleverd (zie **bijlage 3**). De Watertoets geeft geen aan dat de normale procedure moet worden doorlopen. Derhalve heeft de gemeente het plan in het kader van het vooroverleg aan het Hoogheemraadschap voorgelegd. Uit dit overleg is het volgende naar voren gekomen.

Waterkwantiteit

Gezien de beperkte toename aan verharding en geringe effecten hiervan voor het oppervlaktewatersysteem, hoeft er geen rekening te worden gehouden met de realisatie van compenserende waterberging.

Waterkwaliteit

Het hoogheemraadschap is verantwoordelijk voor de kwaliteit van het oppervlaktewater. Lozingen op het oppervlaktewater vanuit hemelwaterstelsels kunnen door ongewenste lozingen in de hemelwaterriolering leiden tot verontreiniging van het oppervlaktewater. Het hoogheemraadschap adviseert, en ziet toe hoe het beste met lozingen kan worden omgegaan.

De gemeente heeft de zorgplicht voor het hemelwater. Dit houdt in dat zij op een verantwoorde wijze met het hemelwater dient om te gaan. Indien er een vermoeden is dat het afstromende hemelwater verontreinigingen (kan) bevat(ten) (bijvoorbeeld als gevolg van het gebruik van uitlogende bouwmetalen of door verontreinigende activiteiten) of indien het hemelwater loost op kwetsbaar water (EHS, zwemwater, enz.) dan moet de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap naar een doelmatige oplossing zoeken. Naar verwachting is dat in dit plan niet aan de orde.

Waterkeringen

Het projectgebied is gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering. Volgens de “Keur Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier 2009” is het verboden om binnen deze zone werken te realiseren. Voor deze werkzaamheden is daarom ook een watervergunning van het hoogheemraadschap benodigd.

4. 4. Milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Rondom het plangebied liggen geen bedrijven die van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling van het plangebied.

4. 5. Bodem

Uit het in augustus 2004 uitgevoerde oriënterende bodemonderzoek en het in november 2006 uitgevoerde nader bodemonderzoek bleek dat het perceel ernstig verontreinigd was. Sanering was hierdoor vereist. Voor deze sanering is een saneringsplan opgesteld en een melding gedaan op grond van de Wet bodembescherming. Door Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland is daarop een Beschikking vaststelling ernst van de bodemverontreiniging en spoedeisendheid van de sanering afgegeven. Daarnaast is door Gedeputeerde Staten ingestemd met het saneringsplan. Op basis van dit saneringsplan is de sanering vervolgens uitgevoerd.

Eindresultaat van de sanering is geschiktheid voor de functie wonen. Dit is een verplichting voor de gemeente Medemblik bij de levering van de gronden.

De kosten van de sanering worden gedragen door de gemeente Medemblik.

4. 6. Geluid

In het kader van geluid is de *Wet geluidhinder* (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg-, en industrielawaai. In het kader van de voorgenomen activiteit is wegverkeerslawaaai van belang.

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waarbinnen aandacht aan geluidhinder moet worden besteed.

Dit geldt dus niet voor:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Binnen deze gebieden wordt vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening geadviseerd na te gaan wat de te verwachten verkeersintensiteit in het verblijfsgebied gaat worden en welke type verharding hier van toepassing is. Leidraad is dat voor de volgende 30 km per uur wegen wel aandacht wordt besteedt aan geluidhinder:

- asfaltwegen met een verkeersintensiteit > 2450 motorvoertuigen per etmaal;
- klinkerwegen met een verkeersintensiteit > 1150 motorvoertuigen per etmaal.

De Burgemeester Schoutsenstraat en de Graaf Florislaan zijn 30 km wegen. De intensiteit op deze wegen liggen vele malen lager dan de 1.150 motorvoertuigen per dag. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening behoeft dan ook geen nader onderzoek plaats te vinden.

4. 7. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft het aspect luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Gezien het aantal van 20 appartementen in het plangebied voldoet het bestemmingplan aan de Wet milieubeheer en zijn er op het gebied van luchtkwaliteit geen belemmeringen te verwachten.

4. 8. Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar gevaarleverende functies in of in de nabijheid van het plangebied. Op grond van de AMvB *Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)* wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen Bevi-inrichtingen en bevinden zich geen hogedruk gastransportleidingen en/of een transportroute voor gevaarlijke stoffen.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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 dezelfde 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 bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding is de bestemming vastgelegd, in de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld en om de uitleg daarvan.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de inhoud van de bestemming in dit bestemmingsplan.

Groen

Een aantal groenstroken en het groene speelterrein hebben de bestemming "Groen". Deze bestemming is gelegd op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele aard is voor de beeldkwaliteit van het plangebied. Er zijn geen gebouwen toegestaan. Wel kunnen speeltoestellen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gerealiseerd worden.

Verkeer - Verblijfsgebied

Op de straten in het plangebied met een 30 km-regime, is de bestemming "Verkeer - Verblijf" gelegd. Deze bestemming is bedoeld voor die openbare ruimten binnen het plangebied, waarin de straten hoofdzakelijk bedoeld zijn ter ontsluiting. Ook de verblijfsfunctie, zoals parkeren, spelen en wandelen, speelt hier een rol.

Wonen – Woongebouw

Voor woningen in gestapelde vorm is de bestemming “Wonen - Woongebouw” opgenomen. Het gaat om gebouwen die visueel gezien zijn aan te merken als een gebouw met meerdere aparte woonlagen, zoals een appartementencomplex. Veelal hebben de woningen een gemeenschappelijke entree. In de bebouwingsbepalingen is opgenomen dat de gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. In het bouwvlak op de verbeelding is de maximale bouwhoogte van de woongebouwen aangegeven. Vanwege het verschil in terreinhoogte zijn de hoogtes op de verbeelding aangegeven ten opzichte van het peil (hoogte openbare weg). Ook is op de verbeelding het maximum aantal wooneenheden opgenomen. Om de onderdoorgangen aan te duiden, is ter plaatse de aanduiding “onderdoorgang” opgenomen, waar de eerste bouwlaag van het woongebouw niet zal worden gebouwd.

Waarde – Archeologie 4

Het bestemmingsplan kent de volgende dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 4 (bebouwd gebied met hoge of middelhoge archeologische waarde waar nog geen archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden): voorwaarden aan de omgevingsvergunning en omgevingsvergunningenstelsel bij elke bodemroering dieper dan 40 cm en groter dan 1.000 m².

Waarde - Ruimtelijk, cultuurhistorisch en archeologisch waardevol gebied

Zoals in hoofdstuk 2 van deze toelichting al is aangegeven, is het uitgangspunt om een aantal waardevolle cultuurhistorische en ruimtelijke kenmerken van het gebied te beschermen en zo mogelijk te versterken. Voor het slopen van gebouwen die niet onder de vigeur van de Monumentenwet vallen, het wijzigen van de bestrating c.q. verharding in de openbare ruimte, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, het aanbrengen dan wel verwijderen van bomen en beplanting en het slopen of wijzigen van kademuren is een omgevingsvergunning vereist.

Binnen deze bestemming valt maar een zeer gering gedeelte van de gronden in het plangebied. Het gaat om een smalle strook aan het water. Het bouwplan doet in ieder geval geen afbreuk aan de waarde van de beschermde binnenstad. In dit verband wordt nog maar eens verwezen naar het vergelijkbare (qua hoogte en uitstraling) appartementengebouw aan het Achterom 37.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zienswijze ontwerpbestemmingsplan “Medemblik – Woongebieden”

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Medemblik – Woongebieden zijn twee brieven met zienswijzen ontvangen. De ene brief is getekend door een bewoner van de Turfhoek. De andere brief is getekend door vier omwonenden namens de buurtbewoners van de Burgemeester Schoutsenstraat en Turfhoek. De daarbij behorende bijlage is getekend door +/- 80 mensen.

De brieven zijn qua inhoud vrijwel identiek. De zienswijzen luiden – samengevat – als volgt:

- er is geen mogelijkheid geboden tot het indienen van een mondelinge inspraakreactie;
- er wordt in het bestemmingsplan geen of onvoldoende rekening gehouden met het gevelbeeld van de Burgemeester Schoutsenstraat en het beschermde stadsgezicht van de nabijgelegen binnenstad;
- er wordt in onvoldoende mate voorzien in parkeerplaatsen.

De omwonenden geven aan dat ze het ontwerpbestemmingsplan Medemblik – Woongebieden willen ‘parkeren’ zodat ze de mogelijkheid hebben om het plan met de bewoners te bespreken en tot een voor alle partijen bevredigende oplossing te komen.

Mede naar aanleiding van de zienswijzen is de locatie uit het bestemmingsplan Medemblik – Woongebieden gehaald en is er dus een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld met een onderbouwing van het bouwplan. In dat kader zijn ook de zienswijzen van omwonenden beoordeeld. De zienswijzen hebben echter niet geleid tot een aanpassing van het plan.

Op 22 januari 2013 is er namens het gemeentebestuur overleg gevoerd met vertegenwoordigers van de omwonenden over het bouwplan en de nieuwe bestemmingsplanprocedure. Daarbij is uitgelegd dat met het bouwplan wordt aangesloten bij de hoogte in het vigerende bestemmingsplan en dat het bouwplan net zoals de omliggende bewoning bestaat uit twee bouwlagen met een kap. Namens het gemeentebestuur is tevens gesteld dat er niet alleen wordt gekeken naar wat wenselijk is vanuit de markt, maar ook wat stedenbouwkundig past.

Inspraak

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure. Tijdens het ter visie liggen van het plan kan een ieder zijn zienswijze kenbaar maken.

In het kader van het bestemmingsplan Medemblik -Woongebieden hebben 55 - voornamelijk – omwonenden een (identieke) inspraakreactie ingediend. Onderstaand is deze inspraakreactie en de reactie hierop nogmaals verwoord.

1.1. Bezwaar hoogte nieuwbouw bibliotheekterrein

Insprekers geven aan bezwaar te hebben tegen de hoogte van het toekomstige gebouw, zijnde drie verdiepingen, op het bibliotheekterrein aan de Burgemeester Schoutsenstraat.

Reactie:

Zoals in paragraaf 4.2. weergegeven worden op de voormalige bibliotheeklocatie aan het Graaf Florisplein twee woongebouwen gerealiseerd. Voor het stadsdeel betekent dit een positieve ontwikkeling. Met het oog op de aantrekkelijke ligging van de ontwikkelingslocatie aan het water en tegen het oude stadsdeel, betekent de ontwikkeling een kans voor kwaliteitsverbetering van de woonfunctie en het vergroten van de aantrekkelijkheid van het stadsdeel. De nieuwe bebouwing wordt een zichtpunt, komend uit de Graaf Florislaan. Voor de nieuwbouwlocatie is rekening gehouden met het beschermde stadsgezicht aan de overkant van het water (noordkant). Ook speelt de noordelijke gelegen loopbrug over het water een rol. Feitelijk is hier sprake van een representatieve zijde van de locatie. Daarom worden hier meer volumineuze bouwwerken gerealiseerd.



Figuur 24. Aanzicht woongebouw voormalige bibliotheeklocatie

De feitelijke bouwhoogte van de bebouwing rondom het Graaf Florisplein is allemaal twee bouwlagen met kap. Het tegenoverliggende wooncomplex (aan de overzijde van het water) is vier bouwlagen met een platte afdekking en ook de naast de loopbrug gelegen woning aan de Turfhoek is twee bouwlagen met kap. De overige woningen langs de Turfhoek betreft een woonlaag met kap. De afstand van de nieuwbouw tot deze woningen is meer dan 25 meter. De gemeente Medemblik acht deze bouwhoogte en massa in relatie tot haar omgeving acceptabel, ook gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan deze bouwhoogte mogelijk maakte. De gemeente wenst dan ook vast te houden aan de beoogde invulling.

1.2. Onvoldoende parkeergelegenheid

Insprekers geven aan dat zij van mening zijn dat, voor het grote aantal woningen dat er op het bibliotheekterrein gerealiseerd zal worden, geen of onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Reactie:

De beoogde invulling van de voormalige locatie gaat uit van de bouw van 20 kleine appartementen, waarvan 11 appartementen in het blok gelegen aan de wegzijde van het Graaf Florisplein en 9 appartementen in het blok gelegen nabij de voetgangersbrug (zie figuur 25).



Figuur 25. Situatietekening met aan te leggen parkeerplaatsen (bron: afdeling openbare ruimte gemeente Medemblik)

Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt over de te realiseren parkeerplekken. Daarbij is rekening gehouden met een parkeernorm van 1.3 parkeerplaats per woning gebaseerd op de CROW-publicatie "Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen" (ASVV) en de later verschenen aanvulling 'Parkeercijfers – Basis voor parkeernormering'. Het hier genoemde parkeercijfer is inclusief het parkeren door bezoekers. Het realiseren van 20 appartementen leidt dan ook tot een behoefte aan 26 parkeerplaatsen. De inrichtingstekening – behorende bij het schetsplan – gaat uit van de aanleg van 16 parkeerplaatsen op eigen terrein en drie langspaarkeerplaatsen langs het blok gelegen aan de wegzijde van het Graaf Florisplein. Daarnaast zijn aan de andere zijde van het Graaf Florisplein ook nog 14 parkeerplaatsen beschikbaar voor het parkeren. Mede voor de nieuwe invulling van de voormalige bibliotheeklocatie staan dan ook op eigen terrein en in de direc-

te nabijheid 33 parkeerplaatsen ter beschikking. Daarbij is het van belang op te merken dat de gemeente Medemblik in 2009 aan het advies- en ingenieursbureau "Duwabo" opdracht heeft gegeven onderzoek te doen naar de algehele parkeerproblematiek in "Plan West". De resultaten van het onderzoek heeft de gemeente besproken met een afvaardiging van de bewoners van "Plan West". In samenwerking met de bewoners is toen besloten tot de aanleg van 24 extra parkeerplaatsen elders in het plangebied. Hierdoor is de parkeerdruk op de parkeerlocaties in "Plan West" verminderd. Dit neemt niet weg dat de gemeente aandacht heeft voor dan wel tegemoet wil komen aan de vrees van omwonenden voor het mogelijk ontstaan van parkeerproblemen na de realisering van de appartementen. Om die reden zal de bestaande parkeergelegenheid aan de andere zijde van het Graaf Florisplein worden heringericht en wel zodanig dat nog eens 7 extra openbare parkeerplaatsen worden aangelegd. Op eigen terrein en in de directe nabijheid van de appartementen zijn/komen dan ook in totaal 40 parkeerplaatsen beschikbaar. Voor het bouwplan worden 26 parkeerplaatsen gerealiseerd (16 eigen terrein, 3 aan voorkant van de appartementengebouwen en 7 aan de overkant van het complex). Daarmee wordt voldaan aan de norm van 1.3 per appartement.

Overleg

Het bestemmingsplan Medemblik Woongebied is op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) naar de volgende instanties toegestuurd met het verzoek te reageren:

- VROM Inspectie
- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Kamer van Koophandel
- De N.V. Nederlandse Gasunie
- De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- Milieudienst Westfriesland

Met uitzondering van de VROM Inspectie hebben bovengenoemde instanties een overlegreactie ingediend. Deze instanties hebben geen specifiek op de locatie Graaf Florisplein gerichte opmerkingen geplaatst.

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan is het bestemmingsplan voor overleg naar het hoogheemraadschap en archeologiedienst Westfriesland verstuurd. De uitkomsten daarvan zijn terug te vinden in paragraaf 4.2 en 4.3.

6. 2. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van 20 appartementen. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Deze verplichting vervalt indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk wordt geacht.

Kostenverhaal is verzekerd door de verkoop van de gronden aan de projectontwikkelaar en het sluiten van een samenwerkingsovereenkomst waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan zal de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

Bij aankoop van de gronden zal de projectontwikkelaar via de verkoop van appartementen zijn kosten verhalen, daarmee is de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd.

6. 4. Raadsvaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan Graaf Florisplein heeft met ingang van – pm – tot en met – pm – ter inzage gelegen.

Op het bestemmingsplan is de Crisis- en Herstelwet van toepassing, omdat het plan de planologische basis biedt voor 20 woningen. Dat de betreffende wet van toepassing is volgt uit artikel 1.1 lid 1 juncto onderdeel 3.1 van Bijlage 1 van de Crisis- en Herstelwet. De Crisis- en Herstelwet biedt in een eventuele beroepsprocedure bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een aantal procedurele voordelen. Deze houden onder meer in dat pro forma beroep niet mogelijk is en dat de Afdeling binnen zes maanden uitspraak moet doen.

De gemeenteraad het bestemmingsplan Graaf Florisplein op – pm – gewijzigd/ongewijzigd vastgesteld.

===