

**BESTEMMINGSPLAN MIDWOUD,
KORTELING 1 - VOORMALIG
GEMEENTEHUIS**

**BESTEMMINGSPLAN MIDWOUD,
KORTELING 1 - VOORMALIG
GEMEENTEHUIS**

CODE 114118 / 25-07-11

GEMEENTE MEDEMBLIK 114118 / 25-07-11
BESTEMMINGSPLAN MIDWOUD, KORTELING 1 - VOORMALIG
GEMEENTEHUIS

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Ligging plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	3
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Nieuwe situatie	3
3. BELEID	4
3. 1. Rijksbeleid	4
3. 2. Provinciaal beleid	4
3. 3. Gemeentelijk beleid	5
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Ecologie	7
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	7
4. 3. Water	8
4. 4. Milieuzonering	9
4. 5. Bodem	9
4. 6. Geluid	9
4. 7. Luchtkwaliteit	10
4. 8. Externe veiligheid	11
5. PLANBESCHRIJVING	12
5. 1. Algemeen	12
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	12
6. UITVOERBAARHEID	13
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	13
6. 3. Grondexploitatie	13

1. INLEIDING

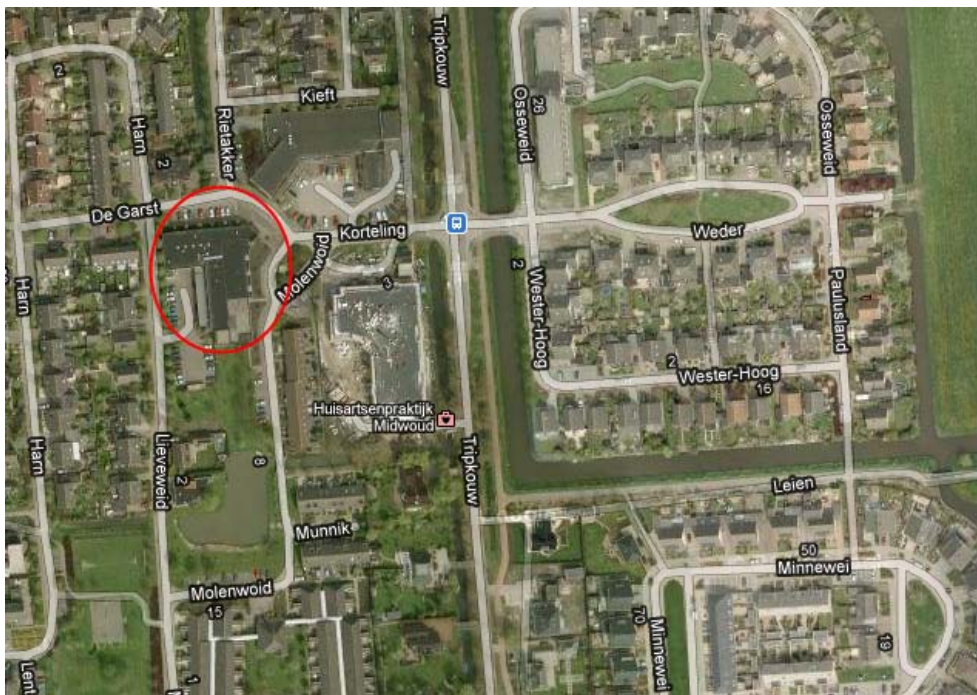
1. 1. Aanleiding

Op 1 januari 2011 zijn de voormalige gemeenten Wervershoof, Andijk en Medemblik gefuseerd tot de nieuwe gemeente Medemblik. Het gemeentehuis van de nieuwe gemeente is nu gevestigd in het voormalige DSB-kantoor in Wognum. Hierdoor is onder andere het gemeentehuis Midwoud overbodig geworden. Om leegstand van het pand tegen te gaan heeft de gemeente besloten om de functie te wijzigen om hiermee de verkoopbaarheid van het pand te vergroten.

Om deze wijziging juridisch-planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met een bijbehorende set regels, vergezeld van een toelichting. Ook wordt aan alle digitaliseringvereisten voldaan.

1. 2. Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van Midwoud en wordt begrensd door De Garst aan de noordzijde, Lieveveld aan de westzijde en Molenwoud aan de oostzijde. Aan de zuidzijde ligt de plangrens in een groenstrook even ten zuiden van het voormalige gemeentehuis. In onderstaande figuur wordt de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1. Ligging Korteling 1 te Midwoud

1. 3. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- In het volgende hoofdstuk word de gewenste situatie in het plangebied beschreven, die met dit bestemmingsplan wordt geregeld;
- Hoofdstuk 3 gaat in op het voor het plangebied relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid;
- In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten behandeld, en wordt de ruimtelijke inpasbaarheid van het voornemen verantwoord;
- Hoofdstuk 5 bevat een omschrijving van de juridische aspecten van het plan. In dit hoofdstuk worden de gekozen bestemmingen nader toegelicht;
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

2. 1. Huidige situatie

Vanwege de samenvoeging van de gemeenten Andijk, Wervershoof en Medemblik tot de nieuwe gemeente Medemblik is het voormalige gemeentehuis van Medemblik, dat zich bevindt aan de Korteling 1 te Midwoud, niet meer in gebruik. Omdat leegstand van het pand ongewenst is, wordt het pand beschikbaar gesteld voor een andere functie. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, maar voorzien van een nieuwe bestemming waarin ruimere ontwikkelingen mogelijk zijn dan in de huidige situatie. Daarbij is met name de functionele inpassing van de nieuwe functie van (planologisch) belang.

2. 2. Nieuwe situatie

Het voormalige gemeentehuis van Midwoud wordt herbestemd tot kantoor, (commerciële) dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen. Daarbij kan onder andere worden gedacht aan cursusruimten, een gezondheidscentrum en/of een huisartsenpost. Binnen het gebouw wordt ruimte geboden voor 1 bedrijfswoning. Het pand staat in een omgeving met gemengde functies, zoals een winkelcentrum. Door het voormalige gemeentehuis te bestemmen als kantoor en aanverwante functies wordt aangesloten bij de bestaande gemengde functie. Op het perceel wordt ten zuiden van de bebouwing de mogelijkheid geboden tot de realisatie van een parkeerterrein. Op een deel van dat perceel zijn nog rechten voor een woonbestemming aanwezig. Dit bestemmingsplan maakt voor dat perceel zowel parkeren, wonen als groen mogelijk. In onderstaande figuur is het plangebied weergegeven.



Figuur 2. Voormalige gemeentehuis Midwoud, Korteling 1

3. BELEID

3. 1. Rijksbeleid

De Nota Ruimte (2006) bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2015, met een doorkijk tot 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt het beleid zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: *Basiskwaliteit* en *ationale Ruimtelijke Hoofdstructuur* (de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap). Hieronder vallen bijvoorbeeld de mainports Schiphol en Rotterdam, de nationale stedelijke netwerken, maar ook de ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen.

De gemeente Medemblik maakt geen deel uit van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Voor de gebieden die geen deel uitmaken van de hoofdstructuur is het beleid gericht op het waarborgen en zo mogelijk vergroten van de basiskwaliteit. De eerste verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincie. De Nota Ruimte geeft op een aantal punten zelf invulling aan het begrip basiskwaliteit. Allereerst geldt als basiskwaliteit dat in (alle) dorpen en steden woningbouw mogelijk is, ten minste om te kunnen voorzien in de eigen behoefte. Ook de vestiging van nieuwe (lokaal georiënteerde) bedrijvigheid is mogelijk. Daarbij geldt wel als voorbehoud dat wonen en werken in regionaal verband worden afgestemd. Bovendien geldt het principe van bundeling: uitbreidingen dienen plaats te vinden in of aansluitend op bestaand bebouwd gebied. Op meer procesmatig gebied geldt de watertoets als onderdeel van de basiskwaliteit. Dit geldt tevens voor het voldoen aan de wetgeving en diverse Europese Richtlijnen.

Uit de Nota Ruimte volgen geen directe uitgangspunten voor dit bestemmingsplan.

3. 2. Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* (vastgesteld op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de Provincie haar belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (vastgesteld op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

Bebouwde gebieden, zoals het plangebied, zijn aangeduid als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Binnen 'Bestaand Bebouwd Gebied' heeft de gemeente een grote beleidsvrijheid bij het opstellen van bestemmingsplannen. De provincie stimuleert benutting van de binnenstedelijke ruimte. De woningbouw mogelijkheden worden primair ingezet binnen het bestaand bebouwd gebied.

Ten aanzien van kantoren wordt in de structuurvisie opgemerkt dat het belang van kantoren als fysieke werkplek in Noord-Holland sterk toeneemt. Daardoor wordt het belang van kantoorontwikkeling steeds prominenter voor de ruimtelijke inrichting. Het gaat daarbij niet alleen om de gebouwen zelf en de inpassing in de omgeving maar ook om de infrastructuur, inclusief parkeermogelijkheden. Ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is belangrijk, om verkeercongestie te voorkomen. Vanwege de ligging van de voormalige gemeentehuizen kan aan deze eisen worden voldaan.

In de provinciale verordening worden nadere regels gesteld ten aanzien van de inhoud van een bestemmingsplan en de verschillende daarin opgenomen functies, zoals bedrijvigheid en bebouwd gebied. Voor zover relevant zijn deze in de regels bij dit bestemmingsplan verwerkt.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Medemblik

Op 6 december 2010 is de Structuurvisie Medemblik vastgesteld. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied van de voormalige gemeente Medemblik. Daarbij is gekozen voor een opzet met de thema's: wonen, werken, recreatie en toerisme, voorzieningen en leefbaarheid, land- en tuinbouw, infrastructuur, archeologie/cultuurhistorie en landschap en natuur/water. De structuurvisie is de basis voor het nemen van belangrijke beslissingen op deze ruimtelijke thema's.

Ten aanzien van de kernen geeft de gemeente in de Structuurvisie aan dat aan goede en voldoende voorzieningen op het gebied van zorg, sport, cultuur, vermaak en onderwijs veel waarde wordt gehecht. Goed functionerende voorzieningen en een bloeiend verenigingsleven leveren een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de kernen. De ambitie van de gemeente is om een compleet en hecht voorzieningenniveau te bereiken dat past bij de bevolkingsomvang en samenstelling. Een goede koppeling tussen wonen en voorzieningen is van essentieel belang.

Het uitgangspunt voor het basisvoorzieningenniveau is het behoud van een hoogwaardige kwaliteit van het voorzieningenniveau en een goede bereikbaarheid daarvan.

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt geregeld past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.3.2. Welstandsnota 2009

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 exclusief 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.

De toenmalige gemeenten Medemblik, Noorder-Koggenland en Wognum hanteerden welstandsnota's, die in opzet en deels ook in de uitwerking veel gemeen hadden. In 2009 heeft de gemeente Medemblik deze documenten samengevoegd tot één nieuwe Welstandsnota. Inmiddels is de gemeente Medemblik nog verder uitgebreid en is ook het grondgebied van de gemeenten Andijk en Wervershoof toegevoegd. Voor deze gemeenten zijn de Welstandscriteria verwoord in het Beeldkwaliteitplan Andijk en de Welstandsnota Wervershoof.

In dit bestemmingsplan wordt voor een bestaand pand een nieuwe functie toegestaan. Op het moment dat binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt vergunningplichtige bouwwerken worden opgericht moet het ontwerp daarvan worden getoetst aan het welstandsbeleid.

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

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermingswaardige ecologische waarden, 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*. Indien 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 Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

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.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het IJsselmeer. Midwoud ligt op korte afstand van dit gebied, dat ook is aangemerkt als EHS. Het pand waarvan de functiewijziging met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, bevindt zich binnen de bebouwde kom. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen negatieve invloed op de doelstellingen van de EHS en Natura 2000. Het bestemmingsplan voorziet niet in de sloop van bestaande bebouwing, maar maakt enkel een functiewijziging mogelijk. Daarom wordt geen versterking voorzien van soorten die met de Flora- en faunawet worden beschermd.

4. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* van kracht. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet.

De kern van de Wamz is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CWK) van de provincie Noord-Holland, kan worden vastgesteld of voor het plangebied een aanwezigheid, c.q. een bescherming van archeologische waarden van toepassing is.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Binnen het plangebied worden geen grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die van invloed zijn op de archeologische waarden die zich in de bodem kunnen bevinden. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en van een nieuwe functie voorzien. Daarom is nader archeologisch onderzoek niet aan de orde.

4. 3. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de 'watertoets' (wettelijk verplicht). De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende projectgebied ligt in het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging voor een bestaand pand in Midwoud. Ten zuiden van het voormalige gemeentehuis wordt de mogelijkheid geboden tot de aanleg van een parkeerterrein en een woning. Het gaat hier om een toename van het verharde oppervlak met circa 600 m². Even ten zuiden van de nieuwe parkeerplaats ligt een bergingsvijver, waar ruimte is om deze verharde oppervlakte te compenseren. Vanuit het omgevingsaspect water is er geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is aan het hoogheemraadschap voorgelegd. Het hoogheemraadschap geeft aan dat bij 800 m² of meer verhardingtoename een watervergunning moet worden aangevraagd bij het hoogheemraadschap, waarbij de nadelige gevolgen voor de waterhuishouding als gevolg van de verhardingtoename moeten worden gecompenseerd door het graven van een nader te bepalen oppervlak aan additioneel wateroppervlak.

Vanwege de mogelijke aanleg van het parkeerterrein bij het voormalige gemeentehuis in Midwoud kan de verharde oppervlakte toenemen met circa 600 m². In het kader van dit bestemmingsplan heeft overleg plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. In principe hoeft er geen watervergunning te worden aangevraagd (waarin watercompensatieafspraken worden vastgelegd) als de toename van verharding minder dan 800 m² bedraagt.

Het hoogheemraadschap adviseert om ook in dit geval, waar de verhardingstoename minder dan 800 m² bedraagt, afspraken te maken over compensatie, en deze te verrekenen met de gemeentelijke waterbank.

4. 4. Milieuzonering

Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt, vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging voor een bestaand pand. Het gemeentehuis in Midwoud heeft op dit moment een maatschappelijke bestemming, die wordt gewijzigd naar een kantoorfunctie in combinatie met wonen. Ten opzichte van de huidige situatie is dat geen verslechtering voor de omliggende functies. Ten aanzien van de woonfunctie die voor deze panden mogelijk wordt gemaakt wordt opgemerkt dat er sprake is van een gemengd gebied, waar milieugevoelige en milieubelastende functies zich op korte afstand van elkaar bevinden.

Vanuit het omgevingsaspect milieuzonering is er geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4. 5. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging voor een bestaand pand. De situatie van de bodem rondom het gebouw is in april 2011 beoordeeld door de Milieudienst en geschikt bevonden voor de gewenste bestemmingswijziging. Op het moment dat de huidige bebouwing wordt gesloopt is nader onderzoek naar de situatie van de bodem aan de orde.

4. 6. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidszone van kracht.

Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidszones, moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde (voor wegverkeerslawaai 48 dB). Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen het gemeentebestuur, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging voor een bestaand pand. In het voormalige gemeentehuis wordt naast de kantoorfunctie ook een woonfunctie toegestaan. Kantoren zijn geen geluidgevoelige objecten in het kader van de Wet Geluidhinder. Woningen zijn wel geluidgevoelige objecten waarvoor een voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt.

In de omgeving van het plangebied geldt een 30 km/u regime, waardoor er geen geluidzone ligt om de wegen waaraan het pand zich bevindt. Vanuit een goede ruimtelijke ordening kan worden opgemerkt dat de afstand van de woningen tot aan de betreffende wegen zodanig is, dat het wegverkeerslawaai beperkt zal zijn. Daarbij wordt opgemerkt dat de verkeersintensiteiten op de betreffende wegen, vanwege het verblijfskarakter, niet zo hoog zijn dat geluidsoverlast als gevolg van de weg wordt verwacht.

Er is vanuit het omgevingsaspect geluid geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4. 7. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In 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' (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte 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 ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- 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.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging voor een bestaand pand. Het gaat niet om een ontwikkeling waarvoor een grote toename van de luchtvervuiling wordt verwacht. Er geldt een vergelijkbare verkeersdruk als voor de bestaande functie (gemeentehuis). Voor de functie wonen geldt dat de verkeersdruk eerder zal afnemen dan toenemen omdat een woning minder verkeer aantrekt dan een maatschappelijke functie.

Vanuit luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

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).

Voor het bepalen van risico's als gevolg van vervoer over de weg dient er gekeken te worden naar het plaatsgebonden risico en naar het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico heeft betrekking op de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die zich een jaar lang op die plaats bevindt. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen (10^{-6} /jaar) onacceptabel wordt geacht. Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (zoals de te realiseren woonlocaties) mogen niet binnen de zogenaamde 10-6-contour worden gerealiseerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn geen risico's te verwachten. Er komen in het plangebied geen buisleidingen voor waar vanuit het oogpunt van externe veiligheid rekening mee moet worden gehouden.

Vanuit externe veiligheid is er geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5. PLANBESCHRIJVING

5. 1. Algemeen

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.

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. In de vorige hoofdstukken is dat uitgewerkt.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

Hierna volgt een korte omschrijving van de in het plan voorkomende bestemmingen.

Gemengd 1

Het bestaande pand is in dit bestemmingsplan bestemd als “Gemengd - 1”. Binnen deze bestemming zijn een kantoorfunctie, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, met daaraan ondergeschikt een woonfunctie toegestaan. Gedacht kan worden aan cursusruimten, een gezondheidscentrum en/of een huisartsenpost. Binnen de bestaande bebouwing zijn meerdere functies toegestaan. Het gebouw moet binnen het aangegeven bouwvlak op de verbeelding worden gebouwd. De maatvoering van het gebouw binnen de bestemming is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding “maximale bouwhoogte (m)”. Binnen de bestemming is de mogelijkheid opgenomen om voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de betreffende functies te realiseren.

Gemengd 2

Het perceel ten zuiden van het bestaande pand krijgt in dit bestemmingsplan de bestemming “Gemengd - 2”. Binnen deze bestemming zijn de gronden bedoeld voor wonen, groen en/of parkeren. Binnen de bestemming mag één woning worden gerealiseerd binnen het daartoe aangewezen bouwvlak, conform de huidige planologische situatie.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid-aspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in een functiewijziging van een voormalig gemeentehuis. Omdat er zich in het plangebied geen grote planologische ontwikkelingen voordoen en de impact van dit bestemmingsplan beperkt is, wordt het bestemmingsplan niet als voorontwerp in procedure gebracht. Het ontwerp bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd (art. 3.8 Wro). Burgers worden uitgenodigd om hun visie in een zienswijze kenbaar te maken. Daarnaast zal het plan worden voorgelegd aan de overlegpartners, die een eventuele zienswijze kunnen indienen. De zienswijzen en overlegreacties zullen worden beoordeeld. Vervolgens wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad vastgesteld waarna er beroep mogelijk is. Hiermee wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De kosten van deze actualisering zijn voor rekening van de gemeente Medemblik. Het pand is gemeentelijk eigendom. Er is voldoende vraag naar kantoren, dienstverlenende bedrijven/instellingen en maatschappelijke voorzieningen in de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

6. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

In artikel 6.2.1. van het Bro wordt als bouwplan aangemerkt 'de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd'. Bij de ontwikkeling die in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is geen sprake van meer dan 10 woningen die in een bestaand pand door verbouwing worden gerealiseerd.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat het pand en de aangrenzende gronden gemeentelijk eigendom zijn. Het kostenverhaal van de gemeente zal dan ook plaatsvinden door middel van de verkoop van het pand en de grond. Daarom is het vaststellen van een grondexploitatieplan niet aan de orde.

===