

Gemeente Medemblik

Ruimtelijke onderbouwing (*"Projectbesluit" ex. art. 3.10 Wro*)



Project:

Toiletaccommodatie Oosterhaven, Medemblik

20 december 2012

Inhoud

1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN	5
3. BELEID	7
4. OMGEVINGSASPECTEN	8
5. UITVOERBAARHEID	11



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Medemblik heeft op 6 juli 2010 een aanvraag voor bouwvergunning ingediend voor het plaatsen van een drijvende toilet-accommodatie in de Oosterhaven, tegenover nr. 8 in Medemblik. Op d.d. 16 juli 2010 is een reguliere bouwvergunning verleend en tevens is middels een ontheffing (art. 32 lid 1 van de voorschriften) van het bestemmingsplan 'Medemblik - Binnenstad (vastgesteld 8 december 2008), gebruik gemaakt van de 10% overschrijding van het aanduidingsvlak.

De Raad van State heeft op 24 oktober 2012 de beslissing op het bezwaarschrift, inzake de drijvende toiletaccommodatie aan de Oosterhaven te Medemblik, vernietigd omdat de toiletaccommodatie deels buiten het aanduidingsvlak is gesitueerd (gemiddeld een meter dichter naar de kade toe t.o.v. het aanduidingsvlak).



Figuur 1 ligging planlocatie in groter verband (Google earth)

Burgemeester en wethouders zijn echter van oordeel dat deze overschrijding niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en zijn derhalve voornemens middels een 'projectprocedure in art. 3.10 Wro, het aanduidingsvlak in bestemmingsplan "Medemblik- binnenstad" te wijzigen. Het aanduidingsvlak zal naar de ligging van de toiletaccommodatie worden aangepast.

Uit artikel 1.2 van de invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) volgt dat de mogelijkheid tot legalisering beoordeeld moet worden naar het oude recht (zoals gold voor de inwerkingtreding van de Wabo). Er moet nu een projectprocedure in artikel 3.10 Wro worden gevolgd. Het 'projectbesluit' dient vergezeld te worden van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'.

In de 'goede ruimtelijke onderbouwing' dient het plan te worden beschreven en dienen de beleidsmatige en ruimtelijk- stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan te worden verwoord. Het voorliggende document voorziet in deze vereisten.

1.2 Planologische regeling

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Medemblik - Binnenstad (vastgesteld op 8 december 2008). In dit plan heeft het projectgebied de bestemming 'Haven'. De sanitaire voorziening is binnen deze bestemming aangeduid. De voor "Haven" aangewezen gronden zijn bestemd voor drijvende sanitaire voorzieningen.

1.3 Leeswijzer

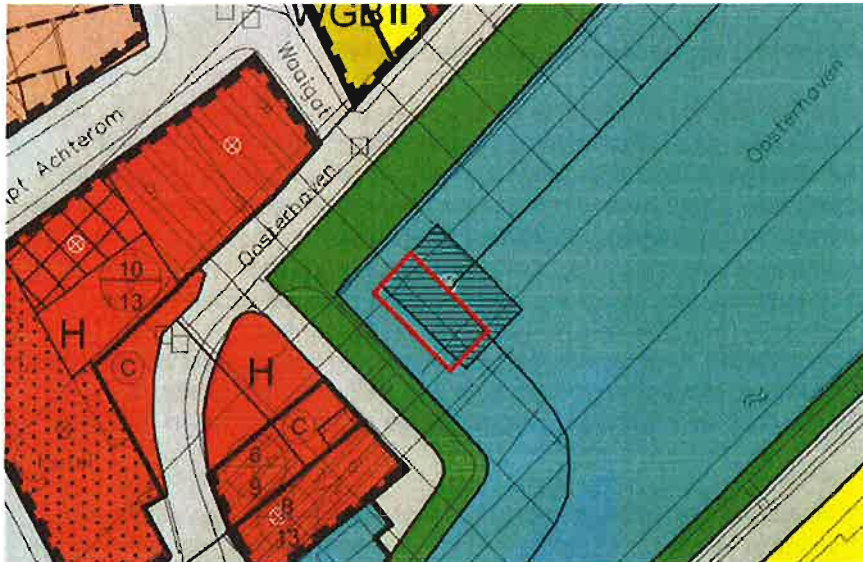
In hoofdstuk 2 is een beschrijving gegeven van het plan. Daarin wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens beschrijft hoofdstuk 3 het provinciaal en gemeentelijk beleid dat in relatie staat met het projectgebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Tenslotte gaat hoofdstuk 5 in op de uitvoerbaarheid van het plan.

In deze onderbouwing wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de grondexploitatie.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1 Huidige situatie

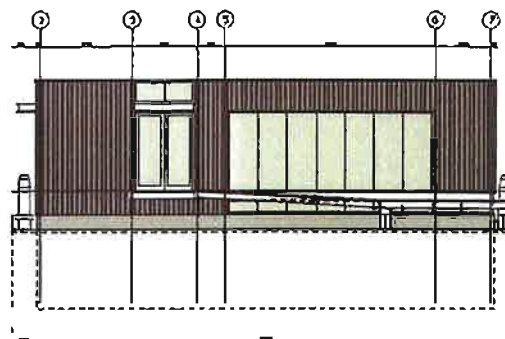
Het plangebied ligt in het westelijke deel van de Oosterhaven, voor het Wapen van Medemblik. Dit deel van de Oosterhaven bevat meerdere voorzieningen t.b.v. de havenfunctie in het gebied. De onderhavige toiletaccommodatie levert een belangrijke bijdrage aan de basisvoorzieningen van de Oosterhaven en de waterrecreatieve functie van de stad. Zoals hierboven kort beschreven betreft de strijdigheid het feit dat de toiletaccommodatie gemiddeld een meter dichter naar de kade toe t.o.v. het aanduidingsvlak is gesitueerd (zie figuur 2).



Figuur 2: bestemmingsplan 'Medemblik - Binnenstad' (vastgesteld op 8 december 2008)
Rood: Toiletaccommodatie

2.2 Het voornemen

De drijvende toiletaccommodatie heeft een hoogte van 3,75 meter ten opzichte van het waterpeil. De oppervlakte is circa 91 m². Met deze geringe omvang is het gebouw ondergeschikt aan de veelal karakteristieke bebouwing in de omgeving. Dit hangt onder andere samen met de relatief diepe ligging, waardoor er nauwelijks of géén inbreuk wordt gemaakt op het achterliggende bebouwingsbeeld.



Figuur 3. bron: www.me-2.nl

De bebouwing is ondergeschikt aan de omgeving. Het gebouw bevat een groen dak, waardoor het van bovenaf wegvalt tegen de omgeving. Het gebouw wordt gebruikt als toiletvoorziening voor de bezoekers van de Oosterhaven te Medemblik en een gedeelte van de accommodatie wordt gebruikt door Rescue Medemblik. De toiletaccommodatie wordt facilitair gekoppeld met het botenhuis om efficiënt gebruik te maken van de ruimtes.

Het aanduidingsvlak zal naar de ligging van de toiletaccommodatie worden aangepast.

2. 3 Parkeren

Met het project is geen extra parkeerdruk gemoeid ten opzichte van de huidige situatie. De gebruikers van de toiletaccommodatie komen hoofdzakelijk met de boot. Het gebruik van de accommodatie is kort en incidenteel.

2.4 Ruimtelijk, cultuurhistorisch en archeologisch waardevol gebied

In het bestemmingsplan is voor het overgrote deel van de binnenstad van Medemblik een aanvullende bestemming "Ruimtelijk, cultuurhistorisch en archeologisch waardevol gebied" opgenomen (artikel 26) om het beschermende beleid ten aanzien van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden te concretiseren. Deze bescherming moet wel worden gezien in het licht van hetgeen beoogd wordt ten aanzien van het bebouwingsbeeld (panden) en de havens en waterlopen als waardevolle structuurbepalende elementen. Het bepaalde in artikel 26 voor wat betreft bouwen moet ook in dat verband worden gezien. Het beeld in de haven wijkt door de verschillende verschijningsvormen van zeiljachten, motorboten e.d. per definitie af van het beschermingswaardige bebouwingsbeeld in de binnenstad en rondom de haven. Veel boten in de haven hebben min of meer een platte verschijningsvorm. Een plat dak voor een sanitaire voorziening, drijvend in de haven doet derhalve geen onevenredige afbreuk aan de in artikel 26 genoemde belangen.

Overigens merken wij op dat de eis dat het gebouw moet zijn voorzien van een kap geldt voor hoofdgebouwen. Onder hoofdgebouw verstaat het bestemmingsplan een gebouw, dat gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt. Onder bouwperceel wordt verstaan een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. De vraag die in eerste instantie op komt is of "water" valt onder het begrip "stuk grond". Indien dat zo is, is vervolgens de vraag wat in casu als bouwperceel moet worden aangemerkt. Een redelijke uitleg is volgens ons dat hieronder vallen de gronden (inclusief water als dat is inbegrepen) binnen de bestemming "Haven" die bebouwd mogen worden. Gelet op de bestemmingsomschrijving moet in onze ogen het havenkantoor als het belangrijkste bouwwerk worden aangemerkt. Het drijvende toiletgebouw is dus geen hoofdgebouw in de zin van het bestemmingsplan.

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op deze aanduidingswijziging van het bestemmingsplan. Gezien de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, is het rijksbeleid hiertoe niet van belang. Er wordt daarom alleen ingegaan op het provinciaal en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling en/of het projectgebied.

3.1 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 provinciale 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, waaronder het projectgebied, zijn aangegeven 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 toiletaccommodatie valt binnen de Ecologische Hoofdstructuur. De Verordening bepaald dat er geen functies zijn toegestaan die de natuurfunctie onomkeerbaar belemmeren en de wezenlijke kenmerken en waarden van de ecologische hoofdstructuur significant aantasten. Hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.1.

Tenslotte ligt het projectgebied binnen de zone van een primaire waterkering. Nieuwe bebouwing en of nieuw gebruik is uitsluitend toegestaan indien:

- Er sprake is van niet-onomkeerbare ontwikkelingen naar oordeel van de waterbeheerder;
- Een toekomstige landwaartse versterking van de waterkering niet wordt belemmerd;
- Kan worden meebewogen met het peil van het IJssel- en Markermeer en/of de Noordzee.

Bij de aanleg van de toiletaccommodatie wordt aan al deze voorwaarden voldaan. Derhalve is de aanleg van de toiletaccommodatie in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Medemblik - Binnenstad' (vastgesteld op 8 december 2008). In dit plan heeft het projectgebied de bestemming 'Haven'. De sanitaire voorziening is binnen deze bestemming aangeduid.

De gemeente hecht grote waarde aan goede havenvoorzieningen in de Oosterhaven in Medemblik. Door de realisatie van de toiletaccommodatie, worden de gebruiksmogelijkheden van de haven uitgebreid. Bovendien voorziet de toiletaccommodatie in een behoefte en past zij in de waterrecreatieve functie van de stad.

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 Habitatrictlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het 'IJsselmeer'. Dit gebied ligt op een afstand van circa 800 meter vanaf het projectgebied en wordt ook aangemerkt als EHS. Ook het havengebied, waaronder het projectgebied, maakt deel uit van de EHS. In de Oosterhaven liggen nu ook al vele boten en schepen. Een haven is juist voor deze functie bedoeld. De aanwezigheid van boten tast de waarden van de EHS niet significant aan. De vestiging van het toiletaccommodatie zal dan ook geen schade veroorzaken voor de EHS en het IJsselmeer.

Soortenbescherming

In het kader van de ruimtelijke procedure voor de realisatie van de drijvende toiletaccommodatie, is er in 2006 een inventarisatie van in het gebied voorkomende soorten uitgevoerd. Uit een ecologische verkenning (bestaande uit een inventarisatie van verschillende atlanten) blijkt dat in het projectgebied vrijwel geen beschermde soorten voorkomen.

Een uitzondering hierop wordt gevormd door de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en/of zwaluwsoorten, die vallen onder de *Flora- en faunawet* en staan vermeld in Bijlage IV van de Habitatrictlijn. Hiermee zijn de zomer- en winterkolonies beschermd tegen verstoring. Bij eventuele ontwikkelingen in het projectgebied, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en zwaluwen. Als gevolg van de ontwikkeling worden geen oude bomen en/of gebouwen verwijderd, wat kan leiden tot het verstoren van deze soorten. Verder zullen werkzaamheden plaats vinden buiten de broed- en kraamperiodes (globaal van april tot eind juli) van eventueel voorkomende beschermde vleermuizen- en/of zwaluwsoorten. Ten aanzien van de soortenbescherming (*Flora- en faunawet*) kan dan ook geconcludeerd worden dat het project geen invloed heeft op de te beschermen plant- en diersoorten. Ontheffing op grond van de *Flora- en faunawet* is voor het project dan ook niet nodig.

4. 2 Archeologie

Normstelling en beleid

Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving, is de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)* in werking getreden. 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.

Toetsing en uitgangspunten

De toiletaccommodatie is een drijvend gebouw. Als gevolg van de aanleg hiervan, wordt de bodem niet verstoord. Eventueel aanwezige archeologische resten worden dan ook niet geschaad.

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

Het beoogde voornemen heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding. Omdat het botenhuis wordt gerealiseerd op het wateroppervlak, neemt het verharde oppervlak niet toe. Water functioneert namelijk ook als verhard oppervlak.

De toiletaccommodatie wordt gerealiseerd binnen een zone voor een primaire waterkering. Op basis van het bestemmingsplan 'Medemblik - Binnenstad' binnen is voor de bouw van het botenhuis een afwijking (voorheen ontheffing) nodig. Voor het verkrijgen van deze afwijking is een ontheffing van de Keur van het hoogheemraadschap nodig. Echter het hoogheemraadschap heeft in deze situatie aangegeven dat een ontheffing van de Keur niet nodig is.

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

Een toiletaccommodatie valt volgens de VNG-uitgave in milieucategorie 2. Vanwege de verschillende voorkomende functies in de omgeving van het projectgebied (haven, horeca, wonen), wordt het projectgebied gekarakteriseerd als 'gemengd'. In een gemengd gebied adviseert de VNG-uitgave voor categorie 2-bedrijven een afstand ten opzichte van milieugevoelige functies van 10 meter. Hieraan wordt voldaan.

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

Omdat het projectgebied zicht bevindt op het water, is dit aspect niet van belang.

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

Toetsing en uitgangspunten

Een toiletaccommodatie is niet aangewezen als geluidsgevoelig object. Ook is een toiletaccommodatie geen inrichting die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaakt'. Vanuit de Wgh gelden er derhalve geen belemmeringen.

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.
- toiletaccommodatie deels buiten het aanduidingsvlak is gesitueerd (gemiddeld een meter dichter naar de kade toe t.o.v. het aanduidingsvlak)

Toetsing en uitgangspunten

Als gevolg van de realisatie van het plan (situering van de toiletaccommodatie gemiddeld een meter dichter naar de kade toe t.o.v. het aanduidingsvlak) neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. Dit voornemen draagt daarom niet bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.8 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in diverse wet- en regelgeving.

Toetsing en uitgangspunten

Binnen het invloedsgebied van het projectgebied liggen geen risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Ten aanzien van externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen op deze locatie.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een uitgebreide procedure. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ruimtelijke onderbouwing zal in het kader van het vooroverleg worden aangeboden aan diverse Overlegpartners. Daarnaast wordt de ruimtelijke onderbouwing 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode bestaat de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De bouw van de toiletaccommodatie komt voor rekening van de gemeente Medemblik. De gemeente Medemblik heeft inzicht in de kosten en komt tot de conclusie dat de realisatie haalbaar is binnen hun exploitatie. Gesteld kan worden dat het plan hiermee economisch uitvoerbaar is.

5.3 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. Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn. Dit kan bijvoorbeeld door overeenkomsten en als het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan. Deze mogelijkheid is gedelegeerd aan het college. Omdat er in deze situatie geen kosten zijn die verhaald kunnen worden besluit het college om geen exploitatieplan vast te stellen.

