

BESTEMMINGSPLAN MEDEMBLIK - GEDEMPT ACHTEROM 45

Ontwerp

**BESTEMMINGSPLAN MEDEMBLIK -
GEDEMPT ACHTEROM 45**

CODE 1199205 / 24-07-12

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Planologische regeling	2
1. 3. Leeswijzer	2
1. PLANBESCHRIJVING	3
1. 1. Huidige situatie	3
1. 2. Beschrijving initiatief	4
1. 3. Stedenbouwkundige aspecten	5
2. BELEIDSKADER	7
2. 1. Provinciaal beleid	7
2. 2. Gemeentelijk beleid	7
3. OMGEVINGSASPECTEN	9
3. 1. Milieu	9
3. 2. Water	10
3. 3. Ecologie	11
3. 4. Archeologie	11
3. 5. Luchtkwaliteit	11
3. 6. Externe veiligheid	12
3. 7. Duurzaamheid	13
4. JURIDISCHE VORMGEVING	14
4. 1. Algemeen	14
4. 2. Toelichting op de bestemming	14
5. UITVOERBAARHEID	16
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	16
5. 3. Grondexploitatie	16
6. INSPRAAK EN OVERLEG	18

BIJLAGE

Bijlage 1 Nota inspraak en overleg

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Aan het Gedempt Achterom 45 in Medemblik stond een woonhuis op een relatief ruime kavel. Dit woonhuis is inmiddels gesloopt. Stichting De Woonschakel Westfriesland, hierna: *De Woonschakel*, is voornemens ter plaatse drie appartementen en een nieuw woonhuis te realiseren. Achter de nieuwe bebouwing wordt een semi-openbaar parkeerterrein aangelegd.

Het ingediende bouwplan past qua afmetingen niet in het geldende bestemmingsplan. Ook is de toevoeging van drie appartementen en het gebruik als parkeerterrein in strijd met de huidige bestemming. Omdat de ontwikkeling ter plaatse een kwaliteitsverbetering tot gevolg heeft, staan gemeente en Stichting Stadsherstel Medemblik positief tegenover de ontwikkeling. Om deze planologisch mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

Stichting Stadsherstel Medemblik, de gemeente en De Woonschakel hebben ter zake een projectovereenkomst (d.d. 11 februari 2011) gesloten, waarbij afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de kosten en de financiering van het project.

Het plangebied betreft het perceel Gedempt Achterom 45, dat in het noordoosten van de binnenstad van Medemblik ligt. De ligging van het plangebied is op een luchtfoto gevisualiseerd in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 2. Planologische regeling

Het onderhavige gebied is momenteel planologisch geregeld in het bestemmingsplan *Medemblik – Binnenstad* dat is vastgesteld op 8 december 2008. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Woon-doeleinden”. Binnen deze bestemming is het gebruik van woonhuizen ten behoeve van meer dan één woning niet toegestaan. Daarnaast zijn parkeerterreinen enkel ten behoeve van de op het perceel aanwezige woningen toegestaan.

Op basis van het bestemmingsplan geldt voor het perceel bouwklasse I, waarbinnen een maximale goot- en bouwhoogte geldt van respectievelijk 4 en 9 meter. Het ingediende schetsplan voor wat betreft de bouwwerken voor de appartementen, past hier met een goothoogte van maximaal 7 meter niet binnen. Het woonhuis krijgt respectievelijk een goot- en bouwhoogte van 4 en 8 meter.

Op het plangebied ligt tevens de aanvullende bestemming “Ruimtelijk, cultuurhistorisch en archeologisch waardevol gebied”. Binnen deze bestemming worden de ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van de binnenstad van Medemblik, alsmede de eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied beschermd. Het bouwplan is in strijd met deze bestemming omdat de onderdoorgang waarmee de parkeerterreinen bereikbaar zijn, horizontaal georiënteerd is (breder dan de hoogte).

Dit nieuwe bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader voor het plangebied waarbinnen de voorgestelde ontwikkeling mogelijk is.

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de huidige situatie en de voorgestelde ontwikkelingen. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

2. 1. Huidige situatie

De ontwikkeling vindt plaats aan het Gedempt Achterom. Dit betreft een centrumstraat in het oude stadscentrum (rond 1600) van Medemblik. Momenteel overheerst aan de noordzijde van het Gedempt Achterom de woonfunctie. Ook zijn enkele centrumfuncties aanwezig, waaronder een kapperszaak direct ten westen van het plangebied. De zuidzijde is meer divers. Hier zijn naast woningen enkele opslagpanden en achterkantsituaties van winkels en bedrijven aan de Oosterhaven aanwezig. Deze achterkantsituaties zorgen voor een relatief lage beeldkwaliteit.

Het bebouwingslint waarin het plangebied ligt is van relatief hoge kwaliteit. Er is sprake van een zeer divers bebouwingspatroon, overwegend uit één of twee bouwlagen met kap. Binnen het plangebied stond een woonhuis met een voormalige bedrijfsruimte, die ook was ingericht als onderdeel van het woonhuis. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt. De achterzijde van het perceel was ingericht als tuin. Een aanzicht op het perceel (gemarkeerd met een rode lijn) is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Aanzicht op het plangebied

Bij de gemeente en Stichting Stadsherstel Medemblik bestaat de wens om de beeldkwaliteit in het Gedempt Achterom te verbeteren. Initiatieven die hier een bijdrage aan leveren worden dan ook actief ondersteund. De straat maakt deel uit van het cultuurhistorisch en ruimtelijk waardevolle binnenstadgebied van Medemblik. Een kwalitatief hoogwaardige invulling op de locatie is dan ook zeer gewenst. Wel moeten de aanwezige waarden worden gerespecteerd.

2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft de bouw van een woongebouw met drie appartementen en een nieuw woonhuis aan de noordoostzijde hiervan. De bestaande bebouwing op het perceel is hiervoor gesloopt. Achter het appartementengebouw wordt een bergingsruimte gerealiseerd. Deze is vanaf het Gedempt Achterom bereikbaar via een steeg. Achterop het perceel wordt een klein parkeerterrein met ruimte voor circa 11 auto's aangelegd. Dit parkeerterrein is bereikbaar via een onderdoorgang door het appartementengebouw. Het parkeerterrein is bedoeld voor de bewoners van het appartementengebouw en het nieuwe woonhuis, maar is ook openbaar toegankelijk. De beoogde situatie in het plangebied is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Beoogde situatie plangebied

Het appartementengebouw krijgt een samengestelde vorm waardoor het de uitstraling van twee statige woonhuizen krijgt. Goot- en bouwhoogte sluiten met 7 en 9 meter aan op het naastgelegen pand. Het nieuwe woonhuis wordt bouwtechnisch aan het appartementengebouw gekoppeld. Met een goot- en bouwhoogte van 3,5 en 7 meter vormt dit woonhuis een overgang naar de naastgelegen rijenwoningen aan het Koningshof.

Op de begane grond wordt in het appartementengebouw een portiek en één appartement gerealiseerd. Op de verdiepingen zijn twee ruime appartementen gepland. Achter het appartement op de begane grond en achter het woonhuis worden kleine tuinen aangelegd. De bovengelegen appartementen krijgen aan de achterzijde een ruim balkon.

Een impressie van het gevelaanzicht van de nieuwbouw is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4. Impressie beoogde nieuwbouw

2. 3. Stedenbouwkundige aspecten

Cultuurhistorie

Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan aangewezen als ruimtelijk, cultuurhistorisch en archeologisch waardevol gebied. Het ligt aan de rand van het beschermd stadsgezicht van Medemblik. Het respecteren van de cultuurhistorische waarden is dan ook een belangrijk uitgangspunt.

Het beleid in de binnenstad van Medemblik is gericht op het handhaven en versterken van de historisch gegroeide bebouwingsstructuur als geheel en van de individuele bebouwing. De perceelsgebonden ontwikkeling heeft geen invloed op de bebouwingsstructuur als geheel. Voor de individuele bebouwing geldt het handhaven van de bestaande bouw- en kapvormen als uitgangspunt. De individuele herkenbaarheid van de afzonderlijke panden moet in geval van nieuwbouw worden nagestreefd. De samenhang in de bebouwing dient daarbij tot stand te worden gebracht door zoveel mogelijk te streven naar gesloten bebouwingswanden.

Het bouwplan wijkt af van de bescherming die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen. Hierin is namelijk bepaald dat gevelopeningen niet breder dan de hoogte mogen zijn. De onderdoorgang voldoet niet aan deze eis. Aangezien de rest van de bebouwing duidelijk vertikaal georiënteerd is, is de bebouwing als geheel goed passend in het straatbeeld. De hogere bouwhoogte van het appartementengebouw sluit goed aan op de naastgelegen bebouwing en de individuele bouwvorm zorgt voor een hoogwaardig bebouwingsbeeld met een duidelijk respect voor de cultuurhistorische structuur. Vanwege de ligging in een beschermd stadsgezicht is het plan voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Deze dienst heeft echter niet gereageerd.

Ontsluiting en parkeren

De binnenstad van Medemblik is hoofdzakelijk ingericht als verblijfsgebied. Het gebruik van de auto wordt niet gestimuleerd. Wel is de locatie relatief goed bereikbaar via de centraal gelegen ontsluitingsroute, welke wordt gevormd door de Nieuwstraat, de Hoogesteeg, de Oostersingel en de Vlietsingel. Deze doorgaande route sluit direct aan op de Westerdijk (N240) en de Oosterdijk, belangrijke ontsluitingsroutes van Medemblik.

De parkeervoorzieningen zijn goed geregeld in het plan. Er worden drie extra wooneenheden voorgesteld en 11 extra parkeerplaatsen. Het plan verlicht dan ook de parkeerdruk in de omgeving.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op deze ontwikkeling. 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 plangebied.

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, zoals het plangebied, 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.

In de structuurvisie wordt Medemblik benoemd als Zuiderzeeplaats. Vanuit historisch perspectief is Medemblik een interessante toeristische trekpleister. Het is daarom van belang dat het centrum een aantrekkelijke plaats is en blijft. Het initiatief dat dit bestemmingsplan mogelijk maakt levert hieraan een bijdrage door een verbetering van de beeldkwaliteit in het binnenstadgebied van Medemblik.

3. 2. Gemeentelijk beleid

3.2.1. Structuurvisie Medemblik

Op 6 december 2010 is de Structuurvisie Medemblik vastgesteld. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied van (oud) 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. Het plangebied is in de structuurvisie aangeduid als stedelijk gebied.

Het beleid in de binnenstad is gericht op instandhouding van het stedelijk karakter, bevorderen van een intensief gebruik van de stad, ook gericht op de toeristen en behoud van de cultuurhistorische waarden. De aanwezigheid van toeristisch recreatieve havenvoorzieningen, de potenties voor de internationale watersport, en het in cultuurhistorisch opzicht belangwekkende en gezellige stadscentrum met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen, maakt van Medemblik een aantrekkelijke stad. Het uitbreiden en kwalitatief verbeteren van het woningaanbod in de binnenstad sluit aan op het beleid zoals verwoord in de structuurvisie.

3.2.2. Gemeentelijke woonvisie

De gemeentelijke woonvisie beschrijft de toekomst van het wonen in de gemeente Medemblik. De gemeente stimuleert de zorg van mensen voor elkaar en het meedoen aan de samenleving en wil dit faciliteren in het woonbeleid. Ook is de prioriteit bij de doelgroepen gelegd, daarbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende doelgroepen, waaronder starters, mensen met een zorgbehoefte en buitenlandse seizoensarbeiders. Er moet dus minder gebouwd worden voor gezinnen en meer voor kleine huishoudens.

Voor de kern Medemblik geldt een relatief ruim woningbouwprogramma. De drie appartementen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn passend in het beleid zoals verwoord in de gemeentelijke woonvisie.

3.2.3. Welstandsnota

De gemeente Medemblik heeft haar gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen in de Welstandsnota (2011). Het welstandsbeleid de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn. Deze zijn leidend bij de ontwikkeling en beoordeling van bouwplannen.

Voor het historisch centrum van Medemblik geldt een bijzonder en deels een beschermd welstandsregime. Het beleid voor het gebied is gericht op versterking van de cultuurhistorische waarde door historiserend te bouwen. Het behoud van de structuur, kleinschaligheid en het versterken van de zorgvuldige architectuur staan voorop bij de beoordeling van de plannen. Daarbij dienen zowel eventuele nieuwbouw als aanpassingen aan bestaande panden te worden ingepast in het straatbeeld, waarbij historische waardevolle panden de referentie vormen.

Op 14 juli 2011 is een schetsplan van de nieuwbouw aan de WZNH adviescommissie voor de ruimtelijke kwaliteit voorgelegd. De commissie heeft aangegeven dat zij op hoofdlijnen akkoord is met de nieuwbouw.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4. 1. Milieu

4.1.1. Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (zoals woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” (2009).

In dit bestemmingsplan wordt een woongebouw voorgesteld op een locatie die momenteel al een woonbestemming heeft. In de omgeving overheerst ook de woonfunctie. Er is dan ook geen sprake van een milieuknelpunt. Wel ligt het plangebied in een binnenstedelijk gebied waar ook lichte bedrijfsmatige functies en centrumfuncties voorkomen. Deze functies zijn in principe goed verenigbaar met de woonfunctie.

Verder is een parkeerterrein aangewezen als functie uit milieucategorie 2. Hierbij wordt opgemerkt dat bij de aanwijzing van de categorieën wordt uitgegaan van een gemiddelde ‘bedrijfssituatie’ en het voorgestelde parkeerterrein relatief kleinschalig is. Van functies uit milieucategorie 2 is bekend dat deze in een binnenstedelijk (gemengd) gebied zich goed verhouden met de woonfunctie.

Vanuit de milieuzonering bestaan dan ook geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.1.2. Geluid

Wegverkeerlawaa

In de *Wet geluidhinder* (Wgh) is bepaald dat elke weg, met uitzondering van 30 km/uur-wegen en woonerven, een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Daarbij onderscheidt de Wgh geluidsgevoelige functies enerzijds en niet-geluidsgevoelige functies anderzijds. Als geluidsgevoelige functies binnen een zone behorend bij een zoneplichtige weg worden geprojecteerd bij een ruimtelijke procedure, dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op de wegen rondom het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Hiermee zijn deze wegen niet zoneplichtig. De wegen hebben in hoofdzaak een verblijfsfunctie. Het is niet te verwachten dat er sprake is van een bijzonder hoge verkeersintensiteit. Hierom kan worden aangenomen dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat (in de stadse omgeving). Het is niet noodzakelijk om een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting op de woningen uit te voeren. Het bouwbesluit waarborgt dat aan het maximaal toelaatbaar binnenniveau van 30 dB wordt voldaan.

4.1.3. Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het projectgebied is dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan.

Het plangebied ligt in een historisch binnenstedelijk gebied. Vanwege het grote aantal functies die hier momenteel en in het verleden zijn gevestigd, is er mogelijk sprake van een verdachte locatie. Volgens het geldende bestemmingsplan is de bodem in de binnenstad matig verontreinigd.

In opdracht van de Woonschakel heeft Unihorn B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de locatie niet vrij is van verontreinigingen. Gezien de ligging in een oud stadscentrum is nader onderzoek niet noodzakelijk. Wel dient een bodemsanering te worden uitgevoerd. Hierover wordt contact met de provincie (bevoegd gezag) gezocht. Voorts wordt een aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd.

De uitgevoerde en uit te voeren onderzoeken geven geen aanleiding te veronderstellen van het bestemmingsplan wegens verontreiniging niet uitvoerbaar is.

4. 2. Water

Vanwege het belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Aspecten in dit bestemmingsplan die van belang zijn voor de waterhuishouding zijn de afvoer van hemel- en afvalwater vanaf het perceel.

Het plangebied betreft momenteel een gedeeltelijk bebouwd woonperceel. De tuin aan de achterzijde is momenteel nog onverhard. Deze zal in de toekomst grotendeels verhard worden door de aanleg van het parkeerterrein. De totale verharding neemt hierdoor met circa 250 m² toe.

De afvoer van hemel- en afvalwater vanaf het perceel zal op dezelfde wijze als in de huidige situatie plaatsvinden. Het uitgangspunt is dat het bestaande rioleringsstelsel voldoende capaciteit heeft om de toename van afvalwater afkomstig van de drie extra woningen op te vangen.

Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg aan het hoogheemraadschap toegezonden voor een wateradvies. Het hoogheemraadschap heeft hierop laten weten geen bezwaren tegen de plannen te hebben. De watertoets is hiermee afgerond.

4. 3. Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventuele ecologische waarden in of nabij het plangebied. Op dit aspect zijn een tweetal wetten van toepassing, namelijk gebiedsbescherming in de *Natuurbeschermingswet* en soortenbescherming in de *Flora- en Faunawet*.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in binnenstedelijk gebied van Medemblik. Het maakt geen deel uit van beschermde gebieden. Medemblik ligt aan het IJsselmeer, dat is aangewezen als Natura 2000-gebied. De perceelgebonden ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, zal geen effecten hebben op de natuurwaarden van het IJsselmeer. Vanuit de natuurbescherming bestaan geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft momenteel een woonperceel in een binnenstedelijk gebied. Tot voorkort werd dit perceel en de bebouwing gebruikt ten behoeve van het wonen en hiervoor intensief beheerd. Onlangs is de bebouwing op het perceel gesloopt. Het is dan ook niet aannemelijk dat het plangebied een habitat vormt voor beschermde fauna of dat beschermde flora voorkomt. De plannen veroorzaken dan ook geen strijdigheden met de *Flora- en faunawet*.

4. 4. Archeologie

Ter bescherming van eventuele archeologische waarden in de bodem is de *Monumentenwet* van toepassing. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

De binnenstad van Medemblik is op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) aangeduid als van hoge archeologische waarde. In het geldende bestemmingsplan zijn de eventueel aanwezige archeologische resten dan ook beschermd.

In opdracht van de Woonschakel is er een bureau- en proefsleuvenonderzoek verricht. Op basis daarvan heeft een opgraving plaatsgevonden. Binnen het plangebied zijn dus geen archeologische resten meer in het geding.

4. 5. Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de *Wet milieubeheer* betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur "niet in betekenende mate" (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in be-

tekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Woningbouwlocaties tot 3.000 woningen vallen direct onder de regeling NIBM. Dit bestemmingsplan maakt drie extra woningen mogelijk. Deze ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4. 6. Externe veiligheid

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.

Voor een inzicht in de externe risico's in de omgeving van het projectgebied is de risicokaart Noord-Holland geraadpleegd. Hieruit blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn en dat het plangebied niet binnen de invloedssfeer van transportroutes van gevaarlijke stoffen ligt. Wel liggen op ruim 300 meter ten noorden van het plangebied, door het IJsselmeer, drie hogedruk aardgastransportleidingen. Het gaat om grote buisleidingen met diameters van 36, 42 en 48 inch en werkdrukken van 66 en 80 bar.

Het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) houdt milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid vanuit het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi).

De gasleidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour, waarbinnen het bouwen van (beperkt) kwetsbare objecten wordt tegengegaan. Voor de grootste leiding geldt een inventarisatiezone van 580 meter aan weersijden van de leidingen. Omdat het plangebied binnen deze zone ligt, dient te worden afgewogen of een eventuele toename van het aantal personen in de omgeving van de leidingen tot een verantwoord groepsrisico leidt.

Dit bestemmingsplan maakt 3 extra woningen in een binnenstadgebied mogelijk. Deze functies zijn op basis van het geldende bestemmingsplan theoretisch ook al mogelijk. Dit bestemmingsplan heeft dus geen toename van het aantal personen tot gevolg.

Feitelijk zal het aantal personen binnen het plangebied wel toenemen. Dit gaat echter om een verwaarloosbaar aantal in een binnenstedelijk gebied. Dit bestemmingsplan heeft daarom geen significante invloed op het groepsrisico.

In overleg met de Milieudienst en de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord is besloten dat het niet nodig is om het groepsrisico verder te verantwoorden. De motivering daarvoor is dat het bestemmingsplan nu al een woonbestemming toe laat en de toename aan personen niet significant is. Bovendien ligt het plangebied buiten de risicocontour 10^{-8} waardoor de bijdrage aan het groepsrisico ook niet significant is.

4. 7. Duurzaamheid

De gemeente Medemblik streeft naar een duurzame (gebouwde) omgeving. Daarom dient hieraan in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed. Duurzaamheid van een gebied of ontwikkeling wordt uitgedrukt in de thema's: Kwaliteit leefomgeving, Water, Energie, Mobiliteit, Natuur en Ecologie en Milieu (gezondheid, externe veiligheid, materiaalkeuze en hergebruik materialen, duurzaam slopen en geluid en lucht). In het bestemmingsplan worden de duurzame thema's voor zover mogelijk onderbouwd.

Op weg naar energieneutraal bouwen

Energie-neutraal bouwen wordt de norm voor de nabije toekomst. In de komende jaren gaat Nederland steeds energiezuiniger bouwen. Van een energieprestatie (EPC) 0,4 (vanaf 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. Ook bij renovaties leveren vergaande energiebesparingsmaatregelen belangrijke voordelen op. Woningen en gebouwen kunnen de concurrentie beter aan en de huisvestingskosten (woonlasten) blijven betaalbaar voor de gebruiker.

De gemeente Medemblik streeft naar een energie-efficiënte, duurzame omgeving. De ambities voor duurzaam bouwen zijn vastgelegd in de Kadernota *Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020*. Om een objectief oordeel te kunnen geven over de duurzaamheid van de bouwplannen wordt gebruik gemaakt van het programma GPR Gebouw (een online tool).

De Milieudienst Westfriesland is in het bezit van een licentie en verstrekt op verzoek van de gemeente een sublicentie aan de ontwikkelaar, architect of bouwer. Daarnaast wordt de 'menukaart' Duurzame Woningen Nieuwbouw wordt ingezet als basis om de woonlasten (energiekosten) te beperken en het wooncomfort te verhogen. De gemeente maakt hierover afspraken met de ontwikkelende partij.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5. 1. Algemeen

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) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 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, met inachtneming van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo).

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

5. 2. Toelichting op de bestemming

Verkeer - Parkeerterrein

Het parkeerterrein is geregeld binnen de bestemming "Verkeer - Parkeerterrein". Voor het terrein is een specifieke bestemming opgenomen omdat het een (semi)openbaar karakter heeft. Het past daarom niet binnen de woonbestemming.

Wonen

Het plangebied valt onder de bestemming "Wonen". De regeling voor deze bestemming is afgestemd op het geldende bestemmingsplan. Binnen de bestemming worden vier woningen mogelijk gemaakt. Naast wonen wordt nog ruimte geboden voor een aan-huis-verbonden beroep.

De woonhuizen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Dit is afgestemd op het bouwplan. Ook de goot- en bouwhoogten zijn afgestemd op het bouwplan. Voor de appartementen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 9 meter. Voor het woonhuis geldt 4 en 8 meter. Voor bijgebouwen geldt een maximale oppervlaktemaat van 50 m² per hoofdgebouw.

Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" mag over een breedte van 3,3 meter en tot een hoogte van 2,5 meter niet gebouwd worden.

Waarde - Ruimtelijk, cultuurhistorisch en archeologisch waardevol gebied

De bescherming van de cultuurhistorische en ruimtelijke, alsmede de eventuele archeologische waarden in het plangebied is geregeld in de dubbelbestemming "Waarde - Ruimtelijk, cultuurhistorisch en archeologisch waardevol gebied". Binnen deze bestemming zijn aanvullende bouwregels opgenomen. Zo dienen de naar de weg gekeerde gevels van de gebouwen in de gevellijn te worden gebouwd en dienen gebouwen te zijn voorzien van een kap. Ook zijn aanvullende eisen gesteld aan de gevels van de gebouwen. Daarnaast is een beschermende regeling opgenomen, waarmee een verantwoorde omgang met eventuele archeologische resten is gewaarborgd.

Bij de beoordeling van bouwplannen ten aanzien waarvan Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen, en van bouwplannen die slechts kunnen worden toegestaan nadat door Burgemeester en Wethouders omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend, dient in acht te worden genomen dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de binnenstad zoals beschreven in deze toelichting.

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. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de belanghebbende overheidsinstanties toegestuurd.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder een inspraakreactie heeft kunnen geven.

De Woonschakel heeft bovendien een bewonersbijeenkomst georganiseerd waarbij het bouw c.q. schetsplan is gepresenteerd. Tijdens die bijeenkomst waren de bewoners over het algemeen positief over het plan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan dan een zienswijze indienen tegen het bestemmingsplan.

De resultaten uit de voorgenoemde procedures tonen de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project aan.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de uitvoering van het project komen voor rekening van de initiatiefnemer (De Woonschakel). Wel wordt, omdat de ontwikkeling een kwaliteitsverbetering voorstelt, een bijdrage geleverd door de gemeente en door Stichting Stadsherstel Medemblik. Deze bijdrage is meegenomen in de begroting. Aangenomen wordt dat initiatiefnemer over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren. Hiermee wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

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 voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden.

Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten of eigen gronduitgifte, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

De ontwikkeling in het plangebied wordt aangemerkt als aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Hiervoor geldt in principe de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal op een andere manier is geregeld. In dit geval is het kostenverhaal vastgelegd in gesloten overeenkomsten.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan aan de belanghebbende overheidsinstanties toegestuurd. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan ingevolge de inspraakverordening gedurende zes weken ter inzage gelegd.

De ingekomen reacties zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke beantwoording in de Nota inspraak en overleg. Deze nota is opgenomen in bijlage 1.

De resultaten uit het inspraak en overleg geven geen aanleiding tot het inhoudelijk wijzigen van het bestemmingsplan. Wel is de toelichting op onderdelen aangepast of aangevuld.

===