

**BESTEMMINGSPLAN VOORMALIGE
GEMEENTELIJKE OBJECTEN MEDEMBLIK
2011**

**BESTEMMINGSPLAN VOORMALIGE
GEMEENTELIJKE OBJECTEN MEDEMBLIK
2011**

CODE 114110 / 31-08-11

GEMEENTE MEDEMBLIK 114110 / 31-08-11
BESTEMMINGSPLAN VOORMALIGE GEMEENTELIJKE OBJECTEN
MEDEMBLIK 2011

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>Blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING PLANGEBIED	3
2. 1. Herbestemming en functionele inpasbaarheid	3
3. BELEID	8
3. 1. Rijksbeleid	8
3. 2. Provinciaal beleid	8
3. 3. Gemeentelijk beleid	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	13
4. 1. Ecologie	13
4. 2. Archeologie en cultuurhistorie	13
4. 3. Water	14
4. 4. Milieuzonering	15
4. 5. Bodem	16
4. 6. Geluid	17
4. 7. Luchtkwaliteit	18
4. 8. Externe veiligheid	18
5. PLANBESCHRIJVING	20
5. 1. Algemeen	20
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	20
6. UITVOERBAARHEID	22
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	22
6. 3. Grondexploitatie	22

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 zijn de gemeentehuizen in Andijk, Wognum en Midwoud overbodig geworden. Daarnaast ligt verspreid over het grondgebied van de gemeente Medemblik een aantal andere gemeentelijke objecten die hun huidige functie hebben verloren. Om leegstand van deze panden tegen te gaan heeft de gemeente besloten om de functie van de panden te wijzigen om hiermee de verkoopbaarheid van de panden te vergroten.

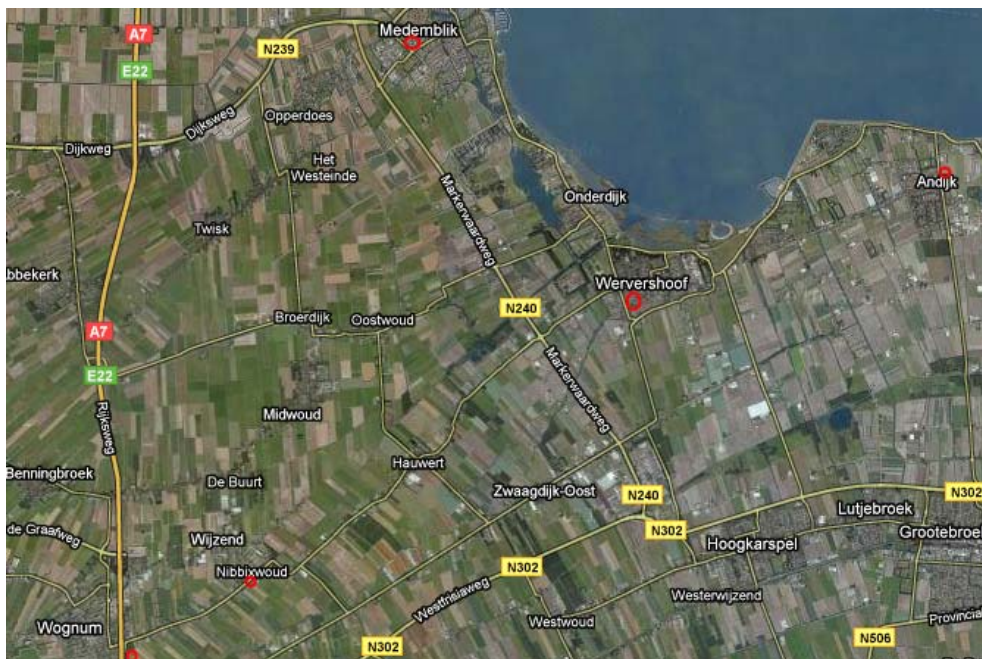
Om deze ontwikkelingen ruimtelijk goed in te passen heeft de gemeente Medemblik besloten om niet voor elke ontwikkeling afzonderlijk een planologische procedure te volgen, maar deze te bundelen in dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met een bijbehorende set regels, vergezeld van een toelichting. Ook wordt aan alle digitalisatievereisten voldaan.

1. 2. Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit verschillende objecten die van functie wijzigen binnen het grondgebied van de gemeente Medemblik. Concreet gaat het om de ontwikkeling op de volgende locaties, die in het volgende hoofdstuk individueel worden behandeld:

- Het toeristentoilet aan het Gedempt Achterom 24 in Medemblik wordt bestemd voor wonen;
- De voormalige brandweerkazerne aan de Dorpsstraat 62a te Nibbixwoud wordt bestemd voor wonen, opslag/stalling en voor een zelfstandige praktijkruimte voor fysiotherapie of enige andere vorm van gezondheidszorg;
- Een voormalig wijkgebouw aan de Simon Koopmanstraat 94-98 te Wervershoof wordt bestemd voor wonen;
- De (voormalige) gemeentehuizen van Andijk (Middenweg 73) en Wognum (Raadhuisplein 1) worden bestemd tot kantoor (met wonen voor gemeentehuis in Andijk), (commerciële) dienstverlening en voorzieningen. Daarbij wordt de gemeentewerf in Wognum bij het voormalige gemeentehuis bestemd voor lichte bedrijvigheid. Naast wonen in de zin van een "traditioneel" gezamenlijk huishouden (zoals een gezin), zal in het voormalige gemeentehuis van Andijk ook ruimte worden geboden voor begeleid wonen en/of zorgwoningen.

In onderstaande figuur wordt de ligging van de verschillende percelen binnen het grondgebied van de gemeente Medemblik weergegeven. De plangrenzen zijn gebaseerd op de te verkopen gronden met de daarop aanwezige opstallen.



Figuur 1. Ligging van de locaties

1. 3. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- In het volgende hoofdstuk worden de locaties die in het plangebied van dit bestemmingsplan zijn opgenomen, nader uitgewerkt;
- Hoofdstuk 3 gaat in op het voor het plangebied relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid;
- In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten behandeld;
- Hoofdstuk 5 bevat een omschrijving van de juridische aspecten van het plan, waaronder een toelichting op de bestemmingen;
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

2. BESCHRIJVING PLANGEBIED

Dit bestemmingsplan regelt de nieuwe planologische situatie van een aantal voormalige gemeentelijke objecten in de gemeente Medemblik. Voor alle locaties geldt dat de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, maar wordt voorzien van een nieuwe bestemming waarin andere ontwikkelingen mogelijk zijn dan in de huidige situatie. Daarbij is met name de functionele inpassing van de nieuwe functie van (planologisch) belang.

2. 1. Herbestemming en functionele inpasbaarheid

Gedempt Achterom 24 te Medemblik

Het voormalige toeristentoilet aan het Gedempt Achterom 24 te Medemblik wordt ontwikkeld tot maximaal twee woningen. Het Gedempt Achterom maakt ruimtelijk-functioneel gezien deel uit van de binnenstad. Bij de ontwikkeling tot woningen zal alleen de functie van het pand wijzigen; het bestaande pand blijft bestaan en wordt niet uitgebreid. Aan het Gedempt Achterom bevinden zich veel woningen waardoor die functie ook voor het voormalige toeristentoilet als functioneel passend kan worden beschouwd. Als gevolg van de realisatie van de woonfunctie neemt de parkeerdruk iets toe. Er is aan het Gedempt Achterom voldoende ruimte om dat op te vangen.

Het Gedempt Achterom maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht Medemblik. Daarom is voor dit perceel een beschermende regeling opgenomen. In onderstaande figuur is de ligging van het perceel weergegeven.



Figuur 2. Ligging Gedempt Achterom 24 te Medemblik

Dorpsstraat 62a te Nibbixwoud

De voormalige brandweerkazerne aan de Dorpsstraat 62a te Nibbixwoud krijgt een woonbestemming waarbinnen ruimte is voor een beroep aan huis (bijvoorbeeld fysiotherapeut). Daarnaast kan een deel van het gebouw worden gebruikt voor lichte opslagdoeleinden, er is bijvoorbeeld een caravanstalling mogelijk, en voor een zelfstandige (dus los van het wonen) praktijkruimte voor de uitoefening van gezondheidszorg, waarbij in eerste instantie gedacht wordt aan fysiotherapie.

De bebouwing aan de Dorpsstraat bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. De woonfunctie die in dit bestemmingsplan wordt geregeld sluit daar op aan, en is daarmee functioneel passend. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt opgemerkt dat het gebouw zich niet in de rooilijn van de overige woningen aan de Dorpsstraat bevindt, maar op ruime afstand van de weg is gelegen. Wel past het gebouw in de structuur van het achter de kerk gelegen gebied. Omdat er in het bestemmingsplan ruimte wordt geboden voor een beroep aan huis en voor een zelfstandige praktijkruimte, kan de ruimte voor het gebouw eventueel worden benut voor de daarvoor benodigde parkeergelegenheid. In onderstaande figuur is de ligging van het perceel weergegeven.



Figuur 3. Ligging Dorpsstraat 62a te Nibbixwoud

Simon Koopmanstraat 94-98 te Wervershoof

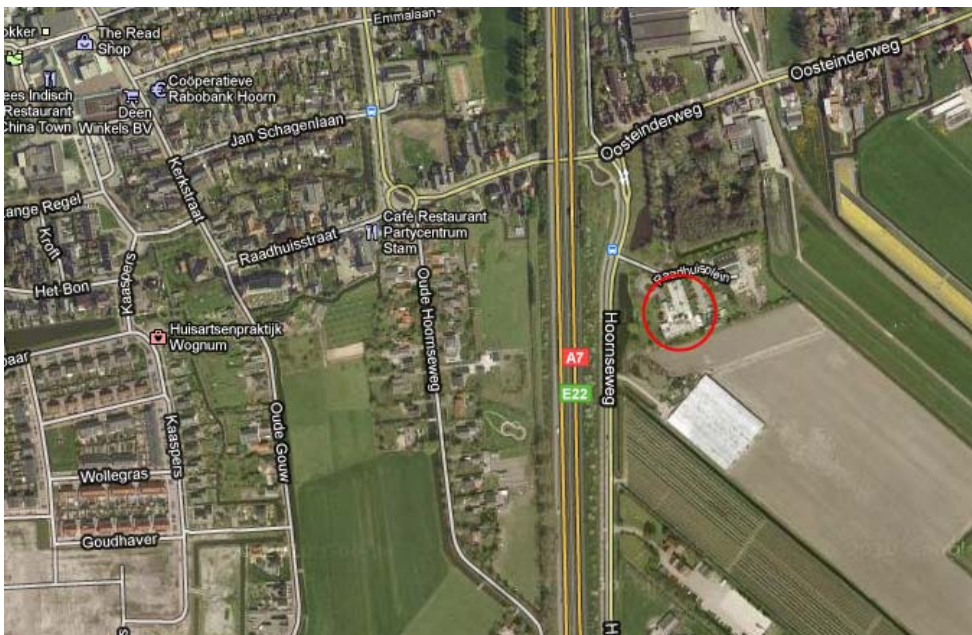
Het voormalig wijkgebouw aan de Simon Koopmanstraat 94-98 te Wervershoof wordt ontwikkeld tot maximaal twee woningen met kantoor-/ praktijkruimte aan huis (aan-huis-verbonden beroep of bedrijf). Hiermee wordt aangesloten bij de woonbestemming die voor het merendeel van de woningen aan de Simon Koopmanstraat geldt. Functioneel is de woonbestemming dan ook goed te verantwoorden. Ten aanzien van parkeren wordt opgemerkt dat de huidige functie meer verkeer aantrekt, dan de nieuwe woonfunctie. De nieuwe situatie betekent dan ook een verbetering voor de omgeving. In onderstaande figuur is de ligging van het perceel weergegeven.



Figuur 4. Ligging Simon Koopmanstraat 94-98 te Wervershoof

Raadhuisplein 1 te Wognum

Het voormalige gemeentehuis van Wognum wordt herbestemd tot kantoor met commerciële dienstverlening en praktijkruimte. Het pand ligt net buiten de kernbebouwing van Wognum, op 90 meter uit het hart van de A7 met op korte afstand een aansluiting op de A7. Hiermee is het een aantrekkelijke locatie voor een kantoorpand. Ten noorden van het voormalige gemeentehuis is een gemeentewerf aanwezig. Deze wordt voorzien van een bedrijfsbestemming (lichte bedrijvigheid) met de aanduiding 'gemeentewerf'. In onderstaande figuur is de ligging van het perceel weergegeven.



Figuur 5. Ligging Raadhuisplein 1 te Wognum

Middenweg 73 Andijk

Het voormalige gemeentehuis van Andijk wordt herbestemd tot kantoor met wonen, commerciële dienstverlening en praktijkruimte/voorzieningen. Hiermee wordt aangesloten bij de opzet van het pand, waar vanwege de gemeentehuisfunctie veel kantoorruimte in aanwezig is. Vanwege de voormalige functie is ruime parkeergelegenheid aanwezig. Daarmee is de nieuwe bestemming functioneel goed inpasbaar. De woonfunctie die wordt beoogd is op deze locatie ook passend, nabij het gemeentehuis bevindt zich namelijk ook een aantal appartementsgebouwen. Met de functiewijziging wordt de woongelegenheid in dit gebied dan ook uitgebreid. Naast wonen in de vorm van een gezin of enige andere vorm waarbij sprake is van een gezamenlijk huishouden, wordt ook ruimte geboden aan begeleid wonen en/of zorgwoningen. Deze vorm van wonen onderscheidt zich van wonen in de traditionele zin van het woord, doordat er nagenoeg geen sprake is van een zelfstandige vorm van bewoning en het wonen gepaard gaat met zorgverlening, begeleiding, therapie et cetera. In onderstaande figuur is de ligging van het perceel weergegeven.



Figuur 6. Ligging Middenweg 73 Andijk

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 *nationale 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 alle onderhavige locaties in het plangebied in de verschillende kernen, 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 woningbouwmogelijkheden 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.

Voor de binnenstad van Medemblik is het beleid 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.

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. Het dorps huis, de sportvelden, een multifunctioneel centrum, de winkels en de school, vormen in de meeste kernen het centrale punt van het sociale netwerk van jong en oud. 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 ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan worden geregeld passen binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.3.2. Beschermd stadsgezicht Medemblik

De nu aanwezige cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuur heeft ertoe geleid dat twee gedeelten van Medemblik zijn aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Deze aanwijzing heeft plaatsgevonden op 25 november 1968. Het gaat om het zuidelijke gedeelte van de historische stadskern en het gebied rondom de Nederlands Hervormde kerk.

Het zuidelijk deel van de stadskern, waaronder ook het Gedempt Achterom valt, is uit het oogpunt van historische stedenbouwkundige structuur van grote waarde.

Kenmerkend voor het stedenbouwkundige patroon zijn de sterk in maat en schaal verschillende, maar veelal in een strakke rooilijn gesitueerde bebouwingswanden.

De schaal en de maatvoering van de bebouwing, zoals die onder andere tot uitdrukking komt in de bouwhoogte, de gevelbreedte en het aantal aaneengebouwde panden, is over het algemeen goed afgestemd op de lengte van de gevelwanden en de maat en schaal van de ruimte waaraan de bebouwing is gesitueerd. De voor het stedenbouwkundige patroon bepalende gevelwanden bestaan voor een belangrijk deel uit cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Een deel van de panden binnen het gebied is aangewezen als beschermd monument en valt daarmee onder de bescherming van de Monumentenwet.

Kenmerkend voor de bebouwing is verder dat deze overwegend van een kap is voorzien met een tamelijk forse dakhelling, terwijl voor wat betreft de gevelindeling de hoogte van de gevelopeningen over het algemeen groter is dan de breedte. De overwegend toegepaste bouwmaterialen zijn baksteen en gebakken dakpannen.

Samengevat zijn de waardevolle kenmerken van de bebouwing:

- de overwegend aaneengesloten plaatsing van de gevels in de rooilijn;
- individuele herkenbaarheid van de panden door de differentiatie in vormgeving en ook maatvoering;
- het aanwezig zijn van een met pannen bedekte kap in de vorm van overwegend een zadeldak;

- een maatvoering die is afgestemd op de maat van de ruimte waar- aan de bebouwing is gelegen;
- de verticale gerichtheid van de individuele panden, onder andere tot uitdrukking komend in het feit dat de hoogte van de gevelopeningen over het algemeen groter is dan de breedte;
- de toepassing van overwegend gebakken bouwmaterialen.

Bij de herbestemming van het pand aan het Gedempt Achterom 24 in Medemblik zal een beschermende regeling worden opgenomen zodat met de waarden van het Beschermd Stadsgezicht rekening wordt gehouden.

3.3.3. Structuurvisie Wervershoof 2020

In de *Structuurvisie Wervershoof 2020* uit 2008 zijn de keuzes over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen binnen de voormalige gemeente Wervershoof op de lange termijn vastgelegd. In de structuurvisie wordt het ruimtelijk beleid onderverdeeld in vijf thema's: Wonen, Economie, Voorzieningen, Recreatie en toerisme en Bereikbaarheid en ontsluiting.

De lintbebouwing aan de Simon Koopmanstraat wordt benoemd als één van de identiteit versterkende elementen in Wervershoof. In de looptijd van de structuurvisie blijft er naar verwachting behoefte aan nieuwe woningen in Wervershoof. De nieuwe woningen moeten aan hedendaagse eisen voldoen om aantrekkelijk te zijn voor potentiële kopers:

- Een lage Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), waardoor ook de woonlasten worden beperkt;
- Geschikt voor het verlenen en ontvangen van zorg-aan-huis;
- Levensloopbestendig (m.a.w. het volledige woonprogramma moet op één verdieping kunnen worden gerealiseerd);
- Minimaal woonoppervlak van 100 m².

Het voormalige wijkgebouw biedt voldoende mogelijkheden om aan die eisen te voldoen.

3.3.4. Beeldkwaliteitplan Andijk

De gemeente Andijk heeft haar ambitie om een toetsingskader te scheppen voor toekomstige ontwikkelingen in de voormalige gemeente Andijk vastgelegd in het beeldkwaliteitplan Andijk. Uitgangspunt is het benutten en versterken van aanwezige ruimtelijke en visuele kwaliteiten. Daarbij gelden de volgende speerpunten:

- Het huidige landschap als inspiratiebron: de gegeven landschappelijke situatie voelbaar maken en houden.
- Bescherming van de in het plangebied aanwezige beeldbepalende gebouwen, (groene) objecten en historische structuren.
- Verbeteren van de relatie tussen karakteristieke deelgebieden als linten, groene binnenkamers en woonbuurten.
- Behoud van de identiteit (cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten), niet door conservatie maar door ontwikkeling.

Ten aanzien van het centrum van Andijk, waar het gemeentehuis zich bevindt, wordt aangegeven dat de wijk dateert uit begin jaren zestig. Centraal in de wijk ligt een groot ouderencomplex, waar omheen rijtjeswoningen en appartementen liggen. De buitenste rand bestaat voornamelijk uit vrijstaande woningen. Het stratenpatroon is recht toe recht aan en er is weinig groen in de wijk. In Andijk Centrum hebben zich in de loop van de tijd steeds meer de centrale voorzieningen van de gemeente geconcentreerd (o.a. gemeentehuis). Met name rond het gemeentehuis en het verzorgingshuis is het gebied open en is de nieuwe en gerenoveerde (volumineuze) bebouwing ook door de hoogte een blikvanger in de wijk.

In het algemeen is de ambitie erop gericht om de basiskwaliteit te behouden. Daarnaast moet de centrumfunctie van bovengenoemd gebied zoveel mogelijk worden behouden en de ruimtelijke kwaliteit verder worden ontwikkeld.

Het toekennen van een nieuwe functie aan het voormalige gemeentehuis in Andijk levert een bijdrage aan het behoud van de centrumfunctie. Door het pand van een nieuwe functie te voorzien en de planologische mogelijkheden te verruimen wordt leegstand van het pand tegengegaan.

3.3.5. 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 (zie 3.3.4.) en de Welstandsnota Wervershoof.

In dit bestemmingsplan wordt voor bestaande panden 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. Medemblik, Wervershoof en Andijk liggen alle op korte afstand van dit gebied, dat ook is aangemerkt als EHS. De panden waarvan de functiewijziging met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, bevinden zich alle 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 verstoring 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. Bij alle voormalige gemeentelijke objecten gaat het om bouwwerken die worden gehandhaafd en van een nieuwe functie worden voorzien. Daarom is nader archeologisch onderzoek niet aan de orde. In haar advies van 17 juni 2011 geeft de dienst Archeologie West-Friesland aan dat de locaties in Medemblik en Nibbixwoud archeologische waarden bevatten (beide percelen bevinden zich in een gebied met hoge archeologische waarde). In Medemblik moet op het moment dat de bebouwing zou worden gesloopt en er bodemingrepen dieper dan 30 cm plaatsvinden, nader archeologisch onderzoek plaatsvinden. Voor de brandweerkazerne te Nibbixwoud geldt een vrijstelling van archeologisch onderzoek bij ingrepen die kleiner zijn dan 100 m² en dieper dan 30 cm. Omdat eventuele nieuwbouw van bouwwerken binnen het bouwvlak moet plaatsvinden, en het bouwvlak kleiner is dan 100 m², is nader archeologisch onderzoek op deze locatie niet aan de orde.

Om de archeologische waarden planologisch te beschermen zijn de percelen in Medemblik en Nibbixwoud voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

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 aantal bestaande panden binnen het grondgebied van de gemeente Medemblik. De verharde oppervlakte neemt als gevolg van dit bestemmingsplan niet zodanig toe dat er maatregelen moeten worden getroffen in het kader van watercompensatie.

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.

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

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 aantal bestaande panden binnen het grondgebied van de gemeente Medemblik. Voor de gemeentehuizen in Andijk en Wognum geldt dat zij op dit moment een maatschappelijke bestemming hebben, die wordt gewijzigd naar een kantoorfunctie al dan niet 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. In Wognum wordt geen woonfunctie mogelijk gemaakt, waardoor hier vanuit milieuzonering geen belemmering is.

In de nabijheid van het gemeentehuis van Andijk bevinden zich een Tankstation (Kleingouw) en een zaadhandel (Middenweg 52). Het tankstation zal op termijn worden gesaneerd, nadat elders verderop in de gemeente een nieuw tankstation, inclusief de verkoop van LPG is gerealiseerd.

De bestemmingen kantoor, commerciële dienstverlening, praktijkruimte en wonen zijn inpasbaar op de locatie. Het tankstation (dat op termijn zal worden gesaneerd) blijft onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit vallen en het vormt geen belemmering.

Voor het bedrijf Pop Vriend Seeds BV geldt dat tussen dit bedrijf en de locatie voormalig gemeentehuis Andijk andere woningen aanwezig zijn, zodat deze woningen maatgevend zijn voor het bedrijf. Zodoende vormt dit bedrijf geen belemmering voor een woonbestemming op de locatie. Wel wordt erop gewezen dat tegenover de locatie van het voormalige gemeentehuis Andijk de in- en uitrit van het Pop Vriend Seeds BV is gelegen. Uitgangspunt is dat het bedrijf, ten gevolge van de woonbestemming, qua transportbewegingen aan de geluidvoorschriften blijft voldoen en zodoende niet in de bedrijfsvoering zal worden beperkt.

De voormalige brandweerkazerne in Nibbixwoud, het toeristentoilet in Medemblik en het voormalig wijkgebouw in Wervershoof krijgen een woonbestemming. De voormalige brandweerkazerne in Nibbixwoud bevindt zich op korte afstand van cultureel centrum Bessie (Dorpsstraat 60). Uitgangspunt bij de voorgenomen ontwikkeling is dat deze functie niet wordt belemmerd door de woonfunctie.

In Medemblik wordt de woonbestemming gelegd op een pand in de binnenstad. Omdat hier sprake is van gemengd gebied waar diverse functies zich op kleine afstand van elkaar bevinden, is een woonbestemming hier passend in de omgeving. Echter, op het adres Oosterhaven 27 is restaurant De Twee Schouwtjes gelegen. De locatie toiletgebouw is gedeeltelijk aanpandig gelegen aan het voornoemde restaurant. Uitgangspunt is dat het restaurant niet in de bedrijfsvoering zal worden beperkt door een woonbestemming op de locatie toiletgebouw toe te staan (geluidaspecten en geur van bakdampen). Eveneens in de nabijheid van het toiletgebouw bevindt zich het bedrijf Kool & Co BV, inclusief een bunkerschip, aan de Oosterhaven 22. Tussen dit bedrijf en de locatie toiletgebouw zijn andere woningen aanwezig, zodat deze woningen maatgevend zijn voor het bedrijf. Zodoende vormt dit bedrijf geen belemmering voor een woonbestemming op de locatie toiletgebouw.

In Wervershoof staat het gebouw in een woonomgeving waardoor er geen belemmering is voor de woonbestemming op de betreffende locatie. Op het adres Simon Koopmanstaat 79 is het bedrijf van Gebr. Berg aanwezig. Echter, voor het bedrijf geldt dat tussen dit bedrijf en de locatie wijkgebouw andere woningen aanwezig zijn, zodat deze woningen maatgevend zijn voor het bedrijf. Zodoende vormt dit bedrijf geen belemmering voor een woonbestemming op de locatie wijkgebouw.

Vanuit het omgevingsaspect milieuzonering is een aantal aandachtspunten aanwezig die nader door de gemeente worden beoordeeld in het kader van de milieuwet- en -regelgeving. Als uitgangspunt voor de uitvoering van dit bestemmingsplan geldt dat er vanuit milieuzonering geen belemmeringen zijn.

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 aantal bestaande panden binnen het grondgebied van de gemeente Medemblik. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, waardoor de situatie van de bodem *onder* de panden niet kan worden beoordeeld.

De situatie van de bodem *rondom* de gebouwen is in april 2011 beoordeeld door de Milieudienst en op alle locaties geschikt bevonden voor de gewenste bestemmingswijziging. Op het terrein van het wijkgebouw in Wervershoof heeft zich in het verleden een tank in de grond bevonden. Deze is echter in 1999 gesaneerd, waardoor dit geen belemmering voor de functiewijziging oplevert. 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 aantal bestaande panden binnen het grondgebied van de gemeente Medemblik. Voor de voormalige gemeentehuizen 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 Medemblik en Nibbixwoud geldt een 30 km/u regime, waardoor er geen geluidzone ligt om de wegen waaraan de panden zich bevinden. 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.

Het gemeentehuis van Andijk en het wijkgebouw in Wervershoof bevinden zich aan een doorgaande weg waar een maximale snelheid van 50 km/u is toegestaan. Voor deze wegen geldt daarom een geluidzone. De verkeersintensiteit is in deze dorpen over het algemeen echter niet hoog. Daarnaast liggen beide panden op ruime afstand van de weg. Er wordt dan ook geen geluidhinder van het wegverkeer voorzien.

Het voormalige gemeentehuis van Wognum ligt op enige afstand van de Hoornseweg. Hier geldt een 50 km-regime. Even verderop, parallel aan de Hoornseweg, ligt de A7. De ligging van de wettelijke zones voor de A7 is een 400 m brede zone ter weerszijden van de weg (gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook).

Deze zone ligt over het plangebied. Omdat in dit pand geen geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt is er vanwege het wegverkeerslawaai geen belemmering.

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 aantal bestaande panden binnen het grondgebied van de gemeente Medemblik. Voor geen van de panden gaat het om een ontwikkeling waarvoor een grote toename van de luchtvervuiling wordt verwacht. Voor de panden waar een kantoorfunctie mogelijk wordt gemaakt geldt een vergelijkbare verkeersdruk als voor de bestaande functie (gemeentehuis). Voor de panden die zullen worden bestemd als woning 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

Tegenover het gemeentehuis van Andijk is een groothandel voor zaden, pootgoed en peulvruchten (Pop Vriend) gevestigd. Vanwege de opslag van bestrijdingsmiddelen is dit bedrijf op de risicokaart aangeduid. Het is geen BEVI-bedrijf. Buiten de inrichting zijn er op het gebied van externe veiligheid geen risico's te verwachten.

Ten zuiden van het voormalige gemeentehuis in Andijk is op de hoek Middenweg/ Kleingouw een zelf-service tankstation aanwezig aan Kleingouw 1. Dit tankstation valt onder het Activiteitenbesluit. In het bestemmingsplan hoeft geen rekening te worden gehouden met dit bedrijf, omdat het geen BEVI-inrichting is. Er wordt geen lpg meer verkocht bij dit tankstation.

Ten aanzien van het voormalige gemeente in Wognum is de A7 van belang. De A7 is een transportroute waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De richtlijn voor kwantitatieve risicoberekening van het ministerie Infrastructuur & Milieu geeft aan dat bij een bewonersdichtheid van 60 bewoners per ha geadviseerd wordt om een groepsrisicoberekening uit te voeren indien er meer dan 400 LPG tankwagens per jaar over deze weg rijden. Het gemeentehuis ligt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van het groepsrisico. Indien door de functiewijzing het aantal personen binnen het invloedsgebied toeneemt, zal ook het groepsrisico toenemen. Deze toename moet verantwoord worden. Voor het voormalige gemeentehuis van Wognum wordt de woonfunctie uitgesloten. De bevolkingsdichtheid per hectare neemt als gevolg van dit bestemmingsplan dan ook niet toe.

Voor de overige locaties zijn er vanuit het oogpunt van externe veiligheid geen risico's te verwachten. Ook komen er 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 Besluit ruimtelijke ordening (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.

Bedrijf

De gemeentewerf bij het voormalige gemeentehuis van Wognum is onder de bestemming “Bedrijf” gebracht. Hier is naast de functie van de gemeentewerf lichtere bedrijvigheid uit categorie 1 en 2 toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van de gebouwen binnen deze bestemming zijn op de verbeelding aangegeven. Deze maten zijn gebaseerd op de bestaande situatie.

Gemengd

De voormalige gemeentehuizen in Andijk en Wognum vallen onder de bestemming “Gemengd”. Binnen deze bestemming zijn een kantoorfunctie, dienstverlening en voorzieningen en een woon(zorg)functie toegestaan. In Wognum is de woonbestemming niet toegestaan. Dat is door middel van een aanduiding aangegeven. Voor de percelen waarop deze bestemming van toepassing is, gaat het om gebouwencomplexen waarbinnen meerdere functies zijn toegestaan. De gebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak op de verbeelding te worden gebouwd. De maatvoering van de gebouwen binnen de bestemming is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte (m)”. Binnen de bestemming is de mogelijkheid aanwezig om voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de betreffende functies te realiseren.

Water

Het gedeelte van het water dat is gelegen achter de lokatie in Wervershoof dat deel uitmaakt van de te verkopen grond, is onder de bestemming “Water” gebracht. Hiermee wordt dit water ook als zodanig gehandhaafd.

Wonen

Het pand aan de Simon Koopmanstraat in Wervershoof, het voormalige toeristentoilet in Medemblik en de voormalige brandweerkazerne in Nibbixwoud zijn onder de bestemming 'Wonen' gebracht. Binnen deze bestemming zijn de gronden naast het wonen tevens bestemd voor het gebruik van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit aan huis. Daar waar dat is aangeduid is ook een opslagfunctie en een zelfstandige praktijkruimte toegestaan (dit is het geval in Nibbixwoud). Bij opslag moet worden gedacht aan lichte opslagactiviteiten waarbij milieuzonering niet aan de orde is. Stalling van bijvoorbeeld caravans behoort hier ook tot de mogelijkheden. De bouwregels die in deze bestemming zijn opgenomen, zijn erop gericht de bestaande bebouwingskenmerken te handhaven. Voor de gebouwen zijn bouwvlakken op de verbeelding opgenomen.

Beschermd Stadsgezicht Medemblik

Het perceel aan het Gedempt Achterom in Medemblik valt binnen het Beschermd Stadsgezicht van Medemblik.

Het beschermende beleid ten aanzien van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden is geconcretiseerd, door in dit bestemmingsplan op het betreffende perceel de aanduiding "cultuurhistorisch waardevol" op te nemen. In de bestemming vindt een afstemming plaats met de Welstandsnota. In de Welstandsnota is een verbijzondering van het streven naar beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving gegeven.

In de bouwregels zijn bepalingen opgenomen over bouwen in de gevelbouwgrens, dakvormen, en de maatverhouding van de gevelopeningen. Goot- en bouwhoogte van de gebouwen worden al in de onderliggende basisbestemming geregeld.

Waarde - Archeologie

De lokatie van het voormalige toeristentoilet in Medemblik en de voormalige brandweerkazerne in Nibbixwoud zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Hiermee wordt de archeologische waarde van de percelen planologisch vastgesteld. Op het moment dat de bebouwing zou worden gesloopt en er bodemingrepen dieper dan 30 cm plaatsvinden, moet nader archeologisch onderzoek plaatsvinden. Vrijstelling van archeologisch onderzoek geldt bij ingrepen die kleiner zijn dan 100 m² en minder diep dan 30 cm.

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 bevat een verzameling van percelen binnen de gemeente Medemblik waar een functiewijziging van voormalige gemeentelijke objecten is voorzien. Deze ontwikkelingen zijn in één plan samengebracht om het aantal procedures te beperken. Het doel van dit bestemmingsplan is planologisch voorzien in een functiewijziging om daarmee langdurige leegstand van de panden zoveel mogelijk te voorkomen en de leefbaarheid te vergroten.

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 en al dan niet tot wijziging van het bestemmingsplan leiden. 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. Alle panden zijn gemeentelijk eigendom en worden nu door de gemeente verkocht. Er is voldoende vraag naar kantoren en woningen 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 ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt is geen sprake van meer dan 10 woningen die in een bestaand pand door verbouwing worden gerealiseerd.

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

===