

RAADSVERGADERING d.d. 4 juni 2020

Zaaknummer	Z-20-097713
Voorstelnummer	DOC-20-249161
Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Medemblik - Kop Nieuwstraat"
Agendapunt	C.2
Portefeuillehouder(s)	Andrea van Langen
Afdelingshoofd(en)	M. Postma

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 28 april 2020;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat

het ontwerpbestemmingsplan 'Medemblik - Kop Nieuwstraat' vanaf 30 augustus 2019 zes weken analoog ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0420.BPKMEDKOPNIEUWSTR-ON01);

in deze periode 26 zienswijzen zijn ontvangen van verschillende instanties en omwonenden;

de zienswijzen van een reactie zijn voorzien in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan "Medemblik - Kop Nieuwstraat";

de verdere uitwerking van de eerdere planpresentatie aan uw raad van 14 september 2017 aanleiding geven wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen;

het noodzakelijk is gebleken de begrenzing van het bouwvlak en van het plangebied te wijzigen, zodat deze in overeenstemming zijn met het plan dat aan uw raadscommissie op 14 september 2017 is gepresenteerd en ruimte te bieden dat het aantal benodigde parkeerplaatsen op de locatie van het voormalig stadhuis daadwerkelijk wordt gerealiseerd;

een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen om te borgen dat binnen het projectgebied op de locatie van het voormalige stadhuis 80 parkeerplaatsen worden gerealiseerd en 31 parkeerplaatsen elders in de openbare ruimte worden gerealiseerd;

een overzicht van de ambtshalve wijzigingen met toelichting zijn opgenomen in de bij dit besluit behorende nota "ambtshalve wijzigingen";



de raad zich kan verenigen met het voorstel van het College van burgemeester en wethouders, de ambtshalve wijzigingen en de reactienota op de zienswijzen;

voor de vaststelling de ondergrond Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) is gebruikt;

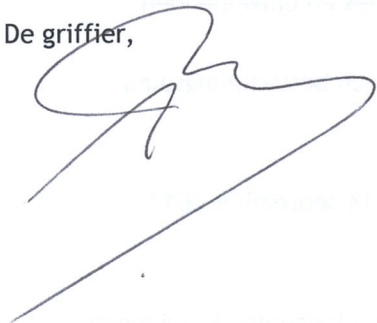
kostenverhaal anderszins is verzekerd via een gronduitgifte-overeenkomst, zodat de gemeenteraad af kan zien van de vaststelling van een exploitatieplan;

b e s l u i t met inachtneming van het erratum:

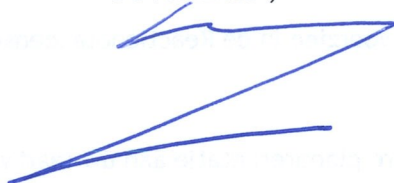
1. de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan “Medemblik Kop Nieuwstraat” (DOC-20-249151) vast te stellen.
2. de “ambtshalve wijzigingen” (DOC-20-249154) vast te stellen.
3. met inachtneming van de onder punt 1 genoemde Reactienota zienswijzen en onder punt 2 genoemde “Ambtshalve wijzigingen”, langs elektronische weg gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan ‘Medemblik - Kop Nieuwstraat’, zoals die wordt aangeboden en langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld (NL.IMRO.0420.BPKMEDKOPNIEUWSTR-VA01).
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 4 juni 2020.

De griffier,



De voorzitter,



Ter besluitvorming

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan “Medemblik - Kop Nieuwstraat”

Aanleiding

Op 6 december 2018 heeft uw raad een motie aangenomen de bestemmingsplanprocedure te starten voor de herontwikkeling van de Kop van de Nieuwstraat te Medemblik. De motie volgde op een bespreeknotie (DOC-18-102854) die in een themaraad van 27 november aan u is voorgelegd. Daarin is het plan, zoals dat aan uw raad/commissie Ruimte is gepresenteerd op 14 september 2017, het uitgangspunt voor de start/voortzetting van de bestemmingsplanprocedure.

Vanaf 30 augustus 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn hebben wij 26 zienswijzen ontvangen. Een groot deel van de zienswijzen gaat over de zorg die men heeft of er voldoende parkeerplaatsen terugkomen en op welke locaties in verband met de loopafstanden. In bijgaande reactienota treft u een overzicht aan van de ingediende zienswijzen en ons commentaar daarop. Ten aanzien van de zorg over voldoende parkeergelegenheid is daarbij het uitgangspunt dat 80 parkeerplaatsen binnen het projectgebied Kop Nieuwstraat worden gerealiseerd en de overige benodigde parkeerplaatsen op de locaties van het busstation- en kerkplein, conform het door MaZ op 14 september 2017 gepresenteerde plan.

Om dit te borgen wordt uw raad voorgesteld op het punt van parkeren een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen. Deze is met een toelichting opgenomen in de “Nota Ambtshalve Wijzigingen”. Daarin vindt u tevens een overzicht van alle voorgestelde wijzigingen. Uw raad wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

1. de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Medemblik - Kop Nieuwstraat” (DOC-20-249151) vast te stellen;
2. de “ambtshalve wijzigingen” (DOC-20-249154) vast te stellen;
3. met inachtneming van de onder punt 1 genoemde reactienota en de onder punt 2 genoemde “Ambtshalve wijzigingen”, langs elektronische weg gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan ‘Medemblik - Kop Nieuwstraat’, zoals die wordt aangeboden en langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld (NL.IMRO.0420.BPKMEDKOPNIEUWSTR-VA01).
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Een juridisch planologische regeling vast te stellen voor de herontwikkeling van de kop Nieuwstraat conform het door MaZ aan uw raad gepresenteerde plan van 14 september 2017.

Argumenten

1. De ontvangen zienswijzen zijn beantwoord in de Reactienota zienswijzen.

Er zijn zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan van een aantal instanties en vanuit de directe omgeving. In de Reactienota zienswijzen wordt een samenvatting van de ingebrachte zienswijzen gegeven. Voor de zienswijzen is een reactie geformuleerd en een standpunt ingenomen.

2. De voorgestelde wijzigingen komen voor een deel tegemoet aan de ingediende zienswijzen en voorzien er tevens in het door MaZ op 14 september 2017 aan de raad gepresenteerde plan uit te werken met 80 parkeerplaatsen binnen het projectgebied op de kop van de Nieuwstraat.

Het borgen van een goede uitwerking van genoemde planpresentatie uit 2017 en de zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.1 *Het bestemmingsplan is voor een goede ruimtelijke ordening.* Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij is getoetst aan het geldende beleid van de gemeente, de regio, het Rijk en de provincie, de omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid. Het bestemmingsplan voldoet aan het wettelijk criterium voor een goede ruimtelijke ordening.

3.2 *Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoerd met diverse partners.* In het kader van het wettelijk verplichte overleg is de kennisgeving van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan de overlegpartners, zoals de provincie en het hoogheemraadschap. De resultaten van dit overleg zijn zoveel als mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan.

3.3 *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen.* Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 augustus 2019 tot 11 oktober 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de zienswijzenperiode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Een aantal omwonenden heeft hiervan ook gebruik gemaakt.

4. *Na de gunning is met de aanvrager een koopovereenkomst gesloten en eventuele planschade is gedekt via een planschadeovereenkomst.* De kosten van de ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemers en is na de gunning in een koopovereenkomst geregeld. Daarnaast is met de initiatiefnemers een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele verzoeken om planschade komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers. De raad kan daarom afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Kanttekeningen

Op grond van de aanbesteding en gunning heeft de gemeente een inspanningsverplichting jegens aanvrager om voor het vergunde plan een bestemmingsplan in procedure te brengen. Uw raad heeft op basis van de planpresentatie in 2017 een motie aangenomen om een bestemmingsplanprocedure te starten.

Verder heeft uw raad benadrukt dat gelijktijdig uitvoering moet worden gegeven aan de overeengekomen functies binnen het projectgebied. Dit is in een addendum bij de koopovereenkomst vastgelegd en door partijen ondertekend. Tevens is daarbij overeengekomen dat voor aanvang van de bouwwerkzaamheden de ontwikkelaar zal zorgen voor de aanleg van extra parkeerplaatsen bij het busstation en het kerkplein.

Financiën

De kosten worden verhaald via de koop- en planschadeovereenkomst.

Uitvoering/evaluatie

Het vastgestelde bestemmingsplan maken wij op grond van de Wet ruimtelijke ordening bekend en leggen wij gedurende een termijn van zes weken ter inzage. Belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om eventueel beroep in te stellen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn van 6 weken treedt het bestemmingsplan in werking. Dan kan de omgevingsvergunning voor de beoogde ontwikkeling worden verleend (tenzij binnen de termijn van zes weken schorsing/een voorlopige voorziening is aangevraagd bij de bestuursrechter.

Communicatie

De indieners van zienswijzen informeerden wij per brief over de conceptbeantwoording van hun zienswijze en over het bestemmingsplan en de behandeling daarvan in de commissie Ruimte en de raad. Na de vaststelling van het bestemmingsplan publiceren wij het besluit in de Staatscourant, in de Medembliker Courant en op de gemeentelijke website. Belanghebbenden krijgen de mogelijkheid om eventueel beroep in te stellen bij de Raad van State. De indieners van de zienswijzen informeren wij over de vaststelling van het bestemmingsplan en de beantwoording van hun zienswijze.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan “Medemblik - kop Nieuwstraat” (DOC-20-249151);
2. Nota “Ambtshalve wijzigingen” met toelichting (DOC-20-249154)
3. Bestemmingsplan ‘Medemblik - kop Nieuwstraat - Toelichting (DOC-20-250652)
4. Bestemmingsplan “Medemblik - Kop Nieuwstraat -Bijlagen bij Toelichting (DOC-20-250653)
5. Bestemmingsplan ‘Medemblik - kop Nieuwstraat - Regels (DOC-20-250654)
6. Bestemmingsplan ‘Medemblik - kop Nieuwstraat - Bijlagen Regels (DOC-20-250656)
7. Bestemmingsplan ‘Medemblik - kop Nieuwstraat - Verbeelding (DOC-20-250659)
8. Planpresentatie MaZ 14-09-2017 (DOC-18-097185);
9. Motie 6 december 2018 ‘Opstarten procedure bestemmingsplan voor stadhuisontwikkeling (MAZ) (IVR-18-05496);
10. Bespreeknotitie “Vervolgprocessen dossier Parkeren Medemblik en dossier Herontwikkeling Kop van de Nieuwstraat”(DOC-18-102854);
11. Behandelcyclus bestemmingsplan (DOC-19-213755).

Raadscommissie d.d. 14 mei 2020

Erratum

Raadsvergadering: 4 juni 2020

Raadsvoorstel: C2 Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan “Medemblik Kop-Nieuwstraat”

Ontwikkelaar MaZ heeft na de zienswijzentermijn nog twee reacties ingediend. Wij hebben de door hen daarin aangehaalde punten voorgelegd aan Straatman & Koster advocaten, die ons op dit dossier bijstaat. De juristen adviseren het bestemmingsplan inhoudelijk niet te wijzigen. Wel vinden zij het raadzaam de toelichting en de voorwaardelijke verplichting over het parkeren op sommige punten te verhelderen of aan te scherpen. Onderstaande wijzigingen betreffen dus technische aanpassingen.

Toelichting, Pagina 7, onder kop Parkeren volgens de Nota Parkeernormen, vanaf laatste regel 3e alinea . (*“Dat betekent dat 97 nieuwe parkeerplaatsen dicht bij het voormalige gemeentehuis liggen zoals nu ook het geval is.”*)

Huidige tekst:	Blijft in stand
Wordt gewijzigd in (aangevuld met):	Dit is van belang nu de parkeerdruk, zeker in de zomermaanden, in de oosthoek (het woongedeelte ten oosten van de Nieuwstraat) al behoorlijk hoog is. Op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan zijn binnen het plangebied van het voormalige gemeentehuis op de kop van de Nieuwstraat 97 parkeerplaatsen aanwezig. Uit de parkeerbehoefte-berekening blijkt dat - ten opzichte van de voormalige kantoorfunctie – de door MaZ beoogde ontwikkeling 14 extra parkeerplaatsen vraagt. Dat betekent dat voor de ontwikkeling 111 parkeerplaatsen nodig zijn. In het door MaZ gepresenteerde ontwerp worden in de aanbesteding en bij de presentatie in 2017 binnen het plangebied een rij parkeerplaatsen aan zowel de uiterste linker- als rechterzijde gehandhaafd. Totaal zijn dat 19 parkeerplaatsen. De overige parkeerplaatsen binnen het gebied vervallen en moeten worden gecompenseerd. Hieruit volgt dat 92 nieuwe parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Gelet op de aanwezige parkeerdruk in de oosthoek wenst de gemeente te waarborgen dat de loopafstand voor die bewoners nagenoeg gelijk blijft ten opzichte van de huidige situatie en daarmee dus ook het aantal parkeerplaatsen. Op het direct aan de ontwikkeling grenzende stationsplein kunnen 17 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dat betekent dat het plangebied nog 80 parkeerplaatsen moet bevatten. Wanneer minder dan 80 parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de locatie van het voormalig stadhuis zou dit ten opzichte van de huidige situatie leiden tot een grotere parkeerdruk voor de oosthoek en een toenemend beslag leggen op het groen en de openbare ruimte van de historische binnenstad. Dit komt in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Met het opnemen van de voorwaardelijke verplichting in artikel 14 van de Regels wordt de realisatie van voldoende parkeerplaatsen op de ontwikkellocatie gewaarborgd. Het doet recht aan de eerdere aanbesteding en presentatie van MaZ, het voorkomt - in lijn met het gemeentelijk beleid –

	nog grotere parkeerdruk in de historische binnenstad en geeft zekerheid aan de indieners van zienswijzen die hun zorg uitspreken of er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en waar die komen. Bij de voorwaardelijke verplichting is een hardheidsclausule opgenomen om in bijzondere gevallen te kunnen afwijken.
--	--

Regels, artikel 14 Voorwaardelijke verplichting over parkeren

Huidige tekst:	<table border="1"> <tr> <td>14.1</td><td>Omgevingsvergunning</td></tr> </table> Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor de bestemming 'Gemengd' en 'Wonen' wordt uitsluitend verleend als vaststaat dat: c. Minimaal 80 parkeerplaatsen, waarvan ten minste 2 invalideparkeerplaatsen, ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voorwaardelijke verplichting' worden gerealiseerd en in stand gehouden; d. Minimaal 31 parkeerplaatsen in de nabijheid van de bestemming 'Gemengd' en 'Wonen' in het openbaar gebied worden gerealiseerd en in stand gehouden; e. De onder 'a' en 'b' te realiseren parkeerplaatsen qua maatvoering worden gerealiseerd conform het parkeernormenbeleid en de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte Medemblik. 14.2 Afwijking Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in artikel 14.1 opgenomen voorwaardelijke verplichting als blijkt dat voorzien kan worden in een andere wijze, maar gelijkwaardige parkeeroplossing voor de bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen'.	14.1	Omgevingsvergunning
14.1	Omgevingsvergunning		
Wordt gewijzigd in:	<table border="1"> <tr> <td>14.1</td><td>Omgevingsvergunning</td></tr> </table> Een omgevingsvergunning voor het bouwen voor de bestemming 'Gemengd' en 'Wonen' wordt uitsluitend verleend als vaststaat dat: a. Minimaal 80 parkeerplaatsen, waarvan ten minste 2 invalideparkeerplaatsen, ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - voorwaardelijke verplichting' worden gerealiseerd en in stand gehouden; b. Minimaal 31 parkeerplaatsen in de nabijheid van de bestemming 'Gemengd' en 'Wonen' worden gerealiseerd en in stand gehouden; c. De onder 'a' en 'b' te realiseren parkeerplaatsen moeten een maatvoering hebben van minimaal 2,5 bij 5,5 meter. 14.2 Het college van burgemeester en wethouders: <i>a wijkt bij omgevingsvergunning af van de in artikel 14.1 opgenomen voorwaardelijke verplichting als er reeds is voorzien in het bepaalde onder artikel 14.1 onder a en onder b;</i> <i>b kan bij omgevingsvergunning afwijken van de in artikel 14.1 opgenomen voorwaardelijke verplichting als kan worden aangetoond dat op een andere wijze kan worden voorzien in de parkeerbehoefte voor de bestemmingen 'gemengd' en 'wonen'.</i>	14.1	Omgevingsvergunning
14.1	Omgevingsvergunning		

Toelichting, Pagina 14, na de laatste alinea van de kop Horecabeleid

Huidige tekst:	3.3. Gemeentelijk beleid (blz. 11 t/m 14)
Wordt gewijzigd in (aangevuld met):	Detailhandelsvisie Gemeente Medemblik 2018-2023 (de “Detailhandelsvisie”). De gemeente heeft beleid geformuleerd in Detailhandelsvisie Gemeente Medemblik 2018-2023. Uit dit beleid volgt dat de afgelopen vijf jaar het speelveld in de gemeente Medemblik en ook daarbuiten (ten opzichte van een eerder detailhandelonderzoek d.d. april 2014 van WPM groep) sterk is veranderd. Uit de visie komt onder meer naar voren dat de leegstand relatief beperkt is. De Gemeente zet in op het versterken van de toeristische-recreatieve functie van het centrum van de kern Medemblik als belangrijkste winkelgebied van de gemeente. Het bestemmingsplan voldoet aan de doelstellingen zoals opgenomen in de Detailhandelsvisie”.

Toelichting, Pagina 23 onder kop 4.3 Waterbeheer en Watertoets / huidige situatie, regel 1

Huidige tekst:	Het plangebied is aangesloten op het gescheiden gemeentelijk rioolstelsel.
Wordt gewijzigd in:	Het plangebied is niet aangesloten op het gescheiden gemeentelijk rioolstelsel.