

RAADSVERGADERING d.d. 30 april 2015

Zaaknummer	Z-14-46200:Beroep (201406287/1/R1) tegen besluit vaststelling bestemmingsplan Randweg 7/Overleek 12 Medemblik
Voorstelnummer	IVR-15-03209
Onderwerp	Herstelbesluit bestemmingsplan Randweg 7 / Overleek 12 Medemblik
Agendapunt	B.4
Portefeuillehouder	Hans Tigges
Sectormanager/Staf	Theo Vlaar

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 14 april 2015;

gelet op artikel 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende dat de Raad van State geconstateerd heeft dat het besluit van 8 mei 2014 tot het vaststellen van het bestemmingsplan Randweg 7 / Overleek 12 Medemblik een gebrek kent;

dat het gebrek betrekking heeft op het bouwvlak van het perceel Randweg 7;

dat de Raad van State de gemeenteraad opdracht heeft gegeven het gebrek te herstellen;

b e s l u i t

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Randweg 7 / Overleek 12 Medemblik van 8 mei 2014 te herstellen en het bestemmingsplan (NL.IMRO-0420.BPKMEDRANDWEG7-VA02) opnieuw vast te stellen met inachtneming van de wijzing, zoals weergegeven op de bij dit besluit behorende verbeelding.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 30 april 2015

De griffier,



Wvd. De voorzitter,



Voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik

Beoogd resultaat

Herstel van het gebrek in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Randweg 7 / Overleek 12 Medemblik

Argumenten

1.1 De Raad van State heeft opdracht gegeven het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan Randweg 7/Overleek 12 Medemblik te herstellen. De opdracht vloeit voort uit de tussenuitspraak van de Raad van State van 18 maart 2015 (PI-15-68967)

Aanleiding

Op 8 mei 2014 heeft uw raad het bestemmingsplan Randweg 7 / Overleek 12 Medemblik vastgesteld (IVR-14-02210). Dit plan omvat een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een discounter warenhuis, perifere detailhandelsvestigingen en dagrecreatieve voorzieningen dan wel leisurevoorzieningen op de gronden aan Randweg 7 en Overleek 12 in Medemblik. Tegen het vaststellingsbesluit is door Karel Hero BV, eigenaar Randweg 11, beroep ingesteld bij de Raad van State. Het beroep heeft betrekking op de ligging van het bouwvlak naast het bedrijfspand op Randweg 11. Op 18 maart 2015 is door de Afdeling bestuursrechtspraak een tussenuitspraak gedaan op het beroep.

Het op de verbeelding opgenomen bouwvlak grenst direct aan de zijgevel van het bedrijfspand op Randweg 11. Dit bedrijfspand staat tot op de perceelsgrens. Met de ligging van het bouwvlak wordt geen rekening gehouden met de ramen in de zijgevel van het bedrijfspand. Dit terwijl deze ramen met medeweten van de gemeente zijn geplaatst. Daarbij is naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak de noodzaak van de vastgestelde situering van het bouwvlak onvoldoende gebleken.

Dit betreft een gebrek in het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Met de tussenuitspraak wordt de raad opgedragen dit gebrek te herstellen.

Bestuurlijke lus

Artikel 8:51 van de Algemene wet bestuursrecht biedt de mogelijkheid om gebreken in besluiten te herstellen. De Raad van State kan met een tussenuitspraak in de beroepsprocedure opdracht geven een gebrek te herstellen. In de juridische praktijk wordt dit ook wel de 'bestuurlijke lus' genoemd.

Herstel gebrek

Als bijlage treft u de verbeelding van het bestemmingsplan Randweg 7 / Overleek 12 Medemblik aan. Op de verbeelding is ligging van het bouwvlak gewijzigd. Ter hoogte van de zijgevel van het bedrijfspand op Randweg 11 is het bouwvlak zodanig aangepast, dat de grens van het bouwvlak op 2,50 m. van de zijgevel is gelegd. Daarnaast is de grens van het bouwvlak aan de zuidwestkant (kant van de Randweg) 2,50 m. verschoven richting de Randweg.

Juridisch gezien stelt uw raad het besluit van 8 mei 2014 opnieuw vast, maar dan met de voorgestelde wijziging.

Termijn

De termijn om het gebrek te herstellen loopt op 10 juni 2015 af.

Communicatie

De bekendmaking van het gewijzigde raadsbesluit publiceren wij op de website, in de Staatscourant en in de Medemblicker Courant.

De Raad van State en de koper / ontwikkelaar van de locatie stellen wij per brief op de hoogte van het gewijzigde raadsbesluit. Daarnaast stellen wij de eigenaar van het perceel Randweg 11 op de hoogte. De eigenaar van het perceel Randweg 11 en de koper/ontwikkelaar van de locatie kunnen tegen de gewijzigde vaststelling in beroep bij de Raad van State.

Participatie

Er is een opdracht van de Raad van State waarbij de Raad van State heeft overwogen dat het nieuwe gewijzigde besluit (herstelbesluit) zonder wettelijke procedure en zonder inspraak vastgesteld kan worden. De voorgestelde wijziging is wel besproken met de koper / ontwikkelaar van de locatie.

Kanttekeningen/Risico's

1. De betrokken partijen kunnen tegen het gewijzigde besluit in beroep bij de Raad van State.
2. De Raad van State heeft niet aangegeven welke afstand aangehouden dient te worden tot de zijgevel van het bedrijfspand op Randweg 11. De heer Koomen van Karel Hero BV heeft gesteld dat een afstand van 5 m. aangehouden dient te worden.
De kans bestaat dat de Raad van State de afstand van 2,5 m. niet voldoende vindt. In dat geval zal naar verwachting het bouwvlak vernietigd worden of zal de Raad van State wellicht zelf in de zaak voorzien.
3. Met de uitspraak is opdracht gegeven het plan te wijzigen door een andere ligging van het bouwvlak op perceel Randweg 7 vast te stellen. Dit met inachtneming van overweging 3.3 in de uitspraak. De kans bestaat dat de Raad van State van oordeel is dat de verschuiving van het bouwvlak in de richting van de Randweg niet past binnen de gedane uitspraak. Dit kan leiden tot een vernietiging van het herstelbesluit.

Financien

n.v.t.

Relatie beleid

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

Historie besluitvorming

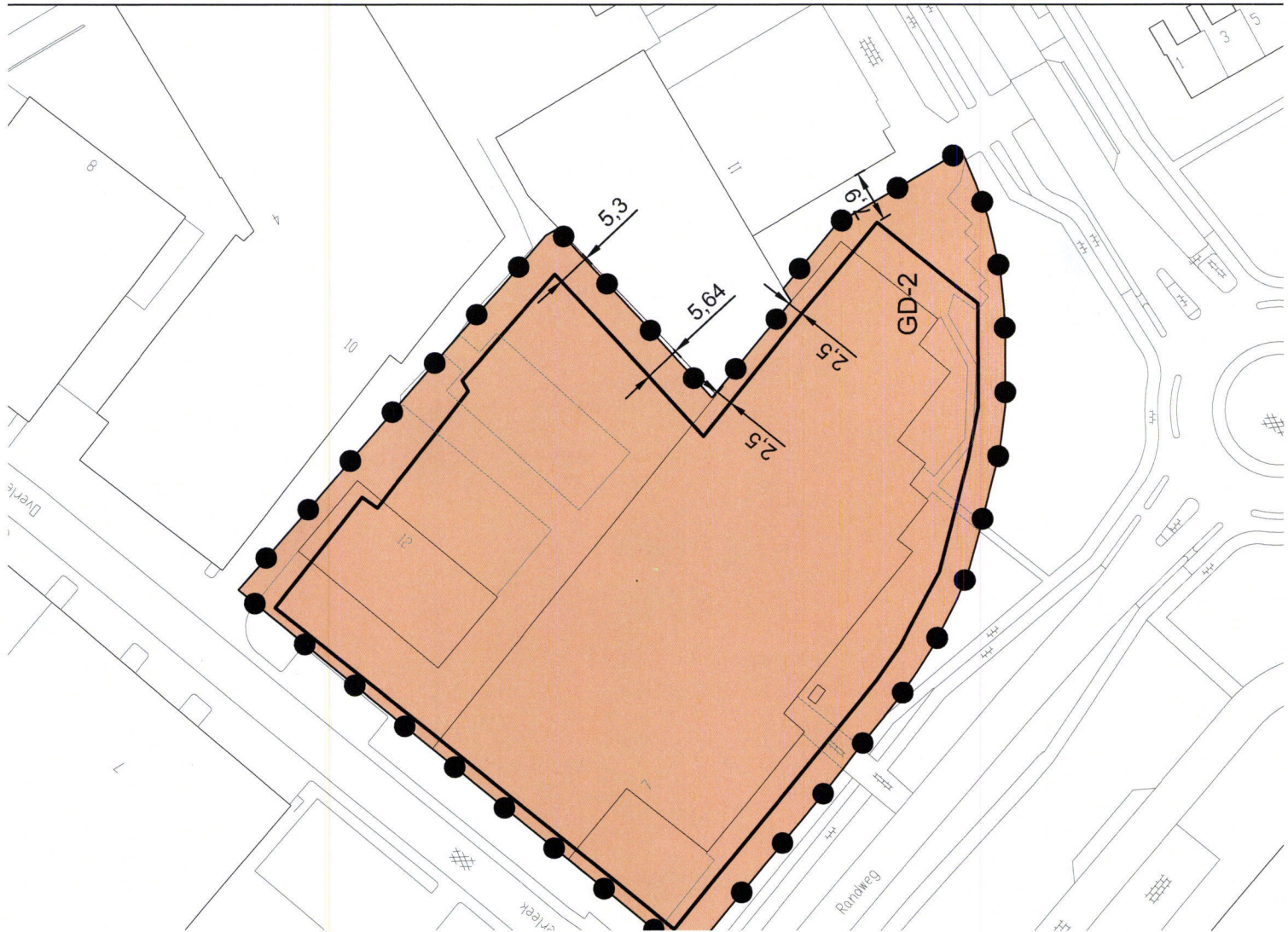
Vaststelling bestemmingsplan Randweg 7/Overleek 12 Medemblik (IVR-14-02210)

Bijlagen ter inzage

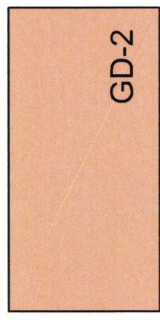
1. Tussenuitspraak Raad van State (PI-15-68967);
2. Gewijzigde verbeelding (IO-15-22293);
3. Motivering herstelbesluit (IO-15-22292);
4. Raadsbesluit 8 mei 2014 (IVR-14-02210).

Commissie

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 16 april 2015



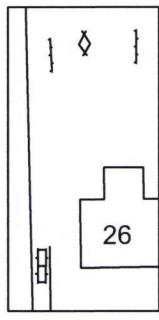
BESTEMMING



AANDUIDING



VERKLARING



ARTIKELNUMMER C

Gemengd - 2

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente Medemblik
d.d. 30/4/15 nr. 101-15-
de griffier, 03209

bouwvlak

ondergrond ontleend aan de GBKN

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	08-05-14/30-04-15(ged.)		PVD
ontwerp	16-07-13		AR
voorontwerp	05-06-12		AR
concept	24-08-12		AR

GEMEENTE MEDEMBLIK

BESTEMMINGSPLAN

RANDWEG 7 - OVERLEEK 12 MEDEMBLIK

code: 11-99-163	IDN: NL.IMRO.0420.BPKMEDRANDWEG7-VA02
formaat: 380 x 280 mm	schaal: 1:1000 kaart: 1/1

**Motivering herstelbesluit
bestemmingsplan Randweg 7 / Overleek 12 Medemblik
(wijziging ligging bouwvlak)**

Bijlage bij het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Medemblik van 30 april 2015, nr. IVR-15-03209

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente Medemblik
d.d. 30/4, '15 nr. IVR-15-
de griffier, 03209

1. Verschuiving ligging bouwvlak ter hoogte van Randweg 11

1.1 Bouwmogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen

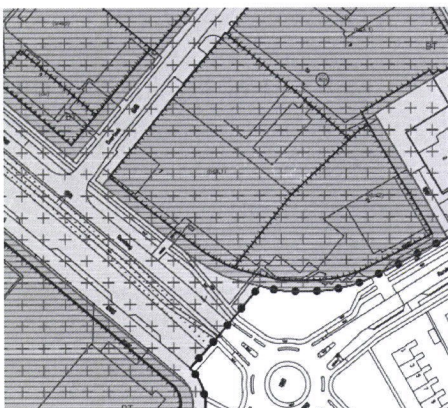
Voor de bedrijventerreinen in de gemeente Medemblik, waaronder de percelen Overleek 12, Randweg 7 en het naastgelegen perceel Randweg 11 (perceel van Karel Hero BV) in Medemblik, is op 4 juli 2013 het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" vastgesteld. De betrokken percelen hebben in dit bestemmingsplan de bestemming "Bedrijventerrein" (art. 4). Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 4.1 sub a. genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw of overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- c. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 2,50 m bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt;
- d. het bebouwingspercentage van het binnen het bouwvlak gelegen gedeelte van het bouwperceel zal ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage bedragen, tenzij het bestaande bebouwingspercentage hoger is, in welk geval het bebouwingspercentage ten hoogste het bestaande percentage bedraagt;
- e. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij de bestaande hoogte al hoger is of op de verbeelding een hogere bouwhoogte is aangegeven;
- f. de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 5,00 m bedragen;
- g. de dakhelling van een gebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen.



Uitsnede verbeelding Bedrijventerreinen

Gelet op de bouwregels kon op grond van het voor Randweg 7 voorheen geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" op 2,50 m. afstand van de zijdelingse perceelsgrens met Randweg 11 een bedrijfsgebouw met een hoogte van 10 m. worden opgericht.

Met de wijziging van de ligging van het bouwvlak voor Randweg 7 komt de afstand tussen het bouwvlak en de zijgevel van het bedrijfspand op Randweg 11 op 2,50 m. Deze zijgevel is gesitueerd op de zijdelingse perceelsgrens, waardoor in de nieuwe situatie ook een afstand van minimaal 2,50 m. tot de zijdelingse perceelsgrens wordt aangehouden.

De toegestane bouwhoogte van 10,50 m. is daarbij vrijwel gelijk aan de op grond van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen" toegestane bouwhoogte.

Conclusie

De wijziging van de ligging van het bouwvlak ter hoogte van Randweg 11 sluit aan bij de voormalige bouwmogelijkheden voor Randweg 7 op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan "Bedrijventerreinen".

1.2 Daglichttoetreding bedrijfshal Randweg 11

Daglichttoetreding via achtergevel

De zijgevel op de erfgrans tussen Randweg 7 en Randweg 11 maakt onderdeel uit van een bedrijfshal. In de daglichttoetreding van deze bedrijfshal wordt in belangrijke mate voorzien door de ramen in de achtergevel van de bedrijfshal. Deze achtergevel met een lengte van circa 52 m. is over vrijwel de gehele lengte voorzien van ramen. Ter hoogte van deze achtergevel zijn, gelet op het door de ontwikkelaar beoogde bouwplan voor Randweg 7 / Overleek 12, de voor het plan vereiste parkeerplaatsen voorzien. Het bouwvlak ligt hier op 5 m. afstand van de gevel.



Foto achter- en zijgevel bedrijfshal Randweg 11

Aard van het gebied / pand Randweg 11

De percelen Randweg 7 en Overleek 12 zijn gelegen op het bedrijventerrein Overleek / Almere. De voor de ontwikkellocatie voorziene bebouwing is passend in deze omgeving, kijkend naar de bestaande bedrijfsgebouwen op dit bedrijventerrein.

Het betreffende pand op het perceel Randweg 11 is ook een bedrijfshal. Op grond van artikel 3.74 (nieuwbouw) en artikel 3.77 (bestaande bouw) van het Bouwbesluit is voor een industrie functie geen voorschrift voor daglichttoetreding opgenomen. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld een woonfunctie, kantoorfunctie of onderwijsfunctie. Gesteld kan dan ook worden dat daglichttoetreding een minder zwaarwegend belang is als het gaat om een bedrijfshal. Bovendien wordt via de achtergevel voorzien in daglichttoetreding.

Conclusie

De wijziging van de ligging van het bouwvlak zorgt voor een afstand van 2,50 m. tussen de voorgenomen bebouwing op Randweg 7 en de bestaande bedrijfshal op Randweg 11.

Gelet op het voorgaande en gelet op de bouwmogelijkheden voor Randweg 7 op grond van het vorige bestemmingsplan, kan gesteld worden dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het belang van Karel Hero BV als het gaat om de daglichttoetreding voor de bedrijfshal met het aanhouden van een afstand van 2,50 m. tussen het bouwvlak en de zijgevel van de bedrijfshal. (zie ook ABRvS 2 juli 2014, nr. 201308631/1/R4, r.o. 6.3).



Foto bedrijfshal Randweg 11

1.3 Brandveiligheid

Voor het plan op Randweg 7 / Overleek 12 is in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan op 9 augustus 2012 een advies uitgebracht door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Door de Veiligheidsregio is voor het plan een positief advies afgegeven (uitgaande van een bouwvlak tot op de erfgrens met Randweg 11). Qua bereikbaarheid is daarbij aangegeven dat de locatie voldoet aan de eis van bereikbaarheid via een tweede onafhankelijke route. Geen eis is gesteld voor een aan te houden afstand tussen de (toekomstige) panden op Randweg 7 en het bestaande pand op Randweg 11. Tevens is geen afstandseis gesteld tot de zijdelingse perceelsgrens.

Met de realisatie van het plan voor Randweg 7 / Overleek 12 zal onder andere voldaan moeten worden aan de technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van veiligheid van hoofdstuk 2 van het Bouwbesluit 2012. Met deze voorschriften wordt onder andere de brandveiligheid gewaarborgd.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de afstand van 2,50 m. tussen het bouwvlak en het bedrijfspand op Randweg 11 voldoende met het oog op brandveiligheid. Mede gelet op het feit dat in het advies van de Veiligheidsregio geen afstandseis is gesteld.

1.4 Bedrijven en milieuzonering

Tussen bedrijven kan sprake zijn van onderlinge hinder. Er is sprake van onderlinge hinder tussen bedrijven als een bedrijf schade ondervindt in het productieproces of aan het product als gevolg van de activiteiten van een ander bedrijf. Onderlinge hinder kan ontstaan als gevolg van de ruimtelijke milieuaspecten geur en stof, voorts bij trillingen, grondwater en bij imago schade.

In het plangebied Randweg 7/Overleek 12 worden geen milieugevoelige functies mogelijk gemaakt.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan (§ 4.1) is aangegeven zullen gelet op de kenmerken van het plan (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de

plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Voor het perceel Randweg 11 zijn op grond van het bestemmingsplan “Bedrijventerreinen” alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. De hinder als gevolg van dergelijke bedrijven is relatief beperkt.

Conclusie

Gelet op de zwaarte van de toegestane bedrijvigheid op Randweg 11 en de zwaarte van de voor het plangebied mogelijk gemaakte functies, is er geen aanleiding een grotere afstand dan 2,50 m. tussen het bouwvlak en het naastgelegen perceel Randweg 11 aan te houden.

1.5 Evidente privaatrechtelijke belemmeringen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient beoordeeld te worden of sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen, welke de verwezenlijking van het plan in de weg staan. Zoals door de Afdeling bestuursrechtspraak is geoordeeld, kunnen mogelijke schaduwwerking en beperking van lichtinval niet aangemerkt worden als evidente privaatrechtelijke belemmeringen (ABRvS 2 juli 2014, nr. 201308631/1/R4, r.o. 6.4).

Conclusie

Het mogelijk maken van bedrijfsbebouwing op een afstand van 2,50 m. van de zijgevel van de bedrijfshal op Randweg 11 leidt niet tot een evidente privaatrechtelijke belemmering.

2. Wijziging ligging bouwvlak ten opzichte van de Randweg

2.1 Bouwmogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan Bedrijventerreinen

Met de wijziging van de ligging van het bouwvlak, komt deze op kortere afstand van de Randweg te liggen. Met de verschuiving met 2,50 m., komt het bouwvlak op 4,50 m. afstand van de plan-/bestemmingsgrens te liggen.

Kijkend naar het voorheen voor de locatie Randweg 7 / Overleek 12 geldende bestemmingsplan “Bedrijventerreinen”, dan is te zien dat het bouwvlak in dit plan op 5 m. afstand van de plan-/bestemmingsgrens lag.

Gelet op het geringe verschil (4,5 of 5 m.) tussen het voorheen geldende planologisch regime en het nieuwe planologische regime, kan de verschuiving van het bouwvlak nog als passend voor de locatie worden gezien.

Conclusie

De wijziging van de ligging van het bouwvlak sluit enigszins aan bij de ligging van het bouwvlak voor Randweg 7 in het voorheen geldende bestemmingsplan “Bedrijventerreinen”.

2.2 Ligging bouwvlak ten opzichte van de omgeving / beeldkwaliteit

Met de wijziging van de ligging van het bouwvlak komt deze op kortere afstand van de weg en bijbehorende openbare ruimte te liggen. Gelet echter op de naast de Randweg gelegen groenstrook en het groengebied ter hoogte van de rotonde, blijft er een groene buffer tussen de weg en het bouwvlak. Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit ter hoogte van de Randweg gewaarborgd.

Conclusie

Na wijziging van het bouwvlak blijft deze op zodanige afstand van de weg dat de ruimtelijke kwaliteit blijft gewaarborgd.

2.3 Realisatie beoogde ontwikkeling

Met de verschuiving van het bouwvlak in de richting van de Randweg over een afstand van 2,50 m., blijft de diepte van het bouwvlak in stand. Hierdoor kan de voor het plangebied beoogde ontwikkeling op dezelfde wijze worden gerealiseerd.

Conclusie

Met de verschuiving van de ligging van het bouwvlak in de richting van de Randweg kan de beoogde ontwikkeling ongewijzigd plaatsvinden.

2.4 Externe veiligheid (buisleiding)

Met de wijziging van de ligging van het bouwvlak, wordt de afstand tussen het bouwvlak en de Randweg verkleind.

Ten zuiden en westen van de locatie Randweg 7 / Overleek 12 ligt aan de andere zijde van de Randweg een buisleiding van de Gasunie (W-573-03-KR-005, volgnummer 3984900). Deze ligt in de groenstrook tussen de Nijverheidsweg en de Randweg, op circa 20 meter van de erfgrans. De werkdruk van deze leiding is 40 bar en heeft een diameter van 4 inch. Het invloedsgebied bedraagt 45 meter. Het plan ligt aldus (gedeeltelijk) in het invloedsgebied.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is door de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord een beoordeling gemaakt van het groepsrisico op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Geconcludeerd is dat het groepsrisico ruim onder de oriëntatiewaarde blijft.

Op 2 april 2015 is de verschuiving van de ligging van het bouwvlak beoordeeld door de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord. Door de RUD is als volgt geoordeeld:

“Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een transportbuisleiding van de Gasunie.

Door het bouwvlak met 2,5 meter te verschuiven richting de buisleiding, zal het groepsrisico wel enigszins wijzigen. De extra bevolking resulteert niet in een significante wijziging van de FN-curve van het groepsrisico. Het groepsrisico is en blijft laag en acceptabel.

De wijziging van het plan hoeft niet voorgelegd te worden aan de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord. Het advies van de veiligheidsregio van 9 augustus 2012 blijft (ongewijzigd) van kracht.

Conclusie

De wijziging van de ligging van het bouwvlak heeft geen significant effect op het groepsrisico in verband met de nabijgelegen hoge druk gasbuisleiding. Het groepsrisico is en blijft laag en acceptabel. Het advies van de veiligheidsregio van 9 augustus 2012 blijft (ongewijzigd) van kracht.

RAADSVERGADERING d.d. 8 mei 2014

Zaaknummer	Z-12-19834
Voorstelnummer	IVR-14-02210
Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Randweg 7 - Overleek 12 Medemblik
Agendapunt	C2
Portefeuillehouder	Kasper Gutter
Sectormanager/Staf	Theo Vlaar

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 11 februari 2014;

gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening en het bepaalde in artikel 38a Monumentenwet;

overwegende dat het ontwerpbestemmingsplan 'Randweg 7 - Overleek 12 Medemblik' met ingang van 9-8-2013 zes weken analoog ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg (NL.IMRO.0420.BPKMEDRANDWEG7.ON01) beschikbaar is gesteld;

er gedurende deze periode zienswijzen zijn ontvangen van de Milieudienst Westfriesland en een tweetal (rechts)personen;

de zienswijzen van een reactie zijn voorzien in de 'Reactienota zienswijzen Bestemmingsplan Randweg 7 - Overleek 12 Medemblik' (IO-14-14489);

de zienswijzen aanleiding geven het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening;

de verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen als bedoeld in art. 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening;

dat zodoende het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is;

bij de vaststelling van het bestemmingsplan, voor wat de verbeelding betreft, gebruik wordt gemaakt van de volgende ondergrond: GBKN;

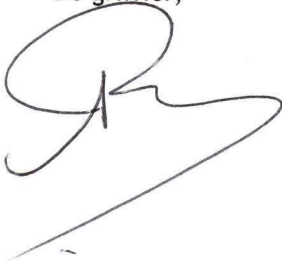
b e s l u i t:



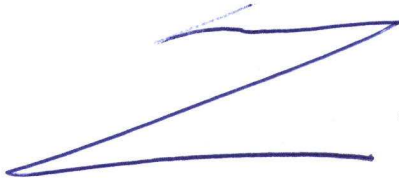
1. vast te stellen de reactienota zienswijzen en de daarin voorgestelde wijziging;
2. de verbeelding te wijzigen door aanpassing van de plangrens aan de kadastrale grens ter hoogte van Randweg 11;
3. met inachtneming van de wijziging langs elektronische weg vast te stellen het bestemmingsplan Randweg 7 - Overleek 12 Medemblik, zoals dat langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld (NL.IMRO.0420.BPKMEDRANDWEG7- VA01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 8 mei 2014.

De griffier,



De voorzitter,



Voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik

Inleiding

Het plan betreft een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van een discounter warenhuis, perifere detailhandelsvestigingen en dagrecreatieve voorzieningen dan wel leisurevoorzieningen op de gronden aan Randweg 7 en Overleek 12 in Medemblik.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Randweg 7 - Overleek 12 Medemblik' heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode zijn er drie zienswijzen ontvangen. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de raad vervolgens een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. De raad is via informatienota IVR-12-00818 geïnformeerd over het plan en de start van de procedure.

Beoogd resultaat

De realisatie van een discounter warenhuis, perifere detailhandelsvestigingen en dagrecreatieve voorzieningen dan wel leisurevoorzieningen op de locatie Randweg 7 - Overleek 12 in Medemblik.

Argumenten

1.1. In de reactienota wordt namens de gemeenteraad een reactie gegeven op de ontvangen zienswijzen.

2.1. De ontvangen zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.1 Het bestemmingsplan is ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt getoetst aan het vigerende beleid, de omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid. Deze aspecten in relatie tot de onderhavige ontwikkeling worden in het bestemmingsplan toegelicht.

3.2 Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen en is ook langs elektronische weg beschikbaar gesteld. De raad dient nu een besluit te nemen over het bestemmingsplan.

4.1. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan van het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien in de daar omschreven gevallen.

Gezien het feit dat de beoogde bebouwing en bijbehorend parkeerterrein volledig op 'eigen' terrein worden gerealiseerd en de verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen, kan gelet op art. 6.12, lid 2 Wet ruimtelijke ordening juncto art. 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening van het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien.

5.1 Op grond van artikel 38a Monumentenwet dient bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

Door Archeologie West-Friesland is voor het plangebied een bureauonderzoek en een veldtoets uitgevoerd. Geconcludeerd is dat eventueel aanwezige archeologische waarden ernstig zijn

aangetast door het recente grondgebruik. De middelhoge archeologische verwachting dient naar beneden te worden bijgesteld. Geadviseerd wordt het plangebied vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie.

Communicatie? Ja

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in het weekblad de Medemblikker Courant, in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op de landelijke voorziening voor ruimtelijke plannen (ruimtelijke plannen.nl). Vervolgens wordt de mogelijkheid geboden om eventueel beroep in te stellen bij de Raad van State.

Degenen die in de ontwerpfase een zienswijze hebben ingediend, worden schriftelijk geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan en de beroepsmogelijkheden.

Heeft participatie plaatsgevonden?

anders...

De Ondernemers Federatie Medemblik is op de hoogte gesteld van het ontwerpbestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure met de mogelijkheid toe het indienen van een zienswijze. Van deze mogelijkheid is ook gebruik gemaakt.

Risico's

De gronden zijn door de gemeente Medemblik (huidige eigenaar) aan een ontwikkelaar verkocht. Levering van de gronden en betaling van de koopsom vinden echter niet eerder plaats dan na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan. Vaststelling van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk voor de overdracht van de locatie.

Financiën:

n.v.t.

Relatie Beleid

Zie bestemmingsplan

Historie besluitvorming? Ja

De gemeenteraad van Medemblik besloot in zijn vergadering van 3 december 2007 tot aankoop van de gronden met bijbehorende panden aan Randweg 7 - Overleek 12 als strategische aankoop. Dit met het idee het bedrijventerrein Overleek een kwalitatieve impuls te geven. Ook was de locatie destijds in beeld voor de bouw van een nieuw gemeentehuis in verband met de fusie met de gemeenten Andijk en Wervershoof. Vervolgens is door de gemeenteraad in zijn vergadering van 6 december 2010 ingestemd met een verkoop van de gronden aan Blaue Ente Invest BV, de ontwikkelaar van de locatie.

Bijlagen ter inzage

1. Reactienota zienswijzen (IO-14-14489);
2. Bestemmingsplan (IO-14-14488).

Commissie

Behandeld in Ruimte d.d. 10 april 2014.

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 17 april 2014.

Toelichting n.a.v. de commissiebehandelingen:

