

BESTEMMINGSPLAN HERZIENING WINKELCENTRUM DE BOOGERD

**Bestemmingsplan Herziening winkelcentrum De
Boogerd**

CODE 20151632 / 07-07-2016

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Leeswijzer	1
2. BELEIDSKADER	2
2. 1. Rijks- en provinciaal beleid	2
2. 2. Gemeentelijk beleid	2
3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	4
3. 1. Uitgangssituatie	4
3. 2. Programma en locatie	4
3. 3. Verkeer, parkeren	5
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4. 1. Vormvrije mer-beoordeling bij een kleinschalig project	7
4. 2. Water	7
4. 3. Natuur en ecologie	7
4. 4. Bodem	8
4. 5. Cultuurhistorie en archeologie	8
4. 6. Luchtkwaliteit	9
4. 7. Bedrijven en milieuzonering	9
4. 8. Geluid/Activiteitenbesluit	9
4. 9. Externe veiligheid	10
4. 10. Kabels en leidingen	10
5. JURIDISCHE REGELING	11
6. UITVOERBAARHEID	12
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	12
6. 3. Grondexploitatie	12
BIJLAGE	
Bijlage 1 Reactienota zienswijzen	

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Voor het winkelcentrum in de kern Wognum heeft de gemeenteraad van Medemblik bij besluit van 5 juni 2014 het bestemmingsplan "Winkelcentrum De Boogerd" vastgesteld. Dit bestemmingsplan van 2014 was opgesteld om na verplaatsing van enkele maatschappelijke functies (school, sporthal) het centrumgebied van Wognum voor het grootste gedeelte te benutten voor het uitbreiden van het bestaande winkelcentrum en voor een deel te benutten voor de bouw van woningen en sociaal-medische voorzieningen.

Hoewel de hoofdlijn van het bestemmingsplan nog onverkort van kracht is, zijn er enkele onderdelen die noodzaken tot een partiele wijziging. Het betreft de vestiging van een lunchroom in het centrumgebied en een daarbij behorend terras in het onbebouwde gebied.

Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een mogelijke uitbreiding van de opslagruimte van de aanwezige supermarkt indien het komt tot een herinrichting van het parkeerterrein en wijziging van de aan- en afvoerroute.

De ontwikkelingen zijn ruimtelijk inpasbaar en wil de gemeente planologisch mogelijk maken door middel van een aangepaste planologische regeling. Dit bestemmingsplan, dat op te vatten is als een gedeeltelijke aanpassing van het bestaande plan, voorziet daarin.

Omdat een herinrichting van het parkeerterrein en wijziging in bevoorrading van de supermarkt - en daarmee de uitbreiding van de opslagruimte - afhankelijk is van verschillende factoren (onder andere grondoverdracht), wordt deze via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt.

Gelet op de aard en omvang van de wijzigingen is volstaan met een bescheiden toelichting; immers het bestaande bestemmingsplan blijft de basis voor het beleid aangaande het winkelcentrum De Boogerd vormen.

1. 2. Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt kort het beleidskader geschetst dat relevant is voor het plan. Er wordt ingegaan op het provinciaal en het gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 worden uitgangspunten van deze herziening gegeven. In hoofdstuk 4 zijn de omgevingsaspecten, waaraan de situatie is getoetst, weergegeven. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Verder is in hoofdstuk 6 de juridische regeling toegelicht.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijks- en provinciaal beleid

In het bestemmingsplan van 2014 is het vigerende provinciale beleid beschreven in de vorm van de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* en de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie Noord-Holland*. De verordening heeft voor gemeenten een bindend karakter en geeft uitwerking aan het provinciale ruimtelijk beleid.

Het centrumgebied van Wognum ligt binnen het door de provincie aangewezen bebouwd gebied. Dit zogenaamde “bestaand bebouwd gebied” heeft betrekking op bestaande of bij bestemmingsplan toegelaten woon- en bedrijfsbebouwing. Daarbinnen hebben de gemeenten de nodige vrijheid voor de functionele invulling. Dat geldt ook voor de benutting met de voorgenomen functies vanuit deze gedeeltelijke herziening.

Het plan past tevens binnen de *Ladder voor duurzame verstedelijking*. In dit geval kan gewezen worden op de optredende behoefte (gebleken uit de initiatieven c.q. wensen voor nieuwvestiging lunchroom en wijziging bevoorradingsroute/uitbreiding opslag) en de locaties daarvan binnen het stedelijk gebied (centrum van Wognum) met de daarbij aanwezige ontsluitingsmogelijkheden.

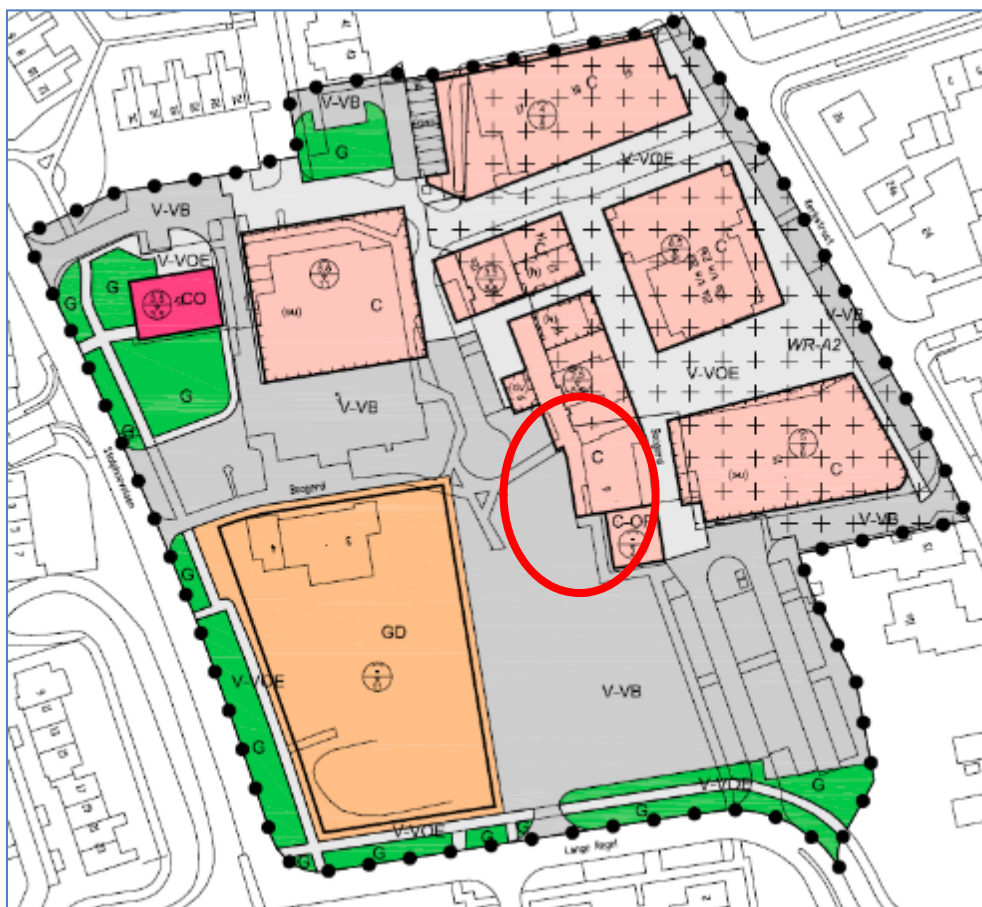
2. 2. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid aangaande dit plangebied is weergegeven in het *Bestemmingsplan Winkelcentrum De Boogerd* (vastgesteld door de gemeenteraad van Medemblik bij besluit van 5 juni 2014). In dat bestemmingsplan zijn ook de overige beleidskaders afgewogen.

In figuur 1 wordt een fragment van de verbeelding weergegeven. Het terrein aan de Kerkstraat heeft de bestemming ‘Centrum’, gronden die bestemd zijn voor detailhandel, een supermarkt (aangeduid), persoonlijke dienstverlening en bovenwoningen.

Het openbare gebied te midden van de centrumbebouwing heeft een vigerende bestemming Verkeer-verblijf en Verkeer-Voetgangersgebied.

Horecavoorzieningen zijn volgens het huidige bestemmingsplan alleen mogelijk ter plaatse van de aanduiding ‘horeca’ en dan in de eerste bouwlaag.



Figuur 1. Overzichtstekening bestemmingsplan 2014 met ligging locatie herziening 2016

De voorgenomen ontwikkeling met bouw van een lunchroom en mogelijke uitbreiding van de supermarkt met opslagruimte past niet in het huidige plan. Evenmin bevat het bestemmingsplan binnenplanse mogelijkheden om hiervan af te wijken of wijzigingsbevoegdheden toe te passen.

3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

3. 1. Uitgangssituatie

De situatie in het plangebied is weergegeven in figuur 2. Zoals de luchtfoto laat zien, is de herontwikkeling van het centrumgebied in volle gang. De oorspronkelijk aanwezige maatschappelijke functies zijn inmiddels niet meer aanwezig.



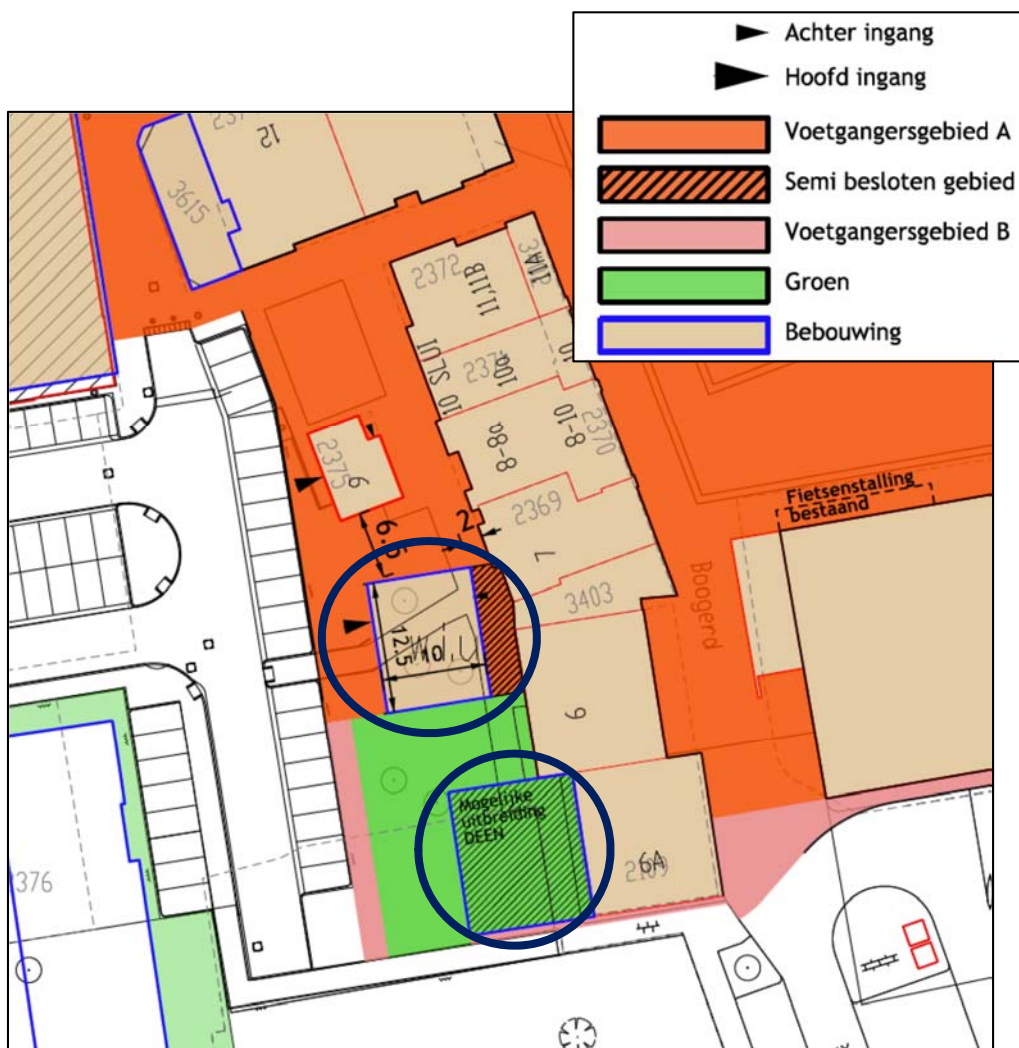
Figuur 2. Huidige situatie plangebied (ArcGIS, 2014)

3. 2. Programma en locatie

Aan deze herziening ligt het volgende ten grondslag:

- De bouw van een lunchroom op de locatie aan de westzijde van De Boogerd. Uitgegaan wordt van een horecafunctie waarvoor een oppervlakte van 125 m² is gereserveerd. Aansluitend op de lunchroom wordt ruimte gereserveerd voor een bijbehorend terras. Hiervoor is een initiatief ingediend bij de gemeente.
- Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een mogelijke uitbreiding van de opslagruimte van de aanwezige supermarkt indien het komt tot een herinrichting van het parkeerterrein en wijziging van de aan- en afvoer-route.

Ter vertaling van het programma is eerst een inrichtingsschets opgesteld. Deze staat hieronder in figuur 3. Daaruit blijkt dat de lunchroom als een zelfstandige ruimtelijke eenheid aan de westzijde van de winkels wordt voorzien. De mogelijk uitbreiding van de berging sluit aan op de bestaande opslagruimte.



Figuur 3. Inrichtingsschets lunchroom, berging en openbaar gebied

3. 3. Verkeer, parkeren

De voorgenomen invulling met een lunchroom heeft geen invloed op de ontsluitingssituatie. Ten aanzien van de parkeerbehoefte als gevolg van deze ontwikkeling zijn de parkeernormen zoals ontleend aan het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoers-Plan van toepassing. De extra parkeerbehoefte als gevolg van de vestiging van een lunchroom kan worden opgevangen binnen de (ruime) bestemming Verkeer-Verblijf in het bestemmingsplan van 2014 die daarvoor gereserveerd is (in de notitie Parkeerbehoefte bij het winkelcentrum bij dat bestemmingsplan is het plangebied als geheel aangegeven als 'zoekgebied' voor een optredende parkeerbehoefte).

In dit kader kan nog worden aangegeven dat de in het moederplan beoogde uitbreiding aan de noordzijde van het winkelcentrum (naast Boogerd 17-19), geen doorgang heeft gevonden. Zo bekeken is er dus sprake van compensatie van het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Voor het parkeren heeft de lunchroom dus geen invloed.

Verder zal in het kader van de mogelijke uitbreiding van de opslagruimte van de Deen-supermarkt moeten worden aangetoond dat met deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan een optimalisatie in de parkeer- en bevoorradingssituatie. Dit is een essentiële voorwaarde vanuit de gemeente voor medewerking.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast het feit dat de ontwikkelingen in het plangebied binnen het overheidsbeleid tot stand moet komen, moet ook rekening gehouden worden met de aanwezige functies in en rond het gebied. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In dit hoofdstuk zijn de randvoorwaarden, die voortvloeien uit de omgevingsaspecten, beschreven.

Deze toets kan gelet op de voorgenomen functies in dit plan en de locaties daarvan relatief beperkt blijven. Voor zover van toepassing wordt naar het vigerende plan van 2014 verwezen.

Per thema kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

4. 1. Vormvrije mer-beoordeling bij een kleinschalig project

Voor het totale plan van 2014 was al geen mer-procedure en evenmin een mer-beoordelingsprocedure aan de orde. Dit plan voegt per saldo slechts in ondergeschikte mate bebouwing/functies toe aan. Overschrijding van plandrempels in het kader van het *Besluit m.e.r.* is niet aan de orde.

4. 2. Water

In het kader van bestemmingsplannen worden ook de belangen van het water afgewogen. Van belang zijn de waterkwantiteit en de waterkwaliteit.

Bij toename van de oppervlakte aan bebouwing en verharding is compensatie nodig. Als leidende principes voor een duurzaam waterbeheer gelden twee 'tritsen':

- Waterkwantiteit: vasthouden, bergen en afvoeren;
- Waterkwaliteit: schoonhouden, scheiden en zuiveren.

In het voorliggende geval wordt voorzien in nieuwbouw van een lunchroom en mogelijk in de realisering van extra berging voor een supermarkt.

Ten opzichte van het huidige bestemmingsplan leidt dit niet tot extra verharding: in het bestemmingsplan van 2014 was met een bestemming "Verkeer en Verblijf" al rekening gehouden met verharding. Ook feitelijk was er met de eerdere bebouwing van een school en een sporthal al bebouwing aanwezig.

Daarmee treedt er per saldo geen toename van verharde oppervlaktes op.

In het totaal-plan voor het winkelcentrum De Boogerd van 2014 heeft het Hoogheemraadschap met het bestemmingsplan ingestemd en daarnaast gewezen op afkoppeling van afvalwater en toepassing van niet-uitlogende materialen.

Er is aangegeven dat daarmee bij de uitvoering rekening worden gehouden.

4. 3. Natuur en ecologie

Bij nieuwe planologische ontwikkelingen wordt vanuit oogpunt van ecologie rekening gehouden met de gebiedsbescherming en de soortenbescherming.

In aansluiting op het bestemmingsplan van 2014 wordt opgemerkt dat de gebiedsbescherming geen invloed heeft.

Ten aanzien van mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten, gaat het om een deels braakliggend en deels in ontwikkeling zijnde gebied. Er is zodoende sprake van een lage verwachting.

In het vigerend plan is daar nog aan toegevoegd, dat bij eventuele kap van bomen maatregelen gewenst zijn met controle van nesten. Voor zover met deze herziening samenhangend, wordt met deze zorgmaatregelen rekening gehouden.

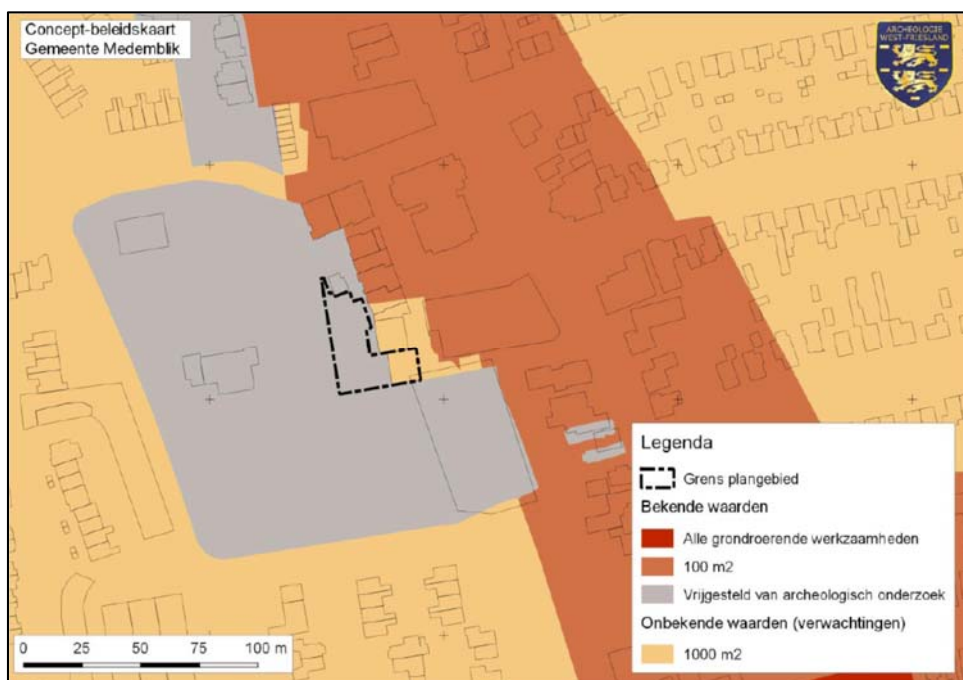
4. 4. Bodem

Ingeval van nieuwe ontwikkelingen is de bodemgeschiktheid van de bodem van belang. Bodemverontreiniging moet worden voorkomen.

Ten behoeve van het bestemmingsplan van 2014 heeft de Milieudienst aangegeven dat de bodem binnen het plangebied geschikt is voor de herontwikkeling van het centrum. Gelet op het integrale karakter van dat advies wordt deze conclusie ook in het nieuwe plan gehanteerd. Er zijn tussentijds geen ontwikkelingen opgetreden met nadelige invloed op de bodemkwaliteit.

4. 5. Cultuurhistorie en archeologie

Voor het thema archeologie bevat het bestemmingsplan van 2014 reeds een uitgebreide toetsing. Grote delen van het bestemmingsplangebied zijn vrijgegeven omdat archeologisch onderzoek in 2004 heeft uitgewezen dat er buiten de historische dorpskern geen archeologisch waardevolle resten aanwezig zijn. Op de concept-beleidskaart archeologie staat het grootste deel van onderhavige locatie dan ook aangegeven als vrijgegeven. Voor het meest westelijke deel van het plangebied geldt nog een vrijstellingsgrens van 1.000 m². Aangezien de beoogde ontwikkeling binnen dit deel van het plangebied de 1.000 m² niet overschrijdt vervalt de dubbelbestemming Waarde-Archeologie. Voor de zone langs de Kerststraat blijft de dubbelbestemming Waarde-Archeologie van kracht. Zie ook figuur 4. Voor het overige komen er geen cultuurhistorisch waardevolle objecten in het plangebied voor.



Figuur 4. Fragment concept-beleidskaart gemeente Medemblik

4. 6. Luchtkwaliteit

Reeds in het vigerende plan van 2014 heeft toetsing naar het aspect 'luchtkwaliteit' plaatsgevonden voor het centrumgebied als geheel.

De centrumontwikkeling is getoetst aan de landelijke normstelling. Geconstateerd is dat de jaargemiddelden / grenswaarden van de *Wet Milieubeheer* niet worden overschreden. Ook is vastgesteld dat de concentratie van luchtverontreinigende stoffen vrij laag is. Inclusief de uitbreiding van het winkelcentrum vindt geen overschrijding van de landelijke normstelling plaats.

Gelet hierop en de gehanteerde marges wordt van de beperkte ontwikkeling die samenhangt met deze herziening geen problemen verwacht.

4. 7. Bedrijven en milieuzonering

In het bestemmingsplan van 2014 is gewezen op het gemengde karakter van het plangebied: meerdere centrumfuncties komen op korte afstand van elkaar voor en het plan voorziet daar ook in. Deze herziening past in dit beeld van gemengde functies, passend bij de centrumontwikkeling van De Boogerd.

4. 8. Geluid/Activiteitenbesluit

In het bestemmingsplan van 2014 is reeds een uitvoerige geluidparagraaf opgenomen met het oog op geluidgevoelige functies als het wonen.

Deze bestemmingsplanherziening voorziet niet in geluidgevoelige functies en is daarmee uitvoerbaar.

Zo het komt tot een wijziging in de bevoorrading van de supermarkt zal bij het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid de dan ontstane geluidssituatie in ogen-schouw worden genomen. Voor zover nodig worden milieutechnische maatregelen genomen. Deze worden in het kader van het *Activiteitenbesluit* gesteld (volgens dit besluit gelden geen afstandseisen, wél geluidsvoorschriften waaraan een supermarkt moet voldoen). Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt hiermee rekening gehouden.

4. 9. Externe veiligheid

Wat betreft het aspect van de externe veiligheid is in het bestemmingsplan-2014 al geconstateerd, dat er in of nabij het winkelcentrum geen risicobronnen aanwezig zijn en dat ook de ontwikkeling zelf geen gevolgen heeft op het vlak van de externe veiligheid. Dat geldt ook voor deze herziening.

4. 10. Kabels en leidingen

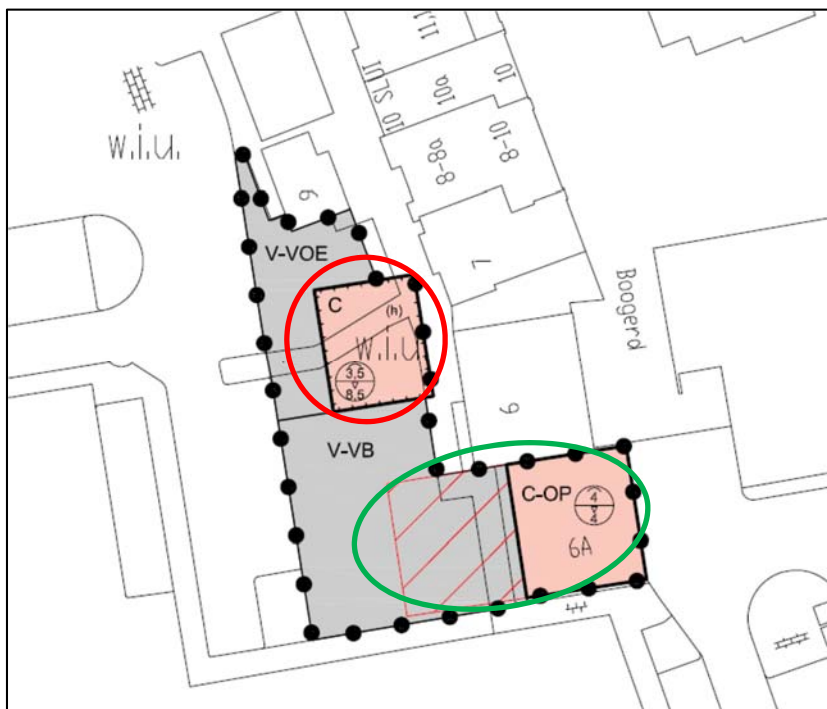
In het bestemmingsplan uit 2014 is geconstateerd dat er in of nabij het plangebied voor het winkelcentrum geen gastransportleidingen (en/of andere ruimtelijk relevante leidingen) voorkomen.

Per 1 juli 2012 is de regelgeving veranderd. Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes* moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basis-net voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor het voorliggende bestemmingsplan heeft dit geen consequenties.

5. JURIDISCHE REGELING

De herziening van het bestemmingsplan is weergegeven op een plankaart (verbeelding). In figuur 4 het relevante fragment.



Figuur 5. Plankaart/verbeelding

Uitgangspunten voor de planologische regeling zijn:

- er is een bouwvlak opgenomen dat is afgestemd op de voorgenomen nieuwe invulling met een lunchroom (indicatief met rood omlijnd). Daarvoor is de bestemming Centrum gegeven met de aanduiding 'horeca';
- de opslag bij de supermarkt (indicatief met groen omlijnd) heeft de bestemming Centrum-Opslag. De bestaande opslag (oostzijde) kent een bouwvlak, de uitbreiding (gestreept aangegeven) kent een aanduiding "wetgevingszone-wijzigingsgebied". Voor de laatste betekent dit dat na toepassing van een wijzigingsprocedure hierop ook een bestemming Centrum-Opslag kan worden gegeven. De planregels vermelden daarbij de toetsingscriteria voor de toepassing, waaronder een goede afwikkeling van de bevoorrading en een verbetering van de parkeersituatie;
- de hoogtebepalingen zijn afgestemd op die van de aanliggende bestemming;
- voor de onbebouwde bestemmingen zijn in aansluiting op het vigerende plan de bestemmingen Verkeer-Verblijf en Verkeer-voetgangersgebied opgenomen. Binnen laatstgenoemde bestemming is tevens ruimte voor een terras bij de lunchroom;
- binnen deze onbebouwde bestemmingen is tevens ruimte voor parkeren.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorgenomen initiatieven passen goed bij het karakter van het winkelcentrum De Boogerd. Gelet hierop is een vlotte procedure van het bestemmingsplan voorzien, waarbij geen aparte inspraakprocedure is gevolgd. De ontwerpfase is gecombineerd met het overleg met de gebruikelijke instanties.

Zoals op verschillende plaatsen in deze toelichting aangegeven, kan een herinrichting van het parkeerterrein en wijziging in de bevoorrading en de daarmee gepaard gaande uitbreiding van de opslagruimte alleen plaatsvinden via toepassing van de daarvoor in het voorliggende plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, waarbij aan de daarbij gestelde voorwaarden moet worden voldaan.

Het bestemmingsplan heeft van 19 februari tot en met 31 maart 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van zes weken is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijzen kenbaar te maken. Er zijn zes zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de reactienota zienswijzen, die is opgenomen in Bijlage 1. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op twee onderdelen te wijzigen. Eén aanpassing heeft betrekking op de toelichting, namelijk het toevoegen van een afbeelding in de paragraaf archeologie. De andere aanpassing betreft het verschuiven van het bouwvlak op de verbeelding. In de reactienota zienswijzen wordt hierop nader ingegaan.

De gemeenteraad van de gemeente Medemblik heeft het bestemmingsplan op 7 juli 2016 gewijzigd vastgesteld. Het vaststellingsbesluit is als los onderdeel bij het (digitale) bestemmingsplan gevoegd. Hierop kan het college van Burgemeester en Wethouders de omgevingsvergunning verlenen. Indieners van zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Tegen dit besluit is uiteindelijk beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

In dit plan wordt planologische ruimte geboden voor enkele particuliere initiatieven. Met de realisering daarvan heeft de gemeente geen financiële bemoeienis.

6. 3. Grondexploitatie

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt.

Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten al op een andere wijze is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen en regels over werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van dit plan expliciet en gemotiveerd te besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

In de situatie van dit plangebied wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan vanuit de omstandigheid dat het gaat om een plangebied waarover tussen de gemeente Medemblik en initiatiefnemers rechtstreekse afspraken over de financiering zijn/worden gemaakt.