

RAADSVERGADERING d.d. 4 oktober 2018

Zaaknummer	Z-18-026283
Voorstelnummer	DOC-18-089067
Onderwerp	vaststelling bestemmingsplan Woningbouw DEK-terrein Medemblik
Agendapunt	C.4
Portefeuillehouder(s)	Andrea van Langen
Afdelingshoofd(en)	Mandy Postma

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 28 augustus 2018;

gelet op de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat

- het ontwerpbestemmingsplan 'Woningbouw DEK-terrein Medemblik' met ingang van 22 maart 2018 tot 3 mei 2018 ter inzage heeft gelegen en langs de elektronische weg beschikbaar is gesteld (NL.IMRO.0420.BPDEKMED-VA01);
- in deze periode vier zienswijzen zijn ontvangen;
- de zienswijzen van een reactie zijn voorzien in de 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouw DEK-terrein Medemblik' (DOC-18-088996);
- de zienswijzen aanleiding geven het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- van de wijzigingen een overzicht is gemaakt op pagina 104 van de reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan;
- voor de vaststelling, wat de verbeelding betreft, gebruik wordt gemaakt van de ondergrond GBKN (de Grootchalige Basiskaart van Nederland);
- de gemeente het plan zelf ontwikkelt en de kosten van de grondexploitatie via de gemeentelijke gronduitgifte worden verhaald.

b e s l u i t

1. vast te stellen de bij dit besluit horende 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouw DEK-terrein Medemblik' (DOC-18-088996);
2. met inachtneming van de onder punt 1 genoemde reactienota, gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-terrein Medemblik', zoals die wordt aangeboden en langs elektronische weg beschikbaar gesteld (NL.IMRO.0420.BPDEKMED-VA01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 4 oktober 2018.

De griffier,

Documentnummer: DOC-18-089067

De voorzitter,

1 van 4

Ter besluitvorming

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Woningbouw DEK-terrein Medemblik.

Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 7 juli 2016 de kaders vastgesteld om het DEK-terrein te Medemblik te ontwikkelen voor woningbouw. Vervolgens is met behulp van een participatietraject en de advisering van een stedenbouwkundig bureau een Gebiedsvisie opgesteld die voorziet in de bouw van maximaal 72 woningen. Deze visie vormt de basis voor het bestemmingsplan van het DEK-terrein.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 maart 2018 tot 3 mei 2018. De gemeenteraad hebben we op de hoogte gesteld van de inzagetermijn en de gehouden informatiebijeenkomst op 10 april 2018.

Tijdens de ter inzagelegging zijn vier zienswijzen ingediend. Deze hebben we van een reactie voorzien in de Reactienota Zienswijzen (zie bijlage 1 bij dit voorstel). Op pagina 104 van de Reactienota is een totaaloverzicht van de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan opgenomen. De voorgestelde wijzigingen zijn in de toelichting, regels en verbeelding verwerkt en gemarkeerd (zie bijlage 3 bij dit voorstel).

Voorstel

1. vast te stellen de bij dit besluit horende 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouw DEK-terrein Medemblik' (DOC-18-088996);
2. met inachtneming van de onder punt 1 genoemde reactienota, gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Woningbouw DEK-terrein Medemblik', zoals die wordt aangeboden en langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld (NL.IMRO.0420.BPDEKMED-VA01);
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan DEK-terrein voorziet in de bouw van maximaal 72 woningen, inclusief de mogelijkheid van een CPO-project (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). In aansluiting op de Regionale Woonvisie vullen we met dit plan een deel van de woningbehoefte in voor Medemblik.

Argumenten

De zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen te wijzigen. Deze aanpassingen vindt u in de bijgevoegde Reactienota. Ook hebben we ze verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding. De wijzigingen zijn gemarkeerd, zodat deze voor de lezer gemakkelijk terug te vinden zijn.

- 2.1 *Om woningbouw op het DEK-terrein mogelijk te maken, is een bestemmingswijziging noodzakelijk.*
- 2.2 *Het bestemmingsplan geeft invulling aan de Kaderstellende notitie DEK-terrein Medemblik door de raad vastgesteld op 7 juli 2016 en de Gebiedsvisie door de raad vastgesteld op 26 januari 2017.*

- 2.3 *Het plan is opgenomen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering, behorend bij de Regionale Woonvisie Westfriesland die door de raad is vastgesteld in 2017.*
- 2.4 *Het bestemmingsplan geeft uitvoering aan het raadsbesluit van 12 mei 2016 om collectieve zelfbouw (CPO) mogelijk te maken in de gemeente Medemblik.*
- 2.5 *Het plan is mede tot stand gekomen met de input uit interactieve bijeenkomsten met bewoners en leden van de klankbordgroep (omwonenden, Stadsraad en geïnteresseerden).*
- 2.6 *Het bestemmingsplan voldoet aan het wettelijk criterium van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij hebben we getoetst aan het geldende beleid van de gemeente, het rijk, de provincie, de omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid. Deze aspecten worden in het bestemmingsplan toegelicht.*
- 2.7 *Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient de raad een besluit te nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan.*
- 3.1 *Als de gemeente zelf eigenaar is van alle gronden die in exploitatie worden gebracht, dan verhalen we de kosten via de gronduitgifte.*

Kanttekeningen

We hebben ons voorgenomen het DEK-terrein welstandsvrij te verklaren. Dit welstandsvrije regime is al in de concept Welstandsnota Medemblik-herziening 2018 opgenomen. De toekomstige woningbouwlocatie DEK is bij wijze van experiment welstandsvrij verklaard, dit gedurende twee jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Woningbouw DEK-terrein Medemblik. We verwachten dat we de Welstandsnota Medemblik-herziening 2018 in het eerste kwartaal van 2019 aan de raad ter vaststelling kunnen aanbieden.

- 2a.1 *Het kan gebeuren dat het bestemmingsplan Woningbouw DEK-terrein Medemblik eerder onherroepelijk is (als er geen beroep bij de Raad van State tegen het plan is aangetekend) dan dat de herziening van de Welstandsnota is vastgesteld.*

In dat geval kunnen we omgevingsvergunningen verlenen op basis van het bestemmingsplan, maar is het welstandsvrije regime nog niet formeel geregeld. Een oplossing kan zijn het beoogde welstandsvrije regime met een separate wijziging van de huidige Welstandsnota mogelijk te maken. Deze wijziging dienen we zes weken ter inzage te leggen (wettelijk verplicht), gevolgd door een raadsbesluit. Na afloop van de beroepstermijn van het bestemmingsplan wordt besloten of een aparte procedure voor het welstandsvrij verklaren van het DEK-terrein al dan niet noodzakelijk is.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. De lopende grondexploitatie van dit project is kostendekkend. We informeren de raad bij de jaarrekening 2018 over de stand van zaken.

Uitvoering/evaluatie

Uitvoering:

- De indieners van zienswijzen stellen we in kennis van het raadsbesluit.
- Het vastgestelde bestemmingsplan publiceren we.
- De beroepstermijn van zes weken start op de datum van publicatie.
- Afhankelijk van wel/niet ingediend beroep wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.
- Start bouwrijp en uitgifte kavels in de 1^e helft 2019.

Evaluatie:

- Het participatietraject evalueren we met de klankbordgroep. De uitkomsten gebruiken we als leerdoelen in volgende participatietrajecten.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan maken we bekend in de Medemblicker Courant, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Daarbij wijzen wij op de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State. De indieners van zienswijzen, de direct omwonenden en de leden van de klankbordgroep stellen we persoonlijk op de hoogte van het raadsbesluit.

Bijlagen

1. DOC-18-088996 Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Woningbouw DEK-terrein Medemblik
2. Zienswijzen:
 - 2.1 DOC-18-067702 (alleen via ibabs)
 - 2.2 DOC-18-070546 (alleen via ibabs)
 - 2.3 DOC-18-070734 (alleen via ibabs)
 - 2.4 DOC-18-070518 (alleen via ibabs)
3. DOC-18-088995 Bestemmingsplan Woningbouw DEK-terrein
 - 3.1 Verbeelding
 - 3.2 Regels
 - 3.3 Toelichting
 - 3.4 Bijlagen bij de regels
 - 3.5 Bijlagen bij de toelichting

Commissie

Behandeld in de commissie Ruimte d.d. 13 september 2018.

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 20 september 2018.