

**BESTEMMINGSPLAN RANDWEG 7 / OVERLEEK 12
MEDEMBLIK**

Bestemmingsplan
Randweg 7 / Overleek 12 Medemblik

Code 1199163 / 08-05-14 / 30-04-15

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING 1

1. 1.	Aanleiding bestemmingsplan	1
1. 2.	Huidige situatie	1
1. 3.	Planologische regeling	1
1. 4.	Leeswijzer	2

2. BELEIDSKADER 3

2. 1.	Provinciaal beleid	3
2. 2.	Regionaal beleid	9
2. 3.	Gemeentelijk beleid	9

3. BESCHRIJVING VOORNEMEN 15

3. 1.	Huidige situatie	15
3. 2.	Toekomstige situatie	15
3. 3.	Action XL warenhuis	16
3. 4.	Bouwmarkt	17
3. 5.	Overige perifere detailhandelsvestigingen	17
3. 6.	Speelparadijs	17
3. 7.	Parkeren	17

4. OMGEVINGSASPECTEN 19

4. 1.	Vormvrije mer-beoordeling bij een kleinschalig project	19
4. 2.	Verkeer	19
4. 3.	Geluid	23
4. 4.	Luchtkwaliteit	24
4. 5.	Bedrijven en milieuzonering	25
4. 6.	Externe veiligheid	26
4. 7.	Ecologie	27
4. 8.	Water	28
4. 9.	Bodem	29
4. 10.	Archeologie en cultuurhistorie	30
4. 11.	Duurzaam bouwen	30

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 32

5. 1.	Toelichting op het juridisch systeem	32
5. 2.	Toelichting op de bestemming	32

6. UITVOERBAARHEID 33

6. 1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
-------	----------------------------------	----

6. 2.	Grondexploitatie	33
6. 3.	Economische uitvoerbaarheid	33
7.	INSPRAAK EN OVERLEG	34
7. 1.	Inspraak	34
7. 2.	Vooroverleg	38
7. 3.	Raadsvaststelling	41

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Luchtkwaliteitonderzoek, 07-12-12
<u>Bijlage 2</u>	Groepsrisicoberekening buisleidingen W-573, Medemblik, 21-03-12
<u>Bijlage 3</u>	Archeologisch advies Archeologie West-Friesland, 27-08-12
<u>Bijlage 4</u>	Advies Veiligheidsregio Noord-Holland Noord, 09-08-12
<u>Bijlage 5</u>	Inspraakreacties
<u>Bijlage 6</u>	Overlegreacties
<u>Bijlage 7</u>	Reactienota zienswijzen

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding bestemmingsplan

Medemblik heeft een regionale verzorgingsfunctie in West-Friesland. Deze functie wil de gemeente Medemblik enerzijds versterken door meer nadruk te leggen op het recreatief winkelen in de binnenstad, anderzijds door het versterken van het winkelaanbod in de dagelijkse goederen. Er ligt een initiatief van Blaue Ente Invest tot het realiseren van meerdere grootschalige detailhandelsvestigingen en een speelparadijs op de locatie Randweg 7 / Overleek 12 in Medemblik. Daarnaast wil Action (warenhuis) mogelijk een Action XL in Medemblik openen (Action XL zijn winkels met tenminste 1.000 m² winkelvloeroppervlak) met een opleidingscentrum voor haar personeel. Deze passen niet in de structuur van de historische binnenstad van Medemblik. Daarom wenst de gemeente Medemblik mee te werken aan het situeren van deze vestigingen op de locatie Randweg 7 / Overleek 12. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan voor de gronden nodig. Dit bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor de beoogde ontwikkeling.

1. 2. Huidige situatie

De beoogde ontwikkeling is gelegen op de Randweg 7 en Overleek 12. Dit gebied ligt aan de rand van het bedrijventerrein Overleek/Almere en kan worden gezien als een overgangsgebied tussen het woongebied van Medemblik en het bedrijventerrein (zie figuur 1). De op figuur aanwezige bebouwing op de percelen Randweg 7 en Overleek 12 is inmiddels gesloopt. Het terrein ligt nu dan ook braak ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

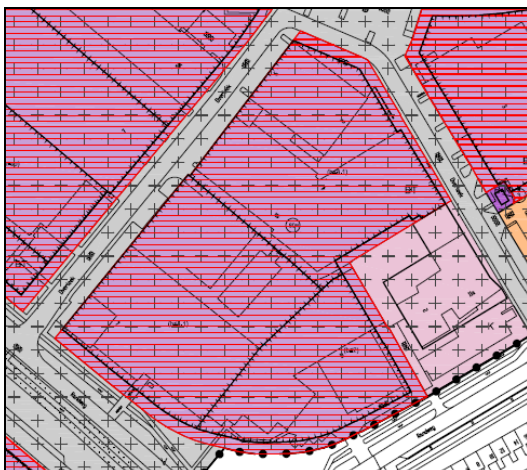


Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Bedrijventerreinen (vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2013). In dit plan heeft het plangebied de bestemming

“Bedrijventerrein”, waarbij verschillende categorieën bedrijven zijn aangeduid (tot en met 4.2). Bij recht is perifere detailhandel tot 1.500 m² per detailhandelsbedrijf toegestaan. Over de percelen ligt de aanduiding “wro-zone ontheffingsgebied”, om middels afwijking perifere detailhandel groter dan 1.500 m² toe te staan. Voorwaarde bij deze afwijking is dat de regionale adviescommissie om advies is gevraagd.



Figuur 2. Fragment geldende bestemmingsplan

1. 4. Leeswijzer

De toelichting op dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de relevante beleidskaders.

In hoofdstuk 3 worden de huidige situatie binnen het plangebied en het beoogde voorstellen beschreven.

In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats ten aanzien van de omgevingsaspecten als milieu, ecologie, water en archeologie.

Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische vormgeving van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

Ten slotte is hoofdstuk 7 gereserveerd voor de resultaten van Overleg en Inspraak.

2. BELEIDSKADER

Het detailhandelsbeleid van zowel het rijk als de provincie is gericht op de instandhouding van de detailhandelsstructuur in binnensteden en wijken. De invulling en uitvoering van dat beleid wordt aan de regio's en de gemeenten overgelaten. De provincie heeft het onderscheid tussen perifere detailhandelsvestigingen (PDV) en grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV) losgelaten en spreekt alleen nog over 'perifere locaties', die levensvatbaar moeten zijn en specifiek bedoeld zijn voor doelgerichte, niet-dagelijkse aankopen. Het aanbod op de perifere locaties moet complementair zijn aan dat in de binnensteden. Voor ontwikkelingen met een bovenlokale, regionale impact is het de bedoeling dat advies wordt ingewonnen bij op te richten regionale winkelplanningscommissies. Het beleid van de gemeente Medemblik is gericht op versterking van de historische binnenstad als recreatief winkelgebied en perifere detailhandel die niet in de binnenstad past te situeren op het bedrijventerrein Overleek/Almere in een daartoe bestemde zone.

In de onderstaande paragrafen is het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader opgenomen. Aangezien de beoogde ontwikkeling niet raakt aan nationale belangen, heeft het rijksbeleid geen gevolgen voor het onderhavige bestemmingsplan.

2. 1. Provinciaal beleid

2.1.1. Detailhandels- en leisurevisie Noord Holland

De provincie geeft in het rapport 'Detailhandel- en leisurevisie Noord Holland' van mei 2009 prioriteit aan hoofdwinkelgebieden. Deze hoofdwinkelgebieden zijn bepalend voor de aantrekkingskracht voor de Noord-Hollandse detailhandelstructuur en (boven)regionale koopkrachtbinding. Dit betekent ook dat uitbreidingen en nieuwe ontwikkelingen bij voorrang in of aansluitend aan deze bestaande hoofdwinkelgebieden worden geacommodeerd. De provincie is terughoudend in het ontwikkelen van nieuwe winkelgebieden. Hoofdwinkelgebieden zijn in eerste instantie stadscentra en grote perifere locaties. Deze locaties zijn omvangrijk (ten minste 30.000 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) en hebben een gedifferentieerd aanbod.

Regionale adviescommissie

De provincie acht het nodig om een regionale adviescommissie in te stellen, naar voorbeeld van de Regionale Winkelplanningscommissie van Stadsregio Amsterdam, en naar voorbeeld van de platforms Regionale Economische Ontwikkeling (REO) van de provincie Zuid-Holland. De taak van de regionale adviescommissies is het adviseren over grootschalige ontwikkelingen. Ontwikkelingen groter dan 1.500 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) op perifere locaties, en 5.000 m² binnenstedelijk zijn grootschalig, en moeten worden voorgelegd aan de regionale adviescommissie. Ontwikkelingen van deze orde hebben impact op de regionale structuur en koopstromen. Voor een juiste beoordeling is een goede onderbouwing noodzakelijk, bijvoorbeeld in de vorm van een distributieplanologische beoordeling. Hierin moeten onder meer de plaats en het draagvlak van de ontwikkeling vanuit de regionale structuur en markt, de mobiliteitseffecten en de ruimtelijke inpassing worden onderzocht. De ontwikkelingen mogen niet leiden tot duurzame ontwrichting van de bestaande structuur. De verplichting om grootschalige initiatieven in te brengen in regionale adviescommissies heeft de provincie vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Perifere locaties

Dit zijn winkelconcentraties op perifere locaties (buiten de binnenstad en de bestaande winkelgebieden). In de traditionele benadering is branchebeperking kenmerkend voor PDV-locaties (alleen voor volumineuze goederen), en omvangbeperking voor GDV-locaties (winkels groter dan 1.500 m² vloeroppervlak). In Noord-Holland is een aantal PDV/GDV locaties gerealiseerd, waarvan de grootste zijn: Arena Boulevard Amsterdam, Cruquius Haarlemmermeer, Van Aalstweg Hoorn, Overstad Alkmaar, Ravelijn Den Helder, Woonboulevard Beverwijk en Zuiderhout Zaanstad.

1. De provincie laat het onderscheid tussen PDV en GDV los, en spreekt in plaats daarvan over 'perifere locaties'. Het formuleren van branchebeperkingen en/of omvangbeperkingen, en handhaving van deze beperkingen, is een verantwoordelijkheid van de lokale overheid. Wat de provincie betreft moet het uitgangspunt zijn dat de perifere locatie een levensvatbaar gebied is voor specifieke doelgerichte aankopen met een lagere bezoekfrequentie dan een locatie voor dagelijkse boodschappen.
2. Perifere locaties zijn bedoeld voor de clustering van winkels die niet of zeer moeilijk kunnen worden ingepast in bestaande winkelgebieden.
3. Perifere ontwikkelingen mogen niet tot ontwrichting van de bestaande binnenstedelijke structuur leiden.

In de provinciale detailhandelsvisie is opgenomen dat het provinciale locatiebeleid leidend is. In het provinciale locatiebeleid staat het volgende:

- Op bedrijvenparken (groene werkgebieden) en moderne gemengde vestigingsmilieus (bedrijventerreinen voor lichte industrie) is detailhandel mogelijk, als het gaat om A, B en C-goederen: auto's, boten en caravans), tuincentra, geconcentreerde meubeldetailhandel (meubelboulevards) en bouwmarkten, mits de vestiging goed is onderbouwd.
- Op kleinschalige ontwikkelingen is het locatiebeleid niet van toepassing. Deze ontwikkelingen zijn in principe overal binnen het stedelijk gebied mogelijk, mits de gevolgen voor de omgeving toelaatbaar zijn. Kleinschalig betekent in dit geval: detailhandelsvestigingen, anders dan volumineuze artikelen, buiten een bestaand of gepland winkelgebied van maximaal 1.500 m² bruto vloeroppervlakte.

2.1.2. Structuurvisie Noord-Holland 2040 en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) vastgesteld. Compacte, hoogwaardige en bereikbare steden omringd door aantrekkelijk recreatief groen. Daar zet Noord-Holland de komende dertig jaar op in. In de Structuurvisie geeft de provincie aan welke belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Noord-Holland. Hierbij gaat het om ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. De provincie wil steden optimaal benutten, landschappen open houden en ruimte bieden aan economie en woningbouw. De provincie gaat in de Structuurvisie onder andere in op "detailhandel".

Detailhandel

Detailhandel in de binnensteden is belangrijk voor de economie en draagt bij aan de leefbaarheid en toeristische aantrekkelijkheid van Noord-Hollandse steden. De Provincie Noord-Holland hecht aan de instandhouding van de hoofdwinkelstructuur en wil stedelijke detailhandel behouden en versterken. Zij beschouwt nieuwe vormen van detailhandel hierbij als een welkome aanvulling, indien deze de bestaande structuur niet aantasten. De

Provincie Noord-Holland onderscheidt in haar detailhandelsstructuur hoofdwinkelcentra, bovenlokaal verzorgende centra, lokaal verzorgende centra, perifere locaties en thematische centra. Deze vormen hebben ieder hun eigen economische en sociale functies. Voor de provincie staat de versterking van de hoofdwinkelcentra, die ook voor het toerisme en het behoud van levendige binnensteden van belang zijn, centraal. De provincie zorgt voor monitoring en via regionale adviescommissies voor regionale afstemming van bovenlokale detailhandelsontwikkeling.

In artikel 5 en 6 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie wordt ingegaan op detailhandel.

Artikel 5 Volumineuze detailhandel op bedrijventerreinen

Lid 1.

Een bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om detailhandel uit te oefenen op een bedrijventerrein of kantoorlocatie.

Lid 2.

Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. Een afhaalpunt ten behoeve van e-commerce
- b. Onzelfstandige detailhandel die behoort bij een toegestane bedrijfsuitoefening, daaraan nauw aansluit en zowel bedrijfseconomisch als ruimtelijk een ondergeschikt onderdeel uitmaakt van de bedrijfsuitoefening

Lid 3.

In afwijking van het bepaalde in het eerste lid kan in een bestemmingsplan voor bedrijventerreinen en kantoorlocaties regels worden opgenomen ten behoeve van vestiging van volumineuze, brand of explosiegevaarlijke detailhandel die in binnensteden en wijkwinkelcentra uit een oogpunt van hinder, veiligheid of verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn.

Artikel 6 Grootschalige (perifere) detailhandel

De provincie verstaat onder grootschalige (perifere) detailhandel: detailhandel groter dan 1.500 m² vloeroppervlak (buiten bestaande winkelcentra) en groter dan 5.000 m² (binnen bestaande winkelcentra).

Lid 1

Een bestemmingsplan kan - met in achtname van het bepaalde in artikel 15 - voorzien in grootschalige (perifere) detailhandelsvestigingen:

- a. op een locatie gelegen in af aansluitend op bestaande binnensteden en winkelcentra indien dit aantoonbaar niet leidt tot ernstige verstoring en/of duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur;
- b. als in de binnensteden en/of wijkwinkelcentra aantoonbaar geen ruimte gevonden kan worden; en
- c. als aantoonbaar sprake is van thematische binding aan een bestaande perifere locatie.

Lid 2

De toelichting bij het bestemmingsplan dat nieuw toe te voegen grootschalige (perifere) detailhandel mogelijk maakt geeft aan in hoeverre regionale afstemming heeft plaatsgehad binnen de regionale adviescommissie en maakt melding van het advies van deze commissie.

Artikel 15 van de PRVS stelt ruimtelijke kwaliteitseisen ingeval van verstedelijking in het landelijk gebied. Artikel 15 is dus niet van toepassing in het onderhavig bestemmingsplan.

Toelichting PRVS op artikelen 5 en 6:

Ook ten aanzien van de (grootschalige, perifere en volumineuze) detailhandel schrijft het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (AmvB Ruimte) regels in de verordening voor. Het betreft hier de toepassing van het bundelingsbeleid en de SER-ladder. Daarnaast heeft de provincie op 9 februari 2009 een provinciale detailhandels- en leisurevisie vastgesteld waarin de provincie haar beleid hebben vastgelegd. Het gaat hier om de uitbreidingsvraag binnen de provincie en betreft het gebied zowel binnen als buiten bestaand bebouwd gebied. Het oprichten van regionale adviescommissies die het aanbod van grootschalige (perifere) detailhandel regionaal afstemt komt eveneens voort uit de eerder genoemde detailhandels- en leisurevisie.

2.1.3. Conclusie provinciaal beleid

De gemeente Medemblik heeft ervoor gekozen de bedrijfsbestemming binnen het plangebied er van af te halen om alleen onderhavige ontwikkeling binnen het plangebied toe te staan. Formeel is daarmee artikel 5 van de PRVS niet van toepassing.

Gezien de omvang van de ontwikkeling is naar de mening van de gemeente Medemblik artikel 6 van de PRVS van toepassing. De voor perifere detailhandel aangewezen zone op het bedrijventerrein Overleek/Almere sluit aan op de bestaande binnenstad van Medemblik. De in dit bestemmingsplan opgenomen (grootschalige) perifere detailhandel sluit aan en overlapt voor een deel de op het bedrijventerrein Overleek/Almere opgenomen perifere detailhandelzone. In paragraaf 2.3. wordt uiteengezet waarom in de binnenstad geen ruimte voor deze ontwikkeling gevonden kan worden en gekozen is voor een thematische binding aan een bestaande perifere locatie. Tot slot wordt in Hoofdstuk 3 nader uiteengezet waarom deze ontwikkeling passend is en niet leidt tot ernstige verstoring en/of duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur in Medemblik.

In overeenstemming met artikel 6 lid 2 van de PRVS heeft afstemming plaatsgevonden met de regionale adviescommissie over de beoogde ontwikkeling.

Advies Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Noord d.d. 18 oktober 2011.

Het plan is door de regionale adviescommissie getoetst aan de regionale beleidsvisie West-Friesland. Deze visie is in overeenstemming met het provinciale detailhandelsbeleid. Aan het centrum van Medemblik is een regionale verzorgingsfunctie toegekend. In dit centrum ligt de nadruk op recreatief winkelen met een variatie van winkels, horeca en toeristische functies. De PDV-locaties in West-Friesland dienen aanvullend of complementair te zijn met de stads- en dorpscentra. Nieuwe PDV branches dienen aan te sluiten bij bestaande concentratiegebieden. Het gebied Van Aalstweg in Hoorn wordt binnen West-Friesland als enig grootschalig concentratiegebied voor PDV en GDV (perifere) branches aangewezen.

Overwegingen

Locatie

Het plangebied is goed ontsloten en ligt op een herkenbaar punt in Medemblik. Het ligt tussen de woonwijken en de binnenstad en is ook voor bezoekers van buiten Medemblik

makkelijk te bereiken. Het gebied sluit aan op een zone waarin al twee supermarkten van respectievelijk 3.000 m² en 1.000 m² zijn gevestigd.

Complementariteit

De binnenstad van Medemblik is klein en biedt weinig of geen ruimte aan grote winkelruimten. Het gebied heeft een beschermd historisch karakter. De nadruk ligt in het gebied op recreatief winkelen. De zone Randweg/Overleek heeft de gecombineerde functie van boodschappencentrum en van doelgericht winkelen.

Concentratie van winkelfuncties

Het plan zorgt voor een versterking van de winkelfunctie in het gebied Randweg/Overleek. Op het bedrijventerrein zijn nu enkele perifere winkels aanwezig, maar er is geen sprake van een concentratie. Het project sluit aan bij het streven naar concentratie van winkelfuncties. De eventuele overlast voor andere bedrijven wordt hiermee ook beperkt.

Advies 18 oktober 2011

De commissie adviseert om de minimale grens voor winkels in de categorie warenhuis, zijnde een discounter, te leggen bij 1.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) in plaats van 750 m² bvo. Dit is ook in overeenstemming met het regionale beleid. Winkels in de categorie rond 750 m² kunnen met enige creativiteit, ook in het centrum van Medemblik nog een geschikte locatie vinden. Dit heeft de voorkeur van de commissie.

Reactie gemeente Medemblik: De gemeente past de minimale oppervlakte aan naar 1.000 m² bvo.

De commissie geeft aan dat de zone perifere detailhandel op het bedrijventerrein Overleek/Almere nu zeer uitgestrekt is. Dit werk spreiding van winkelfuncties in de hand. Om verdere concentratie van perifere winkels in het gebied Randweg/Overleek te stimuleren adviseert de commissie de zone voor perifere detailhandel in het bestemmingsplan Overleek/Almere te beperken tot het gebied Randweg/Overleek en naaste omgeving.

Reactie gemeente Medemblik: In de Structuurvisie Medemblik, vastgesteld in december 2010, is een ruimere zone opgenomen voor perifere detailhandel dan in het voorheen geldende bestemmingsplan Overleek/Almere is aangeduid (zie paragraaf 2.3.4.). Met onderhavig bestemmingsplan wordt een stevige impuls gegeven aan de concentratiegedachte.

De commissie geeft aan dat het beoogde project voor de kern Medemblik met 9.000 m² bvo nieuw winkeloppervlak omvangrijk is. Een al te grote omvang van het te realiseren winkeloppervlak kan er toe leiden dat beleidsmatig gewenste kleine lokale voorzieningen in hun bestaan worden bedreigd. Hier is geen onderzoek naar verricht. De commissie adviseert om een actuele marktverkenning uit te laten voeren. Het heeft de voorkeur van de commissie om dit in regionaal verband te doen, zoals dat ook in Noord-Holland zuid is gebeurd. Dit advies sluit aan bij de eisen die al in het huidige bestemmingsplan worden gesteld (gevolgen bestaande detailhandelsstructuur in beeld brengen en passen bij aard en schaal Medemblik).

Reactie gemeente Medemblik: De feitelijke invulling zoals die nu voor ogen staat gaat uit van de realisatie van een bouwmarkt van circa 2.500 tot 3.000 m², een Action van circa 1.500 m², een speelparadijs en maximaal twee perifere detailhandelsvestigingen van elk maximaal circa 1.150 m². Het 'ruimtelijk laadvermogen' van een gebied bepaalt de concrete situering en omvang van de locatie en de potentiële maximale hoeveelheid winkels. Dit

laadvermogen stoelt niet meer op economische motieven, maar op ruimtelijk relevante criteria, zoals verkeerseffecten, parkeermogelijkheden en de ruimtelijke invloed van de nieuwe winkels op de omgeving. De markt reguleert de concurrentieverhoudingen. Als de concurrentie in een bepaalde branche te sterk is, zullen er geen concurrenten bijkomen. Om net als bij het warenhuis een minimumoppervlak van 1.000 m² op te nemen om mogelijke vestiging in het centrum van Medemblik te voorkomen zal ook voor de perifere detailhandelsvestigingen een minimumoppervlak van 1.000 m² bvo worden gehanteerd in plaats van het nu nog beoogde minimum van 750 m² bvo.

De commissie geeft aan dat het perifere winkelgebied van Medemblik zich met het project ontwikkelt van lokaal naar (sub)regionaal verzorgend. Dit past in beginsel in de regionale beleidsvisie, waarin Medemblik die status wordt toegekend. Indien bestaande aanbieders van solitaire perifere branches in de kern Medemblik of omgeving een verplaatsing naar het concentratiegebied overwegen, dan dient dit naar de mening van de commissie gefaciliteerd te worden. De achtergelaten solitaire perifere winkelruimte dient dan wel een andere bestemming te krijgen. Een actuele marktverkenning kan hierbij ook richtinggevend zijn in die zin dat de marktruimte maatgevend is voor de te realiseren uitbreiding van winkelruimte.

Reactie gemeente Medemblik: De gemeente zal per geval bekijken hoe zij ondernemers kunnen faciliteren.

Standpunt Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland betreffende detailhandelsontwikkeling Randweg 7/Overleek 12 Medemblik, d.d. 23 december 2011

In een brief van 23 december 2011 geven Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland aan dat het advies van de Regionale Adviescommissie van 18 oktober 2011 overwegend positief is met enkele hieraan verbonden voorwaarden. Gedeputeerde Staten deelt het advies van de Regionale Adviescommissie.

Tevens geven Gedeputeerde Staten aan dat de vestiging van een discount warenhuis alleen onderdeel van de ontwikkeling kan zijn indien de locatie niet langer de bestemming bedrijventerrein heeft. Dit betekent dat de bestemming moet worden gewijzigd, voordat G.S. akkoord kan gaan met een vestiging van Action XL. G.S. wijst er daarbij op dat de gemeente Medemblik bij het wijzigen van de bedrijfsbestemming verplicht is om dit te compenseren. G.S. geeft zelf al aan dat gezien het ruime aanbod aan bedrijventerreinen in de regio zij verwachten dat dit geen probleem zal zijn.

Reactie gemeente Medemblik: De gemeente Medemblik is verheugd te zien dat Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland positief in kan stemmen met de beoogde ontwikkeling onder bepaalde voorwaarden.

Met de bovenomschreven reacties van de gemeente op het advies van de Regionale Adviescommissie van 18 oktober 2011 en de doorgevoerde aanpassingen in het voorontwerp denkt de gemeente Medemblik te kunnen voldoen aan de genoemde voorwaarden. Door het opnemen van een bestemming 'Gemengd -2' denkt de gemeente Medemblik te voldoen aan de voorwaarde van Gedeputeerde Staten om de locatie niet langer de bestemming bedrijventerrein te geven. Ook de gemeente Medemblik is van mening dat de daarvoor verplichte compensatie aan aanbod bedrijventerreinen in de regio geen probleem is. De gemeente Medemblik geeft zelf op dit moment bedrijventerrein uit bij Nibbixwoud, plan Overspoor-Oost fase 1. Er is daarnaast in principe ook nog grond beschikbaar voor een fase 2.

2. 2. Regionaal beleid

2.2.1. Regionale detailhandelsvisie West-Friesland

Op 2 april 2009 is in de regio West-Friesland een regionale detailhandelsvisie opgesteld. Deze is op 5 oktober 2009 door de gemeenteraad van Medemblik vastgesteld. Hierin wordt een aantal beleidskeuzes gemaakt die in grote lijnen regionaal worden gedragen:

- recreatief winkelen vindt plaats in de historische centra, waar met modisch aanbod, in combinatie met een historische setting en leisurevoorzieningen wordt ingespeeld op het kijken, vergelijken en verblijven;
- bij binnenstedelijke herontwikkeling wordt aandacht besteed aan grootschalige winkelformules van 600 tot 1.000 m²;
- doelgerichte aankopen vinden plaats in ruimtelijk geconcentreerde en herkenbare winkelgebieden;
- nieuwe grootschalige ontwikkelingen (>1.500 m²) dienen aan te sluiten bij bestaande concentraties.

In regionaal verband is afgesproken dat voor initiatieven buiten bestaande winkelgebieden die een winkelvloeroppervlakte van 1.500 m² overstijgen regionale afstemming zal plaatsvinden.

Met het situeren van de winkels in de zone die de gemeente Medemblik op het bedrijventerrein Overleek/Almere heeft opgenomen voor perifere detailhandel wordt aangesloten op het beleid zoals dat in de Regionale detailhandelsvisie West-Friesland is verwoord. In deze zone zijn al winkels opgenomen als een Deen supermarkt, een Aldi en De Fixet. Geconcludeerd kan worden dat de in het onderhavige plan voorgestelde ontwikkeling niet in strijd is met de op regionaal niveau gemaakte afspraken.

2. 3. Gemeentelijk beleid

2.3.1. Algemeen

Actuele rechtspraak en Europese regelgeving zorgen voor grote veranderingen en meer duidelijkheid in de winkelplanning. De Raad van State heeft aangeven dat pas van ontworpen sprake is als inwoners van een gebied niet meer op een aanvaardbare afstand van hun woonplaats hun dagelijkse inkopen kunnen doen. De Raad vindt dat het uit een oogpunt van ruimtelijke ordening niet van belang is of het realiseren van nieuwe winkels leidt tot sluiting van bestaande winkels. Achter Distributie Planologische Onderzoeken (DPO) kan niemand zich meer verschuilen na de recente jurisprudentie en de Dienstenrichtlijn. De EU-Dienstenrichtlijn garandeert vrije marktwerking. Daarbij mag het verlenen van een vergunning niet afhankelijk zijn van onderzoek naar de economische gevolgen hiervan. Ruimtelijke ordening is geen instrument voor economische ordening. Het belang van de consument staat voorop, niet meer dat van de ondernemer.

De gemeente moet rekening houden met de voorkeuren van ondernemers én vooral met het winkelgedrag van consumenten. Recreatief winkelen doe je in de historische binnenstad. Boodschappen doe je bij een compleet winkelcentrum, dichtbij en goed bereikbaar. Voor meubels (thematisch winkelen) ga je naar woonboulevards. Voor doelgerichte aankopen naar bijvoorbeeld een grote bouwmarkt op een goed bereikbare locatie. Er moeten dus verschillende typen winkelgebieden zijn die complementair zijn aan elkaar en andere ruimtelijke kenmerken hebben. Niet het aantal winkelmeters, maar de kwaliteit van de winkelgebieden is bepalend. Het beleid moet die gebieden aanwijzen die echt geschikt zijn

voor een bepaald type winkels en die passen binnen een gezonde en toekomstgerichte winkelstructuur. Dit kan zich vertalen in bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het 'ruimtelijk laadvermogen' van een gebied bepaalt de concrete situering en omvang van de locatie en de potentiële maximale hoeveelheid winkels. Dit laadvermogen stoelt niet meer op economische motieven, maar op ruimtelijk relevante criteria, zoals verkeers-effecten, parkeermogelijkheden en de ruimtelijke invloed van de nieuwe winkels op de omgeving. De markt reguleert de concurrentieverhoudingen. Als de concurrentie in een bepaalde branche te sterk is, zullen er geen concurrenten bijkomen.

De gemeente Medemblik heeft met haar Visie op de ontwikkeling van de detailhandel in Medemblik (2002), haar bestemmingsplan Binnenstad en haar Structuurvisie Medemblik duidelijk beleid geformuleerd op het gebied van de ontwikkeling van de detailhandel zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

2.3.2. Visie op de ontwikkeling van de detailhandel in Medemblik (2002)

De visie op de ontwikkeling van de detailhandel in Medemblik is vertaald in het bestemmingsplan Bedrijventerreinen in 2013 (zie paragraaf 1.3.) en het bestemmingsplan Binnenstad in 2008 (zie paragraaf 2.3.2.). Voor de onderlinge relatie tussen beide bestemmingsplannen wordt onderstaand de visie op de detailhandel in Medemblik kort uiteengezet.

In de visie wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel in Medemblik. Er wordt gestreefd naar handhaving en zo mogelijk versterking van de huidige concentratie aan winkelveorzieningen in de binnenstad. Hierbij hoort een gedifferentieerd en compleet winkelaanbod. De combinatie van winkels en wonen, moet behouden blijven, maar tegelijkertijd wordt gestreefd naar een zoveel mogelijk aaneengesloten winkelfront. Dit geldt in het bijzonder voor de Nieuwstraat. Er wordt ingezet op behoud van een aantal aantrekkelijke winkelformules, waaronder tenminste één supermarkt. Voor de lange termijn wordt gedacht aan een mogelijke specialisatie per straat. De Nieuwstraat kan dan bijvoorbeeld een concentratiegebied worden voor vergelijkend winkelen (modische en luxe artikelen) en het Bagijnenhof een concentratiegebied voor doelgericht winkelen en dienstverlening. Verder is handhaving dan wel vergroting van het draagvlak van het voorzieningenniveau van belang. Om dit te kunnen bereiken is stimulering van de woningbouw noodzakelijk. Tenslotte dienen voldoende evenementen voor de (binnen)stad behouden te blijven. Dergelijke evenementen hebben namelijk extra inkomsten voor detailhandel tot gevolg.

Om de hiervoor genoemde doelstellingen te kunnen realiseren dient het bestaande winkelaanbod gedifferentieerd en gecompleteerd te worden. Detailhandel buiten de binnenstad dient gebundeld te worden op een specifieke locatie.

Bereikbaarheid is van groot belang voor het behoud en versterking van het winkelgebied. Het gaat zowel om bereikbaarheid per auto, fiets, voet en openbaar vervoer. Daarnaast is voldoende parkeergelegenheid cruciaal.

De historische bebouwing en de stedenbouwkundige structuur van de historische binnenstad dient behouden te blijven en waar nodig gerestaureerd te worden. Tevens wordt gestreefd naar een versterking van de winkelfunctie in de binnenstad en naar het bevorderen van de dynamiek in de detailhandel.



Figuur 3. Beschermd stadsgezicht binnenstad Medemblik (aanwijzingsbesluit 25 november 1968)

2.3.3. Bestemmingsplan Binnenstad

In het op 8 december 2008 vastgestelde bestemmingsplan Binnenstad worden qua detailhandel een tweetal gebieden onderscheiden, het Kernwinkelgebied (de Nieuwstraat) en de Uitlopers (Bagijnhof) en de kop van de Nieuwstraat, zie onderstaand figuur.

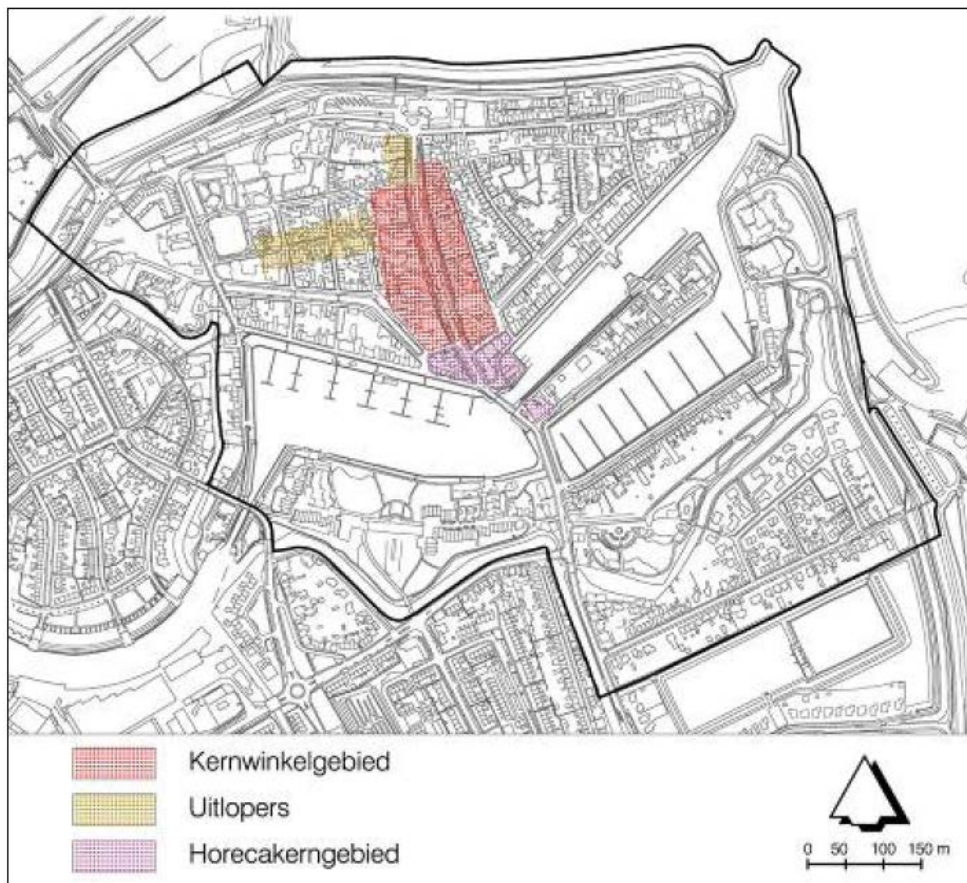
Kernwinkelgebied

Het voorbestaan en functioneren van commerciële voorzieningen, zoals winkels, ligt voor een groot deel buiten de gemeentelijke invloed. Planologisch wordt er in zoverre sturing gegeven dat het vestigingsbeleid voor winkels zich beperkt tot een afgebakend gebied. Om te voorkomen dat de winkelfunctie zich verspreidt door de binnenstad is ervoor gekozen een kernwinkelgebied aan te wijzen. Aangezien de winkels grotendeels geconcentreerd zijn in de Nieuwstraat, is ervoor gekozen alleen de Nieuwstraat als Kernwinkelgebied te beschouwen. Het uitgangspunt ten aanzien van de winkels is een concentratie in het kernwinkelgebied ten behoeve van het op peil houden van de verzorgende en toeristisch-recreatieve functie. Winkels zijn de belangrijkste drager van het beeld in het kernwinkelgebied. De bestemmingsplanregeling is erop gericht de detailhandelsfuncties zoveel mogelijk tot het kernwinkelgebied te beperken. Andere functies dan detailhandel worden bij recht niet toegestaan.

Uitlopers

Aan het Bagijnhof is sprake van een zekere mate van concentratie van dienstverlenende bedrijvigheid. Het Bagijnhof en de kop van de Nieuwstraat zijn aangewezen als Uitlopers van het Kernwinkelgebied. De Uitlopers zijn bedoeld voor dienstverlening, detailhandel en

woonfuncties. In de rest van het plangebied is de bestaande detailhandel inbestemd; vestiging van nieuwe detailhandel is hier uitgesloten.



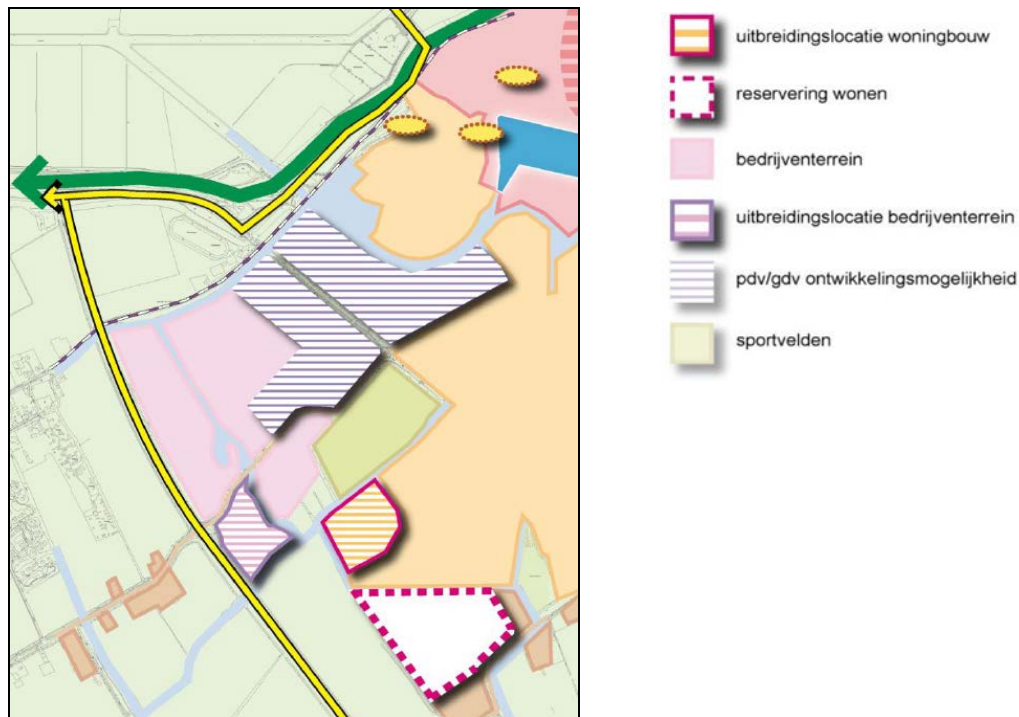
Figuur 4. Situering Kernwinkelgebied en Uitlopers

2.3.4. Structuurvisie Medemblik

In de op 6 december 2010 vastgestelde Structuurvisie Medemblik is een paragraaf gewijd aan (grootschalige) perifere detailhandelsvestigingen. Aangegeven wordt dat de bestaande leegstand van bestaande bedrijven(terreinen) kan worden opgelost door nieuwe functies in deze bedrijven toe te staan. De terreinen Overleek/Almere zijn ook kansrijk voor (grootschalige) perifere detailhandelsvestigingen. Bij wijziging van bestaand bedrijfsareaal, ten behoeve van andere functies, is een opwaardering van de bedrijfsbebouwing en de openbare ruimte gewenst.

Bij (grootschalige) perifere detailhandelsvestigingen gaat het ondermeer om verkeersaan-trekkende functies met een relatief grootschalige uitstraling die in het bestaande winkel-centrum van Medemblik niet inpasbaar zijn. Daarbij kan het gaan om een tuincentrum, een bouwmarkt of een meubelzaak. Deze bedrijven hebben voldoende parkeerruimte nodig en moeten kunnen profiteren van bestaande infrastructuur en afzetmarkt. In geval van detailhandelsvestiging in de vorm van een warenhuis is er een spanningsveld met de binnenstad. Enerzijds zijn dit bedrijven die naar hun aard goed passen in de binnenstad en daar het winkelareaal kunnen versterken. Anderzijds biedt de historische binnenstad slechts beperkte ruimte en kan toevoeging van een warenhuis daar leiden tot een ruimte-

probleem, ondermeer wat betreft parkeren en bevoorrading. In zo'n geval zal onderbouwd moeten worden of uitplaatsing buiten de binnenstad verantwoord is. Voor (groot-schalige) perifere detailhandel is op het bedrijventerrein Overleek/Almere een zoekgebied aangewezen (zie figuur 5).



Figuur 5. Fragment Uitwerking Structuurvisie Medemblik

2.3.5. Structuurvisie 2012-2022

Op 28 februari 2013 is de *Structuurvisie 2012-2022 'Sterke kust en sterk achterland'* vastgesteld. De structuurvisie betreft een actualisatie en harmonisering van het beleid van de voormalige gemeenten Andijk, Medemblik en Wervershoof en bevat een beschrijving op hoofdlijnen van de te verwachten ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Daarbij worden de opgaven en ambities voor de komende tien jaar in beeld gebracht op het gebied van: regionale samenwerking, landschap en cultuurhistorie, wonen, voorzieningen en leefbaarheid, economie en bedrijvigheid, bereikbaarheid en ontsluiting, natuur en water en duurzaamheid. De titel van de structuurvisie verwijst naar de wens van de gemeente Medemblik om de kustlijn van Medemblik tot en met Andijk verder te ontwikkelen en het achterland te versterken. Andere belangrijke thema's zijn verbreding van de economie en het gezond houden van de leefbaarheid in alle kernen. De planperiode van de structuurvisie loopt van 2012 tot 2022.

Detailhandel

Detailhandel is een belangrijke economische factor en levert tevens een bijdrage aan de "beleving" van de leefbaarheid van de kernen. Gelet op ontwikkelingen (met name flinke terugloop bestedingen als gevolg van e-commerce) is sturing noodzakelijk om het voorzieningenniveau te optimaliseren. In het algemeen dient rekening te worden gehouden met een stevige reductie van winkelvloeroppervlakte. Op de bedrijventerreinen wordt ruimte

geboden aan de aanwezige bedrijven en nieuwe ontwikkelingen zoals e-commerce en grootschalige detailhandel worden beperkt mogelijk onder de volgende voorwaarden:

- Het is niet gewenst dat er een nieuw grootschalig detailhandelscentrum gaat ontstaan in de gemeente. De pdv-locatie is bepaald op regionaal niveau en die ligt in Hoorn.
- Lokale initiatieven zijn wel gewenst op bedrijventerreinen indien niet inpasbaar in bestaande winkelcentra. Wel streven naar beperkt aantal vestigingsplaatsen nabij andere winkels.
- E-commerce beperkt mogelijk maken, want hier liggen kansen. Vestiging op bedrijventerreinen indien focus ligt op de logistieke functie. Eventueel specifieke mogelijkheden creëren nabij / aan de rand van bestaande winkelcentra.
- De ruimtelijke structuur en het bedrijfsgenre van het bedrijventerrein zijn leidend.

Goed ondernemersklimaat

Het faciliteren van een goed ondernemingsklimaat kan de gemeente niet alleen. Hiervoor heeft zij de kennis en kunde van de ondernemers nodig. In samenwerking met ondernemers wenst de gemeente vestigingsplaatsfactoren vast te leggen: elk bedrijf op de juiste plaats, het ontwikkelen van bedrijfsverzamelgebouwen om startende bedrijven te faciliteren. Om zo de huidige bedrijven te behouden en nieuwe aan te trekken. Ook wil zij met ondernemers beleid ontwikkelen gericht op tegengaan van verpaupering en leegstand van detailhandelsgebieden en bedrijventerreinen. Park-management kan hierbij helpen.

2.3.6. Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

In het bestemmingsplan Bedrijventerreinen is perifere detailhandel mogelijk tot maximaal 1.500 m² per vestiging. Onder perifere detailhandel in dat bestemmingsplan wordt verstaan detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, rijwielen, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen.

Voor het onderhavige gebied geldt dat na afwijking een grotere oppervlakte dan 1.500 m² aan perifere detailhandel mogelijk is, mits de regionale adviescommissie om advies is gevraagd.

3. BESCHRIJVING VOORNEMEN

3. 1. Huidige situatie

Tot voor kort was het pand Randweg 7 in gebruik bij een bedrijf dat ringbanden maakte. Het pand op de locatie Overleek 12 stond al langer leeg. Beide panden zijn sinds kort gesloopt. De ondergrond bleek dusdanig vervuild dat sanering noodzakelijk was. Ook deze sanering heeft inmiddels plaatsgevonden.

3. 2. Toekomstige situatie

Gemeente en ontwikkelaar zijn een bepaald programma met betrekking tot de invulling van de locatie Randweg 7 / Overleek 12 overeengekomen. Onderstaand wordt deze beschreven:

1. Vestigen van één warenhuis, zijnde een discounter, met kantoor- en verblijfsruimte en/of de vestiging van een recreatief bedrijf ten behoeve van dagrecreatieve of leisu-re-voorzieningen en/of de vestiging van perifere detailhandel.
2. Naast de bovengenoemde gebruiksmogelijkheden wordt in dit bestemmingsplan ook het gebruik mogelijk gemaakt voor grootschalige en perifere detailhandel.

Randvoorwaarden gemeente Medemblik:

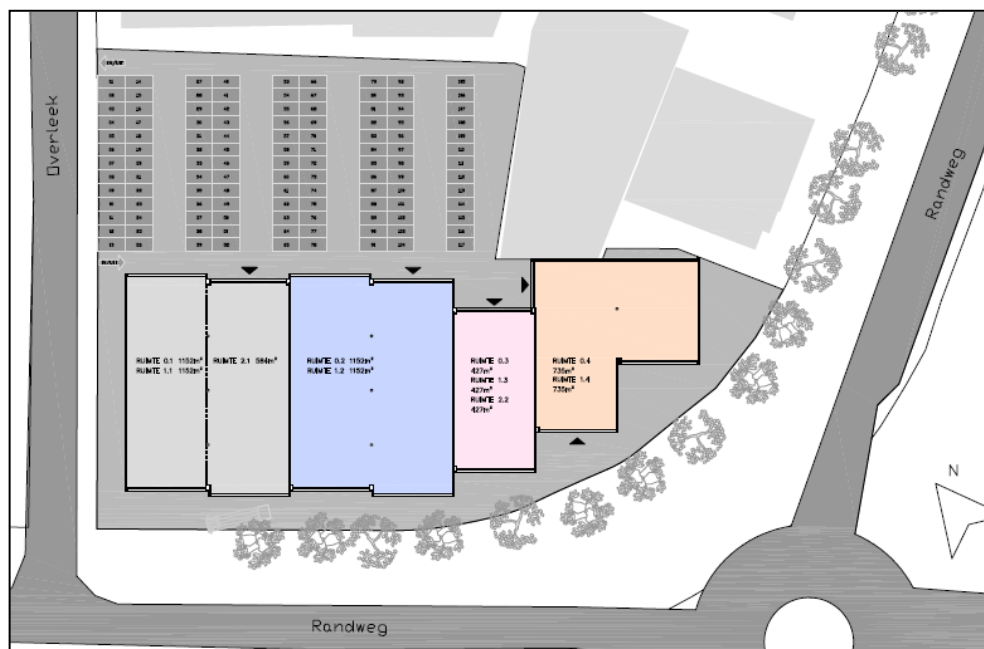
Bij de invulling van de locatie Randweg 7 / Overleek 12 hanteert de gemeente Medemblik de volgende voorwaarden:

- regionale afstemming binnen de regionale adviescommissie, voor zover vereist, distributie planologisch onderzoek naar eventuele ontwrichting van de bestaande binnenstedelijke winkelstructuur en overige vereiste onderzoeken geen belemmeringen opleveren;
- de brutovloeroppervlakte van het warenhuis moet minimaal 1.000 m² bedragen;
- op het verkochte mag in totaal maximaal 10.000 m² brutovloeroppervlakte worden gerealiseerd, waarbij voor de begane grond een maximum van 5.000 m² geldt. De bouwhoogte is maximaal 10,50 m;
- parkeerruimte ten behoeve van het gebruik op het verkochte, dient op het verkochte te worden gerealiseerd met inachtneming van de minimumnormen van het CROW;
- ontsluiting van het verkochte dient plaats te vinden op Overleek, waarbij een maximum geldt van twee ontsluitingen, één en ander voor wat betreft de exacte situering van de ontsluitingen in overleg tussen verkoper en koper c.q. diensrechtsopvolger vast te stellen;
- de nieuwe invulling van het verkochte dient te voldoen aan het beeldkwaliteitplan herstructurering bedrijventerrein Overleek. Dit brengt onder andere met zich mee dat het aanzicht van de gevel(s) van het (de) te realiseren opstal(len) bijzondere aandacht verdient(en).

Begripsomschrijvingen zoals de gemeente Medemblik deze hanteert:

- warenhuis, zijnde een grote winkel met een uitgebreid assortiment aan goederen, waarin producten worden verkocht tegen lagere prijzen dan gevraagd wordt bij de traditionele verkooppunten;

- kantoorruimte: een ruimte die door indeling en inrichting kennelijk is bestemd te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden.



Figuur 6. Globale inrichting hoek Randweg/Overleek

Het bouwplan dat de ontwikkelaar heeft opgesteld is dusdanig flexibel dat afhankelijk van de gevraagde omvang ruimte gevonden kan worden. Vooralsnog gaat de ontwikkelaar uit van een bouwmarkt van maximaal 3.000 m², een Action XL groot minimaal 1.000 m², een speelparadijs groot circa 1.000 m² en ruimte voor twee extra winkels (bijvoorbeeld kampeer/boot/rijwielen), elk minimaal 1.000 m². Dit wil de ontwikkelaar realiseren binnen bovenstaand ontwerp, waarbij de bebouwing gericht is op de Randweg en de parkeervoorziening gerealiseerd wordt op de voormalige locatie Overleek 12.

3. 3. Action XL warenhuis

Op voorhand dient gekeken te worden naar het vestigen van een warenhuis in de binnenstad, waar een dergelijke winkelfunctie in principe thuishoort. Al in 2002 is voor de binnenstad ingezet op het behoud van een aantal aantrekkelijke winkelformules, waaronder tenminste één supermarkt. De Nieuwstraat (zie figuur 4) is aangewezen tot Kernwinkelgebied, waar ingezet wordt op een concentratiegebied voor vergelijkend winkelen (modische en luxe artikelen). De Bagijnenhof is daarnaast aangewezen als Uitloper en is bedoeld als concentratiegebied voor doelgericht winkelen en dienstverlening. Bereikbaarheid is daarbij van groot belang voor het behoud en versterking van het winkelgebied. Daarnaast is voldoende parkeergelegenheid cruciaal. De historische bebouwing en de stedenbouwkundige structuur van de historische binnenstad dient behouden te blijven en waar nodig gerestaureerd te worden. Een Action XL met een omvang van 1.000 tot 1.500 m² heeft een parkeerbehoefte van 30 tot 45 parkeerplaatsen (zie paragraaf 3.7). Een dergelijk grote warenhuis Action XL past qua verkeersaantrekkende werking en parkeervraag niet in de

historische binnenstad van Medemblik. Daarnaast bestaat er de behoefte aan een opleidingscentrum van Action op de te realiseren locatie.

Zoals verwoord in paragraaf 2.3.2. van het bestemmingsplan Bedrijventerreinen is in Medemblik lokaal verzorgende perifere detailhandel toegestaan. Hieraan is een oppervlakte gekoppeld van maximaal 1.500 m² met een afwijking voor meer.

De gemeente Medemblik wenst een minimum te stellen aan een Action XL (anders zou deze zich mogelijk wel in de binnenstad kunnen vestigen). Wel zal sprake zijn van een versterking van de binding van de inwoners van Medemblik door de vestiging van een bouwmarkt en een Action XL op het bedrijventerrein Overleek/Almere. Tot slot heeft een dergelijke bundeling ook een zekere aantrekkende werking naar het omliggend gebied van Medemblik, waardoor mogelijk naast een doelgericht winkelen van consumenten buiten Medemblik ook een bezoek aan de binnenstad om te funshoppen een positieve impuls voor de binnenstad kan betekenen.

3. 4. Bouwmarkt

De ontwikkelaar wenst een bouwmarkt te realiseren van circa 3.000 m². Te constateren valt dat er op korte afstand een Fixet bouwmarkt van circa 1.800 m² aan de Nijverheidsweg 6 is gelegen. Zoals aangegeven garandeert de EU-Dienstenrichtlijn vrije marktwerking. Daarbij mag het verlenen van een vergunning niet afhankelijk zijn van onderzoek naar de economische gevolgen hiervan. Ruimtelijke ordening is geen instrument voor economische ordening. Het belang van de consument staat voorop, niet meer dat van de ondernemer. Aangezien een bouwmarkt past in het in de Structuurvisie Medemblik weergegeven beleid, de locatie op de hoek Randweg en Overleek een goed bereikbare locatie betreft, de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd en de verkeers-effecten nader zijn onderzocht in dit bestemmingplan hoeft er geen distributieplanologisch onderzoek naar de effecten van een bouwmarkt op Fixet te worden ingesteld.

3. 5. Overige perifere detailhandelsvestigingen

Om de aantrekkelijkheid van de concentratie van winkelveorzieningen te vergroten denkt de ontwikkelaar nog een tweetal winkels in de vorm van een grootschalige winkel (minimaal 1.000 m²) ten behoeve van bijvoorbeeld een winkel voor kampeermiddelen, boten of rijwielen te realiseren.

3. 6. Speelparadijs

Binnen de gemeente Medemblik is op dit moment een speelparadijs aanwezig. De ontwikkelaar wenst een slecht-weervoorziening in de omgeving aan te kunnen bieden. De omvang wordt beperkt tot circa 1.000 m².

3. 7. Parkeren

Voor wat betreft de verkeersafwikkeling dient ontsluiting via de Overleek plaats te vinden met maximaal twee aansluitingen op de Overleek. Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, met inachtneming van de minimumnormen van het CROW, het nationale researchinstituut voor onder meer verkeerszaken.

De minimumnormen voor per functie bedragen:

- Een warenhuis, zijnde een discounter: minimaal 3 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte.
- Opleidingscentrum bij een warenhuis, zijnde een discounter: minimaal 5 parkeerplaatsen per leslokaal.
- Dagrecreatieve- of leisurevoorzieningen: minimaal 3 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte.
- Perifere detailhandel: minimaal 6,5 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte.
- Perifere detailhandel met tuininrichtingsartikelen of bouwmaterialen: minimaal 2,2 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte.

Gelet op de beperkte omvang van de locatie en de beperkte regionale functie kan naar beneden worden afgeweken van de CROW-norm voor perifere detailhandel. Hier kan een minimale parkeernorm van 3,75 (in plaats van 6,5) per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte worden gehanteerd.

Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen realiseren is binnen de bestemming Gemengd 2 een parkeervoorziening in de vorm van een (ondergrondse) parkeerkelder mogelijk. Daarnaast wordt binnen de bestemming Gemengd 2 een bovengronds parkeerdek toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

Toetsingskader

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Aangezien het gaat om het uitvoeren van een stedelijk ontwikkelingsproject en de aanleg van een parkeerterrein dient een vormvrije beoordeling plaats te vinden. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plan-drempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4. 2. Verkeer

Huidige situatie

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt begrensd door de Overleek en de Randweg in de gemeente Medemblik. Het plangebied wordt ontsloten door maximaal twee aansluitingen op de Overleek. De wegen aan beide zijden van het plangebied (beiden genaamd Randweg) vormen de toeleidende wegen naar de enkelstrooksrotonde Randweg / Almereweg / Admiraliteitsweg.

De Randweg sluit in noordwestelijke richting via de N239 aan op de autosnelwegaansluiting 11 Medemblik van de A7 (Zaandam - Afsluitdijk) en op de N240 die in zuidelijke richting naar onder andere de kern Hoogkarspel leidt en aansluiting biedt op de N302 (Hoorn - Enkhuizen). In oostelijke richting leidt de Randweg naar het centrum van Medemblik. De Almereweg sluit net als de Randweg in westelijke richting aan op de N240 en de Admiraliteitsweg ontsluit de woonwijken Randwijk en Gildewijk.

De wegen in de omgeving van het plangebied zijn conform Duurzaam Veilig gecategoriseerd. Zo zijn de Randweg, Almereweg en de Admiraliteitsweg gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/h. De Overleek is een erfgoedgangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h.

Door deze verkeersstructuur is het plangebied goed bereikbaar voor het gemotoriseerd verkeer.

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde openbaar vervoer halte is de bushalte Admiraliteitsweg aan de gelijknamige weg. Deze halte ligt op circa 130 m loopafstand van het plangebied. Vanaf hier rijden bussen met een lage frequentie naar onder andere treinstation Hoorn. Tevens worden naast de kern Medemblik ook de kernen Hoorn, Abbekerk en Opperdoes aangedaan. Mede door directe verbindingen naar het treinstation van Hoorn wordt geconcludeerd dat het plangebied goed ontsloten wordt door openbaar vervoer.

Langzaam verkeer

Conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig liggen er langs de Randweg en de Almereweg vrijliggende fietspaden die in eenrichting bereden worden. Op de Admiraliteitsweg heeft de fietser geen eigen plek en deelt de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer. Dit is niet geheel conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig. Op de Overleek wordt fietsverkeer gemengd met gemotoriseerd verkeer afgewikkeld, zoals gebruikelijk op erftoegangswegen.

Deze fietsvoorzieningen zorgen voor directe verbindingen naar het centrum van Medemblik en naar de kern Opperdoes. Geconcludeerd wordt dat de ontsluiting van het plangebied voor de fiets redelijk tot goed is.

Verkeersgeneratie

In de huidige situatie heeft het plangebied de bestemming bedrijventerrein met langs de Randweg de bestemming 'perifere detailhandel'. Door voorliggend bestemmingsplan worden verschillende ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor alsnog gaat de ontwikkelaar uit van een bouwmarkt van maximaal 3.000 m² bvo, een Action XL minimaal 1.000 m², een speelparadijs van circa 1.000 m² en een ruimte voor twee extra winkels elk minimaal 1.000 m². Deze ontwikkelingen kunnen binnen de randvoorwaarden van de gemeente Medemblik worden mogelijk gemaakt. De randvoorwaarden van de gemeente Medemblik zijn:

- het warenhuis moet minimaal 1.000 m² bvo bedragen;
- binnen het plangebied mag in totaal maximaal 10.000 m² bvo worden gerealiseerd, waarvan maximaal 5.000 m² bvo op de begane grond wordt gerealiseerd.

Het gehele plangebied heeft bestemming 'gemengd 2'. Binnen het bouwvlak is het mogelijk om de volgende activiteiten te ontplooiën:

- een warenhuis, zijnde een discounter, al dan niet in combinatie met een opleidingscentrum;
- dagrecreatieve- of leisurevoorzieningen;
- perifere detailhandel;
- een (ondergrondse) parkeergarage.

De gewenste functies zijn mogelijk binnen de bestemmingen die voortvloeien uit voorliggend bestemmingsplan. De bestemming 'gemengd 2' kent echter ruimere inrichtingsmogelijkheden dan voorliggend programma. Voor de verkeerskundige onderbouwing wordt vanuit een worstcasebenadering daarom uitgegaan van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Voorts mag de verkeersaantrekkende werking in de toekomstige situatie afgezet worden tegen de verkeersgeneratie van het huidige gebruik van het plangebied. Dit gebruik komt namelijk te vervallen. Hiervoor zijn kencijfers van CROW gehanteerd. Aangezien de gemeente Medemblik minimumnormen hanteert voor de parkeerbehoefte en de parkeerbehoefte samenhangt met de verkeersgeneratie zijn voor de verkeersgeneratie ook de minimale kencijfers gehanteerd.

Het plangebied ligt in de gemeente Medemblik in de buurt Industrieterrein. Medemblik is volgens CBS een niet stedelijke omgeving [statline.cbs.nl]. Aangezien de buurt aan de rand van Medemblik ligt valt het plangebied in de categorie rest bebouwde kom van CROW [ASVV-2004, 2012].

Huidig gebruik

Bedrijventerrein

Binnen het plangebied is in de huidige situatie 2.650 m² bvo bestemd voor bedrijventerrein. Voor de verkeersgeneratie is aangesloten bij de verkeersgeneratie voor een arbeidsintensief bedrijf. Volgens kencijfers van CROW heeft een arbeidsintensief bedrijf een maximale verkeersgeneratie van circa 3,9 mvt/weekdagemaal per 100 m² bvo [ASVV-2004, 2012]. Dit zorgt voor een verkeersgeneratie van circa 105 mvt/weekdagemaal. Om de verkeersgeneratie voor een werkdag te verkrijgen dient met een factor van 1,33 te worden omgerekend. Hiermee komt de verkeersgeneratie uit op circa 140 mvt/werkdagemaal.

Perifere detailhandel

Naast ruimte voor bedrijven is er in de zone van 5.440 m² bvo langs de Randweg perifere detailhandel mogelijk. CROW heeft geen aparte kencijfers voor perifere detailhandel. Aangezien in de huidige situatie in de directe omgeving van het plangebied een autoshowroom aanwezig is en een in- en verkoop van boten, auto's en motoren is aangesloten bij kencijfers van CROW voor een winkelboulevard. Een winkelboulevard is een verzameling van grootschalige detailhandel zoals een bouwmarkt en bruin- en witgoedzaken die vaak aan de stedelijke hoofdwegenstructuur ligt zodat deze gemakkelijk met de auto bereikbaar is. In een niet stedelijke omgeving in de categorie rest bebouwde kom is de verkeersgeneratie 22,0 mvt/etmaal per 100 m² bvo voor een winkelboulevard [ASVV-2004, 2012]. Dit komt in de huidige situatie neer op circa 1.200 mvt/weekdagemaal. De omrekenfactor naar werkdag is 1,1, zodat de verkeersgeneratie 1.320 mvt/werkdagemaal bedraagt.

Totale verkeersgeneratie huidige situatie

In de huidige situatie komt hiermee de verkeersgeneratie uit op circa 1.460 (1.320+140) mvt/werkdagemaal en circa 1.305 (1.200+105) mvt/weekdag-etmaal.

Toekomstig gebruik

In het plangebied wordt ruimte geboden aan verschillende activiteiten die moeten voldoen aan verschillende randvoorwaarden. Zo mag in totaal maximaal 10.000 m² bvo worden gerealiseerd voor de activiteiten die worden mogelijk gemaakt. Aangezien het om verschillende activiteiten gaat die bij elkaar worden geclusterd, is ook hier aangesloten bij de kencijfers van CROW voor een winkelboulevard. Bij maximale gebruik van het plangebied komt dat uit op een verkeersgeneratie van 2.200 mvt/weekdagemaal en 2.420 mvt/werkdagemaal. Ten opzichte van de huidige verkeerssituatie is dit voor een werkdag een groei van 960 (2.420-1.460) voertuigen en voor een weekdag een groei van 895 (2.200-1.305) voertuigen per etmaal.

Verkeersafwikkeling

Voor de verkeersafwikkeling is het van belang om na te gaan of de rotonde van de Randweg, Almereweg en de Admiraliteitsweg het verkeer goed kan afwikkelen. Voor de capaciteit van een enkelstrooksrotonde wordt als grenswaarde circa 20.000 tot 25.000 mvt/etmaal aangehouden [som van de intensiteit op de toeleidende wegen, CROW-126].

In onderstaande tabel zijn gegevens van de meest recente verkeerstellingen (november 2010) weergegeven [Medemblik, 2010]. Voor de verkeersafwikkeling zijn de verkeersgegevens van 2023 bepaald door uit te gaan van een autonome groei van 1,5% per jaar. Hieruit blijkt dat de som van de toeleidende wegen in 2020 circa 16.060 mvt/werkdagemaal bedraagt.

Tabel: Verkeersgegevens omliggende wegen [Medemblik, 2010]

<i>Weg (wegvak)</i>	<i>Werkdagintensitei- ten 2010</i>	<i>Werkdagintensitei- ten per richting 2010</i>	<i>Werkdagintensitei- ten per richting 2023</i>
Almereweg (Aambeeld - Klinkha- mer)	5.464	2.732	3.315
Admiraliteitsweg (Scheepmakerssingel - Schuitevoerderslaan)	2.852	1.426	1.730
Randweg (Admiraliteitsweg - Overleek)	7.383	3.692	4.480
Randweg (Nijverheidsweg - Over- leek)	11.971	5.986	7.265

Wanneer van het worstcasescenario wordt uitgegaan dat de verkeersintensiteit toeneemt met 960 mvt/werkdagemaal (480 ritten naar het plangebied en 480 ritten terug) en in zijn geheel via de rotonde wordt afgewikkeld, komt het verkeer op de toeleidende wegen uit op circa 17.270 (16.790+480) mvt/werkdagemaal. Aangezien dit lager is dan de 20.000 mvt/etmaal kan de rotonde het extra verkeer goed afwikkelen, zeker gezien het feit dat verkeer van en naar het plangebied ook andere routes kan hebben waarbij de rotonde niet wordt gepasseerd. De intensiteit op de rotonde zal in werkelijkheid lager liggen.

Parkeren

Door de ontwikkelingen binnen het plangebied zal de parkeerbehoefte wijzigen. Om de parkeerbehoefte van de ontwikkeling te bepalen gaat de gemeente Medemblik uit van de minimale parkeerkencijfers van CROW. Voor de functie winkelboulevard bedragen deze 4,2 parkeerplaatsen per 100 m² BVO [ASVV-2004, 2012]. De parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden opgevangen. Bij de bouwvraag wordt getoetst of voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie

De ontsluiting van het plangebied is voor verschillende modaliteiten goed te noemen. De verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling zal niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. In de parkeerbehoefte dient voorzien te worden door de minimale parkeerkencijfers van CROW te hanteren. De benodigde parkeerbehoefte dient op eigen terrein te worden gerealiseerd. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4. 3. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* is rond inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/u en spoorwegen een geluidzone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde. Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Activiteitenbesluit

Op grond van het *Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer* (activiteitenbesluit) gelden geluidsnormen voor bedrijven. Daarbij wordt gekeken naar zowel pieklawaai als naar het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Bij overschrijding van de normen kan het bevoegd gezag (de gemeente) eventueel maatwerkvoorschriften opleggen.

Toetsing en conclusie

Met het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Toetsing aan de *Wet geluidhinder* is daardoor niet aan de orde.

De locatie is gelegen op een geluidsgezoneerd industrieterrein. De regels van de *Wet geluidhinder* zijn van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan. De normen uit de wet zijn van toepassing indien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone van het industrieterrein worden gerealiseerd. In het onderhavige bestemmingsplan is daar geen sprake van.

Wel dient bij het verlenen van de omgevingsvergunning te worden getoetst aan de normen uit het *Activiteitenbesluit*. Daarbij zijn vooral de piekniveaus als gevolg van laden en lossen in de nachtperiode (voor 7:00 's ochtends) van belang en de toename van verkeer op de Randweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zou het wenselijk zijn nader onderzoek uit te voeren om te kijken of de ontwikkeling niet tot onaanvaardbare geluidhinder voor omwonenden aan de zuidzijde van de Randweg zal leiden. Aangezien de representatieve bedrijfssituatie nog niet bekend is, kan hier geen nader onderzoek naar worden gedaan. Aangezien het bedieningsverkeer aan de ‘achterzijde’ plaatsvindt ten opzichte van de woningen aan de Randweg en ook de ontsluiting voor het bedieningsverkeer en het parkeren via de Overleek plaatsvindt, mag verwacht worden dat aan de eisen van het *Activiteitenbesluit* kan worden voldaan.

De milieudienst geeft terecht aan dat getoetst moet worden of een speelparadijs of een bouwmarkt past binnen de bestaande geluidsruimte van het industrieterrein. Gezien het feit dat het hier gaat om categorie 2 bedrijven met een minimale geluidsproductie en geen verzwarende ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan laat de gemeente nader akoestisch onderzoek naar een mogelijke overschrijding van de geluidsruimte achterwege. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal op het moment dat duidelijk is welke bedrijven zich vestigen aangetoond moeten worden of wordt voldaan aan het *Activiteitenbesluit*.

4. 4. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel: Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ²⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

1. De toetsing van de grenswaarde voor de uurgemiddelde concentratie NO₂ is niet relevant aangezien er pas meer overschrijdingsuren dan het toegestane aantal van 18 per jaar zullen optreden als de jaargemiddelde concentratie NO₂ de waarde van 82 µg/m³ overschrijdt. Dit is nergens in Nederland het geval.
2. Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wm behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀, of indien een project in een specifiek aangeduide categorie valt (zoals woningbouw met 1 ontsluitingsweg en minder dan 1.500 woningen).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Binnen het plangebied worden ontwikkelingen mogelijk gemaakt die vanwege de toename van de verkeersaantrekkende werking een effect hebben op de luchtkwaliteit. Om aan te tonen dat na uitvoering van het bestemmingsplan wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uit de de Wet milieubeheer is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd met behulp van het CAR II rekenmodel. In het onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd voor toetspunten op 5 meter van de wegas van de Randweg. Het onderzoek is opgenomen in **bijlage 1**. Uit dit onderzoek blijkt dat direct langs de Randweg, de maatgevende weg voor luchtkwaliteit, zowel in 2012 als in 2020 ruimschoots aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan.

Conclusie

Omdat direct langs de randweg aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit wordt voldaan is dat ook in de rest van het gebied het geval. Concentraties van luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate de afstand tot de weg toeneemt. Geconcludeerd wordt dat de Wm, onderdeel luchtkwaliteit, de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4. 5. Bedrijven en milieuzonering

Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige (gevoelige) functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (2009). De uitgave biedt een handreiking voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijvigheid. In deze uitgave is ook een paragraaf gewijd aan de onderlinge hinder tussen bedrijven. Bedrijven kunnen elkaar behoorlijk in de weg zitten. Een individueel bedrijf kan door de vestiging van een ander bedrijf belemmeringen ondervinden in het productieproces (bijvoorbeeld een puinbreker naast een koekjesfabriek). 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 en imago schade.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Er worden geen nieuwe milieugevoelige functies in het plangebied mogelijk gemaakt. Op het industrieterrein is een aantal polyesterverwerkende bedrijven aanwezig. Het relevante polyesterverwerkende bedrijf is Conyplex/Mys B.V. aan de Overleek/Randweg. Uit de mi-

lieuvergunning van Conyplex/Mys B.V. blijkt dat het bedrijf werkt met een gesloten maltechniek, LSE polyesterhars en gelcoat. Hierdoor zal geuremissie nauwelijks plaatsvinden en relevante VOS- en styreenemissies naar de lucht zullen nauwelijks voorkomen.

4. 6. 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.

Met de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) per 1 januari 2011 dient binnen een bestemmingsplan het Plaatsgebonden risicocontour (PR) en Groepsrisico (GR) verantwoord te worden (artikel 11 en 12 Bevb). Op basis van artikel 19 Bevb dient voor 1 januari 2016 het bestemmingsplan in overeenstemming te zijn met het Bevb.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Externe veiligheid

In de directe omgeving (binnen een straal van 300 meter) zijn geen verkeers-, spoor-, en vaarwegen aanwezig waar (relevant) transport van gevaarlijke stoffen over plaatsvindt. Bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, verwerkt of geproduceerd worden zijn gelegen op voldoende afstand (> 200 meter). De locatie ligt niet in het invloedsgebied van een risicovol bedrijf. Ook de ontwikkeling zelf heeft geen gevolgen op het gebied van externe veiligheid.

Buisleidingen

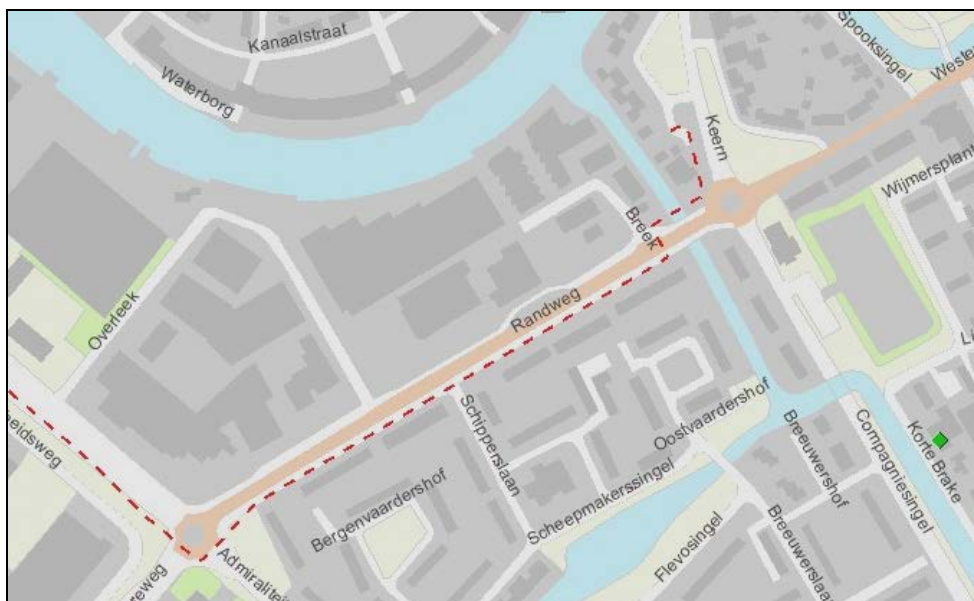
Ten zuiden en westen van het plangebied ligt buiten het plangebied aan de andere zijde van de Randweg een buisleiding van de Gasunie (W-573-03-KR-005, volgnummer 3984900). Deze ligt in de groenstrook tussen de Nijverheidsweg en de Randweg, op circa 20 meter van de erfgrans. De werkdruk van deze leiding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

Plaatsgebonden risicocontour (PR)

- Leiding Gasunie W-573-03, 40 bar, diameter 4".
- De PR10-6 contour van deze leiding ligt op nul meter. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmeringen vormt voor realisatie van het plan.

Groepsrisico (GR)

- De 1% letaliteitsgrens ($9,8 \text{ kW/m}^2$ contour) van de leiding ligt op 45 meter. De planontwikkeling vindt derhalve plaats binnen de invloedsfeer van deze leiding.
- De 100% letaliteitsgrens (35 kW/m^2 contour) ligt op 30 meter van de leiding. Gelet op het conserverend karakter van dit gedeelte van het plangebied is een toename van het groepsrisico niet te verwachten.



Figuur 7. Leiding Gasunie W-573

De bebouwing bevindt zich binnen een afstand van 45 meter van de gasleiding. Door de nieuwbouw zal het aantal werknemers van gemiddeld 60 (schatting) zeer waarschijnlijk meer gaan bedragen. Daarnaast zullen er een aanzienlijke hoeveelheid bezoekers (winkel-publiek) aanwezig zijn. Hierdoor is sprake van een nieuwe ruimtelijke situatie. Conform het per 1 januari 2011 van kracht geworden Besluit externe veiligheid buisleidingen dient door de initiatiefnemer onderzocht te worden in welke mate het groepsrisico toeneemt en dient deze verantwoord te worden. De gemeente Medemblik heeft met behulp van het rekenpakket "CAROLA" het groepsrisico vastgesteld van de buisleiding W-573 (zie **bijlage 2**). De huidige en toekomstige bebouwing van Medemblik (inclusief Randweg 7 / Overleek 12) leidt tot een significant groepsrisico. Het groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatie-waarde. De beschouwde toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot de Randweg 7 / Overleek 12 geven geen zichtbaar effect op de hoogte van het groepsrisico. Op grond van de verantwoording van het groepsrisico heeft de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord op 9 augustus 2012 inhoudelijk geadviseerd op de aspecten hulpverlening, zelfredzaamheid en bereikbaarheid. Dit advies is als **bijlage 4** in dit bestemmingsplan opgenomen.

4. 7. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op beschermenswaardige natuurwaarden, rekening te 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, dient een vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het provinciaal beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen beschermde dieren en planten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, te vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijstsoorten zijn de ontheffingsvoorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Gebiedsbescherming

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen, waaronder compensatie. Er bevindt zich echter geen EHS in het plangebied, de dichtstbijzijnde EHS-gebieden liggen op 1,5 km afstand. Van directe aantasting van de EHS is dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan. Op ongeveer 1,5 kilometer ten noordoosten van de plangebieden ligt het Natura 2000-gebied 'IJsselmeer'. Vanwege de afstand tot het Natura 2000-gebied en de locatie van het plangebied (binnen de bebouwde kom), zal er van enige negatieve externe werking op het Natura 2000-gebied geen sprake zijn.

Soortenbescherming

In het plangebied zijn de bestaande opstallen gesloopt en is het terrein 'vlak geschoven'. Aangezien geen bebouwing wordt gesloopt, er geen sprake is van het dempen van sloten of het kappen van bomen, valt verstoring van beschermde dieren en planten of het verstoren van verblijfplaatsen van beschermde dieren niet te verwachten.

4. 8. Water

Normstelling en beleid

Om invulling te geven aan de sturende rol van water in ruimtelijke ordeningsprocessen zijn de *Bestuurlijke notitie Watertoets* en de bijbehorende *Handreiking Watertoets*¹⁾ opgesteld. Hierin is aangegeven op welke wijze de betrokken partijen (initiatiefnemer, waterbeheerder en planbeoordelaar) tot een betere samenwerking kunnen komen. Het is de bedoeling dat de watertoets fungeert als procesinstrument.

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De "winst" die wordt behaald bij de Watertoets, ligt bij de vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder en informatievoorziening.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Het plangebied ligt in de polder "De Vier Noorder Koggen", in peilgebied 6750-2, met een vast streefpeil van -2,20 meter. Het gebied watert af middels een stelsel van poldersloten (hoofdwaterlopen) naar het gemaal "De Vier Noorder Koggen". Daar wordt het water via dit gemaal op het IJsselmeer uitgeslagen.

¹⁾ Ministeries van Ven W, VROM, LNV, EZ, Interprovinciaal Overlegorgaan, Unie van Waterschappen en de VNG, *Bestuurlijke notitie Watertoets en Handreiking Watertoets, Waarborg voor water in ruimtelijke plannen* (oktober 2001).

Te constateren valt dat het huidig perceel Randweg 7 tot voor kort een verhard oppervlak had (bebouwing en verharding) van circa 4.500 m². Het verhard oppervlak van het perceel Overleek 12 (bebouwing en verharding) bedroeg tot voor kort circa 1.700 m². De totale hoeveelheid verharde oppervlakte binnen het plangebied betrof dus tot voor kort circa 6.200 m². De geplande nieuwbouw staat op een footprint van circa 3.500 m² op het voormalig perceel Randweg 7. Daarnaast wordt het perceel Overleek 12 benut voor parkeerterrein (circa 3.000 m²). De totale verharde oppervlakte wordt daarmee circa 6.500 m². Ten opzichte van de situatie zoals die tot voor kort was, neemt de totale verharding in het plangebied daarmee circa 300 m² toe. De waterhuishoudkundige situatie zal dus nauwelijks wijzigen.

Uit bovengenoemde berekening blijkt dat realisatie van het plan geen substantiele toename (het Hoogheemraadschap hanteert daarbij een grens van 800 m²) van verharding en bebouwing tot gevolg heeft en derhalve geen rekening hoeft te worden met het uitvoeren van compenserende maatregelen. Verder zal er naar worden gestreefd bij de feitelijke uitvoering van dit plan de afvalwaterstromen binnen het plan in ieder geval gescheiden aan te leggen en zullen niet-uitlopende materialen worden toegepast.

Het bestemmingsplan zal in het kader van het wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1. Bro) worden toegezonden aan het Hoogheemraadschap. Het wateradvies zal worden meegenomen in de verdere planvorming.

4. 9. Bodem

Normstelling en beleid

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen aan te worden getoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging moet verkennend bodemonderzoek uit worden gevoerd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De locaties zijn gelegen op het industrieterrein van de gemeente Medemblik en vallen conform de bodemkwaliteitskaart in zone 2 (aldus de Milieuadviesdienst). Een locatie in zone 2 heeft de kwalificatie "schoon mvr". Dit betekent dat in de grond incidenteel lichte verontreinigingen kunnen voorkomen.

Op het perceel Randweg 7 is in 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (rapport Grondslag B.V. project 12564 verkennend bodemonderzoek Randweg 7 te Medemblik, d.d. 30 augustus 2007). Uit dit bodemonderzoek is naar voren gekomen dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK en minerale olie. In het grondwater zijn licht verontreinigingen met arseen, chroom en zink aangetroffen. Deze lichte verontreinigingen vormen geen belemmeringen voor de beoogde bestemming.

Voor het perceel Overleek 12 zijn sinds 2007 een viertal bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Rapport Grondslag B.V. project 12563 verkennend en aanvullend bodemonderzoek Overleek 12 te Medemblik, d.d. 25 oktober 2007;
- Rapport Grondslag B.V. project 12563 nader bodemonderzoek PCB's in grond & aromaten in grondwater Overleek 12 te Medemblik, d.d. 15 november 2007;
- Rapport Grondslag B.V. project 12563 verkennend asbestonderzoek Overleek 12 te Medemblik, d.d. 17 december 2007;
- Rapport Grondslag B.V. project 12563 afperkend bodemonderzoek aromaten in grond en grondwater Overleek 10-12 te Medemblik, d.d. 13 oktober 2008 (versie 2).

Uit deze onderzoeken is naar voren gekomen dat de grond ernstig verontreinigd is met asbest, PCB's en het grondwater ernstig verontreinigd is met vluchtige aromaten. De verontreinigingen zijn vermoedelijk ontstaan door de bedrijfsactiviteiten die tussen 1968 en 2000 hebben plaatsgevonden. Deze verontreinigingen vormen een belemmering voor een nieuwbouwplan op het terrein. Deze verontreiniging is op basis van de beschikking op grond van de artikelen 29, lid 1, artikel 37, lid 1 en artikel 39, lid 2 Wet bodembescherming van Gedeputeerde Staten van provincie Noord-Holland van 17 maart 2009 (kenmerk 2009-14175) en het Saneringsplan Overleek 12 te Medemblik van Grondslag BV (project 12563, versie 2, 24 november 2008), gesaneerd. Doelstelling van de sanering was:

- het verwijderen van de verontreinigingen in de bodem tot gehalten geschikt voor het toekomstig bodemgebruik (bedrijfsmatig gebruik);
- de verontreinigingen met PCB's en xylenen in de grond worden gesaneerd tot de maximale waarden voor de bodemfunctieklasse Industrie. De verontreiniging met asbest wordt gesaneerd tot de interventiewaarde. De verontreiniging met xylenen en overige aromatische koolwaterstoffen in het grondwater wordt gesaneerd tot de tussenwaarden.

De sanering is op dit moment afgerond. De provincie heeft op 4 juli 2011 ingestemd met het saneringsresultaat. Daarmee is de locatie geschikt voor de beoogde bestemming.

Een nieuw of aanvullend onderzoek in het kader van de omgevingsvergunning is niet noodzakelijk. Indien grond van de locatie moet worden afgevoerd vormen de lichte verontreinigingen een aandachtspunt. Geadviseerd wordt de overtollige grond af te laten voeren naar een erkende verwerker.

4. 10. 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) in werking getreden. Deze nieuwe wet maakt onderdeel uit van de (gewijzigde) *Monumentenwet*. De kern van de Wamz is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

In opdracht van de gemeente Medemblik heeft Archeologie West-Friesland een onderzoek ingesteld. In haar advies (zie **bijlage 3**) adviseert Archeologie West-Friesland de gemeente het plangebied vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Indien men tijdens de uitvoer van de grondwerkzaamheden onverwachte vondsten doet, dienen deze (conform Monumentenwet 1988) onverwijld te worden gemeld bij Archeologie West-Friesland.

In het plangebied liggen geen cultuurhistorische elementen van waarde.

4. 11. Duurzaam bouwen

Beleid

Met het oog op doelstellingen op het gebied van onder andere energiezuinigheid en waterbeheer, wordt duurzaam bouwen door de overheid gestimuleerd. Naast eisen op het gebied van energieprestatie van gebouwen (zie hieronder) zijn er verschillende stimuleringsregelingen in het leven geroepen. Daarnaast zijn er handreikingen gepubliceerd waarin verschillende maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen worden beschreven.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het treffen van duurzaamheidsmaatregelen gebeurt voornamelijk op gebouwniveau. Het bestemmingsplan is in beginsel niet geschikt om de duurzaamheid van bebouwing af te dwingen. De gemeente Medemblik streeft naar een duurzaam (gebouwde) omgeving. Onderstaand wordt hierop ingegaan.

Energieprestatie

Een goede energieprestatie kan worden bereikt door te bouwen volgens de drie stappen van de Trias Energetica:

- allereerst wordt ingezet op het terugdringen van onnodig energieverbruik door de meeste ramen te oriënteren op de zonzijde en gebruik te maken van hoogwaardig isolatiemateriaal;
- voor de resterende energiebehoefte zo veel mogelijk op duurzame energiebronnen zoals zonnepanelen of aardwarmte;
- voor zover duurzame energie niet volstaat, wordt zo zuinig mogelijk gebruik gemaakt van fossiele energiebronnen, bijvoorbeeld door de toepassing van restwarmte.

Overige maatregelen

Naast de energieprestatie van gebouwen, kunnen bij de realisatie van gebouwen andere maatregelen worden getroffen waardoor de impact voor het milieu tot een minimum wordt beperkt. Daarbij kan worden gedacht aan:

- het scheiden van (schoon) hemelwater en afvalwater door afkoppeling van het dakoppervlak. Daarmee wordt de riolering ontlast en verdroging van gebieden tegengegaan. Een stap verder gaat het hergebruiken van 'grijs water' (bijvoorbeeld het doorspoelen van de WC met badwater);
- de keuze voor duurzame bouwmaterialen. Dit zijn materialen die langer meegaan of op een natuurlijke manier weer worden aangevuld, zoals (gecertificeerd) hout.

De "menukaart nieuwbouw duurzame bedrijfsgebouwen biedt handvatten om een duurzaam gebouw te realiseren (zie www.CO2servicepunt.nl/downloads). Bij het ontwerp van de gebouwen dient de architect rekening te houden met toepassing van de Best Beschikbare Technieken voor energiebesparing.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5. 1. Toelichting op het juridisch systeem

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. Op 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het bijbehorende *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) in werking getreden. Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld volgens 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008' (SVBP 2008) en voldoet aan de vereisten op het gebied van digitalisering, alsmede aan de op 1 oktober 2010 ingevoerde Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het gebruik van de gronden wordt vastgelegd in de bestemmingsregels van het bestemmingsplan. Op een analoge kaart worden de bestemmingen gevisualiseerd, in de digitale versie worden de bestemmingsregels direct gekoppeld aan de betreffende gronden en spreekt men niet langer over een plankaart, maar een 'digitale verbeelding' van de bestemmingsregels. In de toelichting wordt de keuze voor bestemmingen gemotiveerd.

5. 2. Toelichting op de bestemming

Gemengd 2

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van een warenhuis, zijnde een discounter, een opleidingscentrum bij een warenhuis, zijnde een discounter, dagrecreatieve- of leisuurevoorzieningen, perifere detailhandel, een (ondergrondse) parkeergarage, parkeervoorzieningen, met daaraan ondergeschikt wegen, straten en paden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen met de daarbijbehorende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gebouwen en overkappingen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen (in afwijking hiervan heeft een parkeergarage een maximale bouwhoogte van 4,5 meter) De bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

De oppervlakte van een warenhuis zal ten minste 1000 m² bvo bedragen. Perifere detailhandel in auto's, boten, caravans, rijwielen, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen en naar de aard daarmee gelijk te stellen goederen is toegestaan, mits de bedrijfsvloeroppervlakte ten minste 1000 m² per detailhandelsbedrijf bedraagt. De totale bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 10.000 m², waarbij de totale bedrijfsvloeroppervlakte op de begane grond niet meer mag bedragen dan 5.000 m².

Er zijn voor specifieke functies parkeernormen opgenomen. Voor een warenhuis, zijnde een discounter minimaal 3 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte, voor een opleidingscentrum bij een warenhuis, zijnde een discounter minimaal 5 parkeerplaatsen per leslokaal, voor dagrecreatieve of leisuurevoorzieningen minimaal 3 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte, voor perifere detailhandel minimaal 3,75 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte en voor perifere detailhandel met tuininrichtingsartikelen of bouwmaterialen minimaal 2,2 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Om de benodigde parkeervoorzieningen te kunnen realiseren is binnen de bestemming Gemengd 2 een parkeervoorziening in de vorm van een (ondergrondse) parkeergarage mogelijk. Er mogen niet meer dan twee ontsluitingen worden gerealiseerd en deze mogen uitsluitend op de Overleek worden aangesloten.

6. UITVOERBAARHEID

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient ten aanzien van een bestemmingsplanprocedure vroegtijdig overleg plaats te vinden met de betrokken adviespartners en overheden. Daarnaast wordt, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor een ieder, met de mogelijkheid om inspraakreacties te geven.

Eventuele inspraak- en overlegreacties worden verwerkt tijdens de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpplan wordt vervolgens gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gebracht zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzen worden vervolgens betrokken in de vaststellingsfase. Het plan wordt uiterlijk 12 weken na de terinzagelegging al dan niet gewijzigd vastgesteld.

6. 2. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 10.000 m² winkelvloeroppervlak. Dit valt onder de bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. In de Wro is opgenomen dat voor dergelijke bouwplannen, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Deze verplichting vervalt indien het kostenverhaal op een andere wijze is verzekerd en het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk wordt geacht.

Ten aanzien van de door dit bestemmingsplan nieuw mogelijk gemaakte bouwplannen is in de Wro en het Bro vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Het gaat dan om situaties waarbij de verhaalbare kosten lager zijn dan € 10.000, er geen fysieke werken als kostenpost worden opgevoerd maar alleen apparaatkosten of de verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a Bro). 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, valt dit bestemmingsplan onder deze regeling. Daarom zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

6. 3. Economische uitvoerbaarheid

De beoogde nieuwbouw betreft particulier initiatief. Een bouwmarkt is economisch haalbaar. Een warenhuis Action XL is een nieuwe winkel in Medemblik, waarvan de ontwikkelaar van mening is dat een dergelijk warenhuis in Medemblik economisch uitvoerbaar is. De overige voorzieningen passen in de beoogde cluster van winkelveorzieningen.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7. 1. Inspraak

Het bestemmingsplan heeft van 6 juli 2012 tot en met 16 augustus 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden inspraakreacties worden ingediend.

De onderstaande insprekers hebben binnen de gestelde termijn inhoudelijk gereageerd op het bestemmingsplan.

1. Inspreker Scholtens Projecten BV
2. Inspreker Fixet
3. Inspreker Kroezen

De inspraakreacties (zie **bijlage 5**) zijn samengevat en voorzien van de gemeentelijke beantwoording daarop.

Inspreker 1

1. Algemeen

Inspreker geeft aan het toe te juichen dat de overheid, vooral in deze eco-nomisch zware tijden, particuliere initiatieven ondersteunt. Wel vraagt in-spreker met name aandacht voor de effecten van de ontwikkeling op de bedrijvigheid in de omgeving. Inspreker verwijst daarbij naar het vigerende bestemmingsplan uit 2003, waarin is opgenomen dat:

“Het toepassen van de vrijstellings- c.q. wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van perifere detailhandel uitsluitend kan worden toegepast onder de voorwaarde, dat aangetoond wordt dat:

- de vestiging geen negatieve gevolgen heeft op de bestaande detailhandelsstructuur in Medemblik;
- de vestiging geen beperkende invloed heeft op omliggende bedrijvigheid;
- de perifere detailhandel qua aard en schaal passend is in Medemblik.

Met betrekking tot vestiging van detailhandel in bouwmaterialen en woning-inrichtingartikelen dient bovendien te worden aangetoond dat er geen one-venredige aantasting van de distributieve voorzieningen in de kern van Medemblik optreedt”

Reactie gemeente:

De gemeente neemt kennis van de reactie van inspreker 1. Met onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van het toepassen van een vrijstellings- c.q. wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan uit 2003. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling dient dan ook op haar eigen merites te worden beoordeeld.

2. Toename verkeer

Inspreker geeft aan dat de voorgestane intensieve ontwikkeling een extra verkeersbelasting oplevert. Inspreker verzoekt aan te geven op welke wijze reeds aanwezige bedrijven en nog te ontwikkelen bedrijvigheid in de omgeving geen hinder ondervinden van de voorgestane ontwikkeling.

Reactie gemeente:

De wegen in de omgeving van het plangebied zijn conform Duurzaam Veilig gecategoriseerd. Zo zijn de Randweg, Almereweg en de Admiraliteitsweg gebiedsontsluitingswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 50 km/h.

De Overleek is een erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h. Voor de verkeersafwikkeling is het van belang om na te gaan of de rotonde van de Randweg, Almereweg en de Admiraliteitsweg het verkeer goed kan afwikkelen. Voor de capaciteit van een enkelstrooksrotonde wordt als grenswaarde circa 20.000 tot 25.000 mvt/etmaal aangehouden [som van de intensiteit op de toeleidende wegen, CROW-126]. In de worstcasescenario wordt uitgegaan dat de verkeersintensiteit toeneemt met 960 mvt/werkdagemaal (480 ritten naar het plangebied en 480 ritten terug) en in zijn geheel via de rotonde wordt afgewikkeld. Hierdoor komt het verkeer op de toeleidende wegen uit op circa 17.270 (16.790+480) mvt/werkdagemaal. Aangezien dit lager is dan de 20.000 mvt/etmaal kan de rotonde het extra verkeer goed afwikkelen, zeker gezien het feit dat verkeer van en naar het plangebied ook andere routes kan hebben waarbij de rotonde niet wordt gepasseerd. De intensiteit op de rotonde zal in werkelijkheid lager liggen. Door deze verkeersstructuur is het plangebied goed bereikbaar voor het gemotoriseerd verkeer. Daarmee denken wij ook dat de reeds aanwezige en nog te ontwikkelen bedrijvigheid geen hinder vinden van de voorgestane ontwikkeling.

3. Parkeren

Inspreker geeft aan te verwachten dat een bouwmarkt, een Action XL en een speelparadijs veel bezoekers genereert hetgeen de parkeerdruk verhoogt in het gebied buiten de ontwikkeling. Inspreker geeft aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan de gangbare norm van 6,5 naar 3,75 parkeerplaats per 100 m² bvo is verlaagd gezien de beperkt omvang van de ontwikkeling. Wat volgens inspreker ontbreekt is een gedegen onderzoek waaruit blijkt dat het hanteren van de minimale norm geen negatieve effecten oplevert voor de omgeving. Inspreker geeft aan dat ondergronds parkeren mogelijk is gemaakt. Inspreker verzoekt dit middels een voorwaardelijkheid in de regels op te nemen om te voorkomen dat de toenemende parkeerdruk wordt afgewenteld op de omgeving.

Reactie gemeente:

Niet alleen vanwege de beperkte omvang van de locatie maar juist ook gezien de beperkte regionale functie kan naar beneden worden afgeweken van de CROW-norm voor perifere detailhandel. Wij vinden genoemde verlaging in dit geval daarom acceptabel. Het bestemmingsplan maakt zowel de bouw van een (ondergrondse) parkeerkelder als de bouw van een parkeerdek mogelijk. Wij laten het graag aan de betrokken ondernemer over welke oplossing wordt gekozen. De wijze waarop het parkeren wordt geregeld zal ook afhangen van het aantal m² bvo dat daadwerkelijk op de locatie zal worden gerealiseerd.

4. Ontwikkelingskansen detailhandel omgeving

Inspreker geeft aan dat ruimtelijk gezien het plangebied een klein onderdeel van het bestemmingsplan Overleek uit 2003 legt, maar gezien het intensieve programma een groot beslag legt op de ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel. Inspreker vraagt of dit betekent dat er per saldo meer detailhandel in het gebied mogelijk wordt gemaakt of juist een beperking betekent voor een nieuwe bouwmarkt of speelparadijs. Inspreker vraagt of de gemeente op voorhand positief wil reageren op een bouwmarkt of speelparadijs gezien de EU dienstenrichtlijn of dat het bestaande aanbod als uitgangspunt wordt genomen.

Reactie gemeente:

Met het situeren van de winkels in de zone die de gemeente Medemblik op het bedrijven-terrein Overleek/Almere heeft opgenomen voor perifere detailhandel wordt aangesloten op het beleid zoals dat in de Regionale detailhandelsvisie West-Friesland is verwoord. In deze zone zijn al winkels opgenomen als een Deen supermarkt, een Aldi en De Fixet. Geconcludeerd kan worden dat de in het onderhavige plan voorgestelde ontwikkeling niet in

strijd is met de op regionaal niveau gemaakte afspraken. In regionaal verband is afgesproken dat voor initiatieven buiten bestaande winkelgebieden die een winkelvloeroppervlakte van 1.500 m² overstijgen regionale afstemming zal plaatsvinden.

Het plan is op 18 oktober 2011 door de Regionale Adviescommissie Detailhandel Noord-Holland Noord getoetst aan de regionale beleidsvisie West-Friesland. Deze visie is in overeenstemming met het provinciale detailhandelsbeleid. De commissie geeft aan dat het plan zorgt voor een versterking van de winkelfunctie in het gebied Randweg/Overleek. Op het bedrijventerrein zijn nu enkele perifere winkels aanwezig, maar is er geen sprake van een concentratie. Het project sluit aan bij het streven naar concentratie van winkelfuncties. De eventuele overlast voor andere bedrijven wordt hiermee ook beperkt.

Zoals in paragraaf 2.3.1. is beschreven bepaalt het 'ruimtelijk laadvermogen' van een gebied de concrete situering en omvang van de locatie en de potentiële maximale hoeveelheid winkels. Dit laadvermogen stoelt niet meer op economische motieven, maar op ruimtelijk relevante criteria, zoals verkeerseffecten, parkeermogelijkheden en de ruimtelijke invloed van de nieuwe winkels op de omgeving. De markt reguleert de concurrentieverhoudingen. Als de concurrentie in een bepaalde branche te sterk is, zullen er geen concurrenten bijkomen. Niet alleen in dit bestemmingsplan is dit het uitgangspunt geweest, maar ook in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Bedrijventerreinen. Daar is gekozen voor concentratie van detailhandel op het bedrijventerrein in Medemblik. Op alle bedrijventerreinen in de gemeente Medemblik is perifere detailhandel tot een maximum van 1.500 m² toegestaan. Op het daartoe aangewezen concentratiegebied in Medemblik is concentratie van perifere detailhandel toegestaan. Dit concentratiegebied laat perifere detailhandel toe groter dan 1.500 m², mits de regionale adviescommissie om advies is gevraagd. Het principe is dus dat kleine (tot max. 1500 m²) perifere detailhandel overal mogelijk is (vanuit ondernemersperspectief en rechtsgelijkheid). Clustering met bedrijven groter dan 1.500 m² vindt plaats op het bedrijventerrein in Medemblik.

De gemeente Medemblik is dan ook van mening dan hiermee de ontwikkelingskansen voor de detailhandel in de omgeving in goede banen wordt geleid.

5. Financiële haalbaarheid

Inspreker geeft aan dat het college stelt dat er geen exploitatieplan nodig is aangezien de kosten van het opstellen van een exploitatieplan niet opwegen tegen de te verhalen kosten. Inspreker geeft aan dat het onduidelijk is of maatregelen ten behoeve van de ontsluiting/aansluiting op openbaar terrein voor rekening van de ontwikkeling zijn of deze anderszins verhaald worden. De plankosten, het opstellen van het bestemmingsplan en de ambtelijke begeleiding hiervan zullen al gauw het bedrag van de door het college genoemde 10.000 euro overstijgen. Inspreker zet daarom vraagtekens bij de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling. Inspreker verzoekt nader toe te lichten op welke wijze de kosten van de gemeente Medemblik op de ontwikkeling worden verhaald.

Reactie gemeente:

Gezien het feit dat de beoogde bebouwing en bijbehorend parkeerterrein volledig op 'eigen' terrein worden gerealiseerd en de door de gemeente verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen, valt dit bestemmingsplan onder de in paragraaf 6.2. van de toelichting op dit bestemmingsplan genoemde regeling. Deze kosten worden door ons onder de 10.000 euro ingeschat. De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemer. De ambtelijke kosten worden verhaald door middel van de legesverordening. Wij blijven dan ook van mening dat de gemeenteraad in dit geval kan besluiten geen exploitatieplan op te stellen.

Inspreker 2

Inspreker verwijst naar paragraaf 1.3. waar de planologische regeling van het huidige bestemmingsplan Bedrijventerreinen Overleek/Almere (vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 2003 en goedgekeurd door de provincie Noord-Holland op 9 september 2003) is beschreven. Hierin staat verwoord dat:

- de vestiging geen negatieve gevolgen mag hebben op de bestaande detailhandelsstructuur in Medemblik;
- de vestiging geen beperkende invloed mag hebben op omliggende bedrijvigheid.

Inspreker geeft een overzicht van bestaande bouwmarkten in de omgeving.

Inspreker geeft aan dat als in Medemblik een extra bouwmarkt wordt toegelaten, dit betekent dat er maar één bestaansrecht heeft, de omzet het niet toelaat om een tweede bouwmarkt te vestigen. Inspreker geeft aan dat de gemeente ook een plicht heeft om de eigen ondernemers in bescherming te nemen en niet te zorgen dat deze verdwijnen of failliet gaan.

Reactie gemeente:

De voorwaarden door inspreker genoemd zoals die zijn opgenomen in het huidige bestemmingsplan Bedrijventerreinen Overleek/Almere uit 2003 betreft het toepassen van een vrijstellings- c.q. wijzigingbevoegdheid. Aangezien dit hier niet het geval is, dient de beoogde ruimtelijke ontwikkeling dan ook op haar eigen merites te worden beoordeeld.

Zoals in paragraaf 2.3.1. is beschreven bepaalt het 'ruimtelijk laadvermogen' van een gebied de concrete situering en omvang van de locatie en de potentiële maximale hoeveelheid winkels. Dit laadvermogen stoelt niet meer op economische motieven, maar op ruimtelijk relevante criteria, zoals verkeerseffecten, parkeermogelijkheden en de ruimtelijke invloed van de nieuwe winkels op de omgeving. De markt reguleert de concurrentieverhoudingen. Als de concurrentie in een bepaalde branche te sterk is, zullen er geen concurrenten bijkomen.

De gemeente beschouwt het dan ook niet haar taak om ondernemers in bescherming te nemen om zodoende de concurrentie te beperken.

Inspreker 3

Inspreker geeft aan dat hij samen met zijn dochter binnenkort het naastgelegen indoorspeeltuin FunFestijn op het naastgelegen terrein Overleek 9 zal realiseren. In het voorontwerp wordt vermeld dat de bestemming indoorspeeltuin mogelijk is en dat daar behoefte aan is en dit er thans niet is. Hierbij heeft deze bestemming en de bouwaanvraag van inspreker elkaar gekruist en is daar niet in voorzien. Inspreker geeft aan, aan te nemen dat in het definitieve bestemmingsplan Randweg 7 / Overleek 12 wel rekening zal worden gehouden omdat in de behoefte aan een indoorspeeltuin dan inmiddels is voorzien op grond van de realisatie van het Funfestijn op het naastgelegen terrein.

Reactie gemeente:

De tekst in de toelichting in paragraaf 3.6. is abusievelijk niet aangepast aan de ingediende aanvraag omgevingsvergunning voor het Funfestijn. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan aangepast. De gemeente wenst hier een gelijke benadering te hanteren als bij perifere detailhandel, waarbij de gemeente het zich niet tot haar taak beschouwt om ondernemers in bescherming te nemen om zodoende de concurrentie te beperken. Het 'ruimtelijk laadvermogen' van een gebied bepaalt daarbij de concrete situering en omvang van de locatie en de potentiële maximale hoeveelheid. Dit laadvermogen stoelt niet meer op economische motieven, maar op ruimtelijk relevante criteria, zoals verkeerseffecten, parkeermogelijkheden en de ruimtelijke invloed op de omgeving. De markt reguleert de concurrentieverhoudingen. Als de concurrentie in een bepaalde branche te sterk is, zullen er geen concurrenten bijkomen.

7. 2. Vooroverleg

Het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) naar de volgende instanties toegestuurd met het verzoek te reageren:

- Provincie Noord-Holland
- De N.V. Nederlandse Gasunie
- Gemeente Koggenland
- Gemeente Stede Broec
- Gemeente Opmeer
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Milieudienst Westfriesland
- Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- Archeologie West-Friesland

De overlegreacties (zie **bijlage 6**) zijn samengevat en voorzien van de gemeentelijke beantwoording daarop.

Ook is het bestemmingsplan toegestuurd naar:

- WZNH adviescommissies voor ruimtelijke kwaliteit
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
- PWN Waterleidingbedrijf Noord-Holland
- Gemeente Hoorn, gemeente Enkhuizen en gemeente Drechterland
- Kamer van Koophandel Noordwest-Holland
- Nuon
- Milieufederatie Noord-Holland

Van deze instanties is geen reactie ontvangen.

Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft tot opmerkingen, aangezien aan de voorwaarden van Gedeputeerde Staten is voldaan, zoals verwoord in de brief van 20 december 2011, kenmerk 2011-68141 en het plangebied is gelegen binnen Bestaand Bebouwd Gebied.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt kennis van de reactie van de provincie Noord-Holland.

De N.V. Nederlandse Gasunie

De N.V. Nederlandse Gasunie (Gasunie) geeft aan dat in paragraaf 4.5. (en de daaraan gekoppelde bijlage 1) in voldoende mate het Groepsrisico wordt verantwoord.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt kennis van de reactie van de Gasunie.

Gemeente Koggenland

De gemeente Koggenland geeft aan dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot op- of aanmerkingen.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt kennis van de reactie van de gemeente Koggenland.

Gemeente Stede Broec

De gemeente Stede Broec geeft aan dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot op- of aanmerkingen.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt kennis van de reactie van de gemeente Stede Broec.

Gemeente Opmeer

De gemeente Opmeer geeft aan dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot op- of aanmerkingen.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt kennis van de reactie van de gemeente Opmeer.

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier**1. Waterkwantiteit**

Het hoogheemraadschap geeft aan dat doordat de geplande werkzaamheden slechts een geringe toename van verharding tot gevolg heeft, er geen significante verandering op de afwateringssituatie van het hemelwater richting het oppervlaktewater plaatsvindt. Er hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met compenserende maatregelen.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt kennis van de reactie van het hoogheemraadschap.

2. Waterkwaliteit/ecologie

Het hoogheemraadschap wijst op haar verantwoordelijkheid van het oppervlaktewater en op zorgplicht van de gemeente voor het hemelwater. Indien het vermoeden bestaat dat het afstromende hemelwater verontreinigingen (kan) bevat(ten), bijvoorbeeld door het gebruik van uitlogende bouwmaterialen of door verontreinigende activiteiten, dan moet de gemeente in overleg met het hoogheemraadschap om een doelmatige oplossing te zoeken.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt kennis van de reactie van het hoogheemraadschap.

Milieudienst Westfriesland**1. Geluid**

De milieudienst wijst er op dat met name bij vestiging van bedrijven gekeken moet worden of er dan (nog steeds) kan worden voldaan aan de normen van het geluidsgezoneerd industrieterrein. De milieudienst adviseert de toelichting aan te passen/aan te vullen op onderdeel dat ook bedrijven moeten worden beoordeeld bij (ruimtelijke) situering op gezoneerd industrieterrein. De milieudienst stelt voor in de toelichting aan te geven dat er nadere gegevens worden aangeleverd (omdat nu de geluidsemisatie nog niet bekend is) waaruit (rekentechnisch) blijkt dat wordt voldaan aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit.

Reactie gemeente:

De milieudienst geeft terecht aan dat getoetst moet worden of een speelparadijs of een bouwmarkt past binnen de bestaande geluidsruimte van het industrieterrein. Gezien het feit dat het hier gaat om categorie 2 bedrijven met een minimale geluidsproductie en geen

verzwaring ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan laat de gemeente nader akoestisch onderzoek naar een mogelijke overschrijding van de geluidsruimte achterwege. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal op het moment dat duidelijk is welke bedrijven zich vestigen aangetoond moeten worden of wordt voldaan aan het Activiteitenbesluit.

2. Luchtkwaliteit

De milieudienst geeft aan dat er onderzoek naar de luchtkwaliteit dient plaats te vinden.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft ondertussen het onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd en toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

3. Bedrijven en milieuzonering

De milieudienst adviseert het tekstvoorstel zoals opgenomen bij punt 1 hier over te nemen.

Reactie gemeente:

De gemeente verwijst naar het antwoord bij punt 1.

4. Externe veiligheid

De milieudienst wijst erop dat de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord hierover advies dient uit te brengen.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt kennis van de reactie van de Milieudienst Westfriesland.

5. Bodem en Duurzaam bouwen

De milieudienst geeft aan akkoord te gaan met de opgenomen tekst.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt kennis van de reactie van de Milieudienst Westfriesland.

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft op 9 augustus 2012 advies uitgebracht betreffende externe veiligheid voorontwerp bestemmingplan Randweg 7 / Overleek 12. Geconcludeerd wordt dat voldaan is aan de verantwoording van het groepsrisico.

Reactie gemeente:

*Het advies van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord betreffende externe veiligheid voorontwerp bestemmingplan Medemblik Woongebieden is in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Het advies is opgenomen als **bijlage 4** in het ontwerpbestemmingsplan.*

Archeologie West-Friesland

Archeologie West-Friesland heeft op verzoek van de gemeente het voorontwerp bestemmingsplan Randweg 7 / Overleek 12 beoordeeld op het aspect archeologie. Op 31 juli 2012 heeft Archeologie West-Friesland een kort bezoek gebracht aan het plangebied. Op basis van de veldtoets op Randweg 7 en de bodemsanering van Overleek 12 adviseert Archeologie West-Friesland het plangebied vrij te geven met betrekking tot het aspect archeologie. Mocht tijdens de uitvoer van grondwerkzaamheden onverwachtse vondsten worden gedaan, dienen deze bij Archeologie West-Friesland te worden gemeld.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt kennis van het advies van Archeologie West-Friesland en neemt dan ook geen nadere beschermende regels in het bestemmingsplan op.

7. 3. Raadsvaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan Randweg 7 / Overleek 12 heeft van 9 augustus tot en met 19 september 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken.

Er zijn drie zienswijzen ingediend. In de Reactienota Zienswijzen is de inhoud van de zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Naar aanleiding van een van de zienswijzen wordt de plangrens ter hoogte van Overleek 11 gecorrigeerd.

Daarom heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Randweg 7 / Overleek 12 op 8 mei 2014 gewijzigd vastgesteld.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 18 maart 2015 heeft de raad op 30 april 2015 een herstelbesluit genomen, waarbij de begrenzing van het bouwvlak is aangepast.

De raadsstukken zijn te vinden bij het digitale bestemmingsplan op www.ruimtelijkeplannen.nl.

===