

Wijzigingsplan

(ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening)



(bron: google)

Medemblik-Binnenstad/Tuinstraat 23 te Medemblik

INHOUD

1	Inleiding	3
2	Project en gebiedsomschrijving.....	4
2.1	<i>Beschrijving plangebied en huidige situatie</i>	4
3	Beleidskaders.....	5
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	5
3.2	<i>Provinciaal beleid.....</i>	6
3.3	<i>Gemeentelijk beleid.....</i>	7
4	Toetsing wijzigingsvoorwaarden	9
5	Cultuurhistorie en Archeologie.....	10
5.1	<i>Archeologische waarden</i>	10
5.2	<i>Cultuurhistorische waarden</i>	10
6	Ecologie.....	10
6.1	<i>Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur (EHS)</i>	10
6.2	<i>Flora- en fauna</i>	11
7	Milieuaspecten	11
7.1	<i>Bodem.....</i>	11
7.2	<i>Geluid.....</i>	11
7.3	<i>Luchtkwaliteit.....</i>	12
7.4	<i>Externe veiligheid</i>	12
8	Watertoets	13
9	Verkeer & Parkeren.....	13
10	Economische uitvoerbaarheid	14
11	Afweging en conclusie.....	14
12	Procedure en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	14
12.1	<i>Procedure wijzigingsplan.....</i>	14
12.2	<i>Vooroverleg</i>	15
12.4	<i>Ter inzage</i>	15
12.3	<i>Regels</i>	15
12.4	<i>Plankaart</i>	15

1 INLEIDING

De initiatiefnemer is voornemens een bestaand bedrijfsgebouw aan de Tuinstraat 23 in Medemblik te verbouwen tot twee wooneenheden. Op deze locatie is in het verleden een worstenmakerij en -rokerij gevestigd geweest. Deze milieuhinderlijke activiteit is inmiddels beëindigd. Om het pand voor een andere functie geschikt te maken heeft de eigenaar de gemeente verzocht om de huidige bedrijfsbestemming van het pand te wijzigen in een woonbestemming. De eigenaar wil het pand verbouwen tot twee wooneenheden geschikt voor één of twee persoonshuishoudens.

De betreffende gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Medemblik - Binnenstad' bestemd voor de functie 'Bedrijfsdoeleinden'. De gewenste functiewijziging om in het bedrijfsgebouw wooneenheden te maken is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan, dat op 8 december 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad van Medemblik.

In het bestemmingsplan is echter wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' te wijzigen naar de bestemming 'Woondoeleinden'.

Om het voorgenomen plan te kunnen realiseren dient een wijzigingsplan te worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

2 PROJECT EN GEBIEDSOMSCHRIJVING

2.1 Beschrijving plangebied en huidige situatie

Het onderhavige gebied is gelegen aan de Tuinstraat 23 in de kern Medemblik. Het onderhavige perceel is kadastraal bekend als Medemblik, sectie A, nummer 4124. Op onderstaande uitsnede van de luchtfoto (Figuur 1) is de ligging van het plangebied indicatief weergegeven.



Figuur 1: luchtfoto plangebied (bron: google)

De locatie betreft een pand waarin een voormalige worstenmakerij annex rokerij gevestigd was. Het bedrijf is reeds een aantal jaren geleden beëindigd. Het pand staat sinds die tijd leeg en dreigt te verpauperen. Aan de Tuinstraat staan diverse karakteristieke panden die het oude stadsdeel een specifieke en eigen uitstraling geven.

Ook onderhavig pand is door zijn gotische smeedijzeren raampartijen karakteristiek in het straatbeeld. Wellicht heeft het pand in het verleden een religieuze functie gehad. Het behoud van het pand, door het te verbouwen en op te knappen, is een verrijking voor het straatbeeld.

Zoals op figuur 2 is te zien heeft het pand een rookpijp op het dak om de geuren van het voormalige bedrijf af te voeren. In de kern Medemblik en in dit geval het oude centrum, is er momenteel een overwegende woonfunctie in het gebied.

Het realiseren van twee wooneenheden op deze locatie, binnen het bestaande pand en straatbeeld, is een positieve ruimtelijke ontwikkeling passend bij de huidige woonfuncties van de oostelijke binnenstad van Medemblik.



Figuur 2: gevelbeeld huidige pand aan de Tuinstraat (bron: google)

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

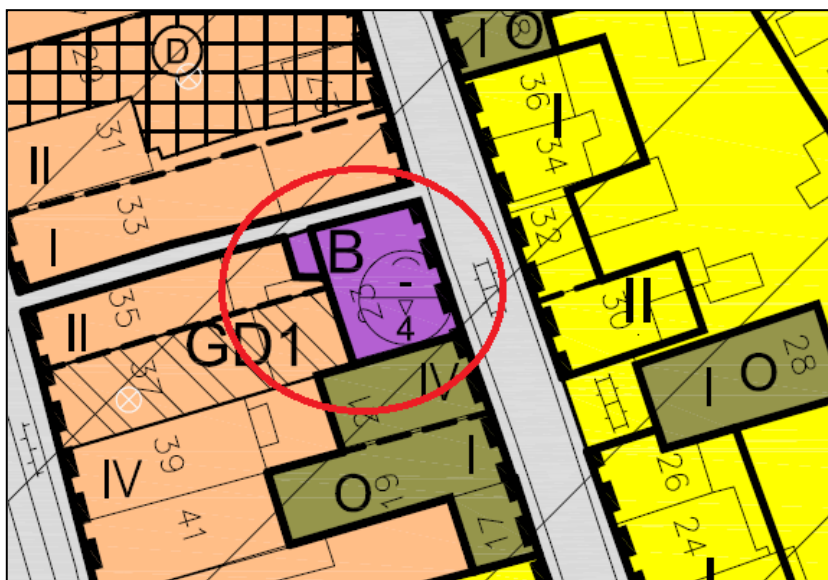
- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;

Binnen de provinciale visie wordt er onder andere gekeken naar bestaand bebouwd gebied en de binnenstedelijke mogelijkheden die hierbij horen. Hierin staat de toekomstige vraag naar ruimte en woonvormen centraal en is verdichting, wanneer nut en noodzaak zijn aangetoond, wenselijk.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Medemblik - Binnenstad” vastgesteld door de gemeenteraad op 8 december 2008. Het bedrijfsgebouw aan de Tuinstraat 23 valt in dit bestemmingsplan onder de bestemming “Bedrijfsdoeleinden” ingevolge het bepaalde op de plankaart en in hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.



Figuur 4: kaartuitsnede bestemmingsplan ‘Medemblik- Binnenstad’

In het bestemmingsplan is beschreven dat het wonen in het overgrote deel van de binnenstad voorop staat. Bedrijvigheid (milieuhinderlijke) is in principe niet toelaatbaar. Bedrijvigheid die zich goed verdraagt met de woonfunctie en een centrumgebonden karakter heeft, is echter wel toelaatbaar in het plangebied. Het gaat dan om lichte bedrijvigheid (de categorieën 1 en 2) die weinig milieuoverlast veroorzaakt.

In het bedrijfspand is een worstenmakerij annex rokerij gevestigd geweest, die onder milieucategorie 3 valt. De beëindiging van het milieuhinderlijke bedrijf op deze locatie heeft een gunstige invloed op de (woon)omgeving. Een ander nuttig gebruik van het karakteristiek aandoende pand is daarom gewenst.

Het bestemmingsplan heeft in deze behoefte voorzien door ‘Algemene wijzigingsbevoegdheden’, ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, in de planregels op te nemen. In artikel 33 lid 2 van de planvoorschriften is bepaald dat burgemeester en wethouders de bestemming ‘Bedrijfsdoeleinden’ kunnen wijzigen in ‘Woondoeleinden’ mits de woonfunctie ruimtelijk aanvaardbaar is en deze geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de omgeving.

Gemeentelijke woonvisie (vastgesteld 22-11-12)

De woonvisie is een beleidsnotitie waarin de gemeenteraad een aantal duidelijke kaders en uitgangspunten stelt aan de ontwikkeling van de aard en omvang van de woningvoorraad in Medemblik. Een van de uitgangspunten hierbij is om woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied in alle kernen te realiseren, passend bij de aard en schaal van de kern.

Geconstateerd wordt dat deze tijd zich kenmerkt door individualisering en schaalvergroting. De binding en sociale cohesie, die sinds lange tijd kenmerkend zijn voor het samenleven in onze kernen komen door maatschappelijke ontwikkelingen onder druk te staan. Door de beperkt aanwezige lokale werkgelegenheid worden de kernen getransformeerd tot slaapdorpen voor forensen. In de loop van de tijd is de rol van de overheid veranderd. De oorspronkelijke rol van verzorgingsstaat is geëvolueerd tot een terugtrekkende overheid en marktwerking. Dit leidt tot een nieuw concept waarin de overheid niet alle problemen kan oplossen en waarin de mens zelfredzaam moet zijn.

Daarnaast wordt geconstateerd dat door de demografische ontwikkeling in West-Friesland de vraag naar woningen de komende jaren zal veranderen. Er is o.a. sprake van een minder snelle groei van de bevolking. Het aantal ouderen neemt toe en er zijn meer alleenstaanden. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt hiermee eveneens toe.

De gemeente wil daarom geschikte woningen realiseren voor alle doelgroepen, gesitueerd op de juiste plaats. Dit komt tot uitdrukking in de woonvisie.

De ontwikkeling aan de Tuinstraat 23 te Medemblik, waarbij een voormalig bedrijfsgebouw wordt verbouwd tot twee wooneenheden, is in overeenstemming met bovengenoemde uitgangspunten.

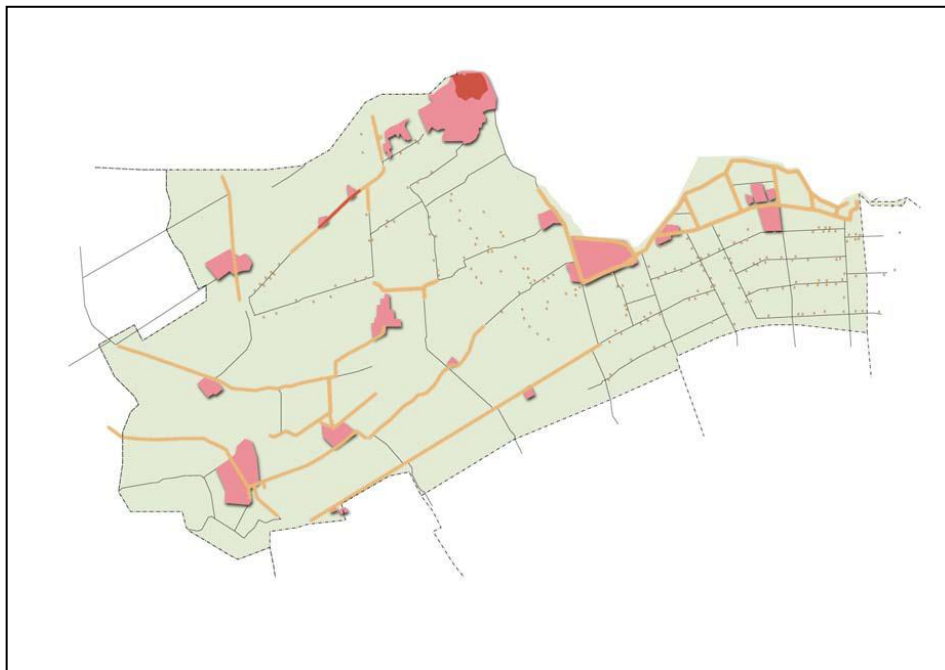
Structuurvisie 2012-2022 (vaststelling 31-01-2013)

In de structuurvisie staat vermeld dat in de regio een sterke toename van ouderen en een sterke afname van de beroepsbevolking in de leeftijd 35 tot 50 en kinderen wordt verwacht. Deze bevolkingsdaling leidt tot een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en de daarmee samenhangende woningbehoefte.

De gemeente wil adequaat reageren op de veranderende markt en daarnaast de continuïteit van de bouwsector waarborgen. De economische verandering vraagt dan ook om een luisterend oor voor de veranderende vraag uit de markt. Door temporisering en flexibel omgaan met de planning van het woningbouwprogramma wordt ingespeeld op de bevolkingsverandering.

Het woningbouwprogramma moet soepel kunnen reageren op de vraag. Dit vraagt om flexibele woontypen, zoals levensloopbestendige woningen, bijzondere woonvormen in vrijkomende boerderijen, woningen voor speciale doelgroepen (bijv. Leekerweide), plattelandswoningen en ontwikkeling van woon- werklocaties. Ook jongeren mogen niet worden vergeten: het moet voor hen aantrekkelijk zijn om in de gemeente te blijven wonen.

Van ontwikkelaars en corporaties wordt meer inzet op eigen regie en keuzemogelijkheden verwacht: een vraaggestuurde benadering van het wonen. Vestigingsmotieven zijn een veilige woonomgeving, goede woningen en bereikbare voorzieningen. Aandachtspunten zijn een goede aansluiting op de vraag en behoefte, naast het behoud van de ruimtelijke kwaliteit bij aanpassingen in het programma.



Figuur 5: Basiskaart wonen

Naast de ontwikkelingen die gestuurd worden via het woningbouwprogramma doen zich incidentele ontwikkelingen voor als gevolg van bijvoorbeeld de ontwikkeling van zorgwoningen of bij vrijkomende (agrarische) bebouwing.

Onderhavig voornemen past binnen de uitgangspunten van deze structuurvisie.

4 TOETSING WIJZIGINGSVOORWAARDEN

Om de eerder genoemde wijziging van het bestemmingplan 'Medemblik-Binnenstad' mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van artikel 33 'Algemene wijzigingsbevoegdheden' van het bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders is volgens het bestemmingsplan bevoegd om de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' te wijzigen naar de bestemming 'Woondoeleinden', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van artikel 3 (woondoeleinden) van toepassing;
- b. deze wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast als de betreffende functie ter plaatse is beëindigd, de woonfunctie ruimtelijk functioneel aanvaardbaar is en de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving.

Deze wijzigingsbevoegdheid is primair bedoeld voor hergebruik van bestaande gebouwen. Functieveranderingen die in het bestemmingsplan worden geboden zullen worden beoordeeld op de gevolgen hiervan voor de woonfunctie, de hinderaspecten, de verkeers- en parkeeroverlast, de verkeersaantrekkende werking et cetera. Verderop in deze toelichting wordt daarop teruggekomen.

5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

5.1 Archeologische waarden

Op basis van de ligging van het plangebied in de historische kern van Medemblik geldt een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen vanaf de Vroege Middeleeuwen.

Indien er bij de aanvraag van een omgevingsvergunning sprake is van bodemroering dient er een archeologische quickscan te worden uitgevoerd.

Aangezien het beoogde initiatief enkel interne verbouw van de bestaande bebouwing betreft en er geen graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden, wordt het uitvoeren van een archeologische quickscan of nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.2 Cultuurhistorische waarden

Hoewel het betreffende pand geen rijks- of provinciaal monument betreft en in de gemeentelijke erfgoedverordening niet is aangewezen als beeldbepalend pand is er desalniettemin toch sprake van een gebouw met een eigen beeldbepalend karakter.

Ook op de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Holland is de historische kern van Medemblik aangegeven. De Tuinstraat ligt binnen de begrenzing van de historische kern en is van zeer hoge historisch-geografische waarde (CHW-code WFR409G).

Ten aanzien van de zeer hoge historisch-geografische waarde is het volgende opgenomen in de Cultuurhistorische Waardenkaart: 'Het ontstaan van handelsnederzettingen met geconcentreerde bewoning op verkeersknooppunten is kenmerkend voor de bewoningsgeschiedenis van West-Friesland. Medemblik is ontstaan aan het riviertje de Medemelacha (Middenleek), waaraan zij haar naam ontleent. De ruimtelijke en genetische samenhang met de waterlopen en dijken die de verkeersverbindingen vormden is groot. De herkenbaarheid van het oude centrum is vrij hoog ondanks de grote stadsuitbreidingen. De stad wordt scherp begrensd door de voormalige verdedigingswallen en -gracht.'

De instandhouding van het pand wordt daarom wenselijk geacht.

6 ECOLOGIE

6.1 Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De bescherming van Natura 2000-gebieden (in dit geval het nabijgelegen IJsselmeer) 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 Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het plan betreft een inpassende wijziging van het gebruik van een bestaand pand in de binnenstad van Medemblik. Het heeft daarmee geen invloed op het nabijgelegen Natura 2000-gebied. Ook is het plangebied niet gelegen binnen de EHS.

6.2 Flora- en fauna

In april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. Op basis van deze wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Gelet op het feit dat onderhavig plan de verbouw van bestaande bebouwing betreft, te midden van overige bebouwing, is de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten niet te verwachten. Tegen het realiseren van twee wooneenheden binnen bestaande bebouwing bestaat vanuit het aspect “flora en fauna” dan ook geen bezwaar.

7 MILIEUASPECTEN

7.1 Bodem

Uit een bodemonderzoek dient te blijken, dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Rond het pand is begin 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onder het pand zijn geen boringen uitgevoerd omdat de bestaande betonvloer intact gelaten zal worden. In zowel de bovengrond als ondergrond zijn matige tot sterke verhogingen van een aantal zware metalen aangetroffen. In het grondwatermonster is een lichte verhoging met barium aangetroffen.

Voor de verbouwing van de bestaande bebouwing wordt de bodem niet geroerd. In het pand is, zoals hiervoor vermeld, een goede betonvloer aanwezig die voor de nieuwe functie intact blijft. Bij het bouwplan zijn geen graaf- en grondwerkzaamheden aan de orde. Het pand heeft verder geen eigen buitenruimte c.q. tuin, waardoor de contactmogelijkheden van toekomstige bewoners met de ondergrond is uitgesloten. Door deze omstandigheid kan gesteld worden dat er geen risico's voor de volkgezondheid bestaan bij de gewenste functiewijziging van het pand.

Een functiewijziging kan echter pas plaatsvinden nadat het bevoegd gezag (in dit geval de provincie Noord-Holland) in het kader van de Wet bodembescherming heeft vastgesteld dat er geen sprake is van een potentieel ernstig geval van bodemverontreiniging die met spoed moet worden gesaneerd. De initiatiefnemer heeft hiervoor een verzoek bij de provincie ingediend.

7.2 Geluid

Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidshinder van wegverkeer, industrie en spoorwegen door middel van geluidszonering.

Het pand ligt aan een doodlopend straatje in de binnenstad van Medemblik waarin uitsluitend bestemmingsverkeer rijdt. Het aantal motorvoertuigen dat per etmaal gebruik maakt van de Tuinstraat is nihil. In de nabijheid zijn eveneens geen spoorwegen of een industrieterrein aanwezig.

Geluidsonderzoek in het kader van de Wet geluidhinder wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

7.3 Luchtkwaliteit

Bij plannen of projecten in het kader van de ruimtelijke ordening dient het aspect luchtkwaliteit te worden beschouwd overeenkomstig het bepaalde in de Wet luchtkwaliteit. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet Milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' is de vervanger van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, op de volksgezondheid aan te pakken. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van Europese grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

In het kort kunnen plannen doorgang vinden indien:

- a. aannemelijk is gemaakt dat één en ander niet leidt tot het overschrijden, of tot het op of na het tijdstip van ingang waarschijnlijk overschrijden van de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarde;
- b. aannemelijk is gemaakt dat (1) de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de ontwikkeling per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of (2) bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (saldering);
- c. aannemelijk is gemaakt dat de plannen '*niet in betekenende mate*' bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze '*niet in betekenende mate*' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een project draagt '*niet in betekenende mate*' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als: 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Projecten die '*niet in betekenende mate*' bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere woningbouw- en kantoorlocaties tot een maximum aantal woningen c.q. vierkante meters bruto vloeroppervlak en bepaalde inrichtingen. Deze grenzen worden aangegeven in de 'Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen)'. Projecten die binnen deze grenzen vallen mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Volgens bijlage 3A van de regeling vallen woningbouwlocaties met niet meer dan 1500 woningen gelegen aan één ontsluitingsweg onder het begrip NIBM.

Onderhavige wijzigingsplan valt ruimschoots binnen deze grenzen en zal daarom '*niet in betekenende mate*' bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht. Hieruit volgt dat er sprake van een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van de Wet luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

7.4 Externe veiligheid

Van belang is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit Besluit legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen (zogenaamde kwetsbare objecten). Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het Besluit wil die risico's beperken.

Het Besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het Besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat (nieuwe) woningen op een bepaalde afstand gesitueerd moeten worden van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

In de directe omgeving van het plan zijn geen verkeers-, spoor- en vaarwegen aanwezig waarover (relevant) transport met gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen, verwerkt of geproduceerd zijn op voldoende afstand gelegen (> 750 meter). Het plan ligt niet in een invloedsgebied van een risicovol bedrijf. Ook transportleidingen van aardgas en brandbare vloeistoffen zijn gelegen op voldoende afstand. Externe veiligheid is voor deze locatie dan ook niet relevant en er is aldus geen onderzoek nodig.

8 WATERTOETS

Het veranderen van bestemmingen in het bestemmingsplan of projectbesluit leidt op termijn tot ruimtelijke ingrepen. Deze ingrepen kunnen invloed hebben op de waterkwaliteit. Daarmee kunnen bestemmingswijzigingen de waterplannen versterken of doorkruisen. Als een bestemmingswijziging een risico oplevert voor het realiseren van de doelen in de waterplannen die op het plangebied van toepassing zijn, dan moet het bevoegde gezag dit belang afwegen tegen andere belangen.

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.

Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. Uit de ingediende gegevens wordt geconcludeerd dat de realisatie van het plan geen toename van verharding en/of bebouwing tot gevolg heeft. Tevens gaat het om bestaande bebouwing waardoor in de watersituatie niets verandert. Hierdoor behoeven geen compenserende maatregelen te worden uitgevoerd voor dit wijzigingsplan.

Verder zal er naar worden gestreefd bij de feitelijke uitvoering van dit plan de afvalwaterstromen in ieder geval gescheiden aan te leggen. In de Tuinstraat ligt momenteel nog een gemengd rioolstelsel waardoor het afvalwater voorlopig nog gemengd zal moeten worden afgevoerd.

9 VERKEER & PARKEREN

Met het wijzigingsplan wordt de mogelijkheid van twee wooneenheden gecreëerd. In de oude situatie was er sprake van een worstenmakerij en rokerij waarin 3 personen werkzaam waren. De verkeersbewegingen van het personeel, de leveranciers van grondstoffen en de afvoer van het gereede product konden uitsluitend via de Tuinstraat worden ontsloten. Nu het wijzigingsplan slechts twee wooneenheden betreft, zal dit geen grotere belasting betekenen voor de bestaande infrastructuur.

De gemeente heeft parkeernormen opgenomen in het in november 2012 vastgestelde ‘Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan Medemblik’. Voor woningen uit de goedkope sector (bouwkosten < €180.000,-) wordt een parkeernorm van 1,5 gehanteerd. Dit betekent dat er in totaal 3 parkeerplaatsen benodigd zijn. Parkeren op eigen terrein is in deze situatie geen optie. Dit geldt overigens voor vrijwel alle woningen in de binnenstad van Medemblik. In de nieuwe situatie zal geen grotere parkeerdruk ontstaan dan in de oude

bedrijfssituatie (3 personeelsleden, leveranciers, vertegenwoordigers, distributie etc.) aan de orde was. Realisatie van het plan zal daarom niet leiden tot een onevenredige toename van parkeerdruk voor de woonomgeving.

10 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het onderhavige plan betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemer draagt dan ook volledig de financiële consequenties van het project. Het project heeft derhalve geen gevolgen voor de gemeentelijk begroting en/of gemeentelijke financiën.

Voor eventuele planschade is een verhaalsovereenkomst gesloten met de aanvrager op grond van het bepaalde in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

11 AFWEGING EN CONCLUSIE

Het voorliggende initiatief betreft de verbouw van een bedrijfspand tot twee woningen. Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Medemblik- Binnenstad'. Door middel van de wijzigingsbevoegdheid is het college voornemens medewerking te verlenen aan het plan.

De ontwikkeling van het initiatief voldoet aan de eisen die worden gesteld aan de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast is er vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar aangezien aan de volgende uitgangspunten c.q. randvoorwaarden wordt voldaan:

- het voornemen is niet strijdig met het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid;
- door de ontwikkeling worden geen woningen en bedrijven in de omgeving geschaad;
- de ontwikkeling verloopt voor de gemeente Medemblik kostenneutraal;
- de milieuaspecten vormen geen belemmering voor de realisatie van het plan;
- het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de archeologische waarden, verkeer en parkeren, de waterhuishouding en flora en fauna.

Op grond van vorenstaande overwegingen kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan, waarbij een voormalig bedrijfsgebouw verbouwd wordt tot twee wooneenheden, niet bezwaarlijk is.

12 PROCEDURE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

12.1 Procedure wijzigingsplan

De functiewijziging van het bedrijfsgebouw, kan planologisch mogelijk worden gemaakt met toepassing van artikel 33 lid 2 van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan 'Medemblik - Binnenstad' juncto artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

In artikel 33 van het bestemmingsplan 'Medemblik - Binnenstad' is namelijk bepaald dat de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' kan worden gewijzigd in de bestemming 'Woondoeleinden', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van toepassing zijn;

- b. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast als de betreffende functie ter plaatse is beëindigd, de woonfunctie ruimtelijk-functioneel aanvaardbaar is en de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving.

Deze wijzigingsbevoegdheid is primair bedoeld voor hergebruik van de bestaande gebouwen.

12.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 1.1.1 lid 3, juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerp wijzigingsplan toegezonden aan instanties van rijk en provincie wier belangen bij het plan zijn betrokken en aan het hoogheemraadschap.

Gezien de geringe omvang van het plan kan ook het overleg beperkt blijven.

De volgende instanties is om een reactie verzocht:

1. Provincie Noord-Holland, directie Subsidie, Handhaving en Vergunningen;
2. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier;
3. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord.

12.4 Ter inzage

Vanaf 22 februari 2013 zal het ontwerp wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. Het college van burgemeester en wethouders zal een beantwoording formuleren in een zienswijzennota.

12.3 Regels

De regels uit artikel 3 'Woondoeleinden' behorende bij het bestemmingsplan 'Medemblik - Binnenstad', dat op 8 december 2008 door de gemeenteraad van Medemblik is vastgesteld, zijn van toepassing op dit wijzigingsplan.

12.4 Plankaart

De plankaart van het bestemmingsplan 'Medemblik - Binnenstad', vastgesteld op 8 december 2008, wordt gewijzigd zoals op bijgaande plankaart met tekeningnummer 1. is aangegeven.