

RAADSVERGADERING d.d. 29 september 2016

Zaaknummer	Z-14-42389
Voorstelnummer	IVR-16-04299
Onderwerp	Bestemmingsplan Molenweg 26-28 Andijk
Agendapunt	B 8
Portefeuillehouder	Hans Tigges
Sectormanager/Staf	Jaap Zwaan

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik d.d. 12 juli 2016;

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

overwegende dat;

het ontwerpbestemmingsplan 'Molenweg 26-28 Andijk' van 6 mei 2016 tot 17 juni 2016 zes weken ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg (NL.IMRO.0420.BPKANMOLENWEG-ON01) beschikbaar is gesteld;

er gedurende die periode geen zienswijzen door de raad zijn ontvangen;

er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening;

de kosten van de grondexploitatie via de verkoop van de gronden worden verhaald, zodat de raad kan afzien van de vaststelling van een exploitatieplan;

bij de vaststelling gebruik wordt gemaakt van de ondergrond: "GBKN"

b e s l u i t

1. het ontwerpbestemmingplan 'Molenweg 26-28 Andijk' zoals dat ter inzage heeft gelegen en langs elektronische weg beschikbaar is gesteld NL.IMRO.0420.BPKANMOLENWEG-ON01 langs elektronische weg vast te stellen (NL.IMRO.0420.BPKANMOLENWEG-VA01);
2. geen exploitatieplan vast te stellen.



Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 29 september 2016

De griffier,



De voorzitter,



Voorstel van het College van burgemeester en wethouders van Medemblik

Beoogd resultaat

Een juridisch-planologische regeling voor de ontwikkeling van een twee-onder-één-kap woning in Andijk (sociale huurwoningen) en een parkeerterrein. Hiermee wordt er invulling gegeven aan een braakliggend stuk grond aan de Molenweg. Daarnaast wordt er een bijdrage geleverd aan de vraag naar sociale huurwoningen.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen en is ook via de elektronische weg beschikbaar gesteld.

Er zijn tijdens de terinzageperiode geen zienswijzen ontvangen, daarom is het niet noodzakelijk om het bestemmingsplan aan te passen.

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

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt getoetst aan het geldende beleid van de gemeente, het Rijk en de provincie, de omgevingsaspecten en de uitvoerbaarheid. Deze aspecten in relatie tot de onderhavige ontwikkeling worden in het bestemmingsplan toegelicht.

1.3 In verband met de geluidsbelasting van de Molenweg hebben wij een besluit genomen voor een hogere grenswaarde (IO-16-28604).

Wij hebben onderzoek laten uitvoeren naar de geluidsbelasting van de Molenweg op de gevels van de nieuwe woningen. De geluidsbelasting blijft niet binnen de zogenaamde voorkeursgrenswaarde (48 dB). De geluidsbelasting blijft wel binnen de maximale grenswaarde (53 dB). In dat geval mag het college een besluit nemen voor een hogere waarde. Dit besluit hebben wij in onze vergadering van 12 juli 2016 genomen. De initiatiefnemer van het bouwplan, Woningstichting het Grootslag, moet wel isolerende maatregelen treffen om ervoor te zorgen dat de nieuwe bewoners geen geluidsoverlast ervaren. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning toetsen wij of er voldoende maatregelen worden genomen. Zodoende is een goed woon- en leefklimaat voor de bewoners geborgd.

2. Op grond van artikel 6.12.lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening hoeft de raad geen exploitatieplan vast te stellen in de daar omschreven gevallen.

Gezien het feit dat de kosten van de ontwikkeling via de verkoop van de gronden worden verhaald, kan de raad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan.

Aanleiding

Aan de Molenweg in Andijk ligt ten zuiden van het perceel Molenweg 23 een braakliggend (parkeer)terrein. Het terrein is in eigendom bij de gemeente. Woningstichting het Grootslag wil op deze locatie een twee-onder-één-kap woning ontwikkelen. Het resterende deel van het perceel wordt kwalitatief opgewaardeerd met extra parkeergelegenheid ten behoeve van de beperkte parkeermogelijkheden langs de Molenweg. Daarnaast blijft de bestaande groenstrook behouden. Om de grond te kunnen verkopen aan de woningstichting is het noodzakelijk om deze woningen juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Ten zuiden van de woningen bevindt zich een bijenhouderij. Voor een goede ruimtelijke ordening is er door de RUD NHN een afstand van 30 meter geadviseerd tussen de bijenhouderij en de woningen. Dit is echter geen harde eis. De parkeergelegenheid is op het zuidelijk deel van het perceel bestemd, om afstand te kunnen bewaren tot de bijenhouderij. De afstand tussen de woningen en de bijenhouderij is nu ruim 20 meter. Met amendement IVR-15-03595 heeft uw raad de kaderstellende notitie gewijzigd vastgesteld zodat de 6 meter brede groenstrook tussen de bijenkorven en de beoogde bouwlocatie behouden blijft. Daarom hebben wij deze groenstrook als 'groen' bestemd in het bestemmingsplan.

Het ontwerp van het bestemmingplan 'Molenweg 26-28 Andijk' heeft vanaf 6 mei 2016 voor een periode van zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. De volgende stap in de procedure is een besluit van uw gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Medemblikker, de Staatscourant en op onze website.

Participatie

Er is met omwonenden overleg gevoerd over dit bestemmingsplan op 28 november 2015. Als gevolg van dit gesprek zijn de woningen iets naar achteren gesitueerd.

Kanttekeningen/Risico's

Bij het niet vaststellen van het besluit kunnen we geen bijdrage leveren aan de grote vraag naar sociale huurwoningen.

Financien

De boekwaarde van de grond is per 31 december 2015 € 29.695,-. In 2013 is het terrein gesaneerd in verband met een asbesthoudende verharding in de bovenlaag van het parkeerterrein. Het merendeel van de sanering is betaald door de voormalige erfpachter van het terrein. Het resterende gedeelte (o.a aanvulling van grond) door de gemeente. De verwachting is dat het project kostendekkend kan worden afgerond bij de realisatie van 2 woningen. Het parkeerterrein is een bovenwijkse voorziening voor de gehele Molenweg. De kosten van dit parkeerterrein worden daarom betaald uit de reserve bovenwijkse voorzieningen.

Relatie beleid

Woonvisie 2012-2020
Structuurvisie 2012-2020
Welstandsnota

Historie besluitvorming

U heeft op 8 oktober 2015 de kaderstellende notitie IVR-15-034387 vastgesteld.

Bijlagen ter inzage

1. Besluit hogere grenswaarde (IO-16-28604)
2. Ontwerpbestemmingsplan (IO-16-28705)

Commissie

Behandeld in commissie Ruimte d.d. 8 september 2016

Behandeld in de raadsbrede commissie d.d. 15 september 2016