

BESTEMMINGSPLAN MEDEMBLIK WOONGEBIEDEN

**Bestemmingsplan Medemblik
woongebieden**

Code 094108 / 07 januari 2011

GEMEENTE MEDEMBLIK 094108 / 07-01-11
BESTEMMINGSPLAN MEDEMBLIK WOONGEBIEDEN

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Het plangebied	2
1. 3. Planopzet	3
1. 4. Vigerende plannen	3
1. 5. Opzet van de toelichting	4
2. BELEID	5
2. 1. Rijksbeleid	5
2. 2. Provinciaal beleid	5
2. 3. Regionaal beleid	6
2. 4. Gemeentelijk beleid	9
3. BESCHRIJVING PLANGEBIED	11
3. 1. Historie	11
3. 2. Medemblik in de regio	12
3. 3. Ruimtelijke structuur plangebied	13
3. 4. Bevolkingsontwikkeling	17
3. 5. Wonen	20
3. 6. Voorzieningen	22
3. 7. Groen- en waterstructuren	23
3. 8. Infrastructuur	25
4. PLANUITGANGSPUNTEN	27
4. 1. Algemene uitgangspunten	27
4. 2. Functionele structuur	27
4. 3. Ruimtelijke structuur	31
5. OMGEVINGSASPECTEN	33
5. 1. Geluidshinder	33
5. 2. Milieuhinder van bedrijven	35
5. 3. Water	36
5. 4. Bodem	37
5. 5. Ecologie	38
5. 6. Archeologie	40
5. 7. Externe veiligheid	41
5. 8. Luchtkwaliteit	42
6. JURIDISCHE PLANOPZET	45
6. 1. Het juridische systeem	45
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	45
6. 3. Aanvullende bestemming	50

7. MAATSCHAPPELIJK EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 51

7. 1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7. 2.	Economische uitvoerbaarheid	51
7. 3.	Grondexploitatie	52

1. INLEIDING

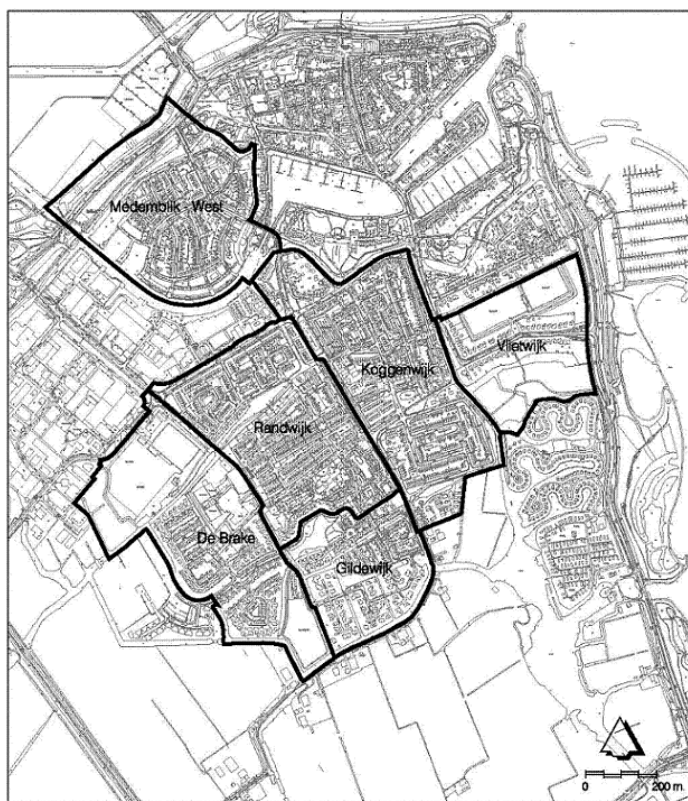
1. 1. Aanleiding

De gemeente Medemblik wenst voor de woongebieden in Medemblik, exclusief de binnenstad een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Exclusief de binnenstad, aangezien hier recent een nieuw bestemmingsplan voor is vastgesteld.

De aanleiding tot het maken van het nieuwe bestemmingsplan voor de woongebieden in Medemblik is gelegen in het feit dat er voor het plangebied momenteel een aantal verschillende bestemmingsplannen met daarin verschillende regelingen ligt, die bovendien (deels) verouderd zijn en niet meer aansluiten op de feitelijke situatie en het huidige beleid.

De (stads)gemeente Medemblik is per 1 januari 2007 gefuseerd met de gemeente Noorder-Koggenland en Wognum tot de huidige gemeente Medemblik. In december 2009 telde de gemeente Medemblik 27.366 inwoners. De gemeente Medemblik fuseert op 1 januari 2011 met naburige gemeenten Wervershoof en Andijk.

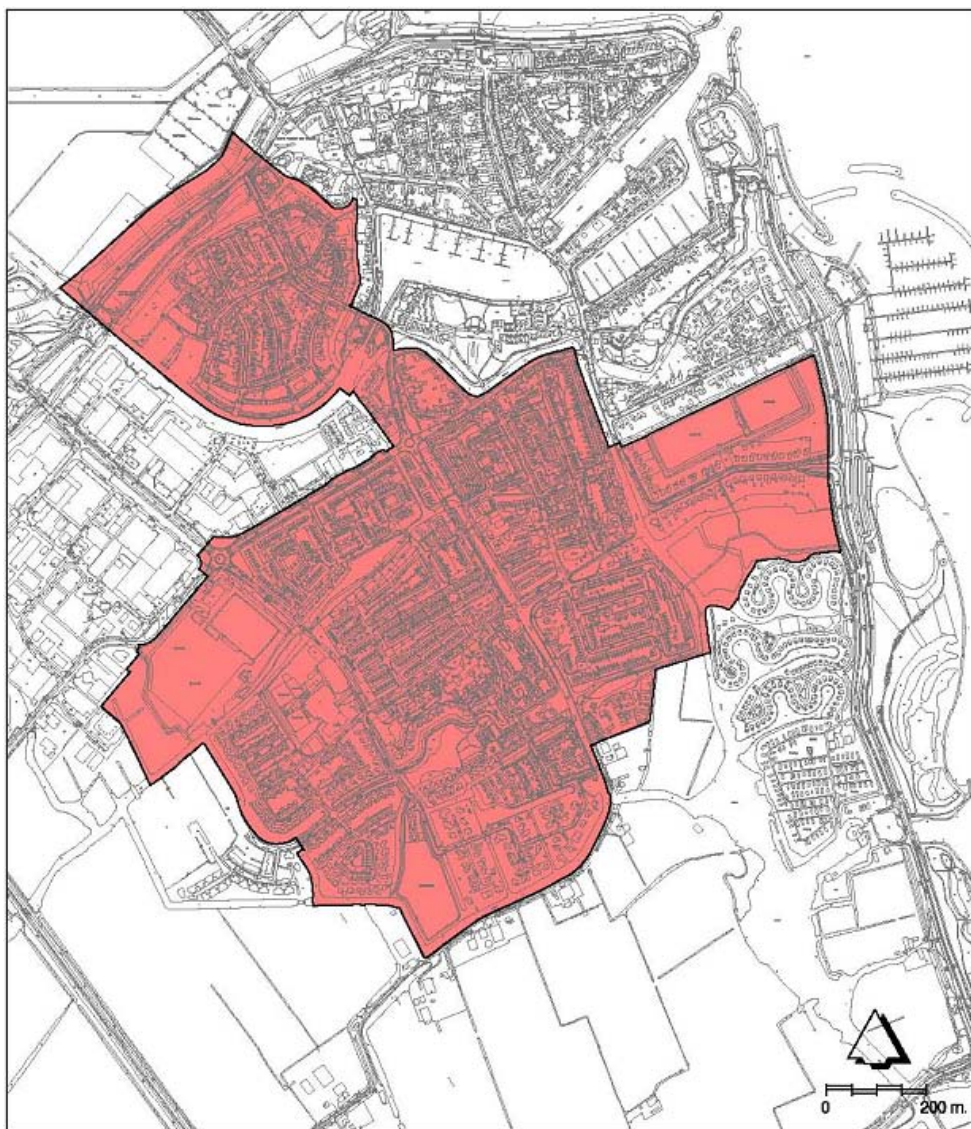
Het bestemmingsplan omvat een zestal wijken in Medemblik. Dit betreft de wijk 'Medemblik-West', 'Vlietwijk', 'Koggenwijk', 'Randwijk', 'Gildewijk' en 'De Brake'.



Figuur 1. Wijkindeling plangebied

1. 2. Het plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Westfriese Omringdijk en de binnenstad van Medemblik. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Oosterdijk en het recreatiegebied Vlietstroom. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door het bestemmingsplan Buitengebied. Tot slot wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door het industrieterrein Overleek en het vigerend bestemmingsplan voor de laatste uitbreiding van De Brake.



Figuur 2. Ligging plangebied

1. 3. Planopzet

Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen over het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. Het bestemmingsplan valt onder de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro). Het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en qua systematiek volgens de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen* (SVBP 2008), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de per 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De SVBP (welke slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is) is per 1 juli 2009 verplicht in het *Besluit op de ruimtelijke ordening* (Bro). Het bestemmingsplan sluit aan bij de regelingen die in de gemeente Medemblik worden gehanteerd.

Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard. Dat wil zeggen dat over het algemeen, los van de reguliere perceelsgebonden ontwikkelingsmogelijkheden, de bestaande situatie wordt vastgelegd. Grote, ingrijpende ontwikkelingen worden in dit plangebied niet voorzien.

1. 4. Vigerende plannen

Voor de woonkern Medemblik zijn op dit moment diverse bestemmingsplannen, partiële herzieningen en uitwerkingsplannen van kracht. Een aantal plannen zijn ouder dan tien jaar en beschikken daarmee niet meer over een actueel juridisch-planologisch toetsingskader. Met opstellen van één bestemmingsplan wordt voorzien in het streven naar een actueel bestemmingsplannenbestand.

Met het onderhavig bestemmingsplan worden de volgende bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk herzien.

Naam bestemmingsplan	Datum raad	Datum GS	Nummer GS
Bedrijventerrein Overleek / Almere	24-06-2003	09-09-03	'03-25937
Hoek Compagniesingel / Westersingel	26-06-1997	27-01-1998	97-712752
Kanaalgracht	25-06-2002	01-10-2002	02/25669
Medemblik Zuid 1998	24-06-1999	21-12-1999	1999/8250
Partiële Herziening van het bestemmingsplan Medemblik - Zuid 1998 (herinvulling Geldelozepead)	06-07-2004	07-12-2004	'04-34706
Wijzigingsplan Medemblik - Zuid 1998 (Woonwagencentrum)	21-12-2004	02-02-2005	05-828
Plan West	30-03-1995	17-10-1995	95711348
Partiële herziening van het bestemmingsplan Plan West (Uiverstraat 24)	28-09-1999	02-12-1999	199922504
Medemblik - Schepenwijk	27-02-1997	26-06-1997	97-711114
Partiële herziening van het bestemmingsplan Schepenwijk (Uitbreiding Scholengemeenschap 'De Dijk' en bouw Multifunctioneel Centrum)	27-09-2005	04-12-2005	2005-47997
Schepenwijk II	10-09-2007	05-12-2007	07-71770
Uitbreidingsplan Schepenwijk tweede fase	06-01-1998	27-01-1998	98-710171
Uitbreidingsplan Schepenwijk derde fase	27-06-2000	17-07-2000	2000-2576
Uitbreidingsplan Schepenwijk vierde fase	10-02-2004	11-03-2004	'04-6507

1. 5. Opzet van de toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 bevat het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid waarbinnen het bestemmingsplan moet passen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beschrijving van het plangebied. Hoofdstuk 4 gaat in op de plannuitgangspunten. Hoofdstuk 5 behandelt de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op het algemene juridisch-planologische systeem en een toelichting op de bestemmingen. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Er wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

2. 1. Rijksbeleid

De Nota Ruimte is met betrekking tot natuur en water richtinggevend. Bij water staat waarborging van veiligheid tegen overstromingen voorop, door meer ruimte te bieden aan de grote rivieren en kustverdediging. Met betrekking tot natuur zijn vooral de beschermde gebieden (Natura 2000 en Wetlands), de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de ecologische verbindingszones (EVZ) van belang. Het IJsselmeer is aangewezen als Natura 2000-gebied en als Wetland. Deze gebieden zijn beschermd via de Natuurbeschermingswet. Met betrekking tot EHS en EVZ is het beleid hoofdzakelijk gericht op behoud en versterking van de gebieden en netwerken.

2. 2. Provinciaal beleid

2.2.1. Structuurvisie 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. De drie hoofdbelangen die Noord-Holland met de structuurvisie heeft vastgelegd zijn ruimtelijke kwaliteit, duurzaam ruimtegebruik en klimaatbestendigheid. Zo wordt de komende dertig jaar het bestaand bebouwd gebied verder verdicht, onder meer door zo'n 200.000 woningen in de provincie bij te bouwen, en zet de provincie in op de ruimtelijke ontwikkeling van OV-knooppunten in Noord-Holland. Op die manier blijft volgens de provincie meer ruimte over om het buitengebied te behoeden en zijn er voldoende mogelijkheden voor duurzame economische ontwikkelingen, recreatie en natuur. Gedeputeerde Staten stellen een provinciale woonvisie vast en jaarlijks een regionale woningbouwmonitor ten behoeve van het opstellen/actualiseren ervan.

In de Structuurvisie ligt de nadruk niet meer zozeer op uitleglocaties, maar meer op inbreidingslocaties binnen stedelijk gebied. Ingezet wordt op ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en bereikbaarheid. Bouwen voor de doelgroepen (voornamelijk ouderen) is uitgangspunt. Qua economisch beleid is het accent meer verschoven naar herstructurering en verdichting van bestaande terreinen, waarbij geen sprake is van functiemenging. Dit geldt ook met betrekking tot de detailhandel. Wel wordt aangegeven dat nieuwe vormen van detailhandel wenselijk zijn, maar de bestaande structuur niet mogen aantasten. In stedelijke gebieden is menging van kantoorfuncties met andere functies (bijvoorbeeld wonen) wenselijk.

In de Structuurvisie wordt nadruk gelegd op het behoud en de ontwikkeling van de Noord-Hollandse cultuurlandschappen, waaronder het Oudeze zee-kleilandschap van West-Friesland en de droogmakerijen. De beleving van het landschap is daarbij vooral van belang. Daarbij gaat het om onder andere openheid, duisternis en stilte. In de Structuurvisie worden kernkwaliteiten genoemd, enkele daarvan zijn: de Westfriese Omringdijk, de lokaal-spoorlijn, typerende verkavelingstructuren en cultuurhistorische objecten (bijvoorbeeld Kasteel Radboud).

De beleidsnota Landschap en Cultuurhistorie geeft een nadere uitwerking van de eisen voor de ruimtelijke kwaliteit. Het overige provinciaal beleid is hierin meer concreet uitgewerkt. Nadere uitwerkingen die genoemd zijn, is beleid met betrekking tot aardkundig waardevolle gebieden, tijdsdiepte, historische structuurlijnen, cultuurhistorische objecten, openheid en dorps-DNA. Wanneer daarin ingegrepen wordt, geeft de beleidsnota richtlijnen hoe met de ingrepen om te gaan.

De Structuurvisie sluit met betrekking tot het aspect water aan bij het rijks-beleid en het Ontwikkelingsbeeld; de veiligheid tegen overstroming en wateroverlast staat voorop. Behoud en versterking van waterkeringen (bijvoorbeeld de Westfriese Omringdijk) en het aanleggen van waterberging worden genoemd als mogelijke oplossingen hiervoor. Ook wordt in de ontwerp Structuurvisie benadrukt dat het behoud en de ontwikkeling van natuurgebieden (Natura 2000 en EHS) van belang is.

2. 3. Regionaal beleid

2.3.1. Regionale Woonvisie West-Friesland

De eigen woningbehoefte van de gemeenten vormt in beginsel de basis voor het aantal nieuw te bouwen woningen. Maar gemeenten krijgen ook de ruimte om meer te bouwen. Gemeenten dienen dit onderling af te stemmen. De Regionale Woonvisie is hiervoor het instrument. Op grond van de Structuurvisie van de Provincie Noord-Holland moet de regio West-Friesland in de periode van 2010 tot 2030 in totaal 11.750 woningen bouwen. Voor Medemblik is dit tot 2015 90 woningen per jaar. Deze afspraken zijn vastgelegd in de *Regionale Woonvisie*. Een deel van de woningen moet binnen de bestaande bebouwde kom een plaats krijgen, namelijk 40% van de woningen die voor de eigen bevolking worden bijgebouwd. Hierbij wordt opgemerkt dat er voor de komende periode extra aandacht nodig is voor ouderen en starters (1/3 deel van de nieuwbouw moet geschikt zijn voor senioren).

De regionale woonvisie voor West-Friesland sluit aan op de gewijzigde uitgangspunten van de Structuurvisie voor Noord-Holland. Meer concreet kent de regionale woonvisie twee hoofdlijnen, deze zijn:

- bouwen voor de eigen behoefte van de regio;
- in kwaliteiten die passen bij het karakter en de schaal van de regio.

Voor West-Friesland is ook beleid voor de huisvesting van buitenlandse werknemers opgesteld.

Hiervoor worden verschillende schalen onderscheiden, kleine, middel en grote schaal. Daarbij gaat het om de realisatie van huisvesting binnen bestaande woningen (kleine schaal), huisvesting in semipermanente bebouwing en bedrijfsbebouwing (middelschaal) en huisvesting in nieuwe complexen (grote schaal).

2.3.2. Intergemeentelijk beleid (fusiegemeente Wervershoof-Andijk-Medemblik)

Eind 2007 hebben de gemeenteraden van Wervershoof, Andijk en Medemblik een intentieverklaring vastgesteld, waarin de gemeenteraden zich uitspreken voor een fusie (per 1 januari 2011). Ten behoeve van de fusie is een strategische visie op de nieuwe gemeente vastgesteld (2 oktober 2008). De visie beschrijft van de fusiegemeente het profiel, de missie, de doelstelling en de relatie burger - bestuur.

De *kernopgaven* van de fusiegemeente zijn:

- actief zijn / sterke partner zijn op het terrein van voorzieningen, woningbouw, bedrijvigheid, natuur en landschap en ontwikkeling van recreatie;
- behoud en versterking van het voorzieningenniveau in de kernen;
- versterking van de dienstverlening en de robuustheid van de ambtelijke organisatie.

De kernopgaven zijn vertaald in een *missie* voor de fusiegemeente. De gemeente moet een gemeente zijn waar veilig wonen, werken en recreëren in een mooie omgeving centraal staat en inwoners zich thuis voelen. Het is een gemeente waar het bestuur dicht bij de bevolking staat en een sterk beleid wordt gevoerd, gericht op de instandhouding van de eigen identiteit van de woonkernen.

De fusiegemeenten hebben hiervoor de volgende *doelstellingen* geformuleerd:

1. het optimaliseren van de dienstverlening aan de burger;
2. het onderscheiden als aantrekkelijke woongemeente met groene en landelijke omgeving;
3. het (minimaal) in stand houden van de voorzieningen in de kernen;
4. een stevige positie innemen in de regio.

De strategische visie is bedoeld als een kapstok voor het fusieproces. In een separate notitie met bestuurlijke beleidsuitgangspunten is de visie meer geconcretiseerd.

Bouwstenennotitie

De bouwstenennotitie is eind 2006 vastgesteld en is bedoeld als basis voor een nieuwe structuurvisie voor de gemeente Medemblik. De gemeente profileert zich daarin als een plattelandsgemeente met een stedelijke kern (Medemblik) en een mozaïek van nederzettingen. De nederzettingen variëren in omvang (historisch), karakter en voorzieningenstructuur.

De *koers (doelstellingen)* die de gemeente aangeeft in de bouwstenennotitie richt zich op:

- behoud en versterking van de kernenstructuur;
- behoud en versterking van de landschappelijke structuur;
- behoud en versterking van de leefbaarheid;
- goede bereikbaarheid.

De gekozen koers bepaalt de ruimte en geeft de ruimte om kansen voor ontwikkeling van de gemeente maximaal te benutten, of te benutten binnen de aangegeven grenzen.

De koers is vertaald in bouwstenen voor het ruimtelijke beleid, deze zijn:

1. aantrekkelijk landelijk gebied; vitale landbouw;
2. herkenbaar mozaïek van kernen;
3. de stad Medemblik als dynamisch centrum;
4. Kansen benutten op de rand van water (IJsselmeer) en land;
5. voorzieningen / leefbaarheid in (kleinere) kernen garanderen;
6. infrastructuur / bereikbaarheid van de gemeente behouden en versterken.

Belangrijk beleidsuitgangspunt voor Medemblik is dat, bij het opstellen van de gemeentelijke woonvisie, aangesloten is bij de regionale woonvisie. Daarin wordt een kernenhiërarchie opgesteld om te komen tot een spreiding van woningbouw. Ingezet wordt op een herkenbaar kernenbeleid, in verband met het leefbaarheidvraagstuk en de koppeling met het voorzieningenniveau daarbij. Hiervoor is een kernenhiërarchie aangebracht in de gemeente Medemblik:

- stedelijk centrum: Medemblik
- hoofdkern: Wognum
- centrumdorp: Midwoud / Oostwoud, Nibbixwoud, Abbekerk / Lambert-schaag, Opperdoes
- klein dorp (lint): Hauwert, Zwaagdijk-west, Twisk, Sijbekarspel / Benningbroek

De verdeling van de geplande nieuwbouw is op bovenstaande verdeling gebaseerd, waarbij Medemblik en Wognum trekkers zijn. De groei van de woningbouwvoorraad in die twee plaatsen wordt geschat op 1,5 tot 2%. De groei van de woningbouwvoorraad in de centrumdorpen op 0,8 tot 1,2%. De woningvoorraad in de kleine kernen kan groeien met 0,5%.

Medemblik richt zich met betrekking tot bedrijvigheid op lokale bedrijvigheid. Belangrijk is dat de werkgelegenheid enige mate van concentratie moet kennen. In het algemeen gaat het bij lokale bedrijvigheid om bedrijven met een bedrijfsvloeroppervlak kleiner dan 5.000 m². Gericht wordt op vier sectoren; het midden en klein bedrijf (MKB), de dienstverlening, de land- en tuinbouw en recreatie en toerisme. Het gaat bij lokale bedrijvigheid ook om herstructurering en revitalisering. De bouwstenennotitie gaat uit van een tekort aan bedrijventerrein. De gemeente wil graag 'gemengd moderne terreinen' bouwen.

In vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen kunnen plattelandsbedrijven worden gerealiseerd. Regionale bedrijvigheid moet op daarvoor bedoelde regionale bedrijventerreinen worden gebouwd.

Medemblik heeft de volgende wegen als basisnetwerk: snelweg A7, N239, N302 (Westfrisiaweg) en de Markerwaardweg. Medemblik heeft als ambitie voor de ontsluitingsstructuur dat deze 'duurzaam veilig' moet zijn. Dit principe moet ook worden toegepast op utilitaire en recreatieve fietspaden. Aandacht moet worden besteed aan specifieke doelgroepen in samenhang met het openbaar vervoersnetwerk. Er moet ruimte worden geschept voor routegebonden recreatie in combinatie met historische en culturele waarden.

Het beleid zoals dat is verwoord in de bouwstenennotitie is gericht op het behoud van de herkenbaarheid van de kernen door behoud en ontwikkeling van archeologische waarden, cultuurhistorische waarden en monumentenzorg, beschermde dorpsgezichten en beeldbepalende elementen.

2. 4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Gemeentelijke woonvisie

De gemeentelijke woonvisie beschrijft de toekomst van het wonen in de gemeente Medemblik. De gemeente stimuleert de zorg van mensen voor elkaar en het meedoen aan de samenleving en wil dit faciliteren in het woonbeleid. Ook is de prioriteit bij de doelgroepen gelegd, daarbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende doelgroepen, waaronder starters, mensen met een zorgbehoefte en buitenlandse seizoensarbeiders. Er moet dus minder gebouwd worden voor gezinnen en meer voor kleine huishoudens. Een aantal uitgangspunten zijn geformuleerd:

- woningbouw wordt in alle kernen gerealiseerd, passend bij aard en schaal van de kern;
- seniorenwoningen bouwen voor ouderen bij voorzieningen in hoofdkernen;
- overige nieuwbouw uitvoeren als levensloopbestendige woningen. Kangoeroewoningen mogelijk maken;
- kernvoorraad huurwoningen in stand houden (circa 2.660 woningen);
- eigen behoefte Medemblik 2010-2014 90 woningen per jaar en in de periode 2015-2019 80 woningen per jaar.

2.4.2. Nota bedrijvigheid aan huis

In de notitie zijn beleidsuitgangspunten opgenomen over de toelaatbaarheid van beroeps- en/of bedrijfsmatige activiteiten in woningen.

De activiteiten in woningen zijn als volgt opgedeeld:

- uitoefening van vrije beroepen:
bijvoorbeeld artsenpraktijk, notariskantoor, advocaat, accountant;
- dienstverlenende bedrijven:
bijvoorbeeld kapsalon, pedicure, schoonheidssalon;
- detailhandelsactiviteiten:
kleinschalige winkelactiviteiten.

2.4.3. Horecabeleid

In de drank- en horecanota (1994) is het gemeentelijk beleid ten aanzien van horeca geformuleerd. Deze nota is in 1997 herzien. De gemeente Medemblik hanteert een indeling van diverse soorten horeca in drie categorieën. Er wordt onderscheid gemaakt tussen horecabedrijven op grond van de invloed op het woon- en leefklimaat. De gehanteerde indeling is “oplopend” naar gelang de invloed op het woon- en leefklimaat toeneemt.

- horecabedrijf A:
een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van centrumvoorzieningen, zoals ijssalons, croissanterieën, lunch- en tearooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- horecabedrijf B:
een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden, zoals een restaurant;
- horecabedrijf C:
een horecabedrijf dat zowel is gericht op het verstrekken van etenswaren als dranken of een combinatie van beiden, zoals eetcafés, cafetaria's, snackbars, automatieken en shoarmazaken;
- horecabedrijf D:
een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van dranken, zoals cafés, bars en discotheken.

2.4.4. Welstandsnota 2009

De voormalige gemeenten Medemblik, Noorder-Koggenland en Wognum hanteerden welstandsnota's, die in opzet en deels ook in de uitwerking veel gemeen hadden. In 2009 heeft de gemeente Medemblik deze documenten samengevoegd tot één nieuwe Welstandsnota. Het bestemmingsplan regelt onder meer de functie en het ruimtebeslag van bouwwerken 'voor zover dat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening'. Datgene dat door het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt kan niet door welstandscriteria worden tegengehouden. De architectonische vormgeving van bouwwerken valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan en wordt exclusief door de welstandsnota geregeld. In de welstandsnota zijn de welstandseisen omschreven die aan een bouwwerk worden gesteld. Het gaat hier om welstandscriteria die betrekking kunnen hebben op onder andere de hoofdvorm, het materiaalgebruik, de kleurkeuze en de detaillering van een concreet bouwwerk.

3. BESCHRIJVING PLANGEBIED

3. 1. Historie

Medemblik is de kleinste, maar ook de oudste stad van West-Friesland. Uit opgravingen is gebleken dat Medemblik al lang als bewoonde plaats bestond toen Graaf Floris V aan het einde van de 13e eeuw in Medemblik zijn dwangburcht (Kasteel Radboud) tegen de pas onderworpen West-Friezen oprichtte. Medemblik kreeg als eerste stadsrechten van de Graaf, dat was in 1289. Medemblik wordt beschouwd als de oudste nederzetting van West-Friesland. Omstreeks de tiende eeuw lag Medemblik aan het riviertje de Leek. De Leek verzandde snel, de Zuiderzee spoelde steeds meer land weg. In deze periode werden vier keer zeedijken aangelegd, steeds verder naar het westen en zuiden. De laatste waterkering heeft de noordgrens van Medemblik bepaald. Medemblik kreeg een havenfunctie. De stad werd overslagplaats van producten uit het achterland. Deze producten werden aangevoerd via het toenmalige water in de huidige Nieuwstraat. Langs de Oude Haven en de Nieuwstraat heeft zich de eerste bebouwing van Medemblik ontwikkeld. De havenfunctie van Medemblik breidde zich in de 15^e eeuw uit, evenals de stad zelf. In de 16^e/17^e eeuw groeide Medemblik uit tot een belangrijke havenstad. Toch waren er enkele tegenslagen, waaronder de plunderingen van Grutte Pier en een forse brand in 1555. Desondanks bleef Medemblik zich verder ontwikkelen.

In de begin van de 17^e eeuw kwamen Enkhuizen en Hoorn tot grote bloei en streefden door hun betere ligging Medemblik als haven- en handelsstad voorbij. Medemblik legde meer havens aan, dit in de hoop om de concurrentieslag te winnen. In 1631 werden tegelijkertijd de Wester-Nieuwe haven (nu Westerhaven) en de Ooster-Nieuwe haven (nu Pekelharinghaven) aangelegd, op de plaats van de oude vestingsgracht. De fortificaties werden ten zuiden van de havens aangelegd. Slot Radboud kwam binnen de vesting te liggen en Medemblik werd naar het zuiden omsloten. De handelsbebouwing verplaatste zich naar de Westerhaven. Het westelijk stadsdeel werd, op het meest westelijke deel na, planmatig volgebouwd. Als gevolg hiervan ontvolkte het Oostelijk Stadsdeel langzaam en kreeg het een gemengde woon-, handels- en ambachtsfunctie.

Na 1850 werden in het meest westelijke deel van de stad enkele dienstverlenende instituten gevestigd, zoals een kerk, twee verzorgingstehuizen en een internaat. Hiermee raakte het westelijk stadsdeel volgebouwd. Na 1880 raakte Medemblik uit haar geografische isolement, waarin het in de 19^e eeuw was geraakt. De spoorlijn naar Hoorn werd aangelegd. De Oude Haven werd gedempt, het spoorwegstation en een gasfabriek vestigden zich. Later werden de Afsluitdijk en de Wieringermeer aangelegd. Dit heeft een vestiging van arbeiders tot gevolg gehad, die echter voor het grootste deel ook weer vertrokken.

Na 1920 begon de bouw buiten de vesting, waaronder ook het voorliggende plangebied. Na 1950 gebeurde dit op grote schaal. Het Gedempte Achterom is in het begin van de 20^e eeuw gedempt.

Het Oostelijk Stadsdeel kreeg steeds minder een woonfunctie en steeds meer panden werden als opslag gebruikt. Omstreeks 1960 werd Medemblik als onderdeel van het stimuleringsbeleid van het rijk als industriekern aangewezen. De bevolking nam aanzienlijk toe als gevolg van vestigingsoverschotten. Het inwonertal groeide tussen 1965 en 1980 van circa 4900 tot circa 6900 inwoners. Ook de bevolking in de polder oriënteerde zich meer op de stad Medemblik. Het kleinschalige oude centrum heeft zich vanaf toen ontwikkeld tot een koopcentrum van regionale betekenis. De historische grenzen van de stad werden verbroken. Ten zuiden van de binnenstad werden nieuwe woonbuurten gebouwd: Parkwijk, Koggenwijk, Randwijk en Gildewijk, Vlietwijk en de Brake. Westelijk van de stadskern werd de industriële ontwikkeling geconcentreerd op industrieterreinen. Aan de westzijde werd eveneens een sportcomplex ontwikkeld, met voetbal- en tennisvelden en een sporthal.

3. 2. Medemblik in de regio

De gemeente Medemblik ligt centraal in Noord-Holland. Deze provincie kent een grote verscheidenheid aan landschappen. De omgeving van Amsterdam kent relatief veel verstedelijkt gebied. De verstedelijking vindt niet alleen plaats in de kernen, maar ook de gebieden tussen de kernen zijn relatief dichtbevolkt (metropolitane landschappen). Meer noordelijk wordt de dichtheid van bebouwing en bevolking lager. Bovendien valt op dat de stedelijke bebouwing - naar het noorden toe - hoofdzakelijk langs de westkust van Noord-Holland is ontwikkeld. Hier liggen onder andere Alkmaar, Heerhugowaard, Schagen en Den Helder). Opvallend is verder dat langs de snelweg A7 weinig grootstedelijke gebieden aanwezig zijn, uitzondering hierop vormen de plaatsen Purmerend, Edam/Volendam en meer noordelijk Hoorn en Enkhuizen / Stede Broec. De droogmakerijen Wormer, Schermer, Purmer en Beemster (Nationale Landschappen) vormen een buffer voor stedelijke uitbreidingen in noordelijk richting aan de oostzijde. Kenmerkend aan dit landschap is het zeer open landschap en de typerende verkaveling. Het gebied kent veel dynamiek.

Van oudsher is Medemblik, net als bijvoorbeeld Enkhuizen en Hoorn, een stad waar veel visserij werd bedreven en waar via het water handel werd gedreven met de rest van Nederland en het buitenland. Ook Wognum leefde van de visserij, veel Wognummers hadden in Hoorn hun schip liggen. Het economische zwaartepunt van deze plaatsen is verschoven naar hoofdzakelijk (zakelijke) dienstverlening. In Medemblik heeft daarnaast de recreatie en het toerisme een belangrijke plaats ingenomen. In de regio zijn de steden Enkhuizen (en Stede Broec) en Hoorn sneller gegroeid. Deze steden hebben een snellere en op de regio gerichte ontwikkeling van handel, nijverheid en zakelijke dienstverlening doorgemaakt. In vergelijking hebben Medemblik en Wognum een meer lokale verzorgingsfunctie.

Het landelijk gebied tussen Wognum en Medemblik, met de daarin liggende dorpen, zijn lang niet bewoonbaar geweest door de natte veengronden. De ontwikkeling van dit gebied is later op gang gekomen en bestond eerst uit de ontginning van het veen.

Nadat de veenontginning was afgerond, is de hoofdfunctie van het landelijk gebied overgegaan naar hoofdzakelijk landbouw. In eerste instantie was dat voornamelijk akkerbouw, in de loop der jaren is de veeteelt ook sterk gegroeid. De Westfriese Omringdijk is in eerste instantie aangelegd ter bescherming van het in cultuur gebrachte landelijk gebied, met de daarin liggende steden, dorpen en gehuchten. Vervolgens werd de Omringdijk ook gebruikt voor de bereikbaarheid van de verschillende gebieden langs de dijk.

3. 3. Ruimtelijke structuur plangebied

Het historische centrum van de stad is gelegen aan de voormalige Zuiderzee, het huidige IJsselmeer en de Wieringermeerpolder. Rond de stad was een muur aanwezig die de stad moest beschermen tegen vijandelijke aanvallen. In de dertiende eeuw werd, zuidelijk van de vestingmuur aan de kust het kasteel Radboud gebouwd. Een nieuwe haven werd aangelegd (de Ooster- en Westerhaven) en ook de vestingwerken zijn gebouwd. Deze vestingwerken zijn echter nooit volledig afgerond. De vestingwerken zijn in de stadsplattegrond van Medemblik nog wel herkenbaar aanwezig. Op de nieuwe eilanden ontstonden bedrijven en woningen, het gebied tussen de oude stadsmuur en de vestingwerken werd gevuld.

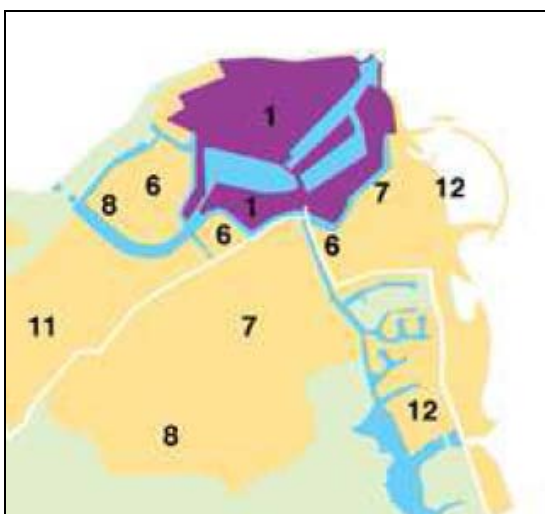
De eerste echte uitbreidingen buiten de vestingwerken en de stadsmuur vonden plaats aan het eind van de 19^{de} eeuw, nadat de spoorlijn van Medemblik naar Hoorn was aangelegd. In eerste instantie ging het om kleine aantallen woningen. Na de Tweede Wereldoorlog zijn grotere woonbuurten aangelegd. In verband met de ligging van het gemeentelijk grondgebied vonden de uitbreidingen plaats in zuidwestelijke en zuidelijke richting. De meest recente woonbuurt ligt in het uiterste zuiden van de stad. De nieuwste bedrijventerreinen (o.a. Unda Maris II) worden aan de west- en zuidwestzijde van de stad gerealiseerd.

In de jaren 60 van de 20^{ste} eeuw richtte Medemblik zich meer op recreatie en toerisme en werden de bestaande havens daarvoor geschikt gemaakt. In de jaren erna is ook in het IJsselmeer een grote jachthaven aangelegd. Ten zuiden van Medemblik van de stad zijn, langs de IJsselmeerkust, meerdere recreatieterreinen (met chalets, huisjes en/of caravans) aangelegd, al dan niet in directe verbinding staand met het IJsselmeer.

In de gemeente Medemblik kunnen op basis van overeenkomsten in functionele, stedenbouwkundige en/of architectonische kenmerken diverse deelgebieden worden onderscheiden. Het plangebied is in de welstandsnota beschreven onder deelgebied 6 (Woongebied Medemblik vooroorlogs), deelgebied 7 (Woongebied jaren '50 tot en met '80) en deelgebied 8 (Woongebied jaren recent en nieuw), zie figuur 4.



Figuur 3. Medemblik



Figuur 4. Welstandsgebieden in het bestemmingsplangebied

Woongebied Medemblik vooroorlogs (deelgebied 6)

Gebiedsbeschrijving

De bebouwing langs de Meerlaan, Westersingel, Oostersingel, Keern en Geldelozepad zijn de eerste kleinschalige uitbreidingen direct grenzend aan de oude stadsstructuur van Medemblik. Deze uitbreidingen zijn voor een aanzienlijk deel vooroorlogs. In de linten staan woningen uit verschillende perioden en van wisselend uitvoeringsniveau. De meeste oude woningen zijn vrijstaand. Daar tussenin staat een enkel kort rijtje. De gebouwen staan met de voorgevel naar de straat. Deels liggen zij met hun korte gevel naar de weg en deels met de lange gevel. De rooilijn heeft een verspringend verloop. De vrijstaande woningen zijn individueel en afwisselend vormgegeven. Ze hebben vaak een stenen onderbouw van één laag met steile kap. Plattegronden zijn eenvoudig en rechthoekig. De kappen zijn wisselend georiënteerd en verschillend van vorm. De architectuur van de rijenwoning is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid en de leesbaarheid van deze eenheid in de compositie. In een aantal rijen is de individuele woning alleen te onderscheiden door het terugkerende patroon van voordeuren en ramen. Ze hebben een stenen onderbouw van één of twee lagen met een zadeldak. Dakkapellen zijn veelal onderdeel van het oorspronkelijk ontwerp. De meeste gebouwen zijn zorgvuldig gedetailleerd, waarbij veel aandacht is besteed aan gootlijsten, gootklossen en boeiboorden. Veel gebouwen zijn opgetrokken uit donkerrode baksteen. Het dak is vaak gedekt met lichtrode dakpannen, Kozijnen, boeiboorden en goten zijn meestal wit. Ramen vaak donkergroen.

Waardebepaling en ontwikkeling

De historische structuur, kleinschalige verkaveling, het karakter van de architectuur van de bebouwing en de nabijheid van de binnenstad maken de linten een waardevol onderdeel van de gemeente. Het beleid voor de oude uitbreidingen is gericht op versterking van de cultuurhistorische waarde. Het behoud van de kleinschaligheid en het versterken van de zorgvuldige architectuur staan voorop. Grootschalige ontwikkelingen zijn in dit gebied beperkt en niet te verwachten.

Woongebied jaren '50 tot en met '80 (gebied 7)

Gebiedsbeschrijving

Elk dorp in Medemblik heeft zijn eigen naoorlogse uitbreidingswijk. Dit is veelal een bebouwd vlak dat achter de linten ligt. De meeste wijken zijn in fasen gebouwd, waardoor er verschillende bouwstijlen en verkavelingsvormen voorkomen. De rijtjeswoning is het meest voorkomende type, maar er zijn ook appartementencomplexen, geschakelde huizen en vrijstaande huizen. Daarnaast zijn er scholen en openbare gebouwen te vinden. De wijken zijn ruim van opzet en hebben veel openbaar groen. Het groene karakter van de wijken wordt versterkt door voor- en achtertuinen van woningen. Woningen zijn wisselend georiënteerd. Vaak is de voorgevel gericht op de straat, soms is deze gericht op een plantsoen, waarbij voor- en achterzijde vanaf de straat te zien zijn.

De architectuur van de rijenwoning is gebaseerd op herhaling van de woning als basiseenheid en de leesbaarheid daarvan in de compositie. Hoekwoningen zijn op een enkel raam in de zijgevel na gelijk aan de tussenwoningen. De meeste huizen hebben één à twee lagen met een steile kap. De materialisering is vaak eenvoudig. Raampartijen beslaan een groot deel van het geveloppervlak. Dakkapellen zijn in het algemeen aan de achterzijde geplaatst. Aanbouwen zijn er in meerdere maten en komen ook op hoeken voor, maar laten de (herhaalde) hoofdvorm van de woning herkenbaar. Afhankelijk van de bouwperiode staan schuren voor of achter de woning. Appartementencomplexen zijn veelal voorzien van een plat dak. Ook hier is de architectuur gebaseerd op herhaling van de woning en de leesbaarheid daarvan in de compositie. Daarbij wordt dankbaar gebruik gemaakt van het balkon. De materialisering is eenvoudig.

Waardebepaling en ontwikkeling

De uitbreidingswijken hebben woningen uit verschillende perioden. De architectuur van de huizen is afwisselend, doordat het geen in één keer ontwikkeld plan is maar er steeds kleine hoeveelheden huizen zijn gebouwd. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Het beleid ten aanzien van uitbreidingswijken is terughoudend en gericht op beheer.

Woongebied jaren recent en nieuw (gebied 8)

Gebiedsbeschrijving

Sinds de jaren negentig zijn de kernen van Medemblik uitgebreid met gebieden, die in sfeer en bebouwing afwijken van de rijenwoningen van de jaren '50 tot en met '80 door hun nadrukkelijke vormgeving en architectonische afwisseling. Een deel van de moderne woningen is vrijstaand, maar het grootste deel is van het type twee-onder-één-kap of rij. Deze laatste huizen zijn individueel en afwisselend vormgegeven als onderdeel van een stedenbouwkundige ensemble. De gebouwen zijn met de voorgevels naar de straat gericht. Dit kan zowel de lange als de korte gevel zijn. Rooilijnen lopen evenwijdig aan de straat. De architectuur van de woningen is eenvoudig tot verzorgd. Huizen bestaan veelal uit een onderbouw van één of twee lagen met een kap. Daken verschillen sterk van vorm en zijn wisselend georiënteerd. De detaillering is eenvoudig tot verzorgd. Gevels zijn in het algemeen opgetrokken uit baksteen. Vaak zijn meerdere kleuren naast elkaar gebruikt, soms is het metselwerk wit gesausd. Deuren, kozijnen en ramen zijn wit geschilderd of hebben een accentuerende kleur. De goed onderhouden voor- en achtertuinen geven de wijken vaak een groen karakter.

Waardebepaling en ontwikkeling

De kwaliteit van de recente uitbreidingswijken ligt voor een groot deel in de afwisselende bebouwing als onderdeel van een stedenbouwkundige eenheid. Het beleid is terughoudend en gericht op beheer. Er zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Grootschalige ontwikkelingen zijn in deze wijken niet te verwachten.

3. 4. Bevolkingsontwikkeling

De huidige gemeente Medemblik bestaat uit een samenvoeging van meerdere gemeenten. Op 1 januari 2007 zijn de gemeenten Medemblik, Wognum en Noorder-Koggenland samengevoegd. Noorder-Koggenland was in 1979 al gefuseerd vanuit de gemeenten Abbekerk, Midwoud, Opperdoes, Sijbekarspel, Twisk en het dorp Hauwert (tot dan horend bij de gemeente Nibbixwoud). De bevolkingsontwikkeling is in de genoemde gemeenten ongeveer gelijk geweest.

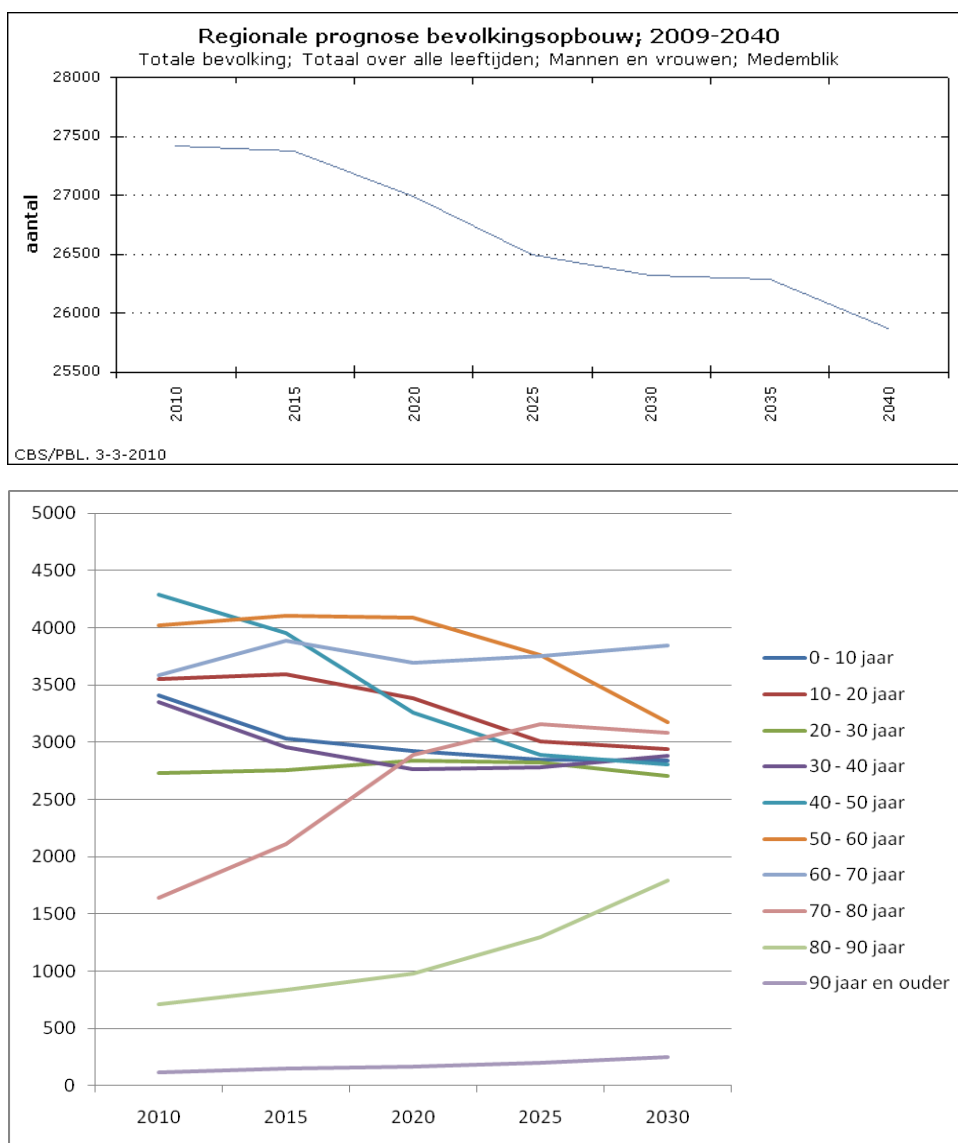
Onderstaand tabel geeft de bevolkingsontwikkeling in de gemeente Medemblik weer. Na de fusie is de kern Medemblik de grootste kern in het gebied gebleven. De fusie verklaart het grote verschil tussen het aantal inwoners in 2007 en de voorgaande jaren. In 2008 telde de fusiegemeente 26.682 inwoners. Om een realistisch beeld te geven van de bevolkingsgroei van de regio Medemblik: uit de tabel blijkt dat de bevolking in de periode 1992-2006 (tot de toenmalige herindeling) is toegenomen met 950 personen tot ruim 8000 inwoners. Dit is een gemiddelde jaarlijkse groei van ongeveer 65 personen. Met name aan het eind van de negentiger jaren is de bevolking, als gevolg van relatief veel woningbouw in deze periode, aanzienlijk toegenomen.

Jaar	Aantal inwoners	Toename
1995	7.235	5
1996	7.257	22
1997	7.317	60
1998	7.294	23
1999	7.462	168
2000	7.601	139
2001	7.671	70
2002	7.683	12
2003	7.902	219
2004	8.037	135
2005	8.047	10
2006	8.096	49
2007	26.569	18473
2008	26.682	113
2009	27.017	335

Bron: CBS, Statline

De grootste groei in de gemeente heeft in de jaren 70 van de vorige eeuw plaatsgevonden. Vanaf 1979 is de groei gedaald, maar gestaag doorgegaan. De groei is hoofdzakelijk een resultaat van nieuwe woningbouw en het aantrekken van bewoners van buiten de gemeente, dit is terug te vinden in het voornamelijk positieve migratiesaldo van de gemeente.

Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) heeft voor geheel Nederland prognoses gedaan. Voor de gemeente Medemblik wordt tot 2013 nog een absolute toename van de bevolking, tot 27.530 inwoners, voorspeld. Daarna daalt het aantal inwoners van de huidige gemeente Medemblik tot mogelijk onder de 26.000 in 2040 (zie figuur 5).



Figuur 5. Prognose bevolkingsontwikkeling

Prognoses leeftijdsopbouw

In de jaren tot 2013 is al sprake van een afname van het aantal inwoners in de leeftijdsgroepen van 0 - 10 jaar en 30 - 50 jaar. Bij de overige leeftijdsgroepen stijgt het aantal inwoners tot 2013 nog (licht).

De krimp van het aantal inwoners wordt na 2013 voornamelijk veroorzaakt door een afname van het aantal inwoners in alle leeftijdsgroepen tot 70 jaar. In het bijzonder de sterke afname van het aantal in de leeftijdsgroepen 40 tot 60 jaar is opvallend en draagt bij aan de krimp. Er is dus niet sprake van een overtuigende ontgroening. Wel is er sprake van een sterke vergrijzing, door een toename van het aantal inwoners in vooral de oudste leeftijdsgroepen (80 jaar en ouder).

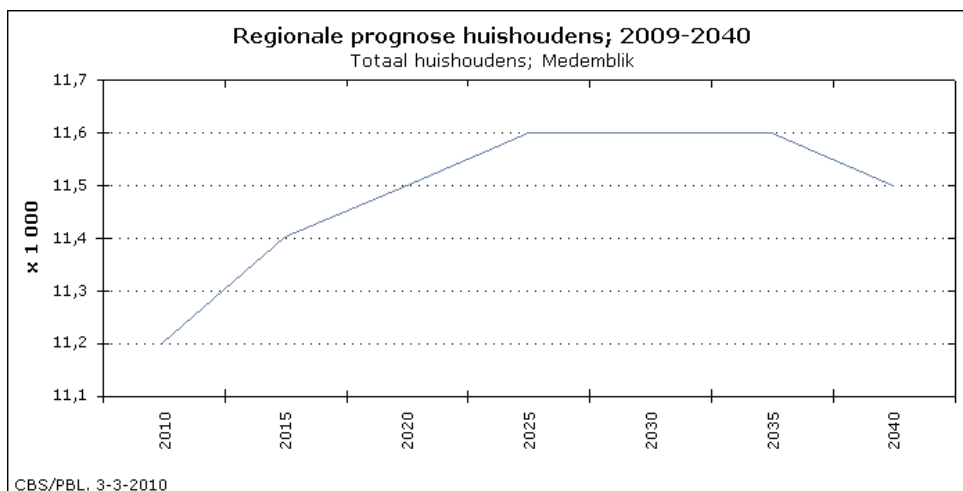
Huishoudenaantal

Het CBS geeft voor de gemeente Medemblik een prognose voor het totaal aantal huishoudens. Uit de prognose blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente (exclusief de fusiegemeenten Andijk en Wervershoof) nog door-groeit tot 2025. In de periode tussen 2025 en 2035 stagneert de groei van het aantal huishoudens. Na 2035 wordt een afname verwacht (zie figuur 6).

Huishoudensamenstelling

Het CBS geeft voor de gemeente Medemblik geen exacte prognose voor de wijziging van de huishoudengrootte. Vanuit de cijfers van de afgelopen 10 jaar is echter wel een lijn te ontdekken die doorgetrokken kan worden naar de toekomst. In de afgelopen 10 jaar is de lijn ingezet dat voornamelijk het aantal eenpersoonshuishoudens sterk is toegenomen. Ook het aantal tweepersoonshuishoudens nam toe. Daar stond een lichte afname van het aantal drie-, vier-, vijfpersoonshuishoudens en groter tegenover.

Door de fusie met Noorder-Koggenland en Wognum is vooral een relatief sterke afname van het aantal eenpersoonshuishoudens waar te nemen, terwijl het aantal vier- en vijfpersoonshuishoudens relatief sterk is toege-nomen. De trend van een groei van het aantal een- en tweepersoonshuis-houdens en de afname van het aantal drie-, vier- en vijfpersoonshuishou-dens heeft zich na de fusie in de gemeente voortgezet.



Figuur 6. Prognose huishoudenontwikkeling

Conclusie bevolkingsprognose

In de gemeente Medemblik is in de komende jaren sprake van een (lichte) ontgroening en (sterke) vergrijzing. Vanaf 2015 wordt een sterke afname van het bevolkingsaantal verwacht, terwijl er tot 2025 nog een groei van het aantal huishoudens wordt verwacht. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een kleiner aantal personen per huishouden (huishouden-verdunning). In de toekomst (tot 2035) moet rekening gehouden worden met een groter aantal kleinere huishoudens (een- en tweepersoons).

Ondanks een te verwachten krimp blijft het aantal huishoudens nog groeien tot 2025. Het aantal huishoudens zal in de huidige gemeente Medemblik vanaf 2010 tot 2025 nog met circa 400 toenemen. Aangezien het aantal personen per huishouden zal afnemen en er een sterke vergrijzing zal plaatsvinden, zal ook met de nog te ontwikkelen woningbouwplannen en eventuele herstructurering hiermee rekening moeten worden gehouden. Na 2035 zal het daadwerkelijke aantal benodigde woningen zelfs afnemen.

3. 5. Wonen

In onderstaand tabel is de ontwikkeling van de woningvoorraad in Medemblik te zien. In zijn totaliteit is de woningvoorraad vanaf begin jaren negentig tot en met 2006 (tot de toenmalige herindeling) met ruim 500 woningen toegenomen. Dit komt neer op een gemiddelde groei van circa 47 woningen per jaar. Na de fusie met de gemeenten Noorder-Koggenland en Wognum steeg de woningvoorraad naar 10.505 in 2007 en 10.627 woningen in 2008.

Jaar	Aantal woningen	Toename
1995	2.825	-
1996	2.853	28
1997	2.964	111
1998	3.013	49
1999	3.106	93
2000	3.158	52
2001	3.161	3
2002	3.211	50
2003	3.259	48
2004	3.258	-1
2005	3.269	11
2006	3.345	76
2007	10.505	7160
2008	10 627	122

Bron: CBS, Statline

Gemiddelde woningbezetting

Aan de hand van bovenstaande tabellen kan berekend worden dat in 2008 de gemiddelde woningbezetting circa 2,5 was. De dalende trend van de woningbezetting in de gemeente Medemblik in de jaren 90 is na de fusie van de gemeente doorbroken. De woningbezetting daalde tussen 1995 en 2006 van 2,5 naar 2,4. Toch zal in navolging van de landelijk waar te nemen trend dat de gemiddelde woningbezetting - vooral in stedelijk gebied - verder zal dalen, dit cijfer in de toekomst ook in Medemblik weer lager zijn. Dit is het gevolg van het maatschappelijke verschijnsel dat er meer woningen nodig zijn voor de huisvesting van hetzelfde aantal inwoners. In het plangebied overheerst de woonfunctie met voornamelijk rijenwoningen.

Deze is en wordt nog aangevuld met een aantal ontwikkelingen op verschillende locaties in het gebied, die hieronder kort uiteen zijn gezet.

Recente bouwplannen

Recent zijn in het gebied Medemblik-west een aantal woningbouwontwikkelingen tot stand gebracht. Het betreft de locaties van de voormalige kwekerij Alkema en de werf Jongert.

Voormalige werf Jongert

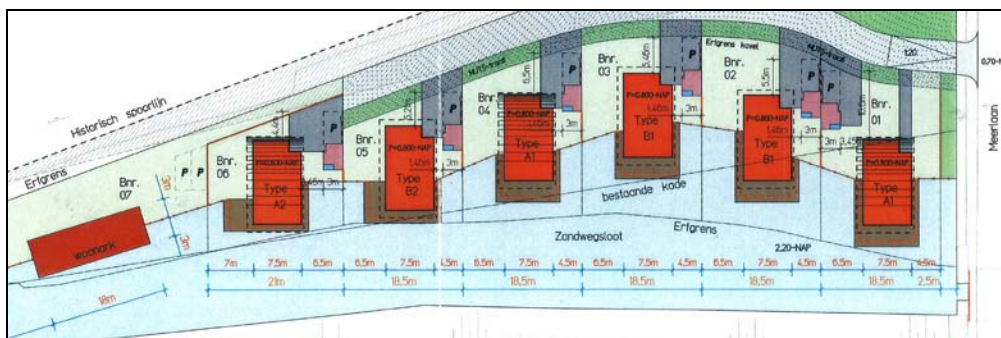
Op het gesaneerde terrein van de voormalige werf Jongert, is woningbouw gerealiseerd. Op 10 april 2006 is er met een artikel 19 lid 2 WRO-procedure vrijstelling en bouwvergunning verleend voor het realiseren van een appartementengebouw en voor het realiseren van grondgebonden woningen. Het terrein is gelegen in de westhoek van het plangebied. Een groot deel van het terrein is ingericht voor grondgebonden woningen aan het water. Tevens is er ruimte geboden voor gestapelde bouw in de vorm van drie woongebouwen aan de zuidwestelijke rand van de locatie.



Figuur 7. Voormalige locatie Werf Jongert

Voormalige terrein kwekerij Alkema

Op het terrein van de voormalige kwekerij Alkema is/wordt een zevental woningen gerealiseerd, waarvan zes vrijstaande woningen en één woonboot.



De locatie is gelegen in het noorden van het plangebied, tussen de bestaande bebouwing van het westelijk stadsdeel en het tracé van de historische spoortram Hoorn - Medemblik. Het ligt ingeklemd tussen de weg en het spoor enerzijds en het water anderzijds.

Het terrein is ongeveer 6000-7000 m² groot. Het woongebied heeft een driehoekige vorm met een versmalling aan de westzijde en mondt het uit in een punt waar de spoorlijn en het water aan elkaar grenzen. Met de invulling van dit gebied is gezocht naar ruimtelijke samenhang met de rest van het plangebied. Een fraai watergebied vormt daartoe een overgang. In het plangebied is enige jaren geleden op de hoek Meerlaan/Uiverstraat een appartementencomplex gerealiseerd. De toekomstige woningen vormen een goede overgang tussen het appartementencomplex en de infrastructuurle lijnen aan de andere kant van de vaart. Ook deze ontwikkeling is door middel van een ex artikel 19-procedure volgens de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), juridisch-planologisch geregeld. Bouwvergunning 1e fase is verleend op 17-06-2008 (nr. 2007-0067) en bouwvergunning 2^e fase is verleend op 13-01-2009.

Een bijzondere functie binnen het plangebied betreft het woonwagenkamp aan de Laak. Deze krijgt binnen het plangebied een aparte bestemming.

Bedrijven

Medemblik-west werd tot een aantal jaren geleden een belangrijke functie toebedacht als locatie voor werkgelegenheid. De oorspronkelijke gedachte was het bieden van mogelijkheden van werkgelegenheid in de zone langs het Overleker Kanaal en langs de Zandwegsloot, gecombineerd met woonbebouwing. De strook langs het Overleker Kanaal was een belangrijke vestigingslocatie voor het bedrijfsleven in Medemblik, naast het industrieterrein Overleek en locaties in de oude stad.

Langs het Overleker Kanaal vestigden zich met name watergebonden bedrijven. Een aantal daarvan veroorzaakte veel milieuhinder voor de woonomgeving. Inmiddels zijn alle bedrijven aan de Kanaalstraat aangekocht en/of gesaneerd. Na sloop en bouwrijp maken in 1993-1994 is de strook opnieuw ingericht met woonbebouwing. Richting Zandwegsloot, lag langs het Overleker Kanaal onder andere de jachtwerf Jongert. Deze is verplaatst, evenals de overige daar aanwezige bedrijven. Overigens is er nog wel sprake van ligging van een deel van het plangebied binnen de geluidszone, behorende bij het industrieterrein Overleek-Almere. Dit komt aan de orde in hoofdstuk 4.

Binnen het plangebied bevinden zich nog een drietal bedrijfjes. Dit betreffen de voormalige veilinggebouwen aan de Burgemeester Schoutsenstraat 30 en 32, een bestratingsbedrijf aan de Korte Brake/Lichtewaterlaan en een klein scheepswerfje aan de Hazewaal.

Maatschappelijk

Op de hoek van de Westersingel/Koggenlaan bevindt zich het politiebureau. Op de hoek van de Westersingel/Compagniesingel is het gezondheidscentrum "De Compagnie" gevestigd. Even verderop aan de Compagniesingel is een moskee gevestigd van de Islamitische Stichting Nederland. Tot slot bevinden zich in het plangebied nog een viertal scholen. Dat zijn de Basisschool Koggeschip aan de Koggenlaan 35 (circa 200 leerlingen), de basisschool De Meridiaan aan de Schuitemoederslaan 18 (circa 250 leerlingen), de Jozef basisschool aan de Zandbergen 2 (met circa 275 leerlingen) en het Atlascollege aan de Admiraliteitsweg 6 (met circa 350 leerlingen). Naast het Atlascollege ligt de sporthal De Muijer en de bibliotheek, evenals de tennisvelden en een skatebaan.

Gemengd

Aan de Meerlaan en aan de Almereweg bevinden zich een tweetal horecabedrijven. Daarnaast komen nog enkele kleine bedrijfjes voor op de hoek van de Meerlaan/Burgemeester Schoutsenstraat, de hoek van de Meerlaan/Graaf Florislaan (voormalig kerkgebouw) en op de hoek Graaf Florislaan/Waterborg. Tot slot zit op de hoek van de Meerlaan/Uiverstraat een woongebouw met op de benedenverdieping enige kantoren.

Detailhandel

In het plangebied komt geen detailhandel voor.

3. 7. Groen- en waterstructuren

Waterlopen

Het plangebied wordt geheel omgeven door water. Het omringende water is ruimtelijk van belang als duidelijke begrenzing van het plangebied. Daarnaast heeft een deel van het omringende water een belangrijke functie als vaarwater, terwijl de oevers van de vaarwegen rond Medemblik-west belangrijke vestigingslocaties waren voor de aan water gebonden bedrijvigheid. Met name het Overleker Kanaal speelt in dat opzicht een belangrijke rol.

Het vaarverkeer komt vanaf het IJsselmeer via de Oosterhaven - Westerhaven in het Overleker Kanaal. Het passeert daarbij de sluis tussen de Westerhaven en het Overleker Kanaal. De sluis wordt al jarenlang te nauw bevonden. Met name de florerende jachtbouwsector gevestigd langs het Overleker Kanaal ondervond hiervan hinder.

Naast de bovengenoemde vaarroute vanaf het IJsselmeer is er ook vanuit zuidelijke richting een vaarroute waarvan het Overleker Kanaal deel uitmaakt. Het betreft de route van en naar het Egboetswater - Groote Vliet - Kleine Vliet, via de Vlietstroom - de Brakesloot en het Overleker Kanaal. Richting Wieringermeer is doorvaart mogelijk via de sluis bij de Westerdijk. Na de sluis komt het vaarverkeer in de Westfriese Vaart. Deze vaarroute wordt alleen door de recreatievaart gebruikt. Men kan via de Wieringermeer doorvaren naar het Robbenoordbos, het Noordhollands Kanaal en Den Helder.

Groenstructuur

Het aanwezige groen is te beschrijven als lineaire groenstructuren die de wegenstructuur ondersteunen. In deze lineaire groenstructuren is sprake van een hiërarchie die de rangorde van de wegen volgt. Er zijn weinig grotere groengebieden in het plangebied, met uitzondering een grote groene lob aan de Langeweijdt en de sportveldencomplexen aan de Almereweg en de Oosterdijk. Ook opvallende groenstructuren zijn de bestaande begraafplaatsen aan de Zorgvlietlaan, de Wijmerplantsoen en de Meerlaan. Deze laatste betreft een begraafplaats op het voormalige bolwerk. Ongeveer langs het tracé van de Meerlaan lag het 17^e eeuwse bolwerk rond de binnenstad dat tot het begin van de vorige eeuw verbonden was met het groen op het Westereiland en het Emmapark.

Zoals in veel Nederlandse steden zijn ook in Medemblik de militaire bolwerken (gedeeltelijk) veranderd in een recreatieve groenstructuur. Juist hier is deze groenstructuur incompleet en onduidelijk aanwezig. Bij herinrichting van de Meerlaan zou dit historisch gegeven kunnen worden meegenomen, bijvoorbeeld door verbreding van groene bermen. De overige groenstructuren in het plangebied zijn ondergeschikt van aard en kunnen het karakter van ruggengraat, ringstraat en overige straatjes versterken en van elkaar onderscheiden. Waar de herinrichting van de straten veelal geconcentreerd wordt op straathoeken, moeten de groenstructuren juist continu worden doorgezet over de volle lengte van het straatprofiel.

Een belangrijk nieuwe groen-/waterstructuur betreft de aanleg van het polderdijkje "Pronkvliet". Deze ligt tussen de bebouwing van Medemblik (Vlietsingel en Hazewaal), het Zuiderzeepark en de Oosterdijk. Deze polder heeft een nieuwe bestemming, namelijk die van groenvoorziening, speelruimte en uitloopgebied voor de aangrenzende woonwijken gekregen. Een groot deel van Pronkvliet is daarom ingericht als multifunctionele groenvoorziening. De aanleg van het project Groenvoorziening/Waterberging Pronkvliet heeft in 2007 plaatsgevonden.



Figuur 9. Poldertje “Pronkvliet”

3. 8. Infrastructuur

Autoverkeer

Het stratenpatroon van het plangebied is in zichzelf helder en overzichtelijk. Er is sprake van een hiërarchie van wegen die zichtbaar is in de profilering daarvan en die tot uitdrukking komt in de intensiteit van het weggebruik. De Westerdijk en de Randweg-Westersingel zijn in het kader van het project *Duurzaam Veilig* aangemerkt als Gebiedsontsluitingswegen. De Meerlaan-Keern-Compagniesingel evenals de Admiraliteitsweg zijn aangewezen als Erftoegangswegen. Bovenstaande wegen zijn 50 km/uur wegen. De overige wegen in het plangebied zijn allemaal 30 km/uur wegen.

Langzaam verkeer

De Westerdijk en de Randweg zijn voorzien van aanliggende fietspaden. De Randweg is voorzien van een vrijliggend fietspad. De overige wegen hebben geen aparte fietsvoorziening. Daar is de intensiteit van het autoverkeer dusdanig laag dat het langzaam verkeer zich kan mengen met het autoverkeer.

Openbaar vervoer

Door het plangebied ligt de volgende interlokale buslijn: Medemblik - Hoorn. De bus rijdt via de Meerlaan.

Onderlangs de Westerdijk en de gelijknamige weg loopt de toeristische spoorweg van de stoomtram Hoorn-Medemblik. De stoomtram is een rijdend museum waarbij historische tramrijtuigen worden getrokken door stoomlocomotieven. De tramrit vormt een onderdeel van de NS-dagtocht langs de "historische driehoek Hoorn-Medemblik-Enkhuizen. In Medemblik geeft de stoomtram aansluiting op de bootverbinding met Enkhuizen.

De stoomtram rijdt momenteel van april t/m oktober dagelijks en het overige deel van het jaar voor groepen. Het aantal ritten en de duur van de uit te voeren dienstregelingen zullen op termijn worden uitgebreid. De stoomtram trekt zo'n 97.000 bezoekers per jaar (2006).

Parkeren

Een apart onderdeel van het verkeersvraagstuk is het parkeren. Op 25 mei 2009 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de parkeerdruk in het plandeel Medemblik-West. Geconcludeerd is dat er op een aantal locaties in dit plandeel een tekort aan gestructureerd parkeren aanwezig is. Binnen en aan de rand van de wijk is voldoende ruimte aanwezig om het tekort op te lossen. Naast het aanleggen van extra parkeervoorzieningen in het plandeel Medemblik-West worden extra parkeerplaatsen op de Landswerf en het Westereiland aangelegd om de parkeerdruk op te lossen.

4. PLANUITGANGSPUNTEN

De voorgaande hoofdstukken hebben zich gericht op de historische ontwikkeling van het plangebied en de huidige ruimtelijke en functionele situatie en het relevante beleid. Tevens komen in hoofdstuk 5 de milieu- en omgevingsaspecten aan de orde. Binnen deze randvoorwaarden zullen in dit hoofdstuk de uitgangspunten worden geformuleerd voor het plangebied. Leidraad is het conserverende karakter van het bestemmingsplan. Binnen de regels biedt het bestemmingsplan de planologische mogelijkheden om vernieuwing en actief beheer gestalte te geven. Het biedt daarvoor het ruimtelijk kader. Het bestemmingsplan biedt daarnaast ook het kader voor perceelsgebonden ontwikkelingsmogelijkheden, waarbij het initiatief bij de eigenaar of gebruiker ligt.

4. 1. Algemene uitgangspunten

Voor het plangebied gelden de volgende algemene uitgangspunten ten aanzien van gebruik, omgeving en kwaliteit.

Uitgangspunten gebruiksfunctie

- handhaven en versterken van de woonfunctie in het plangebied;
- ruimte bieden voor vernieuwing en herinrichting, met name gericht op de woonfunctie;
- het zo mogelijk handhaven van de in het plangebied passende niet-woonfuncties;
- weren van milieuhinderlijke bedrijvigheid.

Uitgangspunten omgevingsgebruik

- blijven streven naar een goede bereikbaarheid van het plangebied;
- zorgen voor voldoende parkeergelegenheid, vooral ten dienste van het wonen;
- bevorderen van meervoudig ruimtegebruik.

Kwalitatieve uitgangspunten

- handhaven en verbeteren van de stedenbouwkundige waarde van de bebouwde omgeving en de openbare ruimte;
- handhaven en versterken van objecten in het plangebied, fijnmazige en kleinschalige bebouwde en functionele structuur;
- handhaven en ten volle benutten van het openbare groen in het plangebied.

Ten aanzien van de bebouwingsaspecten is het uitgangspunt de beeldkwaliteit en de stedenbouwkundige structuur van de woonstraten te handhaven. Voor bijna het gehele plangebied geldt dan ook dat woonbebouwing alleen uitbreidingsmogelijkheid aan de achterzijde of zijkant heeft gekregen.

4. 2. Functionele structuur

Voor het plangebied is het behoud en zo mogelijk de verbetering van de woonfunctie het uitgangspunt.

Het hele plangebied heeft primair een woonfunctie. De ontwikkelingslocaties in het plangebied komen aan de orde in de uitgangspunten voor de woonfunctie.

Andere bestaande functies, bijvoorbeeld maatschappelijke functies, horecafunctie of dienstverlening, die in het plangebied voorkomen worden gerespecteerd en hiervoor wordt een gepaste regeling geboden, met inbegrip van enige planologische ruimte voor ontwikkelingen ter plaatse.

Wonen

Het grootste deel van het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Bij de regeling wordt zo veel mogelijk uitgegaan van de oorspronkelijke regeling.

Op de recent ontwikkelde locatie werf Jongert zijn grondgebonden en gestapelde woningen gerealiseerd. Op de recent ontwikkelde locaties van het terrein van kwekerij Alkema komen grondgebonden woningen voor met twee bouwlagen, evenals een woonboot.

Naast die plangedeelten die consoliderend van karakter zijn, liggen er delen die opnieuw worden ontwikkeld. Het betreft de volgende ontwikkelingslocaties:

- voormalige bibliotheek Graaf Florisplein 2
- Herstructurering Sonoystraat
- Burgemeester Schoutsenstraat 30 en 32

Voormalige bibliotheek Graaf Florisplein 2

Op de locatie van de voormalige bibliotheek aan het Graaf Florisplein in het noorden van het plangebied - worden twee woongebouwen gerealiseerd. Zowel voor de bibliotheek als voor het stadsdeel betekent dit een positieve ontwikkeling. De bibliotheek is verhuisd naar een multifunctioneel centrum aan de Admiraliteitsweg 2. Met het oog op de aantrekkelijke ligging van de ontwikkelingslocatie aan het water en tegen het oude stadsdeel, betekent de ontwikkeling een kans voor kwaliteitsverbetering van de woonfunctie en het vergroten van de aantrekkelijkheid van het stadsdeel. De nieuwe bebouwing wordt een zichtpunt, c.q. blikvanger komend uit de Graaf Florisstraat. Voor de nieuwbouwlocatie is rekening gehouden met het beschermde stadsgezicht aan de overkant van het water (noordkant). Ook speelt de noordelijke gelegen loopbrug over het water een rol. Feitelijk is hier sprake van een representatieve zijde van de locatie. Daarom worden hier meer volumineuze bouwwerken gerealiseerd.

Herstructurering Sonoystraat

Een groot deel van de bestaande woningen aan de Sonoystraat wordt in 2010 gesloopt. In het kader van herstructurering komen hiervoor in de plaats 22 nieuwe huurwoningen, waarvan 11 aan beide kanten van de straat (op de percelen Sonoystraat 24-46 en 29-55), waarbij drie woningen gericht worden op de Kanaalstraat.



Figuur 10. Aanzicht en plattegrond woongebouwen voormalige bibliotheeklocatie

Uitgangspunt bij de herstructurering is dat er een kwaliteitsverbetering ontstaat met een goede ruimtelijke inpassing. Bij de herstructurering van de Sonoystraat, wordt ingespeeld op de vraag naar grotere eengezinswoningen met een ruimere opzet. Uitgangspunt is dat aansluiting wordt gezocht bij de woningbouw van de omgeving. De toekomstige woonhuizen sluiten nagenoeg aan bij de rooijlijnen van de naastliggende bebouwing. Figuur 11 geeft een beeld van de toekomstige invulling, waarbij in tegenstelling tot de schets de woning op de hoek Sonoystraat/Kanaalstraat geen garage krijgt.



Figuur 11. Invulling Sonoystraat

Aan de westzijde worden 2 rijen van 4 woningen gebouwd, evenwijdig aan de straat. Aan de voorzijde worden parkeerplaatsen aangelegd en de woningen staan verder van de straat en zijn ruimer opgezet ten opzichte van oude situatie.

Aan de zuidwestkant worden nog 3 woningen gerealiseerd die haaks op de Sonoystraat staan, met de voorgevel gericht op de Kanaalstraat. Alle woningen aan deze kant van de straat beschikken over twee bouwlagen met een kap.

Aan de oostzijde van de straat worden 2 rijen van 4 woningen en een rij met 3 woningen evenwijdig aan de straat gebouwd. Deze woningen hebben een bouwlaag plus kap. Het verschil in bouwlagen tussen de woningen komt tot uitdrukking op de verbeelding.

Voormalige veilinggebouwen Burgemeester Schoutsenstraat 30 en 32

Uitgangspunt voor de locatie van de voormalige veilinggebouwen aan de Burgemeester Schoutsenstraat 30 en 32, is dat hier in de toekomst woningbouw kan worden gerealiseerd. Voor de locatie is in februari 2007 een stedenbouwkundig plan opgesteld.

Om de woonfunctie van het stadsdeel te versterken wordt in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om wonen mogelijk te maken. De locatie is zeer geschikt voor woningbouw gelet op de aantrekkelijke ligging aan het water. Uitgangspunt bij de woningbouw is dat deze een goede ruimtelijke invulling vindt in relatie tot de omliggende bebouwing en ruimtelijke (historische) structuur. Dit geldt in het bijzonder voor de begraafplaats en de vroegere stadswallen. Met het oog op het heersende bebouwingsbeeld van de omgeving, vormt het toestaan van één- of meergezinswoningen van 2 of 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 10 meter, het uitgangspunt.



Figuur 12. Stedenbouwkundige modellen A (links) en B (rechts)

Figuur 12 geeft twee mogelijke uitwerkingen weer uit het stedenbouwkundig plan. In beide modellen is de hoofdvorm gericht op het verzorgingstehuis aan de overkant van de gracht. Bij de conceptuele invulling wordt directe oriëntatie van de woningen gericht op de begraafplaats vermeden. In de modellen wordt de bebouwingskarakteristiek van de vrijstaande woningen in één bouwlaag met een steile kap, langs de noordoost wand van de Burgemeester Schoutsenstraat in zijn eigen waarde gelaten.

Verder zijn in de modellen garageboxen opgenomen. De garageboxen kunnen de aanwezigheid van het saunagebouw aan de zuidwestkant neutraliseren. Model B verschilt ten opzichte van model A door de invulling met een brug tussen de woningbouw en het verzorgingstehuis. Bij deze invulling worden twee appartementengebouwen gescheiden door het pad dat de brug ontsluit.

Overige functies

Daar de woonfunctie in het plangebied wordt versterkt, wordt slechts op enkele plaatsen een gepaste regeling geboden voor andere functies dan de woonfunctie. De gemeentelijke invloed op het behoud van deze functies is beperkt. Ten aanzien van groen en water geldt dat groene en “blauwe” gebieden apart worden inbestemd. Voor de waterkering langs de Westerdijk is het van belang dat de waterhuishoudkundige functie wordt gewaarborgd in de regeling van het bestemmingsplan.

Bedrijfsfuncties

Voor bedrijfsfuncties vormt het uitgangspunt dat onderlinge uitwisselbaarheid van functies mogelijk gemaakt wordt. Op deze manier kan worden ingespeeld op een mogelijk toekomstig multifunctioneel gebruik van de betreffende panden. Hierbij kan in het kader van het versterken van de woonfunctie in het stadsdeel, gedacht worden aan het gebruik van het pand als woonfunctie en bedrijfsfunctie. Dit betekent dat een gemengde bestemming wordt opgenomen voor de betreffende panden.

Maatschappelijke functies

Voor de in het plangebied aanwezige maatschappelijke functies geldt dat deze functies in het plangebied behouden blijven. Dit betekent dat voor deze functies een aparte bestemming in dit plan wordt opgenomen.

Horeca

Ten aanzien van de horecafuncties moet een restrictief beleid voorkomen dat zich nieuwe horecabedrijven gaan vestigen of dat zich ergens een horecabedrijf uit een zwaardere categorie vestigt dan waar thans sprake van is. De in het plangebied aanwezige horecabedrijven kunnen voortgezet worden, maar nieuwe worden niet mogelijk gemaakt. Zowel bij een mogelijke verandering van functie als bij een uitbreiding geldt dat de hinder voor de woonfunctie in de omgeving niet mag toenemen.

De begraafplaatsen

Gelet op de ruimtelijke structuur ter plaatse, kunnen de begraafplaatsen geen uitbreidingsruimte krijgen. Daarnaast is het zo dat een deel van de begraafplaats aan de Westerdijk is aangewezen als monument. Voor monumenten geldt dat aanpassingen daarvan slechts onder zeer strikte voorwaarden mogelijk is.

4. 3. Ruimtelijke structuur

Het bestemmingsplan zal een kader moeten bieden voor instandhouding van de ruimtelijke karakteristiek van het plangebied.

Het is van belang dat deze door middel van het bestemmingsplan wordt beschermd en dat bij verbouw en nieuwbouw de schaal en maat van de bebouwing ingepast wordt in de bestaande structuur. Verder zijn uiteraard belangrijke elementen de bestaande groen-, wegen- en waterstructuur. Deze worden dan ook vastgelegd in het bestemmingsplan.

Met de Welstandsnota is een verbijzondering van het streven naar beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving gegeven.

5. OMGEVINGSASPECTEN

Ten aanzien van de milieusituatie zijn er in het onderhavige plangebied een aantal milieuaspecten van belang, te weten wegverkeerslawaaï en milieu-hinder van bedrijven. Daarnaast spelen de omgevingsaspecten ecologie, archeologie en water een rol.

5. 1. Geluidshinder

Wegverkeerslawaaï

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde *Wet geluidhinder* (Wgh) in werking getreden. In verband met het wegverkeerslawaaï dient rekening gehouden te worden met de geluidzones van de wegen in of rondom het plangebied. De in de Wgh vastgestelde geluidzones langs wegen zijn gebaseerd op een gemiddeld te verwachten geluidbelasting vanwege de weg van 48 dB op de zonegrens.

Op grond van de *Wet geluidhinder* hebben alle wegen in principe een geluid-zone. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied en van het aantal rijstroken. Wegen binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km per uur, hebben geen zone. Datzelfde geldt ook voor wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart, vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt.

Voor het grootste deel van de straten in het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. Deze straten hebben wettelijk geen zone. Er hoeft hiervoor geen rekening gehouden te worden met (planologische) geluidbeperkende regelingen en maatregelen. De Westerdijk, de Randweg-Westersingel, de Admiraliteitsweg en de Meerlaan-Keern-Compagniesingel en zijn aangewezen als 50 km/uur wegen. Als uitgangspunt geldt dat de geluidssituatie voor de bestaande woningen niet ongunstiger mag worden als gevolg van het bestemmingsplan.

De geluidszone van de Westerdijk heeft in het bijzonder een rol gespeeld bij de planologische regeling voor de woningbouw op het voormalige terrein van kwekerij Alkema. Voor de planologische inpassing is een hogere waarde verleend. Uit geluidonderzoek uitgevoerd in 2005 is gebleken dat de bebouwing langs de Westerdijk veelal deels binnen de 55 dB-contour liggen (destijds een uiterste grenswaarde), dus niet in zones met een voorkeursgrenswaarde. Voor bestaande bebouwing is er echter geen sprake van verandering van de akoestische situatie.

De Sonoystraat waar herstructurering zal plaatsvinden, is een 30 km/uur zone (zie paragraaf 5.2.). De dichtstbijzijnde toekomstige woning van de nieuwbouw staat op meer dan 100 meter afstand van de Meerlaan. Tussen de nieuwbouw en de Meerlaan is sprake van bestaande bebouwing. Het is daarom *niet* aannemelijk dat hier niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Dit is ook van toepassing op de nieuwbouw op de locatie van de voormalige bibliotheek. De appartementengebouwen liggen op dermate afstand van de weg, met tussenliggende bestaande bebouwing, dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

De eventuele toekomstige woningbouw aan de Burgemeester Schoutsenstraat 30 en 32 ligt op circa 40 meter van de Meerlaan en 80 meter van de Westerdijk (zie paragraaf 5.2). Gelet op deze afstanden en het feit dat er in geringe mate sprake is van een afschermende werking, dient akoestisch onderzoek uit te wijzen of bij de nieuwbouw wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Spoorweglawaaï

Langs de Westerdijk loopt de historische spoorlijn Hoorn-Medemblik. Deze spoorlijn wordt enkel gebruikt voor toeristische doeleinden. De museumstoomtram voert hier slechts overdag een beperkte dienst uit, op specifieke tijden en dagen. In de herfst en winter zijn er nauwelijks of geen diensten. In de juridisch-planologische procedure bij de ontwikkelingslocaties van het terrein Alkema en de werf Jongert, vormde de spoorlijn geen belemmering. De spoorlijn vormt geen belemmering in het kader van de *Wet geluidhinder*.

Industrielawaai

Ten behoeve van het zonebeheer van het naastgelegen industrieterrein Overleek/Almere zijn onder andere voor het bestemmingsplan Kanaalgracht akoestische berekeningen uitgevoerd, gebaseerd op het "Akoestisch onderzoek ten behoeve van het zonebeheer van industrieterrein Overleek/Almere te Medemblik", (M+P, Raadgevende Ingenieurs b.v., Aalsmeer 1998).

In het akoestisch onderzoek wordt het zonebeheermodel gecompliceerd met het toevoegen van nieuw gevestigde bedrijven, terwijl daarnaast de opgeheven bedrijven - waaronder het bedrijf Jongert - uit het zonemodel zijn verwijderd. Op basis van het rekenmodel zijn geluidcontouren berekend rond het industrieterrein, welke in het akoestisch onderzoek zijn getoetst aan de zonegrens en aan de omliggende bestemmingsplannen. Op de plankaart is (een deel van) de zone vastgelegd.

Naar aanleiding van de nieuwe geluidscontour is ten aanzien van een deel van het plangebied, waaronder de woningbouwlocatie van het voormalige terrein van de werf Jongert, destijds een hogere waarde verleend op grond van de *Wet geluidhinder*.

Ten aanzien van de andere ontwikkelingen in het plangebied, geldt dat deze buiten de geluidscontour van het industrieterrein liggen. Gelet op het voorgaande, wordt er voldaan aan de eisen die voortvloeien uit de *Wet geluidhinder*.

5. 2. Milieuhinder van bedrijven

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk orderingsbeleid.

Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een bestemmingsplan dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

Het aanhouden van afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is in veel gevallen voldoende om overlast te voorkomen. Dit gebeurt door milieuzonering. Daarbij geeft een "Staat van Bedrijfsactiviteiten" aan welke activiteiten zijn toegelaten en welke afstand tussen bedrijf en gevoelige functie nodig is. In een dergelijke lijst zijn onder andere opgenomen:

- een gesystematiseerde bedrijfsindeling volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI)-codering;
- de onderverdeling van bedrijfsactiviteiten naar milieuhinder, op basis van de VNG-lijst ¹⁾. die onderverdeling uit zich in aan te houden afstanden tussen de bedrijfsactiviteiten en een rustige woonwijk;

De VNG-lijst is opgesteld op basis van de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek. De lijst is onderverdeeld in bedrijfsklassen en bedrijfstypen. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieuideling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden tot woongebieden.

Aan de lichtste categorieën (categorie 1 en 2) is in de VNG-lijst een richtlijnafstand van respectievelijk minimaal 10 en 30 meter gekoppeld. Bedrijfstypen die tot deze categorieën behoren, kunnen over het algemeen naast de woonfunctie voorkomen.

Binnen het plangebied liggen een drietal bedrijfjes.

Het scheepswerfje aan de Hazewaal kan ingedeeld worden in diverse milieucategorieën. Het vervaardigen van houten schepen betreft milieucategorie 3.1., het vervaardigen van kunststof schepen milieucategorie 3.2. en het vervaardigen van metalen schepen kleiner dan 25 meter is een bedrijf met een milieucategorie 4.1. De scheepswerf past dus niet in de woonwijk en zal dan ook met een aparte aanduiding worden opgenomen. Bij bedrijfsbeëindiging kan het perceel alleen benut worden voor binnen de woonomgeving passende bedrijvigheid (categorie 2).

Het bestratingsbedrijf aan de Korte Brake/Lichtewaterlaan kan aangemerkt worden als een aannemersbedrijf met een werkplaats kleiner dan 1.000 m².

¹⁾ VNG, Bedrijven en milieuzonering, 2009.

Dit betreft een bedrijf met een milieucategorie 2. Dit bedrijf kan dus passend in de woonomgeving functioneren.

De voormalige veilinggebouwen aan de Burgemeester Schoutsenstraat 30 en 32 hebben de bestemming "gemengd" (net als in het vigerende plan).

5. 3. Water

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen moet de Watertoets worden toegepast. Dit houdt in dat alle ruimtelijke (bestemmings)plannen een waterparagraaf moeten bevatten. Het kader van de watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). 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 en informatievoorziening.

Waterschapsbeleid

Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier ontwikkelt momenteel het vierde Waterbeheersplan voor de periode 2010-2015 "Van veilige dijken tot schoon water". Het waterschap Hollands Noorderkwartier gaat in het *Tweede Waterbeheersplan van de waterschappen in Hollands Noorderkwartier* (1999) uit van de watersysteembenadering. Met name in stedelijke gebieden wordt gestreefd naar een duurzame inrichting van watersystemen.

Voldoende waterberging is hierbij van groot belang. Het landelijk gebied mag geen nadelige gevolgen ondervinden van uitbreiding van het stedelijk gebied, zoals extra peilstijgingen in neerslagperioden. In deze gevallen moeten compenserende maatregelen worden getroffen, zoals het realiseren van extra berging (vergroten oppervlaktewaterareaal). Een nauwe samenwerking tussen waterschap en gemeente is essentieel voor het creëren van optimaal functionerende watersystemen.

Het binnendijkse deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het NAP -2,20 m peilgebied van de Vier Noorder Koggen. Overtollig water wordt afgevoerd in zuidelijke richting naar het gemaal bij de kern van Wervershoof. Aanvoer van water vindt plaats vanuit het IJsselmeer middels de inlaat bij het oude stoomgemaal. Maatregelen die uitgevoerd dienen te worden aan de riolering zijn eind 2004 begin 2005 vastgelegd in een WVO-vergunning. In die vergunning zijn de maatregelen en bijhorend tijdpad beschreven. De bijgebouwen en oppervlakteverharding die in het kader van een conserverend bestemmingsplan binnen de bebouwde kom gerealiseerd kunnen worden, leiden niet tot een aanvullende bergingseis. Daar waar substantiële aanvullende verhardingsmogelijkheden worden gecreëerd (meer dan 800 m² per onderdeel) stelt het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier wel aanvullende voorwaarden. Daaraan is voldaan bij de invulling van het terrein van de voormalige werf Jongert, mede door middel van het realiseren van een forse oppervlakte aan water ter plaatse.

Het hoogheemraadschap realiseert zich dat uitbreiding van wateroppervlak in de bebouwde gebieden zelf vaak lastig uit te voeren is. Uitbreiding in het zelfde peilvak maar dan buiten de kom is dan een optie. De gemeente als initiatiefnemer van het plan is verantwoordelijk voor de realisatie en financiering van die berging.

Vrijwaringszone waterkering

In verband met de te verwachten stijging van de waterspiegel zal het noodzakelijk zijn de waterkering te zijner tijd op te hogen. Deze bestemming regelt de reservering van de gronden langs de primaire waterkering voor de komende decennia. Binnen het gereserveerde gebied mogen in principe geen nieuwe belemmeringen worden opgeworpen die de verbreding en verhoging van de dijk in de weg kunnen staan.

Recente en nieuwe ontwikkelingen

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing voor de nieuwe ontwikkeling op het voormalige terrein van kwekerij Alkema, heeft overleg plaatsgevonden met het hoogheemraadschap.

In het wateradvies is aangegeven dat de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd moet worden door de aanleg van oppervlaktewater binnen het peilgebied. Dit om de waterhuishoudkundige situatie niet te laten verslechteren. Ten opzichte van de toename van verhard oppervlak gaat het hoogheemraadschap uit van een uitbreiding van het wateroppervlak van 17,04%. Dempingen dienen één op één gecompenseerd te worden.

Ten behoeve van de waterkwaliteit adviseert het hoogheemraadschap om de hemelwaterafvoer van daken en schone bestrating zoveel mogelijk af te koppelen van de riolering. Hierbij dient in de nieuwe bebouwing onder andere kritisch te worden gekeken naar de toepassing van uitloogbare materialen.

Gevolgen voor het bestemmingsplan

Gezien het sterk conserverend karakter van het bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat er geen compenserend oppervlaktewater hoeft te worden aangelegd.

5. 4. Bodem

Voor het onderhavige bestemmingsplan geldt als uitgangspunt dat de grond geschikt is voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

Bij nieuwbouw in het plangebied dient dan ook aangetoond te worden dat de bodem vanuit milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de nieuwbouw. Ten aanzien van de nieuwbouw van de appartementen op de locatie van de voormalige bibliotheek, zal de bodem worden gesaneerd.

Ten slotte, dient bij concrete invulling van de locatie van de voormalige loodsen aan de Burgemeester Schoutsenstraat 30 en 32, aandacht te worden geschonken aan het aspect bodem.

5. 5. Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan dient met het oog op de natuurbescherming rekening te worden gehouden met de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*. Hierbij dient te worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000 en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of een Natura 2000-gebied. Wel ligt ten zuiden van het plangebied De Kleine Vliet die deel uitmaakt van de kern- c.q. bestaande natuurgebieden van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De Kleine Vliet sluit aan de zuidzijde aan op het landschapsreservaat en natuur- en natuurbouwgebied bij de Groote Vliet. Naar het noorden toe loopt de natuur als het ware dood op de bebouwing van Medemblik. Ten westen van het plangebied zet de ecologische verbindingszone zich voort langs de Westfriese Omringdijk (Westerdijk).



Figuur 13. Natura 2000-gebied IJsselmeer

Het voortbestaan van specifieke habitattypen en soorten, zoals opgenomen in de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992), wordt met de aanwijzing van Natura 2000-gebieden gegarandeerd.

Het IJsselmeer is in dit kader aangewezen als Natura 2000-gebied (1.133 km²). De grens van dit gebied ligt echter op enige afstand van het plangebied.

Gelet op de afstanden van het plangebied tot deze gebieden en het conserverende karakter van het plan zijn er geen negatieve gevolgen voor de PEHS en het Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

In algemene zin geldt dat voor activiteiten die in bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt en die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, ontheffing moet worden gevraagd. Vooral wanneer er soorten voorkomen uit de zogenaamde 'strengere' categorie (Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en de bedreigde soorten van de diverse Rode Lijsten), kan dit een belemmering vormen voor het plan. Dit is het geval wanneer een inrichtingsplan significant nadelige effecten kan hebben voor deze soorten.

De eigenlijke toetsing aan de *Flora- en faunawet* gebeurt overigens niet in het kader van het bestemmingsplan, maar bij de werkelijke uitvoering van het plan. Hierop vooruitlopend dient in het kader van het bestemmingsplan wél te worden geïnventariseerd of in het plangebied beschermde soorten kunnen voorkomen en dient een indicatie te worden gegeven van welke consequenties het voorliggende plan hiervoor heeft.

Om de vraag te kunnen beantwoorden of voor de ontwikkeling van het onderhavige bestemmingsplan een ontheffing op grond van de *Flora- en faunawet* nodig is en of deze in dat geval verkregen kan worden, is een inventarisatie van de in het gebied voorkomende soorten, voor zover deze vermeld zijn in genoemde 'strengere' categorieën, uitgevoerd. Uit een ecologische verkenning (bestaande uit een inventarisatie van verschillende atlasen) blijkt dat in het plangebied vrijwel geen beschermde soorten voorkomen.

Een uitzondering hierop wordt gevormd door de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en/of zwaluwsoorten, die zoals gezegd vallen onder de *Flora- en faunawet* en staan vermeld op Bijlage IV van de *Habitatrichtlijn*. Hiermee zijn de zomer- en winterkolonies beschermd tegen verstoring. In onderhavig plangebied was in dit kader het gebied van de voormalige werf Jongert van belang. Kolonies of schuilplaatsen van vleermuizen bevinden zich daarnaast vooral in oude gebouwen (zoals kerken) en oude bomen.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in deze gebieden. Worden er in het kader van deze ontwikkelingen oude bomen en/of gebouwen verwijderd dan dient voorafgaand aan de werkzaamheden gecontroleerd te worden of er vleermuizen/zwaluwen aanwezig zijn en of de voorgenomen (her)ontwikkelingen hier invloed op hebben. De geplande werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten de broedperiodes (globaal van april tot eind juli) van eventueel voorkomende beschermde vleermuis- en/of zwaluwsoorten.

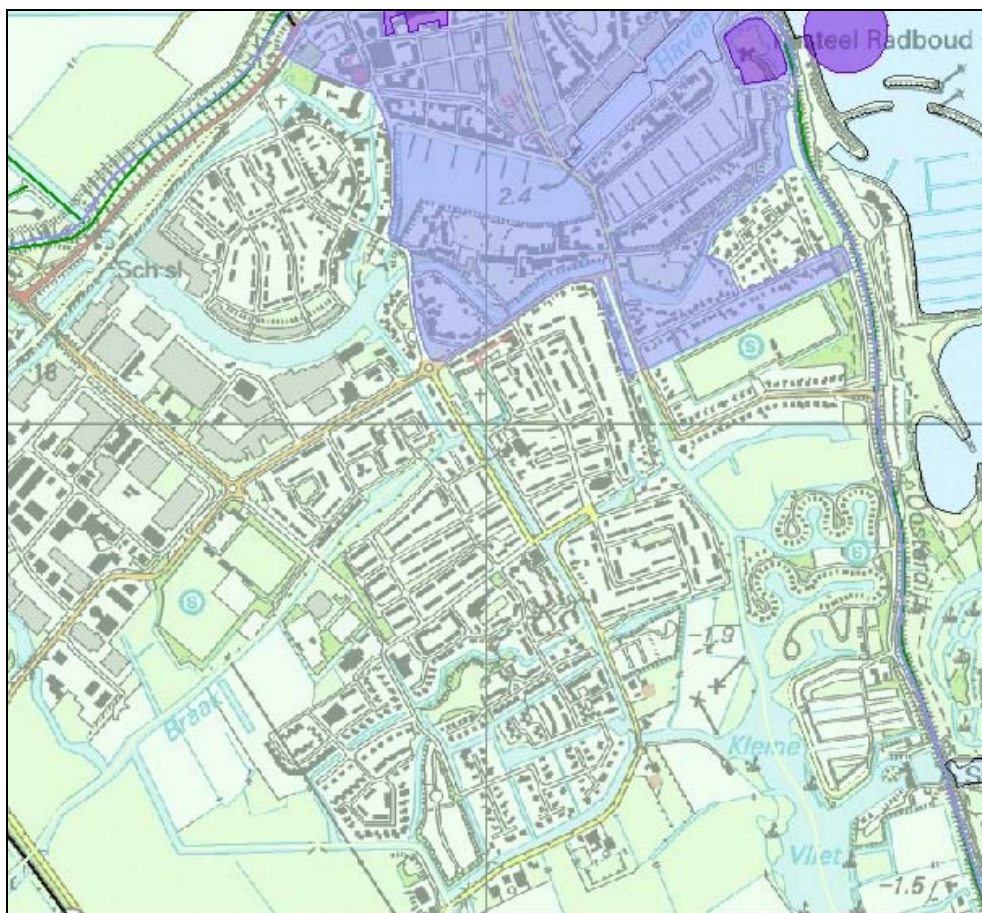
Conclusie

In het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestaande situatie bestemd en ontwikkelingsmogelijkheden zijn voornamelijk perceelsgebonden. Ten aanzien van de soortenbescherming (Flora- en Faunawet) kan dan ook geconcludeerd worden dat het onderhavige bestemmingsplan, vanwege het conserverende karakter, geen invloed heeft op de te beschermen plant- en diersoorten. Ontheffing op grond van de *Flora- en Faunawet* is voor het bestemmingsplan dan ook niet nodig. Wel dient bij perceelsgebonden ontwikkelingen (bijvoorbeeld sloop) gekeken te worden naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen en zwaluwen. Sloop kan pas plaatsvinden op het moment dat is vastgesteld dat er zich geen kraamkolonies in het betreffende pand bevinden. Dit om te voorkomen dat de *Flora- en Faunawet* wordt overtreden.

5. 6. Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. Dit moet met name gestalte krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de *Wet op de archeologische monumentenzorg* in werking treden. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven. De wet verplicht gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Op basis Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Holland, kan worden vastgesteld of voor het plangebied een aanwezigheid, c.q. een bescherming van archeologische waarden van toepassing is. De kaart bevat een archeologische, een historisch geografische en een historisch stedenbouwkundige kaartlaag. De waardering van de aangegeven cultuurhistorische elementen is op drie niveaus, "van zeer hoge waarde", "hoge waarde" en "van waarde". De waardering geldt als richtlijn voor verdere planvorming. In het plangebied is de Westfriese Omringdijk van belang, die als van hoge waarde wordt aangemerkt.



Figuur 14. Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

De Westfriese Omringdijk levert zowel in wetenschappelijk, cultuurhistorisch en met name cultuurlandschappelijk opzicht een belangrijke bijdrage aan de bewonings- en ontginningsgeschiedenis van het gebied. Ook een deel van het plangebied is van hoge archeologische waarde. Dit betreft het gebied tussen de Keern, Westersingel en de Vlietstroom en een deel van de bebouwing ten oosten van het Geldelozepead.

Gezien het grotendeels conserverende karakter van dit bestemmingsplan is op dit moment geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5. 7. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)* en de *Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)* van kracht geworden. In het BEVI zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Aangezien het gaat om een verbouwing van kleine schaal met een geringe uitbreiding van de capaciteit van werkplekken en de afwezigheid van dergelijke inrichtingen in de directe nabijheid van het plangebied, zijn er geen belemmeringen te verwachten op basis van het BEVI.



Figuur 16. Hoofdtransportleiding gasunie

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging ²⁾.

Uit het onderzoek is gebleken dat er geen overschrijdingen van de wettelijke grenswaarden in de gemeente Medemblik bestaan. Dit blijkt uit het Rapport Luchtkwaliteit 2005 (maart 2006). De luchtkwaliteit is ten opzichte van het voorgaande jaar (licht) verbeterd. De gemeente Medemblik is echter alert op de geleverde “eigen” bijdrage van het verkeer.

Uitgangspunt is dat de luchtkwaliteit niet verslechtert, waarbij maatregelen worden genomen voor vermindering van de intensiteit van het verkeer en een “schoner” verkeer. Aangezien de kans op overschrijdingen van een grenswaarde te verwaarlozen is en het voorliggende plan grotendeels conserverend van aard is, is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

²⁾ Een project draagt “niet in betekende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1-% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂.

De ontwikkeling van woningbouwlocaties binnen het plangebied kan zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Met betrekking tot luchtkwaliteit kan worden gesteld dat met de realisering van dit plan geen conflicten zijn met de *Wet Luchtkwaliteit*.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6. 1. Het juridische systeem

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomen de functies met hun ruimtelijke kenmerken beschreven. Ook de eventuele ontwikkelingen binnen deze functies en de uitgangspunten ten aanzien hiervan zijn aan de orde geweest. Het in de voorgaande hoofdstukken beschreven beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Door middel van de regels worden de meer kwantitatieve bepalingen weergegeven, zoals grondgebruik, maatvoering en situering van de bebouwing. Het bevoegd gezag kan ten aanzien van de hoofdlijn sturend optreden door o.a. het stellen van nadere eisen, het verlenen van “afwijkingen van de bouwregels” of “omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden” of het wijzigen in een andere bestemming.

Relatie met aanverwante wet- en regelgeving

Relatie met Bouwverordening

In de regels is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal meer specifieke zaken, zoals het parkeren blijft geregeld met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. De regels geven in een algemene bepaling aan welke gevallen het betreft.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

Bedrijf

Binnen het plangebied bevinden zich een tweetal bedrijfjes. Dit betreffen een bestratingbedrijf aan de Korte Brake/Lichtewaterlaan en een klein scheepswerfje aan de Hazewaal. Gezien de milieucategorisering is het scheepswerfje aan de Hazewaal apart aangeduid. Bij bedrijfsbeëindiging kan hier alleen een bedrijf in milieucategorie 2 terugkomen. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze aanduiding te verwijderen bij beëindiging.

Bedrijf – Nutsvoorziening

De in het plangebied gelegen grotere nutsgebouwen zijn opgenomen in de bestemming Bedrijf – Nutsvoorziening.

Gemengd

Aan de Meerlaan en aan de Almereweg bevinden zich een tweetal horecabedrijven. Daarnaast komen nog enkele kleine bedrijfjes voor op de hoek van de Meerlaan/Burgemeester Schoutsenstraat, de hoek van de Meerlaan/Graaf Florislaan (voormalig kerkgebouw) en op de hoek Graaf Florislaan/Waterborg. Ook de voormalige veilinggebouwen aan de Burgemeester Schoutsenstraat 30 en 32 (de gebouwen zijn inmiddels gesloopt) heeft de bestemming Gemengd.

Tot slot zit op de hoek van de Meerlaan/Uiverstraat een woongebouw met op de benedenverdieping enige kantoren. Deze zijn allen opgenomen in de bestemming "Gemengd". Binnen deze bestemming zijn de volgende functies mogelijk: dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen, maatschappelijke voorzieningen, bedrijven van milieucategorie 1 en 2 en woningen. Daarnaast is binnen de bestemming gemengd een aanduiding "horeca tot en met categorie C" opgenomen voor de bestaande cafetaria aan de Almereweg. Ook het bestaande horecabedrijf op de hoek van Meerlaan en Kanaalstraat heeft een bestemming Gemengd met een aanduiding "horeca – tot en met categorie D". Op de hoek zit een hotel met een aanduiding "specifieke vorm van horeca- hotel-/restaurant".

De maatvoering van de gebouwen binnen de bestemming is aangegeven op de verbeelding ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)". De eventueel aanwezige woonfunctie dient plaats te vinden in de tweede of een hogere bouwlaag, de andere functies dienen op de begane grond te worden gesitueerd. In de gebruiksbepaling zijn regels opgenomen om dit te garanderen. Wel is er een afwijking van de bouwregels in het plan opgenomen die een uitwisseling van de verschillende functies tussen de diverse bouwlagen mogelijk maakt. Na beëindiging of verplaatsing van een binnen de bestemming toegelaten functie kan de specifieke aanduiding van de verbeelding worden verwijderd door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Op de locatie van de voormalige veilinggebouwen aan de Burgemeester Schoutsenstraat 30 en 32 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar de functie Wonen-6, waarbij maximaal 8 woningen gebouwd mogen worden.

Groen

Een aantal groenstroken en open plekken heeft de bestemming "Groen". Deze bestemming is gelegd op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele aard is voor de beeldkwaliteit van het plangebied. Ook stroken die een buffer- of afschermende functie vervullen zijn onder deze bestemming gebracht. In principe zijn geen gebouwen toegestaan. Wel kunnen speeltoestellen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gerealiseerd worden.

Maatschappelijk

Op de hoek van de Westersingel/Koggenlaan bevindt zich het politiebureau. Op de hoek van de Westersingel/Compagniesingel is het gezondheidscentrum "De Compagnie" gevestigd. Even verderop aan de Compagniesingel is een moskee gevestigd van de Islamitische Stichting Nederland. Tot slot bevinden zich in het plangebied nog een viertal scholen. Dat zijn de Basisschool Koggeschip aan de Koggenlaan 35 (circa 200 leerlingen), de basisschool De Meridiaan aan de Schuitevoerderslaan 18 (circa 250 leerlingen), de Jozef basisschool aan de Zandbergen 2 (met circa 275 leerlingen) en het Atlascollege aan de Admiraliteitsweg 6 (met circa 350 leerlingen). Naast het Atlascollege ligt de bibliotheek. Deze zijn allen opgenomen in de bestemming Maatschappelijk.

Maatschappelijk - Begraafplaats

De begraafplaatsen aan de Zorgvlietlaan, de Wijmerplantsoen en de Meerlaan zijn bestemd als "Maatschappelijk - Begraafplaats". Voor de begraafplaatsen is een bebouwingsregeling opgenomen ten behoeve van gebouwen ten behoeve van de begraafplaats, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer.

Sport

De beide sportveldencomplexen aan de Almereweg en de Vlietsingel hebben een sportbestemming gekregen. Binnen deze bestemming is ook de sporthal aan de Admiraliteitsweg opgenomen. De naast het Atlascollege gelegen sporthal De Muijer, evenals de tennisvelden en een skatebaan zijn opgenomen in de bestemming Sport.

Verkeer (Verkeer - Parkeerterrein, Verkeer - Railverkeer en Verkeer - Verblijfsgebied)

In het plangebied komt een viertal verkeersbestemmingen voor. De Westerdijk, de Randweg-Westersingel, de Admiraliteitsweg en de Meerlaan-Keern-Compagniesingel hebben, gelet op de doorgaande functie, de bestemming "Verkeer" gekregen. Voor deze wegen zijn de dwarsprofielen vastgelegd, om de bestaande geluidsbelasting op de woningen niet groter te laten worden. Het bestaande verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG aan de Randweg is door middel van een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Op de overige straten in het plangebied met een 30 km-regime, is de bestemming "Verkeer - Verblijf" gelegd. Deze bestemming is bedoeld voor die openbare ruimten binnen het plangebied, waarin de straten hoofdzakelijk bedoeld zijn ter ontsluiting. Ook de verblijfsfunctie, zoals parkeren, spelen en wandelen, speelt hier een rol. De in het plangebied voorkomende garageboxen zijn eveneens onder deze bestemming gebracht en voorzien van de aanduiding "garage". Voor de garageboxen zijn bebouwingsbepalingen opgenomen. Verder zijn binnen de bestemming geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde. Een aantal specifieke parkeerterreinen hebben een bestemming Verkeer - Parkeerterrein gekregen. Ten slotte is de bestemming "Verkeer - Railverkeer" gelegd op de spoorlijn Hoorn-Medemblik.

Water

De grote waterlopen in het plangebied zijn onder de bestemming "Water" gebracht. Deze bestemming is gericht op het in stand houden van de waterlopen in hun huidige vorm. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, terwijl de bouwwerken, geen gebouwen zijnde die hier worden gerealiseerd maximaal 2,50 meter hoog mogen zijn. Daarnaast is in het water tussen het Geldelozepad en de Baljuwstraat conform de vigerende bestemming de aanduiding Schiphuis opgenomen. In de gebruiksbepalingen zijn regels opgenomen die voorkomen dat de waterlopen worden gebruikt als ligplaats voor woonboten en dergelijke. Pleziervaartuigen mogen hier, zo mogelijk, wel aanleggen.

Water - Waterkering

Voor de Westfriese Omringdijk is - gelet op de primaire functie als waterkering - een aparte bestemming opgenomen. Naast de primaire waterkerende functie heeft de Omringdijk ook een verkeersfunctie. Deze is afzonderlijk bestemd.

Naast deze functies wordt door middel van deze bestemming beoogd de (cultuur)landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van de Westfriese Omringdijk te behouden. Ter bescherming van de waterkering is het uitvoeren van werken en werkzaamheden met betrekking tot het ophogen en afgraven van gronden of het aanbrengen van opgaande beplanting een omgevingsvergunning benodigd.

Wonen

Voor het plangebied is onderscheid gemaakt in acht verschillende woonbestemmingen: "Wonen - 1" tot en met "Wonen - 6" en "Wonen - Woongebouw, 3" en "Wonen - Woonwagenkamp".

Wonen - 1 tot en met Wonen - 6

De bestemming "Wonen - 1" is gelegd op de woningen met 1 bouwlaag en een kap. In het bestemmingsplan wordt voorkomen dat het karakteristieke bebouwingsbeeld van 1 bouwlaag plus kap, verdwijnt. Het grootste deel van de woonhuizen in het bestemmingsplan is echter bestemd als "Wonen - 2". Deze woonhuizen onderscheiden zich vooral door de goot- en bouwhoogte. Binnen de bestemming "Wonen - 1" geldt een maximale goothoogte van 3,50 meter van het hoofdgebouw. De minimale dakhelling bedraagt 30 graden en de maximale dakhelling 60 graden. "Wonen - 2" en "Wonen - 3" onderscheiden zich van "Wonen - 1" met een afwijkende bouwhoogte van respectievelijk 7 en 8,5 meter. Uitgangspunt bij "Wonen - 4" tot en met "Wonen - 6" is dat bestaande platte daken worden vastgelegd met maximale bouwhoogtes van respectievelijk 3,50 meter, 7 en 10 meter.

Naast de woonfunctie, zijn de bestemmingen "Wonen - 1" tot en met "Wonen - 6" tevens bestemd voor het gebruik van een aan-huis-verbonden beroep. Naast de "traditionele" aan-huis-verbonden beroepen zijn, via een afwijking van de bouwregels, ook kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan, zij het in onderschikt aan de woonfunctie, met een aantal hieraan verbonden criteria. Hiermee vervaagt het onderscheid tussen de "echte" aan-huis-verbonden beroepen zoals een huisarts of een notaris, en andere bedrijvigheid die naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen is (zoals een kapsalon).

De bebouwingsbepalingen die in de bestemmingen zijn opgenomen, zijn erop gericht de bestaande bebouwingskenmerken te handhaven. De bepalingen maken onder andere onderscheid tussen hoofdgebouwen enerzijds en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen anderzijds. In het vervolg van deze planbeschrijving worden aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen beschreven onder de noemer "bijgebouwen". Een hoofdgebouw dient binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd.

In verband met de gewenste flexibiliteit in het plan zijn op de bebouwingsbepalingen enkele afwijkingen van de bouwregels opgenomen. Zo kan middels een afwijking van de bouwregels het hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd. In verband met dit straat- en bebouwingsbeeld is voor bijgebouwen de bepaling opgenomen dat deze in principe minimaal 2,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel worden gebouwd. Hiervan kan bij afwijking van de bouwregels worden afgeweken. Dit kan met name van belang zijn in hoeksituaties, maar ook in die gevallen waar sprake is van een overwegend gesloten gevelwand.

De gezamenlijke oppervlakte voor de bijgebouwen is op een maximum van 60 m² gesteld. Hierbij wordt tevens een relatie gelegd met de oppervlakte van het bouwperceel en de oppervlakte van het hoofdgebouw.

Dit betekent dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 50% van het bouwperceel voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen, dat wil zeggen het bouwperceel voor zover achter de voorgevel gelegen min de oppervlakte hoofdgebouw, en dan 50% van de ruimte die dan nog overblijft. Zo blijft altijd een gedeelte van het bouwperceel vrij van bebouwing.

Woongebouw

Voor woningen in gestapelde vorm is een aparte bestemming "Wonen - Woongebouw" opgenomen. Het gaat om gebouwen die visueel gezien zijn aan te merken als een gebouw met meerdere aparte woonlagen, zoals een appartementencomplex. Veelal hebben de woningen een gemeenschappelijke entree.

In de bebouwingsbepalingen is opgenomen dat de gebouwen binnen een bouwvlak moeten worden gebouwd. In het bouwvlak op de verbeelding is de maximale bouwhoogte van de woongebouwen aangegeven. Vanwege het verschil in bouwhoogtes zijn de hoogtes op de verbeelding aangegeven in plaats van in de regels. De hoogtes zijn afgestemd op de huidige situatie. Ook is in op de verbeelding het maximum aantal wooneenheden opgenomen. Om de onderdoorgangen van het gebouw in de zuidhoek langs het Overleker Kanaal, te regelen, is ter plaatse de aanduiding "onderdoorgang" opgenomen, waar de eerste bouwlaag van het woongebouw niet zal worden gebouwd.

Woonwagenkamp

Een aparte bestemming is opgenomen voor het woonwagenkamp aan de Laak. Hier mogen maximaal 25 woonwagens staan.

Leiding - Gas

De bestaande zone van de hogedruk gastransportleiding langs de Randweg naar het nutsgebouwtje aan de Keern is van het vigerend bestemmingsplan overgenomen.

6. 3. Aanvullende bestemming

geluidzone - industrie

In het bestemmingsplan is sprake van een aanvullende aanduiding, namelijk "geluidzone - industrie". Deze bestemming is als het ware over de reguliere bestemmingen heen gelegd. De juridische betekenis is echter gelijkwaardig. Naast de reguliere bestemmingen zijn de betrokken gronden tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege de geluidzoneringsplichtige inrichtingen op het industrieterrein ten zuiden van het plangebied. Een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw, of de uitbreiding daarvan, mag alleen worden gebouwd als de geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van dit geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.

vrijwaringszone - dijk

Deze bestemming regelt de reservering van de gronden langs de primaire waterkering voor de komende decennia. In verband met de te verwachten stijging van de waterspiegel zal het noodzakelijk zijn de waterkering te zijner tijd op te hogen. Conform de wens van het Hoogheemraadschap betreft deze vrijwaringszone een gebied van 55 meter, gemeten vanuit de buitentoeen van de waterkering. Binnen het gereserveerde gebied mogen in principe geen nieuwe belemmeringen worden opgeworpen die de verbreding en verhoging van de dijk in de weg kunnen staan.

vrijwaringszone - molenbiotoop

Buiten het plangebied, ten noorden van de begraafplaats aan de Westerdijk, staat een molen. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van dit monument, is rond de molen een biotoop opgenomen. Een klein deel van het plangebied is gelegen binnen de zone van de molenbiotoop.

7. MAATSCHAPPELIJK EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6. van het Besluit op de ruimtelijke ordening de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid, waarbij ook gekeken wordt naar de grondexploitatie.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangaande de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geldt het volgende. Het plangebied heeft merendeels betrekking op een regeling voor bestaande woongebieden. Er is een regeling opgenomen, afgestemd op bestaand gebruik. Wel is de regeling zoals uit het vorige hoofdstuk blijkt, vernieuwd. Beoogd wordt om daarmee de praktische toepasbaarheid te vergroten.

Over het onderhavige bestemmingsplan zal, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak worden geboden. Verder zullen in het kader van het verplichte Overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke ordening, de betrokken diensten en rijk en provincie evenals maatschappelijke organisaties worden gehoord. De hieruit voortvloeiende resultaten zullen in de toelichting worden verwerkt.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het plan, door middel van een cijfermatig opzet, is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het onderhavige bestemmingsplan is immers een actualisering van bestaande regelgeving en daarmee een beheersplan, met een aanvulling op c.q. verbetering van een bestaand beoordelings- en toetsingskader voor verdere ontwikkeling in het plangebied. Dit geldt ook voor de drie recent ontwikkelde locaties van het voormalig terrein van de voormalige werf Jongert, de kwekerij Alkema en de voormalige bibliotheek, waarvoor reeds planologische procedures zijn gevolgd, hierbij is de economische uitvoerbaarheid reeds eerder aangetoond.

Anders is het voor de geplande ontwikkelingen die zullen plaatsvinden in het plan met betrekking tot de herstructurering van woningen aan de Sonoystraat (dat bij recht in dit bestemmingsplan is opgenomen), passend binnen de herstructureringsplannen van de woningbouwcorporatie en mogelijke nieuwbouw van woningen op de voormalige veilinggebouwen aan de Burgemeester Schoutsenstraat 30 en 32 (door middel van een wijzigingsbevoegdheid). Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal worden ingegaan op de economische uitvoerbaarheid.

Te concluderen is dat dit bestemmingsplan dus economisch uitvoerbaar is.

7. 3. Grondexploitatie

Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dienen de gemeentelijke kosten die hiervoor gemaakt worden, verhaald te worden op de ontwikkelende partijen. De gemeente dient hiervoor een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het stellen van locatie-eisen en eisen met betrekking tot fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

De twee recent ontwikkelde locaties van het voormalig terrein van de voormalige werf Jongert en de kwekerij Alkema, waarvoor al planologische procedures zijn gevolgd spelen wat betreft het verhaal van kosten geen rol, fasering en het stellen van eisen zijn bij de planologische procedures meegenomen.

De locatie voormalige bibliotheek is in eigendom van de gemeente Medemblik. Hier zullen de kosten worden verhaald door middel van grondverkoop. Voor wat betreft de herstructurering van de Sonoystraat zal de gemeente een anterieure overeenkomst met de woningbouwcorporatie sluiten met betrekking tot de te maken infrastructurele kosten voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Realisatie van deze woningbouwlocatie wordt vanwege de algemene doelstelling om de woonfunctie in het stadsdeel te versterken wenselijk geacht. Fasering van werkzaamheden of het stellen van eisen aan de kwaliteit van werken en werkzaamheden worden in de anterieure overeenkomst meegenomen. Dit geldt ook voor wat betreft een wijzigingsbevoegdheid voor de voormalige veilinggebouwen, waar kostenverhaal pas aan de orde is bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.

===