

BESTEMMINGSPLAN POSTZEGELS MEDEMBLIK-BINNENSTAD

**Bestemmingsplan Postzegels Medemblik-
Binnenstad**

Code 104113 / 01-06-2012

GEMEENTE MEDEMBLIK 104113 / 01-06-2012
BESTEMMINGSPLAN POSTZEGELS MEDEMBLIK-BINNENSTAD

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. BELEID 3	
2. 1. Rijksbeleid	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Regionaal beleid	4
2. 4. Gemeentelijk beleid	5
3. RUIMTELIJKE ASPECTEN	8
3. 1. Historie	8
3. 2. Ruimtelijk- historische ontwikkeling	9
3. 3. Beschermd Stadsgezicht	11
3. 4. Stedenbouwkundige structuur per gebied	12
4. BESCHRIJVING PLANGEBIED	14
4. 1. Horeca	14
4. 2. Uitwerking in plangebied	15
5. OMGEVINGSASPECTEN	19
5. 1. Ecologie	19
5. 2. Archeologie en cultuurhistorie	20
5. 3. Water	21
5. 4. Milieuzonering	23
5. 5. Bodem	24
5. 6. Geluid	24
5. 7. Activiteitenbesluit	25
5. 8. Luchtkwaliteit	25
5. 9. Externe veiligheid	26
5. 10. Duurzaamheid	28
6. PLANBESCHRIJVING	29
6. 1. Algemeen	29
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	29
7. UITVOERBAARHEID	35
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	35
7. 3. Grondexploitatie	35

Bijlage 1

**Groepsrisicoberekening buisleidingen A545 en A546
Medemblik, 19-10-11**

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

In 2008 is het bestemmingsplan Medemblik - Binnenstad vastgesteld. In dit bestemmingsplan is een horecaregeling opgenomen, welke deels in de "gemengde" bestemmingen en deels in de bestemming "Horeca" is verwerkt. Inmiddels werkt de gemeente een aantal jaren met het plan en is gebleken dat de regeling niet geheel juist is vertaald in het bestemmingsplan. Ook is geconstateerd dat een aantal categorie aanduidingen op de plankaart niet juist is.

Om het bestemmingsplan ook de komende jaren op een goede manier te kunnen gebruiken, heeft de gemeente besloten tot het opstellen van een 'postzegelverzamelplan'. Dit heeft juridisch gezien dezelfde vorm en status als een "gewoon" bestemmingsplan in de zin van de Wet ruimtelijke ordening, en moet derhalve bestaan uit een verbeelding met een bijbehorende set regels, vergezeld van een toelichting. Ook dient dit aan alle digitaliseringsvereisten te voldoen.

In dit plan zullen, naast het aanpassen van de horecategorisering nog een aantal inhoudelijke aanpassingen in de herziening worden meegenomen. Het gaat hierbij in een aantal gevallen om ontwikkelingen die inmiddels een afzonderlijke planologische procedure hebben doorlopen en die daarom als bestaand kunnen worden aangemerkt. Daarnaast zijn een aantal onderdelen van het bestemmingsplan aangepast, dit betreft onder andere de parkeerplaatsen bij Landswerf/Kielkade en het botenhuis (waarvan de procedure nog loopt). Met betrekking tot de ontwikkeling op het Koningin Emmapark is er een uitspraak van de Raad van State, inhoudende dat aan de bestemming "Park" op die locatie goedkeuring is onthouden. Voor dit gebied geldt dus nog het bestemmingsplan "Oost 86". In een raadsbesluit is het planologisch kader voor dit gebied aangegeven. Voor evenementen en terrassen wordt een al lang bestaande situatie planologisch gelegaliseerd.

1. 2. Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit verschillende 'postzegels' in de binnenstad van Medemblik. Voor de ligging hiervan wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.

1. 3. Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd;

- Hoofdstuk 2 gaat in op het voor het plangebied relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid;
- In hoofdstuk 3 is een beschrijving opgenomen van de geschiedenis van de stad Medemblik, en van de ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor dit bestemmingsplan;

- In hoofdstuk 4 worden de 'postzegels' die in het plangebied van dit bestemmingsplan zijn opgenomen, nader uitgewerkt;
- In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten behandeld;
- Hoofdstuk 6 bevat een omschrijving van de juridische aspecten van het plan, waaronder een toelichting op de bestemmingen;
- Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

2. BELEID

2. 1. Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening in werking getreden (Barro). Barro is gebaseerd op de gelijknamige structuurvisie van het Rijk. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Tegelijkertijd vragen grote opgaven op het gebied van concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid om rijksbetrokkenheid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's waaronder de Nota Ruimte.

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen zijn aan andere overheden door hen goed worden behartigd. De vereisten van de Rijksoverheid met betrekking tot ruimtelijke plannen liggen vast in Barro. Het is gericht op doorwerking van de nationale belangen in onder meer gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Zo bevat artikel 2.3.3. Barro de instructienorm voor de gemeente over het opnemen van primaire waterkeringen in hun bestemmingsplannen, indien deze tot het kustfundament behoren.

2. 2. Provinciaal beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Holland is vastgelegd in de *Structuurvisie Noord-Holland 2040* (vastgesteld op 21 juni 2010). In de structuurvisie geeft de provincie een toekomstbeeld, waaruit het provinciaal

belang volgt. Het toekomstbeeld is als volgt gedefinieerd: 'De Provincie Noord-Holland zorgt dat Noord-Holland een mooie, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie blijft door in te zetten op klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik.'

Om het geschetste toekomstbeeld ruimtelijk te realiseren, heeft de Provincie provinciale belangen benoemd. De drie hoofdbelangen (klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik) vormen gezamenlijk de ruimtelijke hoofddoelstelling van de Provincie. De hoofdbelangen zijn in de Structuurvisie uitgewerkt. In de *Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie* (vastgesteld op 21 juni 2010) zijn regels verbonden aan de hoofdbelangen.

Bebouwde gebieden, zoals het plangebied, zijn aangegeven als 'Bestaand Bebouwd Gebied'. Binnen 'Bestaand Bebouwd Gebied' heeft de gemeente een grote beleidsvrijheid bij het opstellen van bestemmingsplannen. De provincie stimuleert benutting van de binnenstedelijke ruimte.

In de structuurvisie wordt Medemblik benoemd als Zuiderzeeplaats. Vanuit historisch perspectief is Medemblik een interessante toeristische trekpleister. Het is daarom van belang dat het centrum een aantrekkelijke plaats is en blijft. De regeling in dit bestemmingsplan levert daaraan een bijdrage.

De IJsselmeerkust van Medemblik is een primaire waterkering. Voor deze waterkering geldt een vrijwaringszone van 100 meter binnendijks en 175 meter buitendijks, waarbinnen een bestemmingsplan nieuwe bebouwing of gebruik anders dan voor bebouwing, slecht onder voorwaarden mag bestaan. Deze zone valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

In de provinciale verordening worden nadere regels gesteld ten aanzien van de inhoud van een bestemmingsplan en de verschillende daarin opgenomen functies, zoals bedrijvigheid en bebouwd gebied. Voor zover relevant zijn deze in de regels bij dit bestemmingsplan verwerkt.

2. 3. Regionaal beleid

IN het Waterbeheersplan 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' beschrijft het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier de doelstellingen voor de periode 2010-2015 voor de drie kerntaken: veiligheid tegen overstromingen, droge voeten en schoon water. Deze taken worden de komende periode sterk beïnvloed door de klimaatverandering en de uitgangspunten van de Europese Kaderrichtlijn Water.

De missie van het hoogheemraadschap is erop gericht om ook de komende jaren, ondanks klimaat- en weersveranderingen, Noord-Holland boven het Noordzeekanaal veilig te houden tegen overstromingen en te zorgen voor droge voeten en schoon water. Het kerndoel is vierledig:

1. het op orde houden van het watersysteem en dit onder dagelijkse omstandigheden doelmatig en integraal beheren;

2. de verontreiniging van het watersysteem door directe en indirecte lozingen voorkomen en/of beheersbaar houden;
3. het op orde houden van de primaire waterkeringen en overige waterkeringen met een veiligheidsfunctie en deze onder dagelijkse omstandigheden doelmatig beheren;
4. het in stand houden en ontwikkelen van een calamiteitenorganisatie die onder bijzondere omstandigheden onmiddellijk operationeel is en die beschikt over actuele calamiteitenbestrijdingsplannen voor veiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit.

De uitgangspunten die het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid, zijn de volgende:

- het beheersgebied van het hoogheemraadschap is beveiligd tegen overstromingen;
- dijkversterking blijft altijd mogelijk;
- alle inwoners van het beheersgebied van het hoogheemraadschap hebben recht op het afgesproken beschermingsniveau tegen wateroverlast;
- watersystemen zijn gezond voor mens, plant en dier;
- problemen worden opgelost waar ze ontstaan;
- met de watervoorraad wordt zorgvuldig omgegaan;
- niet alles kan overal;
- samenwerking staat centraal;
- water is een ordenend principe in de ruimtelijke inrichting;
- het waterbeheer is toekomstgericht.

2. 4. Gemeentelijk beleid

2.4.1. Structuurvisie Medemblik

Op 6 december 2010 is de Structuurvisie Medemblik vastgesteld. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het gebied van (oud) Medemblik. Daarbij is gekozen voor een opzet met de thema's: wonen, werken, recreatie en toerisme, voorzieningen en leefbaarheid, land- en tuinbouw, infrastructuur, archeologie/cultuurhistorie en landschap en natuur/water. De structuurvisie is de basis voor het nemen van belangrijke beslissingen op deze ruimtelijke thema's.

Een van de speerpunten waarmee Medemblik zich volgens de structuurvisie moet blijven profileren is haar positie als internationale watersportstad. De gemeente wil de aanwezige potenties uitbouwen met als doel een kwalitatief hoogwaardig product voor de watersporter, zowel op recreatief gebied als op het niveau van de professionele topsport. De gemeente wil samen met het bedrijfsleven het watersportimago op een wervende en moderne wijze uitdragen en daarmee ook de stad als 'poort' voor toeristen uit binnen- en buitenland aantrekkelijk maken. Dit product vormt daarmee een belangrijke economische motor, en draagt bij aan een stimulans voor de werkgelegenheid.

Voor de binnenstad van Medemblik is het beleid gericht op instandhouding van het stedelijk karakter, bevorderen van een intensief gebruik van de stad ook gericht op de toeristen en behoud van de cultuurhistorische waarden.

Voor het Westereiland en de Pekelharinghaven wordt in de structuurvisie geen specifiek beleid benoemd.

2.4.2. Welstandsnota 2010

De gemeente Medemblik is in 2011 ontstaan uit een samenvoeging van de vroegere gemeenten Andijk, Medemblik en Wervershoof. Met de fusie is het groene gebied met een stad en zestien dorpen en buurtschappen één gemeente geworden. De voormalige gemeenten hanteerden welstandsnota's, die in opzet en deels ook in de uitwerking veel gemeen hadden. In deze nieuwe welstandsnota van Medemblik zijn deze documenten samengevoegd tot één (Welstandsnota Medemblik, herziening 2010), wat de leesbaarheid ten goede komt en de uitvoering vergemakkelijkt. 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.

Voor het historisch centrum geldt een bijzonder en deels een beschermd welstandsregime. Het beleid voor het gebied is gericht op versterking van de cultuurhistorische waarde door historiserend te bouwen. Het behoud van de structuur, kleinschaligheid en het versterken van de zorgvuldige architectuur staan voorop bij de beoordeling van de plannen. Daarbij dienen zowel eventuele nieuwbouw als aanpassingen aan bestaande panden te worden ingepast in het straatbeeld, waarbij historische waardevolle panden de referentie vormen.

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 vier 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, zo-

- als 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.

Bovengenoemde categorisering heeft als uitgangspunt gediend bij de categorisering binnen de bestemming "Horeca". In dit postzegelbestemmingsplan is de categorisering van een aantal horecavoorzieningen gewijzigd ten opzichte van de situatie in het bestemmingsplan Medemblik-binnenstad (2008).

.

3. RUIMTELIJKE ASPECTEN

3. 1. Historie

Vanaf de 5de eeuw na Chr. behoort het noordelijke kustgebied van Noord-Holland tot de Friese invloedssfeer. In de 7de eeuw neemt de bevolking toe en een groter aantal mensen gaat zich vestigen in het Westfrieze veengebied. De afwatering komt beter op gang vanwege de veranderende waterhuishouding in het Vlie. Het gebied wordt steeds toegankelijker, de Midden Leek (Medemelacha) ontstaat. Dit is de locatie van de huidige Oude Haven. Deze toegankelijkheid werd door kolonisten versterkt door sloten te graven, waardoor een ontginning van het land ontstond. In de tweede helft van de 7de eeuw breidt het machtsgebied van de Friezen zich uit tot aan Zeeland en Utrecht. Dorestad (Wijk bij Duurstede) is een emporium van de belangrijkste categorie op het snijvlak van Frankische, Friese en Saksische invloedssfeer. Vanuit Dorestad werd een handelsroute over water opgezet richting het noorden. Medemblik werd een strategisch gekozen handelscentrum van regionaal belang. Het was de enige plaats van belang in deze tijd in West-Friesland. De discussie of Medemblik aanvankelijk een aanlandingsplaats (landing place) met seizoensgebonden handelsfunctie (beach market), een ontginningsnederzetting van vrije kolonisten met een handelscomponent (trading centre) of een primaire handelsplaats (emporium) onder controle van de Friese adel met daarbij bewoning en zelnering (zoutwinning uit veen), is nog geheel open. In de vroege middeleeuwen met Medemblik als centrale handelspost aan het Vlie tussen Almere en Noordzee.

Vroege Middeleeuwen

In de eerste helft van de 8ste eeuw komt meer Frankische invloed in dit vermoedelijk Friese gebied. De bekering van de Westfriezen door de missionaris Werenfridus uit Northumbria, een vriend van de bekende Bonifatius, is hier een voorbeeld van. De handelscentra bleven ook onder de Franken bestaan. Medemblik ontwikkelde zich tot een handelsplaats in de Karolingische en Ottoonse periode. De nederzetting is dan koningsgoed. In 985 schenkt koning Otto III graaf Ansfried een deel van de tol, de muntslag en tijs (opbrengsten van de markt en vastgoed) die tot dusverre de graaf geheel in leen had. Ansfried wordt later de Utrechtse bisschop en de schenking blijft bij hem. In Medemblik geslagen zilveren munten zijn echter tot op heden onbekend. Voor 985 moet er dus een recht op muntslag, koninklijke tolplaats en de tijs. Beiden kunnen direct in verband worden gebracht met de aanwezigheid van Frankisch-Ottoonse elite in dit gebied en hun Friese voorgangers. De Rooms koning heeft in Medemblik grondbezit gehad waarover de koninklijke tiend wordt geheven. De St. Maartenskerk (nu: Bonifatiuskerk) van Medemblik is een bisschoppelijke eigenkerk.

Late Middeleeuwen

Van de 10de tot de 13de eeuw wordt het gehele Westfrieze veengebied door de kolonisten ontgonnen. Kern van deze ontginning is in het noordoosten primair Medemblik, maar ook Wervershoof en Andijk komen hiervoor in aanmerking. In het zuidwesten van West-Friesland is dit Wognum.

Binnen twee eeuwen zijn de grootse delen van het gebied ten zuiden van de lijn Medemblik-Andijk ontgonnen en bewoond geraakt. Kenmerkend is het landschap in een verkaveling van lange stroken. In deze tijd raakte heel West-Friesland bewoond. Vanaf de 13de eeuw moeten de vrije boeren gemeenschappen zich schikken in de feodale machtspolitiek van de Hollandse graven. Als militair bruggenhoofd laat Graaf Floris V het Huis te Medemblik (nu Kasteel Radboud) bouwen. Daarmee wordt Medemblik tot ver in de 17de eeuw het belangrijkste militaire en administratieve centrum in West-Friesland.

Nieuwe Tijd

Vanaf de 15de eeuw ontwikkelt de nederzetting achter de dijk zich tot stad. Tijdens de eerste fase van de Opstand, de late 16de eeuw, wordt de stad omwald. In de 17de eeuw wordt een stevige vesting met grote bastions aangelegd en worden de havens binnen de vesting stevig uitgebreid. De nadruk komt te liggen op de activiteiten van de Admiraliteit (marine) en niet zozeer de handelscompagnieën. De 17de eeuw is een gouden periode voor Medemblik, waarin het succesvol opereert samen met Hoorn en Enkhuizen binnen de staten van Holland en West-Friesland. Militair is de plaats van groot belang. Halverwege de 18de eeuw keert ook het tij in Medemblik en vervalt de stad langzaam maar zeker tot een plek van locale betekenis. Armoede en sloop van veel gebouwen typeren de stad. Pas met de komst van de spoorlijn en de aanleg van de Wieringermeerpolder, ontstaat weer nering in de stad. Zelfs kasteel Radboud wordt in neogotische stijl voor ¼ herbouwd. De herwaardering van Medemblik als monumentenstad met een rijke historie ontstaat in de jaren 1970, wanneer wordt beseft dat veel gebouwen en de stedelijke structuur vrij ongeschonden door de tijd is gekomen.

3. 2. Ruimtelijk- historische ontwikkeling

De structuur van de binnenstad van Medemblik is gevarieerd: er is een compact gedeelte met een overwegend kleinschalige, historische stadsstructuur maar er zijn ook voormalige vestingwerken, een dijk en de open ruimtelijkheid van havens. De bereikbaarheid over het water is bepalend geweest voor de ligging en structuur van de stad. De drie brede, van oorsprong zestiende- en zeventiende-eeuwse binnenhavens liggen aan de zuidkant van de binnenstad. Achter de dijk aan de noordwestzijde begint direct het weidelandschap van de Wieringermeer en ten noorden van de stad is het water van het IJsselmeer achter de dijk nog altijd zeer beleefbaar aanwezig. Landwegen waren tot ver in de twintigste eeuw van ondergeschikt belang.

De kern

De kern van de stad wordt gevormd door de Dam in de Oude Haven en daar haaks op de relatief brede Nieuwstraat die de stad in tweeën verdeelt. De Oude Haven is kort na 1900 gedempt waardoor de dam niet meer herkenbaar is als dam, maar een pleintje is geworden. De voormalige grachten Nieuwstraat, het Gedempte Achterom en het Van Houweningepark werden ook gedempt. Het overgebleven binnenstedelijke grachtje, Het Achterom, is

vanwege zijn unieke karakter in zijn geheel als rijksmonument beschermd. De ruimtelijke opbouw van de binnenstad ten oosten en westen van de Nieuwstraat wordt verder bepaald door een kleinschalige, zeer gevarieerde structuur van smalle stegen en paden met voornamelijk een woonfunctie en een aantal bijzondere gebouwen zoals de kerken en het raadhuis binnen een compacte, driehoekige hoofdvorm. Vanwege de economische teruggang van Medemblik en de talrijke rampen die de stad sinds het midden van de zeventiende eeuw troffen, werden na de zeventiende eeuw veel panden verwaarloosd en/of gesloopt. In de achttiende eeuw waren er al fikse gaten in de stad gevallen. De bevolking nam af van 3.500 bewoners in 1635 tot 2.714 in 1910 en groeide vervolgens weer naar 4.461 in 1940 en 7.675 in 2002. De woningvoorraad kromp van 815 in het jaar 1622 naar 552 in 1909.

Voor woningen en bedrijvigheid was er in de binnenstad tot 1930 voldoende ruimte. De kern van het oostelijk stadsdeel had zelfs nog lange tijd een agrarische bestemming. Vanaf ongeveer 1850 werden in de binnenstad hier en daar open plekken opnieuw ingevuld met eenvoudige woonhuizen en werden nieuwe (winkel)puien voor de oudere panden gezet. Na de Tweede Wereldoorlog begon het weer veel beter te gaan met de stad en werden de gaten die niet eerder waren opgevuld, alsnog bebouwd en werden veel panden gerenoveerd. Maar ondanks de nieuwe invulling worden het karakter en de sfeer van de binnenstad als geheel nog steeds gedomineerd door het stedelijk weefsel uit de vijftiende tot achttiende eeuw. Belangrijk daarvoor is dat rooilijnen, die soms al in de middeleeuwen waren ontstaan, werden gehandhaafd. Zij vormen tot op de dag van vandaag een belangrijk element van de historische stedenbouwkundige structuur.

Medemblik watersportcentrum

In de jaren zestig van de vorige eeuw kreeg Medemblik definitief zijn nieuwe functie als watersportcentrum. De behoefte aan ligplaatsen in de jachthavens, bij voorkeur binnenhavens, steeg in die periode enorm. In 1967 besloot het College van Burgermeester en Wethouders daarom: *“Een jachthaven daar ter plaatse zal én naar de vorm, én naar ligging, én in structureel verband een unieke oplossing betekenen. Ook in historisch opzicht bevat dit zgn. Pekelharinghavenplan slechts pluspunten.”* Daarmee toonde het college zich vooruitstrevend, want enige decennia later zouden diverse steden, waaronder Assen, Den Bosch en Utrecht, plannen presenteren om gedempte waterlopen en grachten weer open te graven. Maar in 1967 was de meerderheid van de Medemblikker bevolking fel tegen het plan, en dus bleven de sportvelden gehandhaafd. Pas in 1988 veranderde de Pekelharinghaven van een sportveld daadwerkelijk in een jachthaven met 235 ligplaatsen.

Kenmerken van de bebouwing uit de verschillende perioden

De bebouwing in de binnenstad is overwegend kleinschalig, er komen veel eenvoudige woningen van één bouwlaag voor afgewisseld met kleine bedrijfjes en pakhuizen. In de binnenstad liggen ook enkele stadstuinen verscholen achter tuilmuren en hoge schuttingen. Langs de Nieuwstraat en

de havens zijn voornamelijk huizen gebouwd, vaak in twee bouwlagen. Aangezien het Medemblik in de zestiende en zeventiende eeuw in economisch opzicht voor de wind ging, stammen veel panden uit die periode. In later eeuwen is voor een groot aantal huizen een nieuwe gevel geplaatst waarachter dus nog oudere panden schuil kunnen gaan.

Aan de Nieuwstraat, waarvan de gracht in de negentiende eeuw was gedempt, werden veel panden in de twintigste eeuw vervangen of voorzien van een nieuwe winkelpui. In veel gevallen gebeurde dat met de historische context en schaal in het achterhoofd en zeker sinds de jaren zeventig onder vrij streng toezicht van de gemeente.

Binnen de kleinschalige structuur van de binnenstad bevinden zich een flink aantal afwijkende, beeldbepalende panden die er voor zorgen dat Medemblik een afwisselende en soms ronduit verrassende binnenstad heeft. Uiteraard vallen de kerktorens het meeste op.

3. 3. Beschermd Stadsgezicht



Figuur 1. Beschermd stadsgezicht binnenstad Medemblik (aanwijzingsbesluit 25 november 1968)

De nu aanwezige cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke structuur heeft ertoe geleid dat twee gedeelten van Medemblik op 25 november 1968 zijn aangewezen tot beschermd stadsgezicht. Het gaat om het zuidelijke gedeelte van de historische stadskern en het gebied rondom de Nederlands Hervormde kerk (Bonifaciuskerk). In figuur 7 zijn de begrenzingen van de

gedeelten die als beschermd stadsgezicht zijn aangewezen aangegeven. Het zuidelijk deel van de stadskern is uit het oogpunt van historische stedenbouwkundige structuur van grote waarde. Door de verschillende gave elementen is het karakter van de vroegere zeestad nog te herkennen.

Havens

Het karakter van de havens is verschillend. De Oosterhaven is vrij smal en staat in open verbinding met de in het IJsselmeer gelegen havendammen. Het water wordt omgeven door kades en keermuren. De bebouwing rondom wordt enerzijds gevormd door de burcht "Kasteel Radboud" en de door tuinen onderbroken bebouwing langs het Achtereiland, anderzijds door het aaneengesloten huizenfront aan de stadszijde. Het verschil in parcellering en perceelsgrootte en de afwisseling tussen top- en lijstgevels geeft die gevelwand, waarvan vele oudheidkundig waardevolle panden deel uitmaken, een aantrekkelijk aanzien.

De Westerhaven is veel ruimer dan de Oosterhaven, en heeft gedurende een korte periode als dok dienst gedaan. In verband hiermee werd tussen beide havens een schipsluis aangebracht, die inmiddels weer verdwenen is maar waarvan de sporen nog zichtbaar zijn. Niet alleen de haven heeft aanzienlijke afmetingen, maar ook de schaal van de aangrenzende bebouwing is groter dan elders in de stad. Juist hierdoor is de onderlinge harmonie van de verschillende, beeldbepalende, elementen bewaard gebleven. De deftige en stijlvolle behuizingen, die merendeels dateren uit de bloeiperiode van de stad en ook nu nog getuigen van de vroegere welstand, vormen tezamen de monumentale gevelwand aan de stadszijde. Hiertegenover staan op het ruime terrein tussen de haven en de uit 1632 daterende stadsbuitengracht de voormalige gebouwen van de Landswerf, waarin lange tijd het Provinciaal Ziekenhuis was ondergebracht. Het gebouw doet tegenwoordig dienst als woongebouw. De westelijke begrenzing van het havenbassin wordt voorts gevormd door de bebouwing langs de zogenaamde Turfhoek, waarvan niet de individuele kwaliteit maar meer het totaalbeeld van belang is.

Achterom

Een ander onderdeel dat in het beschermd stadsgezicht van grote waarde is, wordt gevormd door het Achterom, het enige nog aanwezige grachtje, gelegen achter het bouwblok aan de Westerhaven. Het vormt de zuidelijke begrenzing van het stadsplan van voor 1599. De eenvoudige bebouwing en de boombeplanting ter weerszijden van de gerestaureerde kademuren verlenen aan het geheel een grote schoonheidswaarde. Daarbij zijn vooral de zeldzame werfjes in de grachtmuren van bijzondere historische betekenis.

3. 4. Stedenbouwkundige structuur per gebied

Het plangebied ligt in de ruimtelijk-functioneel gezien verschillende delen binnenstad, Westereiland en Pekelharinghaven. Per gebied wordt de stedenbouwkundige structuur beschreven.

Binnenstad

De binnenstad wordt gevormd door vier oude stadsgedeelten. Het oude stadsgedeelte wordt in noord-zuidrichting gesplitst door de Nieuwstraat - Kaasmarkt - Hogesteeg en door de Ooster- en Westerhaven in oost-westrichting. De twee noordelijke gedeelten vormen de binnenstad (oostelijk en westelijk stadsdeel). De twee zuidelijke gedeelten vormen een overgang van buitenwijk naar binnenstad. De waardevolle kenmerken van de bebouwing zijn:

- de overwegend aaneengesloten plaatsing van de gevels in de rooilijn;
- individuele herkenbaarheid van de panden door de differentiatie in vormgeving en ook maatvoering;
- het aanwezig zijn van een met pannen bedekte kap in de vorm van overwegend een zadeldak;
- een maatvoering die is afgestemd op de maat van de ruimte waaraan de bebouwing is gelegen;
- de verticale gerichtheid van de individuele panden, onder andere tot uitdrukking komend in het feit dat de hoogte van de gevelopeningen over het algemeen groter is dan de breedte;
- de toepassing van overwegend gebakken bouwmaterialen.

Vanwege het feit dat het overige, niet als beschermd stadsgezicht aangewezen gedeelte van de binnenstad evenals het beschermd stadsgezicht ruimtelijk en cultuurhistorisch waardevol is, is voor dit gebied een beschermende regeling opgenomen.

Westereiland

Het Westereiland maakt deel uit van de voormalige stadswallen en bestaat voor het grootste gedeelte uit parkachtig groen. Het gebied beschikt over een gevarieerde vegetatie, bestaande uit gras en een grote hoeveelheid volgroeide bomen en struiken. Slechts aan de oost- en westzijde bevindt zich bebouwing. Verder is er sprake van een afscheiding tussen het noordelijk en westelijk deel van het eiland. Dit wordt gevormd door het hoofdgebouw van het voormalige provinciaal ziekenhuis. Dit hoofdgebouw, het middengedeelte van het voormalige complex, is aangewezen als monument op de Monumentenlijst. Dit gebouw heeft een woonfunctie: er zijn appartementen in gevestigd. Het Westereiland behoort tot het tot beschermd stadsgezicht aangewezen deel van de oude stad. De noordzijde van het Westereiland dient als waterkering.

Pekelharinghaven

De bebouwing langs de Pekelharinghaven bestaat uit kleine dorpse huisjes uit begin 20^e eeuw. Gedeeltelijk is de rooilijn verlaten om voortuintjes te kunnen aanleggen. De achtertuinten zijn zeer diep. In het kader van de stadsvernieuwing is de Pekelharinghaven in 1989 in ere hersteld en heeft een vernieuwing van de directe omgeving plaatsgevonden. In 1989 werden de sportvelden, ooit aangelegd op een vervallen en dichtgeslibde haven, in het centrum van Medemblik weer onder water gezet om er een moderne jachthaven met 235 ligplaatsen te realiseren.

4. BESCHRIJVING PLANGEBIED

Onderhavig bestemmingsplan betreft een verzameling van diverse kleinschalige ontwikkelingen in de binnenstad, die (nog) niet zijn verwerkt in het bestemmingsplan Medemblik Binnenstad uit 2008. Het gaat hier met name om de wijziging van de categorie aanduiding van een aantal horecabedrijven en om een aantal kleinschalige ontwikkelingen die middels andere planologische procedures (wijzigingsplan, projectbesluit, ontheffing, vrijstelling) mogelijk zijn gemaakt en in die zin als 'bestaand' kunnen worden aangemerkt. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de elementen die in dit bestemmingsplan aan de orde komen. Voor de overige percelen in de binnenstad van Medemblik blijft het bestemmingsplan uit 2008 van kracht.

4. 1. Horeca

Relatief gezien bevinden zich in de binnenstad veel horecavestigingen. De aanwezige horeca heeft een sterke relatie met de watersportfunctie van Medemblik. De horeca concentreert zich dan ook in het zuidelijke deel van de binnenstad. De horecagelegenheden bevinden zich in de Nieuwstraat / Kaasmarkt en aan de Oosterhaven. In het bestemmingsplan Medemblik Binnenstad 2008 werd het uitgangspunt verwoord om het tegen de haven gelegen gedeelte van de binnenstad (Kaasmarkt, gebied rondom havenkantoor aan de Oosterhaven en een deel van het Vooreiland) aan te wijzen als kerngebied voor horecavoorzieningen. Op deze manier wordt getracht de horeca te concentreren op deze locatie. Verspreiding door de binnenstad wordt op deze manier voorkomen. Nieuwe ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in het kerngebied.

4.1.1. Categorisering

De horecavoorzieningen zijn overeenkomstig het gemeentelijke horecabeleid (zie paragraaf 2.3.3.) ingedeeld met klasse-aanduidingen, oplopend naar de milieuzwaarte van het bedrijf ten opzichte van de woonomgeving. Deze klassen zijn als volgt opgebouwd:

- horeca A: de dag- c.q. winkelondersteunende horeca ten behoeve van de centrumfuncties, oftewel de aanloopgerichte horeca;
- horeca B: restauratieve horecabedrijven;
- horeca C: bezoekersintensieve eet- en drinkhoreca die zowel overdag, 's avonds als 's nachts open kunnen zijn. Hieronder vallen onder andere snackbars, shoarmazaken en eetcafés;
- horeca D: bezoekersintensieve avond- en nachthoreca, zoals cafés, bars en discotheken.

De hiervoor genoemde indeling is gebaseerd op de effecten op de omgeving (onder andere overlast): categorie A is de lichtste horecacategorie, categorie D de zwaarste. Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat waar een zware horecacategorie is toegestaan, ook een lichte categorie gevestigd mag worden. Op deze manier wordt de uitwisselbaarheid gewaarborgd.

Horecabedrijven uit de categorieën A t/m C kunnen zich zonder meer vestigen in het kerngebied, mits dit niet ten koste gaat van de woonsituatie van de aangrenzende woonbebouwing. Horecabedrijven uit een hogere categorie (D) kunnen door middel van een wijzigingsbevoegdheid worden toegelaten. In het kernwinkelgebied en de uitlopers worden horecabedrijven die de centrumfunctie van de binnenstad versterken c.q. ondersteunen, toegestaan (via een afwijking van de regels). Het gaat dan om horecabedrijven uit categorie A.

Voor het overige deel van de binnenstad geldt een consoliderend beleid. Dit houdt in dat de locatie en aard van de bedrijvigheid is vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat er zich nieuwe horecabedrijven gaan vestigen of dat zich ergens een horecabedrijf uit een zwaardere categorie vestigt dan waar thans sprake van is. Verder geldt dat voor alle locaties waar horecavestigingen zijn toegestaan ook hotels of pensions gevestigd kunnen worden. Hotels/pensions zijn passend in het toeristische karakter van Medemblik en veroorzaken weinig hinder.

De horecabegrippen en de daarmee samenhangende indeling van de horecacategorieën zullen moeten samengaan met de sturingsinstrumenten die meer op het niveau van de inrichting zelf liggen (APV / gemeentelijke verordeningen, milieuwetgeving). Het bestemmingsplan is gericht op het verschaffen van planologische ruimte; de APV, de andere verordeningen en de horecawet- en regelgeving op het voorkomen van ongewenste aantasting van woon- en leefklimaat. Uitgangspunt blijft dan ook dat het bestemmingsplan uitsluitend de toelaatbaarheid van de verschillende horecabedrijven regelt en dat de APV, de regelgeving aangaande de (winkel)sluiting, de horeca-exploitatie-vergunning en eventueel terrassenvergunning de verdere regulering aangaande de toelaatbaarheid van een horeca-inrichting stuurt.

4. 2. Uitwerking in plangebied

Ten opzichte van het bestemmingsplan Medemblik Binnenstad uit 2008 zijn in dit bestemmingsplan de volgende wijzigingen en aanvullingen opgenomen.

- Nieuwstraat 38
Voor het perceel Nieuwstraat 38 is de horeca-categorie gewijzigd van D naar C. Daarnaast is in het kader van de SVBP de bestemmingsnaam gewijzigd naar Gemengd-1.
- Nieuwstraat 67-69
Voor het pand Nieuwstraat 67 is de horeca-categorie gewijzigd van C naar A en voor Nieuwstraat 69 van E naar D. Daarnaast is in het kader van de SVBP de bestemmingsnaam gewijzigd naar Gemengd-1.

- Nieuwstraat 31-33
Voor de panden Nieuwstraat 31-33 is de horeca-categorie A opgenomen, waarbij het achterste gedeelte van Nieuwstraat 33 gezien het openbaar karakter een groenbestemming heeft gekregen.
- Bagijnhof 11
Voor de Bagijnhof 11 is op de verbeelding de aanduiding horeca-categorie A opgenomen.
- Kaasmarkt 4-5
Voor Kaasmarkt 4-5 is op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte toegevoegd. Daarnaast is in het kader van de SVBP de bestemmingsnaam gewijzigd naar Horeca, met een aanduiding horeca-categorie D.
- Oosterhaven 1/ Gedempte Achterom 2
Het gedeelte achter Oosterhaven 1 had een afzonderlijke aanduiding categorie D. In dit bestemmingsplan geldt voor dat deel van het pand dezelfde aanduiding als voor de rest van het pand, namelijk C. Daarnaast is in het kader van de SVBP de bestemmingsnaam gewijzigd naar Horeca, met een aanduiding 'specifieke vorm van horeca – hotel-/restaurant'.
- Vooreiland 1
Voor het gehele pand is in dit bestemmingsplan een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van 10 en 13 meter opgenomen. Dit is een wijziging ten opzichte van de toegestane goot- en bouwhoogte in het bestemmingsplan uit 2008. De categorie-aanduiding blijft B. Daarnaast is in het kader van de SVBP de bestemmingsnaam gewijzigd naar Horeca.
- Hoogesteeg 1
Het pand op de hoek Hoogesteeg 1 heeft in het geldend bestemmingsplan een horeca-categorie B. Dit wordt in dit bestemmingsplan een horeca-categorie C.
- Oosterhaven 27
Voor het pand Oosterhaven 27 was categorie-aanduiding C opgenomen. In dit bestemmingsplan is deze aanduiding gewijzigd naar B. Daarnaast is in het kader van de SVBP de bestemmingsnaam gewijzigd naar Horeca.
- Westerhaven 8
In het bestemmingsplan Medemblik binnenstad 2008 heeft het perceel Westerhaven 8 de bestemming "Detailhandelsdoeleinden". Op de verbeelding is per abuis geen maximale goot- en bouwhoogte opgenomen. In dit nieuwe bestemmingsplan wordt die aanduiding alsnog opgenomen voor het betreffende perceel. Daarnaast is in het kader van de SVBP de bestemmingsnaam gewijzigd naar "Detailhandel".

- Turfhoek 14-15
In het bestemmingsplan uit 2008 was het adres Turfhoek 14 bestemd als “Wonen, bouwklasse I”. Het pand is echter opgedeeld in twee afzonderlijke woningen. Dit is middels een wijzigingsplan juridisch-planologisch geregeld. In het wijzigingsplan hebben de panden de bestemming “Wonen” behouden.
- Achterom 14
Door middel van een projectbesluit (vastgesteld op 27 juli 2010) heeft het adres Achterom 14 een nieuwe bestemming gekregen, waarmee de vestiging van een HEMA planologisch is verantwoord. De bestemming was “Wonen, bouwklasse II” en “Opslagdoeleinden” en is gewijzigd naar “Gemengd - I” met een aanduiding “specifieke bouwaanduiding – 3g.
- Gedempt Achterom 45
De te bouwen 3 appartementen met bijbehorend parkeerterrein, waarvoor een aparte procedure is gevolgd, is in dit bestemmingsplan meegenomen.
- Nieuwstraat 35
De bestemming van een klein deel van het pand Nieuwstraat 35 is, ter hoogte van de Paardensteeg, gewijzigd van “Bedrijfsdoeleinden” naar “Gemengd - I”.
- Tuinstraat 21
De bestemming Opslagdoeleinden van het perceel Tuinstraat 21 is gewijzigd in een bestemming “Gemengd - I”.
- Pekelharinghaven
Naast het pand Pekelharinghaven 49 is het bouwvlak uitgebreid om de plaatsing van een lift planologisch te verantwoorden. Daarnaast is in het kader van de SVBP de bestemmingsnaam gewijzigd naar “Recreatie-Haven”, met een aanduiding ‘gemengd en ‘horeca t/m categorie C’.
- Westereiland 29-31
Aan de voorzijde van de bergingen van de woningen op Westereiland 29-31 is een voorportaal van 10 m³ geplaatst. Hiertoe is in dit bestemmingsplan het bouwvlak van de woningen uitgebreid ten opzichte van de situatie in het bestemmingsplan van 2008. Daarnaast is in het kader van de SVBP de bestemmingsnaam gewijzigd naar “Wonen”.
- Nieuwstraat 16
Voor het pand aan de Nieuwstraat 16 is het bouwvlak gewijzigd in die zin dat een afgeronde hoek is gewijzigd in een haakse hoek. Daarnaast is in het kader van de SVBP de bestemmingsnaam gewijzigd naar “Gemengd – 2”.

- Westereiland/Landswerf
Op het Westereiland/ Landswerf is een uitbreiding van parkeerplaatsen beoogd. Door middel van het rooien van beplanting en het kappen van een aantal bomen zal ruimte worden gecreëerd voor 10 parkeerplaatsen. Daarnaast is de bestemming gewijzigd van “Park” naar “Verkeer-Verblijfsdoeleinden”.
- Kielkade
Op de Kielkade is een uitbreiding van 9 parkeerplaatsen beoogd. Daarnaast is de bestemming gewijzigd van “Park” naar “Verkeer-Verblijfsdoeleinden”.
- Oosterhaven
Het nieuwe botenhuis, waarvoor apart een procedure is gevolgd is meegenomen in dit bestemmingsplan aangeduid als ‘specifieke vorm van water – botenhuis’.
- Kasteel Radboud
In het vigerend bestemmingsplan is verzuimd de bedrijfswoning mee te nemen. Daarom is binnen de bestemming Cultuur en ontspanning – Kasteel de bedrijfswoning in dit bestemmingsplan meegenomen.
- Parkeervoorzieningen Pekelharinghaven
De camperstandplaatsen zijn in dit bestemmingplan wegbestemd.
- Theehuis in het Emmapark
De uitbreiding van het theehuis is in dit bestemmingsplan meegenomen.
- Parkeervoorzieningen Oudevaartsgat 6
Langs de Oudevaartsgat is een mogelijkheid opgenomen voor 6 parkeerplaatsen in de bestemming Verkeer- parkeerterrein.
- Bestemming Verkeer en Verkeer- Verblijf
Deze bestemmingen zijn toegevoegd vanwege de regeling voor evenementen en terrassen.

5. OMGEVINGSASPECTEN

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de omgevingsaspecten beschreven.

5. 1. Ecologie

Normstelling en beleid

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermingswaardige ecologische waarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied het 'IJsselmeer' is. Dit gebied grenst aan de stad Medemblik en wordt ook aangemerkt als EHS. Ten zuiden van Medemblik liggen langs de kust ook delen van de EHS. Dit bestemmingsplan beschrijft de aangepaste horeca-aanduidingen in de binnenstad en bevat een aantal ontwikkelingen die reeds een planologische procedure hebben doorlopen, die daarom als bestaand kunnen worden aangemerkt. Dit bestemmingsplan maakt derhalve geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die aan de natuurwetgeving getoetst moeten worden. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen negatieve invloed op de doelstellingen van de EHS, Natura 2000 of de Flora- en faunawet.

5. 2. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Rijksbeleid

Het wettelijk kader voor de omgang met cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Per 1 september 2007 zijn door het in werking treden van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) de artikelen die over archeologie handelen, aangepast. Daarnaast zijn enkele artikelen van de Woningwet, Wet Milieubeheer en de Ontgrondingswet aangepast. Per 1 januari is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. In een bestemmingsplan is het verplicht om ook cultuurhistorisch waarden in de afweging te betrekken.

Verdrag van Valletta

Door het in werking treden van de Wamz heeft Nederland het Verdrag van Valletta (1992, vaak aangeduid als Verdrag van Malta) gedeeltelijk geïmplementeerd. Dit verdrag heeft als doel de zorg voor het archeologisch erfgoed te versterken. Uitgangspunt daarbij is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de grond, *in situ*, bewaard worden (artikel 4 van het Verdrag) en wanneer dit niet mogelijk is, betaalt de bodemverstoorder het archeologisch onderzoek (artikel 6). Nederland heeft deze uitgangspunten ook in haar beleid overgenomen.

Wamz en Bamz

De doelstelling van de Wamz is archeologische waarden waar nodig beschermen, zonder meer maatschappelijke lasten in het leven te roepen dan strikt noodzakelijk en heeft de volgende uitgangspunten:

- Geformaliseerd beleid;
- Behoud en beheer in de bodem;
- Versterking relatie archeologie en ruimtelijke ordening;
- Opgravingsbevoegdheid;
- Verbetering informatievoorziening over cultureel erfgoed;
- Invoering 'verstoorder-betaalt-principe'.

Het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) geeft uitvoering aan de Wet op de archeologische monumentenzorg.

Provincie

De visie op de gewenste ruimtelijke kwaliteit is vastgelegd in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie (Provincie Noord-Holland, 2010). Deze vernieuwde leidraad is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie, dat werd gebruikt als leidraad voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen. Daarnaast bood het handreikingen aan gemeenten om landschap en cultuurhistorie als uitgangspunt te gebruiken bij planvorming. De Provincie Noord-Holland heeft 10 archeologische gebieden van provinciaal belang gedefinieerd. De gemeente Medemblik ligt in een dergelijk gebied: West-Friesland. Als in gebieden van provinciaal belang het maatschappelijk belang dusdanig groot is dat waardevolle archeologische vindplaatsen aangetast moeten worden, vraagt de provincie aan te geven op welke wijze

archeologische waarden door compenserende maatregelen in het plan zijn ondergebracht.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De binnenstad van Medemblik is van hoge archeologische waarde. Daarom wordt geadviseerd om in het bestemmingsplan een vergunningstelsel op te nemen dat regelt dat er bij een aanvraag van een omgevingsvergunning waarbij de bodem wordt geroerd een archeologische quickscan wordt uitgevoerd. Hierbij wordt geen ondergrens gehanteerd. De door de Rijksoverheid gestelde vrijstellingsgrens voor archeologisch onderzoek is 100 m². Dit is een gemiddelde norm voor het buitengebied van echte plattelandsgemeenten, maar ook voor dichtbebouwde historische kernen. Mits goed beargumenteerd, is het mogelijk om hiervan af te wijken. Voor binnensteden als Hoorn, Alkmaar en Amsterdam is geen ondergrens vastgesteld. Deze gemeenten handelen het per geval af. Voor Medemblik geldt dat de historische binnenstad dicht bebouwd is geweest. Vanwege de drassigheid gaan de cultuurlagen vrij diep. In het zuiden van de binnenstad soms wel 2 m, maar aan de Oude haven kan het cultuurpakket wel 5 m dik zijn. Veel gebouwen zijn in de 18de eeuw afgebroken. De fijnmazige infrastructuur van grachten en sloten, kades en steigers, is verdwenen. Dit zelfde geldt voor de bebouwing; achter de gebouwen lagen werkplaatsen en kleine industrieën. Eveneens waren achter de woningen de beerputten en waterputten gesitueerd. Dat betekent dat kleine, maar voor de bewoningsgeschiedenis belangrijke elementen direct achter of onder de huidige – vaak 19^{de}/20^{ste} eeuwse - bebouwing kan liggen. De ervaring in de gemeente Hoorn leert dat 80% van deze aanvragen zo wordt getoetst en beoordeeld dat archeologisch onderzoek niet nodig is. Vaak zijn de ingrepen te ondiep of liggen op een niet interessante plaats. Bij 15% is er wel sprake van bodemverstoring op een waardevolle plek. Dan wordt het onderzoek uitgevoerd in de vorm van een begeleiding door de archeologische dienst. Begeleidingen zijn snel en veelal goedkoop, bouwplannen zullen er niet op stranden. Bij begeleidingen worden vaak beerputten en andere kleine structuren gevonden. Slechts in 5% van de gevallen wordt er werkelijk een kleinschalig archeologisch onderzoek ingesteld. Er is dan vaak sprake van belangrijke kleine locaties op de plaats van een oud klooster, een kerk of een stuk stadsverdediging.

Voor wat betreft het beschermd stadsgezicht wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

5. 3. Water

Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de 'watertoets' (wettelijk verplicht). De watertoets kan vooral worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ont-

wikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende projectgebied ligt in het beheersgebied van Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

Waterkeringen

Waterkeringen zijn fysiek in het landschap aanwezige werken in beheer bij het hoogheemraadschap en hebben steeds tot doel het water in sloot, vaart, gracht, meer of zee buiten te houden. Het hoeft geen betoog dat het in stand houden van de waterkering in het belang is van burgers en bedrijven die woon- of vestigingsplaats in het achterliggende gebied hebben. Grond waarop het waterstaatswerk zich uitstrekt, kan gelijktijdig ook voor andere doelen worden gebruikt. Voorwaarde is dat het dubbelgebruik geen bedreiging kan betekenen voor het in stand houden of functioneren van het waterstaatswerk.

Vrijwaringszone

Vrijwaringszones zijn stroken grond (water) aan weerszijden van de waterkering die HHNK vrij wil houden van een bestemming die een toekomstige versterking van de kering complex, kostbaar of zelfs onuitvoerbaar maakt. Zo kan het hoogheemraadschap zich genoodzaakt zien complexe aanpassingen door te voeren om de belangen van de gebruiker te ontzien. Als dat te kostbaar of technisch onmogelijk is, zal het hoogheemraadschap rechthebbende moeten onteigenen. Dit beleid van het hoogheemraadschap vindt expliciet steun in het beleid en algemeen verbindende voorschriften van het Rijk en provincie Noord-Holland.

De verplicht aan te houden maatvoering vinden we in de PVRS. Voor primaire waterkeringen raadplegen we artikel 29. Artikel 29, respectievelijk artikel 30 PRVS bevatten de instructienorm voor de gemeente over het opnemen van (de overige) primaire, respectievelijk regionale waterkeringen in haar bestemmingsplannen.

Dit schrijft bij (o.a.) de Noordzeekering een vrijwaringszone voor van 100 meter binnendijs en 175 meter buitendijs, waarbinnen een bestemmingsplan nieuwe bebouwing of gebruik anders dan voor bebouwing, slechts beperkt is toegestaan.

Voor regionale waterkeringen verstrekt het hoogheemraadschap desgevraagd de gemeente de aan te houden omvang van de vrijwaringszone. De maatvoering staat aangegeven in de legger van de betreffende waterkering. Voor de gevallen waarin HHNK nog geen legger gereed heeft, kent de Keur 2009 een *overgangsbepaling*, artikel 6.2.

Planschade - nadeelcompensatie

Naast de wettelijke verplichting die de gemeente heeft op grond van Barro en PRVS bij het ruimtelijk vormgeven van haar grondgebied, kan het hoogheemraadschap haar verzoeken het bestemmingsplan zodanig te wijzigen dat het mogelijk is een waterstaatswerk aan te leggen of te wijzigen. Waterstaatswerk ziet overigens niet alleen op een waterkering, maar ook op

een *oppervlaktewaterlichaam, bergingsgebied of ondersteunend kunstwerk*. Dit volgt uit het betekenisartikel van de Waterwet.

Het honoreren van dit verzoek kan voor derden betekenen dat zij inkomens- of vermogensschade lijden. Voor zover de schade redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven, kunnen zij de gemeente verzoeken om planschade.

De Waterwet [Wtw] verklaart in artikel 7.16 de planschaderegeling uit de Wet ruimtelijke ordening buiten toepassing als verzoeker met betrekking tot de schade een beroep doet of *kan doen* op een schadevergoeding als bedoeld in artikel 7.14, eerste lid, Wtw. M.a.w. neemt de gemeente op verzoek of advies een waterstaatswerk op in een bestemmingsplan en leidt een derde een bovengemiddeld inkomens- of vermogensschade, dan dient hij zich te wenden tot het dagelijks bestuur van het hoogheemraadschap. Dat college handelt het verzoek op de zelfde wijze als het gemeentebestuur dat zou hebben gedaan, als dit bevoegd was gebleven.

Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Het binnendijkse deel van de binnenstad van Medemblik 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.

De aanpassing van de horeca-aanduidingen op de plankaart, en de beschreven ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn niet van invloed op de watersituatie in het plangebied. Vanuit het omgevingsaspect water worden er dan ook geen nadere eisen gesteld aan dit bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat een deel van de omschreven ontwikkelingen reeds een afzonderlijke planologische procedure hebben doorlopen, waarbij eventueel te nemen maatregelen voorwaarde zijn geweest voor medewerking aan de betreffende ruimtelijke ontwikkelingen.

5. 4. Milieuzonering

Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt, vergt bedrijvigheid een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige functies. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

In (de omgeving van) het plangebied bevindt zich veel bedrijvigheid. Het gaat hier met name om (binnenstedelijke) voorzieningen zoals horeca en detailhandel. Op het Westereiland is geen bedrijvigheid aanwezig. Vanuit

milieuzonering worden er geen nadere eisen gesteld aan dit bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat een deel van de omschreven ontwikkelingen reeds een afzonderlijke planologische procedure hebben doorlopen, waarbij eventueel te nemen maatregelen voorwaarde zijn geweest voor het goedkeuren van die ontwikkelingen.

5. 5. Bodem

Normstelling en beleid

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

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De omschreven ontwikkelingen hebben reeds een afzonderlijke planologische procedure doorlopen, waarbij eventueel te nemen maatregelen voorwaarde zijn geweest voor het goedkeuren van die ontwikkelingen.

Alleen de ontwikkelingen te plaatse van Gedempt Achterom 45 en theehuis Emmapark zijn relevant voor wat betreft bodemkwaliteit. Voor Gedempt Achterom 45 is een bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het Emmapark leeft de verwachting dat de bodemkwaliteit geschikt is. Volstaan kan worden met een bodemonderzoek in het kader van de omgevingsvergunning.

Vanuit het omgevingsaspect bodem worden er geen nadere eisen gesteld aan dit bestemmingsplan.

5. 6. Geluid

Normstelling en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder (Wgh)* is rond inrichtingen die 'in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken', wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur en spoorwegen, een geluidszone van kracht. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidszones, moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de in de wet bepaalde voorkeursgrenswaarde (voor wegverkeerslawaaï 48 dB). Indien niet aan deze grenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag, in de meeste gevallen de gemeente, hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Voor een deel van de omschreven ontwikkelingen is reeds een afzonderlijke planologische procedure doorlopen, waarbij eventueel te nemen maat-

regelen voorwaarde zijn geweest voor het goedkeuren van die ontwikkelingen. Vanuit het omgevingsaspect geluid worden er geen nadere eisen gesteld aan dit bestemmingsplan.

5. 7. Activiteitenbesluit

Normstelling en beleid

De horeca-gelegenheden vallen in het kader van de Wet milieubeheer onder de werkingssfeer van het Besluit Algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (BARIM) ook wel aangeduid als het 'Activiteitenbesluit'.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Voor een deel van de omschreven ontwikkelingen is reeds een afzonderlijke planologische procedure doorlopen, waarbij eventueel te nemen maatregelen voorwaarde zijn geweest voor het goedkeuren van die ontwikkelingen. Voor nog in te vullen ontwikkelingen als het theehuis dient in het kader van de omgevingsvergunning te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden van het Activiteitenbesluit. Gezien de afstand tot woonbouw mag verwacht worden dat hieraan kan worden voldaan.

5. 8. Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

In de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Voor een deel van de omschreven ontwikkelingen is reeds een afzonderlijke planologische procedure doorlopen, waarbij eventueel te nemen maatregelen voorwaarde zijn geweest voor het goedkeuren van die ontwikkelingen. Vanuit het omgevingsaspect luchtkwaliteit worden er geen nadere eisen gesteld aan dit bestemmingsplan.

5. 9. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen* en het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

Van belang is te noemen dat zich nabij het plangebied aan de noordzijde (zie figuur 2) een drietal hogedruk aardgasbuisleidingen van de Gasunie liggen in een leidingentraject (A-545, diameter 36 inch en werkdruk 66 bar, A-546, diameter 42 inch, werkdruk 66 bar en A-653, diameter 48 inch, werkdruk 80 bar), met een invloedsgebied (1% letaliteitgrens) van respectievelijk 430, 485 en 580 meter. De 100% letaliteitgrens ligt daarbij op respectievelijk 180, 190 en 220 meter. Binnen de 100% letaliteitgrens zal de toename van populatie significant bijdragen aan het groepsrisico. Het plangebied ligt buiten deze 100% letaliteitgrens. Daarmee wordt geen significante verhoging van het groepsrisico verwacht. De maximale afstand voor de 1% letaliteitgrens van dit leidingentraject bedraagt 580 meter. Binnen deze afstand worden geen functies toegevoegd die tot een toename van het groepsrisico leiden.



Figuur 2. Fragment risicokaart

Deze leidingen liggen in een leidingentraject, opgenomen in de Structuurvisie buisleidingen. Hier liggen op dit moment 3 bovengenoemde hogedruk aardgasleidingen en een stikstofleiding. In tegenstelling tot wat verwoord in het advies van de Veiligheidsregio ligt de ruimtelijke reservering voor de aanleg van nieuwe buisleidingen (een strook van 70 meter breed) buiten het plangebied. Momenteel is een overleg gaande tussen de Gasunie, het ministerie van Infrastructuur en Milieu, de gemeenten Medemblik en Wieringermeer en de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord over de Structuurvisie buisleidingen.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle objecten aanwezig. Ook lopen er door of langs het plangebied geen wegen waarover frequent gevaarlijke transporten plaatsvinden.

conclusie

Van de drie hogedruk aardgasbuisleidingen A-545, A-546 en A-653 heeft de gemeente het groepsrisico apart berekend (zie **bijlage 1**). Hieruit blijkt dat de bebouwing in Medemblik bij de hoge druk aardgasbuisleidingen A-653, A-550 en A-551 niet leidt tot een significant groepsrisico. De huidige bebouwing van Medemblik leidt bij de hoge druk aardgasbuisleidingen A-545 en A-546 wel tot een significant groepsrisico, maar het groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatiewaarde. Een mogelijke toename van de personendichtheid op grond van de bestemde situatie en mogelijk toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen is niet verder in detail beschouwd omdat het betreffende gebied volledig is ingericht en er slechts op enkele van deze locaties nieuwbouw/herbouw mogelijk is (inbreilocaties). Gezien de omvang van deze locaties en de afstand tot de buisleidingen zullen deze geen significante invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico.

5. 10. Duurzaamheid

De gemeente Medemblik streeft naar een duurzame (gebouwde) omgeving. Duurzaamheid van een gebied of ontwikkeling wordt uitgedrukt in de thema's: Kwaliteit leefomgeving, Water (onder andere oppervlaktewater, regenwater, rioolwater), Energie, Mobiliteit, Natuur en Ecologie en Milieu (gezondheid, externe veiligheid, materiaalkeuze en hergebruik materialen, duurzaam slopen en geluid en lucht) en duurzaam onderhoud van het gebied en gebouw.

Energieneutraal bouwen wordt de norm voor de nabije toekomst. In de komende jaren gaat Nederland steeds energiezuiniger bouwen. Van een epc 04 (in 2015) tot energieneutraal in 2020. Dat ligt vast in Europees en Nederlands overheidsbeleid. Zeer energiezuinig en energieneutraal bouwen biedt nu al een marktvoordeel ten opzichte van standaard nieuwbouw.

De gemeente Medemblik streeft naar een energie-efficiënte, duurzame omgeving. Medemblik wil de projectontwikkelaars meenemen in de transitie naar energieneutraal bouwen en/of renoveren. Hiervoor biedt de gemeente kosteloos een sublicentie van het programma GPR Gebouw (een online tool) aan om een objectief oordeel te kunnen geven over de duurzaamheid van de bouwplannen. De Milieudienst Westfriesland is in het bezit van een licentie en verstrekt op verzoek van de gemeente een sublicentie aan de ontwikkelaar, architect of bouwer. De gemeente maakt voor de geplande nieuwbouw afspraken met de ontwikkelende partij over het gebruik van dit programma.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied aangegeven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels beschreven.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsbepalingen van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Het Bro bepaalt dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. Deze toelichting heeft echter geen juridische status, maar is wel belangrijk als het gaat om de onderbouwing van hetgeen in het bestemmingsplan is geregeld.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

Hierna volgt een korte omschrijving van de op de verbeelding voorkomende bestemmingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebieds- en dubbelbestemmingen.

Cultuur en ontspanning – Kasteel

De bestemming “Cultuur en ontspanning – Kasteel” komt in grote lijnen overeen met de vigerende regeling “Kasteel”. Wel is de locatie van de dienstwoning nu weergegeven.

Detailhandel

De bestemming “Detailhandel” is van toepassing op bestaande winkels, al dan niet gecombineerd met woningen, die buiten het kernwinkelgebied en de uitlopers gevestigd zijn. In dit bestemmingsplan geldt bestemming voor het perceel Westerhaven 8. De woonfunctie moet in principe op de tweede of een hogere bouwlaag plaatsvinden, de winkels bevinden zich op de begane grond. De bebouwingsbepalingen zijn gebaseerd op de bestaande situatie ten aanzien van de betreffende functies. De op de kaart aangegeven bouwvlakken en de maximaal toegestane hoogtes zijn dan ook op de bestaande bebouwing afgestemd.

Gemengd – 1

Het pand van de HEMA aan de Nieuwstraat 74/ het Achterom 14 valt onder de bestemming “Gemengd - 1”. Het gebied bestemd voor “Gemengd - 1” is primair bedoeld voor detailhandel, ambachtelijke bedrijvigheid en wonen. Andere aanwezige functies, zoals horeca en dienstverlening, worden aangeduid op de verbeelding. Op deze manier wordt getracht de detailhandelsfunctie zoveel mogelijk tot het kernwinkelgebied te beperken.

Nieuwe dienstverlenende functies kunnen slechts door middel van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid worden toegestaan. Nieuwe horecafuncties zijn hier in principe niet toegestaan, met uitzondering van complementaire daghoreca (categorie A). Deze horeca is gekoppeld aan de openingstijden van winkels en draagt daarom bij aan de kwaliteit van het kernwinkelgebied.

Het gebied waarop deze bestemming van toepassing is, is een gemengd gebied. Vaak is er geen ruimtelijk en functioneel onderscheid tussen de verschillende gebouwen op een perceel. In afwijking van de woonbestemming is dan ook geen regeling voor bijgebouwen opgenomen, omdat er geen onderscheid is tussen hoofd- en bijgebouwen. De gebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak op de plankaart te worden gebouwd.

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

Gemengd – 2

De bestemming "Gemengd - 2" is van toepassing op de uitlopers van het kernwinkelgebied, namelijk het Bagijnhof en de kop van de Nieuwstraat. In dit bestemmingsplan geldt de bestemming voor het perceel Nieuwstraat 16. Binnen deze bestemming is de vestiging van dienstverlenende bedrijvigheid, detailhandel en woningen bij recht toegestaan. In tegenstelling tot de bestemming "Gemengd- 1" wordt binnen de bebouwingsbepalingen in deze bestemming wel onderscheid gemaakt tussen hoofd- en bijgebouwen. In de uitlopers van het kernwinkelgebied is functioneel gezien wel sprake van een gemengd gebied, maar ruimtelijk gezien iets minder. Het onderscheid in hoofd- en bijgebouwen is hier dan ook wel van belang. De hoofdgebouwen dienen binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te worden gebouwd. Door middel van een afwijking is het onder voorwaarden mogelijk een hoofdgebouw deels buiten het bouwvlak te bouwen. Bijgebouwen mogen, tot een bepaalde oppervlakte, ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage mag slechts 30% bedragen. Dit omdat de onbebouwde ruimte achter de hoofdgebouwen hier over het algemeen beperkt is. In verband met het straat- en bebouwingsbeeld dienen bijgebouwen achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Net als in de bestemming "Gemengd- 1" zijn ook in deze bestemming gebruiksbepalingen opgenomen die ervoor zorgen dat de woonfunctie op de verdieping plaatsvindt en de begane grond wordt ingevuld met de binnen de bestemming toegestane andere functies. Een afwijkingsmogelijkheid maakt de uitwisseling van de verschillende functies tussen de diverse bouwlagen mogelijk

Groen

De bestemming "Groen" is toegevoegd om een perceel aan de achterzijde van de Nieuwstraat 33 gezien het openbaar karakter een groenbestemming te geven.

Groen – Park

Gezien de ontwikkelingen in het park (voorheen de bestemming "Park") is deze bestemming opgenomen om deze ontwikkelingen te kunnen faciliteren. Te denken valt aan de uitbreiding van het Theehuis.

Horeca

In dit bestemmingsplan geldt de bestemming "Horeca" voor de percelen Kaasmarkt 4/5, Gedempte Achterom 2/ Oosterhaven 1, Vooreiland 1 en Oosterhaven 27. Binnen deze bestemming is door middel van een aanduiding aangegeven welke categorie voor het betreffende bedrijf van toepassing is.

De horecabedrijven buiten het kernwinkelgebied en de uitlopers, zijn in verband met de bijzondere functie en mogelijke hinder afzonderlijk geregeld in de zin van een eigen horecabestemming met specifieke categorie-aanduidingen, oplopend naar milieuzwaarte van het bedrijf, ten opzichte van de woonomgeving. Merendeels heeft de zwaarte te maken met de dagavond- of nachtelijke openingstijden. In het kernwinkelgebied en de uitlopers zijn de bestaande horecabedrijven opgenomen in de bestemmingen "Gemengd - 1" of "Gemengd - 2" en voorzien van een aanduiding op de verbeelding. De horecavestigingen buiten het horecakerngebied zijn bestemd conform de huidige situatie.

Het pand Oosterhaven 1 heeft een andere functie (detailhandel) en is als zodanig aangeduid op de plankaart. Er geldt een uitwisselbaarheid tussen de categorie-aanduidingen, in die zin dat in een zwaardere klasse (bijvoorbeeld een bar) per definitie een lichter gekwalificeerd horecabedrijf mag komen. Gezien de mogelijke invloed op de omgeving, is de omvorming c.q. vestiging van een licht naar een "zwaarder" horecabedrijf via een wijzigingsbevoegdheid geregeld. Voor het overige deel van het plangebied geldt een consoliderend beleid. Dit houdt in dat de locatie en aard van de bedrijvigheid is vastgelegd. Hiermee wordt voorkomen dat er zich nieuwe horecabedrijven gaan vestigen of dat zich ergens een horecabedrijf uit een zwaardere categorie vestigt dan waar thans sprake van is.

Verder geldt dat voor alle locaties waar horecavestigingen zijn toegestaan ook hotels of pensions gevestigd kunnen worden. Logiesverstrekkende bedrijven, zoals hotels en pensions vormen een afzonderlijke categorie. Dergelijke functies zijn passend in het toeristische karakter van Medemblik en veroorzaken weinig hinder.

In de bebouwingsbepalingen is onderscheid gemaakt in hoofd- en bijgebouwen. De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. De maximale goot- en bouwhoogte is op de kaart aangegeven. De bebouwingsbepalingen zijn afgestemd op de huidige situatie.

Om te voorkomen dat bijgebouwen het straatbeeld gaan domineren dienen deze achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Voor de oppervlakte van de bijgebouwen wordt een relatie gelegd met de oppervlakte van het bouwperceel en het hoofdgebouw. Daarnaast zijn maximale hoogtes opgenomen voor de goot- en bouwhoogte van een bijgebouw.

Om de verkoop van voedings- en genotmiddelen bij een horecabedrijf mogelijk te maken (bijvoorbeeld een afhaalvoorziening), is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die een ondergeschikte detailhandelsfunctie mogelijk maakt. Ook binnen deze bestemming is een combinatie met een woonfunctie mogelijk. De woonfunctie dient in principe plaats te vinden op de tweede of een hogere bouwlaag, de horecafuncties dienen op de begane grond te worden gesitueerd. In de gebruiksbepaling zijn regels opgenomen die de woonfunctie op de tweede of hogere bouwlaag garandeert. Wel is er een afwijkmogelijkheid in het plan opgenomen die een uitwisseling van de verschillende functies tussen de diverse bouwlagen mogelijk maakt.

Recreatie-Haven

De bestemming "Recreatie - Haven" geldt voor het perceel Pekelharinghaven 49-51. Binnen de bestemming zijn water en aanleggelegenheden en bijbehorende terreinen toegestaan. De havengebouwen zijn voorzien van een bouwvlak op de plankaart.

Door middel van een aanduiding op de plankaart is de gemengde functie, conform de bestaande situatie, aangegeven. Voor de gebouwen ten behoeve van de genoemde functie zijn bebouwingsbepalingen opgenomen. Deze zijn over het algemeen afgestemd op de huidige situatie.

De aanduiding Vrijwaringszone – Waterkering 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 buitenteen 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. Deze bestemming is van toepassing op het perceel Pekelharinghaven 49-51.

Verkeer

De bestemming "Verkeer" is opgenomen vanwege de regeling voor evenementen en terrassen. In een bijlage bij de regels is aangegeven voor welke evenementen dit van toepassing is.

Verkeer - Parkeerterrein

De bestemming "Verkeer – Parkeerterrein" is opgenomen om een aantal parkeervoorzieningen te kunnen faciliteren.

Verkeer-Verblijfsgebied

De bestemming “Verkeer-Verblijfsgebied” is bedoeld voor de openbare ruimten binnen het plangebied, waarin de straten hoofdzakelijk bedoeld zijn voor ontsluiting. Ook de verblijfsfunctie, zoals parkeren, spelen en wandelen, speelt hier een rol. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Water-Haven

De bestemming “Water-Haven” is opgenomen om door middel van een aanduiding ‘specifieke vorm van water – botenhuis’ het botenhuis in dit bestemmingsplan mee te kunnen nemen.

Water-Waterkering

De voor 'Water - Waterkering' aangewezen gronden zijn bestemd voor (werken ten behoeve van de) (primaire) waterkering, waarbij de instandhouding van de (cultuur)landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden wordt nagestreefd, met daaraan ondergeschikt wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, cultuurgrond, dagrecreatief medegebruik, water en evenemententerreinen ten behoeve van tijdelijke, al dan niet periodieke evenementen, en (horeca)terrassen, ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn de gronden naast het wonen tevens bestemd voor het gebruik van een aan-huis-verbonden beroep. Naast de “traditionele” aan-huis-verbonden beroepen zijn, via een vrijstelling, ook kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis toegestaan. Ook zijn via vrijstelling ambachtelijke bedrijven en ateliers en soortgelijke functies in combinatie met het wonen toegestaan, passend bij de woonfunctie in een binnenstads situatie. De bebouwingsbepalingen die in deze bestemming 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.

Een hoofdgebouw dient binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Er is voor de hoofdgebouwen onderscheid gemaakt in verschillende bouwklassen (I en II), gebaseerd op verschillende bebouwingstypen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de bouwklassen onderling te wijzigen of nieuwe bouwklassen toe te voegen. Wel gelden hiervoor een maximale goot- en bouwhoogte en dient een aantal criteria in acht te worden genomen bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. In verband met het straat- en bebouwingsbeeld is voor bijgebouwen de bepaling opgenomen dat deze in principe minimaal 3,00 meter achter de naar de weg gekeerde gevel worden gebouwd. Hiervan kan 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 maximale gezamenlijke oppervlakte voor bijgebouwen is 50 m². Hierbij wordt een relatie gelegd met de oppervlakte van het bouwperceel en de oppervlakte van het hoofdgebouw. Zo blijft altijd een gedeelte van het bouwperceel vrij van bebouwing. In specifieke gevallen (middels een afwijking), kan het maximum oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden vergroot tot 100 m².

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een woning voor bewoning is binnen de gehele bestemming uitgesloten. Met deze bepaling wordt voorkomen dat er bijvoorbeeld tuinhuisjes voor een woonfunctie worden gebruikt, terwijl deze over het algemeen niet aan de vereisten voor een woning voldoen.

In dit bestemmingsplan is de bestemming "Wonen" van toepassing op de woning aan de Turfhoek 14a. Deze woning is aangeduid als bouwklasse I. Daarnaast geldt de bestemming voor de woning aan de Turfhoek 14b en 15. Deze woning is aangeduid als bouwklasse II. Ook de uitbouw van het perceel Westereiland 29-31 valt onder de bestemming "Wonen". Omdat het hier slecht om een uitbouw gaat is hier geen specifieke bouwklasse opgenomen.

Dubbelbestemmingen

Waarde - Ruimtelijk, cultuurhistorisch en archeologisch waardevol gebied

Zoals in hoofdstuk 3 van deze toelichting al is aangegeven, is het uitgangspunt om een aantal waardevolle cultuurhistorische en ruimtelijke kenmerken van het gebied te beschermen en zo mogelijk te versterken.

Een groot deel van de binnenstad is aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het beschermende beleid ten aanzien van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden is geconcretiseerd, door in dit bestemmingsplan voor het overgrote deel van de binnenstad een aanvullende bestemming "Ruimtelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied" op te nemen. In de bestemming vindt een afstemming plaats met de Welstandsnota. In de Welstandsnota is een verbijzondering van het streven naar beeldkwaliteit van de bebouwde omgeving gegeven. In de bebouwingsbepalingen zijn bepalingen opgenomen over bouwen in de gevelbouwgrens, dakvormen, en de maatverhouding van de gevelopeningen. Goot- en bouwhoogte van de verschillende gebouwen worden al in de onderliggende basisbestemmingen geregeld. Voor het slopen van gebouwen die niet onder de vigore van de Monumentenwet vallen, het wijzigen van de bestrating c.q. verharding in de openbare ruimte, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, het aanbrengen dan wel verwijderen van bomen en beplanting en het slopen of wijzigen van kademuren is een omgevingsvergunning vereist. Deze bestemming is voor het gehele plangebied van toepassing.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid-aspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt er in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan bevat een herziening van de verbeelding voor een aantal bestemmingen uit het bestemmingsplan Medemblik-binnenstad 2008. Daarnaast is in dit bestemmingsplan een aantal ontwikkelingen opgenomen, die in het vigerende bestemmingsplan (nog) niet zijn verwerkt. Voor bovengenoemde projecten zijn inmiddels planologische procedures gevolgd, waarop een ieder heeft kunnen reageren. Daarom is er geen voorontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan zal ter inzage worden gelegd (art. 3.8 Wro). Daarnaast zal het worden voorgelegd aan de overlegpartners, die een eventuele zienswijze kunnen indienen.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

De kosten van deze actualisering zijn voor rekening van de gemeente Medemblik. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd.

7. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die kunnen worden aangemerkt als bouwplan in de zin van artikel 6.2.1. van het Bro. Daarom is het vaststellen van een grondexploitatieplan niet aan de orde.

===