

BESTEMMINGSPLAN MEDEMBLIK WOONGEBIEDEN

**Bestemmingsplan Medemblik
woongebieden**

Code 094108 / 20-07-2012

GEMEENTE MEDEMBLIK 094108 / 20-07-12
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	7
2. 4. Gemeentelijk beleid	8
3. BESCHRIJVING PLANGEBIED	11
3. 1. Historie	11
3. 2. Medemblik in de regio	12
3. 3. Ruimtelijke structuur plangebied	13
3. 4. Beschermd stadsgezicht	18
3. 5. Bevolkingsontwikkeling	19
3. 6. Wonen	23
3. 7. Voorzieningen	24
3. 8. Groen- en waterstructuren	25
3. 9. Infrastructuur	26
4. PLANUITGANGSPUNTEN	28
4. 1. Algemene uitgangspunten	28
4. 2. Functionele structuur	28
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 en cultuurhistorie	40
5. 7. Externe veiligheid	42
5. 8. Luchtkwaliteit	44
6. JURIDISCHE PLANOPZET	46
6. 1. Het juridische systeem	46
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	46
6. 3. Aanduidingen	51

7. MAATSCHAPPELIJK EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	63
7. 3. Grondexploitatie	64

Bijlage 1 **Advies Veiligheidsregio Noord-Holland-Noord, 03-04-11**

Bijlage 2 **Groepsrisicoberekening buisleidingen W-573
Medemblik, 21-03-12**

Bijlage 3 **Groepsrisicoberekening buisleidingen A545 en A546
Medemblik, 19-10-11**

1. INLEIDING

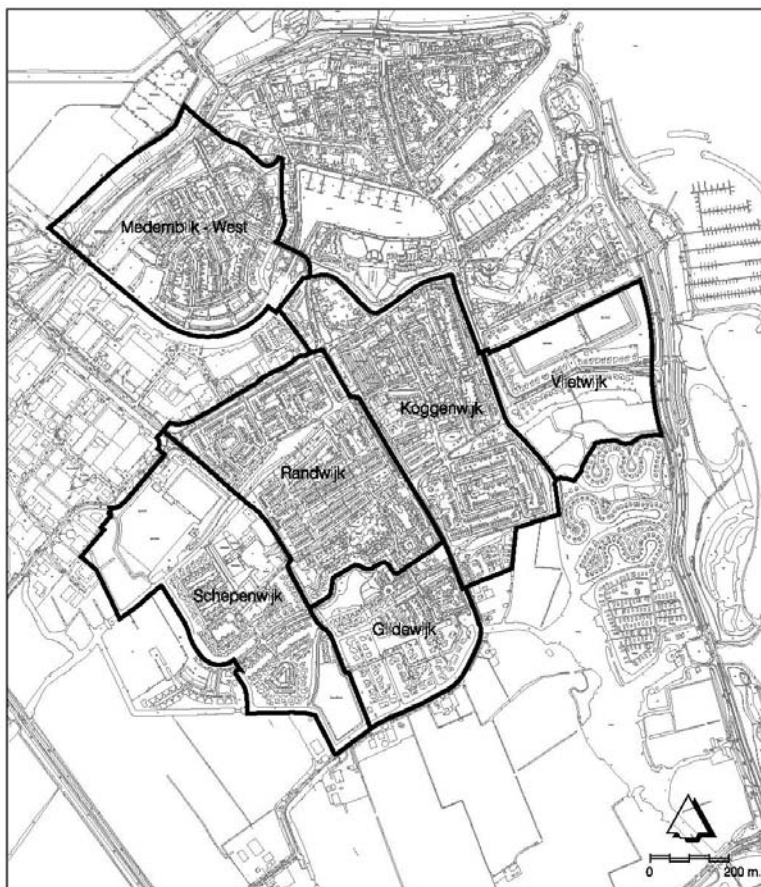
1. 1. Aanleiding

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.

Op 1 januari 2011 zijn de (voormalige) gemeenten Medemblik, Wervershoof en Andijk samengegaan tot één nieuwe gemeente Medemblik. De gemeente heeft per 1 januari 2011 ca. 42.700 inwoners.

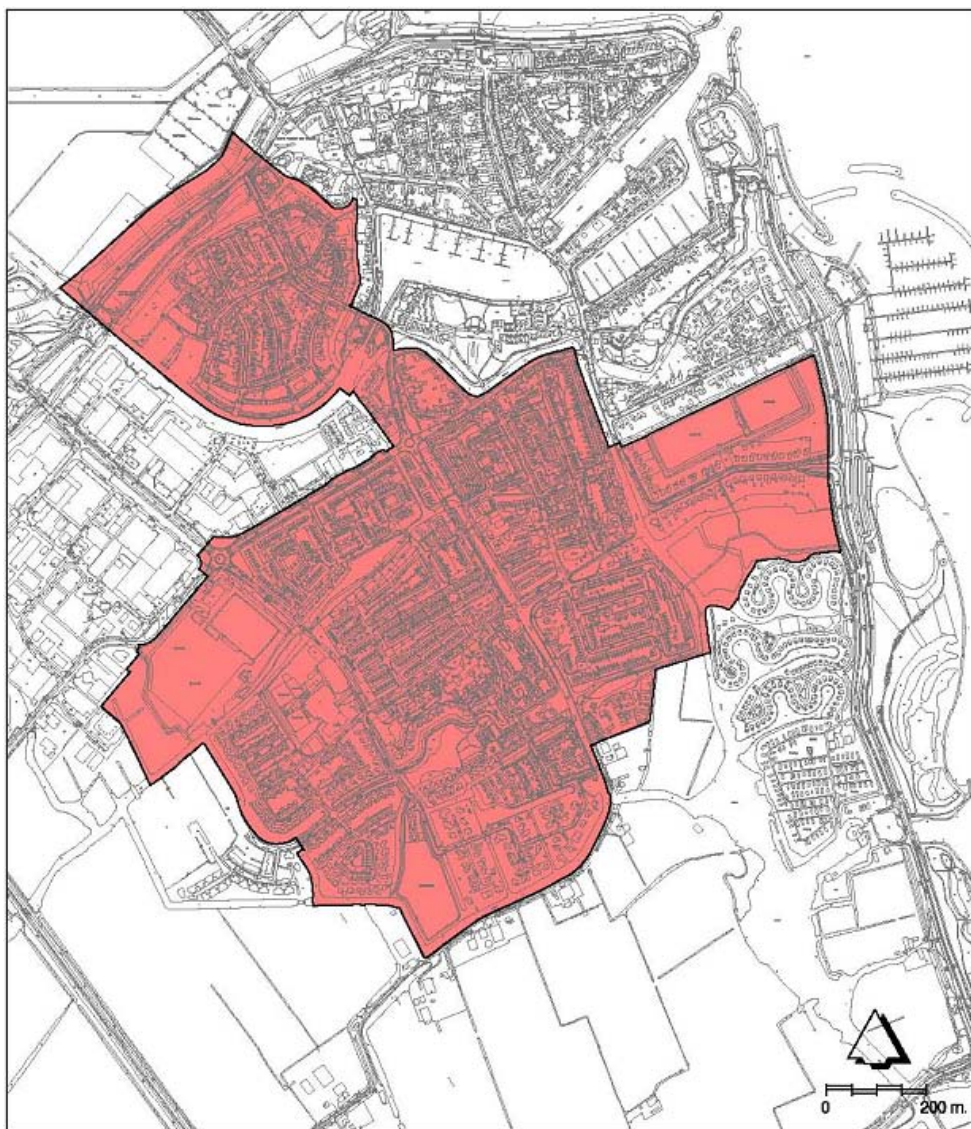
Het bestemmingsplan omvat een zestal wijken in Medemblik. Dit betreft de wijk 'Medemblik-West', 'Vlietwijk', 'Koggenwijk', 'Randwijk', 'Gildewijk' en 'Scheepwijk'.



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 en Camping Zuiderzee. Tot slot wordt het plangebied aan de westzijde begrensd door het industrieterrein Overleek en de laatste uitbreidingen van Schepenwijk.



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 op grond van 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 Geldelozeapad)	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
Schenpenwijk 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

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. 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.

2.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaagen
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

De ontwikkelingen binnen het bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

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 Oude 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 lokaalspoorlijn, 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 rijksbeleid 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. Waterbeheersplan 2010-2015

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.

Missie en kerndoelen

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.

Uitgangspunten

Het hoogheemraadschap hanteert bij zijn beleid te volgende uitgangspunten:

- 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 ordening.
- Het waterbeheer is toekomstgericht.

Het bestemmingsplan Medemblik Woongebieden betreft een conserverend bestemmingsplan. Waardoor er geen ontwikkelingen zijn die in strijd zijn met dit beleid, maar bij nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied dient onderbouwd te worden of dit past binnen het beleid.

2.3.2. 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. 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 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, 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 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.

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 industrie-kern 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.

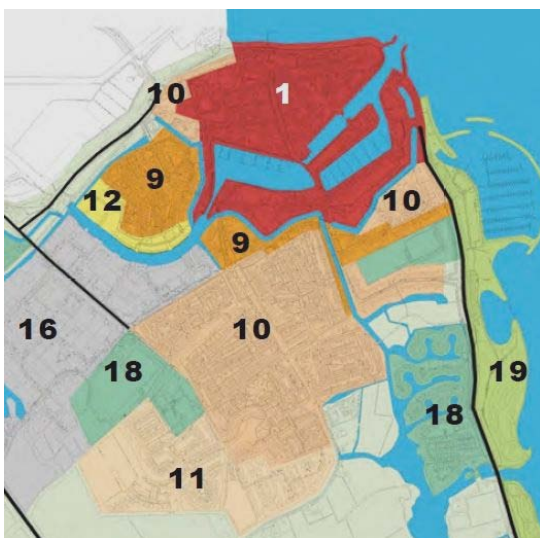
De eerste echte uitbreidingen buiten de vestingwerken en de stadsmuur vonden plaats aan het eind van de 19^{de} eeuw, nadat de spoorlijn van Medemblik naar Hoorn was aangelegd. In eerste instantie ging het om kleine aantallen woningen. Na de Tweede Wereldoorlog zijn grotere woonbuurten aangelegd. In 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 9 (Medemblik vooroorlogs), deelgebied 10 (jaren '50 tot en met '80), deelgebied 11 (recent en nieuw), deelgebied 12 (complexmatige inbreidingen) en deelgebied 18 (sport en recreatie), zie figuur 4.



Figuur 3. Medemblik



Figuur 4. Welstandsgebieden in het bestemmingsplangebied

Medemblik vooroorlogs (deelgebied 9)

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.

Jaren '50 tot en met '80 (deelgebied 10)

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.

Recent en nieuw (deelgebied 11)

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 stedenbouwkundig 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.

Complexmatige inbreidingen (deelgebied 12)

Gebiedsbeschrijving

De complexmatige inbreidingen in Medemblik bestaan uit gevarieerde middeelhoogbouw met voornamelijk een woonfunctie. De relatief grootschalige gebouwen zijn vrijstaand en variëren in massa en opbouw. Ze zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte en kunnen een verspringende rooilijn hebben. De gebouwen worden herhaald in verschillende clusters, maar ook individuele bebouwing komt voor. De opbouw varieert, maar bestaat veelal uit meerdere lagen met een plat dak. Appartementen worden veelal ontsloten door een galerij of inpandige gang en zijn vaak voorzien van balkons of loggia's. De detaillering is representatief en zorgvuldig. Materialen zijn overwegend modern en duurzaam, kleuren traditioneel. Gevels bestaan uit baksteen in combinatie met (glazen) puin. Het kleurgebruik is terughoudend en per cluster in samenhang. Bij hoogteaccenten komen ook minder terughoudende tinten voor.

Waardebepaling en ontwikkeling

De waarde van de complexmatige inbreidingen is vooral gelegen in het afwisselende beeld van de moderne individuele gebouwen en de ruime opzet. De dynamiek van het gebied is laag. Ingrepen zullen echter hoofdzakelijk per complex uitgevoerd worden, waardoor wijzigingen toch vaak ingrijpend zullen zijn.

Sport en recreatie (deelgebied 18)

Gebiedsbeschrijving

Verspreid over de gemeente liggen meerdere sport- en recreatieterreinen, zoals voetbalvelden en vakantieparken. De gebouwen van de voetbalterreinen, tenniscomplexen en openlucht zwembaden staan vrij op het maai-veld. De gebouwen zijn daardoor in het algemeen rondom zichtbaar. Aanbouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totaalcompositie. Deze gebouwen hebben een eenvoudige rechthoekige plattegrond. De bebouwing is gericht op het belangrijkste veld, baan of bad. Ze bestaan uit een enkele onderlaag met een plat of licht hellend dak. De detaillering van deze panden is eenvoudig. Zowel langs de dijk als in kernen waaronder Twisk en Oostwoud bevinden zich bungalowparken. De vakantiehuisjes op deze parken staan vrij en zijn per park van eenzelfde type. De eenvoudig tot verzorgd gedetailleerde gebouwen bestaan uit een enkele stenen onderlaag met plat dak of hellend pannendak. Een deel van de vakantieparken in de gemeente, zoals in Opperdoes en 't Grootslag, liggen achter de hoofdbebouwing of een dijk en gaan schuil in het groen. Huisjes op deze parken staan vrij op de kavels en bestaan uit één onderlaag met eventueel een kap. Bijzonder element is de oude boerderij op het terrein van 't Grootslag aan de proefpolder. Dit relatief gesloten gebouw heeft een nadrukkelijke kap en een relatief donkere gevel van onder andere geteerde planken.

Waardebepaling en ontwikkeling

Sport- en recreatiecomplexen zijn aantrekkelijk groen ogende terreinen. De gebouwen spelen een ondergeschikte rol. Er zijn geen bijzonder cultuurhistorische waarden. Recreatieparken gaan voor de buitenwereld schuil achter hoofdbebouwning en groen. De vakantiewoningen hebben bijzonder verzorgde tuinen. De complexen zijn zeer groen van karakter. Grootschalige ontwikkelingen zijn in sportcomplexen niet te verwachten. Bouwaanvragen zullen zich in het algemeen beperken tot kleine wijzigingen aan of bij de bestaande bebouwing, die goed ingepast moeten worden in het bestaande beeld. Gezien de steeds verder toenemende behoefte aan recreatiemogelijkheden zullen er aanvragen komen voor de uitbreiding van bestaande complexen met nieuwe woningen.

3. 4. Beschermd stadsgezicht



Figuur 5. Beschermd stadsgezicht binnenstad Medemblik (aanwijzingsbesluit 25 augustus 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 1 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 ste-

denbouwkundige 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 samen 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 kademuuren verlenen aan het geheel een grote schoonheidswaarde. Daarbij zijn vooral de zeldzame werfjes in de grachtmuren van bijzondere historische betekenis.

3. 5. 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.

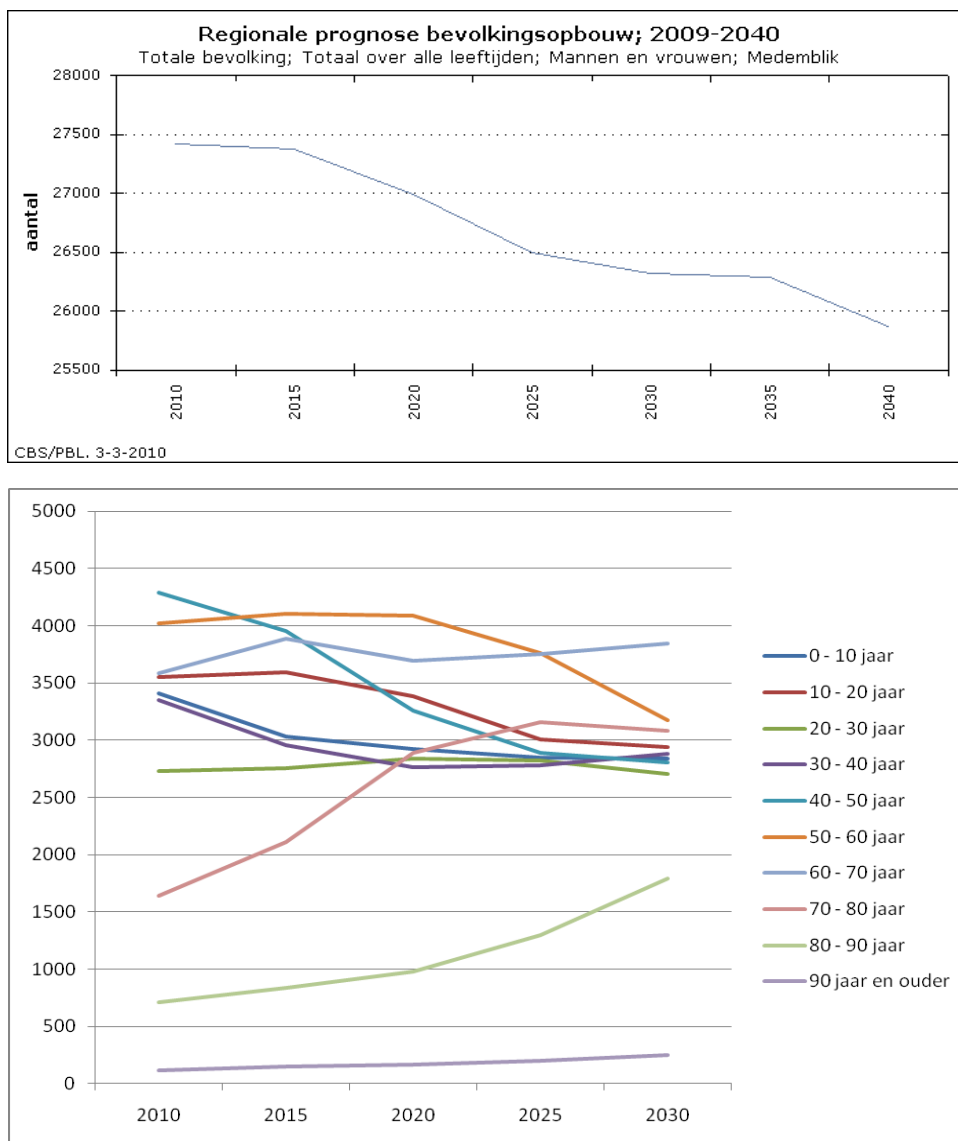
Onderstaand tabel geeft de bevolkingsontwikkeling in de gemeente Medemblik weer. Na de fusie is de kern Medemblik de grootste kern in het gebied gebleven. De fusie verklaart het grote verschil tussen het aantal inwoners in 2007 en de voorgaande jaren. In 2008 telde de fusiegemeente 26.682 inwoners. Om 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. Als gevolg van de fusie met Wervershoof en Andijk telt de gemeente per 1 januari 2011 42.700 inwoners.

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
2010	27.500	486
2011	42.700	15.200

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 (oude) 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 6. 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).

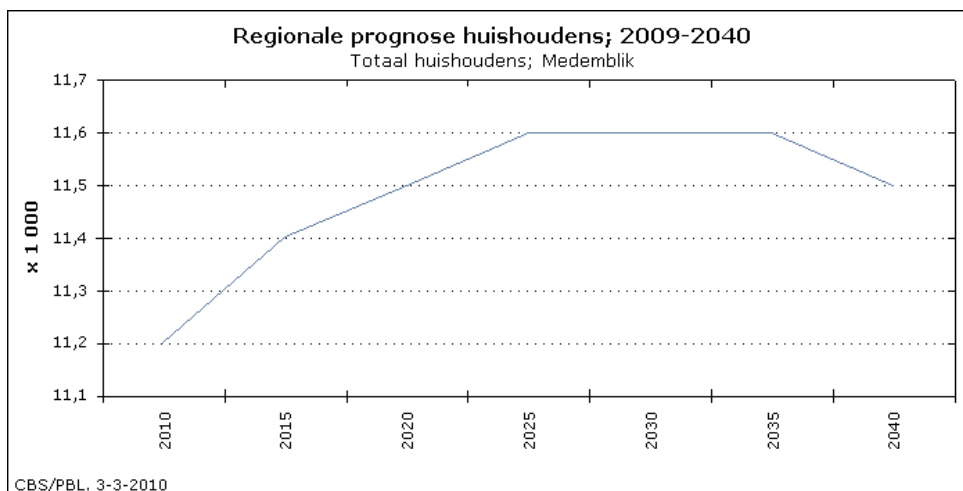
Huishoudenaantal

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 7. 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. 6. Wonen

In onderstaand tabel is de ontwikkeling van de woningvoorraad van de (oude) gemeente 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.

Woonwagenkamp

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

3. 7. Voorzieningen

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 twee bestratingsbedrijven 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 is aan de Korte Brake een moskee gevestigd van de Islamitische Stichting Nederland. Deze wordt verplaatst naar de Admiraliteitsweg. 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 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 Schoutenstraat, de hoek van de Meerlaan/Graaf Florislaan (voormalig kerkgebouw) en op de hoek Graaf Flori-

slaan/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. 8. 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 Langeweijsdijk, het sportveldencomplexen aan de Almereweg en het voormalig sportveldencomplex aan de Vlietsingel. 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 polderdje "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 8. Polderdje "Pronkvliet"

3. 9. 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 rit 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 zijn 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.

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
- Burgemeester Schoutsenstraat 30 en 32

Naast beide locaties zijn er nog een tweetal locaties waar nieuwe ontwikkelingen in de toekomst kunnen spelen. Dit zijn de locaties Korte Brake 4-5 en de voormalige sportvelden van v.v. Dek aan de Vlietsingel.

Voormalige bibliotheek Graaf Florisplein 2

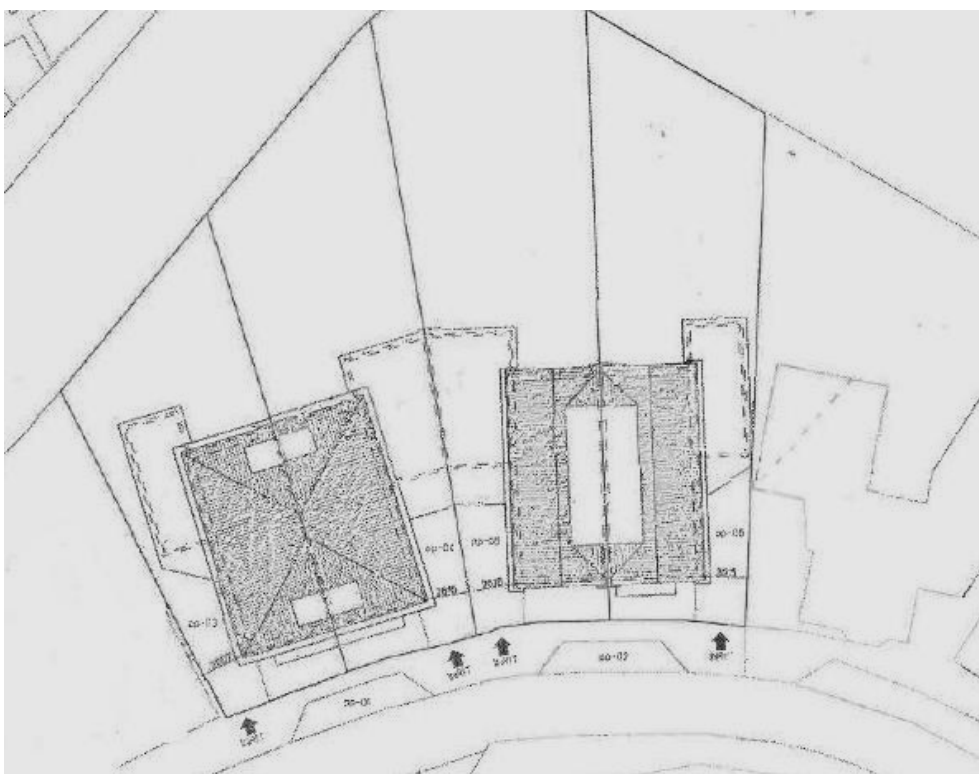
Op de locatie van de voormalige bibliotheek aan het Graaf Florisplein in het noorden van het plangebied - worden twee woongebouwen gerealiseerd. Zowel voor de bibliotheek als voor het stadsdeel betekent dit een positieve ontwikkeling. De bibliotheek is verhuisd naar een multifunctioneel centrum aan de Admiraaliteitsweg 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, komend uit de Graaf Florislaan. 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.



Figuur 9. Aanzicht woongebouw voormalige bibliotheeklocatie

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.

Hier worden vier nieuwe woningen gerealiseerd in de vorm van twee blokken twee-onder-een-kap woningen met een goothoogte van maximaal 6 meter.



Figuur 10. Nieuwbouw Burgemeester Schoutsenstraat 30 en 32

Korte Brake 4-5

Aan de Admiraliteitsweg is een locatie opgenomen voor de vestiging van een moskee van de Islamitische Stichting Nederland. Op de oude locatie aan de Korte Brake is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om daar maximaal 5 woningen te bouwen.

Voormalige sportvelden van v.v. Dek aan de Vlietsingel

De voormalige sportvelden van v.v. Dek aan de Vlietsingel worden momenteel verpacht voor het houden van maximaal 35 schapen. De (voormalige) kantine op het terrein wordt gebruikt als werkplaats van het Bakkerijmuseum. De gemeente Medemblik wenst dit terrein in de toekomst te gaan herontwikkelen ten behoeve van mogelijk 80 woningen, een hotel of een wellnesscentrum in combinatie met woningen. Aangezien nog niet duidelijk is waarvoor het terrein in de toekomst zal worden gebruikt en hoe dit op een verantwoorde stedenbouwkundige wijze in de woonomgeving kan worden

ingepast, is afgezien van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid op dit terrein.

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 is 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 Burgemeester Schoutenstraat waar 4 nieuwe woningen worden gerealiseerd, is een 30 km/uur zone. Deze nieuwbouw ligt op circa 40 meter van de Meerlaan en 100 meter van de Westerdijk. Tussen de nieuwbouw en de Meerlaan is sprake van bestaande bebouwing. Het daarom niet aannemelijk dat hier niet voldaan wordt 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.

Om in het kader van een goede ruimtelijke ordening aan te tonen dat de wijzigingsbevoegdheid voor de locatie Brake 4-5 uitvoerbaar is, heeft de gemeente Medeblik het GeluidsBuro B.V. opdracht gegeven akoestisch onderzoek uit te voeren. In het op 16 mei 2012 uitgebracht rapport is onderzoek verricht naar de akoestische effecten van de geplande ontwikkelingslocatie aan de Korte Brake 4-5 te Medemblik. Op de geplande locatie is nu een moskee gesitueerd en het plan is om hier een 5-tal woningen te realiseren. De geplande locatie is gelegen binnen de geluidzone van een gemeentelijke hoofdweg. Tevens zijn in de directe omgeving twee stratenmakerbedrijven aanwezig. Het onderhavige onderzoek richt zich op het berekenen en toetsen van de hierboven genoemde geluidbelastingen. Vervolgens is beoordeeld in hoeverre (sober en doelmatig geachte) geluidreducerende maatregelen getroffen moeten en kunnen worden. Als laatste wordt aangegeven dat voor de geplande woningen een hogere waarde aangevraagd moet worden. Voor de geluidbelasting ten gevolge van relevante geluidsbronnen, op de gevels van de geplande woningen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer volledig maatgevend is. De maximale waarde waarvoor een hogere waarde aangevraagd moet worden is 51 dB. Gelet op de geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en gezien het geringe aantal geplande woningen is uitgesloten dat bij toepassing van een stiller wegdek sprake kan zijn van een sobere en doelmatige oplossing. Tevens stuit het plaatsen van een scherm voor de woningen op bezwaren van landschappelijke en stedenbouwkundige aard.

Spoorweglawaaai

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. De spoorlijn vormt geen belemmering in het kader van de *Wet geluidhinder*.

Industrielawaaai

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 gecompleteerd 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 ge-

toetst aan de zonegrens en aan de omliggende bestemmingsplannen. Op de plankaart is (een deel van) de zone vastgelegd.

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 ordeningsbeleid.

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 milieucategorie 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

¹⁾ VNG, Bedrijven en milieuzonering, 2009.

vervaardigen van metalen schepen kleiner dan 25 meter is een bedrijf met een milieucategorie 4.1. De scheepswerf past dus in beginsel 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). De twee bestratings-bedrijven aan de Korte Brake/Lichtewaterlaan kunnen aangemerkt worden als een aannemersbedrijf met een werkplaats kleiner dan 1.000 m². Dit betreft een bedrijf met een milieucategorie 2. Deze bedrijven kunnen dus passend in de woonomgeving functioneren.

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 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 Vierde Waterbeheersplan voor de periode 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' is in maart 2010 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland. 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 Noorden Koggen'. De sloten globaal langs de begraafplaats, Timmermangsgilde, Poortweydt, Langeweydt en Rijn-schippersgilde hebben echter een lager streefpeil van NAP-2,80 meter. Overtollig water wordt afgevoerd in zuidelijke richting naar het gemaal 'De Vier Noorden Koggen' 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 uitlogbare 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.

Bij de voormalige loodsen aan de Burgemeester Schoutsenstraat 30 en 32 is in 2007 een bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn hooguit lichte verontreinigingen aangetroffen. Op het maaiveld is asbest aangetroffen, vermoedelijk afkomstig van gesloopte bebouwing. Deze moeten vooraf worden opgeraapt en afgevoerd. De kans dat asbest ook in de bodem aanwezig is, is klein. Voor het bestemmingsplan is dit voldoende onderbouwing. Voor de omgevingsvergunning bouw moet door middel van een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 nog wel worden aangetoond dat de grond asbestvrij is.

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 natuurbouwingebied 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 verbindingzone zich voort langs de Westfriese Omringdijk (Westerdijk).

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.



Figuur 11. Natura 2000-gebied IJsselmeer

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

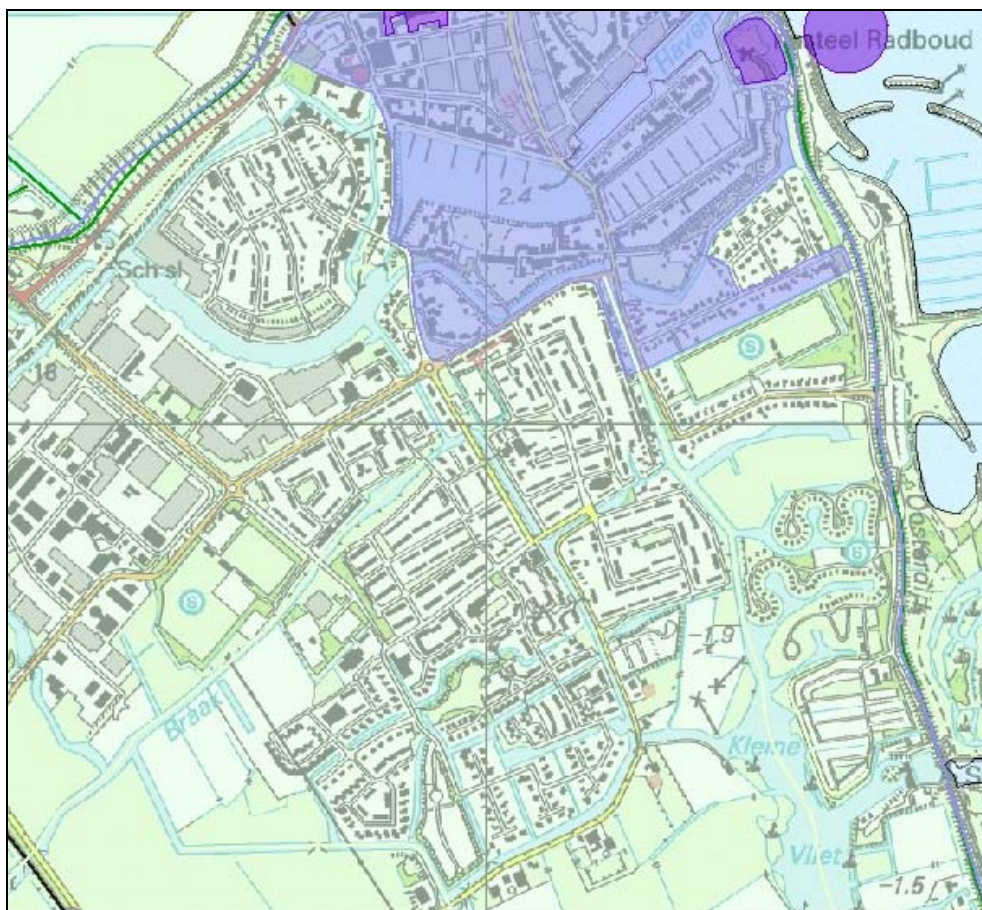
In het onderhavige bestemmingsplan wordt de bestaande situatie bestemd en ontwikkelingsmogelijkheden zijn voornamelijk perceelsgebonden. Ten aanzien van de soortenbescherming (*Flora- en Faunawet*) kan dan ook geconcludeerd worden dat het onderhavige bestemmingsplan, vanwege het conserverende karakter, 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 en cultuurhistorie

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 be-

stemmingsplannen 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 van de 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 Westfrieze Omringdijk van belang, die als van hoge waarde wordt aangemerkt.



Figuur 12. Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Holland

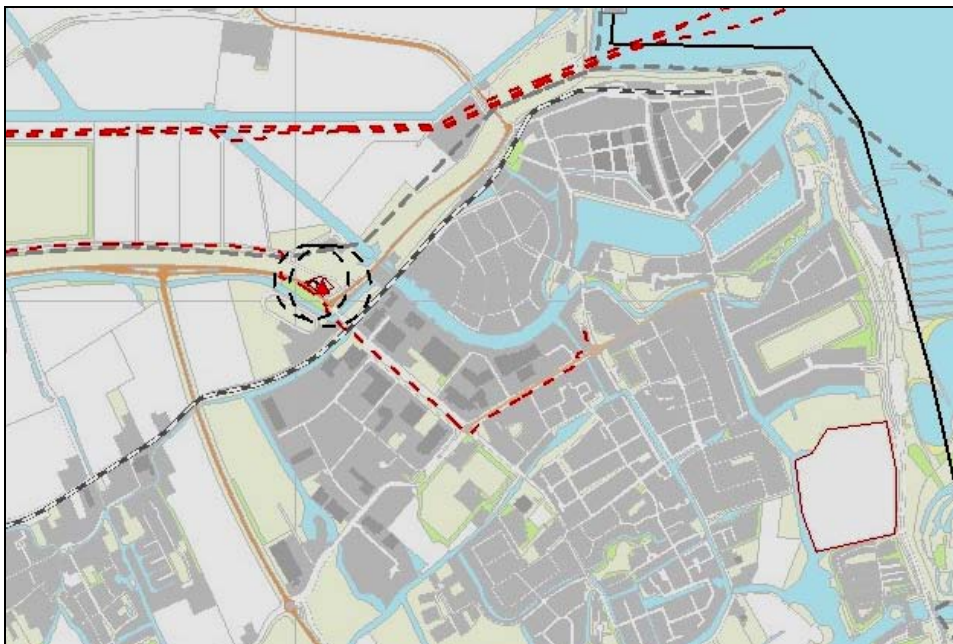
De Westfrieze Omringdijk levert zowel in wetenschappelijk, cultuurhistorisch en met name cultuurlandschappelijk opzicht een belangrijke bijdrage aan de bewonings- en ontginningsgeschiedenis van het gebied. Ook een deel van het plangebied is van hoge archeologische waarde. Dit betreft het gebied tussen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

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.

Ten noordwesten van het plangebied ligt buiten het plangebied een LPG tankstation. In en rondom het plangebied is verder geen sprake van risico-volle inrichtingen of gevaarzettende functies zoals als gevolg van weg- of watertransport. Het naastgelegen bedrijventerrein Overleek/Almere is zodanig gezoneerd dat naast het plangebied bedrijven tot maximaal categorie 3 van de VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering" mogelijk zijn. Op het punt van gevaar betekent dit dat een afstand van maximaal 50 meter moet worden aangehouden tussen de inrichtingen en kwetsbare objecten, zoals woningen. Van deze afstand is dan ook (minimaal) uitgegaan. De aspecten van externe veiligheid hebben derhalve geen invloed op het onderhavige bestemmingsplan.



Figuur 13. Fragment risicokaart

Buisleidingen

In het plangebied ligt een buisleiding van de Gasunie (W-573-03-KR-005, volgnummer 3984900) met een maximale werkdruk van 40 bar. Deze is op de verbeelding opgenomen met een zone van 5 meter aan weerskanten van deze leiding, waarbinnen geen gebouwen mogen worden gebouwd. Het ontwerp bestemmingsplan houdt rekening met het Bevb per 1 januari 2011.



Figuur 14. Hoofdtransportleiding W-573-03 Gasunie

Op 3 april 2011 heeft de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord advies uitgebracht betreffende externe veiligheid bestemmingplan Medemblik Woongebieden. Dit advies is in dit bestemmingsplan opgenomen als **bijlage 1**.

Van belang is te noemen dat zich nabij het plangebied aan de noordzijde (zie figuur 15) 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 zijn/worden bestemmingen toegekend aan woningen. Daardoor zal een lichte bijdrage worden geleverd aan het groepsrisico.

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.

conclusie

De gemeente Medemblik heeft met behulp van het rekenpakket "CAROLA" het groepsrisico vastgesteld van de buisleiding W-573 (zie **bijlage 2**). Van de drie hogedruk aardgasbuisleidingen A-545, A-546 en A-653 heeft de gemeente het groepsrisico apart berekend (zie **bijlage 3**). Hieruit blijkt dat de huidige en toekomstige bebouwing van Medemblik leidt bij drie hoge druk aardgasbuisleidingen (A-545, A-546 en W-573-03) tot een significant groepsrisico. Het groepsrisico blijft ruim onder de oriëntatiewaarde (respectievelijk 0,1, 0,01 en 0,004 maal de oriëntatiewaarde). Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een GR-aandachtspunt.

5. 8. Luchtkwaliteit

De *Wet luchtkwaliteit* (die onderdeel uitmaakt van een wijziging in de *Wet milieubeheer*) bevat de wettelijke grens- en richtwaarden voor de luchtkwaliteit in Nederland, alsmede de wijze waarop deze luchtkwaliteit gerapporteerd dient te worden.

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 betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Van bepaalde projecten is vastgesteld dat deze "niet in betekenende 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 con-

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.

serverend van aard is, is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

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

Agrarisch – Cultuurgrond

De voormalige sportvelden aan de Vlietsingel zijn momenteel in gebruik voor het houden van schapen. Daarom zijn deze gronden als Agrarisch-Cultuurgrond bestemd.

Bedrijf

Binnen het plangebied bevinden zich een drietal bedrijfjes. Dit betreffen twee bestratingbedrijven 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.

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.

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. Aan de Admiraliteitsweg is een locatie opgenomen voor de vestiging van een moskee van de Islamitische Stichting Nederland. De oude locatie aan de Korte Brake blijft een maatschappelijke bestemming behouden. Wel is hier een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om maximaal 5 woningen te bouwen. 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 Atlas-

college 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 – Fietspad, Verkeer - Parkeerterrein, Verkeer - Railverkeer en Verkeer - Verblijfsgebied)

In het plangebied komt een vijftal 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 en een bestemming "Verkeer – Fietspad" op een aantal fietspaden.

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.

Waterstaat - 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 negen verschillende woonbestemmingen: "Wonen - 1" tot en met "Wonen - 6" en "Wonen - Woongebouw", "Wonen-Wooncentrum" 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.

Wooncentrum

In het woongebouw aan de Uiverstraat 1 t/m 29 wordt tevens (sociaal-) medische voorzieningen geboden. Dit gebouw heeft dan ook een eigen bestemming "Wonen-Wooncentrum".

Woonwagenkamp

Een aparte bestemming is opgenomen voor het woonwagenkamp aan de Laak.

Leiding - Gas

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

Leiding – Hoogspanning

De ondergrondse hoogspanningsleiding aan de noordzijde en zuidzijde van het plangebied is als dubbelbestemming in dit bestemmingsplan opgenomen.

Leiding - Hoogspanningsverbinding

De bovengrondse hoogspanningsverbinding aan de zuidzijde van het plangebied is als dubbelbestemming in dit bestemmingsplan opgenomen.

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. 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.

6. 3. Aanduidingen

geluidzone - industrie

In het bestemmingsplan is sprake van een aanvullende aanduiding, namelijk "geluidzone - industrie". Deze aanduiding 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 aanduiding 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 zijn er 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.

vrijwaringszone - molenbiotop

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 biotop opgenomen. Een klein deel van het plangebied is gelegen binnen de zone van de molenbiotop.

7. MAATSCHAPPELIJK EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat volgens artikel 3.1.6. van het Besluit 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 is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid tot Inspraak geboden. Verder zijn in het kader van het verplichte Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening, de betrokken diensten en rijk en provincie evenals maatschappelijke organisaties gehoord. Onderstaand zal hierop worden ingegaan. Insprekers zijn hierin geanonimiseerd. De hieruit voortvloeiende consequenties zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

7.1.1. Inspraak

Het bestemmingsplan heeft van 25 februari 2011 tot en met 7 april 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden inspraakreacties worden ingediend.

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

1. Insprekers 1 tot en met 55.
2. Insprekers 56 en 57.
3. Inspreker 58.

De inspraakreacties zijn samengevat en voorzien van de gemeentelijke beantwoording daarop.

Insprekers 1 tot en met 55

Er hebben 55 insprekers een identieke reactie ingediend.

1.1. Bezwaar hoogte nieuwbouw bibliotheekterrein
Insprekers geven aan bezwaar te hebben tegen de hoogte van het toekomstige gebouw, zijnde drie verdiepingen, op het bibliotheekterrein aan de Burgemeester Schoutsenstraat.

Reactie:

Zoals in paragraaf 4.2. weergegeven worden op de voormalige bibliotheeklocatie aan het Graaf Florisplein twee woongebouwen gerealiseerd. Voor het stadsdeel betekent dit een positieve ontwikkeling. 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, komend uit de Graaf Florislaan. 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.



Figuur 15. Aanzicht woongebouw voormalige bibliotheeklocatie

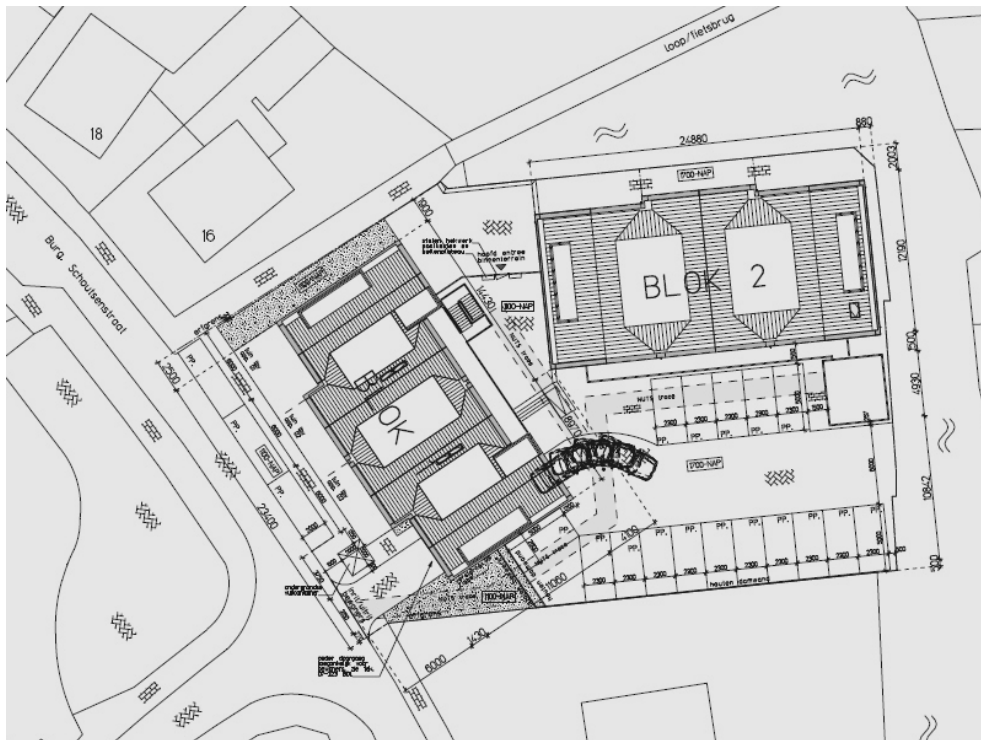
De feitelijke bouwhoogte van de bebouwing rondom het Graaf Florisplein is allemaal twee bouwlagen met kap. Het tegenoverliggende wooncomplex (aan de overzijde van het water) is vier bouwlagen met een platte afdekking en ook de naast de loopbrug gelegen woning aan de Turfhoek is twee bouwlagen met kap. De overige woningen langs de Turfhoek betreft een woonlaag met kap. De afstand van de nieuwbouw tot deze woningen is meer dan 25 meter. De gemeente Medemblik acht deze bouwhoogte en massa in relatie tot haar omgeving acceptabel, ook gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan deze bouwhoogte mogelijk maakte. De gemeente wenst dan ook vast te houden aan de beoogde invulling.

1.2. Onvoldoende parkeergelegenheid

Insprekers geven aan dat zij van mening zijn dat, voor het grote aantal woningen dat er op het bibliotheekterrein gerealiseerd zal worden, geen of onvoldoende parkeergelegenheid aanwezig is.

Reactie:

De beoogde invulling van de voormalige locatie gaat uit van de bouw van 20 kleine appartementen, waarvan 11 appartementen in het blok gelegen aan de wegzijde van het Graaf Florisplein en 9 appartementen in het blok gelegen nabij de voetgangersbrug (zie figuur 18).



Figuur 16. 21 parkeerplaatsen nieuwbouw voormalige bibliotheeklocatie

De “Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen” (ASVV) gaan bij kleine woningen in het centrumgebied uit van 1.3 parkeerplaats per woning. Het hier genoemde parkeercijfer is inclusief het parkeren door bezoekers. Het realiseren van 20 appartementen leidt dan ook tot een behoefte aan 26 parkeerplaatsen. De inrichtingstekening – behorende bij het schetsplan – gaat uit van de aanleg van 16 parkeerplaatsen op eigen terrein en drie langspaarkeerplaatsen langs het blok gelegen aan de wegzijde van het Graaf Florisplein. Daarnaast zijn aan de andere zijde van het Graaf Florisplein ook nog 14 parkeerplaatsen beschikbaar voor het parkeren. Mede voor de nieuwe invulling van de voormalige bibliotheeklocatie staan dan ook op eigen terrein en in de directe nabijheid 33 parkeerplaatsen ter beschikking. Daarbij is het van belang op te merken dat de gemeente Medemblik in 2009 aan het advies- en ingenieursbureau “Duwabo” opdracht heeft gegeven onderzoek te doen naar de algehele parkeerproblematiek in “Plan West”. De resultaten van het onderzoek heeft de gemeente besproken met een afvaardiging van de bewoners van “Plan West”. In samenspraak met de bewoners is toen besloten tot de aanleg van 24 extra parkeerplaatsen elders in het plangebied. Hierdoor is de parkeerdruk op de parkeerlocaties in “Plan West” verminderd. Dit neemt niet weg dat wij aandacht hebben voor dan wel tegemoet willen komen aan de vrees van omwonenden voor het mogelijk ontstaan van parkeerproblemen na de realisering van de appartementen. Om die reden zal de bestaande parkeergelegenheid aan de andere zijde van het Graaf Florisplein worden heringericht en wel zodanig dat nog eens 7 extra openbare parkeerplaatsen worden aangelegd. Op eigen terrein en in de directe nabijheid van de appartementen zijn/komen dan ook in totaal 40 parkeerplaatsen beschikbaar.

Insprekers 56 en 57

Er hebben twee insprekers een (vrijwel) identieke reactie ingediend.

2.1. Termijn terinzagelegging

Insprekers stellen dat in de publicatie van 24 februari 2011 gesproken wordt over een terinzagelegging gedurende zes weken vanaf 18 februari 2011. Insprekers gaan er van uit dat sprake is van een vergissing en dat de termijn van terinzagelegging begint op 25 februari 2011.

Reactie:

Het klopt dat in de publicatie van 24 februari 2011 wordt gesproken over een inzagetermijn vanaf 18 februari. Dit is inderdaad een vergissing geweest. Het plan heeft vanaf 25 februari voor een periode van zes weken terinzage gelegen.

2.2. Openbare dienstverlening pand hoek Westersingel/Koggenlaan

Inspreker 56 huurt ten behoeve van zijn praktijk (financiële dienstverlening) een ruimte op de benedenverdieping van het pand op de hoek Westersingel/Koggenlaan. Inspreker 57 huurt ten behoeve van zijn praktijk (advocatenkantoor) een ruimte op de bovenverdieping van hetzelfde pand. In het voorontwerp wordt aan het perceel, waarop zich dit pand en het pand van de peuterspeelzaal bevinden, de bestemming Maatschappelijk toegekend. De hiervoor aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Volgens de begripsomschrijving wordt hiermee een gebruik voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare en overheidsdienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen toegelaten. Insprekers geven aan dat niet duidelijk is wat onder openbare dienstverlening wordt verstaan. Insprekers gaan er van uit dat hun praktijkuitoefening daar onder valt. Zo niet, verzoeken insprekers de voorschriften aan te passen, zodat hun praktijkuitoefening daar wel onder valt.

Reactie:

De bestemming van het perceel op de hoek Westersingel/Koggenlaan is aangepast naar Gemengd. Op deze wijze past de functie van de panden van insprekers binnen de bestemming.

2.3. Bestemming pand hoek Westersingel/Koggenlaan

Insprekers geven aan zich niet te kunnen verenigen met het ter plaatse van het pand hoek Westersingel/Koggenlaan toestaan van ondergeschikte detailhandel en horeca. Agevraagd wordt wat ondergeschikt is en of de horecafunctie zich verdraagt met het vastgestelde horecabeleid. Insprekers geven aan dat bovengenoemde zich niet leent met de indeling van het pand hoek Westersingel/Koggenlaan en geven aan dat zij zich ook niet kunnen verenigen met de effecten die van deze functies uitgaan naar de huidige kantoorfuncties.

Reactie gemeente:

De bestemming is aangepast van Maatschappelijk naar Gemengd. Ondergeschikte detailhandel of horeca is pas aan de orde als sprake is van de aanwezigheid van een maatschappelijke voorziening.

Inspreker 58

3.1. Bouwmogelijkheid op eigen perceel

Inspreker verzoekt om het bestemmingsplan aan te passen, waarbij zijn perceel in twee delen wordt gesplitst, zodanig dat naast zijn woning een tweede woning gerealiseerd kan worden.

Reactie:

De bouw van twee vrijstaande woningen is op het perceel van inspreker niet mogelijk. In het nu voorliggend bestemmingsplan heeft perceel van inspreker een bouwblok waarbinnen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen zijn toegestaan. Het aaneenbouwen door middel van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is niet toegestaan. Het initiatief van inspreker kan dus op grond van het nu voorliggend bestemmingsplan worden toegestaan, mits de twee woningen aaneengebouwde hoofdgebouwen zijn. De gemeente wenst vast te houden aan deze voorwaarde.

7.1.2. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

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

- VROM Inspectie
- Provincie Noord-Holland
- Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
- Kamer van Koophandel
- De N.V. Nederlandse Gasunie
- De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord
- Milieudienst Westfriesland

Met uitzondering van de VROM Inspectie hebben bovengenoemde instanties een overlegreactie ingediend.

De overlegreacties zijn samengevat en voorzien van de gemeentelijke beantwoording daarop.

Provincie Noord-Holland

De provincie Noord-Holland geeft aan dat het plangebied geheel gelegen is binnen Bestaand Bebouw Gebied als bedoeld in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie. Het voorontwerp geeft geen aanleiding tot opmerkingen aangezien geen provinciale belangen in het geding zijn.

Reactie gemeente:

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

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

1. Belangen Hoogheemraadschap

Het Hoogheemraadschap geeft aan dat het plan een overwegend conserverend karakter heeft. Er worden geen grote, ingrijpende ontwikkelingen voorzien in het plangebied. Hierdoor zijn er geen directe gevolgen te verwachten, die van belang zijn voor het Hoogheemraadschap.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt kennis van de reactie van het Hoogheemraadschap.

2. Gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt in de polder 'De Vier Noorden Koggen'. Het gebied wtert af door middel van een stelsel van poldersloten (hoofdwaterlopen) naar het gemaal 'De Vier Noorden Koggen'. Daar wordt het water via dit gemaal op het IJsselmeer uitgeslagen. In paragraaf 5.3. staat dat het binnendijkse deel van het plangebied onderdeel uitmaakt van het NAP-2,20 meter peilgebied van deze polder. Dat klopt grotendeels. De sloten globaal langs de begraafplaats, Timmermangsgilde, Poortweydt, Langeweydt en Rijnschipersgilde hebben echter een lager streefpeil van NAP-2,80 meter.

Reactie gemeente:

De tekst van de toelichting is hierop aangepast.

3. Beleidskader

In paragraaf 5.3. staat dat Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier momenteel het Vierde Waterbeheersplan voor de periode 2010-2015 'Van veilige dijken tot schoon water' ontwikkeld. Dit Waterbeheersplan is echter in maart 2010 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, en dus ook al in werking. Daarbij wordt in dezelfde alinea verwezen naar het Tweede Waterbeheersplan van de waterschappen in Noord-Holland. Dit Waterbeheersplan is al geruime tijd niet meer van toepassing. Verder moet in paragraaf 7.1. Maatschappelijke uitvoering verwezen worden naar het verplichte Overleg ex artikel 3.1.1. Bro.

Reactie gemeente:

De tekst van de toelichting is hierop aangepast.

4. Recreatieve vaarroutes

Graag wil het Hoogheemraadschap de gemeente opmerkzaam maken op het volgende. In verschillende andere bestemmingsplannen binnen de gemeente (met name het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2010') zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot de handhaving van recreatieve vaarroutes. Binnen het nu voorliggende bestemmingsplan 'Medemblik Woongebieden' ontbreken deze bepalingen. Naar de mening van het Hoogheemraadschap worden daardoor de mogelijkheden tot handhaving van de recreatieve vaarroutes zeer beperkt. Het Hoogheemraadschap geeft daarbij aan dat de eventuele handhaving van recreatieve vaarroutes geen taak is van het Hoogheemraadschap.

Reactie gemeente:

Het bestemmingsplan geeft geen regeling voor recreatieve vaarroutes als zodanig. De gemeente wenst het gebruik van de recreatieve vaarroutes in dit bestemmingsplan conform het bestemmingsplan Landelijk gebied 2010 veilig te stellen. Daarom is conform het bestemmingsplan Landelijk gebied 2010 voor de recreatieve vaarroutes een functieaanduiding 'specifieke vorm van water – recreatieve vaarroute' opgenomen. Conform het bestemmingsplan Landelijk gebied 2010 is binnen de bestemming Water in de bouwregels opgenomen dat voor het als recreatieve vaarroute aangewezen water geldt dat ter plaatse van bruggen, dammen en duikers de doorvaarthoogte ten minste 1,2 m dient te zijn en de doorvaartbreedte ten minste 2,5 m. In dit bestemmingsplan zijn dat het Overleekerkanaal, de Zandwegsloot, de Turfhoekslot, de Vlietstroom en de Brakesloot. Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt aangemerkt het gebruik als ligplaats voor boten indien van het als recreatieve vaarroute aangewezen water de doorvaarthoogte niet ten minste 1,2 meter is en de doorvaartbreedte niet ten minste 2,5 is.

5. Waterkering

Het Hoogheemraadschap wenst de benaming van artikel 16 Water-Waterkering te wijzigen in Waterstaat-Waterkering. Tevens verzoekt het Hoogheemraadschap de juiste begrenzingen aan te geven op de verbeelding. Daartoe zal het Hoogheemraadschap een dxf-bestand met deze begrenzingen toemailen.

Reactie:

De SVBP kent als hoofdbestemming geen Waterstaat-Waterkering. Wel wordt deze benaming voor dubbelbestemmingen gehanteerd, daar is echter in dit geval geen sprake van. Op de verbeelding zijn de juiste begrenzingen weergegeven.

Kamer van Koophandel Noordwest-Holland**1. Bestaande bedrijvigheid**

De Kamer van Koophandel Noordwest-Holland (KvK) vindt het een goede zaak dat bestaande bedrijvigheid, voorzover passend in de omgeving, positief is inbestemd. De KvK merkt op dat in de 2^e alinea op pagina 23 nog gesproken wordt over een drietal bedrijfjes. Dat is niet meer het geval. De voormalige veilinggebouwen aan de Burgemeester Schoutsenstraat 30 en 32 zijn inmiddels gesloopt. De KvK geeft aan niet in te kunnen stemmen met het feit dat ten aanzien van de scheepswerf bij bedrijfsbeëindiging het perceel alleen benut kan worden voor binnen de woonomgeving passende bedrijvigheid (categorie 2). De desbetreffende ondernemer moet volgens de KvK de mogelijkheid en flexibiliteit behouden zijn pand over te dragen aan een gelijksoortige ondernemer, ook al laat het overgangsrecht dit toe, indien de periode van leegstand niet langer duurt dan een jaar (artikel 32). Gelet op de huidige economische situatie, waarin het vinden van een geschikte overdrachtskandidaat in het algemeen langer duurt, pleit de KvK ervoor deze periode minimaal met twee jaar te verlengen.

Reactie:

De tekst op blz. 23 (evenals in paragraaf 5.2.) is aangepast.

Een scheepswerf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf' is toegestaan. Dit bedrijf is dus positief inbestemd, er is dus geen sprake van overgangsrecht. De desbestreffende ondernemer behoudt dan ook de mogelijkheid en flexibiliteit zijn pand over te dragen aan een gelijksoortige ondernemer. Wel heeft de gemeente een wijzigingsbevoegdheid de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – scheepswerf' te verwijderen op het moment dat de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

2. Bedrijvigheid aan huis

De KvK kan instemmen met de regeling omtrent aan-huis-verbonden beroep. Het is volgens de KvK wel van belang om een evenwicht te vinden in het stimuleren van bedrijvigheid aan huis en het voorkomen van hinderlijke situaties. Daartoe is het redelijk dat er criteria gesteld worden met betrekking tot fysieke elementen, zoals oppervlak en verkeersaantrekkende. Tevens is het een goede zaak dat duidelijkheid wordt gegeven inzake het soort van activiteit dat aan huis mag plaatsvinden. Detailhandel en horeca worden uitgesloten. Maar er staat niet duidelijk aangegeven dat bedrijven waarvoor een melding- of vergunningsplicht geldt op grond van de Wet milieubeheer/Wabo zijn uitgesloten. Controle op naleving van onder meer de milieuwetgeving is een gemeentelijke taak en dat is bij bedrijven aan huis vrijwel niet te controleren. Voorts staat in bijlage 1, lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, duidelijk 'kappersbedrijf' vermeld. Dit houdt in dat deze bedrijven zich in woonhuizen kunnen vestigen. Met name over dit soort bedrijfsmatige activiteiten vindt nogal eens discussie plaats. Er moet volgens de KvK zo veel mogelijk voorkomen worden dat de woongebieden concurrentie vormen voor de 'gangbare' bedrijfslocaties, zoals bedrijventerreinen en winkelcentra. Naar de mening van de KvK dienen kapsalons tot de sector dienstverlenende detailhandel gerekend te worden, net zoals opticiens. En dus moet volgens de KvK de mogelijkheid voor de vestiging van dit soort bedrijven in woonhuizen uitgesloten worden.

Reactie gemeente:

Binnen de regels zijn ruimtelijke voorwaarden verbonden om de uitstraling van dit soort bedrijven naar de omgeving beperkt te houden. Met deze regels acht de gemeente de in bijlage 1 genoemde kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten dan ook acceptabel in de woonomgeving.

De N.V. Nederlandse Gasunie**1. Verbeelding**

De N.V. Nederlandse Gasunie (Gasunie) geeft aan dat de ligging van de gastransportleiding en het gasontvangststation die bij haar bedrijf in beheer is op juiste wijze op de verbeelding zijn weergegeven.

Reactie gemeente:

De gemeente neemt kennis van de reactie van de Gasunie.

2. Regels

In artikel 25 'leiding – Gas' wordt onder 25.1 'Bestemmingsomschrijving' aangegeven dat de voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor:

- een strook ten behoeve van een hoofdgastransportleiding en de daarbij behorende veiligheidszone, alsmede het onderhoud en beheer daarvan

De term 'veiligheidszone' refereert nog aan de oude circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984)" welke per 1 januari 2011 is vervangen door het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De Gasunie verzoekt dat ook de term 'veiligheidszone' te wijzigen in 'belemmeringenstrook' gelijk aan de terminologie van het Bevb.

In artikel 25.2.3. 'Risicogevoelige bouwwerken' wordt eveneens gerefereerd aan de oude circulaire. Het Bevb handelt over de begrippen plaatsgebonden- en groepsrisico, en kent geen minimale bouwafstanden voor risicogevoelige (kwetsbare) objecten. De Gasunie verzoekt het gehele lid uit het betreffende artikel te verwijderen.

Gelet op het voorgaande is de Gasunie van mening dat de 'onder b' van artikel 25.3 genoemde uitzonderingsgevallen hiermee vervalt en eveneens kan worden verwijderd. De Gasunie verzoekt de onder b genoemde uitzonderingsbepaling uit artikel 25.3 te verwijderen.

In artikel 25.4 wordt het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden in de nabijheid van de leidingen slechts omgevingsvergunningplichtig gesteld indien deze plaatsvinden op een grotere diepte dan 0.3 meter. Deze regeling is echter onvoldoende ter waarborging van een veilige en bedrijfszekere gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding. De Gasunie verzoekt de werkzaamheden zoals genoemd in lid 25.4.1. niet diepte afhankelijk te maken.

Tot slot is de Gasunie van mening dat bepaalde werkzaamheden binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' geen omgevingsvergunning voor de activiteit aanleggen behoeven, de zogenaamde uitzonderingsbepalingen. Gelijk aan artikel 14.2 onder b van de Bevb verzoekt de Gasunie artikel 25.4.2. uit te breiden met de volgende uitzonderingsbepaling.

c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;

Reactie gemeente:

De regels zijn op verzoek van de Gasunie aangepast.

3. Plantoelichting

De Gasunie geeft aan dat met de inwerkingtreding van het Bevb (1 januari 2011) binnen een bestemmingsplan het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) verantwoord moeten worden (artikel 11 en 12 Bevb). Op

basis hiervan wijst de Gasunie tevens op het bepaalde in artikel 19 van het Bevb. Artikel 19 bepaalt dat een bestemmingsplan binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van het Bevb in overeenstemming moet zijn met het Bevb. Met de inwerkingtreding van het Bevb, welke handelt over de begrippen PR en GR, is er geen sprake meer van minimale bebouwingsafstanden welke voortvloeien uit de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen (1984)". De Gasunie verzoekt het nieuwe beleid rondom gastransportleidingen op te nemen in paragraaf 5.7. van de toelichting. In haar reactie op dit bestemmingsplan heeft de Gasunie ten aanzien van het nieuwe Bevb de leidinggegevens meegestuurd om te gebruiken bij het verantwoorden van het groepsrisico.

Reactie gemeente:

De toelichting in paragraaf 5.7 is aangepast aan het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen. Het groepsrisico is door middel van het rekenpakket CAROLA verantwoord.

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

1. Advies Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord heeft advies uitgebracht betreffende externe veiligheid voorontwerp bestemmingplan Medemblik Woongebieden.

Reactie gemeente:

*Het advies van de Veiligheidsregio Noord-Holland Noord betreffende externe veiligheid voorontwerp bestemmingplan Medemblik Woongebieden is in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt. Het advies is opgenomen als **bijlage 1** in het ontwerpbestemmingsplan.*

Milieudienst Westfriesland

1. Geluidhinder

De in de toelichting opgenomen tekst in paragraaf 5.1. is voor wat betreft de Milieudienst akkoord.

Reactie gemeente:

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

2. Milieuhinder van bedrijven

De in de toelichting opgenomen tekst in paragraaf 5.2. is voor wat betreft de Milieudienst akkoord.

Reactie gemeente:

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

3. Bodem

De Milieudienst verzoekt in paragraaf 5.4. toe te voegen:

- a. dat de locatie Sonoystraat is onderzocht en geschikt is voor de bestemming wonen nadat op het maaiveld aanwezige asbest is verwijderd;
- b. dat de locatie Burg. Schoutsenstraat is onderzocht en vermoedelijk geschikt is voor de bestemming wonen nadat op het maaiveld aanwezig asbest is verwijderd; ten behoeve van de omgevingsvergunning bouwen moet hier nog een verkennend asbestonderzoek worden uitgevoerd.

Reactie gemeente:

De toelichting is aangepast aan de opmerking van de Milieudienst Westfriesland.

4. Luchtkwaliteit

De in de toelichting opgenomen tekst in paragraaf 5.8. is voor wat betreft de Milieudienst akkoord.

Reactie gemeente:

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

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 twee recent ontwikkelde locaties van het voormalig terrein van de voormalige werf Jongert en de kwekerij Alkema, 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, de nieuwbouw van woningen op de voormalige bibliotheeklocatie, passend binnen het Woonplan en de 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 locatie voormalige bibliotheek is door de gemeente verkocht aan de projectontwikkelaar. Kostenverhaal heeft plaatsgevonden door middel van deze grondverkoop.

Op de locatie van voormalige veilinggebouwen aan de Burgemeester Schoutsenstraat 30 en 32 worden vier nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Bij een dergelijk bouwplan moet de gemeente de door haar – voor het bouwplan – gemaakte kosten verhalen. In theorie moet dit door bij het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Dit is niet van toepassing wanneer het kostenverhaal op een andere manier verzekerd is, of wanneer er geen/nauwelijks sprake is van gemaakte kosten (door de gemeente). De vaststelling van een exploitatieplan is voor dit bouwplan niet noodzakelijk. Bij dit bouwplan zijn de kosten (genoemd in de kostensoortenlijst zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening) voor de gemeente nihil. Verder vindt kostenverhaal via de leges voor de omgevingsvergunning plaats.

Aan de Admiraliteitsweg is een locatie opgenomen voor de vestiging van een nieuwe moskee van de Islamitische Stichting Nederland. Net als bij de verkoop van de gronden bij de voormalige bibliotheek zal kostenverhaal plaatsvinden door middel van verkoop van de grond door de gemeente. Op de oude locatie aan de Korte Brake is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om daar maximaal 5 woningen te bouwen. Hier is kostenverhaal pas aan de orde bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid.

===