

GEMEENTE MEDEMBLIK 01-41-05 / 08-01-04
CORRECTIEF EN PARTIEEL BESTEMMINGSPLAN IJSSELMEER

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
1. INLEIDING	1
2. CORRECTIEF DEEL BESTEMMINGSPLAN	3
2. 1. Uit te werken havengebied	3
2. 2. Aanlegvergunning / natuurbeheersplan	5
2. 3. Bepalingen na wijziging naar de bestemming "Havengebied"	5
2. 4. Bouwvlak binnen de bestemming "Recreatieve doeleinden"	5
3. PARTIEEL DEEL BESTEMMINGSPLAN	7
3. 1. Algemeen	7
3. 2. Stalling boten	7
3. 3. Restaurant en terras	9
3. 4. Uitbreiding jachthaven	9
3. 5. Beheersgebouw	10
3. 6. Verblijfsrecreatie	11
3. 7. Ecologie	11
3. 8. Water	12
3. 9. Verbetering voorschriften	12
3. 10. Wijziging bestemmingsgrenzen	12
3. 11. Ondergrond plankaart	13
4. PLANBESCHRIJVING	14
5. UITVOERBAARHEID	15
6. OVERLEG EN INSPRAAK	16
6. 1. Overleg	16
6. 2. Inspraak	21

<u>Bijlage 1</u>	Van toepassing zijnde voorschriften van het Bestemmingsplan IJsselmeer
<u>Bijlage 2</u>	Overlegreacties
<u>Bijlage 3</u>	Inspreekreacties

Raadsbesluit

1. INLEIDING

Op 21 december 1995 is door de raad van de gemeente Medemblik het *Bestemmingsplan IJsselmeer* vastgesteld. Dit plan heeft betrekking op dát gedeelte van het IJsselmeer en de buitendijkse gronden, die binnen de grenzen van de gemeente Medemblik vallen. Het plan voorzag onder meer in de nieuwbouw van een zeilwedstrijdcentrum (het Regatta Center Medemblik) in combinatie met de aanleg van een jachthaven.

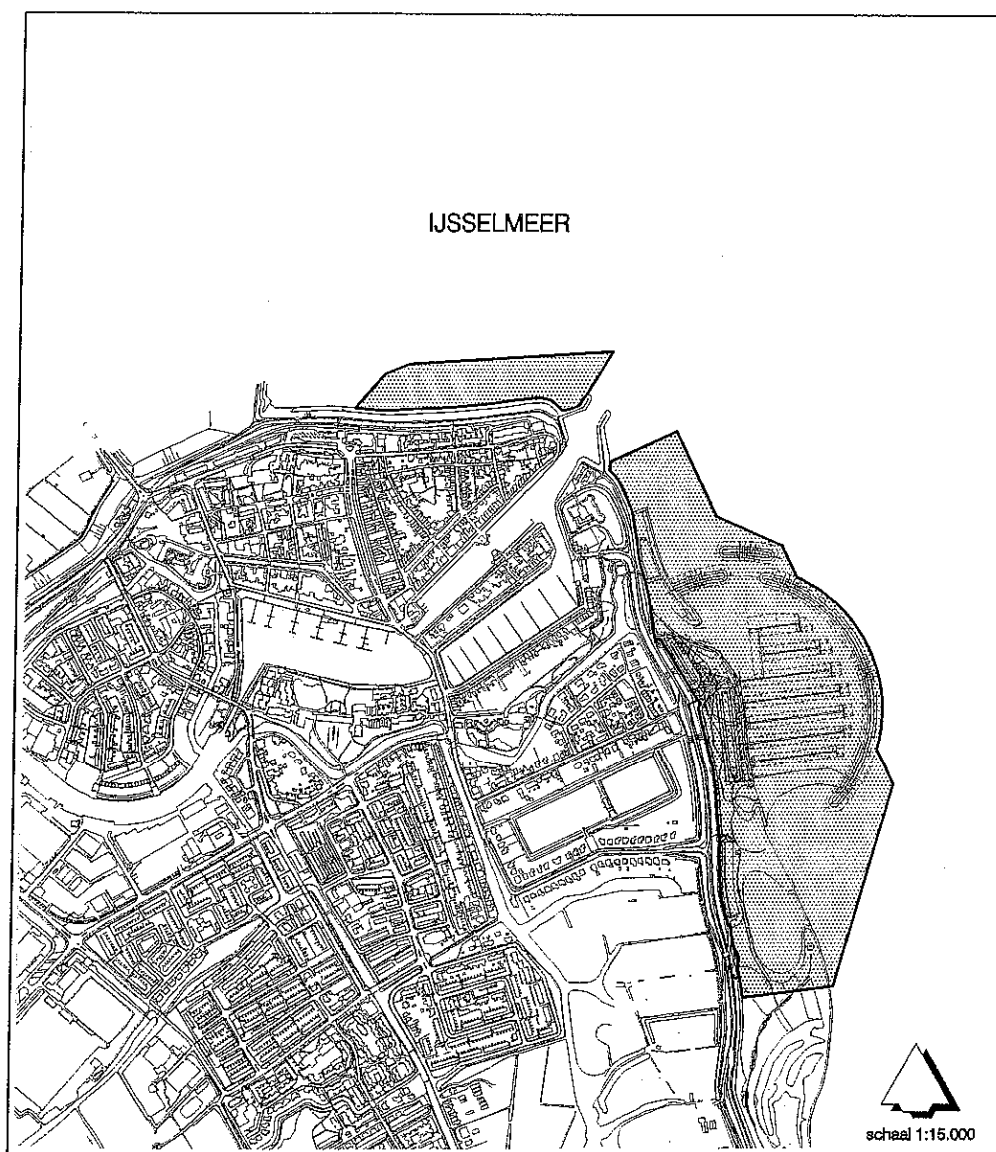
Op 10 juli 1996 is namens Gedeputeerde Staten van Noord-Holland besloten om aan het betreffende bestemmingsplan goedkeuring te verlenen, behoudens aan enkele planvoorschriften en een gedeelte van plankaart B. Tegen dit besluit is, inzake onderdelen van het bestemmingsplan waar wel goedkeuring aan was verleend door Gedeputeerde Staten, beroep ingesteld bij de Raad van State. Op 19 januari 1999 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State besloten de beroepen gegrond te verklaren en derhalve het besluit van Gedeputeerde Staten te vernietigen voor zover zij goedkeuring hadden verleend aan enkele planvoorschriften en een gedeelte van de plankaart.

De uitspraak van de Raad van State leidde ertoe dat Gedeputeerde Staten ten aanzien van de vernietigde onderdelen een nieuw besluit omtrent de goedkeuring moesten nemen. Op 18 mei 1999 hebben Gedeputeerde Staten gemotiveerd besloten wel goedkeuring te verlenen aan de planvoorschriften, waarvan de goedkeuring was vernietigd door de Raad van State, maar goedkeuring te onthouden aan het gedeelte van de plankaart, waarvan de goedkeuring ook was vernietigd door de Raad van State.

In verband met de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten, dient ingevolge artikel 30 van de *Wet op de Ruimtelijke Ordening* (WRO) voor de betreffende plangedeelten een nieuw plan te worden vastgesteld. Het voorliggende correctieve bestemmingsplan strekt daartoe.

Daar er tevens sprake is van andere wijzigingen in dit plan, die niet binnen de strekking van artikel 30 WRO vallen, is er ook sprake van een partieel bestemmingsplan. Aanleiding tot dit bestemmingsplan zijn, naast de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring, namelijk de plannen van het inmiddels gerealiseerde Regatta Center tot aanvulling en verbetering van het bestaande complex. De gemeente wil medewerking verlenen aan deze plannen, omdat zij de wensen van het Regatta Center gerechtvaardigd vindt en omdat de plannen een meer doelmatig en gevarieerd gebruik van het centrum mogelijk maken. In het voorliggende bestemmingsplan zijn de gewenste veranderingen vastgelegd.

In figuur 1 is de ligging van het plangebied van dit *Correctief en partieel Bestemmingsplan IJsselmeer* weergegeven.



Figuur 1: De ligging van het plangebied

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt ingegaan op het correctieve gedeelte van dit bestemmingsplan en in hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het partiële deel. In de planbeschrijving in hoofdstuk 4 wordt aangegeven hoe het *Correctief en partieel Bestemmingsplan IJsselmeer* is vormgegeven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. Tot slot worden in hoofdstuk 6 het Overleg en de Inspraak behandeld.

2. CORRECTIEF DEEL BESTEMMINGSPLAN

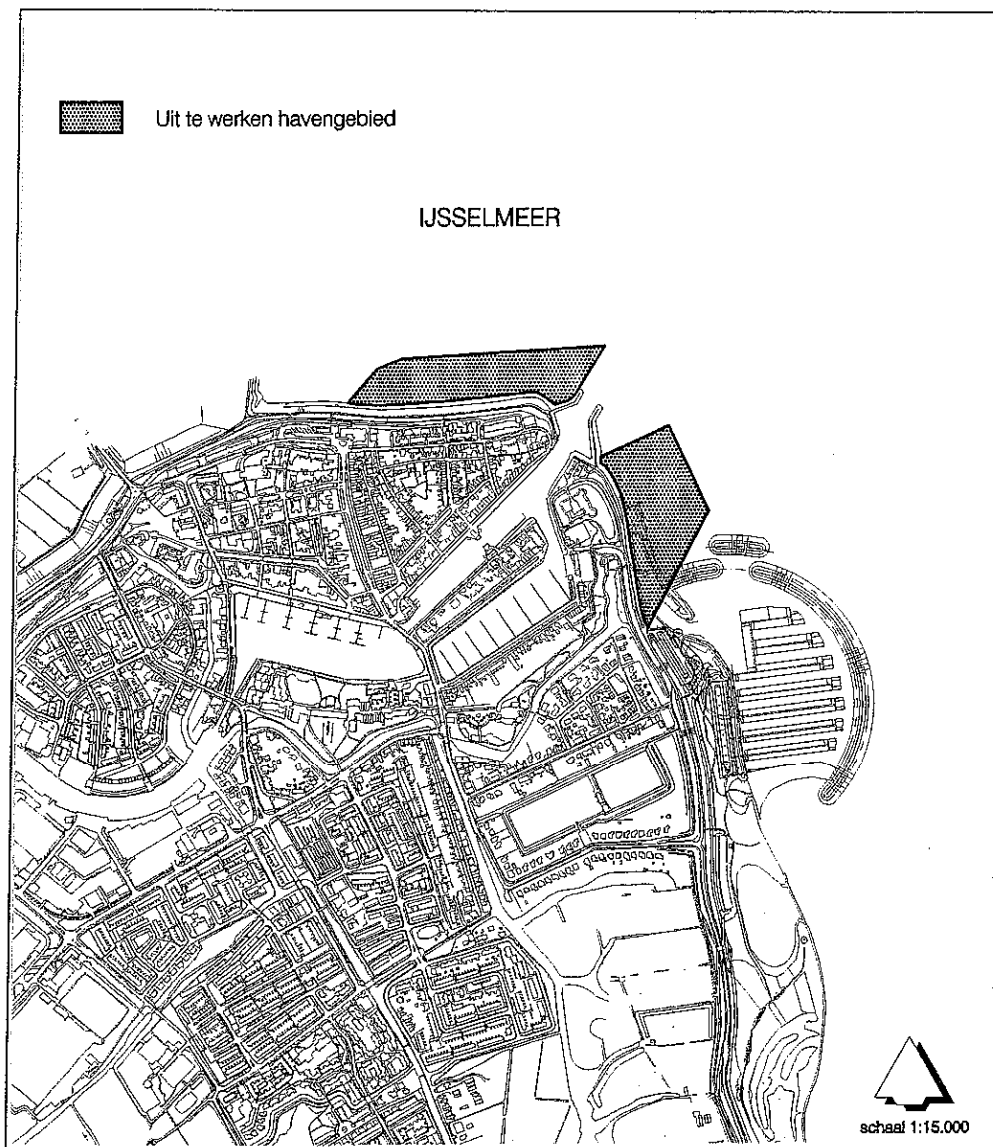
In dit hoofdstuk worden de onderdelen van het *Bestemmingsplan IJsselmeer* waaraan door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland goedkeuring is onthouden en de verwerking van deze onderdelen in dit plan, besproken.

2. 1. Uit te werken havengebied

Gedeputeerde Staten hebben ten eerste goedkeuring onthouden aan de delen die op de plankaart zijn aangewezen voor "Uit te werken Havengebied", alsmede aan de bijbehorende onderdelen van de planvoorschriften (een deel van artikel 3 lid 3.1.4 en artikel 5A). In figuur 2 is de ligging van de op de plankaart van het *Bestemmingsplan IJsselmeer* voor "Uit te werken Havengebied" aangewezen gronden (water in dit geval) weergegeven. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat binnen de bestemming "Uit te werken Havengebied" aan de noordkant van de stad Medemblik en ten noorden van de Vooroever (ruimtelijk gescheiden door de havenmond) respectievelijk een charterhaven en een historische scheepswerf waren voorzien.

In de op 30 mei 1996 door de raad van de gemeente Medemblik vastgestelde *Ontwikkelingsvisie buitendijks* werd echter de voorkeur gegeven aan een ruimtelijke koppeling van de charterhaven en de historische scheepswerf. Volgens Gedeputeerde Staten wordt met de keuze in de ontwikkelingsvisie (na de vaststelling van het *Bestemmingsplan IJsselmeer*) afgeweken van de in het bestemmingsplan gekozen opzet. Daaruit concludeerden Gedeputeerde Staten dat de gemeente op grond van gewijzigde inzichten niet voornemens is tot realisering van de desbetreffende buitendijkse voorzieningen conform het bestemmingsplan over te gaan. Met het oog daarop hebben Gedeputeerde Staten goedkeuring aan die onderdelen onthouden.

De gemeente is niet meer van plan het betreffende plangebied uit te werken naar de bestemming "Havengebied". Door de onthouding van goedkeuring van Gedeputeerde Staten aan dit deel van het plangebied, is gedeeltelijk het *Bestemmingsplan Oost '86* van de gemeente Medemblik, dat voor wat betreft de buitendijkse waterbestemming zou worden herzien door het *Bestemmingsplan IJsselmeer*, van toepassing gebleven. Door een nieuwe bestemming te leggen op de delen die op de plankaart van het *Bestemmingsplan IJsselmeer* waren aangewezen voor "Uit te werken Havengebied", wordt niet het *Bestemmingsplan IJsselmeer* herzien, maar het onderliggende *Bestemmingsplan Oost '86*. Het onderhavige bestemmingsplan is daarom in zoverre niet een herziening van het *Bestemmingsplan IJsselmeer*, maar een zelfstandig bestemmingsplan. In de planbeschrijving in hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de plansystematiek.



Figuur 2: De ligging van de bestemming "Uit te werken Havengebied"

De gemeente heeft geen concrete ontwikkelingsplannen meer voor de gebieden die op de plankaart van het *Bestemmingsplan IJsselmeer* waren aangewezen voor "Uit te werken Havengebied". Momenteel is het noordelijke deel van de Vooroever voorzien van verharding en in gebruik als parkeervoorziening. Daarnaast is binnen dit gedeelte van de Vooroever een bouwwerk aanwezig dat in gebruik is als hangplek voor jongeren.

De overige gronden die waren aangewezen voor "Uit te werken Havengebied" zijn feitelijk nog steeds in gebruik als water. Dit was voorheen ook de bestemming van dit deel van het plangebied. In dit bestemmingsplan wordt de feitelijke situatie ter plaatse geconserveerd.

De gronden van het noordelijke deel van de Vooroever hebben de bestemming "Recreatieve doeleinden" gekregen en zijn voorzien van de aanduiding "T". Het water heeft de bestemming "IJsselmeer" gekregen.

2. 2. Aanlegvergunning / natuurbeheersplan

Gedeputeerde Staten hebben daarnaast goedkeuring onthouden aan artikel 4 lid E sub 2 onder e. Binnen de bestemming "IJsselmeer" is het vereiste van een aanlegvergunning opgenomen voor een aantal met name genoemde werken en werkzaamheden. Die eis van een aanlegvergunning geldt volgens het plan echter niet in het geval dat de desbetreffende werken en werkzaamheden in overeenstemming zijn met een door Burgemeester en Wethouders aanvaard natuurbeheersplan (artikel 4 lid E sub 2 onder e).

Volgens Gedeputeerde Staten kan deze regeling op grond van jurisprudentie en uit een oogpunt van rechtszekerheid niet in stand blijven. Daarom hebben Gedeputeerde Staten (terecht) besloten aan deze regeling goedkeuring te onthouden. Artikel 4 lid E sub 2 onder e, is daardoor vervallen. Besloten is om hier geen herziening op te plegen, omdat met de onthouding van goedkeuring een werkbare regeling is blijven bestaan.

2. 3. Bepalingen na wijziging naar de bestemming "Havengebied"

Gedeputeerde Staten hebben verder goedkeuring onthouden aan bijlage 1 van de planvoorschriften. In deze bijlage zijn de van toepassing zijnde bepalingen na wijziging naar de bestemming "Havengebied" opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid zit echter niet in het plan.

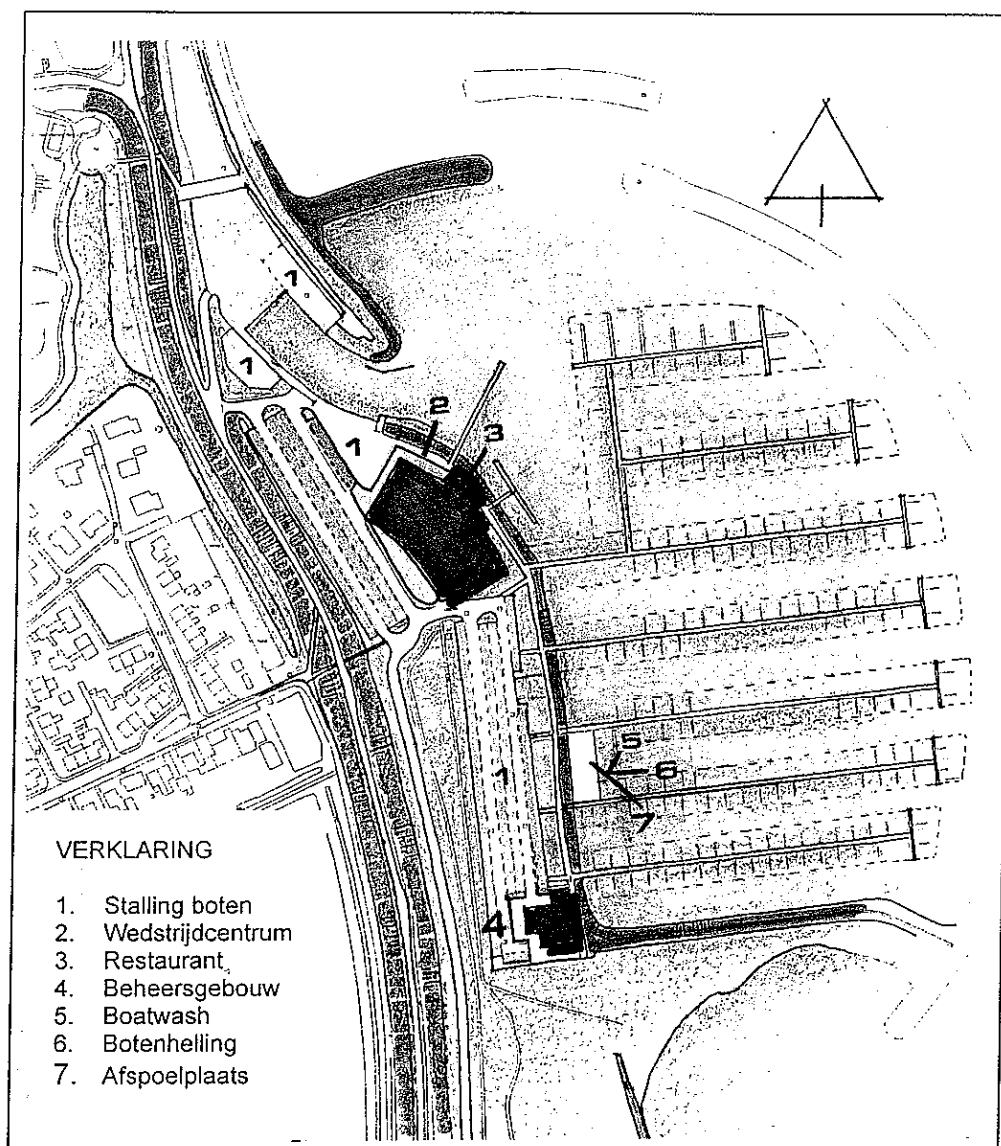
In eerste instantie was deze wijzigingsbevoegdheid wel opgenomen. In een later stadium is aan de betreffende gronden echter de bestemming "Uit te werken Havengebied" gegeven en is de wijzigingsbevoegdheid uit het plan gehaald. Abusievelijk is de bijlage in het plan blijven zitten. Daarom hebben Gedeputeerde Staten (wederom terecht) besloten goedkeuring te onthouden aan dit onderdeel. Bijlage 1 van de planvoorschriften van het *Bestemmingsplan IJsselmeer* is daardoor vervallen.

2. 4. Bouwvlak binnen de bestemming "Recreatieve doeleinden"

In eerste instantie hadden Gedeputeerde Staten goedkeuring verleend aan het plandeel met de bestemming "Recreatieve doeleinden" aangeduid als klasse "T", bestemd voor een zeilwedstrijdcentrum c.q. surf- en zeilschool. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit deel van het goedkeuringsbesluit echter vernietigd.

Dit deel van het plangebied ligt ten zuidoosten van het beschermd stadsgezicht van Medemblik en grenst over de volle lengte aan de Westfriese Omringdijk. Wegens het ontbreken van een bouwvlak binnen het plandeel met de bestemming "Recreatieve doeleinden" aangeduid als klasse "T", zou in theorie bebouwing met een oppervlakte van 3000 m² over de gehele lengte van het plandeel langs de Westfriese Omringdijk mogelijk zijn. Hierdoor zou een vrij uitzicht op en vanaf de Westfriese Omringdijk en van en naar het IJsselmeer kunnen worden belemmerd.

Daarom is gekozen voor het stallen van de boten op de verharde punt van de Slipway en een verhard gedeelte aan de dijk.



Figuur 3: De gewenste inrichting van het terrein Regatta Center

Daarnaast is er behoefte aan onoverdekte winterstalling op het terrein van het Regatta Center. Momenteel wordt in Medemblik alleen zeer beperkt winterstalling aangeboden. Dit voldoet echter niet aan de vraag. Bijna alle andere jachthavens rond het IJsselmeer bieden wel de mogelijkheid tot winterstalling. Daardoor biedt het Regatta Center zonder een winterstalling een incompleet product. Door het bieden van winterstalling zal ook in de winterperiode sprake zijn van aanloop.

Nu is daar nog geen sprake van.

De winterstalling kan prima plaatsvinden op het parkeerterrein van de jachthaven. Dit terrein, dat nu tijdens de winterperiode niet gebruikt wordt, is geheel geasfalteerd en voorzien van riolering.

Het parkeerterrein biedt plaats aan circa 120 boten en valt binnen de ruimtelijke contour van de jachthaven.

De masttoppen van de boten mogen niet hoger zijn dan die van de boten in de haven. Dit zal contractueel afgedwongen worden. Hierdoor wordt voorkomen dat het stadsgezicht (extra) zal worden aangetast door de winterstalling. Het is van wezenlijk belang het stallen van boten te begrenzen. Dit om de ruimtelijke gevolgen in de hand te houden. In dit bestemmingsplan wordt het stallen van boten mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Recreatieve doeleinden", voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van een speciale aanduiding. Hiermee wordt aangegeven dat het stallen van de boten alleen op de aangeduide locaties mag plaatsvinden.

Daarnaast is de bepaling dat het stallen van vaartuigen tot een strijdig gebruik van de gronden wordt gerekend, uit het plan verwijderd. De periode waarin het stallen van boten wordt toegestaan, kan niet in het bestemmingsplan worden vastgelegd, maar zal via de contractuele weg worden geregeld.

3. 3. Restaurant en terras

Bij het horecabedrijf van het Regatta Center zal het restaurant worden uitgebreid. Het is namelijk gebleken dat er grotere behoefte is aan eetgelegenheid bij het Regatta Center dan was verwacht. Op de plaats waar momenteel het terras van het horecabedrijf is gesitueerd, zal het restaurant worden uitgebreid. Een nieuw terras zal aan de waterkant en de zuidzijde van het restaurant worden gesitueerd. Uitbreiding van het restaurant is qua gebruik mogelijk binnen het *Bestemmingsplan IJsselmeer*. Binnen de gronden met de bestemming "Recreatieve doeleinden" die zijn voorzien van de aanduiding "I", wordt volgens de bestemmingsomschrijving namelijk een horecabedrijf, niet zijnde een logiesverstrekkend bedrijf, bar of bar-dancing, toegestaan. Het bouwvlak van het zeilwedstrijdcentrum, dat middels het correctief deel van dit bestemmingsplan ter plaatse van het Regatta Center wordt vastgelegd, is ten behoeve van de uitbreiding van het restaurant iets vergroot.

3. 4. Uitbreiding jachthaven

In het *Bestemmingsplan IJsselmeer* is in de Beschrijving in Hoofddijnen van artikel 5 geregeld dat de jachthaven zodanig dient te worden ingericht dat de totale capaciteit maximaal 450 (open) ligplaatsen bedraagt. In de praktijk is gebleken dat dit aantal ligplaatsen niet voldoet aan de behoefte. Door de jachthaven effectiever in te delen, door gebruik te maken van de ongebruikte delen aan het begin van de reeds bestaande steigers, kunnen meer ligplaatsen worden gecreëerd. Zonder uitbreiding van de steigers kunnen maximaal 495 ligplaatsen in de jachthaven worden gerealiseerd.

Om dit aantal ligplaatsen mogelijk te maken, is de capaciteit in de genoemde Beschrijving in Hoofddijnen verhoogd naar maximaal 495.

Daarnaast wordt de jachthaven uitgebreid met een wasstraat, een botenlift en een afsputplaats. Het betreft hier bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze voorzieningen vormen een goede aanvulling op de bestaande jachthaven.

Om de gewenste voorzieningen mogelijk te maken, wordt in de bestemmingsomschrijving van "Recreatieve doeleinden" aangegeven, dat trailerhellingen, botenliften en afsputplaatsen worden toegestaan.

3. 5. Beheersgebouw

In de praktijk is gebleken dat er bij het Regatta Center een tekort aan bergruimte is, extra sanitair nodig is en er behoefte is aan een dienstwoning. Meer bergruimte is nodig om onderhoudsmaterieel, havenuitrusting, terrasmeubilair en dergelijke overdekt op te kunnen bergen. Het gehele terrein zal hierdoor een meer opgeruimde indruk krijgen. Momenteel wordt het materieel bewaard in drie containers op de parkeerplaats. Dit is een ongewenste situatie.

In het hoogseizoen is gebleken dat er te weinig sanitaire voorzieningen op het terrein aanwezig zijn. Bovendien is de loopafstand vanaf de laatste steiger van de jachthaven tot het huidige sanitair te groot (400 m). Er zou een sanitaire voorziening dicht bij de jachthaven moeten worden gerealiseerd om deze problemen te ondervangen. Daarnaast is er behoefte aan de realisering van een zeilschool ten behoeve van jeugdopleidingen. De genoemde voorzieningen worden volgens de bestemmingsomschrijving toegestaan binnen de gronden met de bestemming "Recreatieve doeleinden" aangeduid met klasse "I".

Om te voorkomen dat overal op het terrein gebouwtjes verschijnen, is besloten bovenstaande functies in één beheersgebouw te situeren, nabij de jachthaven. In dit bestemmingsplan wordt het beheersgebouw mogelijk gemaakt door een bouwvlak op de gewenste locatie op te nemen binnen de gronden met de bestemming "Recreatieve doeleinden" aangeduid met klasse "I". Het betreffende bouwvlak wordt aangegeven door middel van de klasse-aanduiding "B". Gezien de benodigde oppervlakte voor de diverse functies, zal maximaal 600 m² aan te bebouwen oppervlakte kunnen worden gerealiseerd. De hoogte van het beheersgebouw mag daarbij maximaal 7,50 bedragen.

Om de sociale veiligheid te vergroten, zou er meer toezicht moeten zijn op het zuidelijke deel van het terrein van het Regatta Center. Daarnaast zou vanwege het wisselende gebruik van het terrein een permanent aanspreekpunt wenselijk zijn. Daarom is er behoefte ontstaan aan een dienstwoning op het zuidelijke deel van het terrein van het Regatta Center bij de parkeerplaats en de jachthaven. Om een dienstwoning mogelijk te maken binnen het bestemmingsplan is de bestemmingsomschrijving van "Recreatieve doeleinden", voor wat betreft de gronden met de aanduiding "I", klasse-aanduiding "A", aangevuld met een dienstwoning en is in de bebouwingsbepalingen opgenomen dat ten hoogste 1 dienstwoning mag worden gebouwd bij het Regatta Center. Ook zijn er bepalingen ten aanzien van de afmetingen van een dienstwoning opgenomen.

Aangezien het mogelijk is dat in een later stadium behoefte ontstaat aan een tweede dienstwoning en de gemeente aan het oprichten daarvan medewerking zou willen verlenen, is een vrijstellingsbepaling opgenomen ten behoeve van het oprichten van een tweede dienstwoning. Voorwaarde hierbij is dat de noodzaak tot vestiging van een tweede dienstwoning moet kunnen worden aangetoond. Deze tweede dienstwoning dient bovendien binnen het bouwvlak met bouwklasse B te worden gebouwd, zodat het toezicht over het gehele gebied wordt verdeeld.

3. 6. Verblijfsrecreatie

In het *Bestemmingsplan IJsselmeer* wordt binnen de bestemming "Recreatieve doeleinden" het gebruik van gronden en gebouwen voor verblijfsrecreatieve doeleinden als strijdig aangemerkt. In de praktijk is echter gebleken dat regelmatig kampeermiddelen worden geplaatst op het terrein en wordt overnacht in de boten die in de jachthaven liggen. Hier wil de gemeente ook medewerking aan verlenen middels een vergunning ingevolge de *Wet op de Openluchtrecreatie* (WOR). Om dit mogelijk te maken is het gebruik van gronden voor verblijfsrecreatieve doeleinden niet meer als strijdig gebruik aangemerkt (artikel 5 lid G.1). Dit impliceert dat de gronden gebruikt kunnen worden voor het plaatsen van kampeermiddelen. Deze mogelijkheid ontstaat door de ruime bestemmingsomschrijving, waarbij onder het begrip recreatieve doeleinden diverse gebruiksvormen worden aangegeven, die de gelegenheid geven tot het plaatsen van kampeermiddelen. De toelaatbaarheid wordt nu nader geregeld door middel van een vergunning ingevolge de WOR.

3. 7. Ecologie

Voortvloeiend uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet dient in bestemmingsplannen inzicht te worden geboden in mogelijke effecten van voorgenomen ontwikkelingen op de ecologische waarden in een plangebied. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitats die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitats en de bescherming van wilde flora en fauna. De soortenbeschermingsregeling van de Vogel- en Habitatrichtlijn is volledig geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Voor activiteiten in het plangebied die een bedreiging kunnen vormen voor beschermde soorten, moet op grond van de Flora- en faunawet ontheffing worden gevraagd.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming geldt het volgende. Het IJsselmeer is aangewezen als Speciale Beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn. Het plangebied valt hier buiten, maar kent wel een externe werking. Ten opzichte van de bestaande mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan biedt, zijn de nieuwe ontwikkelingen die het onderhavige plan mogelijk maakt, echter van een geringe omvang.

De bestaande activiteiten op het IJsselmeer zullen slechts een marginale toename kennen. Vanwege de geringe toename aan activiteiten, wordt verwacht dat de ontwikkelingen in het plangebied ten opzichte van de bestaande situatie geen significante gevolgen hebben voor de bescherming van diverse (beschermde) vogelsoorten.

Op grond van het bovenstaande kan eveneens worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied géén zodanig negatieve gevolgen voor de aanwezige soorten zal hebben dat een eventuele ontheffing op grond van de Flora- en faunawet niet verleend kan worden.

3. 8. Water

Met de mogelijkheden die het onderhavige bestemmingsplan biedt, zal de netto toevoeging aan verhard oppervlak beperkt blijven en derhalve geen belangrijke invloed hebben op de waterhuishouding. Bovendien is, gezien de ligging aan het IJsselmeer, voor het plangebied voldoende waterbergend vermogen aanwezig.

3. 9. Verbetering voorschriften

In artikel 5 van de voorschriften van het *Bestemmingsplan IJsselmeer*, waarin de bestemmingsbepalingen voor "Recreatieve doeleinden" zijn opgenomen, is per abuis onder het kopje "Strijdig gebruik" lid "E" genoemd, terwijl dit lid "F" had moeten zijn. Nu onder lid "F" een vrijstellingsmogelijkheid voor een tweede dienstwoning is toegevoegd, is de gebruiksbepaling in dit bestemmingsplan vernummerd naar "G".

Daarnaast is gebleken dat ten onrechte in artikel 5 lid A sub 1 geen gebouwen worden genoemd. In de bebouwingsbepalingen in artikel 5 staat namelijk aangegeven dat voor het bouwen van de in lid A sub 1 genoemde gebouwen "de volgende bepalingen" gelden. Dit gaat nu dus niet op. Daarom is in dit bestemmingsplan in artikel 5 lid A sub 1 na de zinsnede "indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "I", de volgende zinsnede toegevoegd: "gebouwen en terreinen ten behoeve van".

Het stallen van boten, dat ook onder sublid 1 is opgenomen, dient echter buiten de bebouwing plaats te vinden. Daarom is sublid 1 opgesplitst in een sublid a waarbij het gaat om gebouwen ten behoeve van de diverse functies, en een sublid b waar sprake is van bijbehorende gronden waarop het stallen van boten is toegestaan.

3. 10. Wijziging bestemmingsgrenzen

Op het moment dat het *Bestemmingsplan IJsselmeer* werd gemaakt, was nog niet precies bekend waar de verschillende onderdelen van het Regatta Center, de jachthaven en het dagrecreatieterrein zouden worden gesitueerd. Daarom werd destijds gekozen voor een ruime begrenzing door middel van redelijk rechte bestemmings- en scheidingsgrenzen.

Nu het Regatta Center, de jachthaven en het dagrecreatieterrein reeds enkele jaren als zodanig functioneren, kunnen de feitelijke grenzen worden vastgelegd in dit bestemmingsplan.

De scheidingsgrens tussen de categorieën "I" en "II" binnen de bestemming "Recreatieve doeleinden", volgt de oever.

De bestemmingsgrens tussen de bestemming "IJsselmeer" en de gronden met de bestemming "Recreatieve doeleinden" met de aanduiding "II", volgt de strekdam rondom de jachthaven. De bestemmingsgrens tussen de bestemming "IJsselmeer" en de gronden met de bestemming "Recreatieve doeleinden" met de aanduiding "III", begint in het noorden bij het uiteinde van de strekdam en loopt in een rechte lijn door tot de oever bereikt wordt aan de zuidkant van het bestemmingsvlak.

3. 11. Ondergrond plankaart

De ondergrond van de plankaart van het *Bestemmingsplan IJsselmeer* is destijds analoog getekend. Nu is de, recentelijk aangepaste, GBKN voor het plangebied beschikbaar. Aangezien op een analoge ondergrond correcties niet goed kunnen worden verwerkt en een analoge ondergrond niet altijd even goed de werkelijkheid weergeeft, is voor de ondergrond van de plankaart van het *Correctief en partieel Bestemmingsplan IJsselmeer* de GBKN gebruikt. Door de GBKN te gebruiken voor de ondergrond ontstaat een meer realistische weergave en wordt de plankaart duidelijker.

4. PLANBESCHRIJVING

Dit correctief en partieel bestemmingsplan bestaat uit een plankaart (plankaart B van het *Bestemmingsplan IJsselmeer*) met daarop een tweetal bestemmingen. Het betreft de bestemmingen "IJsselmeer" en "Recreatieve doeleinden". Op de plankaart worden de voorschriften van het *Bestemmingsplan IJsselmeer* van toepassing verklaard.

De op het onderhavige bestemmingsplan van toepassing zijnde voorschriften uit het *Bestemmingsplan IJsselmeer* zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. De onderdelen van deze voorschriften waaraan door Gedeputeerde Staten goedkeuring is onthouden en die niet worden aangepast in dit bestemmingsplan, zijn hierin doorgestreept. De met het voorliggende bestemmingsplan doorgevoerde aanpassingen zijn in grijs tint weergegeven.

De onderdelen van het *Bestemmingsplan IJsselmeer* die in verband met de onthouding van goedkeuring door Gedeputeerde Staten worden aangepast, vormen het correctieve deel van dit bestemmingsplan. De andere wijzigingen in dit plan ten opzichte van het *Bestemmingsplan IJsselmeer*, die niet binnen de strekking van artikel 30 van de WRO vallen, vormen het partiële deel van dit bestemmingsplan.

Dit plan is niet vormgegeven als een herziening van het *Bestemmingsplan IJsselmeer*, omdat op een deel van de plankaart van het *Bestemmingsplan IJsselmeer* waaraan goedkeuring is onthouden, een ouder plan van toepassing is gebleven. Daardoor geldt dat voor dat deel niet sprake is van een herziening van het *Bestemmingsplan IJsselmeer*, maar van een herziening van het onderliggende *Bestemmingsplan Oost '86* (van de gemeente Medemblik). Daarom is het onderhavige bestemmingsplan juridisch vormgegeven als een zelfstandig bestemmingsplan. Op de (zelfstandige) plankaart zijn, zoals gezegd, de betreffende voorschriften van het *Bestemmingsplan IJsselmeer* van toepassing.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan ¹⁾. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

- Maatschappelijke uitvoerbaarheid -

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke *Inspraakverordening*, gelegenheid tot Inspraak geboden.

Ook heeft in deze fase het Overleg met diensten van Rijk en Provincie en met de betrokken maatschappelijke organisaties plaats gevonden.

De resultaten van zowel de Inspraak als het Overleg zijn in hoofdstuk 6 van dit bestemmingsplan verwerkt.

- Economische uitvoerbaarheid -

De ontwikkeling van het Regatta Center en de bijbehorende gronden betreft een particulier initiatief. De private partijen zijn derhalve verantwoordelijk voor de investeringen en de exploitatie. De gemeente schept slechts de planologische voorwaarden voor de realisering van de activiteiten en heeft in principe geen financiële bemoeienis met het plan.

¹⁾ Artikel 9 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

**VOOR HET INZIEN VAN HOOFDSTUK 6
VERWIJZEN WIJ U NAAR DE GEMEENTE**