



Reactienota zienswijze bestemmingsplan “Andijk-Jonkerspad”

Inhoudsopgave

1. *Inleiding*
2. *Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan*
3. *Beantwoording zienswijze*
4. *Ambtshalve wijzigingen/adviezen overlegpartners*

1. INLEIDING

In deze reactienota is de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan “Andijk-Jonkerspad” samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente.

In het tweede hoofdstuk is de procedure omschreven en is aangegeven wie een zienswijze heeft ingediend.

De samenvatting en de beantwoording van de zienswijze is opgenomen in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Deze wijzigingen vloeien voort uit het advies van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord.

2. TERINZAGELEGGING ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van vrijdag 22 mei tot vrijdag 3 juli 2020 ter inzage gelegen. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant, in de Medemblikker Courant en op de gemeentelijke website. Binnen de termijn is er één zienswijze ingediend.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

Bij de beantwoording van de zienswijze geven we eerst het relevante onderdeel van de zienswijze kort weer. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op het betreffende onderdeel van de zienswijze en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Zienswijze reclamant 1 (DOC-20-278247)

Zienswijze

Bosschage achter woningen Notaris Steenpoortestraat

Reclamant woont in één van de woningen van de Notaris Steenpoortestraat 16 tot en met 22. Achter deze woningen, grenzend aan de achtertuinen, ligt openbaar terrein. Dit terrein is in eigendom van de gemeente Medemblik. Op een deel van dit openbaar terrein, tegen de woningbouwlocatie aan, staan bosschages. Hieronder is een luchtfoto afgebeeld. Het gebouw met de blauw/paarse kleur is één van de huidige agrarische opstallen van de beoogde woningbouwlocatie. Daartegenaan ligt een groenzone.



Reactie:

Het openbaar terrein, en dus ook de groenzone, vormt geen onderdeel van de nieuwe woningbouwontwikkeling. De groenzone blijft dan ook behouden. Dat is reclamant per e-mail ook meegedeeld. Wel komt er een noodontsluiting/langzaamverkeersroute vanaf de woningbouwlocatie naar de Notaris Steenpoortestraat, maar dit zal de groenzone niet of nauwelijks aantasten.

Voorstel:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Bouwhoogte

Reclamant wil graag dat de maximale bouwhoogte van 12 meter wordt aangehouden en dat daar niet van af wordt geweken.

Reactie

Voor elk nieuw te bouwen woning binnen onze gemeente hanteren wij een maximale bouwhoogte van 12 meter. Deze bouwhoogte is afgeleid van de bouwhoogte die wij hanteren in de bestemmingsplannen voor de dorpskernen. Dit betreft één van de kaders die de gemeenteraad vastlegde voor deze bestemmingsplannen. In artikel 4 van het bestemmingsplan (bestemming: Wonen) is daarom een bouwhoogte aangehouden van 12 meter.

Artikel 4 kent geen mogelijkheden om daar van af te wijken. Wel kent het bestemmingsplan in artikel 10 de zogenaamde '10%-regel'. Dit houdt in, dat er van een gegeven bouwhoogte maximaal 10% afgeweken mag worden als dat vanwege stedenbouwkundige, architectonische en/of bouwkundige redenen beter uitkomt.

Deze 10%-regel hanteren wij echter in elk bestemmingsplan. Wij zien geen redenen om daar in dit geval van af te wijken. Daarbij speelt ook een rol dat de afstand tussen de woningen van de Notaris Steenpoortestraat en de woningbouwlocatie ruim 30 meter bedraagt. Een afwijking van 10% van de bouwhoogte van de woningen zal geen nadelige invloed hebben op het woon- en leefklimaat van de bewoners.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze

Reclamant ontvangt graag een garantie dat de woningen aan de Notaris Steenpoortestraat niet gaan verzakken als gevolg van de bouwwerkzaamheden van het woningbouwplan.

Reactie

Wij stelden de gemachtigde van de initiatiefnemers op de hoogte van deze zienswijze. Deze gaf aan dat bij aanvang van de bouwwerkzaamheden een opnamestaat wordt gemaakt van de omliggende woningen. De verplichting voor het maken van een opnamestaat hebben wij ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. AMBSTHALVE WIJZIGINGEN

1. Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (DOC-20-262229)

De Omgevingsdienst heeft advies uitgebracht over de volgende onderwerpen:

Bodem (2.1)

De opgenomen tekst voor het aspect bodem in de bodemparagraaf van het ontwerpbestemmingsplan is niet akkoord.

Er is een verkennend en een aanvullend bodemonderzoek verricht. Dat is vooralsnog onvoldoende. Er dient nog onderzoek uitgevoerd te worden naar een gedempte sloot

en een tweetal tanks. Bovendien is het onderzoek naar een andere gedempte sloot niet juist uitgevoerd. De Omgevingsdienst verzoekt hierop de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.

Reactie gemeente

Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen moeten de initiatiefnemers een tweede aanvullend bodemonderzoek bij de gemeente indienen waaruit blijkt dat de grond 'schoon' genoeg is om op te wonen. Dat is een wettelijk vereiste.

Wij spraken de gemachtigde van de initiatiefnemers over de aanvulling van de onderzoeken. Die gaf aan dat bij de indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen het aanvullende onderzoek ingediend wordt. In het verkennende en het eerste aanvullende bodemonderzoek zien wij geen aanwijzingen dat het bestemmingsplan niet uitvoerbaar is omdat de bodem daarvoor niet geschikt zou zijn.

Voorstel:

Paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan aanvullen met de voorgestelde tekst van de Omgevingsdienst.

Geluid (2.3)

De Omgevingsdienst wil dat de berekeningen aan de toelichting worden toegevoegd die aan figuur 4.1 ten grondslag liggen. Figuur 4.1 heeft betrekking op het geluid van het wegverkeer vanaf de Kleingouw.

Reactie gemeente

Aan figuur 4.1. liggen voor dit project geen berekeningen ten grondslag. Er is gebruikt gemaakt van een tabel van een ruimtelijk besluit voor een ander woningbouwplan aan de Kleingouw. Dit betreft het uitwerkingsplan Bangert-Zuid, vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 27 november 2018. Bangert-Zuid ligt nabij de locatie Jonkerspad. Hieronder is dit plan afgebeeld in het geel, het onderhavige plan is de locatie met de stippen. De afstanden uit figuur 4.1. zijn afgeleid uit de tabel die voor de locatie Bangert-Zuid is gebruikt. Beide locaties zijn gelegen aan de Kleingouw waar een 30-kilometer zone geldt.

Voorstel

Tekst van paragraaf 4.3 van de toelichting aanpassen dat de afstanden uit figuur 4.1. zijn afgeleid uit een tabel van een nabij gelegen woningbouwlocatie, Bangert-Zuid.

