GEMEENTE Medemblik
15 JULI 2022
INGEKOMEN

Aan
Gemeenteraad van Medemblik
Postbus 45
1687ZG Wognum

Wognum, 12 juli 2022

Onderwerp: Zienswijze op het onwerpbestemmingsplan Wognum - Bloesemgaerde-Noord
Nummer Z-22-413264

Geachte gemeenteraad van Medemblik,

Hierbij dienen wij onze zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan woningbouw Wognum - Bloesemgaerde Noord met planID; NL.IMRO.0420.BPWOGNUMBLSMGN-ON01 te weten:

Indertijd aangetrokken door de ontwikkeling van een nostalgische woonwijk de Bloesemgaerde-Noord welke zich onderscheid met ruim opgezet, open landelijke karakter en karakteristieke woningen (woningdichtheid van 10 woningen per hectare) trok onze aandacht om een oriënterend gesprek met de projectmakelaar aan te gaan.
Tijdens deze gesprekken met de makelaar Hoekstra en van Eck namens Ontwikkelingscombinatie USP-Ooms VOF zijn wij uitvoerig geïnformeerd over de toekomstige bouwplannen en invulling van het naast gelegen terrein (genoemd fase 6) het schiereilandenplan met ca. 21 vrijstaande grondgebonden woningen. Alvorens wij tot de koop zijn overgegaan hebben wij vooraf de tekening van het schiereilandenplan ingezien en er een digitale foto van genomen daar het schiereilandenplan als zijnde toekomstige fase 6 in het koopcontract is vastgelegd.

Het ontwerpbestemmingplan Wognum-Bloesemgaerde-Noord geeft in het deelplangebied Noord/Oostzijde een heel ander beeld weer welke niet voldoet aan de criteria van ruim opgezet, open landelijke karakter en een karakteristieke woonomgeving.

Onderstaande maken wij onze zienswijze kenbaar op het ontwerpbestemmingplan woningbouw Wognum - Bloesemgaerde-Noord te weten:

1) Totaal aantal woningen
Wij kunnen ons niet vinden in het grote aantal ingetekende van totaal 51 stuks woningen in het gehele plangebied Bloesemgaerde-Noord.

Het totale plangebied Bloesemgaerde-Noord is groot ca. 2,25 hectare verminderd met de agrarische/milieuzone groot ca. 0,65 hectare waarop in mei 2017 een omgevingsvergunning is afgegeven voor een paardenstal met een paardenmestbak en waarvan hierop bij de gemeente bekend was dat hierop geen woningbouw in een straal van 50 meter mag plaatsvinden.
Het totale te ontwikkelen gebied waarop woningbouw mag plaatsvinden is dan ook groot (2,25 hectare minus het milieugebied 0,65 hectare) ca. 1,6 hectare.
Op deze 1,6 hectare met de voorgestelde 51 stuks woningen geeft een grote woningdichtheid van 32 woningen per hectare wat valt onder groot binnen stedelijk gebied i.p.v. landelijk woongebied.

De norm voor een agrarische inrichting heeft een woningdichtheid van 10 woningen per hectare en de norm voor een landelijke inrichting heeft een woningdichtheid van 20 woningen per hectare.

Wij verzoeken u deze norm van agrarische/landelijk woon- en leefgebied met een woningdichtheid van 10 tot maximaal 20 woningen per hectare op het in te richten woon- en leefgebied van 1,6 hectare aan te houden wat betekent een maximaal totaal aantal van 32 woningen voor het totale plangebied en

deze gelijkmatig verdeeld over het bouwterrein in te passen.

2) Woondeelgebied Noord/Oostzijde

Wij kunnen ons niet vinden in het zeer hoge aantal van 30 stuks woningen in het woondeelgebied Noord/Oostzijde wat neer komt op een woningdichtheid van ca. 80 woningen per hectare.
Dit betekent het 8-voudige aantal woningen per hectare dan het oorspronkelijke schiereilandenplan wat een woningdichtheid van 10 woningen per hectare had.
In dit woondeelgebied is een agrarische/milieuzone groot ca. 0,65 hectare waarop in mei 2017 een omgevingsvergunning is afgegeven voor een paardenstal met een paardenmestbak en waarvan hierop bij de gemeente bekend was dat hierop geen woningbouw in een straal van 50 meter mag plaatsvinden.

De norm voor een agrarische inrichting heeft een woningdichtheid van 10 woningen per hectare en de norm voor een landelijke inrichting heeft een woningdichtheid van 20 woningen per hectare.

Wij verzoeken u deze norm van agrarische/landelijke woon- en leefgebied met een woningdichtheid van 10 tot maximaal 20 woningen per hectare op de beschikbare bouwterrein van 0,4 hectare exclusief de milieuzone voor het in te richten woondeelgebied Noord/Oostzijde aan te houden en het plan hierop aan te passen.

3 Onvoldoende parkeervakken blok rijwoningen

Wij zijn het niet eens met de maar 4 stuks voor de deur zogenaamde bezoekers parkeervakken welke permanent gebruik zullen gaan worden t.b.v. het blok van 8 rijwoningen en de twee vrijstaande woningen in het verlengde van de fiets-voetgangersbrug van de Saint Rémylaan.
Dit betekend dat deze toekomstige bewoners van de eerste helft van het woonblok zullen gaan parkeren op de voor ons al weinig beschikbare parkeervakken in de hoek van de Saint Rémylaan en de Comicelaan daar dit echter een kortere loopafstand is dan het parkeren op het centrale parkeerterrein.
Gevolg hiervan is doordat deze bewoners bij ons gaan parkeren dit bij ons veel overlast gaat zorgen in onze bestaande woonwijk met de grote gevolgen van dien. (Bij drukte in onze straat word er al op de stoepen en grasvelden geparkeerd)
Deze situatie heeft zich ook al eerder voorgedaan in de Componiste wijk van de gemeente Hoorn tussen een bestaande 10 jarige woonwijk en een nieuwe woonwijk waarbij dit leidde tot flinke burenruzie met de nodige gevolgen en consequenties van dien en waarbij veel politie bezoeken hebben plaatsgevonden.

De door de gemeente Medemblik gestelde norm voor parkeren is 2 stuks parkeervakken per woning in de directe omgeving voor/nabij de voordeur.

Wij verzoeken dan ook minimaal voldoende parkeerplaatsen direct voor de deur van het blok rijwoningen te realiseren en/of het aantal woningen op de beschikbare parkeervakken aan te passen.
Doordat de fiets-/voetgangersbrug in het hart van de weg geplaatst word zijn parkeervakken in de vorm van insteek parkeervakken gemakkelijk te realiseren.
Een betere optie is het blok rijwoningen met de 2 vrijstaande woningen om te wisselen naar aan de Zuid/Westzijde van het plangebied in het verlengde van de Conferencelaan, het blok rijwoningen in het verlengde van de Conferencelaan zal dan ook beter aansluiten op de huidige bestaande woonwijk daar er op de bestaande Conferencelaan inmiddels rijwoningen gebouwd zijn.

4) Omvang kolossale gebouwen

Wij zijn het niet eens met de kolossale omvang en invulling van de mega schuur, blok van 8 rijwoningen en de stolp alsmede de bouwhoogten in het woondeelgebied Noord/Oostzijde.
Hiermede word onze ruimtelijke, vrije en landelijke uitzicht geheel weggenomen en onze privacy flink aangetast alsmede het hoge aantal bewoners zullen voor ons meer dan gemiddeld overlast gaan verzorgen.

De massale blok rijwoningen van 8 woningen past niet in dit agrarisch in te richten woondeelgebied aan de Noord/Oostzijde.
Wij verzoeken u om het blok van 8 rijwoningen kleinschalig te houden en te verplaatsen naar de Zuid/Westzijde van het totale plangebied wat daar beter in het straatbeeld aansluit.

De kolossale mega grote schuur en de grote stolp geeft een grote belemmering in onze vrije, landelijke en ruimtelijke uitzicht.

Graag zien wij deze mega grote schuur en de grote stolp aangepast worden naar vrijstaande schuurwoningen, twee onder één kap schuurwoningen en de stolp naar een twee onder een kap stolp. Bouwhoogten van 10 en 12 meter belemmerd onze vrije, landelijke en ruimtelijke uitzicht en tast onze privacy flink aan door het grote aantal bewoners.
Wij verzoeken u om de bouwhoogten naar maximaal ca. 9 meter te brengen daar er maximaal 3 bouwlagen in het plangebied zijn toegestaan.

5) Afwijken bouwregels
Wij maken bezwaar tegen het afwijken van de geldende bouwregels betreffende afstand van een hoofdgebouw/woning tot de zijdelingse perceelgrens (slootkant).

Door de gemeenteraad zijn deze regels vastgelegd in het bestemmingsplan landelijk gebied dorpskernen IV en waarin is opgenomen dat de afstand van de hoofdverblijf/woning tot de zijdelingse perceel grens en/of sloot minimaal 3 meter zal moeten zijn.
Wij verzoeken U deze vastgestelde bouwregel in het bestemmingsplan landelijk gebied dorpskeren IV in het te ontwikkelen plan Bloesemgaerde-Noord de afstand van minimaal 3 meter aan te houden.

Naar aanleiding van bovengenoemde zienswijze onderwerpen verzoek wij u het ontwerpbestemmingsplan hierop aan te passen en zie graag het herziene ontwerpbestemmingsplan tegemoet.

Hoogachtend,

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van deze zienswijze.

GEMEENTE
Medemblik

GEMEENTE Medemblik
15 JULI 2022
INGEKOMEN

Ontvangstbevestiging Gemeente Medemblik

Naam :

Adres :

Postcode :

Woonplaats :

In ontvangst genomen d.d. : 15-7-2022

In ontvangst genomen door :

Onderwerp : Bloemgaerde Noord

Datum brief : 12-7-2022

Pagina's : 3

Ondertekening/stempel gemeente

MEDEMBLIK GEMEENTE