

Gemeente Medemblik
Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Nibbixwoud – Dorpsstraat 12B-12E



DOC-19-163961

**Reactienota zienswijzen
Bestemmingsplan Nibbixwoud – Dorpsstraat 12B-12E**

INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan "Nibbixwoud - Dorpsstraat 12B -12E" heeft gedurende zes weken van 8 maart 2019 tot 19 april 2019 ter inzage gelegen. De stukken konden ook digitaal worden geraadpleegd via de websites www.medemblik.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

[Gedurende deze periode is het ontwerpbestemmingsplan in het kader van artikel 3.1.1 Bro ook voor een reactie aan de overlegpartners voorgelegd.](#)

Er zijn twee zienswijzen en één reactie ingediend. Eén zienswijze is door vijf belanghebbenden ondertekend. Van de Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN) is een reactie ontvangen.

In deze nota worden in hoofdstuk 1 de ingediende zienswijzen kort samengevat en beantwoord. In hoofdstuk 2 wordt de reactie van de RUD NHN weergegeven en het antwoord daarop. In hoofdstuk 3 wordt aangegeven of de zienswijzen en/of reactie aanleiding geven tot wijziging van het bestemmingsplan.

1. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Indiener 1 (vijftal bureu)

Indiener heeft een aantal vragen en opmerkingen over diverse onderwerpen in relatie tot het ontwerpbestemmingsplan.

1. Indiener verzoekt om nadere toelichting over hoe het mogelijk is dat landbouwgronden zijn verkocht als bouwgrond zonder dat hiervoor een vergunning of bestemmingsplan voor is.

Reactie gemeente

Grondaankoop is een privaatrechtelijke, zakelijke transactie tussen verkoper en koper. Daar staat de gemeente buiten. Zo zijn ook deze gronden, onder voorbehoud van het verkrijgen van een passende bestemming, verkocht. De verkoop van gronden staat los van deze bestemmingsplanprocedure.

2. Indiener vraagt wat de beweegredenen zijn van het college met betrekking tot de functiewijziging van bedrijf naar drie woningen met diverse detailhandel en de mogelijkheid voor het houden van paarden inclusief schuur. Indiener zijn bang dat door de functieverandering van het perceel en de nieuwe bebouwing, hinder ontstaat met betrekking tot stank, ongedierte, auto's en verkeer.

Reactie gemeente

Om binnen de gemeente Medemblik eenduidigheid te houden tussen de verschillende bestemmingsplannen heeft de gemeente besloten dat met onderhavige bestemmingsplan aangesloten wordt op de planregels van het bestemmingsplan "Dorpskernen IV". Binnen het bestemmingsplan "Dorpskernen IV" geldt voor de bestemming 'Wonen' dat onder voorwaarden bepaalde kleinschalige beroepen aan huis zijn toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen' is Detailhandel niet toegestaan. In de planregels van onderhavige bestemmingsplan is dit overgenomen en gelijkend aan de omschrijving van alle overige woonhuizen binnen de gemeente Medemblik.

De mogelijkheid tot het houden van hobbydieren, zoals paarden, is een activiteit die past binnen het landelijke karakter van de omgeving. In de milieuparagrafen van de toelichting wordt het plan getoetst aan diverse milieuaspecten waaronder geur (paragraaf 4.2 Milieuzonering). Het hobbymatig houden van dieren heeft in het kader van de VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering een milieucategorie 2. Voor deze categorie wordt voor het aspect Geur en geluid een maximale richtafstand van 30 meter gehanteerd. Die afstandscriteria zijn gebaseerd op de expertise van de omgevingsdienst en de normen van landelijke normen van de verenging van gemeenten. Met het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze richtafstand van 30 meter. Dit is vervolgens door middel van een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' juridisch planologisch vastgelegd in de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan. Deze afstand geldt als minimale afstand voor de nieuwe woningen die dit plan mogelijk maakt. Bestaande woningen rondom het plangebied liggen op minimaal 60 meter ten

opzicht van de mogelijke paardenbakken. Voor deze woningen wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Het houden van dieren kan ongedierte aantrekken, dit onderdeel is ruimtelijk niet relevant. Echter is het voor de nieuwe eigenaar ook eigenbelang om geen ongedierte aan te trekken. Voedsel voor en mest van de paarden worden dan ook zoveel mogelijk afgesloten opgeslagen en opgeruimd.

*Op het gebied van auto's en verkeer en dan met name de verkeersaantrekkende werking van de beoogde functie, wordt met dit plan een afname in het aantal verkeersbewegingen verwacht. Zoals beschreven in paragraaf 2.2.2. Verkeer en parkeren van dit bestemmingsplan, is in de huidige situatie een bedrijf voor de verhuur van opslagruimte toegestaan. Met dit plan worden drie woningen mogelijk gemaakt. Ten opzichte van de huidige situatie zijn de verkeersbewegingen ten behoeve van woningen minder dan dat van een bedrijf voor de verhuur van opslagruimte. Voor het parkeren is een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. aangehouden. Deze parkeernorm komt voort uit de parkeernota van de gemeente. Ten behoeve van drie woningen zijn (3*2,3=6,9) 7 parkeerplaatsen nodig. Per woning worden minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk gemaakt. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernorm en oefenen de nieuwe woningen geen druk uit op de parkeerbehoefte van de omgeving.*

3. Door diverse projecten in de omgeving, waardoor volgens indiener uitzicht verloren gaat, is indienerzij bang voor waardevermindering van de woning. Indiener is benieuwd hoe het zit met planschade.

Reactie gemeente

Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, staat het indiener vrij om een verzoek tot planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders. Een verzoek om planschade dient binnen 5 jaar nadat het planologische besluit onherroepelijk is geworden, te worden ingediend.

4. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is een aanduiding opgenomen voor een nutsvoorziening. In de huidige situatie is een grote boom met daarachter een transformatiehuis gesitueerd. Indiener vraagt of dit transformatiehuis wordt verhuisd naar de locatie van de opgenomen aanduiding, wat voor gevolg dit heeft op het groen en of deze gronden van de initiatiefnemer zijn.

Reactie gemeente

Om in te spelen op toekomstige ontwikkeling heeft de gemeente op verzoek van de netbeheerder, in de verbeelding en planregels een regeling opgenomen voor een openbare nutsvoorziening ten behoeve van de Dorpsstraat. Wat voor soort nutsvoorziening dit betreft en/of alle ruimte wordt benut is onbekend. Het is ook nog niet bekend of het gaat om het huidige trafohuis. Ter bescherming van het bestaande lint en het open landschap daarachter, is de locatie zo dicht mogelijk tegen bestaande bebouwing opgenomen. Hiermee wordt het lint en het landschap zo min mogelijk aangetast.

Voor het aspect groen, wordt met de beoogde ontwikkeling verwacht dat dit toeneemt. Met dit bestemmingsplan heeft de gemeente besloten om de bedrijfsfunctie te vervangen voor een woonfunctie met de mogelijkheid tot het houden van hobbydieren. Zoals beschreven in paragraaf 2.2.1 van de toelichting zorgt de weide voor hobbydieren voor een goede overgang met het achterliggende landschap. Iets wat in de huidige situatie niet is geregeld.

Alle gronden binnen het plangebied, kadastraal bekend als sectie M 229, 230 en 388, zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

5. In de opgenomen onderzoeken, wordt volgens indiener niks vermeld over het nadeel voor het nabij gelegen tankstation waar overdag, 's avonds en in het weekend leveringen plaatsvinden. Indiener is bang dat door de komst van de nieuwbouwwoningen, de bedrijfsactiviteiten worden beperkten schade gaat lijden.

Reactie gemeente

De constatering dat het bedrijf van indiener niet wordt vermeld in de opgenomen onderzoeken is niet helemaal juist. In hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten van de toelichting onder milieuzonering, heeft een toetsing plaatsgevonden tussen de bedrijfsactiviteiten en de hindergevoelige functie wonen, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de maximale richtafstand van 30 meter op basis van de VNG brochure. Mede omdat er al woningen dichterbij het bedrijf zijn gesitueerd. In bijlage 5 van de toelichting wordt deze conclusie ook bevestigd door de RUD NHN.

6. Indiener vraagt of ze in het vervolgtraject van de planvorming wordt betrokken.

Reactie gemeente

Ter kennisneming aangenomen, indiener wordt in het vervolgtraject meegenomen.

7. In het onderzoek wordt vermeld dat de bodem vervuild is, maar niet gevaarlijk. Tevens wordt er vermeld dat deze gronden niet zomaar weer gebruikt mogen worden door deze vervuiling. Indien er gelijk met grondwater of dieper wordt gegraven, dienen er voorzorgsmaatregelen genomen te worden.

Reactie gemeente

De gronden worden aan de kopers geleverd met een schoongrondverklaring. De Regionale omgevingsdienst is hierbij het controlerend orgaan. De Omgevingsdienst ziet hier scherp op toe. Genoemde opmerking betreft een bevinding ter plaatse van de oude olietank die voorheen achter de schuur gelegen was. Dit specifieke deel van het perceel valt buiten de nieuw te vestigen woonbestemming. De grond is geschikt voor het doel waarvoor het nu wordt uitgegeven.

8. Bovenstaande zijn maar een aantal beschreven punten, indiener beschrijft dat er nog meer punten zijn.

Reactie gemeente

De gemeente verzoekt indiener eventuele punten aan te vullen. Daarin heeft indiener op 25 mei 2019 voorzien.

9. Indiener vraagt of er rekening is gehouden met de omliggende landbouwgronden en mogelijke spuitzones en/of er geen beperkingen ontstaan.

Reactie gemeente

In hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten van de toelichting onder milieuzonering, heeft een toetsing plaatsgevonden tussen de bedrijfsactiviteiten en de hindergevoelige functie wonen. In deze toetsing is ook het onderdeel gewasbeschermingsmiddelen beschreven. In artikel 3.5.1 is een specifieke gebruiksbepaling opgenomen die bepaalt dat het gebruik van de omliggende agrarische gronden ten behoeve van sierteelt, fruitteelt, bosbouw, houtteelt of overige opgaande meerjarige teeltvormen niet is toegestaan. Daarnaast is in sub e van voornoemd artikel bepaald dat het gebruik van de gronden ten behoeve van de permanente teelt van bloembollen niet is toegestaan. Deze bepalingen zijn specifiek opgenomen om het woon- en leefklimaat van de aanwezige woningen en tuinen in het lint te beschermen tegen het intensieve gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

10. In het bestemmingsplan zijn verschillende figuren opgenomen, waardoor indiener zich afvraagt waar precies binnen het plangebied mag worden gebouwd.

Reactie gemeente

De verbeelding en de planregels van onderhavig bestemmingsplan zijn leidend voor de bouwregels. De opgenomen figuren in de toelichting zijn indicatief. Woningen zijn alleen toegestaan binnen de opgenomen bouwvlakken. Ten behoeve van de hobby dieren en/of het houden van paarden is een veldschuur toegestaan. Veldschuren zijn alleen toegestaan binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur'.

11. Indiener vraagt zich af of de plangrens kadastraal is ingemeten. Zodat hier op later termijn geen discussie over kan ontstaan.

Reactie gemeente

De verbeelding van onderhavig bestemmingsplan is op basis van de kadastrale gegevens ingetekend. Zoals ook beschreven onder punt 4 gaat het om de percelen die kadastraal bekend zijn als sectie M 229, 230 en 388 en in eigendom zijn van de initiatiefnemer.

Indiener 2 (Buur),

Heipalen

1. Indiener verzoekt of met de realisatie van de drie woningen niet wordt geheid. Aangezien de woning van indiener niet is voorzien van palen, is indiener bang voor schade aan de woning. Daarom wordt verzocht of er gebruik wordt gemaakt van boorpalen en indien er toch geheid wordt, de aannemer aansprakelijk wordt gesteld voor de eventuele opgelopen schade.

Reactie gemeente

Het aspecten Heipalen is in deze fase van het plan niet ruimtelijk relevant. Dit aspect wordt relevant tijdens de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen en tijdens de realisatie. Indiener wordt in de procedure van de omgevingsvergunning in de gelegenheid gesteld om bezwaar in te dienen. Daarnaast gaat de gemeente de aannemer verzoeken om een bouwkundig nulmetingsrapport op te stellen. De nulmeting legt de situatie vast, zodat gebreken in belendingen later makkelijk in kaart gebracht kunnen worden.

2. ONTVANGEN REACTIE

Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord (RUD NHN).

De RUN NHN heeft voor de onderwerpen spuitzone en bodem aanvullende opmerkingen gemaakt.

1. Op het gebied van spuitzones adviseert de RUD NHN de motivering van t de aangehouden afstand tussen gevoelige objecten en gebieden waar gewasbeschermingsmiddelen toegepast worden, aan te passen en doet hiervoor een voorstel.

Reactie gemeente

Voorgestelde tekst is opgenomen in paragraaf 4.2 Milieuzonering

2. De RUD NHN is nog niet akkoord met de opgenomen tekst over het onderwerp bodem.. Het bodemonderzoek is niet uitgevoerd conform NEN 5740, De RUD NHN, adviseert om een aanvullend bodemonderzoek uit te voeren en de opgenomen tekst in de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen. Hiervoor wordt een voorstel gedaan.

Reactie gemeente

Aanvullende onderzoek is uitgevoerd op 17 april 2019, de RUD NHN is daarmee akkoord, de uitkomst is tekstueel verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

3. WIJZIGINGEN

De ingekomen zienswijzen hebben niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Op basis van de overlegreactie van de RUD NHN zijn paragraaf 4.2 en 4.5 van de toelichting aangepast.