

Onderwerp : REACTIENOTA ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN MIDDENWEG 62
Nummer : DOC-23-746731

Het ontwerp van het 'Bestemmingsplan Middenweg 62' heeft met ingang van 14 juli 2023 voor zes weken ter inzage gelegen tot 26 augustus 2023. Gedurende de inzaget termijn zijn zeven zienswijzen ontvangen. Aangezien deze binnen de wettelijke termijn zijn verzonden, kunnen zij ontvankelijk worden geacht.

De zienswijzen zijn hierna zakelijk weergegeven. Per onderdeel van de zienswijzen wordt een reactie gegeven.

Inhoud zienswijze

1. Dorpskarakter en omvang van het complex:

Het huidige ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het authentieke dorpskarakter van Andijk, met name door de omvang en hoogte van het voorgestelde complex. Dit tast niet alleen de visuele aantrekkingskracht van de buurt aan, maar kan ook het gemeenschapsgevoel negatief beïnvloeden.

Reactie gemeente: Ten opzichte van de bestaande bebouwingsmogelijkheden nemen de omvang en de hoogte van het gebouw toe. Dat dit in strijd zou zijn met het authentieke dorpskarakter en dat het de aantrekkingskracht van de buurt en het gemeenschapsgevoel negatief zou beïnvloeden, delen wij niet. Een gebouw met een dergelijk omvang achten wij passend. Wij merken hierbij op dat drie lagen, of twee lagen met kap in een vergelijkbare dorpssituatie vaak voorkomen. Het toevoegen van woningen op deze plek zorgt voor een versterking van de aantrekkingskracht van de buurt. Zeker aangezien het bestaande pand gedurende langere tijd leeg staat en aan het vervallen is.

2. Verkeerssituatie en geluidsoverlast:

Het kruispunt Middenweg/Horn is reeds een druk kruispunt waarbij geluidsmetingen aantonen dat de geluidsnormen boven de wettelijke limieten uitkomen. Volgens de wettelijke normen mag de geluidbelasting op de gevel van een nieuwe gevoelige bestemming niet hoger zijn dan 48 dB voor wegverkeerslawaaï. De voorgestelde toevoeging van het complex zal de geluidsoverlast aanzienlijk verergeren, wat onaanvaardbaar en ontoelaatbaar is voor de leefbaarheid van ons gebied.

Reactie gemeente: Voor de nieuwe woonbestemming is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er (met toepassing van geluidwering bij een deel van de appartementen) een acceptabel woon- en leefklimaat ontstaat. De toevoeging van het complex zal niet zorgen voor een verergering van geluidsoverlast. De nieuwe verkeersstromen zijn relatief laag in relatie tot de bestaande verkeersstromen op de Middenweg en de Horn. De te genereren nieuwe verkeersstromen zijn lager dan voorkomend bij continuering van de vigerende bestemming Dienstverlening. Binnen deze bestemming is immers bijvoorbeeld een post- en koeriersdienst mogelijk. De omzetting naar 19 appartementen geeft hiermee een ruimtelijke verbetering op dit punt.

3. Parkeergelegenheid:

De berekening van de beschikbare parkeergelegenheid is onvoldoende voor het geplande aantal woningen en inwoners. Dit zou kunnen leiden tot overlast en verstoring van het verkeer en de lokale gemeenschap.

Reactie gemeente: Er is opnieuw gekeken naar de parkeersituatie en deze is gewijzigd ten opzichte van de parkeersituatie die was opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Verwezen wordt naar paragraaf 3.6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Hier is de gewijzigde parkeersituatie beschreven. Ook is een nieuwe afbeelding voor de beoogde nieuwe situatie, inclusief parkeersituatie en een gewijzigde beschrijving van de parkeersituatie opgenomen in paragraaf 1.3.2. Bovendien is in het bestemmingsplan een parkeerregeling opgenomen (artikel

11) waarmee is geborgd dat bij de aan te vragen omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

4. Behoud van bomen:

Hoewel het bestemmingsplan aangeeft dat de bestaande bomen langs de weg bewaard moeten blijven, zou het geplande appartementencomplex op de 1e en 2e etage een verminderd uitzicht hebben door deze bomen. Dit zou op termijn tot verwijdering van de bomen kunnen leiden, wat schadelijk is voor het straatbeeld en het milieu.

Reactie gemeente: Het bestemmingsplan regelt niets over het al dan niet verwijderen van bomen. Er is op het moment sprake van de verwijdering van één boom aan de zijde van de Horn om de in- en uitrit op die plek mogelijk te maken. De boom is niet beeldbepalend of monumentaal. De overige bomen worden gehandhaafd. Daarbij kan worden opgemerkt dat de bomen in het openbaar gebied staan.

5. Wijziging van het originele plan:

Het oorspronkelijke communicatieproces met ons betrof de ontwikkeling van twee-onder-een-kapwoningen met een passend dorpskarakter. Deze plannen zijn echter door de jaren heen drastisch gewijzigd naar een appartementencomplex met wel 19 appartementen. Deze verandering komt als een verrassing en is in strijd met de initiële verwachtingen.

Reactie gemeente: Er zijn twee informatiebijeenkomsten gehouden (8 juli 2021 en 14 december 2022) waar geïnteresseerden zijn geïnformeerd over de plannen. Door omstandigheden kunnen plannen in de loop der tijd wijzigen. Wij zijn van mening dat voorliggend plan een positieve bijdrage levert aan de woonsituatie en leefbaarheid van het centrumgebied van Andijk met een plan dat passend is in de omgeving.

6. Waardevermindering van onroerend goed:

De voorgestelde bouw van een appartementencomplex van deze omvang kan leiden tot een directe waardevermindering van omliggende huizen en eigendommen, wat een negatieve invloed heeft op de investeringen van de bewoners. Wij verzoeken u vriendelijk om onze bezwaren zorgvuldig te onderzoeken en te evalueren, en deze mee te nemen bij verdere besluitvorming over het vernieuwde bestemmingsplan. Het behoud van ons dorpskarakter, de leefbaarheid en het welzijn van de lokale gemeenschap moeten centraal staan in deze processen.

Reactie gemeente: Het voorliggende bestemmingsplan is tot stand gekomen na een zorgvuldige afweging van alle belangen die meegenomen moeten worden bij een ruimtelijke afweging.

Gelet op vorenstaande is paragraaf 3.6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd. Hier is een nieuwe parkeersituatie beschreven. Ook is de afbeelding 'beoogde nieuwe situatie' en een beschrijvende tekst omtrent de parkeersituatie in paragraaf 1.3.2 gewijzigd. Verder ziet de gemeente geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

In het geval van planschade, kan een verzoek worden gericht aan burgemeester en wethouders om een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inhoud zienswijze

1. Straatbeeld:

3 Jaar geleden hebben wij ons ontzettend fijne huis op [REDACTED] te Andijk betrokken. Destijds met de wetenschap dat het pand (nr. 62) aan de overzijde van ons huis in de toekomst zou worden gerenoveerd/vervangen etc. Daarbij is ons wel verteld en benadrukt dat in geval van nieuwbouw het pand nooit hoger zou worden dan 2 woonlagen. Uiteraard gingen wij er vanuit dat eventuele nieuwbouw dan ook goed in het straatbeeld zou passen, het straatbeeld waar wij in eerste instantie op gevallen zijn ten tijde van aankoop van ons huis. Ons huis en dat van al onze burens zijn huizen met historie. Deze stammen veelal uit de jaren 30, 40. Deze huizen geven Andijk het gezicht en uitstraling van het dorp dat het zou moeten zijn, zoals ook te lezen is in het Kernvisie Andijk 2020-2030 document.

Reactie gemeente: Wij betreuren dat er een andere verwachting is ontstaan over de ontwikkeling binnen het voorliggende plangebied. Wij zijn van mening dat het voorliggende woongebouw passend is in het straatbeeld en dat het geen afbreuk doet aan de uitstraling van het dorp. Wij constateren dat drie bouwlagen, of twee lagen met kap in een vergelijkbare dorpssituatie vaak voorkomen.

2. Informatie/Communicatie:

Op 8 juli 2021 hebben wij een informatiebijeenkomst bijgewoond m.b.t. de nieuwe plannen inzake het perceel op Middenweg 62. Dit plan betrof een modern pand van 3 woonlagen en 15 appartementen met daarbij 4 garages en een x aantal parkeerplaatsen. Een pand wat betreft uitstraling en hoogte absoluut niet in het straatbeeld en in een dorp als Andijk past. Daarnaast hadden wij destijds al moeite met het hoge aantal beoogd te realiseren appartementen.

Op 14 december 2022 hebben wij wederom een inloopbijeenkomst bezocht m.b.t. de bouwplannen op het perceel op Middenweg 62. Hier werd ons een nieuw plan gepresenteerd waarin er dit keer 17 appartementen zouden worden gerealiseerd. Deze keer wederom een pand wat betreft uitstraling en hoogte absoluut niet in het straatbeeld en in een dorp als Andijk past. De bijeenkomst is door ons als zeer onprettig ervaren. Op- of aanmerkingen vanuit ons en onze burens werden door de aanwezige vertegenwoordiger van de aanvrager weggewuifd. Op een vraag waarom er zoveel appartementen over 3 woonlagen zijn beoogd, werd letterlijk geantwoord:

“Anders verdien ik er niet genoeg aan.” Op onze vragen over wat er is gedaan met onze eerdere op- of aanmerkingen, werd vervolgens lachend gereageerd. Dit hebben wij dan ook daadwerkelijk opgevat als uitlachen en daarop hebben wij dan ook direct de bijeenkomst verlaten.

Op 12 juli jl. hebben wij via diverse media (o.a. MedemblikPraat) vernomen dat er weer nieuwe plannen zijn rondom de nieuwbouw. Hier werd tot onze verbazing nu gesproken over maar liefst 19 appartementen. Wij waren uitermate verbaasd en teleurgesteld dit te moeten lezen op diverse media en hiervan niet eerder in kennis te zijn gesteld door de gemeente Medemblik.

De plaatjes van het beoogde pand in de krant en op diverse websites zagen er wederom anders uit, helaas nog steeds een te hoog pand van 3 woonlagen wat totaal niet in het straatbeeld past, waarin nu 19 appartementen zijn gehuisvest.

Reactie gemeente: Wij betreuren het dat een bijeenkomst als onprettig is ervaren en dat het plan niet op goedkeuring kan rekenen. Dergelijke bijeenkomsten hoeven niet altijd tot eensgezindheid te leiden, maar een nette omgang met elkaar is van belang. Desalniettemin zijn wij van mening dat het bestemmingsplan een woongebouw mogelijk maakt dat op deze plek passend is in het straatbeeld.

3. Communicatie: de gemeente

Op de eerdere bijeenkomst troffen wij een ambtelijk vertegenwoordiger namens de gemeente Medemblik aan bij wie wij onze zorgen en suggesties m.b.t. de nieuwbouw hebben geuit. De vertegenwoordiger heeft onze punten en die van vele andere burens genoteerd met de belofte deze punten dan ook serieus mee te nemen in de vorming van het plan. Ook zou de gemeentelijke vertegenwoordiger ervoor zorgen dat alle informatie m.b.t. plan met ons gedeeld zou worden en ervoor zou zorgen dat wij op de hoogte zouden worden gehouden van ontwikkelingen. Tot op heden hebben wij geen enkele informatie ontvangen vanuit de gemeente Medemblik anders dat de laatste brief ontvangen op 13 juli waarin de plannen werden medegedeeld.

Reactie gemeente: Het voorliggende bestemmingsplan is tot stand gekomen na zorgvuldige afweging van alle belangen de opmerkingen uit de bijeenkomsten van 8 juli 2021 en 14 december 2022 zijn daarin meegenomen. Daarnaast zijn de bijeenkomsten bedoeld om omwonenden te informeren en op de hoogte te houden. Na deze zogenoemde voorfase gaat het bestemmingsplan officieel in procedure. Onderdeel van de procedure van totstandkoming van het bestemmingsplan is de periode van ter inzagelegging, waarin het ontwerpbestemmingsplan kenbaar wordt gemaakt en zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad.

4. Plan en beeldvorming:

Wij hebben tot op de dag van vandaag nog steeds geen goed beeld van hoe het pand er uit gaat komen te zien. Informatie m.b.t. beeldvorming bij ons is afkomstig van diverse (nieuws)media en stonden op posters te zien op de informatiebijeenkomsten. Alle aanwezige tekeningen op de bijeenkomsten mochten daar slechts ingezien worden.

Gezien er voor ons onduidelijkheden m.b.t. het pand en maatvoeringen zijn, hebben wij met wat burens op woensdag 9 augustus een bezoek gebracht aan het gemeentehuis Medemblik om alle beschikbare plannen en stukken m.b.t. de bouwplannen te Middenweg 62 in te zien.

Helaas troffen wij daar zeer summier informatie aan.

Slechts 2 plaatjes waarin er een impressie van het geoogde pand weer werd gegeven, welke ook nog eens een totaal verkeerde indruk wekken m.b.t. de hoogte van het pand. De tekeningen geven een pand weer dat net zo hoog lijkt als het naastgelegen en aangrenzende pand (Tandartsenpraktijk Bootsman) wat uit 2 woonlagen bestaat en een stuk lager is als de beoogde hoogte.

In onze ogen geeft dit een misleidend beeld en dit verontrust ons dan ook. Ik wil u graag verwijzen naar de bijlage waarin dit beeld is opgenomen.

Gezien er in de tijd wat wijzigingen zijn gedaan, weten wij op het moment eigenlijk niet goed waar wij straks vanuit onze woning tegenaan gaan kijken.

Wat de trend in de wijzigingen is geweest, is een pand wat niet in het straatbeeld past van 3 woonlagen hoog en dan straks met weer meer appartementen?

Waar wij dan ook erg benieuwd naar zijn is of de Gemeente Medemblik wel een goed beeld heeft van hoe het beoogde pand en situatie eruit gaat komen te zien. Is dit beeld dan ook gebaseerd op de 2 plaatjes/tekeningen die er momenteel voor handen zijn? Is er een beeld m.b.t. maatvoeringen bekend? Welke materialen en kleuren worden er gebruikt?

De aanwezige en inzichtelijke documentatie geeft hier tot nu toe geen antwoord op. Informatie die deze vragen beantwoorden dient gewoonweg aanwezig te zijn.

Wij zijn tot nu toe ontzettend teleurgesteld in de Gemeente Medemblik als het gaat om informeren. Daarnaast hadden en hebben wij de verwachting dat het niet slechts bij informeren zou blijven maar dat er ruimte zou zijn voor een dialoog.

Reactie gemeente: Een bestemmingsplan biedt het planologisch kader waar binnen een (bouw)ontwikkeling tot stand kan komen. Er mag binnen het voorliggende bouwvlak worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 11 meter. Binnen het gebouw mogen maximaal 19

woningen worden gerealiseerd. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal een omgevingsvergunning voor het bouwen benodigd zijn waarbij wordt getoetst aan deze kaders. Het bestemmingsplan regelt niet het kleur- of materiaalgebruik.

5. Planvorming en behoud huidig groen:

Iedereen is het er over eens dat er iets gedaan dient te worden aan de huidige aanblik van de Middenweg 62. Wij worden hier dagelijks mee geconfronteerd, maar de plannen zoals deze tot dusver zijn gepresenteerd passen totaal niet in wat wij als passend zien.

Wij vragen ons af in hoeverre de plannen passen op hetgeen gesteld in het Woonakkoord 2020-2025 Regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland. Dit met name op hetgeen gesteld voor het type plan "Buitenstedelijk groot (vanaf 12 woningen)".

Concreet zouden wij graag willen dat zien dat het nieuwbouwplan een plan betreft dat voldoet aan alle eisen en waarin rekening wordt gehouden met het huidige straatbeeld. Een plan waarin een pand is opgenomen dat niet hoger is dan 2 woonlagen, die past bij de traditionele uitstraling die de omliggende woningen in de lintbebouwing hebben, geen afbreuk doet aan de hoeveel lichtinval in onze huizen en inkijk beperkt blijft. Wij zouden graag om deze redenen zien dat de bomen en omheining die er momenteel staan zoals beloofd behouden worden en er alles aan gedaan wordt dat deze voor, tijdens en na de bouw gezond worden gehouden. Dit in de vorm van een Boom Effect Analyse of ander alternatief waarin maatregelen omtrent bescherming en behoud van de huidige bomen en groen geborgd worden.

Reactie gemeente: Voor een beschouwing van het plan in relatie tot het regionaal Woonakkoord wordt verwezen naar paragraaf 2.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Zoals eerder gesteld zijn wij van mening dat het voorliggende bestemmingsplan een pand mogelijk maakt dat qua omvang passend is in het straatbeeld. Gezien de ligging van het bouwvlak en de afstand ervan tot woningen aan de Middenweg en de Horn zal het nieuwe woongebouw geen onevenredige afbreuk doen aan de lichtinval. Ook zal het gezien de afstand niet zorgen voor een onevenredige afbreuk van privacy. Gezien de afstand van het bouwvlak tot de bomen is er op dit moment geen reden om een Boom Effect Analyse uit te voeren. Genoemde bomen komen thans niet voor op de lijst van beeldbepalende bomen binnen de gemeente Medemblik en zijn geen van allen monumentaal aangemerkt. Er wordt één boom aan de kant van de Horn verwijderd om plaats te maken voor de in- en uitrit. Ook deze is niet beeldbepalend of monumentaal. De overige bomen blijven gehandhaafd. De bomen staan in (toekomstig) openbaar gebied. De gemeente hecht aan behoud van bomen op deze locatie en zal er op toezien dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de bomen gedurende de realisatie van het project.

6. Parkeren:

In het plan wordt gesproken over 21 te realiseren parkeerplaatsen op het nieuwe parkeerterrein. Langs de Horn worden 4 bestaande parkeerplaatsen opnieuw ingericht op gemeentelijk eigendom. Ten oosten van deze parkeerplaatsen worden nog 2 parkeerplaatsen gerealiseerd. In de Prinses Marijkestraat zijn reeds 3 plaatsen aanwezig die worden toegeschreven aan het plan. Daarnaast wordt gesproken over garages die zullen worden gebruikt om te parkeren, waarvan het in onze optiek onrealistisch is dat de bewoners hierin gaan parkeren.

Volgens de parkeernorm tellen deze garages als 0,5, hebben dus een kleine invloed op de parkeernorm en aan de vervulling van de behoefte/vraag.

In het plan zijn er voor de 19 appartementen nu 15 bergingen opgenomen. Dit betekent dat niet elk appartement een berging heeft.

Wat daarbij onze verwachting is; is dat bij het ontbreken van een berging, de garages waarvan aangegeven wordt deze te gebruiken als parkeerplaats zullen gaan fungeren als berging en niet als parkeerplaats.

Wij willen u met nadruk wijzen op een onjuiste berekening van het aantal beschikbare parkeerplaatsen in het Toelichtingsdocument punt 3.6.2 Parkeren

Hier worden namelijk in de uiteenzetting de 4 reeds aanwezige parkeerplekken op gemeentegrond 2x geteld en komt men dus op een totaal van 34 plaatsen uit, waar dit er in werkelijkheid dan totaal 30 zijn.

Wij verbazen ons überhaupt over het feit dat de huidige 4 parkeerplaatsen op de Horn en de 3 in de Prinses Marijkestraat worden meegeteld in het plan. Dit zijn parkeerplaatsen waar wij als bewoners zelf op parkeren gezien wij onze auto's niet kwijt kunnen op onze eigen opritten. In ons geval hebben wij een vrijstaande koopwoning met ruimte voor 1 auto op de oprit waar de behoefte en de norm voor parkeren hoger is. Een bouwplan zoals beoogd op het perceel Middenweg 62 zou betreffende parkeren zijn eigen broek moeten kunnen ophouden en dus de reeds bestaande parkeerplaatsen niet mee mogen tellen.

Bij het doorzetten van de huidige parkeerplannen en de foutieve berekening voor de 19 appartementen zal er overduidelijk een te kort gaan ontstaan van parkeerplaatsen voor bewoners, omwonenden en bezoekers. Dit zal resulteren in parkeren buiten specifieke parkeervakken, langs de lintbebouwing met alle overlast en risico's van dien in een zone waar aantoonbaar veel te hard gereden wordt.

Wij eisen dat de plannen rondom parkeren herzien worden en dat er een gedegen onafhankelijk onderzoek gedaan wordt naar de huidige parkeersituatie/behoefte voordat deze plannen doorgang vinden.

Reactie gemeente: Naar aanleiding van de zienswijze is de parkeersituatie opnieuw beschouwd. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de parkeersituatie. In de toelichting is paragraaf 3.6.2 van het bestemmingsplan aangepast. Hier is de gewijzigde parkeersituatie beschreven. Ook is een nieuwe afbeelding voor de beoogde nieuwe situatie, inclusief parkeersituatie en een gewijzigde beschrijving van de parkeersituatie opgenomen in paragraaf 1.3.2. In het kort komt het erop neer dat de garages worden meegeteld als 0,5 parkeerplaats in plaats van 1 parkeerplaats. Ook worden de 3 bestaande openbare parkeerplaatsen langs de Prinses Marijkestraat niet meer meegeteld. Langs de Middenweg worden 5 extra parkeerplaatsen aangelegd. Het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen III' en het nieuwe bestemmingsplan 'Middenweg 62' bieden hier de mogelijkheid toe. Met betrekking tot de 4 bestaande parkeerplaatsen langs de Horn kan worden gesteld dat deze parkeerplaatsen ooit zijn aangelegd door en ten behoeve van het toenmalige aannemerskantoor dat was gevestigd binnen het plangebied en deels op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen hebben altijd een voor deze functie gereserveerde status gehad. Dat de functie inmiddels is verdwenen en de parkeerplaatsen (logischerwijs) als openbare parkeerplekken zijn gebruikt, maakt niet dat de parkeerplekken openbaar zijn.

7. Geluid:

In de beschikbare documentatie rondom het plan, troffen wij het Akoestisch Onderzoek.

Daarin werd geconcludeerd dat er in de metingen die gedaan zijn aan de zijde Middenweg er een overschrijding is van de maximale geluidsnorm. Daarbij wordt er vanuit dit onderzoek geadviseerd het beoogde pand te voorzien van geluiddempende maatregelen of materialen.

Wij maken ons zorgen over wat het nieuwe pand betreffende geluid voor ons zal gaan betekenen. Het nieuwe pand zal hoger zijn en dichter op onze huizen staan ten opzichte van het huidige pand. Het geluid van de weg daartussen zal in onze optiek daardoor meer gaan weerkaatsen en voor nog meer geluidsoverlast voor ons zorgen.

Het onderzoek houdt slechts rekening met mogelijke geluidsoverlast voor het nieuwe plan, maar echter geen rekening wat het effect is van dit pand op de huidige omgeving.

Reactie gemeente: In het akoestisch onderzoek is een wettelijk voorgeschreven geluidsmodel gehanteerd waarmee de geluidsbelasting op de gevel van het nieuwe woongebouw is bepaald. Het beoordelen van weerkaatsing van geluid op een bestaande woonbestemming is geen onderdeel van deze toetsing en wettelijk ook niet verplicht. Gezien de hoogte van de geluidsbelasting op de

gevels van het nieuwe gebouw hoeft voor een significant effect als gevolg van weerkaatsing op de gevels van bestaande woningen niet te worden gevreesd.

8. Concreet:

Concretiserend willen wij benadrukken dat wij bezwaar hebben en bij deze aantekenen tegen de gepresenteerde plannen m.b.t. het perceel op de Middenweg 62 te Andijk betreffende realisatie van 19 appartementen, dossiernummer Z-23-460979.

Dit ten aanzien van het feit dat wij van mening zijn het nadelige gevolgen heeft voor ons als omwonenden en Andijk.

Gevolgen voor ons in woonplezier, maar ook zeker in de waarde van ons huis.

Het beoogde plan dient wat ons betreft de belangen van het dorp Andijk te behartigen, daarmee ook de gemeente Medemblik en de provincie. In onze optiek passen de beoogde plannen daar niet en spelen commerciële belangen hier een te grote rol.

Wij zijn zeer bereid mee te denken aan een plan waarbij alle betrokken partijen zijn gehoord en diens belangen zoveel mogelijk zijn behartigd.

Reactie gemeente: Het voorliggende bestemmingsplan is tot stand gekomen na een zorgvuldige afweging van alle belangen die meegenomen moeten worden bij een ruimtelijke afweging.

Gelet op vorenstaande is paragraaf 3.6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd. Hier is een nieuwe parkeersituatie beschreven. Ook is de afbeelding 'beoogde nieuwe situatie' en een beschrijvende tekst omtrent de parkeersituatie in paragraaf 1.3.2 gewijzigd. Verder ziet de gemeente geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

In geval van eventuele planschade kan hiervoor een tegemoetkoming aan burgemeester en wethouders worden gevraagd als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Zienswijze 3

Kenmerk: DOC-23-730224

Datum: 23 augustus 2023

Inhoud zienswijze

1. Scholtens heeft ons ca. 10 jaar geleden toegezegd een plan uit te werken met 7 vrijstaande woningen.
2. 8 juli 2021 is ons via een informatiebijeenkomst een totaal ander plan namelijk 3 hoog met 15 stuks koop en huur appartementen, in tegenstelling wat de aanvrager aangeeft zeer tegen onze zin is voorgeschoteld. Wij vinden het een vreemde zaak dat de aanvrager in de 2de bijeenkomst op 8 juli 2021 ook over huurhuizen heeft en op 14 december 2022 hoor je hier niets meer van, zelfs geen uitleg. Dit is ook tegen het advies in de "Kernvisie van Andijk" waarin gepleit wordt voor starters- en seniorenwoningen. Als wij kijken naar het plan van de Toekomst voor het Asonia terrein, dat zag er vele malen beter uit. Hier zaten wel starters en seniorenwoningen bij. Dit plan is niet doorgezet, waardoor het jaren stagneert en de prijzen mede door dure aankoop van het terrein waarschijnlijk erg hoog worden en weer niet voor starters zijn. Nu is er het plan ter hoogte van Dijkweg 164, dit is wel een schitterend plan waar een voorbeeld aan moet worden genomen. Bij deze plannen is het winstpercentage minder belangrijk dan met het plan van Middenweg 62, waar de euro's belangrijker zijn. Als kanttekening willen wij melden dat dit plan gezien de hoge kosten van de appartementen/woningen, die op de bijeenkomst van 14 december 2022 zijn gegeven voor een groot deel voor inwoners van de omliggende gemeentes zijn. Ook voelden wij ons op de bijeenkomst van 8 juli 2021 niet serieus genomen. Op onze vraag waar het eerste plan was met 7 vrijstaande woningen antwoordde de aanvrager het volgende: "Dat ligt in de prullenbak, het was van Scholtens en nu was het Steenveste wat een andere ondernemer is dus had men daar niets mee te maken".
3. 14 december 2022 een inloophbijeenkomst met weer een ander plan met 15 stuks appartementen/woningen + 2 penthouses.
4. Als laatst op 13 juli via de gemeente weer een wijziging per brief via de gemeente Medemblik. Volgens de aanvrager zijn de huidige marktomstandigheden voor 2 penthouses slecht, en geeft onderhands aan de gemeente te kennen om 4 appartementen/woningen te bouwen i.p.v. 2 penthouses, totaal 19 stuks appartementen/woningen. Wij geven aan de gemeente Medemblik onderhands aan om de 2 penthouses te laten vervallen en met 2 hoog 15 appartementen te bouwen, wat wij als bewoners in de directe omgeving al te veel vinden en wat bij de aanvrager bekend is. Ook op deze inloophbijeenkomst werden we op vragen uitgelachen door de vertegenwoordiger van de aanvrager en op onze vragen kwamen weinig goed verklarende antwoorden, b.v. op de vraag waarom 3 hoog? Antwoorde hij "ja anders hou ik te kort over". Ook was hier een vertegenwoordiger van de gemeente Medemblik aanwezig, die maakte notities van onze vragen en zou proberen alle brochures op de gemeentesite te krijgen. Hij beloofde op alle vragen terug te komen maar tot op heden nog niets gehoord.

Reactie gemeente op punt 1 t/m 4: Wij betreuren het als er in het verleden verwachtingen zijn gewekt die anders zijn dan het bestemmingsplan dat nu voorligt. De plannen zijn gewijzigd en hebben geresulteerd in het bestemmingsplan dat nu in procedure is. Ook betreuren wij het gevoel dat over is gehouden aan de bijeenkomsten.

Het voorliggende bestemmingsplan is tot stand gekomen na zorgvuldige afweging van alle belangen. De bijeenkomsten van 8 juli 2021 en 14 december 2022 zijn daarin meegenomen. Daarnaast zijn de bijeenkomst bedoeld om omwonenden te informeren en op de hoogte te houden. Na deze zogenoemde voorfase gaat het bestemmingsplan officieel in procedure. Onderdeel van de procedure van totstandkoming van het bestemmingsplan is de periode van de ter inzagelegging, waarin het ontwerpbestemmingsplan kenbaar wordt gemaakt en zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad.

Voor wat betreft het type woningen kan worden gesteld dat er een mix wordt gerealiseerd van goedkope-, middeldure en dure appartementen en dus voor meerdere doelgroepen bedoeld. Vanwege de gelijkvloersheid zijn deze ook geschikt voor senioren.

5. Wij vinden het een vreemde zaak dat op gemeenteground, 6 parkeerplaatsen op de Horn en 3 op de Prinses Marijkestraat mee kunnen worden geteld want hiervan wordt nu al gebruik gemaakt van bewoners in bestaande bouw. Het aantal parkeerplaatsen die de aanvrager op eigen locatie gaat maken klopt niet zie bijlage 1. Ook is het ons inziens onmogelijk om 28 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein, volgens LIOR per parkeerplaats 2,40 m1x5.00 28 plaatsen x 2.40 m1 is 68 meter Wij constateren naast het te kort aan parkeerplaatsen die men niet kan realiseren ook dat er 4 bergingen te kort op tekening staan. Wij vragen een duidelijke tekening waarop alle maten zijn aangegeven, te weten grens gemeente grond, inrit, parkeerplaatsen bergingen, garages enz.

Onder Overheid.nl onder Nadere regels voor aanleg inritten onder punt 6 staat, de aanleg van een inrit is niet toegestaan, indien dit ten koste gaat van openbaar groen gaat: hiervan is sprake indien de aanleg van een inrit tot gevolg heeft dat een gemeentelijke groenstrook doorkruist wordt. Op de tekening met als bron "Groote Vastgoed & Bouwadvies, is bij de nieuwe inrit erg veel groen op gemeenteground, tevens is er een grote boom bij de nieuw te realiseren inrit niet getekend zie bijlage 4 waar de boom duidelijk te zien is. Dit maakt dat er minder parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd.

Wij eisen ook een tekening van het kadaster om de erfscheiding etc. te kunnen bepalen. In Overheid.nl onder Parkeervoorziening 2-4, Bij nieuwbouwplannen komt het voor dat de initiatiefnemer, om verschillende redenen, het aantal parkeerplaatsen dat volgens deze parkeernota's is vereist niet kan realiseren. In principe wordt de omgevingsvergunning /bestemmingsplan dan geweigerd. De parkeerplaatsen zijn voor de bewoners, waar parkeert de visite zijn auto? Voor 100% zeker op de Middenweg / Horn, komt men op de fiets kan men deze zelfs niet ergens neerzetten. Aangezien de gemeente Medemblik op tijd is ingelicht door ons met verontrustende cijfers kan men er niet omheen.

Reactie gemeente: Naar aanleiding van de zienswijze is de parkeersituatie opnieuw beschouwd. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de parkeersituatie. In de toelichting is paragraaf 3.6.2 van het bestemmingsplan aangepast. Hier is de gewijzigde parkeersituatie beschreven. Ook is een nieuwe afbeelding voor de beoogde nieuwe situatie, inclusief parkeersituatie en een gewijzigde beschrijving van de parkeersituatie opgenomen in paragraaf 1.3.2. In het kort komt het erop neer dat de garages worden meegeteld als 0,5 parkeerplaats in plaats van 1 parkeerplaats. Ook worden de 3 bestaande openbare parkeerplaatsen langs de Prinses Marijkestraat niet meer meegeteld. Langs de Middenweg worden 5 extra parkeerplaatsen aangelegd. Het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen III' en het nieuwe bestemmingsplan 'Middenweg 62' bieden hier de mogelijkheid toe. Voor wat betreft de 4 bestaande parkeerplaatsen langs de Horn kan worden gesteld dat deze parkeerplaatsen ooit zijn aangelegd door en ten behoeve van het toenmalige aannemerskantoor dat was gevestigd binnen het plangebied. Deze parkeerplaatsen hebben altijd een voor deze functie gereserveerde status gehad. Dat de functie inmiddels is verdwenen en de parkeerplaatsen (logischerwijs) als openbare parkeerplekken zijn gebruikt, maakt niet dat de parkeerplekken openbaar zijn.

6. Wij protesteren tegen een gebouw van 3 hoog dit is niet wat bij de entree van Andijk past, het huidige pand is een historisch pand en een echte Eyecatcher bij binnenkomst in ons mooie dorp. Het behoud van de vroegere huishoudschool in de oude staat kan niet volgens een antwoord van de aanvrager, onze suggestie zet dan iets neer wat meer op de uitstraling van het huidige pand heeft. Zie bijlage 2 wat een dorps karakter weergeeft. Wij maken ons tevens ernstig zorgen ten tijde van de bouw dat we voor een lange periode veel overlast zullen ervaren en schade zal oplopen tijdens de bouw, heien, sloop etc. Door het parkeerprobleem wat er zeker gaat komen zullen auto's van de huidige bewoners in de directe omgeving. Nu in het plan daarmee geen rekening is gehouden zullen we er blijvend mee geconfronteerd worden en nog verder van huis moeten parkeren. Door inkijk, minder lichtinval met de hoogte, meer geluidsoverlast van het verkeer door weerkaatsing van het 11 meter hoge gebouw (hiervoor wordt de nieuwbouw van aanvrager al aangepast) en geparkeerde auto's op de straat zal de prijs (volgens een onafhankelijk makelaar) van onze woning zeker met 10% kunnen dalen.

Ook eisen wij een "boom effect analyse" te doen voor behoud van de bestaande bomen en heining + de naleving hiervan. Dus niet dat men voor het bouwen de heining gaat verwijderen (zie in Overheid.nl punt 6) en een nieuwe wil terug planten, die worden platgetrapt en krijg je openingen om naar de woningen te gaan. Wij vinden het vreemd dat de gemeente Medemblik een bestemmingsplan kan wijzigen aan de hand van de documentatie die wij hebben ingezien op het Gemeentehuis.

Hier is totaal geen maatvoering over de grootte van de woningen, het totale complex, de grootte van het parkeerterrein enz. Hoe kunnen wij als bewoners zonder de bovenstaande gegevens een goede impressie krijgen? De aanvrager kan tekenen wat hij wil en de grootte van b.v. parkeerterrein zonder maten valt helemaal niet te controleren ook door de gemeente Medemblik niet. Door de gehele houding van de aanvrager: de manier waarop wij niet serieus genomen worden, geen duidelijke antwoorden krijgen geloven wij deze partij niet meer. Het wordt allemaal niet op waarheid aan de gemeente aangeboden. Bijvoorbeeld enkele foto's zijn niet overeenstemmend de huidige situatie, (ook de situatie van mei 2023 niet) Zie de foto's in bijlage 3

Reactie gemeente: Ten opzichte van de bestaande bebouwingsmogelijkheden nemen de omvang en de hoogte van het gebouw toe. Een gebouw met een dergelijk omvang achten wij passend op een locatie als deze. Wij merken hierbij op dat drie lagen, of twee lagen met kap in een vergelijkbare dorpssituatie vaak voorkomen.

Het toevoegen van woningen op deze plek met een diversiteit aan doelgroepen zorgt juist voor een versterking van de aantrekkingskracht van de buurt.

Het voorkomen van schade aan bebouwing tijdens de bouwfase is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar (aannemer). In de omgevingsvergunning kan de gemeente nadere voorwaarden opleggen met betrekking tot veiligheid en het voorkomen van schade.

In het akoestisch onderzoek is een wettelijk voorgeschreven geluidsmodel gehanteerd waarmee de geluidsbelasting op de gevel van het nieuwe woongebouw is bepaald. Het beoordelen van weerkaatsing van geluid op een bestaande woonbestemming is geen onderdeel van deze toetsing. Er is hier binnen deze ontwikkeling ook geen aanleiding toe. Het project betreft namelijk geen hoogbouw of lang aaneengesloten gevelopstelling grenzend aan een hevige bron (zeer intensieve e/o meervoudig samengestelde bron van geluid). Het bestemmingsplan is ter controle verstuurd aan de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord en goedgekeurd. Zij toetsen of een bestemmingsplan op een dergelijk punt voldoet aan de wettelijke normen.

Voor wat betreft de gevreesde waardedaling van onroerend goed bestaat de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Voor het laten uitvoeren van een Boom Effect Analyse zien wij gezien de afstand van het bouwvlak tot de bomen, geen aanleiding. Er wordt één boom aan de kant van de Horn verwijderd om plaats te maken voor de in- en uitrit. Ook deze is niet beeldbepalend of monumentaal. De overige bomen worden gehandhaafd. Daarbij kan worden opgemerkt dat de bomen in het openbaar gebied staan.

Verder is het bestemmingsplan gebaseerd op tekeningen met maatvoering. Een bestemmingsplan biedt de planologische kaders waar binnen een (bouw)ontwikkeling tot stand kan komen. Er mag binnen het voorliggende bouwvlak worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 11 meter. Binnen het gebouw mogen maximaal 19 woningen worden gerealiseerd. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal een omgevingsvergunning voor het bouwen benodigd zijn waarbij wordt getoetst aan deze kaders, inclusief het parkeren. Het bestemmingsplan regelt niet het kleur- of materiaalgebruik of de exacte positionering van woningen binnen het bouwvlak. Op het moment dat de vergunningsaanvraag omgevingsvergunning voor bouwen wordt ingediend kan inzicht worden gegeven in het definitieve ontwerp. Overigens is tijdens de laatste informatiebijeenkomst een globale impressie getoond, deze is ook opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

Gelet op vorenstaande is paragraaf 3.6.2 van de toelichting van het bestemmingsplan gewijzigd. Hier is een nieuwe parkeersituatie beschreven. Ook is de afbeelding 'beoogde nieuwe situatie' en een beschrijvende tekst omtrent de parkeersituatie in paragraaf 1.3.2 gewijzigd. Verder ziet de gemeente geen aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4

Kenmerk: DOC-23-731511

Datum: 25-8-2023

Inhoud zienswijze

1. Karakter

Iedere kern binnen de gemeente Medemblik heeft een eigen karakter en een eigen uitstraling. In verschillende documenten m.b.t. tot de visie op de verschillende kernen binnen de gemeente Medemblik is terug te lezen dat de authenticiteit van de kernen een groot goed is. De lintbebouwing is een belangrijk en bijzonder kenmerk van de kern Andijk. Een relatief groot appartementencomplex van 19 appartementen van maximaal 11 meter hoog met bijbehorende garages en parkeerplaatsen doen ons inziens een enorme afbreuk aan de authenticiteit en het straatbeeld van met name de nabije omgeving van het nieuw te bouwen complex.

Reactie gemeente: Ten opzichte van de bestaande bebouwingsmogelijkheden nemen de omvang en de hoogte van het gebouw toe. Dat dit in strijd zou zijn met het authenticiteit en het straatbeeld, delen wij niet. Een gebouw met een dergelijk omvang achten wij passend. Wij merken hierbij op dat drie lagen, of twee lagen met kap in een vergelijkbare dorpsituatie vaak voorkomen. Het toevoegen van woningen op deze plek zorgt voor een versterking van de aantrekkingskracht van de buurt.

2. Parkeren

Een deel van de bestaande parkeerplaatsen wordt meegenomen in het nieuwe plan. Kun je dezelfde, al bestaande parkeerplaatsen ongelimiteerd meenemen in een nieuwe situatie? De huidige parkeerplaatsen vormen immers al een onderdeel van de huidige situatie met de daarbij passende parkeernorm. Een aantal weken geleden is er een snelheidsmeting geweest vanuit de VVN ter hoogte van onze woningen en het nieuw te bouwen complex, de uitkomst van deze meting is gepubliceerd in 'De Andijker'. Daaruit bleek dat vrijwel alle auto's de snelheidslimiet overschreden, sommige met wel meer dan 50 km per uur. De zorg die wij als bewoners hebben over de verkeersveiligheid in onze buurt, werd daarmee bevestigd. Wij willen niet dat de verkeersveiligheid nog verder onder druk komt te staan door lukraak geparkeerde auto's wegens een tekort aan parkeerplekken.

Reactie gemeente: Naar aanleiding van een zienswijze is de parkeersituatie opnieuw beschouwd. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de parkeersituatie. In de toelichting is paragraaf 3.6.2 van het bestemmingsplan aangepast. Hier is de gewijzigde parkeersituatie beschreven. Ook is een nieuwe afbeelding voor de beoogde nieuwe situatie, inclusief parkeersituatie en een gewijzigde beschrijving van de parkeersituatie opgenomen in paragraaf 1.3.2. In het kort komt het erop neer dat de garages worden meegeteld als 0,5 parkeerplaats in plaats van 1 parkeerplaats. Ook worden de 3 bestaande openbare parkeerplaatsen langs de Prinses Marijkestraat niet meer meegeteld. Langs de Middenweg worden 5 extra parkeerplaatsen aangelegd. Het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen III' en het nieuwe bestemmingsplan 'Middenweg 62' bieden hier de mogelijkheid toe. Voor wat betreft de 4 bestaande parkeerplaatsen langs de Horn kan worden gesteld dat deze parkeerplaatsen ooit zijn aangelegd door en ten behoeve van het toenmalige aannemerskantoor dat was gevestigd binnen het plangebied. Deze parkeerplaatsen hebben altijd een voor deze functie gereserveerde status gehad. Dat de functie inmiddels is verdwenen en de parkeerplaatsen (logischerwijs) als openbare parkeerplekken zijn gebruikt, maakt niet dat de parkeerplekken

openbaar zijn. De zorg voor een tekort aan parkeerplaatsen, lukraak geparkeerde auto's en een verkeersonveiligere situatie als gevolg hiervan delen wij niet.

3. Buitenstedelijk groot

In het document 'Woonakkoord 2020-2025 regio West-Friesland en Provincie Noord-Holland' wordt gesproken over 'buitenstedelijk klein' en 'buitenstedelijk groot' als het gaat om nieuwbouw. De provincie wil 'kleinschalige woningbouw' (buitenstedelijk klein, tot en met 11 woningen) alleen in het landelijk gebied in of aan kernen of in of aan dorpslinten. 'Buitenstedelijk groot' wordt gezien als grootschalige woningbouw en volgt de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. Wij vinden dat projecten met het predicaat 'Buitenstedelijk groot' niet passend zijn aan de lintbebouwing in het algemeen en binnen ons straatbeeld specifiek.

Reactie gemeente: Zoals in de zienswijze is aangegeven is op voorliggende ontwikkeling de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. Voor een toets aan deze ladder wordt verwezen naar paragraaf 2.1.2 in combinatie met paragraaf 2.3.1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat een ontwikkeling die voorligt juist passend is binnen de kern van Andijk, gezien de behoefte aan woningen die bestaat. Voor wat betreft het straatbeeld wordt verwezen naar punt 1 van de beantwoording van deze zienswijze.

4. Akoestisch

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er een overschrijding is van de maximale grenswaarde. Daaruit volgt een aanbeveling om de westgevel van het nieuw te bouwen complex te voorzien van voldoende geluidswering. Over deze overschrijding m.b.t. de reeds bestaande woningen wordt echter niet gesproken. Te verwachten is dat de bouw van een appartementencomplex juist zal zorgen voor meer geluidsheerkaatsing. Wij vinden dat onze belangen in deze net zo zwaar wegen als de belangen van de eventuele nieuwe bewoners, maar dat is niet terug te lezen in de aanbevelingen. Ook wordt er uitgegaan van een verkeerssituatie waarbij sprake is van een 30 km zone. In theorie klopt dit, maar zoals wij al eerder hebben genoemd in punt 2 is dit niet de praktijk. Niet de theorie zou leidend moeten zijn, maar de situatie zoals die écht is. Het betreffende stuk van de Middenweg is bovendien een stuk waar een buslijn langsloopt en waar vrachtverkeer en zwaar landbouwverkeer langsrijdt.

Reactie gemeente: In het akoestisch onderzoek is een wettelijk voorgeschreven geluidsmodel gehanteerd waarmee de geluidsbelasting op de gevel van het nieuwe woongebouw is bepaald. Het beoordelen van weerkaatsing van geluid op een bestaande woonbestemming is geen onderdeel van deze toetsing en wettelijk ook niet verplicht. Gezien de hoogte van de geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe gebouw hoeft voor een significant effect als gevolg van weerkaatsing op de gevels van bestaande woningen niet te worden gevreesd.

5. Planschade

Wij zijn van mening dat er sprake is van planschade aan onze woning als de appartementen er staan. De grootschaligheid en vormgeving van het te bouwen complex doet afbreuk aan het dorpsgevoel en sfeer van dit stukje Andijk, waar onder andere huizen van bijna 100 jaar oud staan.

Reactie gemeente: Na afweging van alle belangen zijn wij van mening dat voorliggend bestemmingsplan een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt die ruimtelijk aanvaardbaar is en het algemeen belang dient. In geval van eventuele planschade kan hiervoor een tegemoetkoming aan burgemeester en wethouders worden gevraagd als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Toen we ons huis op [REDACTED] kochten, wisten we dat op de plek van het huidige gebouw op de [REDACTED] uiteindelijk nieuwbouw plaats zou vinden. Van een grootschalig project met 19 appartementen was echter toen nog geen sprake. In eerste instantie werd er gecommuniceerd over twee-onder-één kapwoningen waarbij het dorpse karakter niet uit het oog verloren zou worden. Later werd dat een tweelaags appartementencomplex en in juli 2021 hoorden we dat het complex zou bestaan uit 3 woonlagen met in totaal 15 appartementen. In december 2022 werd alweer een nieuw plan gepresenteerd waarbij er nu sprake was van 17 appartementen en tot onze verbazing moesten wij via de media vernemen dat ook dit plan weer werd bijgesteld en dat we het inmiddels hebben over 19 appartementen.

Wij hebben het gevoel dat onze belangen als bewoners en burgers van de gemeente Medemblik ondergeschikt zijn aan commerciële belangen van betrokken partijen. Tijdens één van de informatiebijeenkomsten waarin wij als huidige bewoners vroegen waarom de plannen steeds groter werden, werd ook letterlijk gezegd: 'Anders verdienen we er niet genoeg aan.' Wij verwachten echter van de gemeenteraadsleden dat zij ook opkomen voor de huidige bewoners van de kernen van Medemblik en hun belangen afwegen tegen deze verdienmodellen. Grootschalige projecten als deze binnen kleine kernen doen af aan de sfeer en het woongenot van deze zelfde kernen.

Dat er in Andijk gebouwd moet worden om te kunnen voorzien in een behoefte, dat begrijpen wij heel goed. Dat dit het voorstel is waar we akkoord mee moeten gaan, begrijpen we niet. In Wervershoof is een prachtig voorbeeld van meerlaagse bouw die geïntegreerd is in en tijdens de bouw van een nieuwbouwwijk; het plan op de oude voetbalvelden, de Olympiaweg. Een opzet als deze is een mooi voorbeeld van een heldere visie en balans tussen woningbouw, woongenot en transparantie. De afstemming tussen verschillende soorten woningen en het gehele straatbeeld geeft deze wijk een heel eigen karakter. Hier liggen wat ons betreft de kansen voor appartementencomplexen, niet langs de lintbebouwing tussen authentieke woningen.

Reactie gemeente: Wij betreuren het als er in het verleden verwachtingen zijn gewekt die anders zijn dan het bestemmingsplan dat nu voorligt. De plannen zijn gewijzigd en hebben geresulteerd in het bestemmingsplan dat nu in procedure is. Ook betreuren wij het gevoel dat over is gehouden aan de bijeenkomsten. Wij zijn van mening dat het voorliggende woongebouw passend is in het straatbeeld en dat het geen afbreuk doet aan de uitstraling van het dorp. Wij constateren dat drie bouwlagen, of twee lagen met kap in een vergelijkbare dorpssituatie vaak voorkomen.

Zienswijze 5
Kenmerk: DOC-23-731522
Datum: 25-8-2023

Inhoud zienswijze

Ik ben het niet eens met uw beslissing omdat:

1. Wij hier 3 jaar geleden zijn komen wonen mede door de privacy die wij hier hebben in onze achtertuin. Met de bouwhoogte van 11 meter wordt hier afbreuk aangedaan, hierdoor kijken bewonende rechtstreeks in onze achtertuin;

Reactie gemeente: De genoemde achtertuin is gelegen aan de westzijde van de woning van de indiener van de zienswijze en het te realiseren woongebouw is gelegen aan de oostzijde van de woning. De afstand tussen de woning en het te realiseren woongebouw is ruim 25 meter en er is nog een straat tussen de woning en het woongebouw aanwezig. Gezien de ligging van de achtertuin van de indiener van de zienswijze en de afstand (circa 35 meter) tot het te realiseren woongebouw zijn wij van mening wij dat er geen sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan privacy.

2. Het pand past niet in het straatbeeld;

Reactie gemeente: Onduidelijk is waarom het pand niet passend is in het straatbeeld. Wij zijn van mening dat het voorliggende woongebouw passend is in het straatbeeld en dat het geen afbreuk doet aan de uitstraling van het dorp. Wij constateren dat drie bouwlagen, of twee lagen met kap in een vergelijkbare dorpssituatie vaak voorkomen.

3. Het aantal vergeven parkeerplekken zijn niet binnen de parkeernorm;

Reactie gemeente: Naar aanleiding van een zienswijze is de parkeersituatie opnieuw beschouwd. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de parkeersituatie. In de toelichting is paragraaf 3.6.2 van het bestemmingsplan aangepast. Hier is de gewijzigde parkeersituatie beschreven. Ook is een nieuwe afbeelding voor de beoogde nieuwe situatie, inclusief parkeersituatie en een gewijzigde beschrijving van de parkeersituatie opgenomen in paragraaf 1.3.2.

4. En flink aantal extra bewonende dat tot extra verkeershinder leidt. Het moet een gemoedelijk dorpscentrum zijn, maar het is een drukke werk waar vrijwel niemand zich aan de snelheid houdt.

Reactie gemeente: In paragraaf 3.6.1 van de toelichting is de invloed van het plan op de verkeerssituatie beschreven. Gezien de bestaande hoeveelheid verkeer op de Middenweg en de Horn wordt als gevolg van de relatieve toename aan verkeer als gevolg van voorliggend plan geen extra verkeershinder verwacht.

5. Er is tot op heden nog totaal niet geluisterd naar omwonende, niet gesproken over planschade, of een eventuele bouwplan. Daar waar omliggende panden zeer gevoelig zijn voor trillingen.

Reactie gemeente: Het voorliggende bestemmingsplan is tot stand gekomen na zorgvuldige afweging van alle belangen. De opmerkingen uit de bijeenkomsten van 8 juli 2021 en 14

december 2022 zijn daarin meegenomen. Daarnaast zijn de bijeenkomsten bedoeld om omwonenden te informeren en op de hoogte te houden. Ook het bouwplan dat toen voor lag is daarin meegenomen. Wij betreuren het als u het gevoel heeft dat er niet naar u is geluisterd. Voor wat betreft de gevreesde planschade bestaat de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het voorkomen van schade aan bebouwing tijdens de bouwfase is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar (aannemer). In de omgevingsvergunning kan de gemeente nadere voorwaarden opleggen met betrekking tot veiligheid en het voorkomen van schade.

6. Ik vind dat de beslissing moet zijn:

- De maximale bouwhoogte dient niet hoger te zijn dan de rechtstreek omliggende panden, zodat het beter in het straatbeeld past.
- Als de bouw doorgaat dient er een goede vooropname te worden gedaan, daar waar omliggende panden erg gevoelig zijn voor trillingen en eventuele gevolg schade duidelijk kan worden overlegd.
- Een goed plan voor de infrastructuur, waardoor er ook minder hard wordt gereden. Voor mensen met een gezin is het nu gewoon onveilig wonen;
- Er moet een voorstel komen voor de planschade.

Reactie gemeente: Wij zijn van mening dat een bouwhoogte die nu wordt mogelijk gemaakt passend is in het straatbeeld. De planologisch toegestane bouwhoogte van omliggende woningen is overigens hoger dan het woongebouw dat nu wordt mogelijk gemaakt. Het voorkomen van schade aan bebouwing tijdens de bouwfase is een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar (aannemer). In de omgevingsvergunning kan de gemeente nadere voorwaarden opleggen met betrekking tot veiligheid en het voorkomen van schade. Zoals eerder is verwoord zijn wij niet van mening dat dit plan bijdraagt aan een verkeersonveilige situatie. Zie de beantwoording in het punt hiervoor voor wat betreft planschade.

Zienswijze 6
Kenmerk: DOC-23-729015
Datum: 21-8-2023

Inhoud zienswijze

Wij hebben medio juli 2017 het perceel [REDACTED] aangekocht en betrokken. Privacy en het mooie omgevingsuitzicht speelde hierbij een grote rol. Voorgaande en na bestudering van de omgeving en het bestemmingsplan toen hebben wij doen besluiten hier te gaan wonen.

Het vernieuwde ontwerpbestemmingsplan doet afbreuk aan ons woongenot en ontnemt ons die aspecten waarom wij juist hier zijn gaan wonen. Met de wetenschap van nu hadden wij dit perceel nooit aangekocht en waren wij elders gaan wonen.

Het vrije uitzicht, relatief rustige straatbeeld en authentieke dorpskarakter worden drastisch veranderd/aangetast door de bouw van dit appartementencomplex.

1. **Bebouwing:** Het voorgenomen nieuw te bouwen complex is in omvang dermate groot dat het afbreuk doet aan het authentieke dorpskarakter en visuele uitstraling van de omgeving. De aantrekkingskracht van het dorpskarakter verdwijnt en het gemeenschapsgevoel word ernstig aangetast.

Reactie gemeente: Ten opzichte van de bestaande bebouwingsmogelijkheden nemen de omvang en de hoogte van het gebouw toe. Dat dit in strijd zou zijn met het authentieke dorpskarakter en dat het de aantrekkingskracht van de buurt en het gemeenschapsgevoel negatief zou beïnvloeden, delen wij niet. Een gebouw met een dergelijk omvang achten wij passend. Wij merken hierbij op dat drie lagen, of twee lagen met kap in een vergelijkbare dorpssituatie vaak voorkomen. Het toevoegen van woningen op deze plek zorgt voor een versterking van de aantrekkingskracht van de buurt. Zeker aangezien het bestaande pand gedurende langere tijd leeg staat en aan het vervallen is.

2. **Privacy:** Het vrije uitzicht vanaf ons perceel en geen inzicht in ons perceel word ons ontnomen. Ook door de hoogte van het nieuw te bouwen appartementencomplex zal er ernstige inbreuk worden gedaan op de privacy in onze achtertuin. De nieuwe bewoners zullen vanaf de bovenste verdieping vol in onze achtertuin kunnen kijken wanneer zij op hun balkons zitten. Dit is zoals gezegd een ernstige inbreuk op ons woongenot.

Reactie gemeente: De genoemde achtertuin is gelegen aan de zuidzijde van de woning van de indiener van de zienswijze en het te realiseren woongebouw is gelegen aan de noordzijde van de woning. De afstand tussen de woning en het te realiseren bouwvlak/woongebouw is circa 20 meter en er is nog een straat tussen de woning en het woongebouw aanwezig. Gezien de ligging van de achtertuin van de indiener van de zienswijze en de afstand (circa 30 meter) tot het te realiseren woongebouw concluderen wij dat er geen sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan privacy.

3. **Verkeerssituatie:** Het kruispunt Middenweg/Horn overschrijd nu al de wettelijke normen van geluidsbelasting. Volgens de wettelijke normen mag de geluidsbelasting op de gevel van een nieuw gevoelige bestemming niet hoger zijn dan 48 db voor wegverkeerslawaaï. Met de komst van het nieuw te bouwen complex en haar bewoners en vervoermiddelen doen de huidige overschrijding nog meer stijgen.

Reactie gemeente: Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd conform de wettelijke eisen die daaraan worden gesteld. In het akoestisch onderzoek is een wettelijk voorgeschreven geluidsmodel gehanteerd waarmee de geluidsbelasting op de gevel van het nieuwe woongebouw is bepaald. Uit het onderzoek volgt dat met voldoende geluidwering er een acceptabel woon- en leefklimaat zal heersen. Zoals in paragraaf 3.6.1 van de toelichting van het bestemmingsplan is gemotiveerd leidt het plan niet tot een significante toename aan verkeer. Merkbare effecten op het geluid als gevolg van extra verkeer zijn daarom afwezig.

4. Parkeergelegenheid: De berekening van de beschikbare parkeergelegenheid is onvoldoende voor het geplande aantal woningen en haar bewoners. Dit zou kunnen leiden tot overlast en verstoring van het verkeer en de lokale gemeenschap. In de berekening worden de huidige parkeerplaatsen meegerekend als zijnde nieuw te realiseren parkeerplekken berekend op de nieuwbouw. Echter zijn deze parkeerplaatsen al toebedeeld aan de huidige bebouwing en bewoners. Huidige parkeerplaatsen kunnen niet eindeloos als nieuw worden aangemerkt en ontnomen van huidige bewoners.

Reactie gemeente: Naar aanleiding van de zienswijze is de parkeersituatie opnieuw beschouwd. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de parkeersituatie. In de toelichting is paragraaf 3.6.2 van het bestemmingsplan aangepast. Hier is de gewijzigde parkeersituatie beschreven. Ook is een nieuwe afbeelding voor de beoogde nieuwe situatie, inclusief parkeersituatie en een gewijzigde beschrijving van de parkeersituatie opgenomen in paragraaf 1.3.2. In het kort komt het erop neer dat de garages worden meegeteld als 0,5 parkeerplaats in plaats van 1 parkeerplaats. Ook worden de 3 bestaande openbare parkeerplaatsen langs de Prinses Marijkestraat niet meer meegeteld. Langs de Middenweg worden 5 extra parkeerplaatsen aangelegd. Het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskernen III' en het nieuwe bestemmingsplan 'Middenweg 62' bieden hier de mogelijkheid toe. Met betrekking tot de 4 bestaande parkeerplaatsen langs de Horn kan worden gesteld dat deze parkeerplaatsen ooit zijn aangelegd door en ten behoeve van het toenmalige aannemerskantoor dat was gevestigd binnen het plangebied en deels op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen hebben altijd een voor deze functie gereserveerde status gehad. Dat de functie inmiddels is verdwenen en de parkeerplaatsen (logischerwijs) als openbare parkeerplekken zijn gebruikt, maakt niet dat de parkeerplekken openbaar zijn.

5. Behoud van bomen: Hoewel het bestemmingsplan aangeeft dat de bestaande bomen langs de weg behouden moeten blijven, zou het geplande appartementencomplex op de 1e en 2e etage een verminderd uitzicht hebben door deze bomen. Dit zou op termijn tot verwijdering van deze bomen kunnen leiden, wat schadelijk is voor het straatbeeld en het milieu.

Reactie gemeente: Het bestemmingsplan regelt niets over het al dan niet verwijderen van bomen. Er is op het moment sprake van de verwijdering van één boom aan de zijde van de Horn om de in- en uitrit op die plek mogelijk te maken. De boom is niet beeldbepalend of monumentaal. De overige bomen worden gehandhaafd. Daarbij kan worden opgemerkt dat de bomen in het openbaar gebied staan.

6. Wijziging van het originele plan: Het oorspronkelijke communicatieproces met ons betrof de ontwikkeling van twee-onder-een-kapwoningen met een passend dorpskarakter. Deze plannen zijn echter door de jaren heen drastisch gewijzigd naar een appartementencomplex met wel 19 appartementen. Deze verandering komt als verrassing en is in strijd met de initiële verwachtingen.

Reactie gemeente: Er zijn twee informatiebijeenkomsten gehouden (8 juli 2021 en 14 december 2022) waar geïnteresseerden zijn geïnformeerd over de plannen. Door omstandigheden kunnen plannen in de loop der tijd wijzigen. Wij zijn van mening dat voorliggend plan een positieve bijdrage levert aan de woonsituatie en leefbaarheid van het centrumgebied van Andijk met een plan dat passend is in de omgeving.

7. Planschade: De voorgestelde bouw van een appartementencomplex van deze omvang kan leiden tot een directe waardevermindering van omliggende huizen en eigendommen, wat een negatieve invloed heeft op de investering van de bewoners. Wij begrijpen dat het huidige perceel en haar bestaande bebouwing aan vervanging toe is. Ook begrijpen wij dat de behoefte voor nieuw te bouwen woning hoog is. Wij begrijpen niet dat dit op deze drastische wijze word gedaan zonder oog te hebben voor de huidige bewoners en het dorpskarakter. De bouw van twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande of aaneengesloten bebouwing zou meer in lijn zijn met de huidige bebouwing. Hierbij tekenen wij bezwaar aan tegen het aanpassen van het bestemmingsplan en bij doorgang van dit project zullen wij juridische stappen nemen om bij de gemeente planschade in te dienen alsmede een onderzoek te laten instellen naar onbehoorlijk bestuur.

Reactie gemeente: Voor wat betreft de gevreesde waardedaling van onroerend goed bestaat de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Ten opzichte van de bestaande bebouwingsmogelijkheden nemen de omvang en de hoogte van het gebouw toe. Een gebouw met een dergelijk omvang achten wij passend op een locatie als deze. Het toevoegen van woningen op deze plek met een diversiteit aan doelgroepen zorgt juist voor een versterking van de aantrekkingskracht van de buurt. Voorafgaand aan het in procedure brengen van dit bestemmingsplan zijn er informatiebijeenkomsten gehouden. Vervolgens is dit bestemmingsplan tot stand gekomen na een zorgvuldige afweging van alle belangen die meegenomen moeten worden bij een ruimtelijke afweging. Het voornemen van het instellen van een onderzoek naar onbehoorlijk bestuur nemen wij voor kennisgeving aan.

Zienswijze 7
Kenmerk: DOC-23-731517
Datum: 25-8-2023

Inhoud zienswijze

Hierbij willen wij graag bezwaar aantekenen tegen het vernieuwde bestemmingsplan aan de Middenweg in Andijk. Zaak nummer: Z-23-460979

Er zijn een aantal aspecten die ons zorgen baren welke ik graag met u wil delen.
Ik hoop dat u deze aandachtig leest, en serieus overweegt en onderzoekt.

1. Het straatbeeld.
Misschien gelijk ook wel de belangrijkste van deze aspecten is de uitstraling.
Het complex wat uitgetekend is vinden wij niet bij het straatbeeld passen. Het straatbeeld zoals het er nu uitziet, is overwegend wat oudere, vrijstaande woningen.
Wij zijn hier komen wonen vanwege het mooie dorpse karakter midden in het hart van Andijk. Een "flatgebouw" van 2 verdiepingen hoog met een omvang van deze grootte is dan niet iets wat daar goed op aansluit, laat staan als het recht voor ons huis staat.

Reactie gemeente: Ten opzichte van de bestaande bebouwingsmogelijkheden nemen de omvang en de hoogte van het gebouw toe. Dat dit niet in het straatbeeld zou passen en in strijd zou zijn met het dorpse karakter dat alleen zou moeten bestaan uit oudere vrijstaande woningen, delen wij niet. Een gebouw met een dergelijk omvang achten wij passend. Wij merken hierbij op dat drie lagen, of twee lagen met kap in een vergelijkbare dorpssituatie vaak voorkomen. Het toevoegen van woningen op deze plek zorgt voor een versterking van de aantrekkingskracht van de buurt. Zeker aangezien het bestaande pand gedurende langere tijd leeg staat en aan het vervallen is.

2. Groenvoorzieningen.
Wij hebben meerdere mooie en grote bomen in onze wijk staan. Deze zullen vermoedelijk tot last zijn bij de bouw en/of voor de bewoners op de 1ste en 2de etage. Wij vrezen dat deze bomen, ondanks dat ze in het bestemmingsplan staan, tijdens de bouw of in de jaren erna verwijderd zullen worden of worden vervangen door kleine jonge boompjes. Ook dit zal de straatbeeld en het milieu negatief beïnvloeden.

Reactie gemeente: Het bestemmingsplan regelt niets over het al dan niet verwijderen van bomen. Er is op het moment sprake van de verwijdering van één boom aan de zijde van de Horn om de in- en uitrit op die plek mogelijk te maken. De boom is niet beeldbepalend of monumentaal. De overige bomen worden gehandhaafd. Daarbij kan worden opgemerkt dat de bomen in het openbaar gebied staan.

3. Verkeer en geluid
Het verkeersgeluid op en rond de kruising middenweg en Horn is al zeer aanwezig.
Het plaatsen van dit "flatgebouw" zal voor weerkaatsing van het geluid zorgen waardoor het niveau in de omgeving nog hoger op zal lopen. En dit terwijl het geluidsniveau nu al boven de wettelijke 48Db uit komt. Dit is niet aanvaardbaar.

Reactie gemeente: In het akoestisch onderzoek is een wettelijk voorgeschreven geluidsmodel gehanteerd waarmee de geluidsbelasting op de gevel van het nieuwe woongebouw is bepaald. Het beoordelen van weerkaatsing van geluid op een bestaande woonbestemming is geen onderdeel van deze toetsing en wettelijk ook niet verplicht. Gezien de hoogte van de

geluidsbelasting op de gevels van het nieuwe gebouw hoeft voor een significant effect als gevolg van weerskaatsing op de gevels van bestaande woningen niet te worden gevreesd.

4. Parkeergelegenheid

De berekende parkeerplaatsen van het nieuwe complex zijn onvoldoende voor het aantal woningen/inwoners. Dit zal mogelijk tot verstoring en overlast gaan zorgen wat de lokale gemeenschap zeker geen goed doet.

Reactie gemeente: Naar aanleiding van een zienswijze is de parkeersituatie opnieuw beschouwd. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de parkeersituatie. In de toelichting is paragraaf 3.6.2 van het bestemmingsplan aangepast. Hier is de gewijzigde parkeersituatie beschreven. Ook is een nieuwe afbeelding voor de beoogde nieuwe situatie, inclusief parkeersituatie en een gewijzigde beschrijving van de parkeersituatie opgenomen in paragraaf 1.3.2. Geconcludeerd wordt dat de nieuwe parkeersituatie niet zal leiden tot extra overlast.

5. Planwijziging

Ik heb van de burens begrepen dat er een aantal jaren geleden een plan was om hier vrijstaande en/of 2 onder 1 kap woningen te plaatsen. Wij zijn teleurgesteld dat dit niet de nieuwe opzet is. Dit zou, in de juiste stijl, vele malen beter bij de mooie dorpskern van Andijk passen. Ook vermoed ik dat dit, los van een netter, passend uiterlijk, gunstig is voor het gemeenschapsgevoel.

Reactie gemeente: Wij betreuren dat er een andere verwachting is ontstaan over de ontwikkeling binnen het voorliggende plangebied. Wij zijn van mening dat het voorliggende woongebouw passend is in het straatbeeld en dat het geen afbreuk doet aan de uitstraling, of het gemeenschapsgevoel van het dorp. Wij constateren dat drie bouwlagen, of twee lagen met kap in een vergelijkbare dorpsituatie vaak voorkomen.

6. Waardevermindering onroerend goed

De voorgestelde bouw van dit complex kan leiden tot een directe waardevermindering van de omliggende woningen. Dit is niet gunstig voor de investeringen die de bewoners gedaan hebben.

Ik vraag u vriendelijk deze bezwaren zorgvuldig te onderzoeken en te evalueren, en deze mee te nemen in het besluit wat u neemt met betrekking tot dit bestemmingsplan. Mijn gevoel zegt mij dat de financiële kant hier een te belangrijke rol in speelt maar ik hoop dat u de leefbaarheid en het welzijn van de mens voorop heeft staan in dit proces.

Reactie gemeente: Voor wat betreft de gevreesde waardedaling van onroerend goed bestaat de mogelijkheid om een planschadeverzoek in te dienen binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan op basis van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het voorliggende bestemmingsplan is tot stand gekomen na een zorgvuldige afweging van alle belangen die meegenomen moeten worden bij een ruimtelijke afweging. Uw zienswijze is hier onderdeel van.