

Nota van ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Zwaagdijk-West – De Perenlaan’

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 december 2023 tot 3 februari 2024 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is eenieder in de gelegenheid gesteld om mondeling of schriftelijk te reageren op het plan. De terinzagelegging is op 21 december 2023 gepubliceerd in het nieuwsblad en gemeenteblad van de gemeente Medemblik. Tijdens de ter inzage termijn zijn er geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend.

In deze ‘Nota van ambtshalve wijzigingen’ zijn wijzigingen opgenomen die wij niet naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen, maar zélf, ambtshalve voorleggen aan de raad. De voorgestelde wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden hieronder per onderdeel van het bestemmingsplan weergegeven: verbeelding, toelichting, bijlagen toelichting en regels

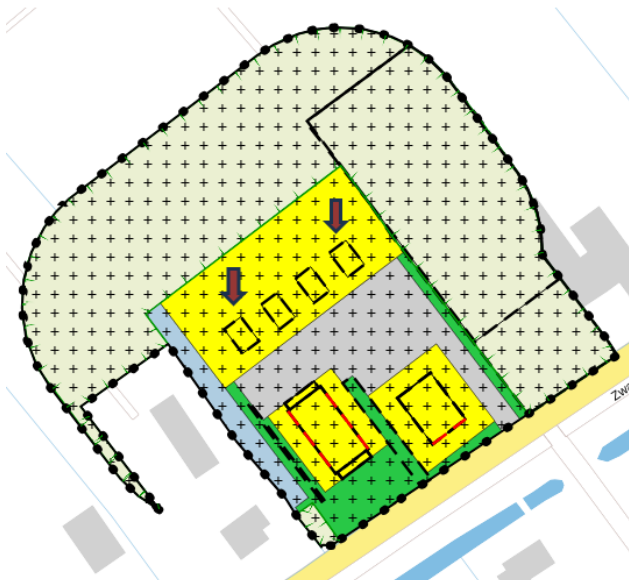
Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding

We stellen de volgende wijzigingen aan de verbeelding voor:

Wijziging 1 – Bouwhoogte vrijstaande woningen op de hoeken

Het advies van de Welstandscommissie, met betrekking tot de vier vrijstaande woningen (zie onderstaande afbeelding), is niet verwerkt in de verbeelding. De Welstandscommissie adviseert om de hogere woningen in het midden te plaatsen en de lagere woningen op de hoeken, zodat de hoogte afbouwt naar het landschap. Dit is stedenbouwkundig weliswaar het plan, maar volgens de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan mogen alle vier de vrijstaande woningen 12 meter hoog zijn. Door de maximale bouwhoogte van de twee vrijstaande woningen op de hoeken te verlagen, wordt het advies van de Welstandscommissie juridisch-planologisch opgenomen.



Afbeelding 1: de twee vrijstaande woningen op de hoeken op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, aangeduid door de rode pijlen.

Voorstel:

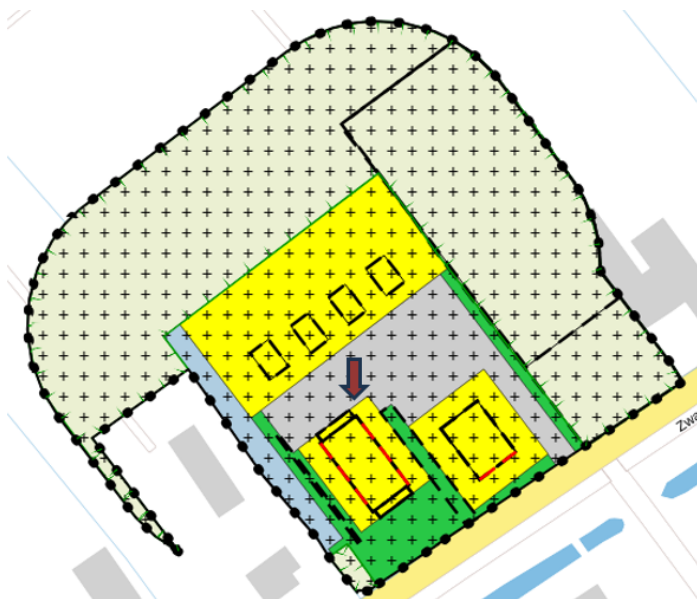
De maximale bouwhoogte van de vrijstaande woningen op de hoeken verlagen van twaalf naar tien meter op de verbeelding.



Z-24-490768

Wijziging 2 – Bouwhoogte rug-aan-rug woningen

De rug-aan-rug woningen (zie onderstaande afbeelding) worden volgens het stedenbouwkundige plan 9,8 meter hoog. De maximale bouwhoogte voor deze woningen is volgens de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan slechts 9 meter. In artikel 11 lid a van de regels is een afwijkingsregel opgenomen van 10 procent voor de maximale bouwhoogte. Met toepassing van deze afwijkingsregels kan de maximale bouwhoogte van rug-aan-rug woningen slechts 9,9 meter worden. Dat is slechts 10 centimeter hoger dan het stedenbouwkundige plan. Om wat spelingsruimte te behouden is het verstandig de maximale bouwhoogte voor deze woningen te verhogen op de verbeelding.



Afbeelding 2: de rug-aan-rug woningen op verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan, aangeduid door de rode pijl.

Voorstel:

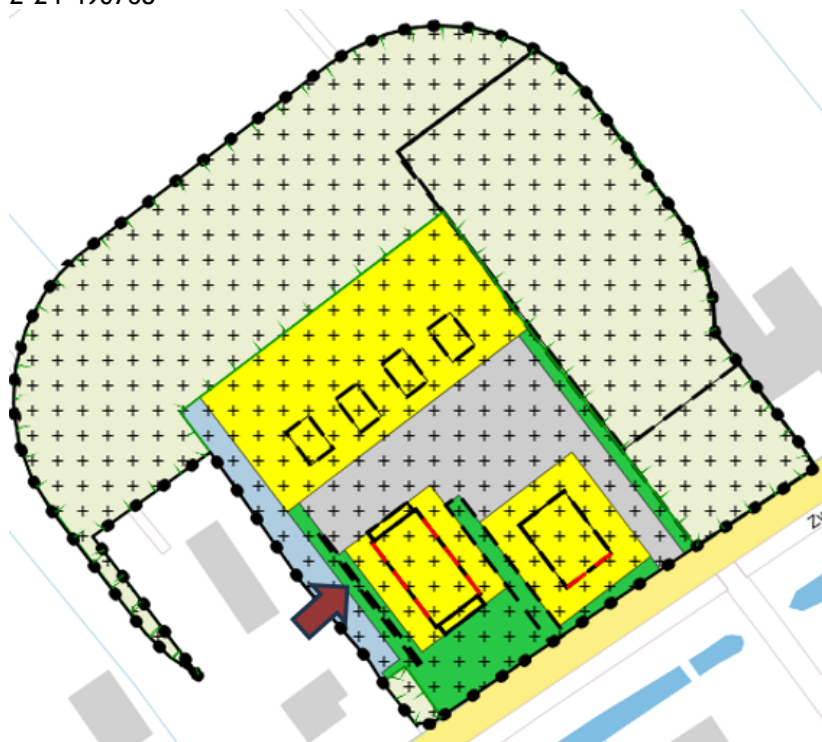
De maximale bouwhoogte van de rug-aan-rug woningen verhogen van 9 naar 10 meter op de verbeelding.

Wijziging 3 – De haag

Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan moet ter hoogte van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – haag’ een hekwerk met een winterdichte bladhoudende haag met een minimale hoogte van 1,80 meter in stand gehouden worden. Deze regel hebben wij opgenomen om de privacy van de bewoners van Zwaagdijk 356 te borgen. Echter, er is naar voren gekomen dat het onderhoud van de sloot en het groen, door de eerdere inrichting, lastig vorm te geven is. Door een deel van de haag van de verbeelding af te halen wordt dat wel mogelijk. Dit heeft geen of nauwelijks invloed op de privacy van de bewoners van Zwaagdijk 356. Zie onderstaande afbeeldingen om te zien hoe de haag ingekort zou worden.



Z-24-490768



Afbeelding 3: de haag op verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan (zwarte stippellijn), aangeduid door de rode pijl.



Afbeelding 4: de ingekorte haag op verbeelding van het aangepaste bestemmingsplan, aangeduid door de rode pijl.

Voorstel:

De haag op de verbeeldingen verkorten en in lijn trekken met de noordelijke woonperceelgrens van de rug-aan-rug woningen.



Z-24-490768

Toelichting

We stellen de volgende wijzigingen aan de toelichting voor:

Wijziging 1 – Regionaal afwegingskader Wonen

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar het oude ‘Afwegingskader Wonen Westfriesland 2019’. Tegenwoordig is echter het ‘Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021’ van kracht. Dit moet aangepast worden zodat we verwijzen naar het actuele beleid. Het woningbouwplan is verder al regionaal afgestemd.

Voorstel:

De tekst onder kopje 5.2.1. Ad 2. (pagina 37) van de toelichting actualiseren op basis van het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021.

Wijziging 2 - Milieuzonering

De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN) heeft de onderbouwing voor het omgevingsaspect Milieuzonering negatief beoordeeld. Er wordt namelijk onvoldoende onderbouwd dat het agrarische bedrijf te Zwaagdijk 354, ten oosten van het plangebied, niet in haar bedrijfsvoering wordt belemmerd door de beoogde woningbouw. De onderbouwing voor dit aspect in het aangepaste bestemmingsplan is goedgekeurd door de OD NHN.

Voorstel:

De tekst onder kopje 5.9.1. Zwaagdijk 354 (pagina 54) aanpassen op basis van de door de OD NHN goedgekeurde onderbouwing.

Wijziging 3 - Archeologie

Archeologie West-Friesland heeft aangegeven dat er een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd moet worden. Idealiter is dit onderzoek, en het eventuele vervolgonderzoek daarop, voor de vaststelling van het bestemmingsplan rond. Dit is op korte termijn echter niet mogelijk, aangezien het plangebied nog volstaat met bomen van de boomgaard. Archeologie West-Friesland heeft aangegeven dat het onderzoek bij de bouwvergunningsprocedure geregeld kan worden. Ook werd aangegeven dat de uitkomst van het onderzoek er niet voor kan zorgen dat woningbouw op deze locatie niet mogelijk wordt. Wellicht moeten er wel eerst archeologische vondsten uit de grond gehaald worden voordat er gebouwd mag worden. In het bestemmingsplan moet wel worden aangegeven hoe het omgevingsaspect Archeologie opgelost wordt.

Voorstel:

Bij kopje 5.5.2. Afweging door Archeologie West-Friesland (pagina 47) aangeven dat het proefsleuvenonderzoek goedgekeurd moet zijn door Archeologie West-Friesland als voorwaarde voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning.

Z-24-490768

Bijlagen toelichting

We stellen de volgende wijzigingen aan de bijlagen van de toelichting voor:

Wijziging 1 – De stedenbouwkundige visie

De stedenbouwkundige visie was per ongeluk niet als bijlage opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan. Wel werd er in de toelichting van ontwerpbestemmingsplan uitvoerig ingegaan op de stedenbouwkundige visie en het stedenbouwkundig plan.

Voorstel:

De stedenbouwkundige visie als bijlage opnemen.

Regels

We stellen de volgende wijzigingen aan de regels voor:

Wijziging 1 - Veegplan

De gemeenteraad van Medemblik heeft het bestemmingsplan ‘Veegplan gemeente Medemblik’ op 30 november 2023 vastgesteld, met als doel het actualiseren van de bestemmingsplan op basis van bijvoorbeeld nieuw vastgesteld beleid. Op 27 januari 2024 is het veegplan in werking getreden. Dit heeft als gevolg dat de regels van alle bestemmingsplannen binnen het grondgebied van Medemblik, die vóór het veegplan zijn vastgesteld, zijn aangepast op basis van het veegplan. Het veegplan zorgt er echter niet automatisch voor dat de regels de bestemmingsplannen die ná het veegplan worden vastgesteld aangepast worden op basis van het veegplan. Daarom moeten de regels van deze bestemmingsplannen, inclusief voorliggend bestemmingsplan, handmatig aangepast worden op basis van het veegplan.

Voorstel:

De regels van het bestemmingsplan aanpassen op basis van het bestemmingsplan ‘Veegplan gemeente Medemblik’ (NL.IMRO.0420.MBLIKVeegplan-ON01). In de regels van het veegplan staat precies welke regels voor bestemmingsplan Dorpskernen IV aangepast zijn op basis van het veegplan. De regels die voor bestemmingsplan Dorpskernen IV zijn aangepast worden ook voor voorliggend bestemmingsplan aangepast, aangezien het plangebied zich bevindt binnen het grondgebied van Dorpskernen IV.

Wijziging 2 – Bijgebouwen vrijstaande woningen

Het stedenbouwkundige plan gaat uit van de bouw van twee keer twee tegen elkaar gebouwde schuren op de erfgrans van de vrijstaande woningen (zie afbeelding hieronder). In lid 7.2.2 sub h van de regels van het ontwerpbestemmingsplan staat echter dat bij vrijstaande hoofdgebouwen bijbehorende bouwwerken op ten minste 1,00 m afstand van de erfgrans gebouwd moeten worden. Deze regel zorgt ervoor dat de schuren op de erfgrans niet gebouwd mogen worden.



Z-24-490768



Afbeelding 5: twee tegen elkaar gebouwde schuren op de erfgrans volgens de stedenbouwkundige schets, aangeduid door de rode pijlen.

Voorstel:

Het volgende lid b opnemen bij artikel 7.4 (pagina 22): het bepaalde in lid 7.2.2 sub h in die zin dat bij vrijstaande hoofdgebouwen bijbehorende bouwwerken minder dan 1,00 m afstand van de erfgrans worden gebouwd. Hierdoor kan mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, met omgevingsvergunning worden afgeweken van de regel dat bij dat bij vrijstaande hoofdgebouwen bijbehorende bouwwerken minder dan 1,00 m afstand van de erfgrans worden gebouwd.

