



Aan
Gemeente Medemblik
Afdeling bezwaar bestemmingsplan
Postbus 45
1687 ZG Wognum
info@medemblik.nl

Medemblik, 2-10-2019

Onderwerp: Ontwerp bestemmingsplan Medemblik-Kop Nieuwstraat

Geachte heer, mevrouw
Wij geven een zienswijze op het voorontwerp van het het bestemmingsplan Medemblik-Kop Nieuwstraat
Zie de punten waar ik mij niet in kan vinden.

2.2 Beschrijving voornemens pag. 3

Hier staat dat het plan een aanzuigende werking heeft op bezoekers en bewoners. Hoe willen jullie dit bewerkstelligen als hier geen winkels mogen komen maar alleen kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige bedrijven, (zie bijlage 2 van de toegevoegde lijst met toegestane beroepen en bedrijven bij woningen). Hier hebben wij Medemblikkers toch niets aan. Zoals afgesproken moeten hier winkels komen.

Ook staat in deze beschrijving dat aan de oostkant een stadsplein word ontwikkeld (zoals zich daar oorspronkelijk ook al een plein bevond) ik vraag me af waar dit plein zich op dit moment bevindt.

Wat kunnen we straks allemaal op dit echte toekomstige plein gaan organiseren?

Zijn activiteiten toegestaan op het plein in het bestemmingsplan?

Als er lichte horeca, een museum, een hotel en kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten plaatsvinden, waar zet men dan de auto neer? Met al deze bedrijven erbij zijn er zeker parkeerplaatsen tekort. In het nieuwe plan van MaZ september 2019 kan ik niet zien hoeveel parkeerplaatsen er achter de huizen zijn voor de bewoners. Naar ik verneem zijn dit er 16 er moet dus ook nog 8 parkeerplaatsen bijgeteld worden volgens de parkeernormen van 2014 dit is 1.5 voor een woning boven de € 250.000.

3.1 De ladder voor duurzame verstedelijking pag.4

Er worden meer dan 11 woningen gebouwd dit word jurisprudentie gezien als een nieuw stedelijk ontwikkeling, volgens de beleidskader is dit een reden om actualisering van het beleidskader, gelet de nieuwe ontwikkelingen en aanpassingen volgens de ladderwetgeving in 2017.

Ik vind het geen regionale behoefte om hier huizen te bouwen.

3.2 Provinciaal beleid pag.5

De omgevingsvisie heeft als hoofdambitie dat men leeft in een gezonde en veilige leefomgeving, die goed is voor mens en dier en dat dit een voorwaarde is.

Dit word door dit plan voor de gehele binnenstad niet nageleefd.

Voor de vervangende parkeerplaatsen is nog geen oplossing, er mag niet gebouwd worden voor er parkeerplaatsen gerealiseerd zijn. Op de laatste vergadering op het gemeentehuis is herhaaldelijk gezegd dat eerst het parkeerprobleem opgelost moet worden voor er gebouwd wordt.

Een van de uitgangspunten van de omgevingsvisie is dat nieuwe ontwikkelingen van woningbouw en voorzieningen, hier benoem ik vooral dat de voorzieningen met betrekking tot het woongenot zoals parkeren, groenvoorziening en festiviteiten zo veel mogelijk binnenstedelijk en binnendorps plaatsvinden. Dit geldt voor alle kernen dus ook voor de binnenstad van Medemblik

Volgens het regionaal actieprogramma Wonen is het doel dat alle inwoners van Noord-Holland in 2020 over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu kunnen verblijven.

Alleen word dit ons afgepakt door de parkeergelegenheid in de binnenstad te verwijderen en de groenstroken te gebruiken om een paar parkeerplaatsen extra te creëren. Dus het groen in de binnenstad word ons ook afgepakt en ook het voetbalveldje voor de jeugd bij de Bonifaciuskerk wordt door jullie ingericht als parkeerplaats. Hier ben ik het niet mee eens.

Aanvullende welstandscriteria kop van de Nieuwstraat op pag. 7

Volgens de welstandscriteria staat er bij de bouwmassa, huizen bestaand uit twee bouwlagen met steile(functionele) kappen dan wel drie bouwlagen.

Er staat nergens dat de huizen die aan de dijk kant staan bestaan uit drie bouwlagen met steile (functionele) kappen. Zie bijgevoegde foto's van het nieuwe plan van september 2019.

4.1 Ecologie

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Als ontwikkelingen leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming pag. 9

Soortenbescherming

De ontwikkeling kan mogelijk leiden tot het verstoren van beschermde soorten.

Het Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ruim 550 meter van het plangebied, hoe zit het met de fijnstof regeling van tegenwoordig? Moet hier nu geen nader onderzoek worden uitgevoerd?

Toekomstige situatie pag.13

algemeen

In de toekomstige situatie hebben jullie het over geplande parkeerplaatsen die gerealiseerd worden op het station en nabij de Bonifaciuskerk, alleen gaat de parkeergarage niet door.
Welke parkeerplaatsen worden er gerealiseerd?

4.4 Milieuzonering pag. 16

Hier staat op de vierde regel "het voornemen bestaat meerdere functies te realiseren, waaronder een hotel-brasserie met eventuele dienstwoning, (commerciële) dienstverlening en woningen. Bij het stukje zin "het voornemen bestaat" begrijp ik dat alles wat in het plan staat veranderd mag worden, dus niets is nog zeker?

In het kader van de omgevingsvergunning kan nader onderzoek nodig zijn naar milieuaspecten als geur, geluid, en rookoverlast omdat het een gemengd gebied is.

Kan dit betekenen dat de toekomstige bewoners en eigenaren mogen eisen dat de stoomtrein moet verdwijnen op deze plek?

4.5 Bodem pag.16

Er is een bentonietmat in de bodem aangebracht onder de parkeerplaats de oude haven en de woningen aan de oude haven. Zie pag. 14 fig.6

Op 27-7-2011 is een bodemonderzoek geweest, waaruit blijkt dat de bovengrond van het aangebouwde stadhuis plaatselijk de achtergrondwaarde voor PAK wordt overschreden, op de plekken waar de bentonietmat ligt is geen restverontreiniging gevonden.

In het grondwater overschrijdt het gehalte aan barium de achtergrondwaarde.

De milieudienst West-Friesland heeft in haar advies van 6 maart 2013 aangegeven dat er nog belemmeringen zijn om nieuwbouw uit te voeren.

Bodemverontreiniging bestaande bebouwing: aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Bodemverontreiniging in het grondwater: nogmaals bemonsteren.

Bentonietmat: bespreken bouwactiviteiten met hoogheemraadschap.

Hier moet in het kader van het bestemmingsplan nog aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Word dit ook gedaan?

4.6 Geluid pag.17

Op grond van de wet geluidshinder geldt dat de spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidshinder veroorzaken" een akoestisch onderzoek moeten ondergaan.

Dit vind ik dat MaZ dit wel ik zijn koop of huur contract moet zetten dat de stoomtrein ten aller tijde langs de woningen mag rijden.

4.7 Luchtkwaliteit pag.17

Hoe zit het met de luchtkwaliteit met de grenswaarde voor stikstof en fijnstof, dit is wel veranderd na het schrijven van dit ontwerp van het bestemmingsplan.

Misschien is een nieuwe toetsing gewenst.

5.2 Toelichting op de regels per bestemming

Groen pag. 21

Deze bestemming regelt de groenvoorziening in het plan. Dit betreft de locatie bij de Bonofaciuskkerk. Dit groene terrein is ook aangewezen als gebied waar evenementen mogelijk zijn.

Hier hoor ik weer het woord mogelijk.

Wij in Medemblik willen zekerheid van de gemeente dat hier altijd het Rondomfeest kan doorgaan.

Het terrein bij de Bonifaciuskkerk word in dit bestemmingsplan meegenomen, omdat de evenementen die eerst plaatsvonden op het terrein ten oosten van het gemeentehuis met de herontwikkelingsplannen verplaats moeten worden naar de westkant.

Staat dit ook in het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan maakt dit planologische zin mogelijk, door de aanduiding 'evenemententerrein' op het terrein bij de Bonifaciuskkerk op de verbeelding te zetten. (het woord verbeelding maakt de tekst niet duidelijk)

Word dit een verbeelding voor de bewoners van Medemblik of gaat dit grote evenement blijven.

Waar vragen zijn graag antwoord, waar onduidelijkheden zijn graag uitleg bij elk punt dat ik heb aangevoerd.

Hoogachtend,

Bijlagen bij Regels

Plan: Medemblik - Kop Nieuwstraat
Status: ontwerp
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0420.BPKMEDKOPNIEUWSTR-ON01

Bijlage 1 Overzicht evenementen

Locatie	Evenement
Oude Haven/Dam	- Fietsevenementen - Harddraverij/Rondomweekend - Markten - Evenement '40-'45 - Koningsdag

Bijlage 2 Lijst met kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

LIJST VAN TOEGESTANE BEROEPEN EN BEDRIJVEN BIJ WONINGEN

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.

individuele praktijk dierenarts

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf

woningstoffeerderij

Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatiebedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf

uurwerkreparatiebedrijf

goud- en zilverwerkreparatiebedrijf

reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen

reparatie van muziekinstrumenten

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder individuele praktijk voor:

reclame ontwerp

grafisch ontwerp

architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

notaris

advocaat

accountant

assurantie-/verzekeringsbemiddeling

exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening

kappersbedrijf

schoonheidssalon

kinderdagopvang

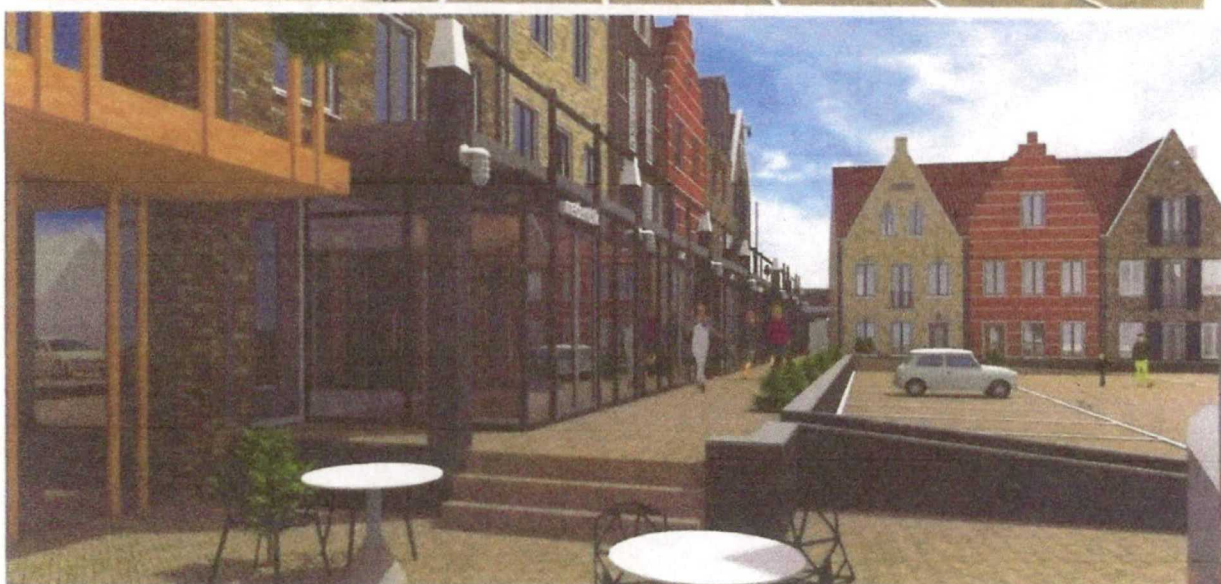
gastouderschap

Onderwijs

autorijschool

onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

dan wel met voorgenoemde bedrijvigheid naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid.



MEDEMBLIK – Na overleg met de ambtelijke werkgroep heeft Ontwikkelingsmaatschappij MaZ/Medemblik aan Zee Projectontwikkeling B.V. het project Medemblik aan Zee dat aan de kop van de Nieuwstraat moet komen deels aangepast.

De herontwikkeling omvat in hoofdlijnen de realisatie van een hotel-restaurant en museum met de mogelijkheid van wonen in het voormalige gemeentehuis en een stadsplein ten oosten hiervan, begrensd door winkels, zes appartementen boven de begane grond (1e bouwlaag) en 10 herenhuizen.

De ontwikkeling bestaat uit een gedifferentieerd woningbouwprogramma met appartementen en herenhuizen. Het accent ligt op woningen in het middeldure segment. Conform de bevolkingsprognose komen er zes woningen voor kleine huishoudens, ongeacht de leeftijd (starters, senioren). Appartementen voorzien in de behoefte aan gelijkvloers wonen. In de binnenstad van Medemblik is dit type woningen nog nauwelijks beschikbaar.



