

Gemeenteraad van de gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG Wognum

Datum: 3 april 2023

Onderwerp: Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Molenblik" met ontwerpdatum 2023-01-10
(NL.IMRO.0420.BPKMEDMOLENBLIK-on01)

Geachte Raad,

In januari 2023 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan Molenblik
(NL.IMRO.0420.BPKMEDMOLENBLIK-on01) vastgesteld.

Ondergetekenden zijn het niet eens met een aantal zaken die in dit ontwerpbestemmingsplan staan.

Punt 1: Zienswijze "Verkeersstructuur" (sub paragraaf 4.4.1 van het ontwerpbestemmingsplan)

In hoofdstuk 4 Planbeschrijving, paragraaf 4.4 Verkeer en parkeren, sub paragraaf 4.4.1 Verkeersstructuur wordt uitleg gegeven over de ontsluiting van het plangebied. De volgende tekst is hierover opgenomen:

"Er komt een doorsteek voor fietsers naar de Brakeweg." en
"Het Nieuwe Erf wordt voor langzaam verkeer ontsloten via de Brakeweg. Om het smalle dijkje niet verder te belasten, loopt de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer over de woonwijk. Alleen de woning direct aan het lint is bereikbaar via de Brakeweg."

Zienswijze:

Door het ontsluiten van het plangebied op de Brakeweg voorzien wij dat het wandel-, hardloop-, fiets- en autoverkeer verder zal toenemen op de Brakeweg.

-A Bewoners van het plangebied, maar ook van daar buiten, zullen een fietstocht of wandeling gaan maken waarbij ze deze nieuwe ontsluiting via de Brakeweg gaan gebruiken. Er ontstaat een attractieve nieuwe wandel/fiets route waardoor het aantal verkeersbewegingen op de Brakeweg verder zal toenemen.

-B Bewoners van het plangebied, maar ook van daar buiten, zullen hun hond gaan uitlaten waarbij ze deze ontsluiting via de Brakeweg zullen gaan gebruiken. Hierdoor zal het aantal hondenuitlaat bewegingen op de Brakeweg verder toenemen.

-C Door het ontsluiten van de nieuwe woning direct aan lint van het Nieuwe Erf op de Brakeweg zal het autoverkeer op de Brakeweg verder toenemen.

Reden:

-A Wij wonen ruim 50 jaar aan de Brakeweg en hebben de verkeersdrukke in deze periode enorm zien toenemen. Deze weg wordt tegenwoordig veelvuldig als ontsluiting gebruikt voor autoverkeer van de o.a. de Markerwaardweg naar Medemblik en omgekeerd. Met name in de spits is er veel autoverkeer en niet iedereen neemt de geldende snelheidslimiet van 60 kilometer in acht. Daarnaast is er zwaar werkverkeer zoals tractoren met aanhangers die mest uitrijden en gemaaid gras van het land halen en van grote melkwagens. Al met al een zeer divers gebruik van de Brakeweg met alle gevaren van dien voor wandelaars, hardlopers en fietsers waaronder onze kleinkinderen en de kinderen van andere omwonenden.

Door bovengenoemde zienswijze denken wij dat het verstandig is verder onderzoek te doen naar de verkeersveiligheid en de te verwachten effecten hierop door de ontsluiting van het plangebied op de Brakeweg. Ons advies zou zijn om de Brakeweg als gemeentelijk binnen-gebied te kwalificeren en daarmee de mogelijkheid te creëren om er een 30 kilometer zone van te maken al dan niet met snelheid vertragende maatregelen.

-B Door het toenemen van het aantal honden uitlaatbewegingen op de Brakeweg zal er meer hondenpoep worden gedeponeerd langs de Brakeweg waarop onze woning staat. Graag zien wij dat er een opruimplicht wordt ingesteld voor het opruimen hiervan door de hondeneigenaren gelijk dit geldt in het stedelijke gebied van de gemeente.

-C Het ontsluiten van het Nieuwe Erf voor de woning direct aan het lint op de Brakeweg zorgt voor wederom extra autoverkeer op de Brakeweg. Verder behoort deze woning tot het plan Molenblik en zien wij niet in waarom voor de bewoners van deze woning een uitzondering zou moeten worden gemaakt voor wat betreft een eigen ontsluiting op de Brakeweg. Het plaatsen van een stomp zonder ontsluiting verhoogt de beeldbepalende sfeer van de Brakeweg, ons inziens, in gelijke mate als met een ontsluiting.

Punt 2: Zienswijze "Waterstructuur" (sub paragraaf 4.6 van het ontwerpbestemmingsplan)

In hoofdstuk 4 Planbeschrijving, paragraaf 4.6 Waterstructuur wordt uitleg gegeven over de waterstructuur van het plangebied. De volgende tekst is hierover opgenomen:

"Molenblik wordt een waterrijke wijk. Een groot deel van het water in het nieuwe woongebied wordt bevaarbaar en aangesloten op het bestaande vaarnetwerk van Medemblik. Het water dooradert de wijk en staat in open verbinding met de randsloot en de Braak. De nieuwe woonwijk wordt daartoe nagenoeg op hetzelfde niveau gebracht als Schepenwijk II. In de wijk komen bruggen en doorvaarbare duikers. De randsloot zelf is onderdeel van het vaarrouthenetwerk West-Friesland Oost. Aan de westkant kun je verder varen over de Braak naar de Twiskdijkersloot, langs de Brakeweg naar de Kleine en Grote Vliet. Via deze waterstructuur is het mogelijk om via de Westerhavensluis naar het IJsselmeer te varen en eventueel vandaaruit nog verder."

Zienswijze:

Door de komst van 220 woningen in het plangebied met een aansluiting op de Braak en Brakesloot, zal de drukte van vaarverkeer op deze sloten wederom toenemen.

Reden:

Door de extra vaarbewegingen zal de vaarveiligheid extra onder druk komen te staan. Deze toename heeft gevolgen op de (vaar)veiligheid van de vaarweggebruikers en omwonenden botenbezitters. Tevens zal er meer schade (kunnen) ontstaan aan de oevers, watervogelnesten en afgemeerde vaartuigen van omwonenden. Reeds nu al is er veel overlast van snelle motorboten die de geldende maximum vaarsnelheid niet in acht nemen.

Er zal ons inziens onderzoek moeten worden gedaan van de gevolgen van de toename van het vaarverkeer en waar nodig zullen extra (veiligheids)maatregelen moeten worden genomen om deze gevaren in te dammen en schade te voorkomen.

Punt 3: Zienswijze Situatie plangebied (paragraaf 5.2.2 van het ontwerpbestemmingsplan)

In hoofdstuk 5 Milieu, paragraaf 5.2 Bedrijven en milieuzonering, sub paragraaf 5.2.2 Situatie plangebied wordt uitleg gegeven over de situatie plangebied waaronder ons eigendom aan de Brakeweg 16. De volgende tekst is hierover opgenomen:

“Ten oosten van het plangebied bevindt zich een schapenhouderij (Brakeweg 16).” en
“Voor de schapenhouderij aan de Brakeweg 16 geldt dat de minimale afstand tussen geurgevoelig object en dierenverblijf van 25 meter, zoals geldt buiten de bebouwde kom, dient te zijn.”

En in bijlage 14 inzake Geur, hoofdstuk 3 De situatie:

“Het betreft ten eerste een veehouderij aan de Brakeweg 16. De veehouderij aan de Brakeweg 16 kan ongeveer 250 ooien huisvesten². Op basis van RAV-code B1 resulteert dat in een totale (maximale) geuremissie van $(250 * 7,8 \text{ ouE/s}) = 1.950 \text{ ouE/s}$. Voor zover bekend heeft de betreffende veehouder geen verdere uitbreidingsplannen. Het emissiepunt is geplaatst ter hoogte van het middelpunt van de betreffende schuur. Hiertoe is een emissiehoogte van 6 meter aangehouden en een gemiddelde gebouwhoogte van 4 meter en een uittreedsnelheid van 0,4 m/s. Alle andere invoergegevens zijn standaard gelaten, waarmee een worstcasescenario wordt gemodelleerd voor wat betreft pluimstijging. De rekenparameters zijn opgenomen in bijlage 1.”

Zienswijze:

Op ons land rust een agrarische bestemming waarop geen beperkingen gelden met betrekking tot het gebruik van het houden van schapen. Ook het houden van runderen en ander (pluim)vee en het verbouwen van gewassen behoort tot de mogelijkheden. Bebouwing op het plangebied zal op een dusdanig afstand van onze erfgrans dienen te geschieden dat al deze activiteiten in de toekomst mogelijk blijven.

Reden:

In bijlage 14 inzake Geur wordt een aanname gedaan inzake uitbreidingsplannen. Hierover heeft geen overleg plaats gehad met ons als eigenaar. In de nabije toekomst is het zeker niet uitgesloten dat wij het land en loopstal zullen verpachten of verkopen aan een agrariër of veehouder. Het beperken van deze afstand tot 25 meter zal de waarde van onze landerijen en loopstal in waarde doen afnemen als wij deze willen verpachten of verkopen voor agrarisch gebruik anders als het houden van schapen.

Wij zien dan ook de minimale afstand van onze loopstal tot de nieuwe bebouwing te worden aangepast in het ontwerpbestemmingsplan naar de afstand, volgens de gemeente vastgestelde geldende norm *) voor veehouderijen buiten de bebouwde kom, van 100 meter of indien groter een afstand van 50 meter van de grens van onze landerijen tot aan de nieuwe bebouwing met betrekking tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij het verbouwen van gewassen waaronder tulpen.

Het niet meegaan in deze zienswijze zal ons inziens leiden tot planschade als gevolg van een waardevermindering van onze loopstal en landerij bij verkoop of verpachting.

*) Verordening fysieke leefomgeving, Medemblik 2e tranche, Geldend van 22-03-2023 t/m heden

Punt 4: Zienswijze “Water in Situatie plangebied” (paragraaf 5.11.2 Situatie plangebied van het ontwerpbestemmingsplan)

In hoofdstuk 5 Milieu, paragraaf 5.11 Water, sub paragraaf 5.11.2 Situatie plangebied wordt uitleg gegeven over de situatie van het waterpeil in het plangebied. De volgende tekst tekening is hierover opgenomen:

“Peilwijzigingen

Binnen het plangebied wordt een dynamisch waterpeil gehanteerd van NAP -3,7 m. Dit peil ligt lager dan de omliggende gebieden rondom het plangebied waar dynamische streefpeilen zijn gedefinieerd van NAP -2,2 m (noordelijk) en NAP -2,90 m (ten oosten).

In de toekomstige situatie is een inrichting voorzien waarbij woningen grenzen aan water dat doorvaarbaar is vanaf de Brakesloot, waar een streefpeil wordt gehanteerd van NAP - 2,2 m. Het uitbreidingsgebied waar water wordt ingepast bevindt zich momenteel binnen een gebied met een streefpeil van NAP - 3,7 m. De te graven watergangen krijgen een waterdiepte van minimaal 1 meter (bodemhoogte NAP -3,2 m). Om vanaf de bestaande watergang zonder sluisconstructie door het plangebied te kunnen varen dient het water hetzelfde peil te hebben. Om de benodigde ontwateringsdiepte en drooglegging te behalen wordt het plangebied opgehoogd en is een wijziging van het waterpeil noodzakelijk. Om deze peilwijziging mogelijk te maken is een partiele herziening van het peilbesluit Vier Noorder Koggen noodzakelijk. Hiervoor wordt een separate procedure doorlopen bij het hoogheemraadschap. De gronden binnen het plangebied worden opgehoogd om voldoende drooglegging te garanderen voor de toekomstige situatie.

In de onderbouwing voor de peilwijziging (Partiële herziening peilbesluit, Toelichting op peilwijziging voor plan Molenblik te Medemblik, Antea Group, 1 april 2022, bijlage 16) wordt geconcludeerd dat de voorgenomen peilwijzigingen geen nadelige gevolgen hebben voor de aangrenzende percelen. Aan de noordoostzijde worden de nadelige effecten gecompenseerd door mitigerende maatregelen in de vorm van ophoging. Aan de zuidoostzijde is een peil scheidende dam van voldoende breedte aanwezig om geen negatieve effecten te verwachten. De lage doorlatendheid van de kleibodem resulteert in zeer beperkte vernattende effecten van de watergangen. Bovendien zijn de gronden aan de zuidwestzijde in eigendom van de ontwikkelende partij die deze effecten accepteert. Op basis van bovenstaande punten wordt geconcludeerd dat de voorgenomen peilwijzigingen geen nadelige gevolgen hebben voor de aangrenzende percelen.”

En in de bovenstaand genoemde bijlage 16 Watergebiedsplan is de volgende tekst opgenomen in paragraaf 4.1.3 Deelgebied III (noordoosten):

“De freatische grondwaterstand van omliggende gebieden wordt voor het grootste deel bepaald door het waterpeil van het aangrenzende oppervlaktewaterpeil. Het gebied ten noordoosten heeft in de huidige situatie een landbouwkundige functie. De directe uitstraling vanuit de watergang ten noordoosten van het plangebied richting het perceel aan de noordoostzijde zal door de grondslag van klei zeer beperkt zijn. In het perceel ligt echter drainage op een diepte van circa 1 meter beneden maaiveld. Zonder maatregelen zal de drainage afvoeren op de watergang ten noordoosten van het plangebied met een toekomstig waterpeil van NAP -2,9 m. Dit zou een vernatting van het perceel inhouden. Daarom is, in overeenstemming met de perceeleigenaar, voorzien in een maatwerkoplossing. Om eenzelfde ontwateringsdiepte te kunnen bieden als in de bestaande situatie wordt het naastgelegen perceel evenveel opgehoogd als dat het waterpeil waar de drainage op afvoert stijgt. Na de ophoging wordt nieuwe drainage aangelegd die op de watergang zal afvoeren. Het waterpeil waar de drainage op afvoert wijzigt van NAP -3,7 m naar NAP -2,9 m. Dit betekent dat dit gebied integraal opgehoogd wordt met ca. 80 cm. De gemaakte afspraken met deze perceeleigenaar worden vastgelegd in een overeenkomst welke als bijlage aan deze rapportage wordt toegevoegd.”

En in de bovenstaand genoemde bijlage 16 Watergebiedsplan is de volgende tekst opgenomen in Hoofdstuk 5 Procesmatige onderbouwing

“Door de initiatiefnemer is in het kader van dit plan op meerdere momenten contact geweest met de belanghebbenden. In deze paragraaf is een uiteenzetting gegeven op hoofdlijnen.

Afstemming plannen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

In 2021 is door Antea Group een watertoets opgestart voor deze locatie. Er is in de periode tot heden enig contact geweest tussen het hoogheemraadschap en de initiatiefnemer. De plannen zijn in de tussentijd inhoudelijk veranderd, dit betreft vooral de doorvaarbreedte van de watergangen en de noordelijk gelegen oever.

Afstemming plannen met aangrenzende perceeleigenaar

In overleg met de oostelijk gelegen grondeigenaar is door de ontwikkelende partij voorzien in een maatwerkoplossing. Overeengekomen is dat zijn perceel wordt opgehoogd, dat nieuwe drainage wordt aangebracht en de bestaande dam voor de ontsluiting van zijn perceel wordt verplaatst. Met de betreffende perceeleigenaar wordt een overeenkomst gesloten waarin deze afspraken worden vastgelegd. Deze overeenkomst wordt aan dit rapport als bijlage toegevoegd.”

En in bijlage 6, 7 en 8 inzake archeologie is verslag gedaan van archeologisch onderzoek van het plan gebied.

Zienswijze:

Door het verhogen van het waterpeil in het plangebied zal ons perceel veel natter worden zonder aanvullende maatregelen.

Reden:

Er zullen maatregelen moeten worden genomen om waterschade aan ons perceel door een hoger waterpeil te voorkomen. Deze maatregelen zijn vastgelegd in de genoemde overeenkomst en behelzen het ophogen van onze landerij en het daarin aanbrengen van nieuwe drainage. De overeenkomst is inmiddels ondertekend.

Er zijn echter nog vragen gerezen over het niet ophogen van ons bosperceel direct grenzend aan de watergang tussen dat bosperceel en de aansluitende landerij. Met name de eigenaren van Brakeweg 18 vrezen daardoor wateroverlast op hun perceel.

Uit de tekst in hoofdstuk 5 Procesmatige onderbouwing van bijlage 16 maken wij verder op dat het hoogheemraadschap nog geen goedkeuring heeft gegeven aan de peilverhoging en de voorgestelde maatwerkoplossing voor ons land. Het is voor ons van belang dat het hoogheemraadschap de voorgenomen peilverhoging in en rond het plangebied en de maatwerkoplossing van ons perceel beoordeelt met het oog op het voorkomen van waterschade van ons perceel als gevolg van de voorgenomen peilverhogingen.

Verder blijkt uit bijlage 6, 7 en 8 inzake het archeologisch onderzoek niet dat de Archeologie West-Friesland akkoord is met het ophogen van ons perceel. Er is alleen onderzoek gedaan in het plangebied. Het is echter voor ons van belang dat Archeologie West-Friesland de maatwerkoplossing van ons perceel beoordeelt. Wij willen als eigenaren de zekerheid dat er zich tijdens de uitvoering van het maatwerk of eventueel achteraf geen verrassingen voordoen met betrekking tot archeologische eisen en verplichtingen waaraan niet is voldaan.

Uiteraard zijn wij bereid om deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Wij gaan ervan uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om van een ontwerpbestemmingsplan tot een bestemmingsplan te komen.

Met vriendelijke groeten,

Gemeente Medeblik
T.a.v. Gemeenteraad
Postbus 45
1687 ZG Wognum

R BRIEF AANGETEKEND NL
NL Frankering betaald €9.25
31 gr.

206686

20-04-2023 11:14

D
PostNL

NL

3SRPKS770160292

1687ZG 45