

Aan de gemeenteraad van Medemblik
Postbus 45
1687 ZG Wognum

Datum 14 maart 2023
Onze referentie Ontwerpbestemmingsplan Molenblik
Telefoon
E-mail
Betreft Zienswijze tegen ontwerp bestemmingsplan

Zaaknummer Z-21-169698

Mail: info@medemblik.nl

Geachte gemeenteraad, leden van de raad,

Namens mijn cliënt, _____, namens zichzelf en zijn
eenmansbedrijf met KvK nummer 30259849 (hierna te noemen Hartog) dien ik een zienswijze in
tegen het ontwerpbestemmingsplan "Molenblik".

Mijn cliënt is eigenaar van de locatie Brakeweg 65 te Medemblik, een agrarische locatie.

Op voorhand wil ik graag aangeven dat diverse functies in het buitengebied naast elkaar kunnen
ontwikkelen. De voorwaarde daarbij is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en
gedegen onderzoek naar de effecten van functies op elkaar. In de onderhavige situatie is er in het
ontwerpbestemmingsplan geen sprake van een goede ruimtelijk ordening en lijken er diverse open
einden te zijn. Dit levert veel rechtsonzekerheid op voor mijn cliënt.

Binnen het bestemmingsplan "Molenblik" zijn een aantal uitgangspunten niet meegenomen.

De zienswijzen richten zich dan ook op de volgende punten:

1. Agrarisch bouwblok maximaal planologisch gebruik;
2. Agrarisch bedrijf met gewasbeschermingsmiddelen;
3. Bereikbaarheid perceel ten oosten van de nieuwe ontwikkeling.

Mijn cliënt heeft een melkrundveebedrijf aan de Brakeweg 65 te Medemblik.

Zienswijze 1. Agrarisch bouwblok: maximaal planologisch gebruik

De locatie Brakeweg 65 is direct gelegen aan de ontwikkelingslocatie, Molenblik.

Op onderstaande afbeelding is het bedrijf van Hartog met een groene pijl aangegeven. Duidelijk is dat het bedrijf van Hartog direct gelegen is aan de nieuwe woningbouw.



Afbeelding 1; verbeelding ontwerpbestemmingsplan "Molenblik" Pijl is bedrijf cliënt.

Hartog heeft een agrarisch bedrijf met de Enkelbestemming Agrarisch, met een bouwblok en een functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – bedrijfskavel agrarisch grondgebonden bedrijf. Een uitsnede uit de verbeelding van het op deze locatie geldende bestemmingsplan Buitengebied is hieronder ingevoegd.



Afbeelding 2; omvang bouwblok Brakeweg 65

Uit afbeelding 2 mag geconcludeerd worden dat het bedrijf van mijn cliënt, een melkrundveehouderij in de directe nabijheid van het onderhavige bestemmingsplan met woningen ligt.

In het bestemmingsplan is 100 meter afstand genomen van de bouwblokken met de enkelbestemming Wonen tot het bouwblok van mijn cliënt hetgeen juist is.

Echter, niet uitgesloten is dat vergunningvrij gebouwd kan worden binnen een straal van 100 meter van Hartog. Op grond van artikel 2, bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (BOR) kan onder voorwaarden een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan vergunningvrij gebouwd worden met een **verblijfsgebied** buiten het bouwblok Wonen van het bestemmingsplan Molenblik. Wanneer een bouwplan van een nieuwe bewoner van Molenblik van wie zijn woning exact op 100 meter vanaf het bouwblok van Hartog mogelijk wordt gemaakt, en dit bouwplan voldoet aan de criteria van artikel 2 van bijlage II het BOR behoeft in totaliteit geen vergunning te worden aangevraagd en behoeft niet te worden voldaan aan het bestemmingsplan.

Kortom: de mogelijkheden van artikel 2 bijlage II van het BOR zijn te allen tijde vergunningvrij en behoeven niet te voldoen aan het bestemmingsplan Molenblik.

Op deze wijze behoort het tot de mogelijkheden dat woningen (onderdelen daarvan) met een verblijfsgebied binnen de 100 meter van het bouwblok van mijn cliënt komen. Dit brengt de bedrijfsvoering van mijn cliënt in gevaar.

Zienswijze 1: De mogelijkheden van het BOR moeten ingecalculeerd worden binnen het bestemmingsplan Molenblik zodat verblijfgebieden te allen tijde op 100 meter van het bouwblok van Hartog blijven. Voorstelbaar is dat de te verkopen grond op tenminste 100 meter van het bouwblok van Hartog ligt.

Zienwijze 2: agrarisch bedrijf met gewasbeschermingsmiddelen

Bij het agrarisch bedrijf worden gewasbeschermingsmiddelen gebruikt op de percelen landbouwgrond.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling volgt dat een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in acht genomen moet worden.

Mijn cliënt heeft landbouwgronden aan zowel de oostzijde (gebruikersverklaring) als de zuidzijde van de nieuwe ontwikkelingslocatie. Deze gronden hebben de bestemming Agrarisch zonder specifieke aanduiding. Deze gronden mogen voor elke vorm van agrarische bedrijfsvoering worden gebruikt.



Een afstand van 50 meter ten opzichte van de agrarische percelen van Hartog wordt nergens gehaald.

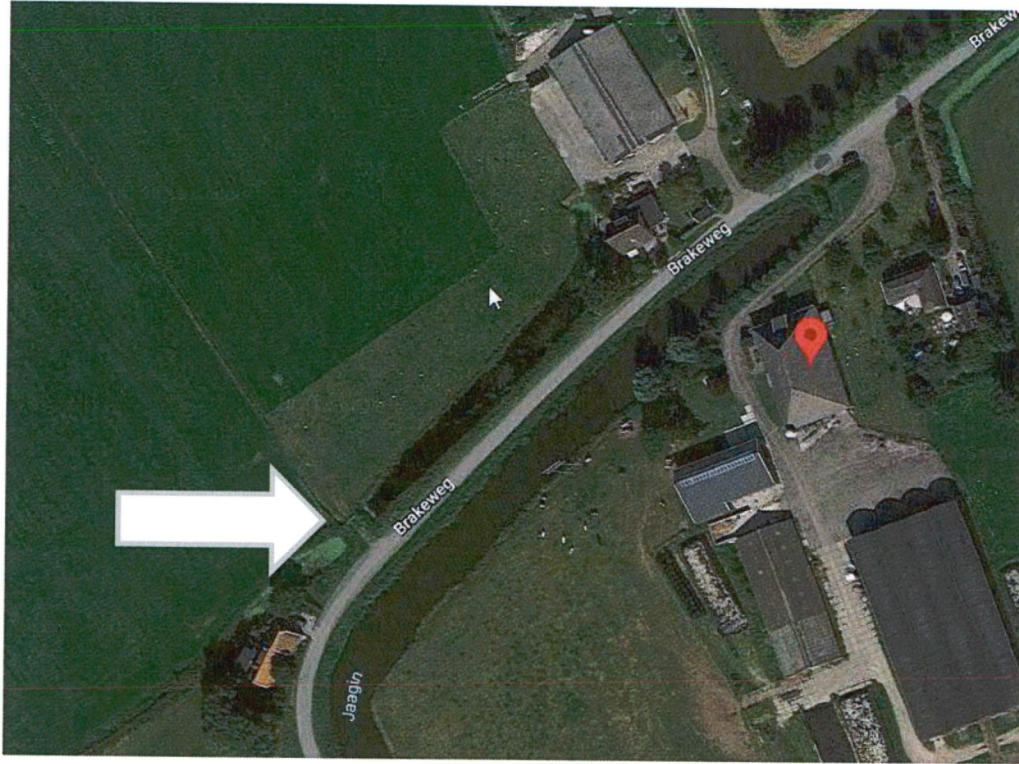
Uit de uitspraak van de Raad van State van 19 oktober 2022 blijkt dat het lastig is om de afstand van 50 meter te verkleinen. De afdeling geeft aan dat: *“de afstand van 50 meter kan worden verkleind op basis van een deugdelijk locatie specifiek onderzoek. Zowel de PRI-onderzoeken als het in het onderhavige geval gehanteerde EFSA-model kunnen niet ten grondslag worden gelegd aan dit locatie specifiek onderzoek.”*

Voor mijn cliënt is het van belang dat hij te allen tijde zijn gewassen kan beschermen. In het bestemmingsplan is niet onderbouwd waarom van de afstand van 50 meter tot de landbouwgrond is afgeweken.

Zienswijze 2 betreft het niet houden van een afstand van 50 meter van de gronden van Hartog in het kader van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Zienswijze 3: bereikbaarheid perceel ten oosten van de nieuwe ontwikkeling

De gronden van Hartog aan de oostkant van de nieuwe ontwikkeling worden thans ontsloten aan de Brakeweg. Onderstaande afbeelding geeft aan waar de gronden ontsloten worden.



Binnen de ontwikkeling van Molenblik wordt aangegeven :

“

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.

“



Gezien de invulling van het woningbouwproject zijn de gronden van Hartog onbereikbaar. Wanneer hij al gebruik kan maken van de bestaande ontsluiting wordt dit door de woonbestemming alsmede de waterpartij onmogelijk gemaakt.

Met de bereikbaarheid van de gronden van Hartog is in totaliteit geen rekening gehouden door de gemeente Medemblik. Door deze handelwijze kan Hartog niet anders dan hiertegen een zienswijze in te brengen. Hartog moet zijn percelen kunnen bereiken.

Zienswijze 3 wordt ingebracht om de bereikbaarheid van de gronden van Hartog te behouden.

Tot slot

Gezien het bovenstaande kan mijn cliënt niet anders dan een drietal zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Molenblik omdat hij in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd omdat de gemeente Medemblik de mogelijkheden van vergunningvrij bouwen niet meegenomen heeft in de bouwmogelijkheden van nieuwe bewoners; geen 50 meter afstand heeft aangehouden tussen de nieuwe woningen en de in gebruik zijnde agrarische gronden van Hartog alsmede geen ontsluiting heeft geregeld voor het bereiken van de in gebruik zijnde gronden van Hartog.

Nu in het bestemmingsplan Molenblik geen rekening is gehouden met de hiervoor genoemde punten voldoet dit bestemmingsplan niet aan een goede ruimtelijke ordening.

Op deze wijze kan het bestemmingsplan Molenblik niet worden vastgesteld. Het bestemmingsplan kan wel worden vastgesteld als bij de vaststelling van dit bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de bovenstaande zienswijzen en het bestemmingsplan derhalve gewijzigd wordt vastgesteld.

Verder behoud ik me het recht voor om aanvullende gronden in te dienen.

Graag licht ik deze zienwijze mondeling toe. U hier contact met mij opnemen via telefoonnummer

Met vriendelijke groet,
De Omgevingsadviseurs

Bijlagen:

- Publicatie
- bestemmingsplan

CC per email; info@medemblik.nl

Medemblik, ontwerpbestemmingsplan Molenblik

Burgemeester en wethouders maken bekend dat met ingang van 3 februari 2023 gedurende zes weken in ontwerp ter inzage ligt het ontwerpbestemmingsplan Molenblik.

Wat houdt het plan in?

De gemeente Medemblik wil aan de zuidzijde van de kern Medemblik de woonwijk Molenblik realiseren, in samenwerking met BPD Gebiedsontwikkeling en Zeeman Real Estate. Hierbij is het de bedoeling een woonwijk te ontwikkelen met circa 220 woningen. In 2019 is een kaderstellende notitie met daarin de uitgangspunten voor de nieuwbouwwijk vastgesteld door de gemeenteraad. Deze uitgangspunten vormen de basis voor de verdere uitwerking van de wijk. De afgelopen jaren is een stedenbouwkundig plan gemaakt voor Molenblik.

Het vigerende bestemmingsplan laat het beoogde gebruik en de bouw van woningen niet toe. Het gemeentebestuur heeft besloten onderhavig bestemmingsplan in procedure te brengen om de beoogde functies, bouwwerken en de aanleg hiervan mogelijk te maken. Het stedenbouwkundig plan voor Molenblik is vertaald naar dit bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan bekijken?

Het ontwerpbestemmingsplan kunt u van 3 februari 2023 tot 17 maart 2023 op de volgende manieren inzien:

1. Op www.ruimtelijkeplannen.nl. Op deze site kunt u zoeken op plannaam of -nummer:
NL.IMRO.0420.BPKMEDMOLENBLIK-on01;
2. Een papieren versie van het ontwerpbestemmingsplan kunt u op afspraak inzien in het gemeentehuis van Medemblik bij het Klantcontact Centrum in Wognum (KCC). Voor het maken van een afspraak kunt u contact opnemen met één van onze medewerkers van ruimtelijke ordening, bereikbaar via het KCC telefoonnummer 0229 85 6000.

Reageren op het ontwerpbestemmingsplan?

U kunt op het ontwerpbestemmingsplan reageren door een zienswijze in te dienen tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt. Dit kan op de volgende manieren:

1. Schriftelijk: een schriftelijke zienswijze dient voorzien te zijn van uw naam, adres en een motivatie waarom u het niet eens bent met het ontwerpbestemmingsplan. U kunt uw zienswijze per post versturen aan de gemeenteraad van Medemblik, Postbus 45, 1687 ZG Wognum, onder vermelding van: zaaknummer: Z-21-169698

U kunt uw schriftelijke zienswijze ook als bijlage via de e-mail versturen. Dit kan naar info@medemblik.nl.

2. Mondeling: u kunt een afspraak maken met één van onze medewerkers van ruimtelijke ordening, bereikbaar via het KCC telefoonnummer 0229 85 6000, voor het indienen van een mondelinge zienswijze.

Iedereen die een zienswijze indient, ontvangt een brief of e-mail met een uitleg over de procedure en wat de gemeente met uw zienswijze doet.

MACHTIGING

DE
OMGEVINGS
ADVISEURS

ONDERGETEKENDE

Naam

Adres

Postcode, woonplaats

KvK-nr.

30250549

Machtigt hierbij met recht van substitutie (vervanging):

De Omgevingsadviseurs

Postbus 10055

8000 GB Zwolle

KVK 39055909

Om namens hem en namens zijn eenmanszaak:

- ☐ een inspraakreactie in te dienen inzake het voorontwerp bestemmingsplan
- ☐ een zienswijze in te dienen inzake het ontwerp bestemmingsplan Molenblik te

Medemblik

☒ beroep aan te tekenen tegen het vaststellen van het bestemmingsplan Molenblik te Medemblik en verdere handelingen ten aanzien van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

☐ een melding Activiteitenbesluit in te dienen

☐ een aanvraag in te dienen voor een omgevingsvergunning voor

☐ een aanvraag verklaring van geen bedenkingen inzake de Wet natuurbeschermingswet op te stellen/ aanvragen van een vergunning Wet natuurbescherming op te stellen en in te dienen.

☐ het voeren van procedures en verrichten van alle handelingen die hier aan verbonden zijn met betrekking tot het aanvragen van een omgevingsvergunning. Alsmede om al datgene te doen of na te laten, wat gemachtigde nodig oordeelt om te komen tot een juiste regeling of afhandeling van bovengenoemde zaak.

Ondergetekende kiest te dezer zake domicilie ten kantore van de gemachtigde.

Eén en ander is van kracht tot wederopzegging.

Ondergetekende cliënt bevestigt door ondertekening van deze machtiging ten allen tijde zelf verantwoordelijk te zijn voor het juist, tijdig en volledig aanleveren van alle benodigde gegevens. De Omgevingsadviseurs B.V. wordt gevrijwaard van aansprakelijkheid in deze.

Aldus opgemaakt en ondertekend, *

Plaats: Medemblik

Datum: 13 maart 2023

Machtiging gever

Naam

Functie

Handtekening: