

Behoort bij besluit van de
Raad der gemeente Medemblik

d.d. 13/7/17
de griffier, 

nr. 12-17-

04970

Zienswijzennotitie bestemmingsplan
'Benningbroek – Woonlocatie Tuinstraat'

Code 20160839 / 09-06-2017

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
2. TERINZAGELEGGING ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN	2
3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN	3
4. AANPASSINGEN	10
4. 1. Verbeelding	10
4. 2. Regels	10
4. 3. Toelichting	11

Bijlage 1 Verbeelding

1. INLEIDING

In deze reactienota zienswijzen zijn de binnengekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan Benningbroek - Woonlocatie Tuinstraat samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. In het tweede hoofdstuk is eerst de procedure omschreven en is aangegeven wie een zienswijze hebben ingediend. De samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen zijn opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 zijn de aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

2. TERINZAGELEGGING ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

Op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht kan een ieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling hun zienswijzen naar voren brengen. Van de mogelijkheid tot het indienen van een schriftelijke zienswijze hebben 7 reclamanten gebruik gemaakt. De zienswijzen zijn als bijlagen bij het raadsvoorstel toegevoegd. In verband met de Wet Bescherming Persoonsgegevens zijn de NAW gegevens (Naam, Adres, Woonplaats) van de reclamanten in deze versie van de nota geanonimiseerd. Alle reclamanten hebben daarop een documentnummer gekregen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3:8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met ingang van vrijdag 10 februari 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiervan is vooraf openbare kennisgeving gedaan in de Nederlandse Staatscourant, in de Medemblikker Courant en op de gemeentelijke website.

Van de mogelijkheid tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan bij uw raad is gebruik gemaakt door:

1. PI-17-99852;
2. PI-17-99912;
3. PI-17-99959;
4. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord;
5. PWN Waterleidingbedrijf Noord – Holland;
6. Regionale Uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord.
7. PI-17-100402

Alle zienswijzen, met uitzondering van de zienswijze van reclamant 3 en 7, zijn bij het hanteren van de verzendtheorie, binnen de termijn ingediend. De zienswijze van reclamant 3 en 7 wordt derhalve niet ontvankelijk verklaard. Er is een aantal zienswijzen dat niet direct aan de raad is gericht. Deze zienswijzen zijn overeenkomstig het bepaalde in artikel 2:3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onverwijld doorgezonden naar uw raad.

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Bij de beantwoording van de zienswijzen zal allereerst ieder relevant onderdeel van de betreffende zienswijze kort worden weergegeven. Vervolgens volgt de gemeentelijke reactie op het betreffende onderdeel van de zienswijze en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de zienswijze aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

1. Zienswijze reclamant 1

Zienswijze

Indiener heeft een aantal opmerkingen en vragen omtrent het bestemmingsplan.

1. Reclamant geeft aan dat het in het bestemmingsplan opgenomen perceel Tuinstraat 8 exorbitante bouwmogelijkheden heeft. Gevraagd wordt om het bouwvlak van Tuinstraat 8 aanzienlijk te verkleinen.

Reactie:

Het bouwvlak in dit nieuwe plan is ruimer dan het bouwvlak, dat dit perceel heeft gekregen in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan *Dorpskernen 1*. Dit heeft te maken met het feit dat bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan er sprake van was dat deze woning vervangen en/of uitgebreid zou worden. Op dit moment zijn hier geen plannen voor. Gelet hierop kan bij nader inzien het vigerende bouwvlak uit het bestemmingsplan Dorpskernen 1 worden overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Concreet betekent dit een inperking van het bouwvlak aan de achterzijde. Hiermee is sprake van een conserverend karakter voor dit onderdeel van het plan.

Voorstel

Het bouwvlak van het perceel Tuinstraat 8 wordt verkleind tot het bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan Dorpskernen I.

2. Reclamant vraagt om bij de plaatsbepaling voor bijgebouwen voor de grootste kavel (ten oosten van perceel Tuinstraat 10), ten noordwesten van dit bouwvlak geen bijgebouwen toe te staan en dit gedeelte te bestemmen als tuinen.

Reactie:

Bij het stedenbouwkundig ontwerp (figuur 7 van de toelichting) is er van uitgegaan, gelet op de aangegeven nokrichting, dat de voorgevel van deze woning aan de noordwestkant komt, en dus dat de bijbehorende bouwwerken aan de zuidoostkant van het perceel komen.

In de bouwregels wordt echter geen relatie gelegd met de voorgevel, maar met de naar de weg gekeerde gevel. In dit geval zou dat ook de zuidwestgevel kunnen zijn, zodat dan de noordkant van het perceel wordt gerekend bij het zijerf, waar dus erfbebouwing kan komen. Dit is niet de bedoeling van het stedenbouwkundig ontwerp, dat hier een open overgang naar de voorziene

waterpartij wil creëren en ook een goede overgang naar het aangrenzend landelijk gebied.

Om te bewerkstelligen dat hier geen erfbebouwing kan komen, wordt op de noordoosthoek van het perceel de bestemming 'Groen' gelegd. Hier is geen erfbebouwing toegestaan, wel kunnen onder meer lage erfafscheidingen, niet hoger dan 1 meter, worden opgericht.

Voorstel

Op de noordoosthoek van het bestemmingsvlak wordt de bestemming 'Groen' op de verbeelding gelegd en aan de regels toegevoegd.

3. Reclamant geeft aan dat de bestaande sloten worden gedempt. Reclamant vraagt om de einden van de sloot te verbinden met buizen, zodat er geen stilstaand water ontstaat in het overgebleven einde achter het perceel van reclamant zelf.

Reactie:

Inzake deze zienswijze verwijst de gemeente naar bijlage 8 van de toelichting van het bestemmingsplan. In deze bijlage wordt onder andere ingegaan op de manieren waarop doorstroming bevorderd kan worden. Bijvoorbeeld door het realiseren van een lange duiker tussen de verschillende sloten of het concentreren van de afvoer van het hemelwater op de kopse kant van de sloot. Het Hoogheemraadschap heeft hierbij onder andere aangegeven dat het toepassen van een duiker niet de voorkeur heeft. Dus het concentreren van de afvoer van het hemelwater op de kopse kant van de sloot ligt dan meer voor de hand. Welke keuze uiteindelijk wordt gemaakt wordt niet in het kader van het bestemmingsplan bepaald, maar in het kader van de watervergunning.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

4. Reclamant vraagt om de nieuwe slootkanten bij het perceel van reclamant te voorzien van een beschoeiing zodat in de ontstane sloot minder begroeiing plaats vindt.

Reactie:

De gemeente neemt het water niet in beheer over. Het slootonderhoud is voor de toekomstige eigenaar/bewoner van het naastgelegen perceel. Daarnaast zal de ontwikkelaar zorgdragen voor een oeverbeschoeiing in de vorm van paaltjes van onbehandeld hout aan de zijde van het perceel Tuinstraat 10.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

2. Zienswijze reclamant 2

1. Het perceel van reclamant grenst direct aan twee toekomstige woonkavels. Reclamant maakt zich zorgen dat de nieuwe woningen aanzienlijk hoger komen te liggen dan de bestaande woningen aan de lintbebouwing van de Dr. De Vriesstraat.

Reactie:

Ter voorkoming van wateroverlast langs de erfgrenzen met de Dr. De Vriesstraat wordt een drainage in de vorm van een 'grindkist' aangelegd. Daarnaast zullen voor zover mogelijk de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg en naastgelegen kavels qua hoogte meelopen met het natuurlijk verloop van het grondpeil.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

2. Reclamant uit zijn zorg dat de nieuw te bouwen woningen niet passend zijn met de woningen aan de lintbebouwing van Benningbroek. Reclamant is bang dat de nieuw te bouwen woningen de bestaande woningen aan de lintbebouwing overschaduwden. Verzocht wordt om voor de nieuw te bouwen woningen een nokhoogte van maximaal 10 meter aan te houden.

Reactie:

De woningen aan de lintbebouwing van Benningbroek bestaan voornamelijk uit de karakteristieke bebouwing van de stolpen en de individuele, voornamelijk vrijstaande, woningen, bestaande uit zowel één en twee bouwlagen met kap. Op basis van de bouwregels uit het geldende bestemmingsplan Dorpskernen I zijn langs het lint van de Dr. De Vriesstraat woningen toegestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter.

Het stedenbouwkundig uitgangspunt voor de woningen in dit bestemmingsplan is twee bouwlagen met kap. Dit overeenkomstig de mogelijkheden die ook voor de woningen langs het lint van de Dr. De Vriesstraat toegestaan zijn.

Niettemin betreft het hier wel een specifieke nieuwbouwsituatie die niet in het bestaande lint ligt. Gelet hierop kan in dit geval tegemoetgekomen worden aan de wens van reclamant voor een lagere maximale hoogte. Dit gelet op de nabijheid van de woonpercelen aan de Dr. De Vriesstraat.

De maximale hoogte van de drie woningen achter de Dr. De Vriesstraat wordt gelet daarop aangepast van 12 naar 11 meter. Een nog lagere nokhoogte beperkt de bouw mogelijkheden teveel. Voorkomen moet worden dat bepaalde type woningen niet meer mogelijk zijn. Meegewogen is dat de nieuw te bouwen woningen worden gesitueerd aan de noordoostzijde ten opzichte van de bestaande woningen, zodat schaduwwerking zeer beperkt is.

Tot slot wordt bij de definitieve bouwaanvraag van de woningen de welstandscommissie gevraagd voor een beoordeling en een daarmee gepaard gaand welstandsadvies. Hiermee wordt gewaarborgd dat de woningen qua situering, bouwmassa en uitvoering passend zijn in de omgeving.

Voorstel

Voor de drie woningen achter de Dr. De Vriesstraat wordt de bouwaanduiding 'maximale bouwhoogte' van 11 meter op de verbeelding opgenomen. Ook de regels worden hierop aangepast. Om technische redenen wordt ook de maximale goothoogte hierbij op de kaart en in de regels vastgelegd, dit op dezelfde hoogte van maximaal 7 meter, zoals deze nu in het algemeen in de regels is bepaald.

3. Reclamant maakt zich zorgen over zijn woongenot in verband met te hoge bebouwingsmogelijkheden direct grenzend aan zijn perceel. Door te hoge bebouwingsmogelijkheden zou de achtertuin overschaduwd worden, waardoor het woongenot van de tuin aangetast kan worden. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan op te nemen dat bijgebouwen/garages minimaal twee meter vanaf de kavelgrens gebouwd moeten worden.

Reactie:

Gelet op de specifieke situatie, waar nieuwbouw vlak bij bestaande bouw is voorzien, wordt ervoor gekozen om hier voor bijbehorende bouwwerken een minimale afstand van 2 meter tot de achterste perceelgrenzen van de woningen aan de Dr. Vriesstraat 3 tot en met 15 aan te houden. Om dit te bewerkstelligen wordt aan de zuidzijde van de betreffende nieuwe woonpercelen in het plangebied een aanduiding 'bebouwing uitgesloten' gelegd in de vorm van een strook van 2 meter breed.

Voorstel

Langs de zuidrand van het betreffende bestemmingsvlak wordt de aanduiding 'bebouwing uitgesloten' op de verbeelding toegevoegd.

4. *Tevens maakt reclamant zich zorgen over de eventuele verkoopbaarheid van zijn woning.*

Reactie:

De gemeente is van mening dat zo er al eventueel nadelige invloed van het plan op de waarde van het perceel van reclamant zou zijn, er geen grond bestaat voor de verwachting dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat hieraan bij de afweging van de belangen een groter gewicht had moeten worden toegekend. Het staat belanghebbenden in beginsel vrij om een verzoek tot planschadevergoeding in te dienen, dit staat het verlenen van de omgevingsvergunning echter niet in de weg.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

5. *Reclamant stelt voor om de inrit van de woning aan de linkerkant bekeken vanaf de Dr. De Vriesstraat 15 te verplaatsen naar de andere zijde.*

Reactie:

Dit bestemmingsplan voorziet onder andere in het mogelijk maken van het stedenbouwkundig ontwerp zoals deze er nu ligt. Echter is het mogelijk dat de exacte situering van inritten, garages en woningen op onderdelen gewijzigd kan worden. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in deze flexibiliteit. Het is aan de toekomstige eigenaren te bepalen hoe het perceel ingericht wordt. Hierbij moeten de bouwregels uit het bestemmingsplan gehanteerd worden.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

3. Zienswijze reclamant 3

In de zienswijze verzoekt reclamant rekening te houden met een peilhoogte die aansluit op die van de aangrenzende gronden.

Reactie:

De zienswijze van reclamant is te laat ingediend en wordt derhalve niet ontvankelijk verklaard. In de zienswijze verzoekt reclamant rekening te houden met een peilhoogte die aansluit op die van de aangrenzende gronden. Wat dit betreft kan verwezen worden naar de beantwoording van een soortgelijk punt in de zienswijze van reclamant 2.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan

4. Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Zienswijze

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord geeft aan dat er ten tijde van hun reactie op het voorontwerp bestemmingsplan niet specifiek is ingegaan op het brandrisico. Derhalve gaat Veiligheidsregio Noord-Holland Noord in zijn zienswijze nota in op dit onderwerp. In de zienswijze worden adviezen gegeven met betrekking tot de brandveiligheid.

Reactie:

De zienswijze wordt in het kader van het bestemmingsplan voor kennisgeving aangenomen. De initiatiefnemers zijn van de zienswijze op de hoogte gebracht en zullen bij de uiteindelijke uitvoering van het bestemmingsplan rekening houden met het advies.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

5. PWN Waterleidingbedrijf Noord – Holland

Zienswijze

PWN Waterleidingbedrijf Noord – Holland heeft in het plangebied leidingen liggen. Ter veiligstelling van deze aanwezige leidingen wordt verzocht voldoende ruimte beschikbaar te stellen in openbare grond voor het ondergrondse verkeer. De ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting. De overige beplanting dient van dien aard te zijn dat deze te allen tijde goed bereikbaar blijft.

Tevens attendeert PWN om in een zeer vroeg stadium te onderzoeken of in het plangebied voorzien kan worden in voldoende bluswater.

Ook attendeert PWN op het standaarddocument VANN. Dit document is door de nutsbedrijven in Noord – Holland opgesteld ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwingebieden.

Tot slot neemt PWN aan dat er in het plangebied geen vervuilde gronden aanwezig zijn.

Reactie:

De gemeente neemt de zienswijze voor kennisgeving aan en heeft de initiatiefnemers over de genoemde adviezen in de zienswijze op de hoogte gebracht. Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met het open houden van voldoende ruimte voor ondergronds verkeer. Tevens gaat de initiatiefnemer in een zeer vroeg stadium onderzoeken of in het plangebied voorzien kan worden in voldoende bluswater. Naar eventuele bodemvervuiling zal nog (aanvullend) onderzoek plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning bouw.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

6. Regionale Uitvoeringsdienst Noord – Holland Noord

Zienswijze

De Regionale Uitvoeringsdienst Noord – Holland Noord (RUD) geeft in zijn zienswijze een advies over de relevante milieuaspecten in het plangebied. Deze worden hierna kort besproken.

1. Bedrijven en milieuzonering

De RUD geeft aan dat in het kader van de bedrijven en milieuzonering het onduidelijk is waarom op het perceel Tuinstraat 12, in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Dorpskernen I, een bedrijf uit milieucategorie 2 is toegestaan. Er is derhalve onduidelijkheid waarom deze verlaging van de milieucategorie is toegepast en waarom de paragraaf met het akoestisch onderzoek is geschrapt en/of niet aangepast is.

Reactie:

Het perceel Tuinstraat 12 heeft in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Dorpskernen I de bestemming 'Bedrijf' gekregen. Binnen deze bestemming is een bedrijf van maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Dit bedrijf had in het voormalige bestemmingsplan "Sijbekarspel-Benningbroek" de bestemming "Bedrijfsdoel-einden B" met maximale milieucategorie 3.2. Uit onderzoek blijkt dat de feitelijke bedrijfsvoering niet 'zwaarder' is dan milieucategorie 2. Om die reden is in het onlangs vastgestelde bestemmingsplan *Dorpskernen I* op het perceel een bedrijf toegestaan tot maximaal milieucategorie 2. Voor een volledige motivering wordt verwezen naar de bijlagen 'Reactienota Overleg en Inspraak' en 'Reactienota Zienswijze' uit het bestemmingsplan *Dorpskernen I*.

Doordat op het perceel planologisch gezien nu een bedrijf is toegestaan uit milieucategorie 2, wordt ook aan de genoemde richtafstanden voor een bedrijf uit deze milieucategorie voldaan. Dit is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan. Hier is aangegeven dat, nu het een gemengd gebied betreft, een afstand van 10 meter voor een categorie 2 bedrijf voldoende is. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. De meest nabijgelegen nieuwe woning (in de zuidoosthoek van het plangebied) ligt op 28 meter afstand.

Verder is de voormalige bedrijfswoning van het bedrijf nu bestemd als een zelfstandige woning. Deze is daarmee bepalend geworden voor de aan te houden milieuafstanden.

Een akoestisch onderzoek is derhalve ook niet meer noodzakelijk. Overigens blijkt uit een ouder akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd voor het eerdere ontwerp van het nu voorliggende bestemmingsplan dat in het nieuwe woongebied aan de geluidnormen kon worden voldaan. Toen was vooral de woning Tuinstraat 8 bepalend voor de aan te houden milieu-afstanden.

2. Ecologie, bodem, externe veiligheid en duurzaam bouwen

De RUD geeft aan dat de tekst van de paragraaf natuur nog dient te worden aangepast aan de tekst van de actualisatie van het ecologisch onderzoek. De RUD adviseert om een gedeelte van de tekst in de bodemparagraaf te vervangen door een tekstvoorstel van de RUD. Hierbij wordt aangegeven dat er in het kader van de omgevingsvergunning bouw nog (aanvullend) bodemonderzoek zal plaatsvinden.

Tot slot is de RUD akkoord met de opgenomen teksten in de toelichting met betrekking tot externe veiligheid en duurzaam bouwen.

Reactie:

De tekstvoorstellen strekken ter verduidelijking van de bestaande teksten. Daarom zijn de teksten op basis van het advies van de RUD in de toelichting aangepast.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan, maar wel in de daarbij behorende toelichting.

4. AANPASSINGEN

4. 1. Verbeelding

De verbeelding wordt aangepast, zoals op bijgaande versie van de verbeelding is aangegeven.

4. 2. Regels

De regels van het plan worden als volgt aangepast:

In artikel 5 lid 5.2.1 sub g wordt na "ten hoogste 12 m" toegevoegd: "tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)', in welk geval de goot- en bouwhoogte ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte zal bedragen.

In de regels wordt in een nieuw artikel 3 de bestemming Groen opgenomen met de volgende tekst:

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterberging;
- d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- e. nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. andere bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

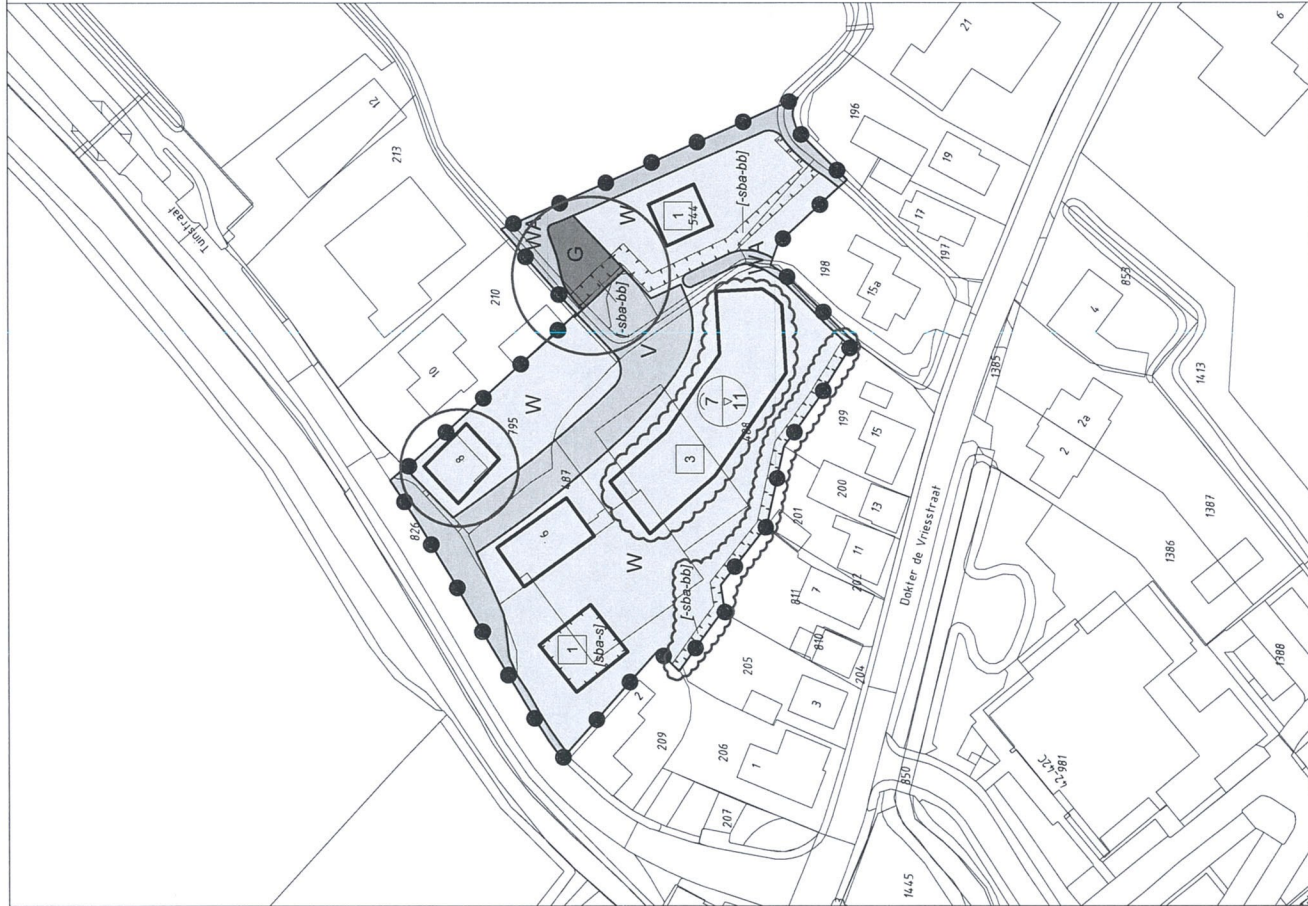
- g. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van de overige andere bouwwerken, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.
- i. andere bouwwerken zullen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing".

De overige artikelen en verwijzingen worden dienovereenkomstig vernummerd.

4. 3. Toelichting

De toelichting wordt aangepast aan de zienswijzenbeantwoording en tevens voor zover nodig geactualiseerd.

===

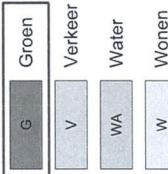


Plangebied



Plangrens

Enkelbestemmingen

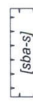


Bouwvlakken



bouwvlak

Bouwaanduidingen



[sba-s] specifieke bouwaanduiding - stolp



[sba-bb] specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing

Maatvoeringen



3 maximum aantal wooneenheden
7 maximum goothoogte (m)
11 maximum bouwhoogte (m)

Gemeente Medemblik

Benningbroek - Woonlocatie Tuinstraat

Bestemmingsplan



N



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl

project 20160839

formaat A3 vastgesteld

schaal 1:1000 ontwerp 02-02-2017

kaart 1/1 voorontwerp

getekend RV concept 01-12-2016

idn NL.IMRO.0420.BPKBENTUINSTRAAT-VA01