



Reactienota zienswijzen Bestemmingsplan Wognum – Bloesemgaerde Noord

INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan "Wognum – Bloesemgaerde Noord" en het ontwerpbesluit voor een hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder heeft gedurende zes weken, van 1 juli tot 12 augustus 2022, ter inzage gelegen. De stukken konden ook digitaal worden geraadpleegd via de websites www.medemblik.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn 15 zienswijzen ingediend. Deze zijn allemaal ontvankelijk. Twee zienswijzen zijn tevens ingediend tegen het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder. Deze zijn afkomstig van de gemachtigden van de eigenaren/bewoners van Westeinderweg 5 en 7. Hierin zijn echter geen inhoudelijke argumenten geformuleerd. Van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord is een advies ontvangen.

In deze nota worden in hoofdstuk 1 de ingediende zienswijzen kort samengevat en beantwoord. In hoofdstuk 2 wordt de reactie van de Omgevingsdienst weergegeven en het antwoord daarop. In hoofdstuk 3 wordt aangegeven of de zienswijzen en/of het advies aanleiding geven tot wijziging van het bestemmingsplan.

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In voorliggende nota wordt hieraan voldaan door natuurlijke personen die een zienswijze hebben gegeven niet bij naam, adres en woonplaats te noemen. Bij de natuurlijke personen worden de documentnummers genoemd waaronder de zienswijzen zijn geregistreerd. Zodoende kunnen deze personen hun zienswijzen en de beantwoording daarvan terugvinden in de reactienota. Gemachtigden, rechtspersonen en bestuursorganen zijn niet geanonimiseerd weergegeven.

1. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

1. Zienswijze Rombou (namens reclamant 1, mede-eigenaar van M. Broers B.V., Westeinderweg 2 te Wognum)

- a. Indiener geeft aan dat in de toelichting van het bestemmingsplan wordt gedaan alsof de bestaande vergunning voor het houden van vleesstieren en schapen al is ingetrokken. Dit terwijl nog maar recentelijk door de gemeente is ingezet op intrekken. Indiener vindt het niet correct dat de vergunning wordt ingetrokken vanwege het woningbouwplan en heeft hier bezwaar tegen. Naar de mening van indiener moet rekening gehouden worden met de volledige vergunning.

Reactie gemeente

Op 8 juni 2022 hebben wij aan reclamant het besluit toegestuurd tot intrekking van de omgevingsvergunning beperkte milieutoets (OBM) voor het houden van 120 vleesstieren en 150 schapen. Tijdens bedrijfscontroles in 2016, 2021 en 2022 constateerden wij namelijk dat er geen vleesstieren en schapen werden gehouden. Omdat er gedurende drie jaar geen gebruik is gemaakt van de vergunning zijn wij juridisch bevoegd om te vergunning in te trekken (art. 2.33 lid 2 onder a Wabo). Wij hebben na een belangenafweging besloten tot intrekking van de vergunning. Wij hebben ook in redelijkheid tot dat besluit kunnen komen aangezien er naast de lange periode waarin de vergunning niet is gebruikt, de gemeente belang hecht aan een actueel vergunningenbestand waarin geen ongebruikte vergunningen zijn opgenomen en die een beperking kunnen vormen voor te realiseren woningbouw, hier in Bloesemgaerde-Noord. Dit zijn legitieme belangen voor de intrekking van een vergunning.

Het woningbouwplan Bloesemgaerde-Noord is van groot maatschappelijk belang en deze woningbouw wordt mogelijk beperkt vanwege het aspect geur bij het eventueel, want concrete plannen zijn er niet, in de toekomst alsnog bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren op het perceel Westeinderweg 2. Die voor de gemeente als ongewenst aangemerkte situatie is met de intrekking na de gemaakte belangenafweging voorkomen.

Door het toesturen van het besluit is het besluit in werking getreden. Tegen ons besluit heeft reclamant een bezwaarschrift ingediend, waarmee de werking van de intrekking niet is opschort. Daarmee is er op dit ogenblik geen sprake (meer) van een vergunning. Voor de gemeenteraad zijn er in zoverre dan ook geen beperkingen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan voorts is beschreven, wordt een eventuele toekomstige agrarische bedrijfsvoering ook na intrekking van de vergunning reeds beperkt door de aanwezige, bestaande woningen in de nabije omgeving van het bedrijf waaronder het perceel Westeinderweg 7. Sinds intrekking van de vergunning vormen deze woningen de referentiesituatie omdat deze woningen op kortere afstand van Westeinderweg 2 zijn gelegen dan de toekomstige woningen van Bloesemgaerde-Noord. Tegen deze achtergrond is voor het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

- b. *Indiener geeft aan dat voorkomen moet worden dat een onomkeerbare situatie ontstaat. Daarom verdient het de voorkeur dat tenminste de afloop van de intrekkingsprocedure wordt afgewacht. Als intrekking geen doorgang kan vinden, zal bij de betreffende woningen sprake zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat en is het plan dus onuitvoerbaar. Omdat het bedrijf van rechtswege onder het Activiteitenbesluit valt, stelt indiener dat nog steeds het recht bestaat om dieren (120 vleesstieren en 150 schapen) te houden. Hier is in het plan geen rekening mee gehouden.*

Reactie gemeente

Zoals hiervoor aangegeven moet bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening worden gehouden met de juridische status van de intrekking van de OBM. En omdat de intrekking in werking is getreden, is er geen vergunning meer en kan het bestemmingsplan worden vastgesteld, rekening houdend met de intrekking. Als de procedure tegen de intrekking uiteindelijk leidt tot het herleven van de ingetrokken omgevingsvergunning, dan zal daarmee bij een volgende actualisatie van het bestemmingsplan rekening kunnen worden gehouden (vgl. ABRvS 17 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2474, rov. 7.2).

Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Dorpskernen IV' kan reclamant in beginsel nog steeds vee gaan houden, ook na de intrekking van de OBM. Het perceel heeft namelijk de bestemming van een grondgebonden agrarisch bedrijf en daar valt ook een veehouderij onder. Reclamant zal bij het opnieuw houden van vee dan wel moeten voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit en er zal gelet op art. 2.2.a lid 1 onder d en i van het Besluit omgevingsrecht gelezen in samenhang met art. 2.1 lid 1 onder i Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een nieuwe OBM moeten worden verkregen.

Het houden van vee wordt in die situatie – dus na intrekking van de vergunning en wanneer een nieuwe OBM wordt aangevraagd – echter al beperkt door de aanwezige, bestaande woningen in de nabijheid van het bedrijf (o.a. Westeinderweg 7). Die woningen vormen namelijk de referentiesituatie voor de (toegestane) geurbelasting en zullen maatgevend zijn voor de toegestane agrarische activiteiten ter plaatse van Westeinderweg 2. De in het plangebied gesitueerde woningen van Bloesemgaerde-Noord liggen op een grotere afstand dan de genoemde woningen.

Ook tegen deze achtergrond zal er ter hoogte van Bloesemgaerde-Noord derhalve geen sprake kunnen zijn van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het bestemmingsplan voldoet ook daarom aan het criterium van een goede ruimtelijke ordening.

2. Zienswijze reclamant 2 (DOC-22-563021)

- a. Indiener geeft aan dat destijds door de makelaar namens de toenmalige projectontwikkelaar is aangegeven dat sprake zou zijn van een ruim opgezet plan met 21 vrijstaande grondgebonden woningen met een open landelijke karakter en een karakteristieke woonomgeving. Het ontwerpbestemmingsplan geeft een heel ander beeld en voldoet niet aan deze criteria.

Reactie gemeente

De gemeente is niet verantwoordelijk voor informatie dat door de makelaar is verstrekt ten tijde van aankoop van de woning. Over het plan van de toenmalige projectontwikkelaar, een villawijk met grote vrijstaande woningen, heeft binnen de gemeente geen besluitvorming plaatsgevonden. In de gemeentelijke structuurvisie, vastgesteld op 28 februari 2013, is voor de woningbouw in dit plangebied uitgegaan van de bouw van 25 woningen. Momenteel zijn hier maximaal 50 woningen voorzien, met name in verband met het doel om voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningen mogelijk te maken. Een villawijk met een beperkt aantal villa's voldoet op geen enkele manier aan de huidige woningbehoefte van onze inwoners. Dat blijkt uit woningbouwprogrammering die voor dit plan is opgesteld.

- b. Indiener kan zich niet vinden in het totaal van 51 woningen. De voorgestelde woningdichtheid van 32 woningen per hectare past niet bij een landelijk woongebied. De norm voor een agrarische inrichting heeft een woningdichtheid van 10 woningen per hectare en de norm voor een landelijke inrichting heeft een woningdichtheid van 20 woningen per hectare.

Indiener verzoekt om deze norm van agrarische/landelijke woon- en leefgebied met een woningdichtheid van 10 tot maximaal 20 woningen per hectare op het in te richten woon- en leefgebied van 1,6 hectare aan te houden wat betekent een maximaal totaal aantal van 32 woningen voor het totale plangebied en deze gelijkmatig verdeeld over het bouwterrein in te passen.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan worden binnen het plangebied geen 51 maar maximaal 50 woningen mogelijk gemaakt. Het plangebied is ruim 2,3 hectare groot. De woningdichtheid in een plangebied dient te worden bepaald inclusief het openbaar groen en verkeer- en verblijfsgebied. De woningdichtheid komt hiermee op nog geen 22 woningen per hectare. Voor woningdichtheid gelden geen normen. Gemiddeld gezien is 22 woningen per hectare een lage woningdichtheid voor een dorpse uitbreiding. Ook binnen Wognum is deze dichtheid relatief laag.

- c. Indiener kan zich niet vinden in het aantal van 30 woningen aan de noordoostzijde van het plangebied. Dit komt neer op een woningdichtheid van ca. 80 woningen per hectare. Ook voor dit plandeel verzoekt indiener om de norm van agrarische/landelijke woon- en leefgebied aan te houden.

Reactie gemeente

Het uitgangspunt is dat woningen worden gebouwd voor verschillende doelgroepen, bestaande uit circa 25% sociale huurwoningen, circa 25% goedkope koopwoningen en circa 50% middeldure en dure koopwoningen. Deze wens kwam ook voort uit de gehouden bewonersavond op 10 april 2019. Dit uitgangspunt leidt tot een divers woningbouwprogramma. Daarmee is het onontkomelijk dat de dichtheid in het plangebied varieert. Aan de noordoostzijde van het plangebied is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekozen voor geclusterde woningen in een erfachtige setting met een stolp- en schuurvolume, passend bij de bebouwing in het lint van de Westeinderweg.

- d. Indiener is het niet eens met de gekozen positie van de fiets-/voetgangersbrug. Uit oogpunt van de verkeersveiligheid zijn nu de beide fietsrichtingenverkeer op de rechterzijde van de verkeersweg direct langs de auto uitritten van de bewoners aan de Saint Rémylaan geplaatst wat voor extra gevaarlijke situaties zal leiden met mogelijke verkeersongevallen van dien. Indiener verzoekt om de fiets-/voetgangersbrug te plaatsen in het hart van de rijweg van de Saint Rémylaan en het bestaande voetpad schuin toelopende naar de brug aan te sluiten zodat er een veilige verkeer situatie gewaarborgd is.

Reactie gemeente

De fiets- voetgangersbrug is gericht op voetgangers en fietsers. De inrichting van de brug is echter zo opgezet dat beide gebruikers van elkaar worden gescheiden. Naast de ontsluitingsweg is namelijk een wandelpad voorzien richting de Saint Remylaan. Dat wandelpad wordt als het ware doorgetrokken door het noordelijke gedeelte van de fiets-voetgangersbrug in te richten als voetgangersgedeelte. Het zuidelijk gedeelte van de brug, meer in het hart van de weg, wordt ingericht voor fietsers. Op deze wijze is een veilige verkeerssituatie gewaarborgd.

Overigens zal de openbare ruimte binnen het plangebied zoals te doen gebruikelijk bij nieuwe woonwijken worden overgenomen door de gemeente. De gemeente wordt dan ook beheerder van de weg en de fiets-voetgangersbrug. De weg en de brug zullen dan ook moeten voldoen aan de gemeentelijke eisen voor wat betreft de verkeersveiligheid. Tot slot wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan niet de (exacte) locatie van de fiets-voetgangersbrug vastgelegd. Bij de uitwerking van plan blijft zodoende ruimte om vanuit verkeersveiligheid de beste locatie te kiezen. De ter plaatste geldende bestemming 'Verkeers-Verblijfsgebied' is daarvoor ruim genoeg.

- e. Indiener is het niet eens met de 4 parkeervakken ten behoeve van het blok van 8 rijwoningen en de 2 vrijstaande woningen in het verlengde van de fiets-voetgangersbrug van de Saint Rémylaan. Dit betekent dat deze toekomstige bewoners van de eerste helft van het woonblok zullen gaan parkeren op de al weinig beschikbare parkeervakken in de hoek van de Saint Rémylaan en de Comicelaan daar dit echter een kortere loopafstand is dan het parkeren op het centrale parkeerterrein. Gevolg hiervan is dat deze bewoners in de wijk van de indiener gaan parkeren. Dit zal zorgen voor veel overlast. De parkeernorm is 2 stuks parkeervakken per woning in de directe omgeving voor/nabij de voordeur. Doordat de fiets-/voetgangersbrug in het hart van de weg geplaatst wordt, zijn parkeervakken in de vorm van insteek parkeervakken gemakkelijk te realiseren. Een betere optie is het blok rijwoningen met de 2 vrijstaande woningen om te wisselen naar aan de zuidwestzijde van het plangebied in het verlengde van de Conferencelaan, het blok rijwoningen in het verlengde van de Conferencelaan zal dan ook beter aansluiten op de huidige bestaande woonwijk omdat er op de bestaande Conferencelaan inmiddels rijwoningen gebouwd zijn.

Reactie gemeente

In de uitwerking van het plan moeten conform de gemeentelijke Nota parkeernormen 2021 voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Conform deze nota heeft het daarbij de voorkeur om parkeerplaatsen aan te leggen bij de woningen zelf. In de praktijk zien we dat bij vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen, maar ook bij nieuwe rijwoningen bestaan er mogelijkheden. Parkeren op het eigen erf maakt namelijk dat straten overzichtelijk zijn. Bij het realiseren van nieuwe woningbouwlocaties moet het bezoekersgedeelte van de norm (0,3 per woning) wel in het openbaar gebied opgevangen worden.

In de proefverkaveling zijn voor het blok van 8 rijwoningen wat ons betreft voldoende parkeerplaatsen op korte afstand gesitueerd. De rijwoningen worden op deze locatie dichtbij de geclusterde parkeervoorziening gerealiseerd binnen de acceptabele loopafstand van 100 meter uit de Nota parkeernormen, waardoor er op dit onderdeel geen aanleiding is voor aanpassing van het plan. Of langsparkeervakken of insteekparkeervakken worden gerealiseerd zal nader worden beschouwd in de uitwerking van het plan.

- f. Indiener is het niet eens met de kolossale omvang en invulling van de "mega schuur", het blok van 8 rijwoningen en de stolp alsmede de bouwhoogten in het deelgebied aan de noordoostzijde.

Hiermee word het ruimtelijke, vrije en landelijke uitzicht geheel weggenomen en de privacy flink aangetast alsmede het hoge aantal bewoners zal voor meer dan gemiddelde overlast gaan verzorgen. Indieners verzoeken om het blok van 8 rijwoningen kleinschalig te houden en te verplaatsen naar de zuidwest van het totale plangebied wat daar beter in het straatbeeld aansluit.

Daarnaast wordt voorgesteld de grote schuur en stolp aan te passen naar vrijstaande schuurwoningen, twee onder één kap schuurwoningen en de stolp naar een twee onder één kap stolp. Bouwhoogten van 10 en 12 meter belemmeren het vrije, landelijke en ruimtelijke uitzicht en tast de privacy aan door het grote aantal bewoners. Verzocht wordt om de bouwhoogte naar maximaal ca. 9 meter te brengen daar er maximaal 3 bouwlagen in het plangebied zijn toegestaan.

Reactie gemeente

Voor de ontwikkeling van Bloesemgaerde-Noord is in eerste instantie een stedenbouwkundige visie opgesteld. Daarin zijn de wensen en ideeën uit de bewonersavond van 10 april 2019 als uitgangspunt genomen. De stedenbouwkundige visie is tezamen met de kaderstellende notitie op 19 december 2019 door de gemeenteraad vastgesteld. Vervolgens is op basis van deze visie in samenwerking met het stedenbouwkundig bureau Breen een ontwikkelingskader opgesteld, zie bijlag 1 van de toelichting van het bestemmingsplan. Het is de onderlegger voor verdere planvorming. In het ontwikkelingskader is een samenhangend geheel geschetst van de woonfunctie en de openbare ruimte.

Dit ontwikkelkader is tot stand gekomen door participatie met omwonenden en overleg met de ARO-commissie van de provincie. Hun wensen zijn zoveel mogelijk verwerkt in de kader. Daarnaast is gebruik gemaakt van de karakteristieke Westfriese eigenschappen van woningbouw. Bij het ontwerpen van de stolp is bijvoorbeeld gebruik gemaakt van omliggende boerderijen. Tot slot is ook gekeken naar de noodzakelijke woningbouwprogrammering en de grondexploitatie. Kortom, de planvorming is zoveel rekening gehouden met alle belangen die spelen rondom de locatie.

Er is aan de noordoostzijde gekozen voor geclusterde woningen in een erfachtige setting met een stolp- en schuurvolume, passend bij de bebouwing in het lint van de Westeinderweg. De (lint) dorpen zijn in dit gebied namelijk beeldbepalend. Dat beeld zetten we in Bloemsegaerde Noord door.

Het blok met 8 rijwoningen dat daarachter is voorzien ligt dichtbij de geclusterde parkeervoorziening. De maximale bouwhoogte van 12 meter voor een stolp is niet afwijkend en komt vaker voor in een lint zoals de Westeinderweg. De bouwhoogte van maximaal 10 meter voor het schuurvolume en maximaal 9 meter voor de rijwoningen is gemiddeld genomen niet hoog. Ter vergelijking: in de bestaande wijk Bloesemgaerde geldt een maximale bouwhoogte van 10,5 meter. De gemeenteraad heeft ook kaders gesteld voor de bestemmingsplannen binnen de gemeente Medemblik. Op grond daarvan geldt voor grondgebonden woningen een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. De gehanteerde maatvoering voor Bloesemgaerde-Noord zijn vergelijkbaar met deze maatvoeringen.

Conform vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Wel dient te worden afgewogen of er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Naar onze mening is dat niet het geval. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogtes leiden in combinatie met de afstand en situering van de bouwvlakken ten opzichte van bestaande woonpercelen ons inziens niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, inclusief de privacy.

- g. Indiener maakt bezwaar tegen het afwijken van de geldende bouwregels betreffende de afstand van een hoofdgebouw/woning tot de zijdelingse perceelgrens (slootkant). Door de gemeenteraad zijn deze regels vastgelegd in het bestemmingsplan Dorpskernen IV, waarin is opgenomen dat de afstand van de hoofdverblijf/woning tot de zijdelingse perceel grens en/of sloot minimaal 3 meter zal moeten zijn. Wij verzoeken u deze vastgestelde bouwregel in het bestemmingsplan aan te houden.

Reactie gemeente

De afwijkingsbepaling vinden wij noodzakelijk in verband met de gewenste flexibiliteit. Deze afwijkingsbepaling is ook opgenomen in het bestemmingsplan Dorpskernen IV. Bij gebruikmaking van deze bepaling zal het gemeentebestuur rekening moeten houden van de belangen van omwonenden.

3. Reclamant 3 (DOC-22-564781)

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de zienswijze van reclamant 2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 2.

4. Reclamant 4 (DOC-22-572738)

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de zienswijze van reclamant 2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 2.

5. Reclamant 5 (DOC-22-566143)

De inhoud van de zienswijze is gelijk aan de onderdelen a, b, c, e, g en h uit de zienswijzen van reclamant 2. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 2.

6. Zienswijze Arag (namens reclamanten 6, DOC-22-570339/569868)

- a. Indiener geeft aan dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening, omdat het bouwvlak van de stolp op slechts circa 13 meter van het perceel van cliënten komt te liggen. Daarentegen ligt het bouwvlak van de stolp op circa 39 meter afstand van het perceel aan de Westeinderweg 7. Indiener is van oordeel dat hierdoor ten aanzien van de bestaande bebouwing in de omgeving een onevenredige aantasting plaatsvindt. Daarnaast meent indiener dat ook de schuur, waar in totaal veertien wooneenheden in zouden moeten komen, veel te dicht (circa 8 meter) op hun perceel is gesitueerd. Er is voldoende ruimte is om verder van het perceel van cliënten af te bouwen en zodoende te zorgen voor een betere aansluiting bij het karakter van de bestaande bebouwing.

Reactie gemeente

De gemeente is zich er van bewust dat de directe omgeving van de cliënten van indiener zal veranderen. Er is bij het opstellen van het stedenbouwkundigplan en het ontwikkelkader rekening gehouden met de belangen van deze reclamanten. Er zijn ook diverse gesprekken met reclamanten gevoerd. Op basis daarvan zijn aanpassingen ten behoeve van reclamanten in het plan doorgevoerd. Zo is bijvoorbeeld de bijzondere erfbouw aan de Westeinderweg direct naast het perceel van reclamanten aangepast, is er meer afstand gecreëerd tussen het perceel van reclamanten en de voorgenomen bebouwing en is er een sloot opgenomen langs het perceel.

Aan de noordoostzijde van het plangebied naast het perceel van reclamanten is gekozen voor geclusterde woningen in een erfachtige setting met een stolp- en schuurvolume, passend bij de bebouwing in het lint van de Westeinderweg. Dat is ook vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde kaderstellende notitie voor de ontwikkeling van Bloesemgaerde-Noord. Door middel van een verbreding van de waterloop (aan de westzijde naar 7m en aan de zuidzijde naar 5m) wordt een buffer gecreëerd. Daarnaast worden er geen hoofdgebouwen direct achter het perceel van reclamanten mogelijk gemaakt. Wij menen dat wij met genoemde aanpassingen voldoende tegemoet zijn gekomen aan de wensen van de cliënten van indiener.

- b. Indiener geeft aan ten onrechte een richtafstand van 50 meter ten opzichte van het perceel Westeinderweg 7 wordt aangehouden, waardoor de stolp- en de schuurwoningen noodgedwongen tegen het perceel van cliënten aan moeten worden gerealiseerd. Daarbij wordt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ook reeds aangegeven dat de richtnormen hier niet van toepassing zijn, omdat het gaat om het hobbymatig houden van paarden. De richtnormen waar nu rekening mee wordt gehouden zijn echter van toepassing op een paardenfokkerij, waar in het geval van de Westeinderweg 7 helemaal geen sprake van is. Bovendien gaat het slechts om richtnormen waar gemotiveerd van kan worden afgeweken. In dit kader is een kortere afstand volgens cliënten acceptabel, omdat de nieuwe bewoners ook weten dat zij in landelijk gebied gaan wonen.

Reactie gemeente

Ondanks dat sprake is van een hobbymatige paardenhouderij zou geurhinder kunnen worden ervaren vanaf de stal en mestopslag. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom bij de planvorming de richtafstand van 50 meter aangehouden.

Met dit uitgangspunt is er onderzocht of er een stedenbouwkundig visie en ontwikkelingskader kon worden opgesteld dat zoveel mogelijk recht doet aan de belangen die in de omgeving spelen. Dit heeft geleid tot het ontwikkelingskader dat u aantreft als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Dit kader is positief ontvangen door de ARO-commissie van de provincie Noord-Holland.

- c. Door het grote aantal woningen zullen veel bewoners dicht op het perceel en de woning van indieners worden gehuisvest. Dit zorgt voor een flinke toename aan geluid en overlast. Ook in dit kader merken indieners op dat de stolp- en schuurwoningen niet passend zijn in de omgeving en dat hierdoor een onevenredige achteruitgang zal plaatsvinden. In plaats van een of twee vrijstaande woningen zouden er nu in totaal 22 wooneenheden (8 in de stolp en 14 in de schuur) worden gerealiseerd. Dit zorgt voor een onevenredige toename aan geluid en overlast. De kolossale opzet van de woningen zal bovendien leiden tot een aantasting van de privacy.

Reactie gemeente

Er is aan de noordoostzijde gekozen voor geclusterde woningen in een erfachtige setting met een stolp- en schuurvolume. Dit beeld is ons inziens juist passend bij de bebouwing in het lint van de Westeinderweg, wat ook is bevestigd door de ARO-commissie van de provincie. Zowel het stolpvolume als het schuurvolume is op advies van de ARO verkleind en zijn ons inziens niet kolossaal. De stolp is tevens naar het westen verschoven zodat er meer ruimte is ontstaan tussen het perceel van reclamanten en de nieuwe stolpwoning.

De in het bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogtes leiden in combinatie met de afstand en situering van de bouwvlakken ten opzichte van bestaande woonpercelen ons inziens niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, inclusief de privacy.

- d. Indiener wijst er op dat er in het noordelijke deel van het plangebied sprake is van woningbouw volgens de normen van een stedelijke omgeving en dat dit niet aansluit bij de normen voor woningbouw die gelden voor landelijk woongebied. Daarvoor zal het aantal te realiseren woningen moeten worden verminderd tot een acceptabel niveau.

Reactie gemeente

De woningdichtheid in het plangebied bedraagt nog geen 22 woningen per hectare. Voor woningdichtheid gelden geen normen. Gemiddeld gezien is 22 woningen per hectare een lage woningdichtheid voor een dorpse uitbreiding. Ook binnen Wognum is deze dichtheid relatief laag. Het uitgangspunt is dat woningen worden gebouwd voor verschillende doelgroepen, bestaande uit circa 25% sociale huurwoningen, circa 25% goedkope koopwoningen en circa 50% middeldure en dure koopwoningen. Deze wens kwam ook voort uit de gehouden bewonersavond van 10 april 2019. Dit uitgangspunt leidt tot een divers woningbouwprogramma. Daarmee is het onontkomelijk dat de dichtheid in het plangebied varieert. Aan de noordoostzijde van het plangebied is gekozen voor geclusterde woningen in een erfachtige setting met een stolp- en schuurvolume, passend bij de bebouwing in het lint van de Westeinderweg. Er is voor ons daarom geen aanleiding om het aantal woningen te verminderen.

- e. Indiener geeft aan dat zij uit het bestemmingsplan opmaakt dat er nabij hun woning een toegangsweg tot de nieuwe buurt wordt aangelegd. Uit de toelichting blijkt eveneens dat het grootste deel van het verkeer naar waarschijnlijkheid via de Westeinderweg zal verlopen, aangezien sluiptverkeer via de Conferencelaan en de Stolphoevelaan volgens de gemeente niet aantrekkelijk zou zijn voor de verkeersdeelnemers. Er wordt in het kader van de verkeersintensiteit gesproken van een toename van 400 motorvoertuigbewegingen per (werk)dag en een verhoging van de capaciteit met maar liefst 1.000 voertuigen (van 2.500 tot 3.500) per dag.

Indiener is van mening dat deze toename van het aantal motorvoertuigbewegingen langs de woning een onevenredige toename van geluid en overlast met zich meebrengt, wat hen opnieuw tot de conclusie brengt dat het aantal woningen en de kolossale bouwplannen niet passend zijn in deze omgeving.

Reactie gemeente

De verwachte verkeersgeneratie bedraagt naar verwachting ongeveer 400 motorvoertuigen per etmaal. In het verkeersonderzoek is aangegeven dat de capaciteit van de Westeinderweg 2.500 tot 3.500 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Er is geen sprake van een toename van de capaciteit met 1.000 motorvoertuigen. De afstand van de bestemming Verkeer, waarbinnen de ontsluitingsweg is toegestaan, bedraagt ter plaatse van de aansluiting op de Westeinderweg ongeveer 48 meter tot het perceel van de cliënten van indiener. Dat is een ruime afstand. Er is dan ook geen sprake van een onaanvaardbare toename van geluid en overlast als gevolg van het verkeer. Overigens blijkt uit het geluidsrapport wegverkeerslawaai (bijlage 7 toelichting bestemmingsplan) dat ter hoogte van de woning van reclamanten sprake is van een acceptabel woon- een leefklimaat als gevolg van de geluidsbelasting van de Westeinderweg.

7. Reclamant 7 (DOC-22-567221)

Indiener bekruipt het gevoel dat men voor een flink groot deel bezig is oplossingen, regels en afspraken te verzinnen en te maken voor niet bestaande problemen en situaties. Alle stukken zijn bedoeld om tot een gedegen plan te komen en daarbij zoveel mogelijk de rechtsgelijkheid te bevorderen. En dat is een nobel streven. Maar de plannenmakerij op deze manier kost onwijs veel geld en vertraagd de realisatie enorm. Indiener pleit er voor om van deze brede plannenmakerij en het realiseren en uitvoeren van dit soort plannen helemaal zouden delegeren aan gekozen bestuurders.

Reactie gemeente

De ten behoeve van het bestemmingsplan opgestelde stukken zijn inderdaad bedoeld om tot een gedegen plan te komen en rekening te houden met diverse belangen. Het uitgangspunt is bovendien een juridisch houdbaar plan dat voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. In dit kader zijn diverse onderzoeken uitgevoerd.

Vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats door de gemeenteraad, waarin gekozen volksvertegenwoordigers van de gemeente zitting hebben.

8. PWN

PWN verzoekt de voorwaarden in acht te nemen die openbare nutsbedrijven moeten stellen om hun taak in het algemeen belang te kunnen uitoefenen, waaronder het beschikbaar stellen van voldoende ruimte in openbare grond voor het ondergronds verkeer. Deze ruimte dient vrij te zijn van bomen en stekelige beplanting, terwijl de overige beplanting van dien aard dient te zijn dat het leidingnet te allen tijde goed bereikbaar blijft. Ingeval de leidingstrook voorzien wordt van verharding, dient deze verharding 'open' te zijn. Tevens dient het leidingtracé vrij te blijven van opslag e.d. In dit kader wordt verwezen naar de NEN 7171-1 en de praktijkrichtlijn NPR 7171-2. Het wordt op prijs gesteld om in overleg te treden met PWN alvorens tot effectivering van het plan wordt overgegaan, in overleg treedt. Er wordt aandacht gevraagd om in een vroeg stadium onderzoek te doen naar de noodzaak en mogelijkheden voor toepassing voor een alternatieve bluswatervoorziening. Verder wordt aandacht gevraagd voor toepassing van het standaarddocument VANN ten behoeve van de aanleg van voorzieningen in nieuwbouwgebieden. Tot slot wordt opgemerkt dat in het belang van de volksgezondheid de in het plan gelegen gronden geen gevaarlijke stoffen mogen bevatten, die na leidingaanleg in het drinkwater terecht kunnen komen.

Reactie gemeente

De zienswijze is gelijk aan de eerder door PWN ingediende overlegreactie. Deze overlegreactie is in het ontwerpbestemmingsplan reeds beantwoord.

Hierbij geven wij nogmaals aan dat de gemeente de overlegreactie voor kennisgeving aanneemt en de ontwikkelaar van het plan te zijner tijd van de genoemde voorwaarden en adviezen op de hoogte zal worden gebracht. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan

9. Tennisvereniging Wognum (DOC-22-574200)

- a. TV Wognum dient haar zienswijze in vanwege de geplande woningbouw op 50 meter van de tennisvereniging. Als woningen op dermate korte afstand van de tennisvereniging komen te liggen, is aannemelijk dat de vereniging klachten zal ontvangen over licht en/of geluid. Daarmee kan de vereniging belemmerd worden in haar 'bedrijfsvoering' cq. de uitoefening van haar activiteiten. De vereniging wil daarom eerst duidelijkheid krijgen over de verwachte geluids- en lichteffecten en de door de gemeente te nemen maatregelen als blijkt dat de geluids- en lichtnormen overschreden worden.

Reactie gemeente

De aanvraag van TV Wognum is gedateerd 11 juli 2022. Op dat moment was er nog geen sprake van (geprojecteerde) woningen in de zin van artikel 1 Wet geluidhinder. Dit betekent dat bij de aanvraag van TV Wognum nog geen rekening hoefde te worden gehouden met de voor Bloesemgaerde Noord beoogde woningen, terwijl andersom bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wognum-Bloesemgaerde Noord wel rekening moet worden gehouden met de omgevingsvergunningaanvraag van TV Wognum.

TV Wognum kan gelet op die norm stellen dat de belangen van de toekomstige bewoners bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het belang van TV Wognum bij een ongehinderde bedrijfsuitoefening onvoldoende zijn gewaarborgd indien het bestemmingsplan bijvoorbeeld niet voorziet in een verplichting tot het oprichten van een geluidsscherm.

Gelet op het toetsingskader “een goede ruimtelijke ordening” bij de vaststelling van het bestemmingsplan, zal in verband met de nieuwe woningen ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat en daarmee ter bescherming van de bedrijfsuitoefening van TV Wognum in het bestemmingsplan in de planregels een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

Hiermee wordt bepaald dat voor een nieuwe woning een omgevingsvergunning kan worden verleend als ofwel een geluidswal zal zijn aangelegd met zodanige specificaties dat de normen uit het Activiteitenbesluit (of de opvolgende regels op basis van de Omgevingswet) niet worden overschreden als gevolg van de padelbaan, ofwel als voor de geluidbelasting vanwege de padelbaan een maatwerkvoorschrift is of zal worden genomen in overeenstemming met het akoestisch rapport.

- b. Reeds in november 2021 is een vergunningstraject opgestart voor de aanleg van vier padelbanen. In april j.l. is de vergunningsaanvraag door de gemeente Medemblik buiten behandeling geplaatst, omdat de vereniging niet aan de vereisten van de omgevingsdienst/ gemeente Medemblik hebben kunnen voldoen. Inmiddels heeft de vereniging dan ook op 11 juni jl. een nieuw vergunningstraject opgestart voor de aanleg van 4 padelbanen en het verplaatsen van 2 tennisbanen op ons terrein. Kortom, er is al geruime tijd sprake van uitbreiding van ons park met padelbanen en hier is sinds november 2021 al voldoende contact met de gemeente Medemblik over geweest. Tot teleurstelling van de vereniging is hier echter niets over terug te vinden in het ontwerpbestemmingsplan en wordt er dus geen rekening gehouden met de uitbreidingsplannen van de tennisvereniging. De aanleg van padelbanen is voor TV Wognum van groot belang.

Reactie gemeente

Zie reactie onder a.

- c. Opgemerkt wordt dat uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat in het kader van verkeerslawaaï mogelijkheden zijn om bij verschillende woningen een hogere geluidsbelasting toe te staan. Dit daar waar de Omgevingsdienst NHN bij onze eerste vergunningsaanvraag het advies heeft afgegeven (waarbij de gemeente Medemblik heeft aangegeven niet van het advies van de omgevingsdienst NHN te willen/zullen afwijken) dat bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag strikt aan de gestelde normen gehouden zou worden. De vereniging is daarom van oordeel dat de gemeente met twee maten meet, waarbij de gemeente haar eigen handelen anders beoordeelt dan het handelen van andere partijen, zoals in dit geval bij het beoordelen van de vergunningsaanvraag van TV Wognum.

Reactie gemeente

De Wet geluidhinder biedt de mogelijkheid om hogere grenswaarden vast te stellen voor wegverkeerslawaaï. Deze mogelijkheid geldt niet voor geluid afkomstig van andere functies, zoals een tennis- en padelvereniging. Wel kunnen maatwerkvoorschriften worden opgelegd. Zie verder reactie onder a.

10. Provincie Noord-Holland

- a. De provincie Noord-Holland merkt op dat in het ontwerpbestemmingsplan is onderbouwd waarom de woningbouwontwikkeling niet opgelost kan worden in stedelijk gebied. Er wordt verwezen naar de "Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking DEK-terrein, Bureau Stedelijke Planning, 16 januari 2017". Naast de constatering dat dit stuk reeds 5 jaar geleden is opgesteld en de huidige situatie best wel eens veranderd kan zijn, wordt geconstateerd dat recentelijk Scholtens Projecten B.V. de provincie heeft geïnformeerd over hun binnenstedelijk initiatief Nieuweweg 24 te Wognum. Volgens Scholtens is hierover reeds een jaar overleg met de gemeente en is enige planvorming uitgewerkt. Recentelijk heeft - volgens Scholtens - de gemeente aangegeven niet verder te willen met deze binnenstedelijke locatie. Geadviseerd wordt om de onderbouwing te updaten, daarbij in ieder geval in te gaan op het binnenstedelijk initiatief Nieuweweg 24 te Wognum en te motiveren waarom deze binnenstedelijke locatie niet beschikbaar en/of geschikt is.

Reactie gemeente

De kern Wognum is één van de vier hoofdkernen van de gemeente. Binnen deze hoofdkernen dient het grootste deel van woningbouwopgave tot 2030 te worden uitgevoerd. Binnenstedelijk zijn er voor de kern Wognum enkele plannen, maar deze zijn te kleinschalig van omvang om een echt verschil te maken. Dat geldt ook voor het aangehaalde initiatief aan de Nieuweweg. De ingediende schets gaat nog uit van een woningbouwontwikkeling tot aan de rijksweg A7. Wij achten dit om meerdere redenen (ruimtelijk en qua milieuregelgeving) onwenselijk. Ook de GGD heeft over het plan negatief geadviseerd.

We hebben richting initiatiefnemer aangegeven dat woningbouw op deze locatie alleen kansrijk is, wanneer voldoende afstand wordt gehouden tot de rijksweg en het plan qua bouwmassa wordt teruggebracht, zodat het plan aansluit op de omgeving en kan voldoen aan de (milieu)regulering. Voor een grootschalige woningbouw-ontwikkeling is Wognum aangewezen op gebieden die aan de rand van de kern zijn gelegen zoals Bloesemgaerde-Noord. Dit plan is ook zowel met de provincie als de regio afgestemd.

- b. Geadviseerd wordt om in het bestemmingsplan het geldende Woonakkoord Westfriesland aan te halen en aan te geven dat het plan is opgenomen in de lijst en op de kaart bij het Woonakkoord Westfriesland.

Reactie gemeente

Dit advies wordt overgenomen waarbij de tekst over het Regionale Actieprogramma wordt gewijzigd naar het regionale Woonakkoord.

- c. Door de provincie is recent aangegeven dat het verkeer naar verwachting ook een extra belasting betekent op de rotonde Nieuweweg/A.C. de Graafweg. Geadviseerd is om het verkeersrapport van Bloesemgaerde Noord uit te breiden met de effecten op het op de rotonde Nieuweweg/A.C. de Graafweg en het omliggende netwerk (A7).

Reactie gemeente

Wij hebben ten aanzien van deze zienswijze advies gevraagd aan Goudappel B.V., het bureau dat ook het verkeerskundig onderzoek heeft opgesteld, zie bijlage 6 toelichting ontwerpbestemmingsplan. Goudappel heeft met haar reactie van 3 november 2022 met kenmerk 013590.202211103.N1.01 advies uitgebracht. Goudappel geeft aan dat de maximale extra verkeersgeneratie door het plan, indien de volledige verkeersgeneratie ontsloten zou worden op de rotonde wat niet aannemelijk is, een toename van circa 2.6% betekent. Dit is een dermate beperkte toename dat dit niet tot een waarneembaar effect gaat leiden in de kwaliteit van de verkeersafwikkeling. Dit zal dan ook niet zichtbaar worden in een analyse naar de kwaliteit van de verkeersafwikkeling van de rotonde. Daarmee is de verwachting dat de verkeersafwikkeling op de rotonde in de plansituatie niet wijzigt als gevolg van de ontwikkeling.

Het advies van Goudappel voegen we als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toe.

- d. Op pagina 26 wordt aangegeven dat de omgevingsvergunning milieu van Westeinderweg 2 zal worden ingetrokken. Geadviseerd wordt om deze vergunning in te trekken voordat het bestemmingsplan Bloesemgaerde Noord wordt vastgesteld. Om de uitvoerbaarheid van het plan Bloesemgaerde Noord, zoals beoogd, te garanderen.

Reactie gemeente

De vergunning is inmiddels ingetrokken. Zoals is aangegeven in onze reactie op zienswijze 1 staat dit los van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

11. Schenkeveld advocaten namens reclamant (DOC-22-567865/567798)

- a. Indiener geeft aan dat hij zich niet kan vinden in het ontwerpbestemmingsplan omdat bij aankoop van de woning in 2014 door de gemeente het plan 'schiereilanden van de Bloesemgaerde' bekend is gemaakt. Het huidige plan sluit niet aan bij de uitgangspunten van het genoemde plan.

Reactie gemeente

Het plan 'schiereilanden van de Bloesemgaerde' is destijds opgesteld door de projectontwikkelaar van Bloesemgaerde. Dat was niet in samenwerking met de gemeente. Dat is ook meegedeeld aan reclamant in een ambtelijk gesprek in 2019. Over dit plan heeft binnen de gemeente ook geen besluitvorming plaatsgevonden. In de gemeentelijke structuurvisie, vastgesteld op 28 februari 2013, is voor de woningbouw in dit plangebied wel uitgegaan van minder woningen (25). Momenteel zijn er maximaal 50 woningen voorzien, met name in verband met het doel om voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningen mogelijk te maken.

Overigens heeft reclamant tijdens dat gesprek in 2019 een aantal wensen geformuleerd waar de gemeente in het uiteindelijke ontwerp rekening mee heeft gehouden, zoals grondgebonden woningen, verbreding van de sloot en zicht op de zijkant van woningen in plaats van een achtertuin.

- b. Het plan ligt in het werkingsgebied 'landelijk gebied'. Op grond van de provinciale Omgevingsverordening NH2020 moet worden voldaan aan eisen met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Er wordt niet voldaan aan de binnen het ensemble Westfriesland-Midden geldende waarden 'openheid', 'publieke toegankelijkheid' en 'zichtlijnen tussen de dijk en het landschap'. De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) heeft negatief geadviseerd over de planontwikkeling.

Reactie gemeente

Op 28 oktober 2020 is het plan voorgelegd aan de ARO-commissie. De ARO heeft aanbevelingen gedaan die in het ontwikkelkader met de proefverkaveling zijn verwerkt. Zo is er geen sprake meer van geschakelde stolpschuren en is er een erfafscheiding tussen de bijzonder bebouwing aan de Westeinderweg en de rij woningen daarachter. Deze aanpassingen zijn tot tevredenheid van de ARO-commissie doorgevoerd waarbij is aangegeven dat er geen vervolgoverleg nodig is.

- c. Bovendien is in de toelichting op het plan geen motivering gegeven waarom de ontwikkeling voldoet aan de in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en daarin genoemde landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het plan is daarom in strijd met artikel 6.59, vierde lid van de Omgevingsverordening NH 2020. Het plan kan daarom naar het oordeel van de indiener niet op deze wijze worden vastgesteld. Overigens is het in dit kader ook nog mogelijk dat het College van Gedeputeerde Staten een reactieve aanwijzing gaat geven. Een dergelijke reactieve aanwijzing zal gelet op de jurisprudentie gegrond zijn.

Reactie gemeente

In de provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

- a. *rekening wordt gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;*
- b. *bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en*
- c. *bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.*

Zoals hiervoor aangegeven is het plan positief beoordeeld door de ARO-commissie en heeft de provincie ook geen zienswijze ingediend op dit onderwerp.

- d. Recht tegenover het perceel van de indiener staan acht woningen in een rij (hierna: "rijwoningen") gepland. De indiener kan zich niet vinden in de locatie van de rijwoningen. Ten eerste passen de rijwoningen niet in het huidige straatbeeld met hoofdzakelijk vrijstaande woningen en woningen van het type twee-onder-één-kap. Ten tweede passen de rijwoningen ook niet in de te ontwikkelen te locatie met vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap woningen. Het had naar het oordeel van de indiener dan ook voor de hand gelegen om de ontwikkeling alleen te beperken tot vrijstaande woningen of twee-onder-één-kap woningen. Als dan al rijwoningen gerealiseerd dienen te worden, dan zou dat volgens cliënt in het verlengde van de Conferencelaan gedaan kunnen worden. Immers in de Conferencelaan zijn er twee blokken gerealiseerd met rijwoningen. De te ontwikkelen rijwoningen zouden daarop kunnen aansluiten. De ARO geeft in haar advies ook aan dat de rijwoningen ten opzichte van de stolp en schuur niet op een ruimtelijk logische plek zijn gesitueerd. Een derde punt is dat naar het oordeel van cliënt de rijwoningen te dicht op het perceel van cliënt gerealiseerd worden.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van het advies van de ARO is het plan voor een geschakeld schuurvolume aangepast naar één schuurvolume. Daarnaast is tussen het erf met het schuurvolume en het blok met rijwoningen een groensingel toegevoegd. Het plan is tot tevredenheid van de ARO aangepast.

Het bouwen van alleen maar vrijstaande woningen of twee-onder-één kap woningen sluit niet aan bij de huidige woonbehoefte van onze inwoners. Illustratief hiervoor is het feit dat in 2016 nog een herziening heeft plaatsgevonden van het bestemmingsplan 'Bloesemgaerde' (2010), waarbij er ruimte is gemaakt voor meer woningen uit het goedkope segment.

Een straatbeeld met een combinatie van vrijstaande woningen, twee-onder-een kappers en rijwoningen is niet ongewoon binnen de gemeente Medemblik. Wij zijn het daarom niet eens met indieners dat rijwoningen niet zouden passen binnen het straatbeeld en/of binnen het plangebied. Verder is er tussen het perceel van indieners en de rijwoningen een sloot gesitueerd van 9 meter en zijn – conform de wens van indiener - de zijkanten van de woningen gesitueerd richting indiener en niet de achtertuinen. De situering van de rijwoningen in relatie tot het perceel van indiener is daarom in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

- e. In artikel 6.2.1. van het ontwerpbestemmingsplan is bepaald dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3,00 m bedraagt. Op basis van artikel 2.6 wordt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens gemeten tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand het kortst is. Cliënt kan zich hier niet mee verenigen. Op basis van het geldende bestemmingsplan voor het perceel van cliënt Dorpskernen IV (zie artikel 2.6) is de afstand tot de tot de zijdelingse perceelsgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens.

Volgens de indiener wordt er op basis van het ontwerpbestemmingsplan gemeten vanaf de woning van cliënt en niet meer vanaf de perceelsgrens zoals dat op dit moment gebeurt. Dat heeft als gevolg dat zeer dicht tegen de erfgrs van de indiener gebouwd kan worden waarbij bouwhoogtes zijn toegestaan van 9 meter. Dit leidt tot een beperking in het landelijke en vrije uitzicht en is bovendien een stevige beperking van de privacy. Ook zal dit schaduwwerking geven. Verder wordt gewezen op artikel 5:50 BW waarin is bepaald dat vensteropeningen niet binnen twee meter van de grenslijn van een erf geoorloofd zijn. Het voorgestelde planologisch kader biedt voor de indiener geen zekerheid dat voldaan wordt aan artikel 5:50 BW

Reactie gemeente

De regeling over het bouwen tot de zijdelingse perceelsgrens zal in overeenstemming worden gebracht met het bestemmingsplan Dorpskernen IV, in die zin dat exact dezelfde formulering als artikel 2.6 van Dorpskernen IV in de planregels van het onderhavige bestemmingsplan wordt opgenomen. Overigens is er een sloot van 9 meter breed voorzien tussen het perceel van reclamant en het uitgeefbare gebied. Wij zijn het daarom niet eens met indiener dat dicht op het perceel van reclamant gebouwd kan worden.

- f. Indiener vreest dat de voorziene ontwikkeling, met name de acht rijwoningen maar ook de kolossale schuur, zal zorgen voor een toename van schaduw op zijn tuin, terras en huis. Bovendien is er door de kolossale schuur en de rijwoningen geen uitzicht meer op het landelijk gebied. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een bezonningsstudie ten aanzien van het perceel van cliënt. Daarmee is niet inzichtelijk gemaakt of de toename van schaduw aanvaardbaar is. Bovendien is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt temeer nu de bebouwingsdichtheid in het landelijk gebied door de voorgestane ontwikkeling zeer hoog wordt waarbij de ontwikkeling met name voor het huis van cliënt wordt gesitueerd. Verzocht wordt om niet meer dan 27 woningen te realiseren. Dat zijn er overigens al 6 meer dan waar het oorspronkelijke plan in voorzag. De voorziene ontwikkeling is in strijd met artikel 3:2 Awb.

Reactie gemeente

Gelet op de afstand van de bouwvlakken van de rijwoningen en het schuurvolume tot het perceel van de reclamant, de ligging van deze bouwvlakken (westzijde en noordwestzijde) en de maximale bouwhoogte binnen deze bouwvlakken (respectievelijk 10 meter en 9 meter) is voldoende zekerheid dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare toename van schaduw op de tuin, het terras en de woning van reclamant. .

In het kader van de planontwikkeling heeft Breen Stedenbouw een bezonningsstudie opgesteld. Deze studie is in beginsel opgesteld om de situering van de bomen aan de westzijde van het plan op de zonlichttoetreding binnen de woningen te onderzoeken. Deze studie laat echter ook zien dat ten aanzien van het perceel van reclamant in ieder geval voldaan wordt aan de lichte TNO-norm van minimaal twee uren zon per dag.

De bezonningsstudie voegen we toe als bijlage bij het bestemmingsplan.

Er is aan de noordoostzijde gekozen voor geclusterde woningen in een erfachtige setting met een stolp- en schuurvolume, passend bij de bebouwing in het lint van de Westeinderweg. Het blok met 8 rijwoningen dat daarachter is voorzien ligt dichtbij de geclusterde parkeervoorziening. De maximale bouwhoogte van 12 meter voor een stolp is niet afwijkend binnen de gemeente Medemblik en passend binnen een lint zoals de Westeinderweg. De bouwhoogte van maximaal 10 meter voor het schuurvolume en maximaal 9 meter voor de rijwoningen is gemiddeld genomen niet hoog. Ter vergelijking: in de bestaande wijk Bloesemgaerde geldt een maximale bouwhoogte van 10,5 meter. Uitgangspunt in de gemeente Medemblik in nieuwe bestemmingsplannen voor grondgebonden woningen is een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Deze maatvoeringen zijn vergelijkbaar met die van de woningen in Bloesemgaerde Noord.

Conform vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Wel dient te worden afgewogen of er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Naar onze mening is dat niet het geval. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogtes leiden in combinatie met de afstand en situering van de bouwvlakken ten opzichte van bestaande woonpercelen ons inziens niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, inclusief de privacy.

- g. Het plan voorziet in een fiets- en voetgangersbrug dat geheel aan de rechterzijde uit het hart van de weg tegen het perceel van indiener geplaatst is, in plaats van op het midden van de rijweg Saint Rémylaan. Indiener kan zich daar niet vinden. In de eerste plaats meent indiener dat de wijze waarop de brug nu is gesitueerd zorgt voor een verkeersonveilige situatie.

Immers fietsers zullen direct langs de uitrit van de indiener en andere bewoners van de Saint Remylaan fietsen. Bovendien zal de indiener veel overlast ondervinden vanwege het fietsverkeer en de daarbij horende geluiden. Indiener wenst dat de fietsbrug wordt gesitueerd in het hart van de rijweg en het bestaande voetpad schuin toelopende naar de brug aan te sluiten zodat er een veilige verkeerssituatie gewaarborgd is.

Daarbij is bovendien van belang dat niet onderzocht is van welke geluidshinder cliënt overlast gaat ondervinden door de aanleg van de fietsbrug en het feit dat auto's bij hem voor de deur gaan parkeren. Indiener geeft aan dat op 1 oktober 2020 in een online gesprek met de wethouder en projectleider is toegezegd gekregen dat de fiets- en voetgangersbrug in het hart van de rijweg Saint Rémylaan geplaatst zal gaan worden.

Reactie gemeente

De fiets-voetgangersbrug is gericht op voetgangers en fietsers. In principe worden deze gebruiker op de brug van elkaar gescheiden. Door het plangebied langs/naast de ontsluitingsweg is namelijk een wandelpad voorzien richting de Saint Remylaan. Het plan is zo opgezet dat het wandelpad als het ware wordt doorgetrokken door het noordelijke gedeelte van de fiets-voetgangersbrug in te richten als voetgangersgedeelte. Het zuidelijk gedeelte van de brug, meer in het hart van de weg, wordt ingericht voor fietsers. Op deze wijze is een veilige verkeerssituatie gewaarborgd. Overigens zal de openbare ruimte binnen het plangebied zoals te doen gebruikelijk bij nieuwe woonwijken worden overgenomen door de gemeente. De gemeente wordt dan ook beheerder van de weg en de fiets-voetgangersbrug. De weg en de brug zullen dan ook moeten voldoen aan de gemeentelijke eisen voor wat betreft de verkeersveiligheid. Tot slot wordt met de vaststelling van het bestemmingsplan niet de (exacte) locatie van de fiets-voetgangersbrug vastgelegd. Bij de uitwerking van plan blijft zodoende ruimte om vanuit verkeersveiligheid de beste locatie te kiezen. De ter plaatste geldende bestemming 'Verkeers-Verblijfsgebied' is daarvoor ruim genoeg

- h. Indiener is van oordeel dat de ontwikkeling onvoldoende voorziet in parkeerplaatsen. Bij de acht rijwoningen worden er slechts vier parkeerplaatsen gerealiseerd. Er zal echter aan de parkeernormen voldaan moeten worden.

Het gevolg zal zijn dat bezoekers en bewoners van de rijwoningen gaan parkeren op de beschikbare parkeervakken in de hoek van de Saint Rémylaan/Comicelaan. Daarmee neemt de parkeerdruk voor de woning van de indiener toe. Het is op dit moment vaak al niet mogelijk om te parkeren. Daarbij is ook als er meer parkeervakken zijn het voorzienbaar dat bij indiener voor de deur wordt geparkeerd aangezien de afstand van de parkeervakken bij de indiener tot de nieuw te bouwen woningen kleiner is dan de afstand tot het parkeertreerein en de nieuw te bouwen woningen. Het centrale parkeerterrein zoals in het plan is voorgesteld gaat niet helpen om de parkeerdruk te verlichten, omdat dit terrein op een grote afstand ligt van de woningen. Ook de voorwaardelijke verplichting gaat daarbij niet leiden tot voldoende parkeerplaatsen. Immers de voorwaardelijke verplichting ziet alleen op de omgevingsvergunning voor het bouwen en de op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen. Daarbij wordt er dus voorbijgegaan aan het realiseren van voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Indiener begrijpt dat bewoners van de rijwoningen hun auto moeten kunnen parkeren. Daarom stelt de indiener voor om het aantal parkeervakken voor de deur van de rijwoningen uit te breiden naar 10 plaatsen.

Reactie gemeente

In de uitwerking van het plan zullen conform de gemeentelijke Nota parkeernormen 2021 voldoende parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Conform deze nota heeft het daarbij de voorkeur om parkeerplaatsen aan te leggen bij de woningen zelf. In de praktijk zien we dat bij vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen, maar ook bij nieuwe rijwoningen er mogelijkheden bestaan. Parkeren op het eigen erf maakt namelijk dat straten overzichtelijk zijn. Bij het realiseren van nieuwe woningbouwlocaties moet het bezoekersgedeelte van de norm (0,3 per woning) wel in het openbaar gebied opgevangen worden.

In de proefverkaveling zijn voor het blok van 8 rijwoningen wat ons betreft voldoende parkeerplaatsen op korte afstand gesitueerd. De rijwoningen worden op deze locatie dichtbij de geclusterde parkeervoorziening gerealiseerd binnen de acceptabele loopafstand van 100 meter uit

de Nota parkeernormen, waardoor er op dit onderdeel geen aanleiding is voor aanpassing van het plan. Of langspaarkeervakken of insteekparkeervakken worden gerealiseerd zal nader worden beschouwd in de uitwerking van het plan.

- i. Indiener kan zich niet vinden in de bouwhoogte van de geplande stolp en schuur. De stolp heeft een maximale bouwhoogte van 12 m de schuur een maximale bouwhoogte van 10 m. Een dergelijke hoge bebouwing dichtbij de woning is een flinke beperking in landelijke en vrije uitzicht van de indiener en is bovendien een stevige beperking van zijn privacy. Voorgesteld wordt om de bouwhoogten te beperken tot maximaal 9 meter. Een dergelijke hoogte is ruimtelijk gezien meer aanvaardbaar.

Reactie gemeente

Er is aan de noordoostzijde gekozen voor geclusterde woningen in een erfachtige setting met een stolp- en schuurvolume, passend bij de bebouwing in het lint van de Westeinderweg. Het blok met 8 rijwoningen dat daarachter is voorzien ligt dichtbij de geclusterde parkeervoorziening.

De maximale bouwhoogte van 12 meter voor een stolp is niet afwijkend en komt vaker voor binnen de gemeente en is passend in een lint zoals de Westeinderweg. De bouwhoogte van maximaal 10 meter voor het schuurvolume en maximaal 9 meter voor de rijwoningen is gemiddeld genomen niet hoog. Ter vergelijking: in de bestaande wijk Bloesemgaerde geldt een maximale bouwhoogte van 10,5 meter. Uitgangspunt in de gemeente Medemblik in nieuwe bestemmingsplannen voor grondgebonden woningen is een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Conform vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Wel dient te worden afgewogen of er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Naar onze mening is dat niet het geval. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogtes leiden in combinatie met de afstand en situering van de bouwvlakken ten opzichte van bestaande woonpercelen ons inziens niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat, inclusief de privacy.

- j. De indiener kan zich niet vinden in de ontwikkeling van 51 woningen. Hij is niet tegen woningbouw, maar zou graag zien dat de het aantal te ontwikkelen woningen beperkt blijft tot maximaal 27 woningen. Met die insteek is zijn woning gekocht. Waarom is afgeweken van het kader zoals dat in 2019 is vastgesteld, wordt in het plan ook niet toegelicht.

Reactie gemeente

In de gemeentelijke structuurvisie, vastgesteld op 28 februari 2013, is voor de woningbouw in dit plangebied uitgegaan van 25 woningen. Momenteel zijn er maximaal 50 woningen voorzien, met name in verband met het doel om voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningen mogelijk te maken. Dit is ook in het bestemmingsplan verwoord.

- k. Het perceel Westeinderweg 7 is gelegen naast het plangebied. Op 2 mei 2017 is door het college omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van paardenstallen, een rijbak, een paddock en een mestbak. De ontwikkeling ligt binnen een straal van 100 meter van het plangebied. Er is een solarium, een poetsplaats, een eb en vloed bak, trainingsfaciliteiten en een longeerbak. In een dergelijke situatie moet niet worden gekeken naar de vraag of sprake is van hobbymatig of professioneel gebruik, maar moet worden beoordeeld of het hobbymatig gebruik van de paardenbak kan leiden tot lichthinder, geluidhinder, stofhinder en in het bijzonder geurhinder. Daarvoor is van belang of de hobbymatige activiteiten naar aard, omvang en intensiviteit zodanig verschillen van het bedrijfsmatig houden van paarden dat ondanks een afwijking van de afstanden uit de VNG-normering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorziene woningen kan worden gewaarborgd.

Bij het plan is slechts een onderzoek naar geurhinder gevoegd. De overige aspecten zijn niet beoordeeld. Daarbij is bovendien van belang dat uit het geuronderzoek onvoldoende blijkt op welke data en met welke windrichtingen de geur is gemeten.

Reactie gemeente

In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn geen richtafstanden voor een (hobbymatige) paardenhouderij opgenomen, wel voor een paardenfokkerij. De richtafstand voor een paardenfokkerij bedraagt 50 meter ten opzichte van woningen in een rustig woongebied met betrekking tot mogelijk geurhinder tot nabijgelegen woningen van derden. Geurhinder zou kunnen worden ervaren vanaf de stal en mestopslag. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ten aanzien van de te realiseren woningen rekening gehouden met een richtafstand van 50 meter ten opzichte van de stal en mestopslag. In het bestemmingsplan is toegelicht dat voor de aspecten geluid en stof een kleinere richtafstand van toepassing is.

In het geuronderzoek is de onderzoeksmethode toegelicht (Hoofdstuk 3). Het betreft een modelmatige beoordeling, waarbij met verspreidingsmodellen de geurbelasting vanuit dierenverblijven op geurgevoelige objecten is berekend en waarbij dus niet daadwerkelijk op de locatie gemeten is. Dit is een gebruikelijke en ook door de rechtspraak geaccepteerde wijze van geuronderzoek. Het geuronderzoek is door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord beoordeeld waarbij is aangegeven dat het wettelijk kader in het geuronderzoek op een juiste wijze is beschreven en dat er geen opmerkingen zijn over het gehanteerde beoordelingskader. Het opgestelde beoordelingskader is derhalve akkoord bevonden door de Omgevingsdienst. Het deskundigenrapport bevat voorts ook geen onvolkomenheden en de berekende geurniveaus zijn als juist aan te merken, zodat het geuronderzoek ten grondslag kan worden gelegd aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

- I. Door de realisatie van 51 woningen zal in de aanlegfase niet voldaan kunnen worden aan de uit te stoten stikstofemissies. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering voorziet weliswaar in een partiële vrijstelling voor de tijdelijke emissies gedurende de aanlegfase van bouwwerkzaamheden, maar de verwachting is dat de Afdeling Bestuursrechtspraak deze vrijstelling niet zal goedkeuren. Daarbij is bovendien van belang dat bij dit project slechts een inschatting is gemaakt van de uit te stoten emissies omdat er nog geen aannemer bekend is.

Er is niet aangetoond dat deze inschatting correct is. Daarbij hebben gemeentes ook een verantwoordelijkheid om de stikstofemissies zo laag mogelijk te houden. Ook na de realisatie zal veel sprake zijn van verkeer waarbij bovendien ten onrechte de bezoekers van de woningen niet zijn meegenomen in de berekening.

Reactie gemeente

Het betreft de realisatie van maximaal 50 woningen. Het is niet duidelijk wat de indiener bedoeld met de stelling dat in de aanlegfase niet kan worden voldaan aan de uit te stoten stikstofemissies. In het onderzoek naar stikstofdepositie is aangetoond dat zowel in de gebruiksfase als de aanlegfase geen toename is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar.

In de rapportage van het stikstofdepositieonderzoek is aangegeven dat de materiële inzet zo goed mogelijk is ingeschat. Omdat het een inschatting betreft, is een extra bron met een vermogen van 100 kw (vergelijkbaar met een grote graafmachine) opgenomen voor onvoorziene werkzaamheden gedurende 80 uur. In de inschatting van de verkeersgeneratie is rekening gehouden met bezoekersverkeer.

- m. Uit het natuuronderzoek blijkt dat er verbeteringen voor het plangebied zijn voorgesteld. Niet gebleken is dat deze verbeteringen waaronder het verbreden van de wateren en het aanleggen van groenstructuren in het ontwerp zijn opgenomen.

Reactie gemeente

In het natuuronderzoek zijn conclusies en adviezen opgenomen. Geconcludeerd is dat de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Er zijn aanbevelingen gedaan om de natuur in het plangebied te versterken. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is er geen noodzaak om deze maatregelen op te volgens. Het verbreden van wateren en het aanleggen van groenstructuren maakt echter onderdeel uit van het plan.

De overige aanbevelingen staan los van het bestemmingsplan en worden meegenomen in de uitwerking van het plan.

- n. Zoals blijkt uit het voorgaande zijn alternatieven mogelijk die wel ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Het alternatief waar uitvoering aangegeven zou worden is het alternatief van het plan 'schiereilanden van de Bloesemgaerde'.

Reactie gemeente

Het huidige plan is ons inziens ruimtelijk aanvaardbaar is en gebaseerd is op een zorgvuldige studie. De uitgangspunten van het plan 'schiereilanden van de Bloesemgaerde' voldoet niet aan de door de gemeenteraad vastgestelde randvoorwaarden, waaronder het doel om voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningen mogelijk te maken.

- o. De ontwerpstukken zijn niet in overeenstemming met artikel 3.1 Wro, en deze stukken strekken niet ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Zonder de belangen van de indiener hierbij te betrekken en te onderzoeken in hoeverre zij worden geraakt door dit plan, is gehandeld in strijd met de artikelen 3.1 Wro, 3:2 en 3:4 Awb. Het project is hierdoor niet uitvoerbaar, zodat de gemeenteraad gehouden is om het bestemmingsplan niet op deze wijze vast te stellen.

Reactie gemeente

Zoals uit de beantwoording van de voorgaande onderdelen van de zienswijzen naar voren komt is ons inziens met het plan wel sprake van een goede ruimtelijke ordening en is sprake van een uitvoerbaar plan.

12. Schenkeveld advocaten namens reclamanten (DOC-22-572738/571726)

- a. Het plan ligt in het werkingsgebied 'landelijk gebied'. Op grond van de provinciale Omgevingsverordening NH2020 moet worden voldaan aan eisen met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit. Er wordt niet voldaan aan de binnen het ensemble Westfriesland-Midden geldende waarden 'openheid', 'publieke toegankelijkheid' en 'zichtlijnen tussen de dijk en het landschap'. De Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) heeft negatief geadviseerd over de planontwikkeling. Bovendien is in de toelichting op het plan geen motivering gegeven waarom de ontwikkeling voldoet aan de in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie en daarin genoemde landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Het plan is daarom in strijd met artikel 6.59, vierde lid van de Omgevingsverordening NH 2020. Het plan kan daarom naar het oordeel van de indiener niet op deze wijze worden vastgesteld.

Overigens is het in dit kader ook nog mogelijk dat het College van Gedeputeerde Staten een reactieve aanwijzing gaat geven. Een dergelijke reactieve aanwijzing zal gelet op de jurisprudentie gegrond zijn.

Reactie gemeente

In de provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat bij de inpassing van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van het werkingsgebied landelijk gebied, in het ruimtelijk plan, gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:

- a. rekening wordt gehouden met: de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren;*
- b. bij de inpassing betrokken: de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes; en*
- c. bij de inpassing betrokken: de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble en van de toepasselijke provinciale structuren.*

Op 28 oktober 2020 is het plan voorgelegd aan de ARO-commissie. De ARO heeft aanbevelingen gedaan die in het ontwikkelkader met de proefverkaveling zijn verwerkt. Deze aanpassingen zijn tot tevredenheid van de ARO-commissie doorgevoerd waarbij is aangegeven dat er geen vervolgoeverleg nodig is. Door de provincie is geen zienswijze ingediend op dit onderwerp.

- b. Indiener is van oordeel dat uw raad het uitgevoerde geuronderzoek van De Roever d.d. 6 oktober 2021 niet aan de motivering van het bestemmingsplan ten grondslag kan leggen. Het geuronderzoek is beperkt gebleven tot de vergunde situatie van cliënten, terwijl het geuronderzoek zich dient uit te strekken over wat planologisch maximaal mogelijk is op de gronden van cliënten. Overigens blijkt uit het geuronderzoek niet wanneer het onderzoek heeft plaats gevonden, en of het geuronderzoek op locatie heeft plaatsgevonden. Het is naar het oordeel van de indieners van belang bij een geuronderzoek dat alle relevante geuremissiebronnen van het perceel van cliënten worden bemonsterd onder representatieve omstandigheden.

Reactie gemeente

Op de locatie Westeinderweg 7 geldt ingevolge het bestemmingsplan "Dorpskernen IV" een woonbestemming (artikel 28) en een archeologie dubbelbestemming (artikel 38). Ingevolge artikel 28.2.3 onder c van dat bestemmingsplan geldt ter plaatse een verbod tot het bouwen van paardrijbakken en daarmee samenhangend geldt op grond van artikel 28.5 onder d en i van de planregels dat de gronden met een woonbestemming niet mogen worden gebruikt voor paardrijbakken. Er is aan reclamanten op 2 mei 2017 een omgevingsvergunning met kenmerk Z-17-002568 verleend voor de activiteiten 'bouwen' en 'afwijken van het bestemmingsplan' voor het hobbymatige houden van paarden ter plaatse van de gronden van indieners. Voor het oprichten en gebruik van de paardrijbakken is bij omgevingsvergunning aldus afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Tegen deze achtergrond bepaalt de afwijkingsvergunning uit 2017 de maximaal door indieners te benutten en ook benutte planologische mogelijkheden van hun perceel, waarmee in het geuronderzoek van De Roever ook rekening is gehouden (Hoofdstuk 4).

In het geuronderzoek is de onderzoeksmethode toegelicht (Hoofdstuk 3). Het betreft een modelmatige beoordeling, waarbij met verspreidingsmodellen de geurbelasting vanuit dierenverblijven op geurgevoelige objecten is berekend en waarbij dus niet daadwerkelijk op de locatie gemeten is. Dit is een gebruikelijke en ook door de rechtspraak geaccepteerde wijze van geuronderzoek. Het geuronderzoek is door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord beoordeeld waarbij is aangegeven dat het wettelijk kader in het geuronderzoek op een juiste wijze is beschreven en dat er geen opmerkingen zijn over het gehanteerde beoordelingskader. Het opgestelde beoordelingskader is derhalve akkoord bevonden door de Omgevingsdienst. Het deskundigenrapport bevat voorts ook geen onvolkomenheden en de berekende geurniveaus zijn als juist aan te merken, zodat het geuronderzoek ten grondslag kan worden gelegd aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

- c. Ten aanzien van het al dan niet van toepassing zijn van het Activiteitenbesluit Milieubeheer wordt in de toelichting naar een in 2021 uitgevoerd bedrijfsbezoek verwezen. Voor indieners is het onduidelijk op wanneer dit bedrijfsbezoek heeft geplaatst gevonden, door wie het bedrijfsbezoek is verricht, wat de resultaten zijn van het bedrijfsbezoek en of dat overeenkomt met wat in de toelichting als uitkomst is aangegeven.

Bovendien ontvangen de indieners graag een afschrift van het verslag dat kennelijk is opgesteld naar aanleiding van dit bezoek.

Reactie gemeente

Op 3 mei 2022 heeft een toezichthouder van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord een controlebezoek gebracht aan de locatie Westeinderweg 7. Er is geconstateerd dat op de locatie vier paarden worden gehouden. Er was een mestplaat van 9 m2 aanwezig, de mest werd niet hoog opgetast en er lag minder dan 10 m3 opgeslagen. Er zijn professionele voorzieningen voor het houden van en trainen van paarden aangelegd, waaronder 4 paardenboxen. De paarden worden echter hobbymatig gehouden conform de vergunningaanvraag van 12 maart 2017 en de omgevingsvergunning van 2 mei 2017. Als uitgangspunt voor vergunningverlening door het college gold, gelet op de beleidsruimte die het college bij vergunningverlening toekomt, dat de paardenstal en paardrijbak alleen hobbymatig mag worden gebruikt door de bewoners van Westeinderweg 7 (zie pag. 3/7 van de vergunning).

De paarden worden ook niet bedrijfsmatig gehouden. Illustratief hiervoor is naast de uitkomsten van de controle onder meer dat de eigenaren van Westeinderweg 7 bij de Omgevingsdienst op grond van het Activiteitenbesluit (en aldus terecht) geen melding hebben gedaan van (de aanvang van) bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse.

- d. Er worden vijf paarden gehouden waarbij er overigens ook zes paarden zijn toegestaan en zijn vergund, aangezien er stallen zijn voor maximaal zes paarden. Deze paarden worden dagelijks getraind en lopen dagelijks in de paardenbak. Daarbij is van belang dat in de onderhavige kwestie er ook sprake is van een mestplaat. Voor de mestplaat geldt dat gelet op de aard en omvang van deze activiteit paragraaf 3.4.5 van het Activiteitenbesluit Milieubeheer van toepassing is, en in het bijzonder artikel 3.45 en 3.46. Het gaat om mestopslag van 10 kuub dat betreft een totaalvolume van meer dan 3 kuub maar minder dan 600 kuub. Uit afdeling 3.4.5 van het Activiteitenbesluit volgt dat zowel wat betreft het dierenverblijf als de mestopslag een afstand van 50 meter tot een gevoelig object in acht genomen dient te worden indien dat object is gesitueerd buiten de bebouwde kom. Voor gevoelige objecten binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter. In dit geval is, op het moment dat de woonwijk wordt gerealiseerd, sprake van een bebouwde kom. In dat geval geldt een afstand van 100 meter. De richtafstand dient naar het oordeel van cliënten dan ook 100 meter te zijn. Naar het oordeel van de indiener kan daarom door de raad het plan niet worden vastgesteld, omdat niet is voldaan aan de richtafstand.

Reactie gemeente

Op 2 mei 2017 is er door het college een vergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan voor onder andere het hobbymatig houden van paarden, de bouw van een paardenstal, de aanleg van een paardenbak en het realiseren van een mestbak. Daarbij is door indieners een tekening ingediend met 5 paardenboxen. Op basis daarvan is de vergunning ook verleend. Derhalve zijn ter plaatse niet 6 maar maximaal 5 paarden toegestaan. Bij de controle op 3 mei 2021 door de Omgevingsdienst is geconstateerd dat er in de 5 paardenboxen maar 4 paarden werden gehouden en dat er minder dan 10 m3 aan mest wordt opgeslagen.

Voorts kan aan toepassing van de door indiener genoemde richtafstanden voor mestplaten niet worden toegekomen. Als voorwaarde voor de toepassing van de regels uit het Activiteitenbesluit over de afstand van mestplaten tot geurgevoelig objecten moet namelijk sprake zijn van een inrichting in de zin van artikel 1.1, eerste lid van de Wet milieubeheer. Hierboven is al gesteld dat de paarden door de cliënten van indiener hobbymatig worden gehouden en dat er op basis van de controle uit mei 2021 en overige omstandigheden (o.a. geen KvK-inschrijving, geen winsttoegmerk, geen website) geconcludeerd kan worden dat de hobbymatige activiteiten geen bedrijfsmatige omvang hebben (hetgeen strijdig zou zijn met de vergunning als dat wel het geval was). Er is derhalve geen sprake van een inrichting aan de Westeinderweg 7 in de zin van artikel 1.1, eerste lid van de Wet milieubeheer zodat er op grond van het Activiteitenbesluit ook geen afstand aangehouden hoeft te worden van 100 meter van de opslagplaats van mest tot de dichtstbijzijnde woningen binnen het plangebied. Anders dan indiener stelt maakt de omvang van de op het perceel aanwezige mestbak niet dat er daardoor alsnog sprake zou zijn van een inrichting.

- e. Indiener merkt daarnaast ook op dat er bij de paardenbak vergunde lichtmasten zijn opgesteld. In de aan cliënten verleende omgevingsvergunning van 2017 is overwogen dat objectgerichte verlichting geplaatst dient te worden. Daarbij is echter uitgegaan van de situatie waarin er nog geen nieuwe ontwikkeling zou plaatsvinden. Indiener is daarom beducht op dat zij vanwege klachten niet in staat zijn om de lichtmasten op de hun gewenste wijze te gebruiken. Uit de toelichting blijkt onvoldoende in hoeverre de lichtmasten niet voor lichthinder zorgen en waarom dat in de gegeven situatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit is niet onderzocht volgens de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan. Gelet hierop is dit in strijd met de artikelen 3:2, 3:4 en 3:46 van de Awb.

Reactie gemeente

In de vergunning is bepaald dat de lichtmasten objectgericht moeten zijn. Dit betekent dat uitstraling naar de omgeving moet worden voorkomen. De toekomstige situatie met woningen maakt dit niet anders.

- f. Op basis van de huidige opzet in het ontwerpbestemmingsplan, zullen de woningen over de gehele lengte aan de achtertuinen gaan grenzen aan het perceel waarop het bos staat. Toekomstige bewoners zullen geconfronteerd worden met overlast in de vorm van schaduwwerking van de bomen van het bos. Een bezonningsstudie ten aanzien van die woningen die met hun achtertuinen grenzen aan het bos ontbreekt in het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee is niet inzichtelijk gemaakt of eventuele schaduwwerking ruimtelijk aanvaardbaar is, dat is in strijd met artikel 3:2 Awb. Daarnaast merken cliënten op dat toekomstige bewoners ook geconfronteerd worden met bladval uit de bomen, wat ook tot overlast leidt bij de nieuwe bewoners in de vorm van bladeren in de achtertuin.

De cliënten van indiener willen voorkomen dat op basis van dat 'overlast' geschillen ontstaan met nieuwe bewoners. In de toelichting is niet inzichtelijk gemaakt of eventuele bladval op de percelen van de nieuwe bewoners ruimtelijk aanvaardbaar is. Dat is in strijd met artikel 3:2 Awb.

Bovendien zullen door het toestaan van woningen grenzend aan het perceel onvermijdelijk discussies ontstaan over de bomen, bladval, en overhangende takken. Dit kan worden voorkomen door de woningen op een afstand verder vanaf de erfgrens te realiseren, en een ruimte te hanteren van twee meter. Dit is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, op grond waarvan dit dient te worden aangepast.

Reactie gemeente

Over de gestelde overlast van de bomen is al eerder gecorrespondeerd met indiener. Dit naar aanleiding van een brief die zij eerder stuurde. In onze brief geven wij aan dat toekomstige bewoners niet kunnen eisen dat de bomen gekapt kunnen worden omdat de bomen er al meer dan 20 jaar staan. Wij gaven ook aan dat wij belangstellenden tijdig c.q. op voorhand informeren over de aanwezigheid van de bomen en de schaduwwerking zodat ze weten waar ze aan toe zijn.

Er zullen toekomstige bewoners in het plangebied zijn die een beperkt deel van de dag schaduw zullen ondervinden van de bomen in het naastgelegen bos aan de westzijde. Omdat tijdens het overgrote deel van de dag geen sprake zal zijn van schaduw als gevolg van het bos is geen sprake van een onaanvaardbare situatie. Verder is van belang dat in het ontwikkelkader is opgenomen dat bomen en de schaduwwerking daarvan in het plan een belangrijke rol spelen in het kader van de klimaatadaptatie. Voor wat betreft de afstand van de woningen tot de perceelsgrens: de woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De afstand van de grens van het bouwvlak tot aan de perceelsgrens van indieners varieert van circa 9 meter (zuiden plangebied) tot 15 meter (noorden).

- g. Indieners dienen voor het onderhoud van de bomen in het bos in staat te zijn het nu naastgelegen perceel te betreden. Met de ontwikkeling van de woningen aan de zuidwestzijde, wordt dat onmogelijk. Zij kunnen daarmee niet hun ladderrecht uitoefenen als bedoeld in artikel 5:56 BW. Er is daarom sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering. Daarnaast wensen indieners dat tussen de achtertuinen en het bos een afscheiding gecreëerd wordt. Voor velen is het niet duidelijk dat het bos niet openbaar is. Dat geldt dus evident voor nieuwe bewoners, die niet altijd bekend zijn met de directe omgeving. In de toelichting ontbreekt een visie van hoe het bos zich ruimtelijk verhoudt tot de geplande woningen aan de zuidwestzijde van het ontwerpbestemmingsplan. Dat is in strijd met artikel 3:2 Awb, en met de artikelen 3:4 en 3:46 van de Awb. Cliënten vernemen graag hoe uitvoering wordt gegeven in dit plan aan de te realiseren erfafscheiding, en ook hoe wordt geborgd (privaatrechtelijk en publiekrechtelijk) dat die erfafscheiding in stand blijft.

Reactie gemeente

Ook in de huidige situatie dienen de cliënten van indiener er voor te zorgen dat het bos vanaf het eigen perceel kan worden onderhouden. De voorgenomen ontwikkeling maakt dat niet anders. Er wijzigt niets in het ladderrecht van reclamanten. Het is aan toekomstige bewoners om een eventuele erfafscheiding te realiseren en daarin zelf een keuze te maken.

- h. Door de realisatie van 50 woningen zal in de aanlegfase niet voldaan kunnen worden aan de uit te stoten stikstofemissies. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering voorziet weliswaar in een partiële vrijstelling voor de tijdelijke emissies gedurende de aanlegfase van bouwwerkzaamheden, maar de verwachting is dat de Afdeling Bestuursrechtspraak deze uitzondering niet zal goedkeuren. Daarbij is bovendien van belang dat bij dit project slechts een inschatting is gemaakt van de uit te stoten emissies omdat er nog geen aannemer bekend is. Er is niet aangetoond dat deze inschatting correct is. Daarbij hebben gemeentes ook een verantwoordelijkheid om de stikstofemissies zo laag mogelijk te houden. Ook na de realisatie zal veel sprake zijn van verkeer waarbij bovendien ten onrechte de bezoekers van de woningen niet zijn meegenomen in de berekening.

Reactie gemeente

Het is niet duidelijk wat de indiener bedoeld met de stelling dat in de aanlegfase niet kan worden voldaan aan de uit te stoten stikstofemissies. In het onderzoek naar stikstofdepositie is aangetoond dat zowel in de gebruiksfase als de aanlegfase geen toename is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden groter dan 0,00 mol/ha/jaar. In de rapportage van het stikstofdepositieonderzoek is aangegeven dat de materiële inzet zo goed mogelijk is ingeschat. Omdat het een inschatting betreft, is een extra bron met een vermogen van 100 kw (vergelijkbaar met een grote graafmachine) opgenomen voor onvoorziene werkzaamheden gedurende 80 uur. In de inschatting van de verkeersgeneratie is rekening gehouden met bezoekersverkeer.

- i. Uit het natuuronderzoek blijkt dat er verbeteringen voor het plangebied zijn voorgesteld. Niet gebleken is dat deze verbeteringen waaronder het verbreden van de wateren en het aanleggen van groenstructuren in het ontwerp zijn opgenomen.

Reactie gemeente

In het natuuronderzoek zijn conclusies en adviezen opgenomen. Geconcludeerd is dat de Wet natuurbescherming de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg staat. Er zijn aanbevelingen gedaan om de natuur in het plangebied te versterken. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is er geen noodzaak om deze maatregelen op te volgens. Het verbreden van wateren en het aanleggen van groenstructuren maakt echter onderdeel uit van het plan. De overige aanbevelingen staan los van het bestemmingsplan en worden meegenomen in de uitwerking van het plan.

- j. De ontwerpstukken zijn niet in overeenstemming met artikel 3.1 Wro en deze stukken strekken niet ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Zonder de belangen van de indiener hierbij te betrekken en te onderzoeken in hoeverre zij worden geraakt door dit plan, is gehandeld in strijd met de artikelen 3.1 Wro, 3:2, 3:4 en 3.46 van de Awb. Het project is hierdoor niet uitvoerbaar, zodat de gemeenteraad gehouden is om het bestemmingsplan niet op deze wijze vast te stellen.

Reactie gemeente

Zoals uit de beantwoording van de voorgaande onderdelen van de zienswijzen naar voren komt is ons inziens met het plan wel sprake van een goede ruimtelijke ordening en is sprake van een uitvoerbaar plan.

13. Reclamant DOC-22-572629

Indiener verbaast zich over de verdeling van de woningen. Indiener vraagt zich af waarom voor meer middeldure en dure koopwoningen is gekozen (50%) en niet voor doorstroming en de jeugd die graag in Wognum willen blijven wonen. Er is nu een verdeling van 25% sociale huurwoningen, 25% goedkope koopwoningen en 50% middeldure en dure koopwoningen. Waarom niet 50% goedkope koopwoningen, 25% middeldure en dure koopwoningen en 25% sociale huurwoningen? Misschien kan er ook aan seniorenwoningen worden gedacht.

Reactie gemeente

Het uitgangspunt is dat woningen worden gebouwd voor verschillende doelgroepen. Dit leidt tot een gevarieerde woonomgeving. Er is behoefte aan verschillende woningen in verschillende prijsklassen. Om tot een financieel haalbaar plan te komen zijn ook duurdere woningen nodig. Bovendien leidt tot een acceptabele woningdichtheid en aansluiting bij de aangrenzende wijk. Het bouwen van duurdere woningen leidt bovendien tot doorstroming.

14. Reclamant DOC-22-574422

- a. Indiener kan zich niet vinden in het totaal van 51 woningen. De voorgestelde woningdichtheid van 32 woningen per hectare past niet bij een landelijk woongebied. De norm voor een agrarische inrichting heeft een woningdichtheid van 10 woningen per hectare en de norm voor een landelijke inrichting heeft een woningdichtheid van 20 woningen per hectare.

Indiener verzoekt om deze norm van agrarische/landelijke woon- en leefgebied met een woningdichtheid van 10 tot maximaal 20 woningen per hectare op het in te richten woon- en leefgebied van 1,7 hectare aan te houden wat betekent een maximaal totaal aantal van 34 woningen voor het totale plangebied en deze gelijkmatig verdeeld over het bouwterrein in te passen.

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan worden binnen het plangebied geen 51 maar maximaal 50 woningen mogelijk gemaakt. Het plangebied is ruim 2,3 hectare groot. De woningdichtheid in een plangebied dient te worden bepaald inclusief het openbaar groen en verkeer- en verblijfsgebied. De woningdichtheid komt hiermee op nog geen 22 woningen per hectare. Voor woningdichtheid gelden geen normen. Gemiddeld gezien is 22 woningen per hectare een lage woningdichtheid voor een dorpse uitbreiding. Ook binnen Wognum is deze dichtheid relatief laag.

- b. De inhoud van de overige onderdelen van de zienswijze is gelijk aan de onderdelen c, g en h uit de zienswijzen van reclamant 2.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder 2.

15. Reclamant DOC-22-575387

- a. In het ontwerpbestemmingsplan en nog veel eerder in de kader stellende notitie over woningbouwplan 'Bloesemgaerde-Noord' is een maximum van 50 woningen ingetekend. Het is voor de indiener onduidelijk hoeveel woningen per categorie er nu uiteindelijk gaan komen. En of er dus toch getornd gaat worden aan het aantal van maximaal 50 woningen.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan staat maximaal 50 woningen toe conform de vastgestelde kaderstellende notitie.

- b. In het rapport 'Verkeerskundig onderzoek Bloesemgaerde-Noord Wognum' staan slordige fouten die het professionele karakter van dit rapport teniet doen. Zo wordt op pagina 16 zowel bij 'Stolphoevelaan' als bij 'Kerkweg' in het kopje een andere weg benoemd dan in de onderliggende tekst. Als dit al niet goed wordt opgeschreven, waar zijn dan nog meer fouten gemaakt?

Reactie gemeente

Op bladzijde 16 van dit onderzoeksrapport staan inderdaad 2 verschrijvingen. Ons inziens doet dit geen afbreuk aan de kwaliteit van het uitgevoerde onderzoek.

- c. Het rapport is een aaneenschakeling van aannames. Ik mis in het rapport de grote hoeveelheid schoolgaande fietsers die over de Westeinderweg en de Kerkstraat 's morgens hun weg vinden naar school (in Hoorn) en 's middags weer terug naar huis gaan (in Spanbroek/Opmeer/Aartswoud). Zeker 's morgens gaat de forens met auto die fietsers niet opzoeken en zal via de rotonde bij de Conferencelaan zijn uitweg gaan zoeken.

Dat geeft extra drukte op de rotonde bij de Conferencelaan. Hoe gaat deze drukte in betere banen geleid worden?

Reactie gemeente

In paragraaf 5.4 van het verkeerskundig onderzoek is ingegaan op het effect op de bestaande schoolfietsroute. Voor wat betreft de zienswijze van indiener hebben wij verkeerskundig bureau Goudappel om advies gebracht. In hun advies van 3 november 2022 geven zij aan dat op basis van rationele verkeerskundige aspecten de route via de Westeinderweg en de Kerkstraat een logischere route is dan via de Conferencelaan. In hun advies onderbouwen ze dat. Goudappel stelt dat op beide routes sprake is van schoolgaand (doorgaand) fietsverkeer en dat het daarom geen invloed heeft op de routekeuze in de ochtendspitsperiode van de toekomstige bewoners.

- d. In het document "Bestemmingsplan Regels" staat op pagina 12 (artikel 6.2.1 sub d) dat er een afstand van ten minste 3,00 meter wordt aangehouden tot de perceelgrens. In datzelfde document staat op pagina 13 (artikel 6.2.3 sub c) dat van het eerdere artikel 6.2.1 sub d mag worden verkleind. Dat is een open eind. Er staat immers niet met hoeveel er mag worden verkleind. Daarnaast wordt er ook gebouwd aan een slootkant. Mag ook daar van de 3,00 meter afgeweken worden? Wat is het gevolg van de toenemende druk op de walkant van zo een verkleining van 3,00 meter? En waar kan eventuele schade worden verhaald? Indiener stelt voor om artikel 6.2.3 sub c niet van toepassing te verklaren voor de percelen liggende aan de slootkant.

Reactie gemeente

De afstand van ten minste 3 meter tot de perceelsgrens geldt voor hoofdgebouwen. Daarnaast dienen hoofdgebouwen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. De afwijking zorgt voor de nodige flexibiliteit in het plan. Bij het besluit tot het verlenen van de afwijking zal er echter zorgvuldig gekeken moeten worden naar alle belangen die spelen, waaronder de druk op walkant. Indiener kan tegen dit besluit eventueel bezwaar maken als hij het er niet mee eens is.

2. ONTVANGEN ADVIES

Omgevingsdienst Noord-Holland Noord

- a. Het is bekend dat de tennisvereniging padelbanen wil aanleggen. Gelet op recente ontwikkelingen en het landelijke klachtenpatroon over de padelsport, wordt geadviseerd om aan dit aspect aandacht te besteden in de ruimtelijke onderbouwing en te motiveren waarom er (uitgaande van de maximaal planologische mogelijkheden, dus bijvoorbeeld het realiseren van padelbanen) sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Voor de beantwoording wordt verwezen naar de reactie onder zienswijze 9.

- b. De tekst over bodem in het bestemmingsplan is akkoord. In verband met aangetroffen asbestverontreiniging dient nog nader onderzoek te worden uitgevoerd.

Reactie gemeente

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Er vindt nog nader onderzoek plaats naar de aangetroffen asbestverontreiniging

3. WIJZIGINGEN

Regels

1. *In artikel 6 Wonen wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee wordt bepaald dat voor een nieuwe woning een omgevingsvergunning kan worden verleend als ofwel een geluidswal zal zijn aangelegd met zodanige specificaties dat de normen uit het Activiteitenbesluit niet worden overschreden als gevolg van de padelbaan, ofwel als voor de geluidbelasting vanwege de padelbaan een maatwerkvoorschrift is of zal worden genomen in overeenstemming met het akoestisch rapport.*

2. *In artikel 2 Wijze van meten wordt artikel 2.6 in overeenstemming gebracht met het bestemmingsplan Dorpskernen IV.*

Toelichting

1. *In paragraaf 3.3.1 en 3.4.1 wordt de tekst over het Regionale Actieprogramma gewijzigd naar het regionale Woonakkoord.*

Bijlagen bij de toelichting

1. *Toevoegen als bijlage 11: Advies Goudappel 3 november 2022 met kenmerk 013590.20221103.N1.01.*
2. *Toevoegen als bijlage 12: Bezonningsstudie Breen Stedenbouw*
3. *Bijlage 8: toevoegen getekend besluit hogere waarden Wet geluidhinder*