

Reactienota ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan gemeente Medemblik'

Het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan gemeente Medemblik' lag vanaf 14 juli 2023 tot 26 augustus 2023 ter inzage. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen tegen het ontwerp. Ook kregen onze overlegpartners de gelegenheid om te reageren op het ontwerp. Er zijn twee zienswijzen ontvangen op verschillende onderdelen van het veegplan.

Van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze, betreffende het ontwerpbestemmingsplan, is gebruikt gemaakt door:

- | | |
|----------------|--------------------------------|
| 1. Reclamant 1 | DOC-23-726895 en DOC-23-726896 |
| 2. Reclamant 2 | DOC-23-731660 |

Bij de beantwoording van de reacties vatten wij de reacties eerst samen. Vervolgens zal ieder relevant onderdeel van de betreffende reactie kort worden weergegeven. Daarna volgt de gemeentelijke reactie op het betreffende onderdeel van de reactie en tenslotte wordt in een apart voorstel aangegeven in hoeverre de reactie aanleiding geeft tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Naast de zienswijzen zijn de volgende ambtshalve wijzigingen in het veegplan opgenomen:

1. Tuinstraat 23 en 23A, Medemblik.
2. Zwaagdijk 160, Zwaagdijk-Oost.
3. Europarcs IJsselmeer, Oosterdijk 1 te Medemblik.
4. Oosterdijk 1, Medemblik
5. Kleingouw 1, Andijk

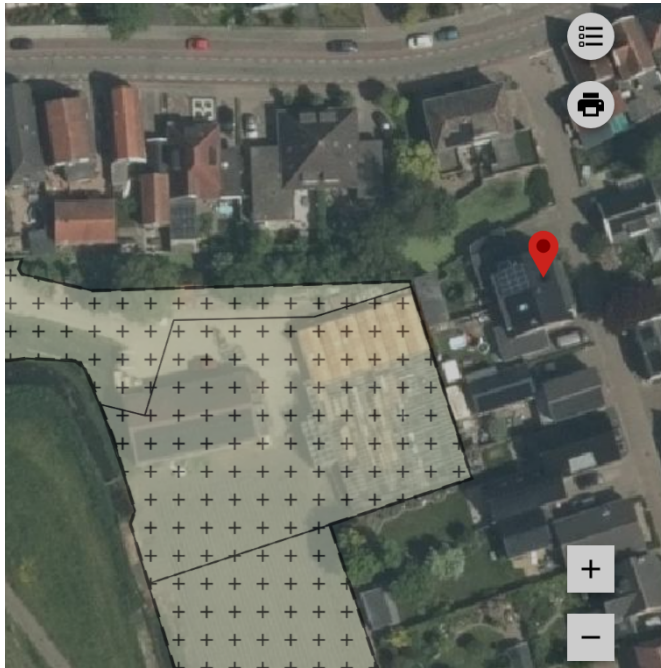
Bij de ambtshalve wijzigingen zal eerst informatie gegeven worden over de inhoud van de wijziging. Vervolgens wordt in het voorstel aangegeven tot welke aanpassing van het veegplan de wijziging leidt.

1. Reclamant 1, DOC-23-726895 en DOC-23-726896

Indiening zienswijze

De zienswijze, met kenmerk DOC-23-726895 en DOC-23-726896, ontvangen op 16 augustus 2023, is ingediend door de bewoner van Nieuwstraat 2 te Wervershoof. Dit perceel grenst aan het perceel van het agrarisch bedrijf aan de Dorpsstraat 204/204A.

Hieronder treft u een luchtfoto met het woonperceel Nieuwstraat 2 (rode marker) en het agrarisch bedrijf met de agrarische bestemming (licht groen). Tegen het perceel van reclamant staat een kas. Reclamant is er in 2010 komen wonen. Toen stond de kas er ook al en was de agrarische bestemming met bouwvlak ook aanwezig. Met het bestemmingsplan Dorpskernen III is het bouwvlak in 2013 abusievelijk wegbestemd. Met dit veegplan corrigeren we dit en leggen we het bouwvlak weer terug.



Inhoud zienswijze

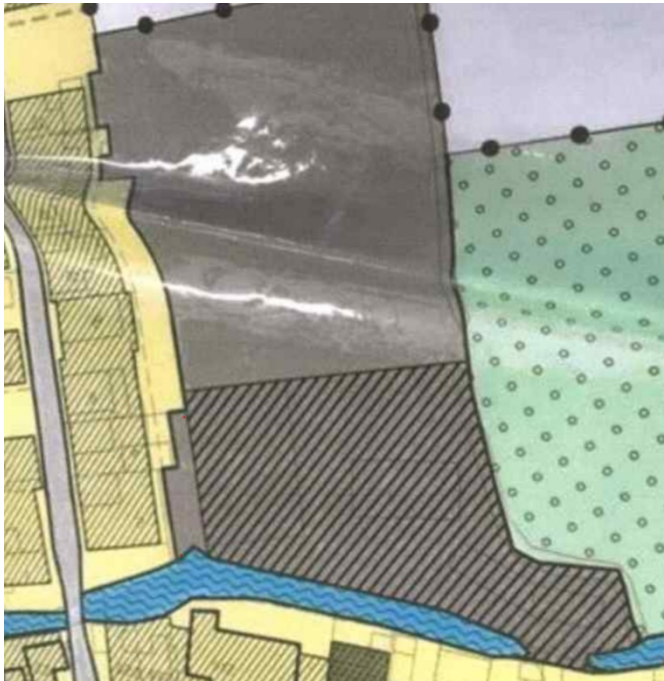
1. Op het perceel Dorpsstraat 204A te Wervershoof mogen, na onherroepelijke vaststelling van het veegplan, gebouwen met een nokhoogte van 6 meter gebouwd worden. Als er een gebouw van deze hoogte op de erfscheiding wordt gebouwd, dan wordt het woongenot van de bewoners aan de Nieuwstraat zwaar aangetast. Kan de gemeente daarom in het veegplan vastleggen dat gebouwen met deze hoogte minimaal 7 tot 10 meter van de erfscheiding gebouwd moeten worden?
2. Als de gemeente het voorstel van punt 1 niet meeneemt in het veegplan, hoe zorgt de gemeente er dan voor dat het woongenot van de bewoners aan de Nieuwstraat wél wordt geborgd.
3. Als de gemeente het mogelijk maakt om een gebouw van 6 meter hoog te bouwen op de erfgrans, zullen de gebouwen aan de Nieuwstraat veel minder waard worden. Wat is de reactie van de gemeente hierop?
4. Als de eigenaar van Dorpsstraat 204A te Wervershoof besluit te stoppen met de agrarische activiteiten, kan de gemeente dan de agrarische bestemming dan van dit perceel afhalen? Het is namelijk niet meer van deze tijd om een agrarische bestemming te hebben op dit perceel.

Reactie gemeente

1. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Dorpskernen III in 2013 is abusievelijk het bouwvlak van het agrarisch bedrijf aan de Dorpsstraat 204/204a wegbestemd. Namens het gemeentebestuur is vervolgens toegezegd dat bij de eerstvolgende herziening het bouwvlak wordt teruggebracht. Met het veegplan wordt voldaan aan deze toezegging. Als we de huidige bouwregels voor agrarische bedrijven aanhouden mag er een bedrijfsgebouw komen van 14 meter hoog. Dat vinden wij stedenbouwkundig gezien niet passen op deze locatie, vandaar dat wij zijn teruggevallen op de regels van de oude agrarische bestemming uit het bestemmingsplan 'Wervershoof-bebouwde kom' waar een bouwhoogte geldt van 6 meter. Daarmee menen we recht te doen aan zowel de belangen van de ondernemer en de omwonenden. Met een beperking van een afstandscriterium van 7 tot 10 meter voldoen wij niet aan de toezegging, namelijk het volledig terugleggen van het bouwvlak.

Wij constateerden overigens wel dat de maximale bouwhoogte alleen geldt voor de bouw van kassen, terwijl dat moet gelden voor alle bedrijfsgebouwen. Dat wijzigen we bij de vaststelling van het veegplan.

Hieronder treft u een uitsnede van het relevante deel van het bestemmingsplan 'Wervershoof-bebouwde kom' dat gold vóór het bestemmingsplan Dorpskernen III. Het grijze vlak is bestemd als 'Agrarisch bedrijf'. Het daarbinnen gestreepte vlak is het bouwvlak waarbinnen bedrijfsgebouwen waaronder bedrijfsgebouwen waaronder kassen gebouwd mogen worden. Deze bestemming was van toepassing toen reclamant het perceel ging bewonen.



2. Het perceel Nieuwstraat 2 heeft een woonbestemming, net als de naastgelegen burens. Op grond van deze bestemming mogen er bijbehorende bouwwerken (garages, schuurtjes, kantoren voor aan-huisverbonden-beroepen) worden gebouwd tot maximaal 6 meter hoog. De woningen mogen zelfs tot 12 meter hoog worden gebouwd. Een hoogte van 6 meter voor bedrijfsgebouwen is daarom in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, mede in vergelijking met de mogelijkheden van omliggende woonbestemmingen en de mogelijkheden die andere agrariërs hebben (tot 14 meter). Daarbij komt bij dat volgens onze systemen reclamant sinds 2010 zijn hoofdverblijf heeft aan de Nieuwstraat 2, zodat hij wist of kon weten dat er een agrarische bedrijfsbestemming met een bouwvlak achter zijn woning van toepassing was. In dien zin treedt er met de vaststelling van het veegplan geen planologische verslechtering op.
3. Als er schade door de vaststelling van een bestemmingsplan optreedt kunnen belanghebbenden een verzoek tot planschade indienen. Daarbij is ook van belang welke bestemming gold ten tijde van de aankoop van het perceel waarbij schade optreedt.
4. Als de agrariër stopt met de agrarische activiteiten, dan kunnen we de bestemming eraf halen, maar als de agrariër daar niet mee instemt is er kans op planschade die voor rekening van de gemeente komt. Tegen die tijd zal afgewogen moeten worden of het verantwoord is dat besluit te nemen.

Voorstel

1. Aanpassen van artikel 6.2.1 van het veegplan zodat bij de 'specifieke bouwaanduiding - afwijking maatvoering' het begrip 'kas' vervangen wordt door 'bedrijfsgebouwen inclusief kassen'

2. Reclamant 2, DOC-23-731660

Indiening zienswijze

De zienswijze, met kenmerk DOC-23-731660, ontvangen op 15 augustus 2023, is ingediend door de bewoners van Knokkel 50 te Andijk.

Inhoud zienswijze

1. Reclamant wil graag meer uitleg over de toevoeging van 'bollenbroeierijen' als voorbeeld voor agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering' in artikel 3 van de agrarische bestemming van onze bestemmingsplannen. Reclamant wil met name uitleg over noodzaak van deze toevoeging in relatie tot een uitspraak van de rechtbank Noord-Holland over een specifieke bollenbroeierij binnen de gemeente.

Reactie gemeente

1. Wij hebben de volgende uitleg op het verzoek tot aanvullende informatie:

In de systematiek van onze bestemmingsplannen vallen bollenbroeibedrijven binnen de agrarische bestemming van bijvoorbeeld artikel 3 van het bestemmingsplan Buitengebied. Binnen die bestemming zijn bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Wij zijn van mening dat een bollenbroeibedrijf met een reizende bollenkraam (wisselende teelt) daaronder valt. De gronden van dergelijke bedrijven sluiten niet altijd aan op het bedrijfsperceel zelf of liggen niet altijd in de nabijheid, maar deze eis stellen wij niet in het bestemmingsplan. Binnen de systematiek van ons bestemmingsplannen is de ligging van de gronden in die zin juridisch-planologisch niet van belang.

Aan de Molenweg 6 zit een dergelijk bedrijf, Haakman Onroerend Goed. Dit bedrijf heeft in 2020 drie aanvragen ingediend voor de uitbreiding van het bedrijf met diverse bedrijfsruimten. In hetzelfde jaar zijn deze vergunningen verleend. Omwonenden hadden daartegen bezwaar en dienden een bezwaarschrift in bij ons college van burgemeester en wethouders. Een adviescommissie van het college heeft advies uitgebracht over het bezwaarschrift. Deze commissie was van mening dat de vergunningen niet verleend hadden mogen worden omdat sprake was van een reizende bollenkraam en een reizende bollenkraam valt niet onder een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Daarbij werd een uitspraak van de Raad van State uit 2008 aangehaald. Het college heeft vervolgens het advies overgenomen en de vergunningen vernietigd.

Tegen de vernietiging van de vergunningen heeft Haakman beroep ingesteld bij de rechtbank. De rechtbank heeft vervolgens het besluit van het college tot vernietiging van de vergunningen teruggedraaid. De rechtbank was van mening dat het bedrijf wel een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering heeft omdat zij op de bij haar behorende gronden 3 hectare volle grond verschillende (per jaar) wisselende bollen teelt, waaronder tulpenbollen.

Het bollenbroeibedrijf van Haakman is dus niet in strijd met de agrarische bestemming en het vereiste van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering. Hoewel de rechtbankuitspraak expliciet over de situatie van Haakman oordeelt, zijn wij van mening dat de uitspraak ook geldt voor alle bollenbroeibedrijven met een zogenaamde reizende bollenkraam. In verband met de rechtszekerheid voor deze bedrijven en de duidelijkheid richting de raadgevers van onze bestemmingsplannen, hebben we in het veegplan expliciet vastgelegd dat bollenbroeierijen ook onder de agrarische bestemming vallen van bijvoorbeeld artikel 3 van het Buitengebied.

Daarbij is ook van belang dat de uitspraak uit 2008 waar de commissie voor de bezwaarschriften aan refereert ging over een bestemmingsplan waarin de eis is gesteld dat de gronden aan het bedrijfsperceel moeten grenzen of in de nabijheid moeten liggen. Onze

bestemmingsplannen kennen deze eis echter niet en daarom is de casus Haakman niet te vergelijken met de uitspraak uit 2008.

Voorstel

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

1. Tuinstraat 23 en 23A, Medemblik

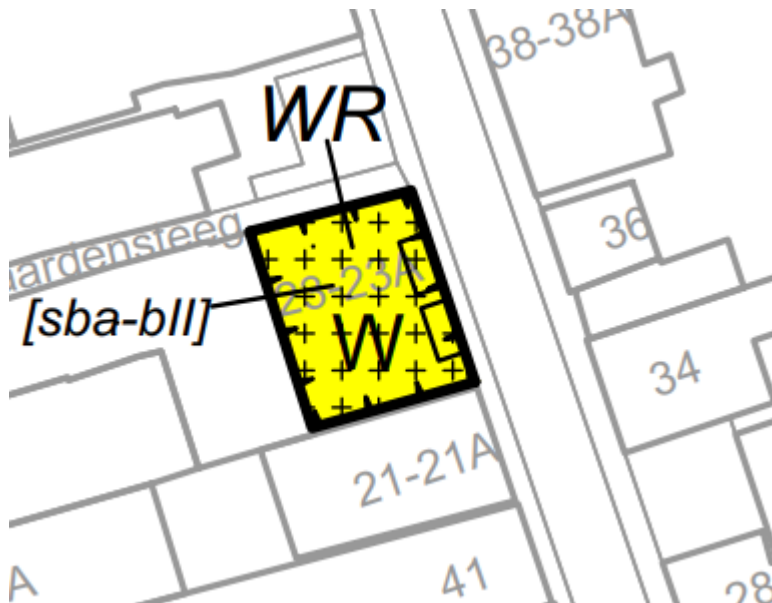
Inhoud ambtshalve wijziging

Op 7 mei 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan 'Medemblik-Binnenstad Tuinstraat 23' vastgesteld. De bijbehorende bestemmingsplankaart is via ruimtelijkeplannen.nl alleen te zien in een Pdf-bestand. Hierdoor is de bestemmingsplankaart niet makkelijk te raadplegen. Om de raadpleegbaarheid van de bestemming te verbeteren moet de bestemming zichtbaar zijn op de bestemmingsplankaart van ruimtelijkeplannen.nl.

Voorstel

De percelen Tuinstraat 23 en 23A te Medemblik te voorzien van een woonbestemming.

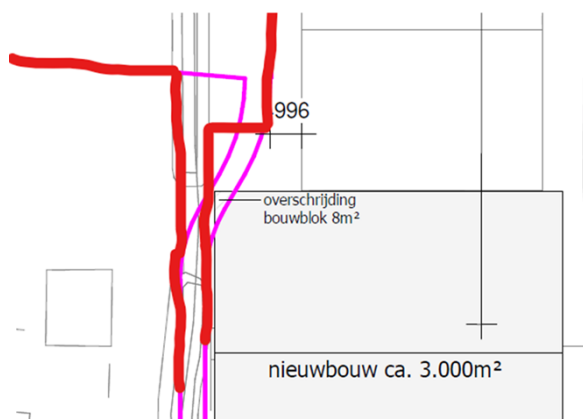
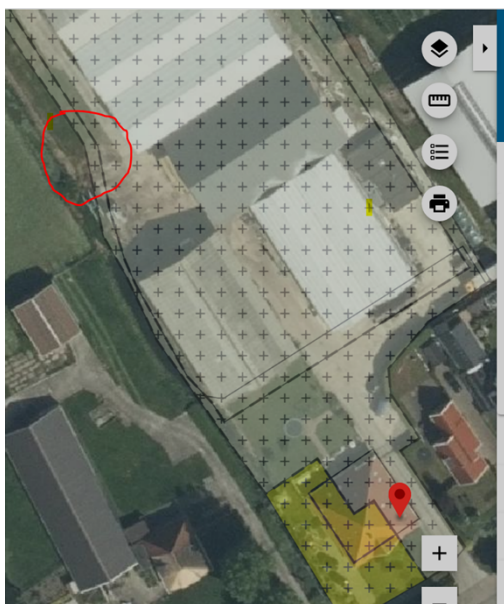
De nieuwe verbeelding na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, conform deze reactienota:



2. Zwaagdijk 160. Zwaagdijk-Oost

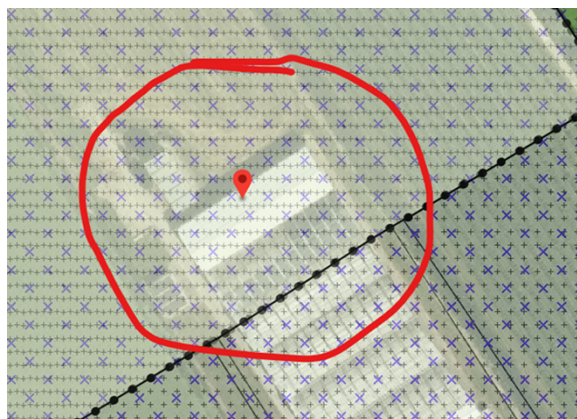
Inhoud ambtshalve wijziging

Naar aanleiding een nieuw bouwplan constateerden we dat in het bouwblok aan de westkant een merkwaardige 'knik' zit waardoor aan die kant bij uitvoering van een bouwplan een overschrijding is van 8 m2 van het bouwblok. Namens de eigenaar is gevraagd het bouwblok recht te trekken waardoor het bouwplan uitgevoerd kan worden. Daartegen hebben wij geen ruimtelijke bezwaren. Hieronder een luchtfoto met de knik en daaronder de suggesties voor het rechtekken van het bouwblok (rode lijnen).



Kassen niet bestemd

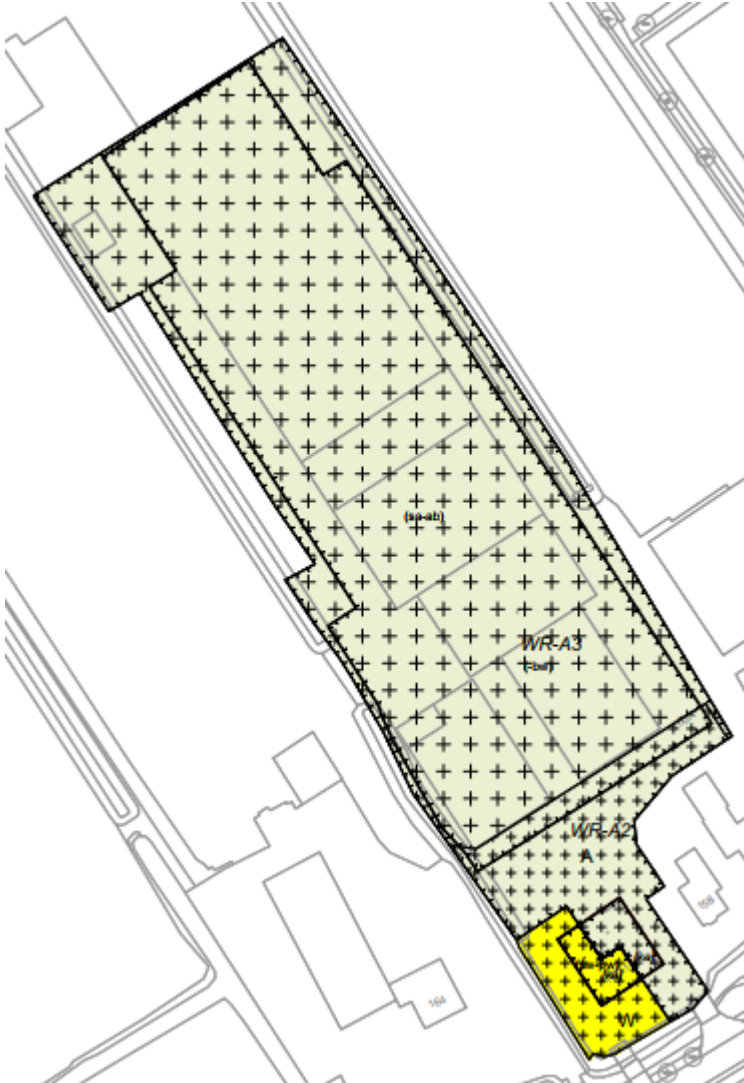
Verder constateerden wij dat de aanwezige kassen niet zijn bestemd met een bouwblok. Dat repareren we ook met dit veegplan.



Voorstel

Aanpassen verbeelding conform de hierboven gegeven toelichting en afbeeldingen.

De nieuwe verbeelding na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, conform deze reactienota:



3. Tripkouw 42, Midwoud

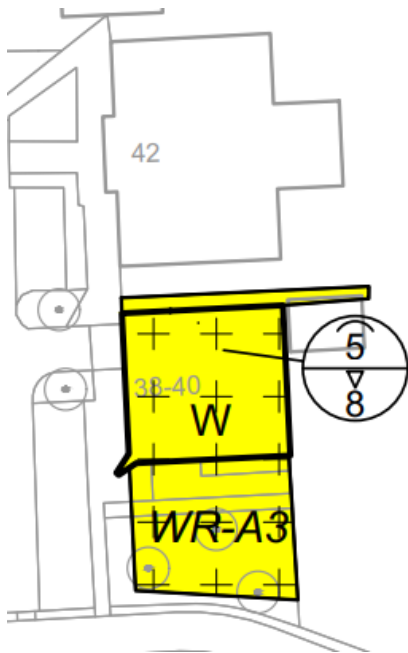
Inhoud Ambtshalve wijziging

Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van de bestemmingswijziging naar 'Wonen' van de percelen van Tripkouw 38, 40 en 42. De gemeente was in de veronderstelling dat er een vergunning is verleend voor de bestemmingswijziging van het perceel van nummer 42, net zoals bij de percelen van nummer 38 en 40. Dit is echter niet het geval, waardoor de bestemmingswijziging van het perceel van nummer 42 niet meer meegenomen moet worden bij de vaststelling van het veegplan.

Voorstel

De bestemmingswijziging van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' van het perceel Tripkouw 42 te Midwoud niet meer meenemen in het veegplan.

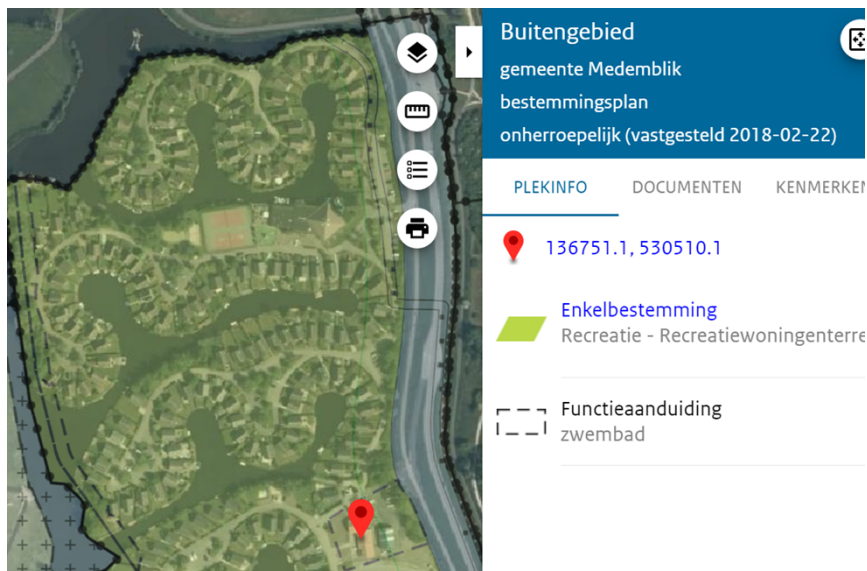
De nieuwe verbeelding na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, conform deze reactienota:



4. Oosterdijk 1, Medemblik

Inhoud ambtshalve wijziging

Namens Europarcs IJsselmeer, het recreatiepark aan de Oosterdijk 1 te Medemblik, is geconstateerd dat de aanduiding 'zwembad' in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2018 verkeerd is gesitueerd. Zie hieronder de afbeelding. De rode marker betreft de aanduiding (zwarte stippellijn). Het zwembad ligt echter ten noorden daarvan. Dit betekent dat het zwembad en de bijbehorende horeca planologisch illegaal aanwezig is.



Voorstel

Aanduiding 'zwembad' plaatsen op de feitelijke locatie van het zwembad.

De nieuwe verbeelding na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, conform deze reactienota:



5. Kleingouw 1, Andijk

Inhoud ambtshalve wijziging

Wij constateerden eerder dat het wijzigingsplan voor de bouw van drie woningen aan de Kleingouw 1 abusievelijk was wegbestemd als gevolg van het later vastgestelde bestemmingsplan Dorpskernen III. In het bestemmingplan Dorpskernen dat op dit moment geldt heeft het perceel daarom weer een bedrijfsbestemming. Daarom is in het ontwerp-veegplan de verbeelding van dit wijzigingsplan weer opgenomen, zie afbeelding hieronder.

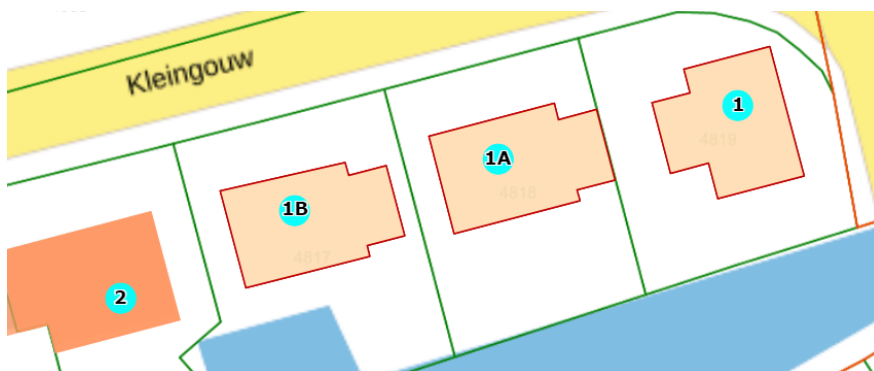
In een latere fase zijn echter vergunningen verleend voor de woningen waarbij (delen van) de woningen buiten het bouwvlak zijn gesitueerd. Zie afbeelding daaronder.

Met dit veegplan leggen we het bouwvlak van de woningen conform de verleende vergunningen en de gemeentelijke systematiek.

Wijzigingsplan Kleingouw 1



Verleende bouwvergunningen



Voorstel

Verbeelding voor perceel Kleingouw 1 aanpassen conform verleende vergunningen.

De nieuwe verbeelding na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, conform deze reactienota:

