

BIJLAGE 8

Beantwoording zienswijzen n.a.v. ter inzage legging ontwerp-bestemmingsplan

Zienswijze	Reactie
Ad 1.1 Bestemming Groen bezwaar tegen de omzetting van de bestemming 'Groen' naar de bestemming 'wonen';	Ad 1.1 Bestemming Groen De groenbestemming in het bestemmingsplan "Kom Stede Broec" (2008) Deze gegeven groenbestemming in het bestemmingsplan Kom Stede Broec is een voorlopige (niet controversiële) bestemming, die is bedoeld om later te wijzigen, op het moment dat zekerheid bestond over een definitieve bestemming. Het is nooit de bedoeling geweest hier een openbaar toegankelijk groengebied te creëren, wat mede is af te leiden uit de
	wijzigingsbevoegdheid zone IV in art. 24 van het bestemmingsplan. binnen de op de plankaart aangegeven zone IV mogen de navolgende aantal woningen en maatschappelijke doeleinden worden gerealiseerd: - maximaal 27 woningen en maximaal 800 m² b.v.o. voor maatschappelijke doeleinden; De gronden, waarop de bestemming "Groen" is gelegd betreffen het gehele perceel van de voormalige herberg "De Gekroonde Zwaan", en aan de Raadhuislaan achtereenvolgens de gronden achter het parkeerterrein van het voormalige gemeentehuis, een parkeerterreintje en een perceel met aan apart kadastraal nummer. Op deze laatste gronden staan - dicht op de straat - 4 grote monumentale platanen. Toen duidelijk was dat er een aanvaardbare ontwikkeling met woningbouw mogelijk was, is het perceel geschoond van niet monumentale of beeldbepalende beplanting, met uitzondering van de monumentale platanen.

Ad 1.2 Woon- en leefklimaat bezwaar tegen aantasting van woon- en leefklimaat door o.a.: a. de toegestane bouwhoogte bij bouwnummers 4 en 5; b. maaiveldpeil bij bouwnummer 5; c. aantasting recht op vrij uitzicht en privacy; d. aantasting van de historische samenhang en bebouwingskarakteristiek e. bezwaar tegen en bezorgdheid over de bodemkwaliteit f. Waardevermindering woning	Ad 1.2 Woon- en leefklimaat <i>Bouwhoogte</i> De voorgestelde woningen met bouwnummer 4 en 5 hebben een bouwhoogte van 9.90 mtr. Het voorgestelde ontwerp met de maximale bouwhoogte van 9.90 mtr. is op 4 juli 2017 goedgekeurd door de stadsbouwmeester en op 29 juni 2017 door de gemeenteraad. De maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen is in lijn met de overige percelen aan de <u>Raadhuyslaan</u>. Om tegemoet te komen aan de zienswijze van appellant stelt de ontwikkelaar voor om de woning 3 en 5 van plekte wisselen. Met dit voorstel wordt aangrenzend aan het perceel van appellant een lagere woning gerealiseerd. <i>Maaiveldpeil</i> Het nieuwe maaiveldpeil is op dit moment nog niet vastgesteld. Dit is mede afhankelijk van onderzoek naar de boomwortels van de platanen en het saneringsplan van de bodemvervuiling. De woningen wordt echter maximaal 9.90 mtr. hoog gemeten vanaf peil. <i>Vrij uitzicht en Privacy</i> In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. De gemeenteraad kan op grond van
	gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Daarnaast kan een blijvend recht op vrij uitzicht in de ruimtelijke ordening niet worden gegarandeerd. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt altijd in redelijke mate rekening gehouden met de privacy van de aanwezige en nieuwe bewoners. Hierbij worden onderlinge afstanden vastgelegd, evenals de hoogte van constructies en bouwwerken. In het voorliggende geval is de afstand van de woning van de bezwaarden tot de naastgelegen nieuwe woning ca. 20,00 meter en dit geval betreft het daarbij voor beide woningen de zijgevels. Deze afstandsmaat is in de bestaande kernen en in de uitleggebieden als heel riant aan te merken. Het terugleggen van de rooilijn aan de <u>Raadhuyslaan</u> is ingegeven door het behoud van de platanen en is als kader vastgelegd in het ontwikkelkader. <i>Aantasting historische samenhang en bebouwingskarakteristiek</i> Er is met het opstellen van het ontwikkelkader een gedegen afweging gemaakt voor de bebouwingsmogelijkheden op deze locatie. De voorgestelde inrichting doet recht aan het ontwikkelkader en geeft een goede invulling aan de vrije komen locatie.

	<i>Bodemkwaliteit</i> Zoals appellant aangeeft kloppen de kadastrale gegevens van perceel B2220 niet. Hiervan zal melding worden gemaakt bij het kadaster met het verzoek dit aan te passen. Het kadastrale nummer klopt wel. Ter zake is op de locatie onderzoek gepleegd en is een saneringsplan opgesteld en beoordeeld door de Regionale Uitvoeringsdienst. Na uitvoering van de werkzaamheden voldoet de bodem aan de kwaliteit, die gewenst is voor de bestemming wonen en zal er geen gevaar bestaan voor omwonenden en nieuwe bewoners. Door de ontwikkelaar is op 24 april 2018 een <u>BUS-melding</u> ingediend en positief beoordeeld door de Regionale Uitvoeringsdienst. <i>Waardevermindering woning</i> Niet is gebleken dat de waarde van de woning van uw cliënten is gedaald. Daarnaast kan een eventuele waardedaling ook niet tot de conclusie leiden dat het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden. Wanneer appellant meent schade te hebben in de vorm van waardedaling van vastgoed kan deze na het onherroepelijk worden van het besluit een beroep doen op een tegemoetkoming in planschade.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Hieronder een overzicht van de ingediende overlegreacties en voorgestelde beantwoording:

2.1 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Overlegreactie	Reactie
In het plan zal een deel van een waterloop worden gedempt en zal een nieuw wateroppervlak gerealiseerd worden. Voor beide ingrepen is een watervergunning noodzakelijk. Graag zien wij in de vergunningaanvraag een dwars doorsnede van het te graven wateroppervlak opgenomen, waarin de afgesproken maatvoering is verwerkt. Daarbij willen we erop wijzen dat de afgesproken maatvoering van het te graven wateroppervlak nu en in de toekomst gehandhaafd dient te blijven. Dit betekent dat het niet toegestaan is om vloeders of steigers te realiseren. Ook dient het wateroppervlak toegankelijk te zijn voor varend onderhoud. Zoals overeengekomen zullen voorafgaand aan het onderhoud eventueel aanliggende vaartuigen verwijderd worden.	Voor het aanbrengen van een <u>schoeiing</u> en demping van het water is door ontwikkelaar een watervergunning aangevraagd en op 21 september 2017 verleend door het HHNK. Kenmerk van de vergunning: 17.0109065, dossiernummer: HHNK/17003151 Voor de nieuwe graven sloot zal door ontwikkelaar in overleg met het HHNK een watervergunning worden aangevraagd. Door ontwikkelaar wordt een <u>schoeiing</u> aangebracht in overeenstemming met de gestelde voorwaarden.

De overlegreactie leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan qua definities en toelichting.

3.1 Gemeente Medemblik

Overlegreactie	Reactie
Het plan voor de bouw van 5 woningen aan de <u>Zesstedenweg/hoek Raadhuislaan te Grootebroek</u> geeft vanuit de gemeente Medemblik geen aanleiding tot het maken van opmerkingen over de procedure en het project. Wel hebben wij een suggestie voor de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting is geen paragraaf opgenomen met regionaal beleid. Het regionaal beleid is ondergebracht onder het provinciaal beleid. Onze suggestie is een paragraaf regionaal beleid op te nemen in de toelichting en daarin aandacht te besteden aan de Structuurschets <u>Westfriesland</u> en de Regionale Woonvisie <u>Westfriesland</u>.	De suggestie voor het opnemen van een paragraaf regionaal beleid wordt overgenomen.

De overlegreactie leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan qua toelichting.

4.1 Regionale uitvoeringsdienst Noord-Holland Noord

Zienswijze	Reactie
Bodem en grondwater (in bestemmingsplan 4.1.1) Het plan van aanpak van 17 november 2017 is via de gemeente al eerder om advies naar de RUDNHN gestuurd. Februari jl. is een aangepast plan opgesteld. De versie die bij de stukken is gevoegd is dus niet de meest recente versie. Strekking van het plan is het aanleggen van een leeflaag en het gedeeltelijk herschikken van verontreiniging en dit via een BUS melding melden bij het bevoegd gezag (provincie/RUDNHN). De RUDNHN brengt echter vooraf geen advies uit over voorgenomen BUS meldingen. Daarom is geadviseerd om de BUS meldingruim van tevoren in te dienen zodat er nog tijd is om eventuele opmerkingen van het bevoegd gezag te verwerken. Instemming op een BUS melding is een jaar geldig. Voor zover bekend is de melding nog niet ingediend. Bedrijven en milieuzonering (in bestemmingsplan 4.1.3) Opgenomen tekst is voor deze situatie akkoord.	De tekst in de toelichting wordt overeenstemming gebracht met het plan van aanpak en de meest recente versie van het plan wordt bijgevoegd

De overlegreactie leidt tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan qua toelichting.