

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan 'Gedempt Achterom 45'.

Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 maart 2012 tot 27 april 2012 ter inzage gelegen waarbij iedereen een inspraakreactie kon geven. Tegelijk is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening het voorontwerp voor overleg naar de diverse overlegpartners verzonden. Er zijn schriftelijke reacties ontvangen van:

1. De eigenaar van de naastgelegen synagoge, TPM Vastgoed B.V., kantoorhoudende te Hoorn (PI-11-17305);
2. De Milieudienst Westfriesland (PI-12-22830);
3. N.V. Nederlandse Gasunie (PI-12-21071);
4. Gedeputeerde staten van Noord-Holland (PI-12-21623);
5. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (PI-12-23468);

Verder is er een mondelinge zienswijze binnengekomen van de gebruiker van de naastgelegen synagoge. Zij heeft daar een praktijk voor pedicure en nagelstyliste en een schoonheidssalon. Namens het college is een brief aan deze gebruiker verstuurd met daarin de inhoud van hetgeen als inspraakreactie naar voren is gebracht (PU-12-23068). De gebruiker wordt in deze nota niet met naam en adres genoemd omdat deze nota een integraal onderdeel gaat vormen van het bestemmingsplan en het bestemmingsplan via elektronische weg beschikbaar gesteld moet worden. Op grond van privacywetgeving mogen geen NAW-gegevens in bestemmingsplannen worden vermeld die elektronisch beschikbaar worden gesteld.

De Gasunie, gedeputeerde staten en het hoogheemraadschap hebben inhoudelijk geen opmerkingen. De inspraakreactie van de eigenaar en gebruiker van de naastgelegen synagoge zijn identiek; zij maken voornamelijk bezwaar tegen de verminderde lichtinval in de synagoge vanwege de hoogte van de nieuwe bebouwing.

A. Inspraakreactie gebruiker en eigenaar van naastgelegen synagoge

De gebruiker stelt dat zij in de naast gelegen synagoge aan het Gedempt Achterom 43 ruimten heeft waar zij een schoonheidssalon en een praktijk voor pedicure en nagelstyliste uitoefent. Het licht in die ruimten wordt nu (grotendeels) bepaald door het daglicht dat via de ramen aan de oostkant van het pand de ruimten binnenkomt. Aan die kant komt echter de nieuwe bebouwing dat hoger is dan de gesloopte woning met bijbehorende bouwwerken. De nieuwe bebouwing zorgt daarom voor een vermindering van daglicht. Afhankelijk van de ruimte kan dit oplopen van 50% tot 90%. Zij heeft haar zienswijze onderbouwd met foto's.

Zij geeft aan dat er ruimte/een steeg wordt gerealiseerd tussen de synagoge en de nieuwe bebouwing, maar dat dit niet voldoende is om de vermindering van daglicht tegen te houden.

De gebruiker heeft aangegeven dat de initiatiefnemer, Stichting De Woonschakel Westfriesland, bij haar langs is geweest om de kwestie te bespreken en de mogelijke vermindering van daglicht te beoordelen. Dit heeft niet geleid tot een adequate oplossing. Zij heeft een oplossing aangedragen, namelijk de uitvoering van het bouwplan aan de westkant met een schuindak in plaats van een platdak. De Woonschakel heeft daar tot nu toe niet positief op gereageerd. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat in dat gedeelte van het gebouw appartementen komen.

Er is verder nog gesproken over lichtkoepels in het dak van de synagoge. De vraag is echter of dit een oplossing is gezien de monumentale status van het pand.

Niet passend

De gebruiker heeft tevens aangegeven dat zij de nieuwe bebouwing niet passend vindt omdat de nieuwe bebouwing het zicht op een monumentaal pand zoals de synagoge ontnemt.

De eigenaar heeft een vergelijkende reactie; het verdwijnen van lichtinval door de historische kerkramen. Verder maakt de eigenaar zich zorgen over de uitvoering van het werk, wat kan leiden tot schade aan het pand.

Reactie gemeente

Verminderde lichtinval

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Medemblik - Binnenstad 2008 dat is vastgesteld op 8 december 2008. De bestemming die op de gronden rust is 'Woondoeleinden'. Op grond van die bestemming mogen er woningen worden opgericht met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter. Dit betreft bouwklasse I van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid om een bouwklasse op een perceel te wijzigen. Bouwklasse II kent bijvoorbeeld een goothoogte van 7 meter. Binnen het bestemmingsplan zijn er dus mogelijkheden om bouwhoogtes aan te passen. Dit betekent dat het in beginsel ook ruimtelijk aanvaardbaar is om bouwhoogtes aan te passen. Op zichzelf ook logisch, omdat de binnenstad van Medemblik een variatie aan bouwhoogtes kent en men de grond zo optimaal mogelijk wil gebruiken.

Het onderhavige bouwplan kent aan de kant van de synagoge een maximale goothoogte van 7 meter en bouwhoogte van 9 meter. Met name de goothoogte zorgt er voor dat er ten opzichte van de oude gesloopte bebouwing een muur komt voor de zijramen van de synagoge. Met de situering van het bouwplan is daar rekening mee gehouden door het beoogde complex een meter uit de perceelsgrens te situeren om zodoende voor (meer) toetreding van daglicht te zorgen.

Overigens gaat een vergelijking met de gesloopte bebouwing enigszins mank, omdat dit oude bebouwing betrof (laag met een plat dak) en op grond van het vigerende bestemmingsplan veel hoger gebouwd kan worden. Op grond het vigerende bestemmingsplan zou er bijvoorbeeld een woning met een goothoogte van 4 meter met schuindak en een bouwhoogte van 9 meter gerealiseerd kunnen worden. Qua lichtinval is dit weer een andere situatie dan het sterk verouderde en relatief lage gebouw dat er stond.

De optie van een woning met schuindak aan de kant van de synagoge die de gebruiker heeft aangedragen, is echter geen optie. Immers: dan zullen er minder appartementen gerealiseerd kunnen worden terwijl De Woonschakel al eerder van 5 appartementen naar 3 appartementen en een kleine woning is gegaan. Het plan is dus al een keer aangepast. Een verdere aanpassing is om meerdere redenen (qua exploitatie en vanuit het oogpunt van volkshuisvesting) niet opportuun.

In dit kader is ook van belang dat juist voor dit plan is gekozen vanwege de stedenbouwkundige/architectonische opzet. Hierbij is sprake van een gesloten gevelwand en wordt er van hoog (Gedempt Achterom, aan de zijde van synagoge) naar laag (Koningshof) gegaan. Een schuin of plat dak aan de zijde van de synagoge doorbreekt deze gevellijn. Dat is stedenbouwkundig/architectonisch niet gewenst. Ook de Welstandscommissie is van mening dat met de gekozen opzet sprake is van een 'kwaliteitsverbetering van de gevelwand'.

De gebruiker stelt dat het licht in haar praktijkruimte grotendeels wordt bepaald door het daglicht van de zijramen en dat dat straks minder zal worden. Gebruiker stelt niet dat haar bedrijfsvoering hiermee (onevenredig) wordt beperkt of onmogelijk wordt gemaakt. Dat lijkt de gemeente ook niet aannemelijk. Immers: ook aan de voorkant zijn nog twee (grote) ramen aanwezig die voor het nodige daglicht zorg kunnen dragen, terwijl de werkzaamheden in de praktijk ook verricht kunnen worden met kunstlicht. De gebruiker wordt daarom niet onevenredig in haar belangen geschaad.

De eigenaar, TPM Vastgoed, stelt dat er sprake is van vermindering van daglicht door de historische ramen. TPM geeft niet aan in hoeverre zij daarmee in haar belangen wordt geschaad. Voor zover de eigenaar schade mocht leiden door het bestemmingsplan, kan een tegemoetkoming in deze schade bij de gemeente worden aangevraagd.

Passend in omgeving

Het zal op grond van het bovenstaande duidelijk zijn de gemeente het bouwplan juist wel passend vindt in de omgeving vanwege de nieuwe gevelwand.

Schade aan synagoge

Dit betreft een privaatrechtelijke kwestie tussen degene die het bouwplan straks uitvoert, De Woonschakel, en de eigenaar. Feitelijke schade aan het pand wegens werkzaamheden worden immers niet veroorzaakt door het bestemmingsplan, maar door de uitvoering van de werkzaamheden.

B. Overlegreactie Milieudienst Westfriesland

De milieudienst stelt dat ten aanzien van geluid niets wordt gesteld over het geluid van het nieuwe parkeerterrein. Is dit geluid ruimtelijk inpasbaar? Hierbij wordt gedacht aan het starten van voertuigen en het sluiten van portieren.

Verder adviseert de milieudienst de initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek te laten uitvoeren.

Luchtkwaliteit. De tekst in het bestemmingsplan is akkoord, alleen staat er ten onrechte dat de milieudienst onderzoek heeft verricht naar de luchtkwaliteit. De milieudienst vraagt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Externe veiligheid. Tekst is akkoord.

Duurzaam bouwen. De milieudienst verzoekt om in de toelichting een paragraaf duurzaamheidsaspecten op te nemen. De menukaart Duurzame Woningen Nieuwbouw moeten worden ingezet als basis om de woonlasten (energiekosten) te beperken en het wooncomfort te verhogen.

Reactie gemeente

Geluid

Het project Gedempt Achterom 45 betreft de realisering van drie appartementen en een woning met bijbehorende bouwwerken, tuinen en een parkeerterrein. Het beoogde parkeerterrein is deels bedoeld voor de bewoners van de appartementen en woning en wordt deels openbaar. Het parkeerterrein is gesitueerd achter de nieuwe bebouwing en is straks te bereiken via de onderdoorgang.

Het starten van voertuigen en het sluiten van portieren zal qua geluid van invloed zijn op de woonomgeving. Dit geldt met name voor de bewoners aan het Koningshof. Het parkeerterrein zal namelijk grenzen aan hun achtertuin of ligt daar in de buurt. Aan de andere kant is de parkeerdruk in dit deel van de binnenstad groot. Extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn niet of nauwelijks te creëren. Een pluspunt van het onderhavige plan/project is juist dat de parkeerplaatsen volledig op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden en dat er zelfs parkeervakken 'overblijven' die kunnen dienen als openbare parkeerplaats. Dat weegt voor het gemeentebestuur zwaarder dan de invloed van het geluid van dichtslaande portieren en startende voertuigen op de bewoners van omgeving. Daarbij speelt ook een rol dat het om een gering aantal parkeerplaatsen (11) gaat, de binnenstad in vergelijking met bijvoorbeeld een rustige woonwijk hoger omgevingslawaai kent en de vigerende bestemming ook een woonbestemming is.

Bodemonderzoek

In opdracht van De Woonschakel heeft Unihorn B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Deze is beoordeeld door de milieudienst. Er zijn sterke en matige verontreinigingen op de locatie gevonden maar gezien de ligging van de locatie in een oud stadscentrum is verder onderzoek niet noodzakelijk. Wel dient er bij de provincie een zogenaamde BUS-melding voor sanering aangevraagd te worden of dient er een verzoek te worden gedaan voor een beschikking dat er geen sprake is van een ernstige verontreiniging die met spoed dient te worden gesaneerd.

Verder zal er aanvullend een asbestonderzoek conform de NEN 5707 uitgevoerd moeten worden.

De Woonschakel zal per brief worden verzocht om gevolg te geven aan het onderzoek c.q. de adviezen van de milieudienst.

Het bodemonderzoek geeft in ieder geval geen aanleiding om te veronderstellen dat het bestemmingsplan wegens de verontreiniging niet meer uitvoerbaar is. De Woonschakel heeft ook aangegeven in een overleg dat het onderzoek leidt tot de nodige (onvoorziene) uitgaven, maar dat het plan nog steeds uitvoerbaar is.

Luchtkwaliteit en Duurzaam bouwen

Tekst in het bestemmingplan wordt aangepast.