

Gemeente Medemblik

Reactienota zienswijzen

Wijzigingsplan 'Andijk - Woningbouwlocatie Hoekweg'

BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

1. Reclamant 1 (PI-13-48294) ingekomen: 20 november 2013

Inhoud zienswijze:

1. De reclamanten kunnen niet instemmen met de voorgenomen verandering, omdat zij van mening zijn dat de woningen de toekomstige gebruiksmogelijkheden van hun pand kunnen schaden. Zij vrezen dat er bezwaren komen als zij bepaalde activiteiten willen gaan doen.
2. De reclamanten zijn van mening dat de beoogde wijziging op de plankaart veel groter is dan noodzakelijk voor de geplande woningen. Zij vragen zich af of het de bedoeling is om in de toekomst nog meer woningen toe te staan.
3. De reclamanten gaan er vanuit dat het artikel derdenbeding uit de koopovereenkomst met de gemeente gewoon afloopt per 31 december 2013. De reclamanten delen mee dat zij met ingang van 2014 niet meer zullen toestaan dat er vrachtwagens over hun terrein gaan.

Reactie:

Ad. 1

De reclamanten hebben het perceel met gebouwen aan de Hoekweg 25 te Andijk gekocht van de gemeente. Het betreft de voormalige gemeentewerf en brandweerkazerne. Zij hebben dit pand gekocht als woon/werkpand. Op 31 oktober 2012 is aan de reclamanten een omgevingsvergunning met een afwijking voor het gebruik verleend voor "Wonen met recreatieve doeleinden in de vorm van een theeschenkerij en/of bed-and-breakfast". Deze vergunning is onherroepelijk en het is dus niet meer mogelijk om tegen activiteiten die binnen deze vergunning vallen te ageren. De vrees voor mogelijke bezwaren in de toekomst is daarom ongegrond.

Ad. 2

Het gehele perceel wordt voorzien van de bestemming wonen. Het is mogelijk om de zes percelen in de gehele lengte als tuin te gaan gebruiken. Dit is aan de eigenaar van het perceel hoe hij dit verder invult. Het is zeker niet de bedoeling om meer woningen te bouwen. Het wijzigingsplan biedt deze mogelijkheid ook niet.

Ad. 3

De gedane mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Reclamant 2 (PI-13-48296) ingekomen: 20 november 2013

Inhoud zienswijze:

1. Voor de reclamanten is het ontwerpwijzigingsplan in zijn huidige vorm onaanvaardbaar, omdat deze een te grote inbreuk maakt op hun bestaande rechten met betrekking op de geluidscontour. Tijdens de vorige procedure voor bestemmingsplan "Woongebied Andijk" (2008), is door tussenkomst van ARAG Rechtsbijstand voorkomen, dat ook toen de rechten van de reclamanten werden aangetast. Deze geluidscontour is daardoor gebleven op de oorspronkelijke 100 meter rond zijn bedrijf. Op de verbeelding behorend bij bestemmingsplan "Woongebied Andijk" is dit middels "afwijkend" aangegeven.

De reclamanten melden dat naar aanleiding van hun zienswijze de aanduiding "Sb-grv" (specifieke vorm van bedrijf - grondverzet) voor hun bedrijf is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan "Dorpskernen III".

2. De reclamanten geven aan dat onder paragraaf 2.1 en paragraaf 4.4 van het ontwerp wijzigingsplan een foutieve omschrijving van hun bedrijf is gegeven. Door deze foutieve omschrijving is er foutief uitgegaan van de richtafstanden uit de VNG brochure. Deze is geen 50 meter, maar 100 meter. In het bedrijf van de reclamanten worden namelijk ook werkzaamheden verricht vergelijkbaar met constructiewerkplaatsen. Hierdoor blijken er nu

3 van de nieuw geplande woningen binnen hun milieucirkel te komen. De reclamanten menen dat dit reeds voldoende is om tot afwijzing van dit plan te komen.

3. Onder paragraaf 4.4 wordt gemeld dat de milieusituatie van de bestaande woning van Hoekweg 27a onveranderd blijft. De reclamanten zijn van mening dat dit onjuist is. Deze woning is thans een bedrijfswoning, behorende bij het kassencomplex. Na het verdwijnen hiervan wordt dit een burgerwoning. Deze heeft wel een andere milieusituatie en kan dan dus niet blijven bestaan.
4. In paragraaf 1.2 wordt artikel 45 lid 9 aangehaald. Onder punt b staat volledige sloop van bedrijfsbebouwing en opstallen. Aangezien Hoekweg 27a gelegen is binnen de wijzigingsbevoegdheid, dient deze ook te worden gesloopt. Dit blijkt ook uit de memo van 18 oktober 2010 aan de raad van Andijk: 6 woningen inclusief de bestaande. Dus 5 extra. Dit is middels een brief ook aan de aanvrager medegedeeld. Het huidige plan is dus niet conform het besluit van de raad van Andijk genomen, middels amendement 3 bij het bestemmingsplan.
5. In artikel 45 lid 9 onder h wordt het akoestisch onderzoek genoemd. In paragraaf 4.6 van het ontwerp wijzigingsplan blijkt dat alleen onderzoek is gedaan voor verkeer op basis van eerdere tellingen. Dit is dus onvolledig, omdat het bedrijf van de reclamanten hierin niet is meegenomen. De conclusie dat verder geen onderzoek nodig is, is dus volgens de reclamanten onjuist. Onderzoek is juist wel nodig, omdat met de juiste gegevens, betreffende de geluidscontour van de reclamant, de milieudienst niet anders kan concluderen dat er niet voldaan kan worden aan de voorkeurswaarde.
6. In paragraaf 2.4 ontbreekt de onderstaande zin: "Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsbevoegdheid 8' wijzigen in de bestemming: 'Wonen', mits:" Het woord mits geeft aan dat moet worden voldaan aan alle genoemde punten. Bovenstaand is door de reclamanten al geconcludeerd, dat er binnen hun bestaande milieucoutour gaat worden gebouwd en dat zeker de milieusituatie van de bestaande bedrijfswoning verandert. Hieruit moet worden geconcludeerd, dat de gebruiksmogelijkheden van hun bedrijf zullen verslechteren bij toepassing van deze wijziging in zijn huidige vorm.
7. Onder paragraaf 6 van het ontwerp wijzigingsplan staat de zin "Op de verbeelding is het plangebied met toekomstige bestemming weergegeven". Het gehele plangebied heeft de bestemming "Wonen" gekregen. De reclamanten zijn van mening dat dit natuurlijk volkomen onjuist is. De gronden binnen hun milieucoutour kunnen niet van deze bestemming worden voorzien en ook de gronden gelegen achter de beoogde overblijvende woonpercelen dienen een andere bestemming te krijgen. De diepte van de percelen in het plan meet met 40 meter ongeveer 1/3 van het agrarisch perceel. Deze fout kan in de toekomst hun bedrijfsvoering nog meer schade doen.
8. De regels uit Dorpskernen III borgen niet een uitvoering welke kan voldoen aan het beeldkwaliteitplan, zoals genoemd onder paragraaf 2.3 van het ontwerp wijzigingsplan. Aanvragen voor hogere goten zou de gemeente dat later niet meer kunnen weigeren. Hier dienen dus regels uit het voorgaande plan te staan.

De reclamanten vertrouwen erop dat de door hen aangevoerde argumenten het college zullen doen besluiten om dit plan geen doorgang te laten vinden.

Reactie:

Ad. 1

De kortste afstand tussen de meest dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning en het bedrijfsgebouw van de reclamanten is circa 53 meter. Voor het bedrijf van de reclamanten geldt op grond van de VNG Brochure bedrijven en milieuzonering een bepaalde richtafstand. Geluid is voor dit bedrijf

bepalend voor de minimale afstand. Echter er zijn al woningen aanwezig op een kortere afstand dan de nieuw te bouwen woningen. In dit geval is de bestaande woning op Hoekweg 27a maatgevend.

Geconcludeerd kan worden dat de afstand van het bedrijf van de reclamanten tot geluidsgevoelige objecten (woningen van derden) door het realiseren van de nieuwe woningen niet wordt verkleind. Een en ander betekent dat met de komst van de nieuwe woningen niet meer of grotere belemmeringen ontstaan voor het bedrijf van de reclamanten dan in de bestaande situatie aanwezig zijn. Omdat de bestaande woning maatgevend is, is het altijd mogelijk om een woning verder weg te bouwen. Alleen als er een woning gebouwd zou worden tussen het bedrijf en de bestaande woning in, dan zou er een probleem ontstaan, omdat niet kan worden voldaan aan bestaande normen.

Ad. 2

De term grondverzetbedrijf zoals genoemd in het ontwerpwijzigingsplan is inderdaad niet de juiste. In het bestemmingsplan "Dorpskernen III" is voor de locatie van de reclamant de onderstaande bestemmingsomschrijving opgenomen: "een handels- en reparatiebedrijf in grondverzetmachines inclusief transport, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzet' " (Artikel 6.1 onder 7). De opsteller van het plan is waarschijnlijk op het verkeerde been gezet door de aanduiding "grondverzet" op de plankaart. De aanduiding is niet geheel gelukkig gekozen. Dit zou kunnen suggereren dat het om een grondverzetbedrijf gaat i.p.v. om een handels- en reparatiebedrijf in grondverzetmachines.

De betreffende paragrafen worden tekstueel aangepast.

Hoewel het dus niet juist vermeld is in het ontwerpwijzigingsplan verandert dit de situatie niet. Zie hiervoor hetgeen is geschreven onder ad. 1.

Ad. 3

Voor de geluidsvoorschriften is het niet relevant of de bestaande woning op Hoekweg 27a een bedrijfswoning of een particuliere woning is. De milieusituatie verandert dus in dit geval niet als de bestemming wordt gewijzigd in "Wonen".

Ad. 4

In de memo van 18 oktober 2010 van de raad van de voormalige gemeente Andijk wordt inderdaad gesproken over 6 woningen inclusief de bestaande bedrijfswoning. In het amendement 3 van 4 maart 2008 wordt echter gesproken over maximaal 6 woningen en de voorwaarde dat de aanwezige bedrijfsbebouwing volledig wordt gesloopt.

Op 4 juli 2013 is door de raad van Medemblik het bestemmingsplan "Dorpskernen III" vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de wijzigingsbevoegdheid zoals is verwoord in artikel 45.9 opgenomen. Hierin staat dat ten hoogste 6 woningen mogen worden gerealiseerd. Dit betekent dat naast de bestaande woning op het betreffende terrein 6 woningen extra gebouwd mogen worden.

In de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan is bepaald dat de aanwezige bedrijfsbebouwing en opstallen volledig worden gesloopt (artikel 45.9 onder b van de voorschriften behorende bij bestemmingsplan "Dorpskernen III"). En uit de begripsbepalingen blijkt dat bedrijfsbebouwing, bebouwing is dat dient voor de uitoefening van het bedrijf (artikel 1.16 van de voorschriften). Een bedrijfswoning is geen bedrijfsbebouwing: een bedrijfswoning is bedoeld voor de huisvesting van personen (artikel 1.18 van de voorschriften). Na sloop van de bedrijfsbebouwing, kunnen ten hoogste zes woningen worden gerealiseerd (artikel 45.9 onder c van de voorschriften). Dus zes woningen, terwijl de bestaande woning wordt gehandhaafd. Dat in een oude memo is aangegeven dat het om vijf extra woningen gaat, kan hieraan niets afdoen, omdat volgens vaste rechtspraak uitgegaan moet worden van de voorschriften van het bestemmingsplan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Dorpskernen III" heeft 2 keer ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen kenbaar te maken. Tegen de betreffende wijzigingsbevoegdheid hebben wij echter geen zienswijzen ontvangen. Hierdoor is de wijzigingsbevoegdheid in zijn huidige vorm in het bestemmingsplan opgenomen.

Het perceel biedt voldoende ruimte om 6 woningen te realiseren. De woningen zullen bijdragen aan een verbetering van het aanzicht en de leefbaarheid van de Hoekweg. Door de vervanging van het kassencomplex door woningen zullen er nieuwe doorzichten in het landschap ontstaan. De situering verandert deels in een tweezijdige lintbebouwing. De woningen worden op variabele perceelbreedtes gesitueerd (minimaal 17 meter breed), waardoor wisselende ruimtes tussen de woningen ontstaan. De woningen worden vrijstaand gesitueerd, met een afwisseling in nokrichting (nokrichting evenwijdig of loodrecht op wegas). Langs de Hoekweg wordt de bestaande laanbeplanting en sloot in stand gehouden. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit laagbouw, opgebouwd uit één of twee lagen met een kap. Door de geplande invulling van het plan ontstaat er een vriendelijk en verantwoord plan waarmee veel openheid wordt gecreëerd aan de Hoekweg waardoor de ruimtelijke kwaliteit enorm zal verbeteren.

Wij begrijpen dat de reclamanten naar aanleiding van de memo van de raad van Andijk zijn uitgegaan van 5 extra woningen i.p.v. 6, maar gezien het feit dat de wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid biedt om 6 woningen te realiseren en de enorme verbetering die het plan voorstaat, zien wij geen reden om het bouwen van 6 woningen niet toe te staan. Het verschil van 1 woning is in dit geval niet evident. Het bouwen van 6 woningen in plaats van 5 woningen zal geen verschil maken in het totale plaatje en ook niet voor wat betreft de invloed op de omgeving. Volledigheidshalve: op eigen terrein zullen per woning 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Er zijn geen zwaarwegende belangen om geen medewerking te verlenen aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

Ad. 5

Dit onderzoek betreft uitsluitend wegverkeerslawaaï in het kader van de Wet geluidhinder. Geluid afkomstig van een inrichting valt onder de Wet milieubeheer en wordt apart beschouwd. Het gaat in dit onderzoek niet om lawaai wat geproduceerd zou kunnen worden door het bedrijf van de reclamanten.

Ad. 6

De ontbrekende tekst wordt alsnog toegevoegd.

Voor wat betreft de milieusituatie verwijzen wij naar onze reactie onder ad. 1.

Ad. 7

Voor het gehele perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid biedt de mogelijkheid om diepe percelen te creëren. De woningen mogen alleen gerealiseerd worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwblok.

Voor wat betreft de milieusituatie verwijzen wij naar onze reactie onder ad. 1.

Ad. 8

Uit de wijzigingsbevoegdheid vloeit voort dat artikel 32 van het bestemmingsplan "Dorpskernen III" van overeenkomstige toepassing zal zijn. Dit betekent inderdaad dat er een hogere goothoogte wordt toegestaan dan de goothoogte die in het Beeldkwaliteitsplan Andijk de voorkeur heeft. Het bestemmingsplan is juridisch bindend en gaat dus voor het Beeldkwaliteitsplan. In het Beeldkwaliteitsplan is ook letterlijk aangegeven dat de genoemde goothoogte een voorkeur is.

De verzoeker heeft de intentie om 6 woningen met 1 laag en een kap te bouwen. Wij voorzien daarom geen problemen omdat wij er niet vanuit gaan dat de maximale goothoogte zal worden benut. Zoals de reclamanten aangeven kunnen wij echter een hogere goothoogte dan in het Beeldkwaliteitsplan is aangegeven niet weigeren.

3. Reclamant 3 (PI-13-48297) ingekomen: 20 november 2013

Inhoud zienswijze:

1. De reclamant meldt dat in het ontwerp besluit ten onrechte staat dat zienswijzen alleen door belanghebbenden kunnen worden ingediend.

2. De reclamant meldt dat in het besluit staat vermeld dat het plan op 18 januari 2013 ter inzage is gelegd, hetgeen onjuist is.
3. De bestemming wordt gedeeltelijk gewijzigd. De reclamant vraagt zich af welk gedeelte het betreft nu het gehele perceel wordt gewijzigd in "Wonen". De reclamant is van mening dat dit onjuist is. Alleen het gedeelte waar de woningen zijn gepland moet worden gewijzigd in "wonen". Voor de rest moet "Glastuinbouw 2" vervallen ten behoeve van de bestemming "Agrarisch".
4. Uit een memo van de gemeente Andijk van 18 oktober 2010 blijkt dat er 5 extra woningen gebouwd mogen worden in plaats van 6.
5. De reclamant geeft aan dat de bewering onder 4.4 van het ontwerpwijzigingsplan dat de milieusituatie t.o.v. Hoekweg 21a niet verandert niet correct is.
6. De reclamant vraagt zich af of de bijgevoegde regels wel de juiste zijn. Artikel 1 gaat uit van "Dorpskernen III". De verzoeker gaat uit van de hoogtes vanuit het Beeldkwaliteitsplan van Andijk, zoals een goot van max. 4,5 meter. Als je dan zoals het college nu doet, in artikel 2.2.1. ander maten gebruikt, is straks bij individuele vergunningaanvragen niet meer afdwingbaar hetgeen wat in het Beeldkwaliteitsplan staat. Voor het beter regelen hiervan dienen in deze de oude regels uit 'Woongebied Andijk' te gelden. Of het college had 2.2.1 f en g op de verbeelding moeten zetten. Dan is ook duidelijk hoe hoog er mag worden gebouwd.

Ook bij artikel 2.1a is alleen punt 1 wel voldoende. De rest is hier niet "ter plaatse", en dus volledige onzin. Hetzelfde geldt voor punt C; wil het college een karakteristieke kas behouden?

Ook artikel 2.7.3 hoort volgens de reclamant niet in het plan thuis. Zeker gelet op de memo, is hier nu al sprake van meer als dat door de raad van Andijk is toegestaan. Vanwege de genoemde manege onder c, denkt de reclamant dat er verkeerd is gekopieerd uit een ander plan. Aan de Hoekweg bevindt zich geen manege.

Gelet op alle bovenstaande argumenten, is de reclamant van mening, dat het college het plan in zijn huidige vorm geen doorgang kan laten vinden.

Reactie:

Ad. 1

Op het wijzigingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van afdeling 3.4 Awb van toepassing. Dit betekent dat het ontwerp voor zes weken ter visie heeft gelegen en dat het alleen voor belanghebbenden mogelijk was om zienswijzen kenbaar te maken. In het ontwerpbesluit was dit juist vermeld. In de kennisgeving was echter vermeld dat een ieder zijn/haar zienswijzen naar voren kon brengen.

Eigenlijk zou de zienswijze van de reclamant niet-ontvankelijk verklaart moeten worden, omdat het belang van de reclamant niet rechtstreeks bij het besluit is betrokken. Omdat in de kennisgeving foutief vermeld was dat een ieder zijn zienswijzen naar voren kon brengen, willen wij toch een reactie op deze zienswijze geven.

Ad. 2

De reclamant heeft dit terecht opgemerkt. In het besluit staat 18-1-2013. De "0" van "10" (oktober) is per abuis weggelaten. Het definitieve besluit zal worden aangepast.

Ad. 3

Het gehele perceel waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is wordt gewijzigd in de bestemming "Wonen". Het woord gedeeltelijk zal worden weggelaten in het definitieve besluit.

Ad. 4

Zie ad. 4 bij de reactie op de zienswijze van reclamant 2.

Ad. 5

Zie ad. 3 bij de reactie op de zienswijze van reclamant 2.

Ad. 6

De bijgevoegde regels zijn de juiste. In artikel 1 "Bestaande regels van toepassing" vermeldt het onderstaande:

"De regels die deel uitmaken van het bestemmingsplan Dorpskernen III, zoals vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0420.BPDorpskernenIII-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen) zijn onverkort van toepassing op het wijzigingsplan 'Andijk - Woningbouwlocatie Hoekweg' van de gemeente Medemblik."

Dit betekent dat de regels voor de bestemming "Wonen" uit het bestemmingsplan "Dorpskernen III" van toepassing zijn op het wijzigingsplan.

Zie ook ad. 8 bij de reactie op de zienswijze van reclamant 2.

Conclusie:

Naar aanleiding van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding bieden om het ingenomen standpunt om medewerking te verlenen aan het wijzigingsplan te wijzigen.