

Burgemeester en wethouders van de gemeente Medemblik;

gelezen het verzoek van de eigenaren tot wijziging van het bestemmingsplan “Medemblik - Woongebieden” waarbij op het perceel Korte Brake 4 in Medemblik de bestemming “Maatschappelijk” wordt gewijzigd in “Wonen-1”, waardoor de bouw van 2 twee-onder-een-kapwoningen mogelijk wordt gemaakt;

overwegende dat;

op het perceel Korte Brake 4 te Medemblik van toepassing is het bestemmingsplan “Medemblik - Woongebieden”, vastgesteld bij raadsbesluit van 4 juli 2013;

het genoemde perceel op grond van de regels van het bestemmingsplan bestemd is tot “Maatschappelijk” met de dubbelbestemmingen “Waarde - Archeologie 2” en “Waarde - Archeologie 4”;

het realiseren van 4 woningen op grond van het bestemmingsplan “Medemblik - Woongebieden” niet is toegestaan op het genoemde perceel;

ter plaatse op het perceel aan de Korte Brake 4 in Medemblik een moskee was gevestigd;

het perceel Korte Brake 4 wordt gesaneerd;

het college op grond van artikel 8, lid 8.6 van de regels van het bestemmingsplan, het plan kan wijzigen in die zin, dat de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied’ worden gewijzigd voor een woonbestemming, mits ter plaatse ten hoogste 5 woningen worden gebouwd en mits de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde dan wel een vastgestelde hogere waarde en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

het aantal woningen ter plaatse 4 wordt;

voor de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen een hogere waarde wordt vastgesteld;

het aannemelijk is dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, omdat de Adviescommissie voor Ruimtelijke Kwaliteit op 6 april 2017 een positief advies heeft gegeven;

het college van mening is dat het verzoek voldoet aan het bepaalde in artikel 8, lid 8.6 van het bestemmingsplan “Medemblik - Woongebieden”, waardoor medewerking aan een wijzigingsplan kan worden verleend;

het college op grond van artikel 8, lid 8.6 van de regels van het bestemmingsplan juncto artikel 3.6, lid 1 onder a, van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd is om de huidige bestemming te wijzigen in een woonbestemming, omdat de gronden ter plaatse de aanduiding ‘wro-zone wijzigingsbevoegdheid’ hebben;

het ontwerp wijzigingsbesluit ex artikel 3.9a, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor belanghebbenden ter inzage heeft gelegen, waarbij de gelegenheid bestond tot het indienen van zienswijzen;

gedurende deze termijn één zienswijze tegen het wijzigingsplan is ingebracht;

de zienswijze aanleiding heeft gegeven ons ingenomen standpunt te wijzigen;

het college voor het overige van mening is dat geen belangen in het geding zijn die zich tegen de vaststelling van het wijzigingsplan verzetten;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

besluiten:

vast te stellen het

Wijzigingsplan Korte Brake 4 Medemblik

waarin de bestemming “Maatschappelijk” wordt gewijzigd in de bestemming “Wonen”, waardoor het bouwen van 2 twee-onder-een-kapwoningen mogelijk wordt gemaakt;

waarin de regels behorende bij het bestemmingsplan “Medemblik - Woongebieden” van de gemeente Medemblik, vastgesteld op 4 juli 2013, onverkort van toepassing zijn;

bestaande uit:

de onderdelen, het wijzigingsplan (toelichting, regels en verbeelding) zoals bijgevoegd.

Aldus vastgesteld op: 17 april 2018

De secretaris,

J. Zwaan

De burgemeester,

F.R. Streng

Beroepsmogelijkheid

Gedurende de beroepstermijn kunnen belanghebbenden tegen de vaststelling van het wijzigingsplan beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. Als u beroep instelt, kunt u verzoeken om een voorlopige voorziening. Dit verzoek richt u aan de voorzieningenvoorrechter van voornoemde afdeling.

Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij om een voorlopige voorziening wordt verzocht.

Reactienota zienswijze

Het wijzigen van de bestemming “Maatschappelijk” in “Wonen-1” waardoor de bouw van twee twee-onder-een-kapwoningen mogelijk wordt op het perceel Korte Brake 4 in Medemblik.

Zienswijze ingekomen 16 januari 2018

Het wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 15 december 2017 t/m 25 januari 2018.

Inhoud zienswijze:

Reclamant geeft aan bezwaar te maken tegen het wijzigen van de bestemming “Maatschappelijk” in “Wonen-1”.

1. Onduidelijk is of de bouwregels voor “Maatschappelijk” blijven gelden of dat beoogd is regels voor “Wonen” te laten gelden.
2. Er zijn diverse typen “Wonen” aan welke wordt getoetst?
3. Wordt er te zijner tijd apart een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van de bouwregels?
4. Reclamant wil graag duidelijkheid over de exacte plaats van de te bouwen woningen.
5. Reclamant vindt het ongewenst dat de voorgevelrooilijn van de woningen voor zijn eigen voorgevelrooilijn komt.
6. Reclamant hoopt dat de bebouwing niet dicht op de erfgras komt.
7. Reclamant heeft vernomen dat de erfgras door de huidige eigenaar (gemeente) ter discussie zal worden gesteld. Hoe gaat de gemeente hier mee om en hoe raakt dit het voorliggende plan.
8. Reclamant heeft in de stukken gelezen dat er gronden worden geruimd om het bouwplan te realiseren.

Reactie:

Ad. 1

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, zijn de bouwregels van “Wonen-1” van het bestemmingsplan “Medemblik Woongebieden” van toepassing.

Ad. 2

Er wordt getoetst aan “Wonen-1”. In het ontwerp-besluit was ten onrechte “Wonen” vermeld. Op de ontwerp-verbeelding stond ten onrechte “Wonen-2” vermeld. Het besluit en de verbeelding zijn aangepast naar “Wonen-1”.

Ad. 3

Er wordt apart een omgevingsvergunning verleend. De aanvraag wordt beoordeeld aan de bestemming “Wonen-1” van het bestemmingsplan “Medemblik Woongebieden”. Onder voorwaarden kan er worden afgeweken van de bouwregels.

Ad. 4

De exacte plaats van de woningen wordt aangegeven op de tekeningen bij de aanvraag omgevingsvergunning. Een situatietekening maakt onderdeel uit van de aanvraag.

Ad. 5

De twee-onder-een-kapwoning direct naast reclamant is op gelijke lijn geplaatst met de voorgevelrooilijn van de woning van reclamant. Hiermee is tegemoetgekomen aan de wensen van reclamant.

Ad.6

De garage en daarmee de bebouwing komt op de erfgras te staan.

Ad. 7

De verkoop van het perceel Korte Brake 4 is een privaatrechtelijke zaak en raakt niet dit voorliggende plan.

Ad.8

Het ruilen van gronden is een privaatrechtelijke zaak en raakt niet dit voorliggende plan.

Conclusie:

Gelet op het bovenstaande concluderen wij dat de ingediende zienswijze op punt 1 en 5 aanleiding geeft ons ingenomen standpunt, om medewerking te verlenen aan het wijzigingsplan, te wijzigen.