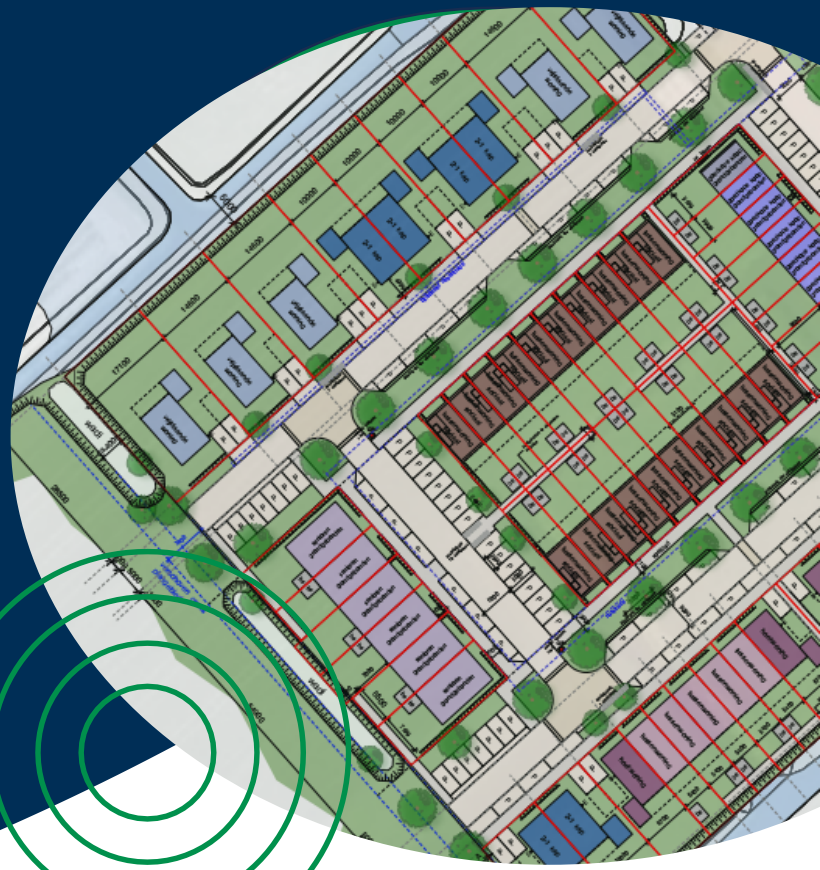
Nota Zienswijzen

Omgevingsplan

Ontwerp-wijziging Wilgenrak



GEMEENTE
Medemblik

Inhoudsopgave

1. Aanleiding 3
   - 1.1 Procedure 3
   - 1.2 Leeswijzer 3
   - 1.3 Privacy 4

2. Zienswijzen en wijzigingen 5

3. Conclusie 12

1. Aanleiding

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen op het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan “Wilgenrak” behandeld (met versienummer /akn/nl/act/gm0420/2020/omgevingsplan/nld@2025-07-08;14291478). Het besluit ziet op het wijzigen van het omgevingsplan waarmee woningbouwontwikkeling in Sijbekarspel mogelijk wordt gemaakt. Er komt een nieuwe woonbuurt welke voortbouwt op de bestaande structuren aan de zuidwestkant van Sijbekarspel en aansluit op de bestaande infrastructuur. In totaal komen er 58 woningen met het plan.

Met het plan worden rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen toegevoegd. Om verschillende doelgroepen te bedienen wordt met verschillende beukmaten (breedtematen) en dieptematen gewerkt. Hierdoor is een deel geschikt voor senioren, een deel voor starters en een deel voor gezinnen.

1.1 Procedure

Het college van burgemeester en wethouders heeft het ontwerp wijziging omgevingsplan ‘Wilgenrak’ vanaf 11 juli 2025 gedurende 9 weken -dit in verband met de vakantieperiode- ter inzage gelegd. Het ontwerp kon digitaal worden geraadpleegd op het omgevingsloket en op officielebekendmakingen.nl. De papieren versie kon worden ingezien op het gemeentehuis.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon eenieder zienswijzen naar voren brengen. Er zijn vier (waarvan twee gelijkluidende) zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze door de indiener is ingetrokken. De andere drie ingediende zienswijzen zijn allen binnen de termijn ontvangen en zijn hiermee ontvankelijk.

1.2 Leeswijzer

De zienswijzen zijn opgenomen in de eerste kolom van de tabel in deze zienswijzennota. In de nota zijn de indieners van een zienswijze met een uniek postregistratienummer opgenomen. De zienswijzen zijn in deze nota samengevat en van commentaar voorzien in de tweede kolom. Ook is aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van het wijziging omgevingsplan in de derde kolom.

Ambtelijke wijziging

Bij de artikelen 21.24, 21.25 en 21.26 was de ‘activiteit locatie’ per abuis niet geannoteerd. Waardoor deze activiteiten niet zichtbaar waren op regels op de kaart. Deze artikelen zijn nu ook geannoteerd met ‘activiteit locatie’ die overeenkomt met het werkingsgebied van het artikel.

1.3 Privacy

Op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenaamde NAW-gegevens; naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In voorliggende nota wordt hieraan voldaan door natuurlijke personen die een zienswijze hebben gegeven niet bij naam, adres en woonplaats te noemen. Bij de natuurlijke personen worden de zaaknummers genoemd waaronder de zienswijzen zijn geregistreerd. Zodoende kunnen deze personen hun zienswijzen en de beantwoording daarvan terugvinden in de reactienota. Gemachtigden, rechtspersonen en bestuursorganen zijn niet geanonimiseerd weergegeven.

2. Zienswijzen en wijzigingen

Hieronder hebben wij de binnengekomen zienswijzen per punt cursief weergegeven. De beantwoording van ieder punt staat in de tweede kolom. In de laatste kolom staat of de zienswijze leidt tot aanpassing en op welke wijze dit gebeurt.

1. Zienswijze ontvangen, ingediend door ARAG SE Nederland, namens indiener, op 3 september 2025 geregistreerd onder nummer Z-25-580812			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1	**Aantasting woon- en leefbelangen**		
a	Verlies van uitzicht, rust en privacy door de komst van maximaal 58 woningen	Conform vaste jurisprudentie bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht.[1] Wel dient te worden afgewogen of er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de bewoners van het dorp. Deze zienswijze is opnieuw betrokken bij de belangenafweging. Daarbij is vastgesteld dat geen sprake is van een onevenredige aantasting. De nadelige gevolgen van het ontwerpwijzigingsbesluit voor appellant zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het wijzigingsbesluit te dienen doelen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
b	Er is onvoldoende rekening gehouden met het kleinschalige karakter van de bestaande woonwijk.	Voor de goot- en bouwhoogtes is aangesloten bij de planregels van de omliggende percelen zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Dorpskernen I. De stedenbouwkundige opzet met twee lange lanen, groene zones en lage bouwhoogtes (deels één en deels twee lagen met kap) sluit aan bij de bestaande ruimtelijke structuur. De voorgestelde massa's, bouwvolumes en woningtypologieën passen daarmee qua maat, schaal en korrel binnen het dorpse karakter van Sijbekarspel.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

[1] ECLI:NL:RVS:2022:1159

c	Bij aankoop woning in 2021 is door de gemeente aangegeven dat slechts 11 woningen zouden worden gebouwd, niet direct tegenover de woning van belanghebbende.	Voor een deel van het plangebied, dat in eigendom van de gemeente is bestond reeds het voornemen om woningbouw te realiseren. Uit nader onderzoek bleek echter dat ontwikkeling van uitsluitend dit perceel financieel en door de aanwezigheid van spuitzones niet haalbaar was. Door uitbreiding van het plangebied is wel een haalbaar en uitvoerbaar woningbouwplan ontstaan. Er is geen toezegging gedaan dat het overige in het ontwerp opgenomen plangebied niet voor woningbouw zou worden benut. Belanghebbende heeft niet aannemelijk gemaakt dat van een dergelijke toezegging sprake is.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
d	Er wordt onvoldoende onderbouwd waarom deze hoeveelheid woningen ruimtelijk acceptabel zou zijn in verhouding tot de belangen van cliënten en andere bewoners van de Sneekerhof, hiermee geeft de gemeente geen blijk van een zorgvuldige voorbereiding en deugdelijke motivering van de besluitvorming.	De toevoeging van extra woningen is, mede gezien de actuele woningbehoefte, ruimtelijk en beleidsmatig wenselijk. De woningen worden zorgvuldig afgestemd op de geschiktheid van de locatie en worden niet willekeurig geplaatst. Het aantal woningen is bepaald op basis van het Woningbouwkader gemeente Medemblik 2024, de financiële en ruimtelijke haalbaarheid, de stedenbouwkundige inpasbaarheid en de lokale wenselijkheid. Gezien de in de toelichting bij het plan beschreven aspecten acht de gemeente het plan met de voorgestelde aantallen woningen goed inpasbaar en zodoende aanvaardbaar op deze locatie.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
2	**Bebouwingsstructuur**		
a	Nieuwe rijwoningen haaks op bestaande lanen; bouwhoogte van 10,50 meter wordt als disproportioneel ervaren, en is stedenbouwkundig niet passend en onvoldoende onderbouwd in de toelichting. De voorgestelde bebouwing sluit niet aan bij de bestaande structuur en het dorpse karakter.	Voor de bouwhoogte wordt verwezen naar antwoord 1b. De straat tussen de bestaande en nieuwe ontwikkeling maakt op wijkniveau deel uit van de route van en naar Park Benningbroek. De bestaande structuur is gevolgd door wegen te verlengen en hier haaks twee nieuwe wegen aan te leggen. Door de woningen in verschillende richtingen te oriënteren	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

		wordt voorkomen dat delen geheel uit het zicht komen, wat bijdraagt aan de sociale veiligheid.	
b	Toename van het aantal woningen met circa 360% ten opzichte van de huidige situatie is te veel.	De toevoeging van 58 woningen leidt, in verhouding tot de kern Sijbekarspel, tot een verhoging van de woningvoorraad met circa 15%. Dit wordt als passend beschouwd. De uitbreiding ondersteunt het in stand houden van bestaande voorzieningen en voldoet aan het Woningbouwkader gemeente Medemblik 2024.	Geen aanpassing van het plan.
3	**Groenstructuur en parkeerplaatsen**		
a	De vermeende nieuwe groene buffer zoals opgenomen in het participatieverslag bestaat grotendeels uit bestaand trottoir en een reeds aanwezige groenstrook. Van een extra groene afscheiding tussen de bestaande wijk en de nieuwbouw is daarom geen sprake.	De 'groene buffer' blijft wel degelijk bestaan. Het trottoir wordt verwijdert en de groenstrook verbreed, dit op verzoek van indiener na aanleiding van de participatie (zie verslag buurtparticipatie d.d. 16 januari 2025).	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
b	In de functie "Groen" zijn ook parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen toegestaan. Belanghebbende vinden deze "*planologische wijziging*" onacceptabel.	Er is geen sprake van een planologische wijziging. De huidige bestemming "verkeer" staat parkeerplaatsen toe. In de huidige opzet is er juist voor gekozen om geen parkeerplaatsen, maar groen aan te leggen.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
c	Parkeerplaatsen direct tegenover de woning zijn ongewenst.	De ligging van de parkeerplaatsen zorgt voor extra afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen, wat bijdraagt aan de stedenbouwkundige inpassing.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
4	**Verkeer**		
a	Ontsluiting via Sneekerhof 16 en 25 leidt tot een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen (gemiddeld 420 voertuigen per etmaal) en daarmee tot toename overlast in vorm van geluid..	Uit verkeersonderzoek blijkt dat de verwachte toename van het aantal verkeersbewegingen gemiddeld 420 motorvoertuigen per etmaal is. Dit geldt voor het gehele plan. Het plan wordt langs twee wegen ontsloten. Naar verwachting passeert slechts circa de helft van deze voertuigen de woning van belanghebbende, ongeveer 210 per etmaal. De huidige hoeveelheid verkeer is laag en de verwachte verkeerstoename leidt volgens verkeerskundige niet	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

		tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. De aantallen blijven ruimschoots onder de norm voor erftoegangswegen (30 km/uur) van 3.000-4.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal.	
b	Het plan heeft negatieve gevolgen voor rust, de verkeersveiligheid en zorgt voor geluidsoverlast.	Gezien de geringe toename van het verkeer wordt niet verwacht dat deze toename een significant effect heeft op de geluidsbelasting van de omliggende woningen.	In de motivering van het wijzigingsbesluit wordt een extra zinssnede toegevoegd onder punt 4.7, onder het kopje 'planspecifiek'.
5	**Parkeren**		
a	Betwisting van de parkeerdrukmeting; metingen zijn niet op representatieve momenten uitgevoerd, binnen 100 meter loopafstand.	De parkeerdrukmeting is conform het gemeentelijk beleid uitgevoerd, door een gespecialiseerd bureau, en getoetst. De metingen zijn uitgevoerd op representatieve momenten en binnen cirkels van 100 m en 200 m.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
b	Zes parkeerplaatsen verdwijnen, waardoor er slechts 11 parkeerplaatsen over blijven, terwijl de parkeerdruk nu al hoog is.	Er verdwijnen geen parkeerplaatsen en er is geen sprake van een hoge parkeerdruk. Op het drukste moment zijn 39 van de 70 parkeerplaatsen vrij (bezettingsgraad 44%). Met een gebruikelijke veiligheidsmarge van 15% resteert een capaciteit van 29 parkeerplaatsen. Hiervan worden maximaal 11 parkeerplaatsen aan het plan toegerekend.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
6	**Strijd met gemeentelijk beleid**		
a	Volgens indieners is het plan in strijd met de structuurvisie 'Sterke Kust en Sterk Achterland 2012-2022'.	Deze structuurvisie is opgesteld met een looptijd tot 2022. Inmiddels is er veel gewijzigd in de regelgeving en onze visie op de invulling van ruimte. Er wordt gewerkt aan een omgevingsvisie en een gebiedsvisie waar deze en andere woningbouwontwikkelingen zijn opgenomen. Daarnaast is, op basis van regionale afspraken en de Woonvisie, het Woningbouwkader 2024 opgesteld om de doelstellingen voor voldoende woningbouw op gemeentelijk, regionaal,	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

		provinciaal en nationaal niveau te realiseren. Het plan past binnen deze actuele kaders.	
b	Sijbekarspel is een klein dorp met minimale voorzieningen; de komst van 58 woningen past niet bij het landelijke en kleinschalige karakter.	Zie beantwoording van punt 1d en 2b.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
7	**Ladder van duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl)**		
a	Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied zijn onvoldoende onderzocht.	Er is geen passend alternatieve locatie binnen dezelfde kern. Met het uitbreiden van de huidige wijk wordt voortborduurt op de bestaande structuur.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
b	Aantasting van privacy en uitzicht is groter dan bij inbreiding in stedelijk gebied.	Er is geen passende alternatieve inbreidingslocatie beschikbaar.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
c	Geen cijfermatige onderbouwing van de woningbehoefte op deze locatie.	In het woningbouwkader Gemeente Medemblik 2024 staat weergegeven hoeveel woningen per kern nodige zijn om te voorzien in de behoefte tot en met 2029. Voor de kernen Sijbekarspel (26) en Benningbroek (21) wordt met deze ontwikkeling aan deze opgave voldaan.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
d	Economische motieven lijken leidend, ten koste van ruimtelijke kwaliteit.	Bij de beoordeling van initiatieven op kansrijkheid en haalbaarheid wordt beleid als maatstaf gehanteerd. De ontwikkeling past binnen de geldende kaders. Het plan voorziet in een substantieel aandeel sociale woningbouw en betaalbare woningen, meer dan volgens de Woonvisie noodzakelijk is.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
8	**Strijd met beginselen van behoorlijk bestuur (participatie)**		
a	Reclamant geeft aan dat hij andere verwachtingen had van de participatiebijeenkomst van 2 december 2024. Zo zou de avond zijn gepresenteerd als informatiebijeenkomst en niet als participatiebijeenkomst. Ook heeft hij een	Er is ondubbelzinnig sprake geweest van een participatieavond. In de uitnodiging is de avond expliciet benoemd als “uitnodiging buurtparticipatie” en in de brief is gesproken over een “informatie- en participatiebijeenkomst”, waarbij is aangegeven dat deelnemers hun mening en aandachtspunten kenbaar konden maken. Op 16 januari 2025 is voorts een	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

	inhoudelijke terugkoppeling op ingebrachte bezwaren gemist.	verslag (“verslag buurtparticipatie) aan de aanwezigen verzonden, waarin de ingebrachte bezwaren zijn beantwoord en de doorgevoerde aanpassingen in het plan zijn toegelicht (zoals verbreding groenstrook op verzoek belanghebbende, zie punt 3a hiervoor). Hiermee staat vast dat een participatieavond heeft plaatsgevonden en dat de uitkomsten daarvan zijn teruggekoppeld aan de deelnemers.	
b	Veel bewoners hebben geen persoonlijke uitnodiging ontvangen.	De uitnodiging voor de buurtparticipatie is door de initiatiefnemer persoonlijk bij alle omwonenden bezorgd. Daarnaast heeft de aankondiging plaatsgevonden via de website van de gemeente en is in de regionale editie van het Noordhollands Dagblad van 25 november 2024 een artikel gepubliceerd over de participatiemogelijkheid.	De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2. Zienswijze ontvangen op 10 september 2025 geregistreerd onder nummer Z-25-581649			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
	Deze zienswijze komt inhoudelijk overeen met zienswijze 1; voor de beantwoording verwijzen wij naar deze zienswijze.		

3.			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie

4. Zienswijze, ingediend door Kubiek Ruimtelijke Plannen B.V. namens Wilgenrak Vastgoed B.V. (ontwikkelaar), ontvangen op 12 september 2025 geregistreerd onder nummer Z-25-582050			
	Reactie	Beantwoording	Conclusie
1	De bouwvlakken van de vrijstaande woningen en tweekappers komen niet overeen met de nieuwe uitwerking en eventuele opties voor bewoners. Graag zouden we deze wat verruimen richting de achterkant van het perceel.	Het verruimen van de bouwvlakken richting de achterzijde van het perceel is stedenbouwkundig passend.	Bouwvlakken worden op dit punt aangepast.
2	In de huidige verbeelding en maatvoering is onvoldoende rekening gehouden met de dikte van de eindgevels van de rijwoningen. Hierdoor komt de positionering van de woningen op de kavels onder druk te staan. Correctie is nodig om de bouwblokken goed aan te laten sluiten op de kavels en de feitelijke bebouwing.	Er is voldoende ruimte in het plan om de eindgevels te verbreden.	Bouwvlakken worden op dit punt aangepast.
3	In de planregels is opgenomen dat hoofdgebouwen te allen tijde een afstand van 3 meter tot de perceelsgrens moeten houden. Dit sluit niet goed aan bij de gewenste uitwerking van het plan. Het verzoek is deze regel aan te passen en voor rijwoningen plaatsing tot op de erfgrens toe te staan en voor twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen 2,5 meter afstand tot de zijdelingse erfgrens aan te houden.	Stedenbouwkundig gezien is er voor deze ontwikkeling geen reden om voor rijwoningen een afstand tot de zijdelingse perceelgrens aan te houden. Ook de afstand van de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelgrens kan worden verkleind. De afstand tot de voorerfgrens kan echter niet worden aangepast. Deze moet minimaal 1,5 meter blijven bedragen. regel kan op de gevraagde punten worden aangepast. Aanpassing naar 2,5m is daarmee akkoord, mits parkeerplaatsen gerealiseerd worden conform stedenbouwkundig kader.	De planregels worden op dit punt aangepast.

3. Conclusie

De ingediende zienswijzen leiden tot een aanpassing van het ontwerp wijziging omgevingsplan. De regels en de motivering worden hierop aangepast. Voor het overige geldt dat, na integrale belangenafweging, de realisatie van het initiatief ‘Wilgenrak’ prevaleert boven de individuele belangen die in de zienswijzen zijn aangevoerd.