



**Nota Zienswijzen en vooroverleg
ontwerpbestemmingsplan
'Beatrixlaan 1a Akersloot'**

Inleiding

Het perceel Beatrixlaan 1a in Akersloot was in gebruik als kinderdagverblijf. Het bestemmingsplan 'Beatrixlaan 1a Akersloot' voorziet in het wijzigen van de bestemming voor de realisatie van twee aan elkaar gebouwde woningen of een vrijstaande woning met daaraan ondergeschikte activiteiten, waaronder bedrijfsactiviteiten.

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden geluid lagen van 20 maart 2014 tot en met 30 april 2014 ter inzage. Binnen deze periode was het mogelijk om zienswijzen in te dienen.

Gedurende de periode voor terinzagelegging is tevens het overleg met instanties gevoerd ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

We hebben één zienswijze en twee overlegreacties van instanties ontvangen.

In deze nota worden de ingekomen reacties kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. Ingekomen zienswijzen

1.1 Reclamant 1

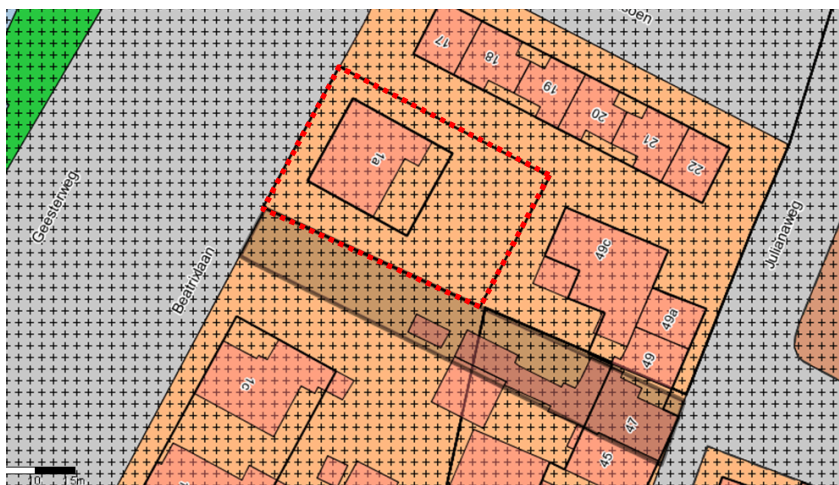
Samenvatting

Reclamant verzoekt de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden geluid niet goed te keuren. Reclamant is tot de conclusie gekomen dat de plannen in ernstige mate zijn belang als eigenaar van het ten zuiden van Beatrixlaan 1a gelegen perceel Julianaweg 47 schaden. Misschien dat in een verdere detaillering van de plannen ook de oplossing kan worden gevonden voor een aantal van zijn bezwaren.

1. Reclamant heeft bezwaar tegen het plan omdat de in de regels van het plan gehanteerde definities in Inleidende begrippen en Wijze van Meten dermate breed zijn uit te leggen, dat hij vreest dat als het bestemmingsplan goedgekeurd wordt, het verkrijgen van een bouwvergunning voor Beatrixlaan 1a nog slechts een formaliteit zal zijn.

Reactie gemeente

In dit bestemmingsplan is gekozen voor een globale bestemming om zo flexibiliteit te bieden aan de ontwikkeling. Het perceel Beatrixlaan 1a heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Akersloot' eveneens een globale bestemming 'Gemengd' en de initiatiefnemer heeft nog geen concreet bouwplan. Omdat in het pand op dit moment geen woning is, mag er op basis van het vigerende bestemmingsplan geen woning(en) gecreëerd worden. We hebben gekeken naar hetgeen binnen deze locatie passend wordt geacht, gelet op de omvang van het huidige bouwvlak, de maximale goot- en bouwhoogte en de aard van de omgeving. We zijn tot de conclusie gekomen dat op deze locatie één of twee woningen passen. Het bouwvlak en de bouwmogelijkheden zijn in het bestemmingsplan 'Beatrixlaan 1a Akersloot' ongewijzigd overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Akersloot'. De voorgestelde wijziging voor het perceel Beatrixlaan 1a betreft daarmee alleen het gebruik van het perceel voor wonen en een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het oppervlakte bedrijf of kantoor. Wonen en bedrijven zijn in beginsel beiden toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'.



Afbeelding: Uitsnede bestemmingsplan 'Akersloot' ter plaatse van Julianaweg 47 en Beatrixlaan 1a

Samenvatting

2. Reclamant geeft aan dat het huidige bouwvlak groter wordt voorgesteld dan het is. Het betegelde deel ten oosten van de huidige bebouwing is zijn inziens nu geen bouwvlak. Onduidelijk is of men nu 150 m³ of 75 m³ mag bebouwen als woonruimte.

Reactie gemeente

Voor het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan wordt niet uitgegaan van de feitelijke situatie, maar de mogelijkheden binnen het vigerende bestemmingsplan. In het ontwerpbestemmingsplan 'Beatrixlaan 1a Akersloot' is hetzelfde bouwvlak opgenomen als in het vigerende bestemmingsplan 'Akersloot'.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Beatrixlaan 1a Akersloot' is geen maximale inhoud bepaald voor de woning(en). Het bouwvlak is 12 meter breed en 15 meter diep en kan volledig bebouwd worden. De maximale goothoogte is 6 meter en de maximale nokhoogte is 10 meter. Hiermee worden de bebouwingsmogelijkheden voor de hoofdgebouwen begrensd.

Samenvatting

3. Reclamant lijkt een bedrijfsruimte van 150 m³ ongewenst gezien de reeds aanwezige bebouwing op korte afstand. Reclamant is van mening dat een aantal elementen uit de toelichting verduidelijkt moeten worden als de nieuwe eigenaar concrete plannen heeft tot het bouwen van een bedrijfsruimte. Het recht op gedetailleerde bestudering daarvan houdt reclamant zich voor.

Reactie gemeente

In het ontwerpbestemmingsplan 'Beatrixlaan 1a Akersloot' is een onderscheid gemaakt tussen twee-aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning. Alleen in het geval van één vrijstaande woning, zijn aan de woonfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteiten toegestaan van maximaal 100 m². In het bestemmingsplan is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van bedrijven tot een maximale oppervlakte van 150 m². Hierbij geldt de voorwaarde dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig mogen worden geschaad. Daarmee zijn de belangen van de naastgelegen gronden voldoende geborgd. Het betreft alleen een afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik. De oppervlakte van 150 m² dient gevonden te worden binnen de bestaande bouw mogelijkheden binnen het bouwvlak en de oppervlakte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

De toelichting kan niet verder verduidelijkt worden, aangezien de initiatiefnemer op dit moment geen concreet bouwplan heeft tot het bouwen van een bedrijfsruimte.

Samenvatting

4. Reclamant geeft aan dat de tekst van artikel 3 niet klopt. In de tekst staan een groot aantal verwijzingen die niet kloppen. Als de definitieve tekst beschikbaar is, zal reclamant een aantal van zijn bezwaren daarop kunnen detailleren. Ook zal hij daarmee een aantal punten uit de toelichting meer onderbouwd kunnen aanvechten.

Reactie gemeente

In artikel 3 van de regels staan inderdaad een aantal verwijzingen die niet kloppen. Dit wordt in het bestemmingsplan aangepast.

Samenvatting

5. Reclamants interpretatie van de tekst over mantelzorg is dat er feitelijk in de tuin van Beatrixlaan 1a nog een huis gebouwd mag worden. Of de status van zo'n mantelzorgpand geborgd wordt in een kadastraal document, of dat het na overlijden van een eerste bewoners ineens vrij bewoond kan worden, is onduidelijk.

Reactie gemeente

De gemeente Castricum faciliteert mantelzorg. Dit is vastgelegd in de beleidsnotitie Mantelzorgwonen. Mantelzorg stelt mensen met een beperking, ziekte of aandoening in staat om langer zelfstandig te blijven wonen. Dit beleid nemen we op in alle nieuwe bestemmingsplannen van gemeente Castricum. Hiermee is het mogelijk om een mantelzorgwoning op het perceel te realiseren, indien het een afhankelijke woonruimte betreft. Een aparte woning mag niet ontstaan. De begrippen afhankelijke woonruimte en mantelzorg zijn beschreven onder respectievelijk artikel 1.8 en artikel 1.53 van de regels. Hiermee wordt voorkomen dat de woonruimte bewoond kan worden zonder afhankelijkheid van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte en dat de woonruimte alleen gebruikt mag worden door iemand die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak. Hieruit blijkt dat de woonruimte na het overlijden van een eerste bewoner niet ineens vrij bewoond mag worden. De status van een mantelzorgwoning wordt dan ook niet geborgd in een kadastraal document.

Samenvatting

6. Reclamant merkt op dat op de huidige kadastrale kaart van het perceel Julianaweg 47 de contouren van de bebouwing staan die meer dan 20 jaar op fictief adres "Beatrixlaan 1b" hebben gestaan. Deze moeten volgens reclamant worden meegenomen in de bebouwingsafstand tot de zijdelingse grens.

Reactie gemeente

In de regels is bepaald dat hoofdgebouwen op minimaal twee meter afstand tot de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mogen worden, tenzij gebouwen ter plaatse van de zijdelingse bouwperceelsgrens aaneen zijn gebouwd. Dit komt overeen met de regels in het vigerende bestemmingsplan 'Akersloot'.

Het perceel Julianaweg 47 maakt overigens geen onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Beatrixlaan 1a Akersloot'. Dit perceel valt binnen het geldende bestemmingsplan 'Akersloot'.

Samenvatting

7. Reclamant is van mening dat de archeologische toetst alleen klopt als men het huidige feitelijke bouwvlak hanteert. Of redeneert men dat 640-150 490 is en dat is minder dan 500?

Reactie gemeente

De archeologische belangen zijn in het bestemmingsplan geborgd door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De regels voor de dubbelbestemming komen voort uit de Beleidsnota Archeologie Castricum. Voor dit perceel is bepaald dat een archeologisch onderzoek vereist is indien het nieuw te bouwen oppervlak groter is dan 500 m² en de groundbewerking dieper is dan 0,4 m vanaf het maaiveld. Het huidig bebouwd oppervlakte wordt derhalve niet meegerekend in de 500 m².

Samenvatting

8. Bij eventuele bebouwing van Beatrixlaan 1a moet volgens reclamant rekening gehouden worden met het feit dat het perceel Beatrixlaan 1b aanzienlijk lager ligt en dat dit altijd impact kan hebben op bijvoorbeeld afwatering.

Reactie gemeente

Reclamant geeft aan dat er in de bestaande situatie hoogteverschil is tussen de percelen. In artikel 1.62 van de regels is geregeld hoe het peil wordt bepaald. Het peil voor een bouwwerk wordt gemeten vanaf de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang of de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse. Het lager naastgelegen perceel hoeft niet te worden meegenomen omdat alleen het bouwperceel van de aanvrager in aanmerking moet worden genomen. Het peil wordt bepaald bij de toetsing van een aanvraag omgevingsvergunning, mede aangezien de hoogte van het terrein na uitvoering van het bouwplan bepalend is voor de peilhoogte.

Samenvatting

9. Reclamant is van mening dat de geluidsreflectie door een hoge bebouwing op Beatrixlaan 1a naar omliggende percelen vergroot worden. Daar wordt geen rekening mee gehouden in het ontwerpbesluit hogere waarden geluid.

Reactie gemeente

De in de Wet geluidhinder vastgelegde onderzoeksplicht en hierop volgende procedure voor het doorlopen van Hogere waarden geluid hebben uitsluitend betrekking op het invallend geluidniveau op de eventueel nieuw te bouwen woning(en) of andere geluidgevoelige bestemming. De eventuele gevolgen door de in de directe omgeving aanwezige geluidgevoelige bestemmingen worden daarbij niet betrokken. In een ruimtelijke procedure moeten we dit alleen in uitzonderlijke gevallen wel betrekken. Hiervoor ontbreekt in deze situatie echter de aanleiding. De wijziging van het bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal twee woningen met een geringe hoogte en een beperkt geveloppervlak. Er valt geen bijdrage als gevolg van reflectie te verwachten of dermate laag dat deze verwaarloosbaar zal zijn.

Een toename treedt pas op in gevallen dat er sprake is van grote "harde" (bijvoorbeeld glas) geveloppervlakken, en dan enkel aan de overzijde van de weg. De toename is zelfs in dergelijke gevallen minder dan 1 dB, een verschil welke voor het menselijk oor niet waarneembaar is.

De planlocatie ligt tussen de woning Julianaweg 47 en de Geesterweg en de Beatrixlaan. Het geluid als gevolg van wegverkeer op de Geesterweg en de Beatrixlaan wordt afgeschermd door de eventuele nieuwe woning(en), zodat de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai op de gevel van Julianaweg 47 enkel zal afnemen.

Samenvatting

10. Reclamant geeft aan dat de gemeente als huidige eigenaar van Beatrixlaan 1a duidelijk een 'conflict of interest' heeft bij dit plan. Reclamant heeft de indruk dat de wens het pand te verkopen een aantal anderszins normaal geachte eisen heeft verzacht, bijvoorbeeld de geluidsimpact. Tevens valt het reclamant op dat er blijkbaar niet gekeken is naar de historische waarde van het behouden van dit beeldbepalende pand in Akersloot. Tevens vraagt reclamant zich af of er getoetst is, of de huidige plannen, in lijn zijn met wat degene die destijds de grond en bouw van de "Bibliotheek" gefaciliteerd heeft, eventueel heeft vastgelegd in aktes over toekomstig gebruik.

Reactie gemeente

Het bestemmingsplan is opgesteld door de initiatiefnemer (de toekomstige eigenaar) en getoetst door de gemeente op goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (toelichting). Hieruit blijkt dat de ontwikkeling uitvoerbaar en goed inpasbaar in de omgeving is en voldoet aan rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het plan heeft hierbij zeker geen uitzonderingspositie gekregen. Het pand aan de Beatrixlaan 1a heeft geen monumentale status. Het beleid binnen de gemeente Castricum is er overigens niet op gericht om panden met een monumentale status per definitie in eigendom te houden. Ten tijde van de verhuizing van de Peuterbeuk heeft de gemeente onderzocht of het pand in eigendom behouden moest worden. Daaruit bleek dat we de ruimte niet nodig hebben voor bepaalde functies, maar juist herontwikkeld dient te worden. Het aanhouden van vastgoed is geen doel op zich.

In de akte van levering is geen kettingbeding opgenomen over het gebruik dat nu nog geldig is. Er is alleen een beding opgenomen dat het pand een maatschappelijke bestemming moet hebben tot 18 februari 1987.

Samenvatting

11. Als de gemeente al toestaat de bebouwingsmogelijkheden van Beatrixlaan 1a te vergroten, vindt reclamant het redelijk en gewenst de bestemmingsplanwijziging zo te formuleren dat ook eventuele bebouwing op deel Beatrixlaan 1b van het perceel Julianaweg 47 geborgd wordt.

Reactie gemeente

Het perceel Julianaweg 47 ligt in het bestemmingsplan 'Akersloot' en heeft hierin de bestemming 'Gemengd'. Aan de zijde van de Beatrixlaan, naast Beatrixlaan 1a, is geen bouwvlak opgenomen. Daar is het op basis van het bestemmingsplan alleen mogelijk om aan- en uitbouwen, aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bouwen. Het bestemmingsplan 'Beatrixlaan 1a Akersloot' heeft geen negatieve gevolgen voor de bestaande bebouwingsmogelijkheden van het perceel Julianaweg 47. Indien reclamant ter plaatse van het perceel Julianaweg 47, aan de zijde van de Beatrixlaan, andere of ruimere bebouwingsmogelijkheden wenst, dan kan reclamant daartoe een principeverzoek indienen. De gemeente beoordeelt of een dergelijk initiatief in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, net als voorliggend plan.

Samenvatting

12. Bovenstaande bezwaren hebben reclamant doen concluderen, dat de plannen van de huidige en potentiële eigenaren van Beatrixlaan 1a kunnen lijden tot een aanzienlijke waardevermindering van perceel Julianaweg 47 en een ernstig verminderd woongenot van haar (toekomstige) bewoners. Reclamant houdt de gemeente ook uitdrukkelijk aansprakelijk voor deze financiële schade, vooral ook gezien het feit dat zij een duidelijk financieel gewin heeft bij het verkopen van Beatrixlaan 1a.

Reactie gemeente

De gemeente is vrij om, binnen haar beleidslijnen, te beschikken over haar eigen vastgoed en hiervoor een marktconforme prijs te ontvangen. Het hebben van een eventueel financieel gewin voor de gemeente is niet relevant voor een aanvraag om tegemoetkoming in planschade. In een situatie dat sprake is van waardevermindering van een woning (planschade), gelden de wettelijke bepalingen van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Hierin

is bepaald dat binnen vijf jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, degene die in de vorm van inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade kan indienen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming in planschade niet voldoende anderszins verzekerd is. Het staat reclamant vrij om een afzonderlijke procedure te starten voor een tegemoetkoming in planschade, indien hij van mening is dat hij daar recht op heeft.

Conclusie

De regels worden aangepast:

- art. 3.3.1: verwijzing naar artikel 3.2.1c moet zijn 3.2.1d;
- art 3.3 Afwijking van de gebruiksregels moet zijn 3.4;
- art. 3.3.1 moet zijn 3.4.1: verwijzing naar artikel 3.1.b.1 moet zijn 3.1.a.2.i en verwijzing onder art. 3.3.1a naar artikel 3.1.a.1 moet zijn 3.1.a.2;
- art. 3.3.2 moet zijn 3.4.2: verwijzing naar artikel 3.1.b.3 moet zijn 3.1.a.2.ii en verwijzing onder art. 3.3.2a naar artikel 3.1.a.1 moet zijn 3.1.a.2;
- art. 3.3.3 moet zijn 3.4.3: verwijzing naar artikel 3.1.b.4 moet zijn 3.1.a.2.iii en verwijzing onder art. 3.3.1a naar artikel 3.1.a.1 moet zijn 3.1.a.2.

2. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

2.1 Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Samenvatting

HHNK hanteert voor alle ontwikkelingen en plannen het uitgangspunt dat de uitbreiding van verhard oppervlak in principe gecompenseerd moet worden in het graven van extra oppervlaktewater. Echter bij uitbreidingen van verhard oppervlak kleiner dan 800 m² zoals in dit plan, zijn er geen compenserende maatregelen nodig.

De wens voor relatief schoon hemelwaterafvoer is, indien mogelijk, om dit los te koppelen van het afvalwater (vuilwater riool). Voor de oppervlakken waar hemelwater van wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, adviseert HHNK om bij de keuze voor bouwmaterialen gebruik te maken van niet uitlogende (dak)materialen. Het vuilwater dient te worden aangesloten op de bestaande riolering. De verwachting is dat deze ontwikkeling nauwelijks tot verandering zal leiden, aangezien in de huidige situatie ook al een aansluiting is op het riool.

Reactie

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2.2 Veiligheidsregio Noord-Holland Noord

Samenvatting

De Veiligheidsregio concludeert dat er geen sprake is van (toenemende) relevante risico's ten aanzien van externe veiligheid.

Reactie

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

3. Ambtshalve wijzigingen

- In artikel 3.2.1 wordt 'gebouwen' gewijzigd naar 'hoofdgebouwen'. Dit komt overeen met de regels uit het vigerende bestemmingsplan 'Akersloot'.