



Nota van inspraak en overleg
Voorontwerpbestemmingsplan
'Castricum Centrum'

Inspraak & overleg voorontwerpbestemmingsplan 'Castricum Centrum'

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 14 juni 2012 tot en met 25 juli 2012 ter inzage gelegen. Binnen deze periode was het mogelijk om, op grond van de Inspraakverordening Castricum, inspraakreacties in te dienen.

Gedurende openingstijden was het voorontwerpbestemmingsplan analoog raadpleegbaar op het Raadhuisplein 1 in Castricum. Het voorontwerpbestemmingsplan was tevens digitaal raadpleegbaar via:

- de gemeentelijke website, www.castricum.nl
- de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen www.ruimtelijkeplannen.nl

Op dinsdag 26 juni 2012 is een inloopavond georganiseerd in de Raadzaal van het gemeentehuis in Castricum. Tijdens deze inloopavond kreeg men de gelegenheid om het bestemmingsplan in te zien en kon men vragen stellen aan een van de vertegenwoordigers van de gemeente. Tevens werd de gelegenheid geboden om mondelinge inspraakreacties in te dienen.

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

In totaal zijn binnen de termijn 7 inspraakreacties ontvangen en 4 overlegreacties van instanties.

In deze nota worden alle ingekomen reacties kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze nota is geanonimiseerd.

1. Inspraakreacties op grond van de 'Inspraakverordening Castricum'

Inspraakreactie nr. 1:

Samenvatting:

1. Inspreker vraagt naar de betekenis van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' in relatie tot de aanduiding 'bioscoop'. Wat is er mogelijk binnen deze bestemming en is het voor andere percelen met deze bestemming ook mogelijk een bioscoop te houden.
2. Inspreker geeft aan dat er in de huidige situatie op de begane grond van Dorpsstraat 70 wordt gewoond. De bestemming 'Wonen' is op de verbeelding niet opgenomen.
3. Inspreker pleit er voor, gelet op de toekomstige ontwikkelingen van de bioscoop, de wijzigingsbevoegdheid ook voor het perceel Dorpsstraat 70 op te nemen.
4. De bioscoop kent een horecafunctie die in categorie 3 of 4 thuishoort. Hierover is in de planregels niets terug te vinden, terwijl het perceel in het horecaconcentratiegebied ligt.
5. Inspreker vraagt zich af of de aanduiding '100% bebouwing' wel juist is.
6. Het is inspreker niet duidelijk op welke wijze de terrassen zijn geregeld, er is echter wel een terras aan de Dorpsstraat 70.
7. Volgens inspreker is aan de Dorpsstraat 66a een restaurant met barfunctie gevestigd. Dit zou daarom moeten worden aangeduid met 'Horeca 3' in plaats van 'Horeca 2'.
8. Ook op de Dorpsstraat 66a mist inspreker de wijzigingsbevoegdheid en verzoekt deze op te nemen. Inspreker merkt op dat het bestemmingsplan zou moeten voorzien in een wijzigingsbevoegdheid die terug te draaien is.
9. Het perceel aan de Dorpsstraat 66a met de bestemming 'Horeca' is niet op juiste wijze ingetekend. Het perceel loopt verder door.
10. Inspreker merkt op dat in het vorige bestemmingsplan een bepaling is opgenomen over gevelbreedtes en vraagt of in dit bestemmingsplan deze bepaling ook nog geldt.
11. Inspreker spreekt zijn verbazing uit over de bestemming van het perceel Dorpsstraat 30. Het perceel heeft volgens inspreker ten onrechte 'Horeca 4' gekregen terwijl uit rapporten van de Milieudienst blijkt dat het pand daar niet geschikt voor is. 'Horeca 3' is een juiste bestemming volgens inspreker.
12. Eveneens is inspreker verbaasd over de bestemming 'Horeca' van het perceel gelegen direct naast Dorpsstraat 30 dat dient als ontsluiting naar de woningen. Een bestemming 'Wonen' is naar de mening van inspreker juist.

Reactie gemeente:

1. Op grond van de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' is het toegestaan bedrijfsmatig activiteiten te verrichten gericht op cultuur en ontspanning. De aanduiding heeft als functie de gebruiksmogelijkheden binnen een bestemming nader te specificeren. De planregels zijn zodanig geformuleerd dat ter plaatse van de aanduiding 'bioscoop' uitsluitend een bioscoop is toegestaan, andere gronden met de bestemming 'Cultuur en Ontspanning' zijn niet aangewezen voor een bioscoop.
2. De constatering van inspreker is juist. Ter plaatse van Dorpsstraat 70 wordt de aanduiding 'Wonen' opgenomen.
3. Wij zijn het met inspreker eens dat de bestemming van het perceel Dorpsstraat 70, gelet op de toekomstige ontwikkelingen, zeer beperkt is. Om ruimte te geven aan deze ontwikkelingen en mede gelet op de gewenste concentratie van het winkelgebied wordt de bestemming van Dorpsstraat 70 gewijzigd in 'Centrum 3', met een aanduiding 'bioscoop'.
4. Het bestemmingsplan geeft de belangrijkste functie van het pand weer, in dit geval 'bioscoop'. Los van het bestemmingsplan is er voor de bioscoop een exploitatievergunning verleend op grond van de APV. In een exploitatievergunning zijn verschillende aspecten in relatie tot de horeca-aspecten van de bioscoop geregeld. Het opnemen van de horeca-functie in het bestemmingsplan is overbodig.
5. Deze regeling is uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Inspreker heeft de verbeelding nader bestudeerd en geconstateerd dat de aanduiding juist is.

6. Op grond van de planregels behorende bij het bestemmingsplan zijn de aangewezen gronden met de bestemming 'Horeca' en 'Verkeer' mede bestemd voor terrassen. Dit betekent dat het planologisch mogelijk is om een terras op gronden met genoemde bestemming te realiseren. Of er daadwerkelijk een terras kan worden aangelegd en onder welke voorwaarden wordt beoordeeld bij de afgifte van een exploitatievergunning of een terrasvergunning op basis van de APV.
7. De belangrijkste functie van het pand aan de Dorpsstraat 66a is een restaurant. De in het voorontwerp bestemmingsplan Castricum Centrum opgenomen 'Horecacategorie 2' is hiermee in overeenstemming. Aan een verruiming van de horecacategorie wordt, gelet op de (mogelijke)consequenties die een verruiming met zich meebrengt zoals ruimere openingstijden en het vergroten van de kans op overlast, geen medewerking verleend. De voorwaarden verbonden aan de exploitatievergunning van Dorpsstraat 66a zijn gebaseerd op de exploitatie van een restaurant.
8. Om toekomstige ontwikkelingen niet uit te sluiten is in het voorontwerp bestemmingsplan 'Castricum Centrum' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Centrum 3' onder voorwaarden te wijzigen in een bestemming 'Horeca 2'. Door gebruik te maken van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de bestemming definitief gewijzigd in 'horeca' en vervangt daarmee de oorspronkelijke bestemming 'Centrum 3'. De bestemming 'centrum' is dan niet meer mogelijk.
Wij zijn echter met inspreker van mening dat een centrumfunctie in dit gebied te allen tijde een gewenste planologische invulling van het gebied is. Dit betekent dat wij de begripsbepaling van de bestemming 'Centrum 3' uitbreiden met 'Horeca in categorie 2' onder de voorwaarden dat aan de milieuaspecten wordt voldaan. Dit betekent dat aan de maximale afstandsnorm, zijnde 10 m, en aan de geluidsnormen dient te worden voldaan. De wijzigingsbevoegdheid, opgenomen bij 'Centrum 3', komt daarmee te vervallen.
9. Uit de uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskom 1980' blijkt dat het pand Dorpsstraat 66a een lengte heeft van 13 m. In 2011 is ontheffing en omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de bestemming 'winkel'. Het gehele pand, met een lengte van 24 m. is gewijzigd in restaurant. De verbeelding wordt overeenkomstig aangepast.



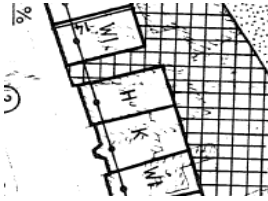
10. In de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskom 1980' is het samenvoegen van twee bebouwingsvlakken voor de bestemming 'winkels' en 'kantoren' opgenomen, mits als blokzijde opgenomen en de totale breedte van 15 m niet wordt overschreden. Hoewel in het vigerende bestemmingsplan voldoende vrijheid wordt gegeven voor uitbreidingen en het samenvoegen van winkels, is deze regeling opgenomen ter voorkoming van overbewinkeling en heeft het bestemmingsplan paal en perk willen stellen aan nieuwe winkelvestigingen. De noodzaak om deze regeling op te nemen is niet meer aanwezig.
11. Overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan is de horecabestemming van het perceel Dorpsstraat 30 gehandhaafd en is er geen horeca categorie-indeling in het bestemmingsplan 'Dorpskom 1980' opgenomen. In de exploitatievergunning zijn voorwaarden gesteld aan de horeca-activiteiten.

Op 11 september 2012 is de omgevingsvergunning verleend voor een multifunctioneel centrum op het perceel Dorpsstraat 30. Overeenkomstig de verleende vergunning wordt in het ontwerp bestemmingsplan 'Castricum Centrum' de bestemming 'Cultuur en

Ontspanning', met een aanduiding 'horeca 4' opgenomen. In de exploitatievergunning worden de horeca-activiteiten beschreven en voorwaarden opgenomen.

12. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpskom 1980' heeft het pad gelegen naast Dorpsstaat 30 de bestemming 'Erf'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor parkeergelegenheden, opslagdoeleinden, bijgebouwen en tuinen. De bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van het hoofdgebouw en er is een bebouwingspercentage opgenomen van 70%.

Het ontwerp bestemmingplan 'Castricum Centrum' sluit hierbij aan, de gronden zijn o.a. bestemd voor wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en tuinen. Aan- en uitbouwen mogen zowel in als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met een maximale bebouwingspercentage van 70%.



Conclusie:

- De planregel en de begripsbepaling van het bestemmingsplan wordt aangepast met dien verstande dat aan artikel 6, 'Centrum 3' de aangewezen gronden eveneens bestemd zijn voor 'Horeca, met een maximale categorie 2', onder milieutechnische voorwaarden.
- De verbeelding als volgt wordt aangepast:
 - o Aanduiding 'wonen' aan de Dorpsstraat 70 opnemen;
 - o De bestemming van het perceel Dorpsstraat 70 wijzigen in 'Centrum 3', met de aanduiding 'bioscoop';
 - o Lengte van het pand Dorpsstraat 66a aanpassen naar 24 m, met de bestemming ; 'horeca 2';
 - o De horecacategorie van het perceel Dorpsstraat 30 wijzigen overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning, 'Cultuur en Ontspanning, met een aanduiding 'horeca 4'.

Inspraakreactie nr. 2

Samenvatting

Inspreker maakt bezwaar tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid die voorziet in de mogelijkheid om 'Centrum 1' te wijzigen in 'Wonen', om onderstaande redenen:

1. Inspreker geeft aan dat, gelet op de economische moeilijke tijden, het niet in het belang van een eigenaar en/of exploitant is dat een winkelbestemming kan worden omgezet in een woonbestemming. Winkels dienen geconcentreerd te blijven en niet te worden onderbroken door woonpanden.
2. Inspreker merkt op dat de Torenstraat weinig last heeft van leegstand.
3. Op de Torenstraat bevinden zich voornamelijk vakspecialzaken die hun winkel op gezonde financiële wijze kunnen exploiteren. Dit blijkt uit het lage verloop en lange bestaansrecht. Inspreker is van mening dat de noodzaak tot verplaatsen niet aanwezig is omdat gezonde exploitatie op de Torenstraat nog mogelijk is, terwijl dit op een A-locatie wel eens anders zou kunnen zijn.
4. De Torenstraat is goed bereikbaar voor klanten en leveranciers en heeft perfecte parkeermogelijkheden op de Brink.
5. Inspreker is van mening dat een woonbestemming de attractiviteit van de Torenstraat als winkelstraat negatief beïnvloedt. De Torenstraat wordt minder aantrekkelijk voor nieuwe ondernemers.
6. Inspreker vreest forse waardedaling van het onroerend goed en de panden van inspreker zijn niet geschikt om tot woningen te worden omgebouwd.

7. Tenslotte merkt inspreker op dat de argumenten die aangedragen zijn om tot deze wijziging te komen niet legitiem zijn en een gefundeerde onderbouwing mist.

Reactie gemeente

1. De detailhandel heeft het moeilijk, er is een stagnatie in de winkelmarkt. De winkelmarkt is de laatste jaren gewijzigd van een groei- naar een verdringingsmarkt. De verandering van de winkelmarkt is niet alleen te verklaren door de economische recessie maar het heeft ontwikkelingen versterkt. Er is een groei van winkelvloeroppervlakte, deze groei wordt ingevuld door grotere winkels en meer filiaalbedrijven. De omzet per vierkante meter is afgenomen, leegstand is toegenomen en het marktaandeel van internet is nu nog beperkt maar naar verwachting zal zich dat de komende jaren verder ontwikkelen. Naast deze ontwikkelingen aan de aanbodzijde zijn er ook ontwikkelingen aan de vraagzijde die wijzen op veranderende activiteiten- en leefpatronen, de groei van de bestedingen die achter blijft bij de groei van het aanbod, toename van het autobezit en veranderende bevolkingsopbouw. De ontwikkelingen dwingen tot het maken van keuzes. In de toekomst is minder behoefte aan fysieke winkels. De centra die we bezoeken moeten compact zijn en de winkels moeten beschikken over een compleet aanbod. Om de gevolgen voor de detailhandel op lokaal niveau te beperken moeten heldere keuzes worden gemaakt.

In de in 2008 opgestelde Kwaliteitsimpuls Economie Castricum en in de op 7 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie, is het economische beleid opgenomen. Ter uitvoering van het coalitieakkoord 2010-2014 en de Structuurvisie is de notitie 'Detailhandel gemeente Castricum' opgesteld. De notitie is op 18 september 2012 door het college vastgesteld. In 2011 heeft de gemeente deelgenomen aan een onderzoek naar de koopstromen. De gegevens uit dit onderzoek zijn meegenomen in de notitie 'Detailhandel gemeente Castricum'. In deze notitie wordt de gewenste ontwikkeling op het gebied van detailhandel geschetst. De uitgangspunten vormen de basis voor het bestemmingsplan Castricum Centrum.

Om te voorkomen dat koopkracht uit de bestaande winkelgebieden weglekt dwingen toekomstige ontwikkelingen tot het concentreren van winkelgebieden. In de kern Castricum wordt gestreefd naar versterking van de twee winkelgebieden, het winkelcentrum rond het Bakkerspleintje/Dorpsstraat en de Burgemeester Mooijstraat en winkelcentrum Geesterduin. Aangezien het winkelaanbod aan de Torenstraat niet direct aansluit op de winkels in de Dorpsstraat is de verwachting dat in de Torenstraat meer een gemengd milieu zal ontstaan.

Om deze beleidslijn vorm te geven en in te spelen op de toekomstige ontwikkelingen is er in het bestemmingsplan 'Castricum Centrum' een verruiming van het begrip 'detailhandel' opgenomen. De gronden met de bestemming 'Centrum 1' zijn o.a. bestemd voor:

- Detailhandel, al dan niet in combinatie met een ondergeschikte horecavoorziening;
- Dienstverlenende bedrijven
- Kantoren op de verdieping
- Bestaande woningen op de verdieping

Om de kansen voor de Torenstraat te verbreden wordt het begrip 'Centrum 1' in het ontwerp bestemmingsplan 'Castricum Centrum' verder verruimd, waardoor er een gemengd milieu kan ontstaan. Dit betekent dat de gronden met bestemming 'Centrum 1' als volgt worden bestemd:

- Detailhandel, al dan niet in combinatie met een ondergeschikte horecavoorziening;
- (Medische) Dienstverlenende bedrijven
- Kantoren
- Woningen op de verdieping

- Bedrijven onder categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Maatschappelijke voorzieningen

Eveneens is er een wijzigingsmogelijkheid opgenomen om de centrumfunctie in de Torenstraat te wijzigen in 'Wonen'. De winkels aan de Torenstraat liggen in een woonomgeving. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wijzigen van de centrumfunctie in een woonfunctie een gewenste situatie omdat er sprake is van voortzetting van een woonfunctie. Wij kiezen ervoor om initiatieven op het gebied van detailhandel over te laten aan de markt. Gelet op het feit dat er aan de Torenstraat met name speciaalzaken zijn gevestigd en deze minder afhankelijk zijn van een grote toeloop van winkelend publiek, zijn wij van mening dat een vermenging van functies geen probleem zal vormen en naar verwachting een positieve bijdrage zal leveren aan het gebied.

2. Hoewel de Torenstraat op dit moment weinig last van leegstand heeft, is de stijging de laatste jaren scherper. De leegstand nam tussen 2004 en 2011 toe met 9%, een patroon dat in 2011 ook zichtbaar is. In de toekomst hebben wij minder behoefte aan fysieke winkels. Om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen is concentratie van winkelgebieden dringend gewenst. De centra die we bezoeken moeten compact zijn en de winkels die we bezoeken moeten beschikken over een compleet aanbod. Voor een heldere positionering en het creëren van een aantrekkelijke ruimte dienen de winkelgebieden in het dorpscentrum en Geesterduin verder versterkt te worden. Aangezien het winkelaanbod van de Torenstraat niet direct aansluit bij de Dorpsstraat wordt er ruimte gegeven aan het ontstaan van een meer gemengd milieu. Door de variatie aan functies mogelijk te maken kan eventuele leegstand in de toekomst voorkomen worden. Zie hiervoor ook onder punt 1.
3. Wij zijn het met inspreker eens dat het winkelaanbod aan de Torenstraat weinig verloop kent. De Torenstraat heeft met een aantal winkels belangrijke trekkers. Om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen en de kansen voor de Torenstraat te vergroten voorzien wij, in het bestemmingsplan 'Castricum Centrum', in de mogelijkheid om gemengde functies toe te staan. Wij laten de initiatieven op dit gebied over aan de markt, het bestemmingsplan schetst de planologische mogelijkheden.
4. Wij zijn het met insprekers eens dat de bereikbaarheid van de Torenstraat door de parkeergelegenheid aan de Brink goed is. De verwachting is dat er in de toekomst een meer gemengd gebied zal ontstaan waarbij parkeren eveneens van groot belang is.
5. Naar verwachting zal de Torenstraat in de toekomst, door er een ruime mogelijkheid aan functies toe te staan, veranderen in een gemengd gebied. Door middel van marktwerking zal het gebied worden vorm gegeven. Het is dan ook aan de nieuwe ondernemers op welke locatie ze zich zullen en willen vestigen. De in het bestemmingsplan 'Castricum Centrum' opgenomen wijzigingsbevoegdheid is een mogelijkheid om onder voorwaarden de centrumfunctie te wijzigen in 'Wonen'. Deze mogelijkheid staat de eigenaar van het pand niet in de weg het pand te verkopen met de huidige bestemmingsmogelijkheden. Echter, indien dit niet tot de mogelijkheden behoort wordt een extra mogelijkheid geboden om het pand, onder voorwaarden, met een woonbestemming te verkopen. Deze mogelijkheid kan leegstand voorkomen en levert een positieve bijdrage aan het straatbeeld. Door de aanwezigheid van speciaalzaken is het effect van functiemenging naar verwachting geen probleem.
6. In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan wordt er een ruimere invulling van functies toegestaan. De kansen voor het verkopen van een pand wordt hiermee vergroot. Of de vrees van waardedaling gerechtvaardigd is, is niet aan te geven. Hiervoor verwijzen wij eveneens naar onze reactie onder punt 1.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast:

- De bestemming 'Centrum 1' wordt verruimd.

Inspraakreactie 3

Samenvatting

Inspreker maakt bezwaar tegen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid die voorziet in de mogelijkheid om 'Centrum 1' te wijzigen in 'wonen', om onderstaande redenen.

1. Inspreker is van mening dat de kracht van de Torenstraat als winkelgebied zijn bestaansrecht verliest voor de overgebleven winkels. Het centrum is te klein om het vertrek van enkele winkels uit de Torenstraat op te vangen.
2. Inspreker merkt op dat het argument dat 'de huidige economische en internetontwikkeling voorziet in een reductie van het winkelvloeroppervlak met 15 tot 25%' haaks staat op de toekomstplannen van Geesterduin om 3500 m² vloeroppervlakte uit te breiden.
3. Inspreker vreest een forse afwaardering als het pand aan de Torenstraat geen winkelbestemming meer kan hebben en louter als bouwgrond voor een woning kan dienen waardoor een onoverbrugbaar tekort in zijn inkomen ontstaat.
4. De door inspreker genoemde argumenten zal direct de waarde van het onroerend goed in de Torenstraat ongunstig beïnvloeden vanwege het onaantrekkelijk worden voor opvolgende ondernemers.
5. De afmeting en ligging van meerdere winkelpanden is zonder ingrijpende maatregelen ongeschikt om te wijzigen in een woning, met als gevolg een enorme devaluatie in de waarde van het onroerend goed.

Reactie gemeente

1. In 2011 heeft de gemeente deelgenomen aan een onderzoek naar de koopstromen. In het kader van dit onderzoek is informatie over de detailhandel in de gemeente Castricum samengebracht in 'factsheets'. De gegevens uit dit onderzoek zijn meegenomen in de notitie 'Detailhandel gemeente Castricum'. Uit onderzoek blijkt dat de trend met betrekking tot leegloop doorzet en dat er op termijn minder behoefte is aan winkels. Naar verwachting zal in de toekomst onvoldoende kritische massa aanwezig zijn voor behoud van winkels. Om in te spelen op de huidige ontwikkelingen heeft het de voorkeur als de winkels zich concentreren rond het Bakkerspleintje/Dorpsstraat en de Burgemeester Mooijstraat en het winkelcentrum Geesterduin. Aangezien de winkels aan de Torenstraat niet aansluiten op de winkels in de Dorpsstraat is de verwachting dat in de Torenstraat een meer gemengd milieu zal ontstaan. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan een flexibelere invulling van het gebied om leegstand te voorkomen en om een aantrekkelijk gebied te behouden.

Om deze beleidslijn vorm te geven en in te spelen op de toekomstige ontwikkelingen is er in het bestemmingsplan Castricum Centrum een verruiming van het begrip 'detailhandel' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor 'centrum 1', daar valt o.a. onder:

- Detailhandel, al dan niet in combinatie met een ondergeschikte horecavoorziening;
- Dienstverlenende bedrijven
- Kantoren op de verdieping
- Bestaande woningen op de verdieping

Om de kansen voor de Torenstraat te verbreden wordt het begrip 'Centrum 1' verder verruimd, waardoor er een gemend milieu kan ontstaan. Dit betekent dat de gronden met bestemming 'Centrum 1' als volgt wordt bestemd:

- Detailhandel, al dan niet in combinatie met een ondergeschikte horecavoorziening;
- (Medische) Dienstverlenende bedrijven
- Kantoren
- Bestaande woningen op de verdieping
- Bedrijven onder categorie A en B van de Staat van Bedrijfsactiviteiten
- Maatschappelijke voorzieningen

2. Uit het Koopstromenonderzoek 2011 blijkt dat het aantal vierkante meters van schaalvergroting en deze trend zet door. Grootschalige detailhandelslocaties doen het goed. Al enige tijd zijn er plannen om het winkelcentrum Geesterduin aan te passen aan de eisen van deze tijd. Om een aantrekkelijk winkelgebied te blijven zijn verbeteringen nodig om in te spelen op de behoefte van de consument aan grotere winkels met een completer aanbod van artikelen en de behoefte van de ondernemer om de bedrijfsvoering te optimaliseren. De winkels in Geesterduin zijn op dit moment gemiddeld kleiner dan in soortgelijke winkelcentra. Met de herontwikkeling van Geesterduin wordt beoogd de uitstraling van het winkelcentra te verbeteren, waardoor de functionele kwaliteit wordt gecompleteerd door een goede uitstraling. De geplande uitbreiding van het winkelvloeroppervlak in Geesterduin is voornamelijk bestemd voor uitbreiding van de huidige winkels. Daarmee kan de gewenste schaalvergroting worden bereikt.
3. In tegenstelling tot het vigerende bestemmingsplan wordt er een ruimere invulling van functies toegestaan. De kansen voor het verkopen van een pand wordt hiermee vergroot. Of de vrees van waardedaling gerechtvaardigd is, is niet aan te geven. Zie hiervoor eveneens de beantwoording onder punt 1.
4. Naar verwachting zal de Torenstraat in de toekomst, door verschillende functies toe te staan, veranderen in een gemengd gebied. Het begrip 'Centrum 1' in het bestemmingsplan 'Castricum Centrum' biedt ruimere mogelijkheden dan de detailhandelsbestemming van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat bij een eventuele verkoop er ruimere mogelijkheden zijn om het pand te verkopen. Door middel van marktwerking zal het gebied worden vorm gegeven. Het is dan ook aan de nieuwe ondernemers op welke locatie ze zich zullen en willen vestigen. De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid is een mogelijkheid om onder voorwaarden de centrumfunctie te wijzigen in 'Wonen'. Deze mogelijkheid staat de eigenaar van het pand niet in de weg het pand te verkopen met de huidige bestemmingsmogelijkheden. Echter, indien dit niet tot de mogelijkheden behoort wordt een extra mogelijkheid geboden om het pand, onder voorwaarden, met een woonbestemming te verkopen. Deze mogelijkheid kan leegstand voorkomen en komt het straatbeeld ten goede. Door de aanwezigheid van speciaalzaken is het effect van functiemenging naar verwachting geen probleem.
5. De winkels aan de Torenstraat liggen in een woonomgeving. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wijzigen van de centrumfunctie in een woonfunctie een gewenste situatie omdat er sprake is van voortzetting van een woonfunctie. Wij kiezen ervoor om initiatieven op het gebied van detailhandel over te laten aan de markt. Zie hiervoor eveneens de beantwoording onder punt 4.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt aangepast:

- De bestemming 'Centrum 1' wordt verruimd.

Inspraakreactie nr. 4

Samenvatting:

Inspreker heeft de woning aan de Dorpsstraat 78 aangekocht omdat de woning een bestemming 'woon/winkel' heeft. De bestemming van het perceel Dorpsstraat 78 heeft in het 'voorontwerpbestemmingsplan 'Castricum Centrum' alleen de bestemming 'Wonen' en inspreker verzoekt de bestemming wonen/winkel op te nemen.

Samenvatting tweede reactie:

In de tweede reactie geeft inspreker aan dat hij op het perceel een internetwinkel in outdoor goederen wil starten. In de achtertuin wil inspreker de bestaande carport van 20 m2 verbouwen tot showroom cq. winkel om spullen die via internet zijn besteld af te halen.

Reactie gemeente

Op 11 november 2010 is op verzoek van Hopman Makelaars de bestemming van het perceel Dorpsstraat 78 gewijzigd van 'detailhandel met de mogelijkheid tot bovenwoning' naar 'Wonen'. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt voldoet een bestemming 'centrum 3' aan de bestaande en gewenste structuur van de Dorpsstraat. In verband met de huidige bestemming van het pand wordt eveneens een aanduiding 'Wonen' opgenomen.

Conclusie:

De verbeelding wordt aangepast:

- Bestemming van Dorpsstraat 78 wijzigen in 'Centrum 3', met een aanduiding 'Wonen'.

Inspraakreactie nr. 5

Samenvatting

Inspreker verzoekt de bestemming van het perceel Dorpsstraat 65, in verband met de economische crisis, zo ruim mogelijk op te stellen. Voorgesteld wordt, naast de bestemming 'Horeca 3', de volgende bestemmingen mogelijk te maken; kantoor, detailhandel, dienstverlening, gezondheids- en welzijnszorg, maatschappelijke functie, zorgappartementen of particuliere bewoning, en bewoning waardoor een aan huis gebonden beroep mogelijk wordt.

Reactie gemeente

De wens van inspreker is goed te begrijpen echter gelet op de rechtszekerheid is een dergelijke ruime bestemming ongewenst, aangezien de bestemming 'Horeca 3' zich lastig laat combineren met andere bestemmingen. Om tegemoet te komen aan de wens van inspreker wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Horeca 3' te wijzigen in 'Centrum 3'.

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast:

- In de planregels bij de bestemming 'Horeca 3' een wijzigingsbevoegdheid opnemen.

Inspraakreactie nr. 6

Samenvatting

De inspraakreactie is gelijklopend met de inspraakreactie beschreven onder nummer 2. Voor de samenvatting verwijzen wij u naar de inspraakreactie onder nr. 2

Reactie gemeente:

Zie hiervoor de reactie van de gemeente onder inspraakreactie nr. 2.

Inspraakreactie nr. 7

Samenvatting

1. Inspreker is van mening dat de huidige personeelsentree aan het Bakkerspleintje niet in overeenstemming is met de gerealiseerde situatie en verzoekt een aanpassing.
2. Inspreker verzoekt voor de huidige tuinzone tussen Dorpsstraat 60 en 62 een bebouwingsmogelijkheid op te nemen overeenkomstig de voorbouw met een maximale bouwhoogte van 13 m.
3. Inspreker wenst een aanpassing van de bebouwingshoogte van de verbindingsluis tussen Dorpsstraat 60 en 62 naar twee bouwlagen, max. hoogte 6,5 m.
4. Inspreker verzoekt de contourlijnen van Dorpsstraat 62 aan te passen naar 13 m.
5. Inspreker stelt voor bij de begripsbepaling van Centrum 3 'bestaande woningen op de verdieping' te wijzigen in 'woningen op de verdieping'.

Reactie

1. Het-geen inspreker stelt is juist. De verbeelding ter plaatse van de personeelsentree aan het Bakkerpleintje wordt aangepast.
2. Het bestemmingsplan Castricum Centrum is een actualisatie van de bestaande situatie. Dit betekent dat verzoeken om uitbreidingsmogelijkheden op te nemen in het bestemmingsplan niet worden meegenomen.
3. Hiervoor verwijzen wij naar onze reactie onder punt 2.
4. Hiervoor verwijzen wij naar onze reactie onder punt 2.
5. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Dorpskom 1980 is het toegestaan op de verdieping woningen te realiseren. Het bestemmingsplan 'Castricum Centrum' zal worden aangepast, met dien verstande dat het 'wonen op de verdieping' wordt toegestaan.

Conclusie:

De verbeelding wordt aangepast:

- Aanpassing van de personeelsentree aan het Bakkerspleintje.

De planregel artikel 6 'Centrum 3' van het bestemmingsplan wordt aangepast:

- 'bestaande woningen op de verdieping' wordt vervangen door 'woningen op de verdieping'.

2. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

1. Provincie Noord-Holland

Samenvatting:

De provincie concludeert dat het bestemmingsplan niet in strijd is met het gestelde in de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie.

Reactie:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

2. Veiligheidsregio

Samenvatting:

De Veiligheidsregio heeft het bestemmingsplan getoetst aan de wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid. Binnen het plangebied is de spoorlijn Uitgeest-Castricum-Heiloo gelegen, over deze spoorlijn vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De normen voor het plaatsgevonden risico vormen geen belemmering voor het plangebied en een verantwoording van het groepsrisico is niet vereist.

Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied is een risicovol bedrijf aanwezig, namelijk LPG tankstation BP Kooijman B.V. In de planregels is opgenomen dat (beperkt) kwetsbare objecten zich niet binnen deze contouren mogen vestigen. Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor het bestemmingsplan. Nieuwe ontwikkelingen, zoals een eventuele uitbreiding van het winkelcentrum, zullen een nadelige invloed hebben op het groepsrisico en mogelijk bijdragen aan een overschrijving van de oriëntatiewaarde. Geadviseerd wordt om per concreet uitbreidingsplan binnen het invloedsgebied van het LPG-vulpunt en/of LPG reservoir een advies te vragen aan de Veiligheidsregio.

Een deel van het plangebied bevindt zich daarnaast net binnen het invloedsgebied van Eye Film Instituut Nederland. De effecten van toxische verbrandingsproducten reiken tot in het plangebied. Door maatregelen zijn de PR contouren verkleind en ligt de PR contour niet meer binnen het plangebied, maar daarover bestaat bij ons geen zekerheid.

Voor het groepsrisico is de oriëntatiewaarde opgenomen, dit is een waarde die gebruikt moet worden door het bevoegd gezag bij de verantwoording van het groepsrisico. Op grond van artikel 13 van het Bevi moet bij Wro besluiten, die de vestiging of bouw van objecten binnen het invloedsgebied toelaten een verantwoording van het groepsrisico worden uitgevoerd. Geadviseerd wordt om de verantwoording van het groepsrisico op basis van het advies van de Veiligheidsregio aan te vullen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg.

De aanvoer van LPG naar het tankstation aan de Soomerwegh gaat voor een zeer klein deel door het noordelijk deel van het plangebied. Het LPG vulpunt bevindt zich op de rand van het plangebied. Wij gaan er vanuit dat de transporteur de kortste route weer terug rijdt, en daarmee het plangebied verder niet doorkruist. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is daarom buiten beschouwing gelaten.

Buisleidingen

De ligging en de aard van de buisleidingen is voldoende beschreven in het voorontwerp bestemmingsplan. De effectcontouren van deze buisleidingen liggen echter niet over het plangebied heen en vormen daarmee geen belemmering van het plangebied.

Bluswatervoorzieningen bereikbaarheid

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. De eisen ten aanzien van de bereikbaarheid van het plangebied door hulpdiensten en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen wijzigen hierdoor niet. Een advies ten aanzien van deze aspecten is in het kader van de bestemmingsplanprocedure niet noodzakelijk.

Reactie:

Het voorontwerp bestemmingsplan zal op basis van het bovenstaande advies worden aangevuld.

Conclusie:

Het bestemmingsplan zal worden aangepast.

3. Gasunie

Samenvatting

De Gasunie concludeert dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtsbijgelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie:

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.

4. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Samenvatting:

Het Hoogheemraadschap vraagt aandacht voor de greppel bij het Bakkerspleintje. Bij de uitwerking van het plan Bakkerpleintje is besproken deze bestaande greppel te handhaven of zelfs uit te breiden ten behoeve van (tijdelijke) waterberging. Volgens de gegevens van het Hoogheemraadschap ligt de greppel langs de achterkant van de bebouwing Pernéstraat / Henri Schuytstraat. De greppel komt niet op de verbeelding terug. Het zou kunnen zijn dat de greppel (deels) in de achtertuinen van de Henri Schuytstraat ligt. In de bestemming "Tuin" wordt water niet specifiek genoemd. Indien de greppel zich ook in de bestemming "Tuin" bevindt, verzoekt het Hoogheemraadschap om de mogelijkheid voor water toe te voegen aan deze bestemming.

Reactie:

Aan de achterkant van de bebouwing aan de Pernéstraat ligt een greppel ten behoeve van waterberging en tevens afvoersloot die overgaat in een hemelwaterriool. Deze greppel ligt in de bestemming "Groen". In deze bestemming is onder andere opgenomen dat deze gronden bestemd zijn voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen.

Aan de achterkant van de bebouwing aan de Henri Schuytstraat is geen greppel aanwezig. Er is wel sprake van een groenbuffer in de tuinen. De waterbuffer aan de zijde van de Henri Schuytstraat zit in een kelderconstructie met pompinstallatie welke is opgenomen in het plan Bakkerspleintje. Dit water wordt afgevoerd via de greppel aan de zijde van Pernéstraat.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt niet aangepast.