



**Nota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
'Sifriedstraat 34'**

INHOUD

- 1. Inleiding**
- 2. Ingekomen zienswijzen en reactie hierop**

1. Inleiding

Met het ontwerpbestemmingsplan 'Sifriedstraat 34' wordt de sloop en nieuwbouw van een woning op het perceel Sifriedstraat 34 in Castricum mogelijk gemaakt.

Ontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 december 2017 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Sifriedstraat 34'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 januari 2018 tot en met 14 februari 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk, een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Voorafgaand aan de terinzagelegging is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant en de Castricummer. . In een eerder stadium heeft het wettelijk vooroverleg met onder andere de Provincie en het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier plaatsgevonden in het kader van artikel 3.1.1. Bro.

Het ontwerpbestemmingsplan was analoog raadpleegbaar op het gemeentehuis aan het Raadhuisplein 1 in Castricum. Ook was het ontwerp digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website (www.castricum.nl) en de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Over het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. In de voorliggende nota is de ingekomen zienswijze kort samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijzenota is geanonimiseerd.

2. Ingekomen zienswijze

1. Zienswijze reclamant 1

Samenvatting:

Er is 1 zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is ook nog ondertekend door een andere buurman. Reclamant is van mening dat in het bestemmingsplan het belang van het plan voor de omwonenden ontbreekt. Wel is de reclamant van mening dat een nieuwe woning op de huidige plek een aanwinst zal zijn voor de buurt, als het in de stijl van de straat wordt gebouwd, zonder carport, zonder verspringingen en als de nieuwe woning niet tegen de erfgrans van Sifriedstraat 32 wordt aangebouwd.

Hieronder worden de argumenten opgesomd die reclamant aandraagt waarom het plan onwenselijk is en de gemeentelijke reactie hierop.

1. De openheid van de Zanderij-Noord. Reclamant beargumenteert dat door de bebouwing die wordt mogelijk gemaakt in het nieuwe bestemmingsplan er afbreuk wordt gedaan aan de openheid van het gebied. Ook wordt aangegeven dat het karakter van de straat en omgeving onvoldoende behouden blijft door de materiaalkeuze en architectonische uitwerking van de woning.

Reactie gemeente:

In het geval van dit bestemmingplan wordt er een woning gebouwd op ongeveer dezelfde plaats als de vorige woning. Het bouwvlak wordt hierbij wel vergroot. De nieuwe woning heeft echter een grondoppervlakte van 140 m². In het vigerende bestemmingsplan is op het perceel een woning met een inhoud van 650 m³ toegestaan zoals in het gehele buitengebied. In dit nieuwe bestemmingsplan is ook een woning met een inhoud van 650 m³ toegestaan. Voorliggend bouwplan gaat om een woning met een inhoud van 589 m³. De omgeving wordt niet verdicht, omdat deze nieuwe woning op de plaats van de oude woning komt. De vergroting van het bouwvlak heeft geen impact op de openheid van de Zanderij Noord.

De architectonische uitwerking, uitstraling van de woning en materiaalkeuze wordt nog behandeld door de welstandscommissie als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De stedenbouwkundige is akkoord met deze uitwerking. Aangezien de woning in een regulier welstandsgebied ligt, zal de welstandscommissie hier een verder oordeel over vormen.

2. Door de vergroting van het bouwvlak en het bouwen van een carport komt de woning dicht bij de erfgrans te staan met Sifriedstraat 32. Dit vermindert het woongenot bij de bewoners. Deze vermindering komt door beperking van de openheid, verminderde zichtlijnen en verminderde zon- en lichtinval.

Reactie gemeente:

De positie van de woning is conform stedenbouwkundig advies zo gepositioneerd. Er wordt een terugliggende positie ten opzichte van de Duinenboschweg en Sifriedstraat gevraagd vanuit stedenbouwkundig oogpunt. De woning komt inderdaad iets dicht bij de erfgrans van Sifriedstraat 32. De zienswijze is er met name op gericht dat er een muur van 6 meter hoog gebouwd mag worden tot zo dicht bij de erfgrans. In voorliggend bouwplan wordt deze hoogte niet gebruikt. De aanvragers van Sifriedstraat 34 begrijpen dit bezwaar echter, en willen een tegemoetkoming doen. Zij willen een afwijkende bepaling in het bestemmingsplan opnemen waarbij wordt vastgelegd dat in een strook binnen drie meter van de erfgrans de bouwhoogte maximaal 3,30m bedraagt. Omdat de woning op praktisch dezelfde plaats wordt

geplaatst als de vorige woning, en de uitbreiding van het bouwvlak een bouwvolume van één bouwlaag behelst heeft dit geen tot zeer weinig invloed op de zon- en lichtinval. Ook dient opgemerkt te worden dat volgens het vigerend bestemmingsplan het al mogelijk is om een aan- uit- of bijgebouw te bouwen, buiten het bouwvlak, op grotendeels dezelfde plaats als de plaats van het vergrote bouwvlak in voorliggend plan. Dit aan- uit -bijgebouw moet minimaal één meter achter de voorgevel gebouwd worden met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van de bouwhoogte van het hoofdgebouw min één meter, in dit geval 6,7 meter. Dit zou dus hoger zijn dan de hoogte van voorliggend bouwplan. Gesteld kan worden dat met het nieuwe bouwplan, zeker met aanpassing vanuit coulance van de aanvrager er minder bouw mogelijkheden zijn dan in het vigerende bestemmingsplan.

Wat betreft de verminderde zichtlijnen valt op te merken dat er op dit moment een hoge schutting staat op deze plaats. Deze schutting staat ook op de plaats waar de carport gepland staat. Uit de schutting kunnen weliswaar planken gehaald worden om naar het uitzicht te kijken, maar dit heeft verder geen invloed op deze beslissing. Wij zijn van mening dat de openheid van het perceel niet wordt aangetast mede door het bestaan van de schutting. De aanvragers willen meewerken dat de carport zo gesitueerd wordt dat de palen van de carport gelijklopen met de palen van de schutting van de burens van Sifriedstraat 32. Op deze manier verdwijnt er zo weinig mogelijk zicht.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Er wordt een afwijkende bepaling opgenomen in het bestemmingsplan dat in een strook binnen drie meter van de erfgrans de bouwhoogte maximaal 3,50m bedraagt. Dit wordt verwerkt in de verbeelding en in de planregels. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor een maximale bouwhoogte van 3,5 m voor het deel van het bouwvlak dat binnen 3 m afstand van het naastgelegen perceel is gelegen. Artikel 3.2.1 van de planregels is gewijzigd. Hieraan is een verwijzing naar de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' toegevoegd. De bepaling over de maximale goothoogte (indien geen goothoogte is aangegeven, bedraagt de maximum goothoogte 4,5 m) is verwijderd, omdat deze in combinatie met de aangeduide maximale bouwhoogte van 3,5 m niets toevoegt en verwarrend werkt. Voor het 'hoofdvolume' was reeds een maximale goothoogte van 6 m aangeduid.

3. De carport past niet in het straatbeeld volgens de reclamant. Er staan geen andere carports en de bewoners willen dit ook liever niet.

Reactie gemeente:

Het plaatsen van een carport en de positionering van de carport is door de stedenbouwkundige akkoord bevonden, dit staat in het stedenbouwkundig advies van 6 augustus 2016. Door de terugliggende positie ten opzichte van Sifriedstraat 32 en de ligging naast de uitbouw van deze woning en een duidelijk ondergeschikte vormgeving ten opzichte van de hoofdmassa is dit stedenbouwkundig gezien akkoord.

4. Ook de stijl van de woning wordt door de reclamant bekritiseerd. Hij vindt de stijl van de woning niet in het straatbeeld passen.

Reactie gemeente:

De architectonische uitwerking, uitstraling van de woning en materiaalkeuze wordt beoordeeld door de welstandscommissie. Deze beoordeling maakt geen deel uit van het bestemmingsplanproces, maar vindt pas plaats als er een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

5. Reclamant beargumenteert dat er onjuistheden in het plan staan. De positie van de woning zou niet 'zoveel als mogelijk gesitueerd zijn op de plaats van de bestaande woning' maar is groter gemaakt, heeft platte daken en is niet zo ver mogelijk naar het zuidoosten verplaatst.

Reactie gemeente:

De positie van de woning is zoals in de tekeningen te zien is wel zoveel als mogelijk gesitueerd op de plaats van de bestaande woning. Wel is de woning iets groter gemaakt. De platte daken zorgen ervoor dat er deels één bouwlaag is, wat voordeliger is voor de burens. Het hoofddeel van het gebouw is wel afgedekt met een kap. Zie verder onze reactie onder punt 1 en 2.

6. Reclamant geeft aan dat er foutieve informatievoorziening door de aanvrager heeft plaatsgevonden naar de burens.

Reactie gemeente:

Het is jammer dat dit gevoel aanwezig is. Wij gaan hier inhoudelijk niet op in omdat dit iets is tussen de burens. In het bestemmingsplanproces zijn alle burens gehoord en is er de mogelijkheid geweest om een zienswijze in te dienen waardoor alle burens hun mening kunnen geven over voorliggend plan. Wij hebben wel navraag gedaan bij de aanvragers. Zij reageren hierop dat er zeker geen sprake is van het doelbewust onjuist in informatie voorzien. De reactie van de aanvragers is terug te lezen in de bijlage.

7. Volgens reclamant is de woning deels gelegen buiten het bouwvlak en belemmert het de omwonenden.

Reactie gemeente:

Dit is de reden voor het maken van een nieuw bestemmingsplan. Uiteraard voldoet de nieuwe woning niet aan het bestaande bouwvlak binnen het vigerende bestemmingsplan, dan was er immers geen noodzaak om een nieuw bestemmingsplan te vormen. Het hoofddoel van dit bestemmingsplan is een nieuwe woning, deels buiten het bestaande bouwvlak, op dit perceel mogelijk te maken. Op het groter maken van het bouwvlak en de impact hiervoor voor omwonenden is in eerdere punten al ingegaan.

8. Reclamant beargumenteert dat het belang van het plan voor de omwonenden ontbreekt.

Reactie gemeente:

Er komt een nieuwe woning op de plaats van een oude, vervallen woning wat een positief effect heeft voor de buurt. Het bouwvlak wordt iets vergroot, maar dit zal voor de buurt in het algemeen geen negatief effect hebben.

9. Reclamant beargumenteert dat een deel van het hoofdgebouw plat afgedekt is en dat dit niet volgens de regels is.

Reactie gemeente:

Er is een nieuw bestemmingsplan gemaakt met nieuwe regels. Ook is het hoofddeel van de woning wel afgedekt met een kap. De vormgeving van de woning is stedenbouwkundig akkoord. Zoals bij voorgaande punten is aangegeven wordt het nog beoordeeld door de welstandscommissie.

10. Reclamant betwist de positionering van de carport voor de voorgevel van Sifriedstraat 34, en buiten het bouwvlak.

Reactie gemeente:

De positionering van de carport is stedenbouwkundig akkoord. Deze positie komt met name door de positie van de woning, die zoveel mogelijk op de oude plaats met een terugliggende positie ten opzichte van de Sifriedstraat en Duinenboschweg ligt. De enige plaats die overblijft voor een carport is voor de voorgevel van Sifriedstraat 34. Dit is stedenbouwkundig akkoord bevonden. Het oude bouwvlak is niet meer relevant omdat er een nieuw bestemmingsplan gemaakt is.

11. Reclamant beargumenteert dat het overdekte terras voor de voorgevel van de Duinenboschweg is gesitueerd.

Reactie gemeente:

Dit is correct. Volgens het nieuwe bestemmingplan kan dit echter. De positionering en het formaat van het overdekte terras is stedenbouwkundig akkoord bevonden.

12. Reclamant geeft aan dat de woonfunctie niet binnen de bestemmingen 'Sport' en 'Verkeer' is toegestaan.

Reactie gemeente:

Dit is een van de redenen voor het maken van een nieuw bestemmingsplan. Een van de doelen van voorliggend bestemmingsplan is het herbestemmen van de gronden.

13. Reclamant geeft aan dat de groenstructuur en historische structuur van de Duinenboschweg niet verbeterd wordt.

Reactie gemeente:

Ook dit punt is beoordeeld door de stedenbouwkundige. Aangegeven wordt dat het bouwen van deze woning juist binnen de groenstructuur en historische structuur past.

Conclusie:

Het bestemmingsplan wordt aangepast. Er wordt een afwijkende bepaling opgenomen in het bestemmingsplan dat in een strook binnen drie meter van de erfgrens de bouwhoogte maximaal 3,50m bedraagt. Dit wordt verwerkt in de verbeelding en in de planregels. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor een maximale bouwhoogte van 3,5 m voor het deel van het bouwvlak dat binnen 3 m afstand van het naastgelegen perceel is gelegen. Artikel 3.2.1 van de planregels is gewijzigd. Hieraan is een verwijzing naar de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' toegevoegd. De bepaling over de maximale goothoogte (indien geen goothoogte is aangegeven, bedraagt de maximum goothoogte 4,5 m) is verwijderd, omdat deze in combinatie met de aangeduide maximale bouwhoogte van 3,5 m niets toevoegt en verwarrend werkt. Voor het 'hoofdvolume' was reeds een maximale goothoogte van 6 m aangeduid.

Bijlage 1:

informatie buren: bij indienen van de bestemmingsplanwijziging is met alle buren uitgebreid overleg geweest. Bij dat overleg konden [reclamant 1] door hun eigen drukke agenda helaas niet aanwezig zijn. Er was wat tijdsdruk wegens naderende zomervakanties en met hen spraken we pas een week later. Bij het gesprek met de andere buren is gemeld dat [reclamant 1] bepaalde bezwaren hadden maar dat inmiddels in beoordeling van het principeverzoek door de gemeente, met argumenten, was geoordeeld dat er geen bezwaren waren, ook niet tegen de carport. Wij gingen er op dat moment dus optimistisch van uit dat de [reclamant 1] daarvoor begrip zouden opbrengen en dat we er wel uit zouden komen. Dat idee had ik ook tijdens het gesprek met hen. Dat zij zeker drie weken later toch weer die bezwaren naar de gemeente stuurden was voor ons toch wel onverwacht. Toen waren de positieve berichten van de andere buren al lang verstuurd. Wij menen dus dat wij in deze geheel ter goeder trouw heb gehandeld en alle buren naar waarheid heb geïnformeerd. Een opmerking dat "velen in de Sifriedstraat bezwaren hebben" is zeer tendentiekus en o.i. onjuist.