



Nota inspraak en overleg

voorontwerpbestemmingsplan

‘Hogeweg-Pagenlaan’

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 september 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Maatschappelijke instanties kregen tot 15 november 2008 de tijd om te reageren. In deze periode zijn negen inspraakreacties ingekomen en vier overlegreacties.

Tevens is er op 25 september 2008 van 20.00 uur t/m 22.00 uur een presentatie gegeven in de Burgelijke Limmen over de toekomstige ontwikkelingen. Na de presentatie kon men aan architect, stedenbouwkundige en de gemeentelijke projectleider vragen stellen. Er waren veel belangstellenden voor de informatieavond (ca. 200 personen).

Tot slot was het voorontwerpbestemmingsplan te raadplegen op de gemeentelijke website, www.castricum.nl.

Hieronder worden de inspraakreacties samengevat weergegeven en voorzien van gemeentelijke reactie. Persoonsgegevens zijn geanonimiseerd.

2. Ingekomen inspraakreacties

2.1. Samenvatting

Reclamant 1 voert de volgende onderwerpen aan:

1. de bereikbaarheid van de garage en plaatsen van privé-auto's en draaicirkel van auto's op het toekomstige fietspad;
2. privacy/woongenot wordt aangetast door de bouw van appartementen voor starters met balkons, die inkijk hebben in de tuin;
3. reclamant geeft geen toestemming om de bomen te laten rooien die op zijn terrein liggen;
4. hoe gaat het met het werkverkeer indien met de bouw wordt gestart. Reclamant wil het verkeer niet langs zijn woning hebben;
5. reclamant vreest gevaarlijke situaties door het fietspad dat naast zijn woning is gepland;
6. reclamant vreest schade door bouwwerkzaamheden.

2.1.1. Reactie Gemeente Castricum

Ad. 1 Er kan normaal gebruik gemaakt worden van de garage die uitkomt op de langzaamverkeerroute aan de oostzijde van het plangebied. Op het toekomstige pad zal een fysieke belemmering worden aangebracht (bijvoorbeeld een paaltje) om te voorkomen dat autoverkeer via dit pad de Hogeweg oprijdt en omgekeerd. Zodoende blijft voldoende ruimte over om met de auto te manoeuvreren.

Ad. 2 Het bestemmingsplan 'Strandwal' geeft het perceel direct grenzend aan perceel Hogeweg 121 en 121a de bestemming 'Bedrijven –categorie A'. Op grond van het vigerende plan mogen bedrijven met de categorieën 1 t/m 3 zich hier vestigen. Deze bedrijven kunnen ook invloed hebben op de privacy en het woongenot.

Achter het perceel Hogeweg 121 en 121a is de bouwhoogte van de geplande woningen vergelijkbaar met de bouwhoogte die op grond van het geldende bestemmingsplan reeds mogelijk is. De toegelaten maximale goot- en bouwhoogte in het vigerende bestemmingsplan is 5 m respectievelijk 9 m. De geplande hoogte van de woonbebouwing wijkt hier niet veel vanaf.

Daarnaast is in het vigerende bestemmingsplan de aan- en afvoerroute van het bedrijf langs deze percelen gesitueerd. Ten opzichte van de aan- en afvoerroute in het vigerende bestemmingsplan, is de geplande langzaamverkeerroute vanuit het oogpunt van privacy en woongenot, minder belastend.

Op het achtererf van de zogenaamde 'Bebo woningen' bestaat de mogelijkheid om erfbebouwing en een erfafscheiding te plaatsen waardoor er geen inkijk is van de begane grond woningen op het perceel waar reclamant woont.

Ad. 3 De bomen op het terrein vallen buiten de plangrens en maken derhalve geen deel uit van de ontwikkeling in dit bestemmingsplan. Van het rooien van de bomen op het terrein van reclamant ten behoeven van dit bestemmingsplan is geen sprake.

Ad. 4. De initiatiefnemer dient er zorg voor te dragen dat dit op een verantwoorde wijze plaatsvindt. Eventuele afspraken over routes dienen te worden gemaakt met de initiatiefnemer. Het werkverkeer

zal van tijdelijke aard zijn. De tijdelijke hinder van bouwwerkzaamheden behoort tot het normale maatschappelijke risico.

Ad. 5 Het betreft een langzaamverkeerroute. Het is niet aannemelijk dat er gevaarlijke situaties kunnen ontstaan door het fietspad. Eventuele verkeersmaatregelen vallen buiten het bestemmingsplanproces. Reclamant heeft niet onderbouwd waar de gevaarlijke situaties door kunnen ontstaan. Van strijd met een goede ruimtelijke ordening is geen sprake.

Ad. 6 De initiatiefnemer dient zich te verzekeren voor eventuele schade. Schade door bouwwerkzaamheden moet met de initiatiefnemer worden afgehandeld en valt buiten de bestemmingsplanprocedure.

2.2. Samenvatting

Reclamant 2 geeft aan bezwaar te hebben tegen de woningen voor starters. De woningen worden als hoog ervaren. Daarnaast wordt de privacy aangetast omdat de balkons zicht hebben op de tuin van reclamant. Reclamant vraagt zich af hoe gebruikt gemaakt kan worden van de parkeergelegenheid/garage op nummer 121 en 121A.

2.2.1. Reactie Gemeente Castricum

Verwezen wordt naar de reactie onder 2.1.1.

2.3. Samenvatting

Reclamant 3 geeft aan dat er te weinig ruimte is voor auto's en dat de vrijstaande woningen ongunstig zijn gelegen qua zonlicht.

2.3.1. Reactie Gemeente Castricum

In de toelichting is een verkeersonderzoek (als bijlage) opgenomen, uitgevoerd door Goudappel Oeffeng. Hieruit is gebleken dat de Pagenlaan, die buiten het plangebied valt, gedeeltelijk verbreed dient te worden. Hiertoe is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Het parkeren wordt gedeeltelijk opgevangen in de openbare ruimte, maar vindt zoveel mogelijk op eigen terrein plaats.

De woonhuizen zullen bij de bouwaanvraag worden getoetst aan de normen uit het Bouwbesluit voor daglichttoetreding. Een bestemmingsplan regelt dergelijke technische aspecten niet.

2.4. Samenvatting

Reclamant 4 geeft aan dat hij zijn hemelwaterafvoer, graag op het nieuwe hemelwaterafvoersysteem wil aansluiten omdat de greppel waarin het hemelwater nu wordt afgevoerd komt te vervallen.

2.4.1. Reactie gemeente Castricum

Reclamant kan hierover in overleg treden met de initiatiefnemer.

2.5. Samenvatting

Reclamant 5 verzoekt dat er niet geheid gaat worden in verband met de funderingen van hun woning. Voorts vraagt reclamant twee ontsluitingswegen omdat er anders verkeersopstoppen ontstaan. Reclamant wil een stuk groen naast hun woning aankopen. Tot slot verzoekt reclamant om geen wijziging van de straatnaam door te voeren.

2.5.1. Reactie Gemeente Castricum

Het bestemmingsplan regelt geen technische bouwwerkzaamheden. De vrijstaande woningen ten westen van de Eikepage worden door een particuliere initiatiefnemer ontwikkeld. Reclamant zal met de initiatiefnemer in overleg moeten treden.

De ontsluiting verloopt via de Pagenlaan. De Pagenlaan zal gedeeltelijk worden verbreed om de verkeersafwikkeling soepel te laten verlopen. Uit het verkeersonderzoek is gebleken dat met een gedeeltelijke aanpassing van de Pagenlaan, er geen verkeerstechnische belemmeringen zijn voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Reclamant is inmiddels ingelicht over de straatnamen.

2.6. Samenvatting

Reclamanten 6 hebben de volgende reactie ingediend:

1. In het bestemmingsplan wordt gesproken over een zuidelijke ontsluiting. Doordat er geen zuidelijke ontsluiting is voldoet het plan volgens reclamant niet aan de vereiste eisen en kan de realisering van de beoogde wijk geen doorgang vinden;
2. de kadastrale ondergrond is verouderd;
3. verzocht wordt in het bestemmingsplan een barrière op te nemen zodat de notweg niet als secundaire ontsluiting wordt gebruikt.

2.6.1. Reactie Gemeente Castricum

Ad.1 Hoe een eventuele zuidelijke ontsluiting zou lopen is op dit moment niet bekend. Een zuidelijke ontsluiting vormt ook geen onderdeel van dit bestemmingsplan. De ontsluiting voor dit bestemmingsplan wordt gerealiseerd over de Pagenlaan en de Hogeweg.

Ad.2 De kadastrale ondergrond wordt overgenomen uit het kadaster. Dit is echter altijd een momentopname. Een kadastrale ondergrond is bij een bestemmingsplan ook niet bepalend voor de bestemming. Het dient slechts ter oriëntatie.

Ad.3 Het bestemmingsplan regelt voornamelijk de toegelaten functie, gebruiksmogelijkheden en bouwingsregels. Verkeerstechnische maatregelen zijn hier geen onderdeel van. De gemeente heeft hierover afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Op het toekomstige pad zal een fysieke belemmering worden aangebracht (bijvoorbeeld een paaltje) om te voorkomen dat autoverkeer via dit pad de Hogeweg oprijdt en omgekeerd.

2.7. Samenvatting

Reclamant 7 heeft de volgende reactie ingediend:

1. Verslechtering van de verkeerssituatie voor de Pagenlaan, Hogeweg en de Burgemeester NieuwenHuijsenstraat. Vooral bij de Vijfsprong;
2. er is geen gedegen verkeersanalyse;
3. er is geen visie op het grondwaterbeheer;
4. er wordt niet verder ingegaan op het Waterhuishoudingsplan 'Stilstaan bij stromen' van de provincie Noord-Holland;

2.7.1. Reactie Gemeente Castricum

Ad. 1 en 2 De verkeersbewegingen zijn onderzocht. Het onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit het verkeersonderzoek blijkt dat de Pagenlaan gedeeltelijk verbreed dient te worden. Hiertoe is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Na verbreding van de Pagenlaan bestaat er voldoende ruimte om de verkeersbewegingen van de Hogeweg/Pagenlaan op te vangen. Het kruispunt Vijfsprong Hogeweg heeft voldoende afwikkelingscapaciteit om de verkeersintensiteiten te verwerken.

Ad. 3 Het gedeelte groen in het midden van het bestemmingsplan wordt ingericht als wadi. Daarnaast zal tussen de woningen aan het Pageveld en de nieuwe vrije kavels en gedeeltelijk aan de zijde van Hogeweg een greppel en/of beek worden gemaakt waarbij overtollig regenwater in geborgen gaat worden. Daarnaast zal los van dit plangebied ook nog waterbergende maatregelen genomen indien de 'Zandzoom' wordt gerealiseerd. De toelichting van het bestemmingsplan is aangevuld op dit onderwerp en het bestemmingsplan bevat een uitgebreide waterparagraaf als bijlage.

Ad. 4 De toelichting van het bestemmingsplan is geactualiseerd. Belangrijke omgevingsaspecten zijn in de toelichting beschreven. Voor het onderwerp water is een specifieke waterparagraaf gemaakt en is uitvoerig overleg geweest met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier.

2.8. Samenvatting

Reclamant 8 heeft de volgende reactie ingediend:

1. vrees voor verlies van uitzicht en privacy door de bouw van Bebo woningen: deze woningen dienen drastisch te worden aangepast;
2. het plan heeft negatieve gevolgen voor de omgeving in verband met de parkeerdruk en de toename van verkeersbewegingen.

2.8.1. Reactie Gemeente Castricum

Ad. 1 Er bestaat geen recht op een vrij en onbelemmerd uitzicht. Dit kan dan ook niet worden gegarandeerd door de gemeente. Verder wordt verwezen naar de beantwoording onder 2.1.1.

Ad. 2 De wijk bestaat uit 72 nieuw te bouwen woningen en drie reeds gerealiseerde woningen. De parkeernorm is afhankelijk van het type woning en varieert van 1,3 parkeerplaats per woning tot twee parkeerplaatsen per woning (publicatie CROW 182). De reeds gerealiseerde woningen zijn reeds voorzien van een parkeerplek. De nieuw te bouwen woningen beschikken in totaal over 149 parkeerplaatsen. Het totaal aantal parkeerplaatsen komt dan op 151 en is ruimschoots voldoende om de parkeerdruk op te vangen.

2.9. Samenvatting

Reclamant 9 is van mening dat het woongenot onevenredig zal worden aangetast, vreest aantasting van het landelijk karakter en een waardedaling van zijn perceel.

2.9.1. Reactie Gemeente Castricum

Ondanks dat gronden achter/ten zuiden van het perceel van reclamant een bestemming 'Agrarische Doeleinden' heeft, heeft het niet een zodanig landelijk karakter zoals men dat normaal voor ogen heeft, aangezien het gaat om een betrekkelijk klein gebied en men geen weids uitzicht heeft. In een uitspraak van de Kroon op 30 januari 1992 (nr. 92.000861) is aangegeven dat een gedeelte van de gronden ten zuiden van de Pagenlaan niet uitgesloten mocht worden van woonbebouwing.

Wanneer reclamant van mening is dat er sprake is van waardevermindering van onroerende zaken, kan een planschadeverzoek worden ingediend bij de gemeente. Bij dit verzoek zal beoordeeld moeten worden of er sprake is van planschade. De planschadeprocedure is een van het bestemmingsplan afzonderlijke procedure.

3. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

3.1. Provincie Noord-Holland

De Provincie Noord-Holland heeft de volgende opmerkingen:

1. het plan maakt deel uit van het Zandzoomproject en dient te worden getoetst aan de kwaliteitsaspecten zoals die zijn opgenomen in het provinciale en gemeentelijke plan Wonen in het Groen;
2. tevens dient het getoetst te worden aan het beeldkwaliteitplan en het beeldkwaliteitsplan dient in het bestemmingsplan te worden overgenomen.

Ad. 1 Hogeweg/Pagenlaan is een reeds bestaand woningbouwplan waar in de bestuursovereenkomst Wonen in het groen, Heiloo /Limmen uit 16 december 2005 reeds melding van is gemaakt. Het plan is ook aangegeven op de bijbehorende plankaart van het structuurplan. Het betreft een sepeeraat woningbouwplan dat is ontstaan voordat de ideeën over de ontwikkelingen van de Zandzoom bestonden.

Het project is wel in het 'Zandzoomgebied' gelegen en is qua aantallen opgenomen in het 'Zandzoomproject' maar het betreft wel een apart woningbouwproject waarvoor reeds afzonderlijke afspraken zijn gemaakt.

Het plan is getoetst aan het provinciale en gemeentelijke plan Wonen in het Groen. In hoofdlijnen voldoet het plan aan een aantal criteria opgenomen in het provinciale en gemeentelijk plan Wonen in het Groen/Limmen. Voor architectuur is gekozen voor woningen van het type jaren '30. Dit sluit aan bij de architectuur voor kleinschalige kavels. Woningen voldoen aan vorm en type rechthoekige plattegronden en 1 of 2 lagen met een eenvoudige kap qua materiaal en detaillering voldoen de woningen ook want de woningen bestaan uit een rode of bruine baksteen en een kap met grijze gebakken pannen en houten kozijnen met wittinten. Het materiaalgebruik voor de inrichting van het openbaar gebied wordt afgestemd op de woningen die in het plangebied worden gerealiseerd.

Ad. 2 Het beeldkwaliteitsplan is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen (paragraaf 3.5 en 3.6). Hierbij is een duidelijke relatie gelegd met de uitgangspunten van Wonen in het groen.

3.2. De VROM-inspectie

De VROM inspectie heeft geen aanleiding tot het maken opmerkingen.

3.2.1. Reactie Gemeente Castricum

Wij nemen de brief van de VROM-inspectie voor kennisgeving aan.

3.3. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Het Hoogheemraadschap heeft de volgende opmerkingen:

1. Het HHNK meldt dat zij in een eerder stadium betrokken zijn bij het betreffende plan en dat de watercompensatie plaatsvindt aan het Kerkemeer te Akersloot. Er moet echter wel duidelijkheid gegeven worden over het totale oppervlakte dat verhard wordt;
2. Verzocht wordt zoveel mogelijk regenwater te laten te infiltreren in dit gebied zelf en zoveel mogelijk verharde oppervlakken op de wadi aan te sluiten, zodat maximale infiltratie mogelijk is.

3.3.1. Reactie Gemeente Castricum

Ad. 1 en 2. Naar aanleiding van de overlegreactie is uitvoerig met het HHNK overlegd. Dit heeft geresulteerd in een uitgebreide waterparagraaf, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. De waterberging vindt volledig plaats in het plangebied, waardoor waterberging elders niet meer noodzakelijk is.

3.4. Gasunie

De Gasunie laat weten dat het plan is getoetst aan het toekomstig externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM voor wat betreft de aardgastransportleidingen van de Gasunie. Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding. De leiding heeft volgens de Gasunie geen verdere invloed op de planontwikkeling.

3.4.1. Reactie Gemeente Castricum

Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan.