

AAN DE RAAD



Raadsvergadering d.d. : 22 december 2011
Voorstelnummer :
Portefeuillehouder :
Carrousel d.d. : 8 december 2011
Afdeling / Team : Ontwikkeling
Opsteller : R. Houtkamp
Onderwerp : Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Limmen Zandzoom Topkavels'

Voorgesteld besluit :

1. Vaststellen 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Limmen Zandzoom Topkavels'
2. Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Limmen Zandzoom Topkavels' inclusief de bijbehorende bijlagen.
3. Geen exploitatieplan vaststellen.
4. Aan de VROM-inspectie verzoeken om eerder bekend te mogen maken dan de voorgeschreven zes weken in artikel 3.8 lid 4 Wro.

Aanleiding en beoogd effect

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk op een vijftal locaties. Het plan beoogt royale, vrijstaande woningen op grote kavels voor het hoogste segment van de woningmarkt mogelijk te maken. De bouw kavels liggen op verschillende locaties in Limmen:

- één kavel aan de Westerweg, tussen nummer 116 en 118;
- twee kavels aan het Dronenlaantje, ten oosten van nummer 3;
- vier kavels aan de Visweg, op de hoek met de Hogeweg en ten westen van nummer 30;
- één kavel aan de Oosterzijweg, ten noorden van nummer 45.

Politieke keuzeruimte

Door de gemeente Castricum, de gemeente Heiloo en de provincie Noord-Holland is in december 2005 een bestuursovereenkomst getekend met betrekking tot de realisatie van het project "Wonen in het Groen". Hierin is het voornemen van de gemeenten Castricum en Heiloo vastgelegd om 2.400 woningen in het gebied tussen Limmen en Heiloo te realiseren, waarvan circa 600 woningen op grondgebied van de gemeente Castricum. Voorwaarde voor de realisatie van het project "Wonen in het groen" is dat er een aansluiting op de A9 wordt aangelegd. Hierop vooruitlopend zullen de acht topkavels met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. De aansluiting op de A9 geldt hiervoor niet als voorwaarde. Uit de ingediende zienswijzen is niet gebleken dat het bestemmingsplan niet vastgesteld kan worden. Het ligt dan ook in de lijn om het bestemmingsplan vast te stellen.

Gedachtegang

Het bestemmingsplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat het project gerealiseerd kan worden.

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 8 september 2011 gedurende zes weken ter inzage. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn drie zienswijzen ingekomen. De zienswijzen beslaan diverse onderwerpen van het project/bestemmingsplan. De aangedragen standpunten in de zienswijzen zijn grondig gewogen door desbetreffende vakspecialisten. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een adequate beantwoording in een 'Nota zienswijzen en

ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Limmen Zandzoom Topkavels'.

De zienswijzen hebben niet geleid tot vergaande aanpassingen. Naar aanleiding van de zienswijzen is in de toelichting nader ingegaan op de stedenbouwkundige overwegingen. Voorts is de bouwhoogte aangepast van 11 naar 10 meter. Voor woningen van één bouwlaag met een kap, is een bouwhoogte van 11 meter nog steeds mogelijk door middel van een daarop toegesneden afwijkingsbevoegdheid. Voorts is water expliciet geregeld binnen de relevante bestemmingen.

In het bestemmingsplan is een aantal ambtshalve aanpassingen ter actualisering en verduidelijking aangebracht. Hiervoor wordt verwezen naar de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Limmen Zandzoom Topkavels'.

Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat voor de kavels aan het Dronenlaantje een overschrijding van de voorkeurswaarde plaatsvindt. De overschrijding wordt veroorzaakt door het railverkeer. Het college is bevoegd om een hogere waarde vast te stellen ex artikel 110 Wet geluidhinder. Het ontwerpbesluit heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn ten aanzien van het ontwerpbesluit geen zienswijzen ingediend. Op 22 november 2011 heeft het college een hogere waarde voor twee woningen vastgesteld.

Overwegingen van het college

Op basis van het hier bovengestelde wordt u voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Communicatie / Vervolgproces

Tijdens de bestemmingsplanprocedure hebben het voorontwerp en het ontwerp ter inzage gelegen:

- Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 juni 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon men inspraakreacties indienen. Er zijn vier inspraakreacties ingediend. De inspraakreactie van het hoogheemraadschap is ruim buiten de termijn ingediend. Door middel van een zienswijze heeft het hoogheemraadschap als nog haar standpunt kenbaar gemaakt.
- Op 21 juni 2011 heeft tevens een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. De informatieavond werd door een beperkt aantal belangstellenden bezocht.
- Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 september 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon men zienswijzen naar voren brengen. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

Op 8 december is het bestemmingsplan in het raadscarrousel besproken. De indieners van zienswijzen waren uitgenodigd voor deze avond.

Omdat het bestemmingsplan wijzigingen bevat, vindt de bekendmaking in beginsel na 6 weken plaats. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, zal aan VROM en GS toestemming worden gevraagd om eerder bekend te mogen maken dan de wettelijke voorgeschreven termijn van zes weken, aangezien de wijzigingen in het bestemmingsplan niet van nationaal of provinciaal belang zijn.

De gewijzigde vaststelling wordt bekendgemaakt in de Staatscourant, Nieuwsblad voor Castricum en de website. De stukken verschijnen op de website van de gemeente en tevens op de landelijke informatievoorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Financiële aspecten

Gelet op het grondeigendom is er met de eigenaar van één van de ontwikkellocaties een anterieure overeenkomst gesloten. De overige kavels zijn in bezit van de gemeente. Er vindt geen verder kostenverhaal plaats als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening en er wordt dan ook geen grondexploitatieplan vastgesteld.

Na het in werking treden van het bestemmingsplan kunnen de kavels ontwikkeld worden. De kavels die in bezit zijn van de gemeente zullen worden verkocht en de ontwikkeling zal plaatsvinden in particulieropdrachtgeverschap.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Limmen Zandzoom Topkavels' met bijlagenboek.
- Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Limmen Zandzoom Topkavels

Achterliggende documenten

Besluit hogere waarde (kavel Dronenlaantje)

De raad van de gemeente Castricum;

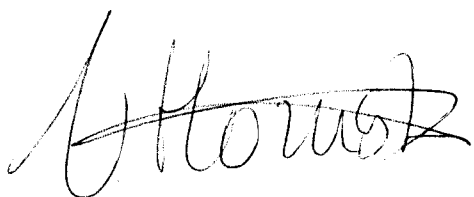
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 november 2011, nr. ;

gezien het advies uit de carrousel, d.d. 8 december 2011;

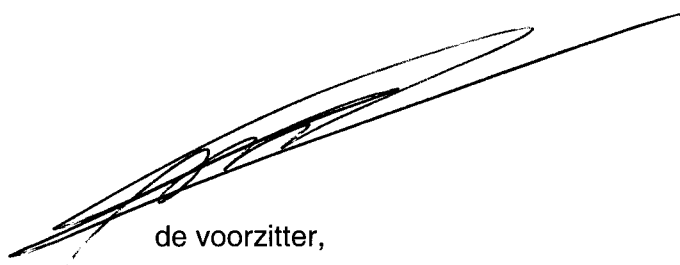
besluit:

1. Vaststellen 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Limmen Zandzoom Topkavels';
2. Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Limmen Zandzoom Topkavels' inclusief de bijbehorende bijlagen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen;
4. Aan de VROM-inspectie verzoeken om eerder bekend te mogen maken dan de voorgeschreven zes weken in artikel 3.8, lid 4 Wro.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Castricum
in zijn vergadering van 22 december 2011



de griffier,
mr. V.H. Hornstra



de voorzitter,
drs. A. Mans



**Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
'Limmen Zandzoom Topkavels'**

Inhoud

1. Inleiding
2. Ingekomen zienswijzen
3. Ambtshalve wijzigingen

1. Inleiding

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk op een vijftal locaties. Het plan beoogt royale, vrijstaande woningen op grote kavels voor het hoogste segment van de woningmarkt mogelijk te maken. De bouwkavels liggen op verschillende locaties in Limmen:

- één kavel aan de Westerweg, tussen nummer 116 en 118;
- twee kavels aan het Dronenlaantje, ten oosten van nummer 3;
- vier kavels aan de Visweg, op de hoek met de Hogeweg en ten westen van nummer 30;
- één kavel aan de Oosterzijweg, ten noorden van nummer 45.

Ontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 augustus 2011 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 september 2011 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werd 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 het Nieuwsblad voor Castricum. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens op elektronische wijze bekendgemaakt op de gemeentelijke website (www.castricum.nl) en op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De kennisgeving is toegezonden aan het Rijk, provincie Noord-Holland en het betrokken waterschapsbestuur.

Het ontwerpbestemmingsplan was analoog raadpleegbaar op de gemeentelijke locaties aan de Zonnedaauw 4 in Limmen, Schulpstet 17 te Castricum en Raadhuisplein 1 te Castricum. Hiermee is rekening gehouden met de verhuizing naar het nieuwe gemeentehuis. 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).

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen naar voren gebracht.

2. Ingekomen zienswijzen

1. Reclamant 1 - Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK)

Samenvatting:

Het HHNK heeft voorafgaand aan de zienswijze een inspraakreactie ingediend naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan en het daaraan gekoppelde vooroverleg. De inspraakreactie is buiten de termijn en na het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan ontvangen en derhalve niet verwerkt. De inhoud van de zienswijze is gelijk aan die van de inspraakreactie.

Met de zienswijze is aandacht gevraagd voor de nog te realiseren en de aanwezig greppels, die onderdeel uitmaken van het Masterplan Water, zoals dat is opgesteld voor het bestemmingsplan Limmen Zandzoom. Er is gevraagd of met de gronduitgifte rekening wordt gehouden met de greppels. Er wordt verzocht om in de waterparagraaf aan te geven hoe hiermee om is gegaan.

De kavel aan de Oosterzijweg kent een wegsloot. Er wordt verzocht om water binnen de tuinbestemming toe te staan, zodat de wegsloot hierbinnen past.

Reactie gemeente:

Naar aanleiding van de zienswijze heeft nadere afstemming plaatsgevonden met het HHNK. Vastgesteld is dat de zienswijze voor wat betreft de greppels relevant is voor twee van de vier locaties, te weten die aan de Westerweg en de oostelijke kavels aan de Visweg. De in het masterplan ingetekende greppels hebben een indicatieve waarde. De bestaande bebouwing en de perceelsgrenzen hebben de loop van de greppels bepaald. De indicatief ingetekende greppel aan de Westerweg volgt de lijn van de perceelsgrenzen. Vastgesteld is dat de te realiseren greppel in de definitieve situatie achter het perceel gerealiseerd kan worden. Zo wordt in een lijn aangesloten bij de te realiseren greppels achter de aangrenzende percelen. Dit heeft geen effecten voor het onderhavige bestemmingsplan, een aanpassing is niet nodig.

Het masterplan kent langs de oostelijke kavels aan de Visweg een indicatieve greppel, nabij een bestaande watergang van 30 cm. Om te voorkomen dat de aanwezige bestaande greppel c.q. sloot wordt gedempt, kan een omgevingsvergunningstelsel worden opgenomen, dat verbiedt om zonder vergunning over te gaan tot demping. Op een vergunningaanvraag zal alleen positief besloten worden nadat de waterbeheerder is gehoord.

Water is niet ondenkbaar binnen een tuinbestemming. Het aanwezige water dient wel in verhouding te staan tot de bestemming. Om dit expliciet duidelijk te maken zal de waterfunctie in de bestemming 'Tuin' en de bestemming 'Wonen' opgenomen worden.

Conclusie:

- Er wordt een omgevingsvergunningstelsel opgenomen dat verbiedt om zonder omgevingsvergunning over te gaan tot het dempen van sloten en greppels. Op de verbeelding wordt aangegeven waar dit stelsel van toepassing is (locatie oostelijke kavels Visweg). Er wordt rekening gehouden met een breedte van 0,5 meter gemeten in noordelijke richting vanaf de bestaande greppel.
- Binnen de tuinbestemming en de woonbestemming zal water expliciet toegelaten worden.
- De toelichting wordt op dit onderdeel aangepast.

2. Reclamant 2

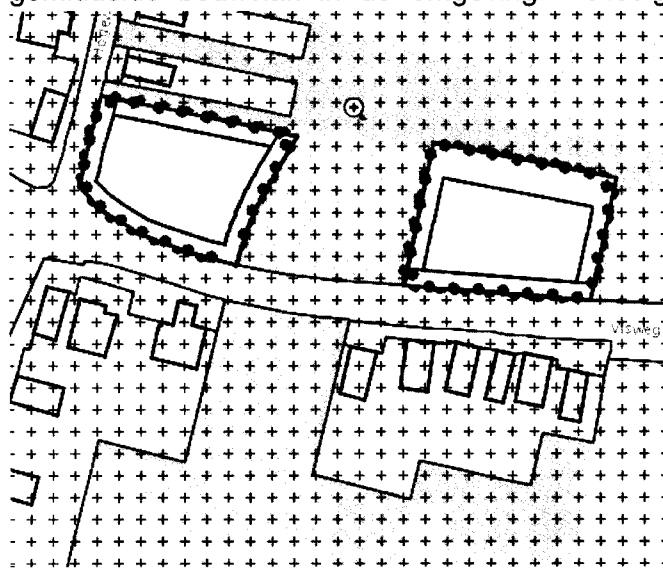
De zienswijze is door één familie ingediend. De zienswijze is door bewoners van 8 adressen meeondertekend. Gelet op de wijze van ondertekenen is e.e.a. slecht tot personen en het aantal personen te herleiden.

Samenvatting:

De toegestane bouwhoogte is niet in balans met de bestaande woningen. Reclamant spreekt over zowel een bouwhoogte van 11 als van 12 meter. De kavelgrootte is voor reclamant geen argument om af te wijken van de bouwhoogte van bestaande woningen, aangezien deze kavels even groot of groter zijn. Voorts is een goothoogte aan de zuidzijde met veel glas onwenselijk, omdat de spiegelende werking het woon- en leefklimaat onevenredig aantast.

Reactie gemeente:

Vanuit stedenbouwkundige overwegingen zijn de op dit plan toegesneden bouwregels opgesteld. Uit onderstaande uitsnede van de digitale verbeelding, waarin de kavels aan de Visweg worden weergegeven, is af te leiden dat de bouwvlakken meer ruimte bieden dan het gemiddelde bouwvlak in de omgeving. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat op de onderhavige bouwvlakken twee woningen per bouwvlak zijn toegestaan. Uit de zienswijze is gebleken dat de bouwregels bij bewoners uit de nabije omgeving niet op een breed maatschappelijk draagvlak kunnen rekenen. De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn om die reden heroverwogen. De bouwregels maken woningen mogelijk die door gemeente wenselijk geacht worden voor de onderhavige kavels. Naar aanleiding van de zienswijze wordt er voor gekozen om de goot- en de bouwhoogte terug te brengen naar respectievelijk 6 en 10 meter. Dit sluit aan bij de maximale maatvoering van omliggende



bouwvlakken. Er is geconcludeerd dat binnen deze maat de vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijke woningen grotendeels mogelijk zijn. Een bouwhoogte van 11 meter, zoals dat in het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan, is echter nog steeds wenselijk om bepaalde type woningen met steile daken toe te laten. Er wordt dan gedacht aan woningen, waarbij het dakvlak aansluit op de verdiepingsvloer en woningen in de vorm van een stulp. Om die reden wordt er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor woningen met één bouwlaag en een kap. In de toelichting van het bestemmingsplan zullen de stedenbouwkundige overwegingen uitgebreid worden.

In de toelichting is een duurzaamheidsparagraaf opgenomen, waarin wordt gesproken over een hoge goot aan de zuidzijde met veel glas. Binnen de goothoogte van 6 meter die wordt toegestaan, kunnen twee bouwlagen gerealiseerd worden met een rechte gevel. Gelet op de karakteristiek van de omgeving en de welstandstoetsing is het niet realistisch om aan te nemen dat een dergelijke gevel volledig in (spiegelend) glas wordt uitgevoerd. Het is niet aannemelijk dat door reflecterend licht een situatie ontstaat die het woon- en leefklimaat van de tegenoverliggende bebouwing onevenredig aantast. Langs de Visweg is bebouwing aan de noord- en zuidzijde gebruikelijk. Uit de zienswijze is niet gebleken dat op deze locatie sprake is van een bijzondere situatie die ervoor zorgt dat de bouwregels in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

- De bouwhoogte voor de kavels wordt aangepast naar 10 meter.
- De goothoogte voor de kavels wordt aangepast naar 6 meter.
- In de bouwregels wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een maximaal toegestane bouwhoogte van 11 meter voor woningen met één bouwlaag en een kap met één hellingshoek over het gehele dakvlak, waarbij het bouwplan niet voorziet in een plat dak.
- De toelichting wordt uitgebreid met de stedenbouwkundige overwegingen, zoals weergegeven in de bijlage.

3. Reclamant 3

De zienswijze is ingediend door twee personen woonachtig op hetzelfde adres.

Samenvatting:

Het bouwvlak van circa 20% ten opzichte van het perceel is te groot. Voorts is een bebouwingspercentage van 60% en op een andere kavel 75% te hoog. Het plan staat een te ruim aantal bijgebouwen toe. De toegelaten nok- en de goothoogtes zijn te hoog. Deze bouwregels maken woningen mogelijk die niet passen aan de Westerweg en er worden geen goede criteria gegeven.

Het bouwplan is voorzien op een te korte afstand tot het bedrijf aan de Westerweg 114.

Het bestemmingsplan zorgt voor verlies van de feitelijk vrije ligging, het uitzicht en privacy.

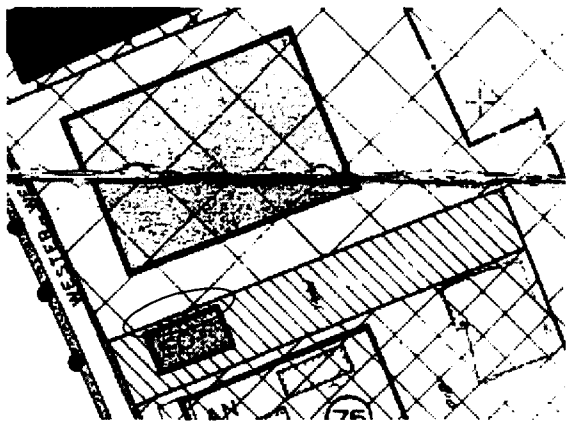
De noordgevel van het woonhuis van reclamant wordt onbereikbaar voor onderhoud. In de huidige situatie kan er een steiger op het buurperceel geplaatst worden met toestemming van de eigenaar, dit is straks niet meer mogelijk. In deze gevel zijn 8 ramen geplaatst, waarvan 6 openslaand. Het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat er twee meter afstand tot de erfgrans aangehouden dient te worden. Hiermee wordt niet voldaan aan de eisen van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Voor de stedenbouwkundige uitgangspunten wordt verwezen naar de beantwoording onder reclamant 2 en de als bijlage toegevoegde stedenbouwkundige uitbreiding van de toelichting. In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat wij de bijgebouwenregeling passend achten voor de onderhavige kavels. Reclamant heeft niet aangegeven om welke reden dit in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De regels voor bijgebouwen sluiten daarnaast aan bij de in de directe omgeving geldende regels.

De overige onderdelen van de zienswijze zijn overwegend gelijk aan de eerder ingediende inspraakreactie.

Reclamant voert aan dat de bereikbaarheid van zijn perceel in het geding is. Het bestemmingsplan Limmen Zandzoom Topkavels respecteert de bestaande eigendomssituatie. Er is dus geen sprake van het wegbestemmen van een pad wat in eigendom is van reclamant. Noch wordt er een openbaar pad wegbestemd. De eigendomssituatie van het perceel van reclamant blijft gelijk. Het vigerende bestemmingsplan laat overigens al zeer beperkte ruimte tussen het perceel van reclamant en het betreffende naastgelegen perceel, zie rode omcirkeling op vigerende plankaart hieronder.

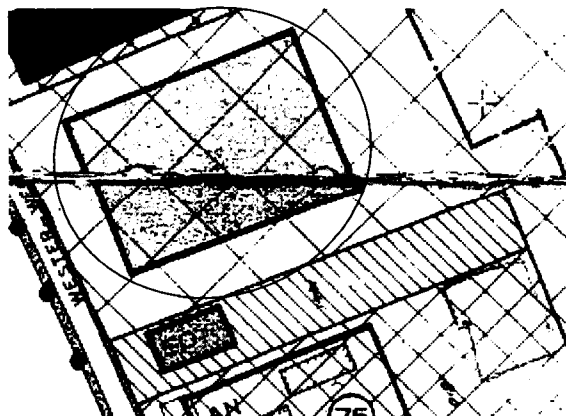


Er is dus geen sprake van dat het bestemmingsplan Limmen Zandzoom Topkavels de toegang tot de noordzijde van het perceel op enige wijze belemmert. Voor zover de toegankelijkheid wordt bemoeilijkt door de inrichting van het perceel van reclamant met groen of andere bouwwerken, al dan niet door reclamant zelf geplaatst, kan worden gesteld dat reclamant zelf verantwoordelijk is voor het wel of niet behouden van de toegankelijkheid naar het eigen achtererf.

Wij merken nog op dat reclamant op basis van het privaatrecht toegang kan vorderen tot het naburige erf wanneer dit noodzakelijk is. Voorts benadrukken wij dat dit door bestemmingsplan noch geregeld noch gehinderd wordt.

Het vigerende bestemmingsplan 'Kapelweg e.o.' geeft aan de onderhavige locatie aan de Westerweg tussen nr. 116 en 118 de bestemming 'Agrarische doeleinden'. Op deze gronden zijn agrarische bedrijven voorzien zoals akkerbouw- en tuinbouwbedrijven, veehouderijbedrijven en tuinbouw-veredelingsbedrijven met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken. In zijn algemeenheid mag gesteld worden dat zorgvuldig moet worden omgegaan met verhouding tussen woningen en (agrarische) bedrijven. Dit heeft onder andere te maken met milieueisen ten aanzien van geur, geluid, stof etc. Uiteraard spelen ook uiterlijke kenmerken van een (agrarisch) bedrijf een rol. Dit ligt echter anders als het gaat om woningen onderling. In het laatste geval gaat het om twee vergelijkbare functies die elkaar in de regel niet 'bijten'. Gelet op de agrarische functie die met het bestemmingsplan Limmen Zandzoom Topkavels komt te vervallen naast het perceel van reclamant, is in feite een verbetering voor reclamant ontstaan van de juridisch planologische situatie ter plaatse.

Ten behoeve van het realiseren van bedrijfsgebouwen is op de vigerende plankaart een ruim bouwvlak opgenomen, zie hieronder met rood omcirkeld. Het bouwvlak kan worden benut voor gebouwen, zonder beperking qua oppervlak.



In de vigerende situatie is het dus al zo dat er bebouwing geplaatst kan worden op de onderhavige locatie. De hoogte van bedrijfsgebouwen mag reeds 10 meter bedragen.

De bestaande situatie waar reclamant het bestemmingsplan mee vergelijkt, doet dus geen recht aan de situatie die in planologisch juridische zin reeds mogelijk is gemaakt. Reclamant kan geen rechten ontfanen aan de feitelijke onbebouwde situatie.

De locatie aan de Westerweg is in een woongebied gelegen. In een woongebied zal een aantasting van de privacy niet altijd te voorkomen zijn. Men dient rekening te houden met veranderingen in de leefomgeving. Een bepaalde mate van aantasting in de privacy is acceptabel. Gelet hierop en de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan, brengt het bestemmingsplan Limmen-Zandzoom Topkavels geen onacceptabele schending van de privacy met zich mee.

Het bedrijf aan de Westerweg 114 bevindt zich op circa 150 meter afstand tot de perceelgrens van de onderhavige kavel. Gelet op de toegestane bedrijfscategorie, de direct aan de bedrijfsbestemming grenzende woonbestemmingen, de afstand van circa 30 meter tot drie naburige bouwvlakken binnen die woonbestemming en de zes woningen tussen de onderhavige bouwkwavel en de bedrijfsbestemming, komen wij tot de conclusie dat er geen sprake is van een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening. Het bedrijf wordt door dit bestemmingsplan niet in de bedrijfsvoering beperkt.

Het bestemmingsplan schrijft expliciet voor dat de toekomstige bebouwing een vrijstaand hoofdgebouw moet behelzen. Deze opzet sluit aan bij de bestaande wijze van bestemmen. Op basis van het Burgerlijk Wetboek kan ook nu de situatie ontstaan dat wegneming van de openingen gevorderd wordt door de eigenaar. Reclamant geeft niet aan of de toestemming ook daadwerkelijk is ingeschreven, waardoor er sprake kan zijn van rechtsbescherming, of dat hier sprake is van bijvoorbeeld een mondelinge toestemming. Dit is een verantwoordelijkheid van reclamant die zich bevindt in de privaatrechtelijke sfeer. De gemeente is hierin geen partij. Hoe dit ook zij, naar ons inzicht is het bestemmingsplan in deze vorm uitvoerbaar en wordt reclamant niet onevenredig in zijn belangen geschaad.

Conclusie:

- De bouwhoogte voor de kavels wordt aangepast naar 10 meter.
- De goothoogte voor de kavels wordt aangepast naar 6 meter.
- In de bouwregels wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor een maximaal toegestane bouwhoogte van 11 meter voor woningen met één bouwlaag en een kap met één hellingshoek over het gehele dakvlak, waarbij het bouwplan niet voorziet in een plat dak.

De toelichting wordt uitgebreid met de stedenbouwkundige overwegingen, zoals weergegeven in de bijlage.

3. Ambtshalve wijzigingen

Het leeuwendeel van de kavels is gelegen in een gebied met archeologische waarden. Er wordt een dubbelbestemming opgenomen die deze mogelijk aanwezig waarden beschermt. Hiervoor wordt aangesloten bij de regeling van het bestemmingsplan Limmen Zandzoom.

Het is wenselijk dat parkeren op eigen terrein is toegestaan. Om die reden wordt parkeren expliciet toegestaan in de relevante bestemmingsvlakken.