



**Nota zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan
'Hogeweg 4-Rijksweg 37'**

INHOUD

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

1. Inleiding

Met het ontwerpbestemmingsplan 'Hogeweg 4- Rijksweg 37' wordt de sloop en sanering van een bedrijfspand en de nieuwbouw van twee woningen op het perceel Hogeweg 4- Rijksweg 37 in Limmen mogelijk gemaakt.

Ontwerpbestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 december 2017 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Hogeweg 4- Rijksweg 37'. 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. In de zienswijze beargumenteert reclamant als eerst een algemeen bezwaar tegen het inbreiden van woninglocaties in het dorp Limmen. Reclamant is van mening dat dit het karakter en de bedrijvigheid in Limmen geen goed doet. Dit algemene bezwaar wordt ter kennisgeving aangenomen en verder niet behandeld in deze nota zienswijzen. Hieronder worden de argumenten opgesomd die reclamant aandraagt waarom dit ontwerpbestemmingsplan onwenselijk is, en de gemeentelijke reactie hierop.

1. Reclamant geeft aan dat hij/zij, in tegenstelling tot wat in de toelichting van het bestemmingsplan beweerd wordt, niet door initiatiefnemer op de hoogte is gesteld van de bestemmingsplanherziening en het initiatief dat daaraan ten grondslag ligt.

Reactie gemeente:

Dit blijkt helaas een correcte constatering te zijn. Initiatiefnemer heeft enkele burens geïnformeerd, maar appellant is daarbij niet direct benaderd. Ook de gemeente is hierover verkeerd geïnformeerd. Inmiddels heeft initiatiefnemer hier excuses voor gemaakt en is appellant geïnformeerd en gehoord. De bezwaren van appellant zijn kenbaar gemaakt met de ingediende zienswijze, welke in deze nota zienswijzen wordt behandeld. Het bestemmingsplan is voorts conform de wettelijke procedure behandeld. Dit houdt in dat een ieder de mogelijkheid heeft gekregen om een zienswijze op het plan in te dienen.

2. Reclamant geeft aan dat met de bebouwing die op basis van het ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt negatieve gevolgen voor zijn/haar privacy ontstaan doordat directe inkijk op zijn/haar perceel mogelijk wordt gemaakt via raampartijen en eventuele dakkapellen.

Reactie gemeente:

Gesteld wordt dat de woonbebouwing die met het ontwerpbestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt binnen de omgeving past, en op voldoende afstand van het buurperceel van reclamant is gepland. Voorts gelden ten aanzien van privacy de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek (artikel 5:50 BW) waarin bepaald is dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de erfgrens vensters te hebben, voor zover deze op het buurerf uitzicht geven; met de regeling zoals deze in het bestemmingsplan is opgenomen wordt ruimschoots aan deze bepaling voldaan. Voorts kan gesteld worden dat reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan bebouwing van 6 meter hoog voor detailhandel tot dicht op de erfgrens mogelijk wordt gemaakt: ook dit kan tot inkijk op het buurperceel leiden.

3. Reclamant stelt dat de bouwhoogte van de voorziene woning naast zijn/haar woning aan de Rijksweg 39 te veel afwijkt van de bouwhoogte van zijn/haar woning aan de Rijksweg 39 en daarmee niet passend is.

Reactie gemeente

Gesteld wordt dat binnen de lintbebouwing langs de Rijksweg en de Hogeweg gebouwen zijn opgericht met uiteenlopende bouwhoogten waardoor een gevarieerd stedenbouwkundig beeld ontstaat. De bouwhoogte is bepaald door de

stedenbouwkundige. Een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 9 meter, zoals op basis van het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan voor de nieuw op te richten woningen, zijn passend binnen de stedenbouwkundige structuur van het lint en sluiten aan bij de bouwmaten die elders binnen de lintbebouwing langs de Rijksweg/Hogeweg zijn toegestaan. Ter referentie: de woning van reclamant mag een goothoogte hebben van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter, de woning aan de Hogeweg 6 mag een maximale goothoogte hebben van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter en het complex aan de Rijksweg 43 mag een maximale bouwhoogte hebben van 10 meter. Initiatiefnemer toont echter begrip voor het bezwaar op de bouwhoogte van de buurman en wil een toenadering doen. De woning aan de Rijksweg mag maximaal 8 meter hoog worden in plaats van 9 meter. Dit wordt aangepast in het bestemmingsplan.

4. Reclamant geeft aan dat de bestaande verkeer- en parkeerproblematiek versterkt wordt door voorliggend plan. Dit gaat dan met name om het oprijden van de Rijksweg door de bewoners van Rijksweg 39. Ook beargumenteert reclamant dat de geplande parkeerplaatsen op het perceel van Rijksweg 37 niet optimaal zijn en dat de kopers zeer waarschijnlijk gebruik gaan maken van de bestaande parkeerplaatsen langs de Rijksweg door het onveilig oprijden van de Rijksweg vanaf het perceel.

Reactie gemeente:

De verkeerssituatie aan de Rijksweg is beoordeeld door de verkeerkundige. Deze is akkoord met voorgenomen ontwikkeling. Ook met betrekking tot parkeren is de verkeerskundige akkoord. Er wordt voldaan aan de parkeernorm voor vrijstaande woningen conform de Nota Parkeernormen 2013 van de gemeente Castricum. Er worden 3 parkeerplaatsen gerealiseerd per woning op eigen terrein. De invloed van de woningen op de verkeersbewegingen is minimaal. In de bestaande situatie worden ter plaatse van het plangebied een detailhandelsfunctie en bedrijfsfunctie uitgeoefend waarbij er meerdere verkeersbewegingen mogelijk zijn. Tevens blijven de bestaande in- en uitritconstructies behouden.

5. Reclamant stelt dat er, als gevolg van de op basis van het ontwerpbestemmingsplan toegestane met de daarbij toegestane situering en bouwhoogte, negatieve gevolgen plaatsvinden met betrekking tot de lichtinval en het 'weidse' uitzicht van reclamant.

Reactie gemeente:

Gesteld kan worden dat er zich als gevolg van het toegestane op basis van het bestemmingsplan effecten kunnen voordoen voor wat betreft de schaduwwerking en de lichttoetreding ter plaatse van naastgelegen perceel. Het bestemmingsplan zal echter niet tot onaanvaardbare gevolgen voor de lichtinval/schaduwwerking/'weidse' uitzicht ter plaatse van de betreffende woning leiden. Zo blijft de toegestane bebouwing op voldoende afstand van de perceelgrens en beslaat het bouwvlak uitsluitend een deel van de diepte van de kavel, waardoor de lichttoetreding geborgd is en de extra schaduwwerking beperkt blijft. Er wordt ook in de nieuwe situatie voldaan aan de uitgangspunten van de lichte TNO-norm, waarbij er sprake is van een voldoende bezonning bij ten minste 2 mogelijke bezonningsuren/dag in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober (gedurende 8 maanden) ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.

- 6 en 7. Reclamant stelt vragen over schades voor, tijdens en na de bouw en overige schades zoals schades tijdens sloop- en afgraafwerkzaamheden.

Reactie gemeente:

In een gesprek met reclamant zijn de procedures omtrent schade uitgelegd. Reclamant is content met de procedures die hierbij horen. Verder valt dit aspect verder buiten de strekking van een bestemmingsplan. Schades vallen onder verantwoordelijkheid van de bouwer en zullen verhaald kunnen worden (artikel 6:171 Burgerlijk Wetboek).

Conclusie

Het bestemmingsplan wordt aangepast. De maximale hoogte van de woning aan de Rijksweg wordt aangepast naar 8 meter hoog in plaats van 9 meter hoog. Dit wordt opgenomen in het bestemmingsplan.