



**Nota van beantwoording zienswijzen c.q.
ambtshalve wijzigingen**

behorende bij het

Ontwerpbestemmingsplan 'Dampegheest, Limmen'

met

Planidentificatie:

NL.IMRO.0383.BPLDampegheest-ON01

1. Inleiding

Het bestemmingsplan 'Dampegheest' te Limmen biedt het planologische kader voor de realisatie van acht grondgebonden seniorenwoningen, één vrijstaande woning en voor de bouw van een hospice met faciliteiten en een aanlegsteiger. Met ingang van 23 november 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij aan een ieder gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Naar aanleiding van deze terinzagelegging is een viertal zienswijzen ingekomen. De zienswijzen voldoen allen aan de formele indieningsvereisten en zijn daarmee ontvankelijk. Hieronder worden de zienswijzen puntsgewijs weergegeven en voorzien van beantwoording. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding vormt om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

Vervolgens wordt aangegeven of er sprake is van voorgestelde ambtshalve wijzigingen.



2. Overzicht ingediende zienswijzen en beantwoording

Zienswijze 1

- 1.1. Indiener geeft aan dat er onduidelijkheid is over een strook grond, direct grenzend aan het eigen kadastrale eigendom.

Beantwoording: De huidige kadastrale grenzen zijn door de gemeente nagekeken. Daarbij zijn geen onregelmatigheden geconstateerd. De Basisregistratie Kadaster is leidend voor de afbakening van het plangebied. Indiener wordt aangeraden om zelf ook het Kadaster te raadplegen, om zo voor zichzelf mogelijke onduidelijkheden uit de weg te nemen.

Conclusie: Het plangebied is een juiste manier begrensd aan de hand van eigendomssituatie.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het plan.

- 1.2. Indiener geeft aan dat op een stuk grond dat door hem al dertig jaar in gebruik is, veel overlastgevende bomen groeien, met de vraag of deze in het kader van de planontwikkeling gerooid of tenminste sterk teruggesnoeid kunnen worden.

Beantwoording: In het kader van de planvorming is een bomen effect rapportage (BER) uitgevoerd. Op deze plek wordt volstaan met een verwijzing naar de inhoud daarvan. De maatregelen ten aanzien van het groen in het plangebied zijn hiermee voldoende onderzocht en omschreven.

Conclusie : Wanneer noodzakelijk voor de planontwikkeling en het bouw- en woonrijp maken, zullen ten aanzien van het aanwezige groen maatregelen worden genomen.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het plan.

- 1.3. Indiener vraagt zich af hoe de erfafscheiding tussen zijn perceel en het plangebied eruit gaat zien. Daarnaast wordt verzocht om een tijdelijke afscheiding tijdens de bouw.

Beantwoording: Er komt een deugdelijke afwerking van het plangebied. Hierover zal bij de uitvoering ook contact worden gehouden met omwonenden door de verantwoordelijk uitvoerder. Tijdens de bouw zal het terrein worden afgeschermd met een tijdelijke afrastering in de vorm van bijvoorbeeld bouwhekken. Erfafscheidingen op eigen terrein zijn voor rekening van eigenaren zelf en zijn niet bij het plan inbegrepen.

Conclusie: De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 2

- 2.1. De zienswijze begint met een verhandeling waaruit naar voren komt dat bij indiener de wens leeft om te participeren in het plan. Dit door een aan zijn tuin grenzend perceel te ontwikkelen, in de vorm van het toevoegen van een woning.

Beantwoording: Dit is in het verleden al eens door de gemeente beoordeeld en een voorgestelde ontwikkeling zou in de ogen van de gemeente geen meerwaarde leveren voor het plan, en is daarnaast niet passend bevonden in ruimtelijke zin.

Conclusie: Het wordt niet wenselijk geacht om een nieuwe ontwikkeling zoals voorgesteld aan het plan toe te voegen.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing.

- 2.2. Indiener stelt dat de hoedanigheid van het plan onduidelijkheid geeft over de situering van voet/fiets/cq. andere ontsluitingen en inrichtingen.

Beantwoording: Op de plankaart is met de bestemming 'Verkeer' aangegeven waar ruimte is voor de realisatie van ontsluitingen en aanverwante infrastructuur zoals voetpaden en parkeerplaatsen.

Conclusie: Op de verbeelding is aan de bestemming verkeer duidelijk af te lezen.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het plan.

- 2.3. Indiener mist in het bestemmingsplan voor de rijenwoningen de aanduiding 'seniorenwoning', en verzoekt deze toe te voegen.

Beantwoording: Het is op zichzelf juist dat deze aanduiding niet is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, niet in de voorschriften nog op de verbeelding op de plankaart. Dit heeft als reden dat seniorenwoning geen ruimtelijke definitie kent. Het type woning leent zich, vanwege de indeling en de situering van het gehele woonprogramma op de begane grond, wel bij uitstek voor deze doelgroep woningzoekenden.

Conclusie: Een aanduiding 'seniorenwoning' is geen gangbare typering en mist ruimtelijke definitie. Het type woning wordt echter wel degelijk gebouwd en ontwikkeld naar de wensen van woningzoekenden

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het plan.

-
- 2.4. Indiener stelt dat de maatvoeringen voor de acht seniorenwoningen ontoereikend zijn en vergroot zouden moeten worden.

Beantwoording: Er is tijdens de planvormingsfase bewust gekozen voor een bescheidener maatvoering voor dit type woningen, dit gelet op de beoogde doelgroep, en de verhouding van het plan ten opzichte van omgeving. Deze schaal wordt passend bevonden.

Conclusie: De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 3

- 3.1. Indiener wijst in het algemeen op verwarrende inconsistenties in de tekst- en definitiehantering.

Beantwoording: De tekst zal worden nagelopen op inconsistenties en de definities worden aangepast naar eensluidendheid.

- 3.2. Dan volgt - verwoord onder diverse punten - in hoofdzaak het bezwaar van indiener.

Dit betreft de vrijstaande woning in het plangebied en verschillende aspecten hiervan. Bijvoorbeeld tegen de huidige situering van de vrijstaande woning, de planverbeelding, de oriëntatie ervan op de weg en de mogelijkheden tot het bouwen van bijgebouwen bij deze nieuwe woning en de mogelijk daaruit voortvloeiende overlastgevende werking op het perceel van indiener.

Beantwoording: De planverbeelding van de vrijstaande woning op het hoekperceel Vaarkant/Kieftenland, is gedaan conform de standaard systematiek die de gemeente hanteert voor hoekpercelen van deze orde en grootte, zo levert een vergelijking op met andere geldende bestemmingsplannen in de gemeente. De maximale bebouwingmogelijkheden zijn op een uniforme manier gehanteerd. Bij een daadwerkelijke vergunningaanvraag voor de bouw van de woning en eventuele bijgebouwen zal rekening worden gehouden met de stedenbouwkundige uitgangspunten en situering zoals uitgewerkt in het bestemmingsplan. Hetgeen vergunningvrij gebouwd mag worden is landelijk bepaald.

Conclusie: De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het plan.

- 3.3. Indiener geeft aan dat het onduidelijk is of de afstand van 15 meter nu geldt voor de afstand tot aan de woningen of tot aan de perceelsgrenzen.

Beantwoording: De afstand van de plangrens tot aan het bebouwingsvak waarin de seniorenwoningen gebouwd mogen worden, bedraagt op zijn kleinst 15 meter. Binnen dit bebouwingsvlak mogen de woningen vrijelijk worden gesitueerd, conform gestelde maatvoeringen. Dit betekent concreet dat de seniorenwoningen op een afstand van méér dan 15 meter afstand gebouwd mogen worden.

Conclusie: De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het plan.

Zienswijze 4

- 4.1. Indiener keert zich tegen de komst van acht aaneengeschakelde woningen. "Dit is niet passend in het karakter van T' Kieftenland. Wij zouden het plan graag wat ruimer opgezet zien met meer behoud van het groen."

Beantwoording: De voorgestelde ontwikkeling is breed afgewogen en deze is in ruimtelijke zin passend bevonden. De opzet, met een klein aantal woningen met een bescheiden maatvoering is naar de mening van de gemeente passend op deze locatie, en doet naar het oordeel van de gemeente geen onevenredige afbreuk aan de belangen van indiener of anderen.

Conclusie: Vastgehouden wordt aan de planopzet zoals verbeeld. De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassingen.

- 4.2. Indiener vraagt aandacht voor het parkeren en de toenemende parkeerdruk ten gevolge van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Beantwoording: Deze aandacht nemen wij serieus, daarom is onderzoek gedaan naar de benodigde parkeercapaciteit. Korteidshalve wordt hier volstaan met een verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het plan. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de als gevolg daarvan toegenomen parkeerdruk op te vangen.

Conclusie: Naar het oordeel van de gemeente neemt de parkeerdruk in de omgeving niet in onaanvaardbare mate toe door de realisatie van het plan Dampegheest.

De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het plan.

4.3. Indiener stelt concreet een drietal vragen;

1. Kan het plan uitgetekend worden zodat er meer bomen kunnen blijven staan? (bijvoorbeeld, het plan met de 4 geschakelde woningen)
2. Kan het plan direct voorzien worden van voldoende parkeervakken om overlast te voorkomen? (b.v.b. de 21 vakken die in het stedenbouwkundig plan staan)
3. Is er voor ons de mogelijkheid het stuk grond over te nemen? Voorheen kavel 5190, maar dan alleen het stuk achter kavel 2486.

Beantwoording:

1. *Beantwoording: In het kader van de planvorming is een bomen effect rapportage (BER) uitgevoerd. Op deze plek wordt volstaan met een verwijzing naar de inhoud daarvan. De maatregelen ten aanzien van het groen in het plangebied zijn hiermee voldoende onderzocht en omschreven.*
2. *Beantwoording: In het plan wordt rekening gehouden met de wettelijke parkeernormen alsmede het beleid (xxx) ten aanzien van parkeernormen beleid gemeente Castricum. Binnen het plangebied zullen de nodige parkeerplaatsen inderdaad worden gerealiseerd.*
3. *De wens tot overname van de strook grond van ongeveer 50 m² – zie uitsnede hieronder - is begrijpelijk. In het verleden is door naastgelegen eigenaren wel tot aankoop overgegaan, in dit geval niet. Er is een onlogische hap uit het plangebied, terwijl hier een recht voetgangerspad is voorzien. Het zou in de rede liggen om tot verkoop over te gaan, dit conform de standaard voorwaarden van de gemeente Castricum. Hierover zal met indiener nader in overleg worden getreden.*

Voor de duidelijkheid merkt de gemeente op dat een eventuele grondverkoop in zijn geheel los gezien moet worden van de procedure en dit plan.

Conclusie : De zienswijze leidt op dit punt niet tot aanpassing van het plan.



JRK/Domein Ruimte