

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Rooinap

Het ontwerp bestemmingsplan Rooinap heeft vanaf 5 oktober 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het was raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl en fysiek op het gemeentehuis van Castricum. Er zijn binnen de termijn 14 zienswijzen ingediend, waarvan enkele in eerste instantie proforma. Of daar sprake van is, is steeds per zienswijze aangegeven. Indieners van de proforma zienswijze is 4 weken gelegenheid gegeven om inhoudelijke gronden van de zienswijze in te dienen c.q. aan te vullen, gerekend vanaf het aflopen van de terinzagetermijn (16 november 2023). Gedurende deze termijn is er aanvulling gekomen van DAS rechtsbijstand (zienswijze 13) en reclamant X (zienswijze 4).

De zienswijzen zijn hierna samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen.

1. Zienswijze 1, DAS rechtsbijstand namens installatiebedrijf Jak

Deze zienswijze is in eerste instantie proforma ingediend zonder inhoudelijk commentaar/zienswijze, met daarin het verzoek om een verlengde termijn om de inhoudelijke zienswijzen in te dienen. Een inhoudelijke aanvulling op de proforma zienswijze is binnen de gestelde termijn van 4 weken echter niet ontvangen.

Beantwoording gemeente: er is binnen de daarvoor gestelde termijn geen inhoudelijke zienswijze(n) ingediend, ook niet nadat de termijn eenmalig is verlengd zoals verzocht in de proforma zienswijze. De zienswijze nr. 1 is niet-ontvankelijk.

2. Zienswijze 2

2.1. In de toelichting staat dat er 3 autobedrijven zijn, maar dit betreft er slechts 1; de bedrijfspanden dateren niet allemaal uit de jaren '80 (het pand Rooinap 15 is van recenter datum) en in de vormvrije m.e.r. beoordeling wordt gesproken over de Haarrijnweg.

Beantwoording gemeente: deze tekstuele passages worden aangepast, zodat deze kloppen.

2.2. De watertoets is niet actueel en er is sprake van grondwateroverlast.

Beantwoording gemeente: uit diverse zienswijzen en gesprekken met omwonenden is gebleken dat er wateroverlast wordt ervaren. Deze informatie was er nog niet ten tijde van het opstellen van de watertoets; e.e.a. wordt aangepast in de (geactualiseerde) watertoets. Tevens is opgenomen dat tijdelijke bronbemaling plaats zal vinden ten behoeve van de bouw van de parkeergarage, waardoor er hierdoor tijdelijke grondwateronttrekking plaatsvindt.

2.3. De 260 extra verkeersbewegingen leiden tot een verkeersonveilige situatie op de Rooinap, een straat die geen veilige stoep heeft.

Beantwoording gemeente: de verkeersbijdrage mag verdisconteerd worden met de verkeersproductie die op basis van de huidige bestemming verwacht mag worden. Uitgaande van CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren': van parkeerkencijfers naar

parkeernormen mag in een weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom voor een arbeidsintensief/ bezoekersextensief bedrijf uitgegaan worden van gemiddeld 10 mvt/etmaal per 100 m² bvo, ofwel in dit geval $\sim 1.800\text{m}^2/100=18 \times 10=180$ mvt/etmaal. De netto toename bedraagt derhalve ca. 80 mvt/etmaal oftewel gemiddeld ca. 3 á 4 mvt/uur. De capaciteit van de infrastructuur is berekend op deze (relatief geringe) toename.

Daarbij geldt voorts dat in de CROW-publicatie 'Afwegingskader 30 km/h' van november 2021 voor 30km/h wegen een (maximale) capaciteit van ~ 1.700 vtg/uur wordt verwacht. De huidige en toekomstige intensiteiten liggen daar ruimschoots onder (zie navolgende afbeelding), zodat niet aangenomen kan worden dat sprake zal zijn van een verkeersonveilige situatie.

5.6 Capaciteit

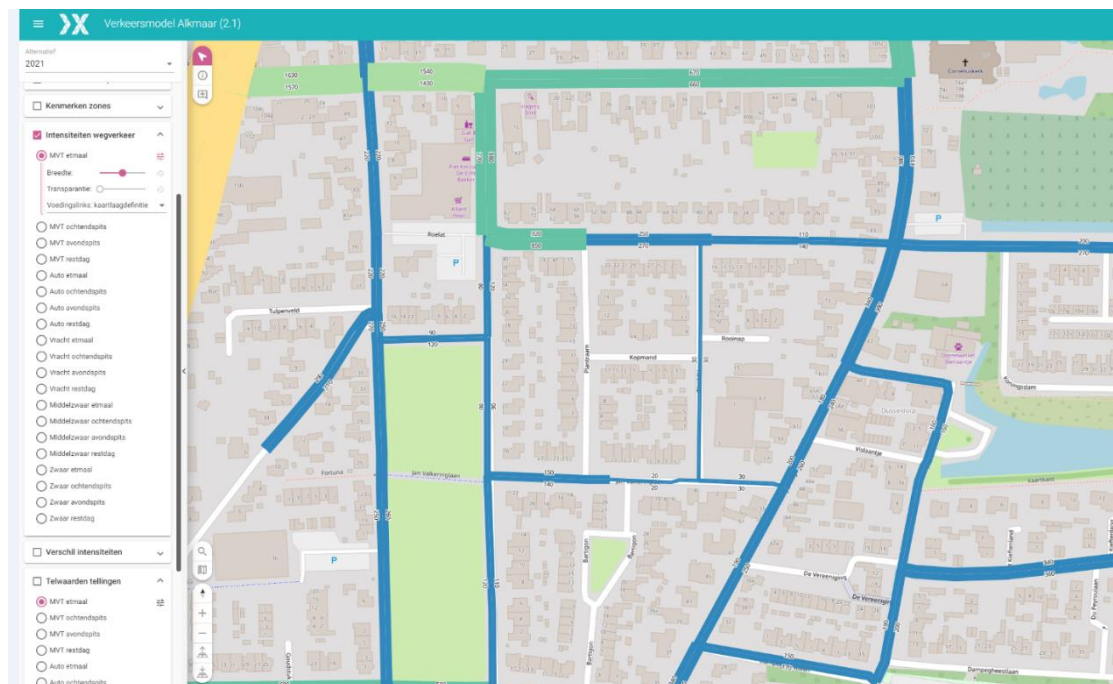
De theoretische afrijcapaciteit van een rijstrook ligt lager bij 30 km/h dan bij 50 km/h.

Theoretische capaciteit bij verschillende snelheden

50 km/h = +/- 1.950 vtg/uur

30 km/h = +/- 1.700 vtg/uur

15 km/h = +/- 900 vtg/uur



2.4. Niet duidelijk is of er 33 nieuwe parkeerplaatsen komen, dan wel dit hier ook bestaande plaatsen voor gebruikt worden. Langs Rooinap 1-7 staan vaak 4 auto's en er staan ook auto's in de groenstrook. Reclamant wil niet dat deze gebruikt worden ten dienste van het plan.

Beantwoording gemeente: de parkeerbalans is als volgt:

Categorie woningen	parkeer-norm	bezoekers	totaal	aantal woningen	aantal parkeerplaatsen wonen	aantal parkeerplaatsen bezoekers	totaal aantal parkeerplaatsen
Koop, appartement, > 95 m ²	2	0,3	2,3	5	10	1,5	11,5
Koop, appartement, 80 m ² - 95 m ²	1,6	0,3	1,9	5	8	1,5	9,5
Koop, appartement, < 80 m ²	1,3	0,3	1,6	17	22,1	5,1	27,2
Koopwoning tussen/hoek	1,7	0,3	2	3	5,1	0,9	6
Sociale huurappartement	1,1	0,3	1,4	13	14,3	3,9	18,2
Totaal				43	59,5	12,9	72,4

Aanwezigheidspercentage:		Werkdag					Zaterdag		Zondag
Woningen bewoners	Woningen bezoekers	Ochtend	Middag	Avond	Kooppavond	Nacht	Ochtend	Middag	Middag
		50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
		10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
		29,75	29,75	53,55	47,6	59,5	35,7	47,6	41,65
		1,29	2,58	10,32	9,03	0	7,74	12,9	9,03
		31,04	32,33	63,87	56,63	59,5	43,44	60,5	50,68

Voor het plan zijn in totaal 64 parkeerplaatsen benodigd op basis van de geldende parkeernormen. In de bestaande situatie zijn er 6 parkeerplaatsen aanwezig op de Rooinap (tegenover nrs. 6 en 8, langsparkeren 2x en ter hoogte van nr. 10 haaksparkeren 4x. Zie rood aangemerkt op navolgende afbeelding). Deze 6 parkeerplaatsen blijven bestaan, maar worden binnen het plan opnieuw ingericht. Derhalve zijn er 70 parkeerplaatsen benodigd (want: 64 nieuw + 6 bestaand = 70 parkeerplaatsen). Na realisatie van het plan zijn er in totaal 73 parkeerplaatsen (waaronder de 6 bestaande die terugkeren). Er wordt dus ruim voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.



2.5. Reclamant kan zich niet verenigen met de bouwhoogtes (10 resp. 11m), terwijl de omgeving zich kenmerkt door hoogtes van 7 á 9 m. De huidige toegestane bouwhoogte van het bestaande bedrijf is 7 m.

Beantwoording gemeente: met de in het plan opgenomen goot- en bouwhoogtes is naar het oordeel van de gemeente sprake van een stedenbouwkundig verantwoorde situatie. Het wordt hiermee mogelijk gebouwen te realiseren, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Deze verschijningsvorm is voor dorpen niet ongebruikelijk en komt ook in Limmen vaker voor. Omdat tevens een maximale goothoogte is geregeld, is gegarandeerd dat er een kap komt, (dan wel een plat afgedekt gebouw van twee bouwlagen zonder kap), hetgeen de bouwmassa in stedenbouwkundig opzicht verzacht. De voorziene bouwmassa wordt voorts ook aanvaardbaar geacht. Daarbij wordt in aanmerking genomen, dat er momenteel ca. 1.800 m² aan (bedrijfs)bebouwing aanwezig is, welke bovendien een verouderde indruk geeft. De situatie gaat er in stedenbouwkundig opzicht dus aanmerkelijk op vooruit.

2.6. Er is volgens reclamant sprake van een toename aan verharding, niet van een afname. Er wordt getwijfeld of een tuin op een parkeergarage wel als groen mee mag tellen, en of een dergelijke tuin (op een parkeergarage) wel adequaat kan afvoeren. In de watertoets staat voorts dat geen sprake is van wateroverlast maar dat is bij diverse omwonenden wel het geval.

Beantwoording gemeente: Op dit moment is het plangebied grotendeels verhard. In de huidige situatie is sprake van een verhard oppervlak van 2.800 m². In de toekomstige situatie neemt de verharding af doordat er groen wordt aangelegd. Daarnaast komen er tuinen die deels onverhard zullen zijn. Er hoeven derhalve geen compenserende maatregelen uitgevoerd. Een groen ingerichte tuin op een parkeergarage voert regenwater af, welke al dan niet met een drainage wordt voorziening. Inzake de wateroverlast zie de beantwoording onder 2.2.

De zienswijze nr. 2 leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan: de watertoets is geactualiseerd en in de toelichting worden enkele tekstuele correcties toegepast.

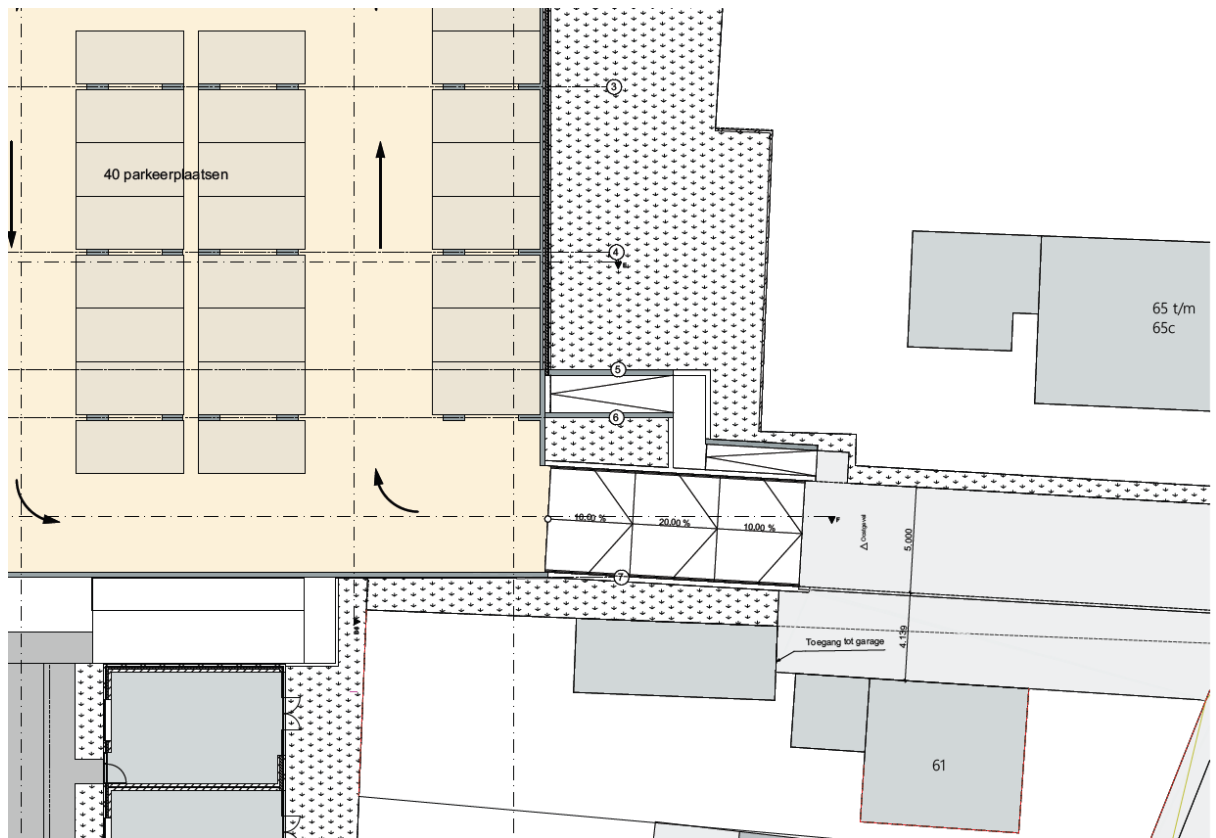
3. Zienswijze 3

Deze zienswijze is in eerste instantie proforma ingediend met enkele inhoudelijk commentaar/zienswijze, met ook het verzoek om een verlengde termijn om nadere inhoudelijke zienswijzen in te dienen. Een nadere inhoudelijke aanvulling op de proforma zienswijze is binnen de gestelde termijn van 4 weken echter niet ontvangen. Slechts de bij de (tijdig) ingediende proforma zienswijze zullen worden beantwoord.

3.1. Reclamanten is nooit verteld dat er woningbouw zou komen. Eén van de reclamanten is slecht ter been en kan nu direct naast de woning parkeren. Als straks aan de overkant van de straat moet worden geparkeerd door de komst van een parkeergarage, leidt dit tot een gevaarlijke situatie i.v.m. oversteken van de weg. Men wenst zijn garage met opslag te kunnen blijven bereiken.

Beantwoording gemeente: wat er in het verleden door private partijen wel of niet is verteld aan reclamanten, is niet relevant voor het bestemmingsplan. De gemeente heeft voorts het initiatief op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

Uit navolgende tekening blijkt dat de garage van reclamant bereikbaar zal blijven. Ook blijft er op eigen terrein ruimte om auto's te parkeren. Dat het sinds kort mogelijk is / wordt toegestaan om op het terrein van de eigenaar/ontwikkelaar te parkeren en straks niet meer, levert geen onevenredige aantasting van de belangen van reclamant op, noch een zodanig evident privaatrechtelijke belemmering dat van het plan zou moeten worden afgezien. Daarbij speelt mee dat reclamant in 2023 eigenaar is geworden van de betreffende woning, waardoor geen (privaatrechtelijke) rechten zijn ontstaan.



Afbeelding in-/uitrit parkeergarage met een doorgang van 5m.

Het eerste gedeelte van het terrein naast de in-/uitrit is in eigendom van de ontwikkelaar en de aansluitende grond is in eigendom van reclamant (afmeting circa 2,5m). Reclamant houdt derhalve ruim voldoende toegang tot het eigen terrein en naar de garage én houdt parkeergelegenheid op eigen terrein.

3.2. Men vreest voor trillingsoverlast als gevolg van bouwverkeer en autoverkeer in de nieuwe situaties, alsook aantasting van de privacy.

Beantwoording gemeente: voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een nulmeting worden verricht, zodat nadien vastgesteld kan worden dat wanneer sprake is van schade, deze aan de bouw/het bouwverkeer kan worden toegerekend. Bij geconstateerde schade zal de verzekeraar (van initiatiefnemer) worden ingeschakeld.

In de nieuwe situatie zal voornamelijk sprake zijn van regulier autoverkeer, daar wordt geen onevenredige trillingsoverlast van verwacht.

Van een onevenredige aantasting van privacy is eveneens geen sprake. Hiervoor geldt met name dat er geen ramen komen binnen 2 m tot belendende percelen van de nieuwe woningen (afstand artikel 5.50 Burgerlijk Wetboek om voldoende privacy te garanderen).

Er kan voorts voldaan worden aan zowel de lichte als de strenge TNO-norm¹, zodat van onevenredige schaduwwerking geen sprake.

Van een recht op vrij uitzicht is gezien vaste jurisprudentie (zie onder meer de uitspraak van de Raad van State. ECLI:NL:RVS:2017:2861) voorts geen sprake, met name niet in binnenstedelijk gebied.

Er bestaat ook geen recht op ongehinderde vrije zonlichtinval. Daarbij is bovendien sprake van bestaand bebouwd gebied en meer specifiek een woongebied. Er is bovendien een schaduwstudie verricht, waaruit blijkt dat de toename aan schaduw beperkt is. Onder deze

¹ De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

De 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

omstandigheden kan het bestemmingsplan vastgesteld worden, mede gezien jurisprudentie hieromtrent (ECLI:NL:RVS:2017:3043).

3.3. Men vreest voor verzakking van het huis en grondwateroverlast als gevolg van de parkeergarage.

Beantwoording gemeente: met het oog op deze zienswijze (ook door anderen geuit), is alsnog geohydrologisch onderzoek verricht en toegevoegd aan het bestemmingsplan. Hierin is aangegeven dat als gevolg van de bemaling in de veenlaag zettingen zullen optreden, welke zullen leiden tot maaiveldzakkingen. Het zogenaamde "invloedsgebied" waarbinnen maaiveldzakkingen zullen optreden en de grootte van de maaiveldzakkingen is in het bemalingsadvies berekend. Hieruit blijkt ook of er een risico is op zakkingen en schade aan de op staal gefundeerde woningen aan de Dusseldorperweg. Voor de woningen aan de Rooinap/Kopmand en Jan Valkeringlaan geldt dat deze op palen zijn gefundeerd. Voor deze panden wordt in dit stadium geen risico op schade verwacht. De reden hiervoor is dat voor belendingen gefundeerd op palen geldt dat de optredende gebouwszakking beperkt blijft tot een klein deel van de optredende maaiveldzakking. Indien er ontoelaatbare zakkingen aan de op staal gefundeerde woningen aan de Dusseldorperweg ontstaan, dienen maatregelen te worden genomen. Deze kunnen bestaan uit:

o Het aanbrengen van een damwand of ander waterkerend scherm langs de oost- en zuidzijde van de kelder (locatie te berekenen).

o Of het uitvoeren van een retourbemaling tussen de onttrekking en de woningen. Gezien het beschikbare ruimte beslag zal deze retourbemaling dan in de tuinen van de bewoners van de op staal gefundeerde woningen moeten komen.

- Tijdens de bemalingswerkzaamheden dient de grondwaterstand in de omgeving te worden gemonitord. Hiervoor dienen peilbuizen te worden geplaatst, waarin automatische en op afstand uitleesbare sensoren worden geïnstalleerd.

- Afhankelijk van de risico's op schade aan bebouwing (en de risicobeperkende maatregelen) dienen ook hoogtemetingen te worden uitgevoerd aan de op staal gefundeerde bebouwing aan de Dusseldorperweg.

De grondwaterstand wordt door ontwikkelaar reeds gemonitord en dat geldt ook voor de hoogtemetingen. De mogelijk noodzakelijke maatregelen zijn fysiek en financieel haalbaar. Voor het bestemmingsplan is dit onderdeel daarmee voldoende aangetoond/onderbouwd; verdere uitwerking van dit aspect vindt plaats in de uitvoeringsfase.

De zienswijze nr. 3 geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen: er is alsnog geohydrologisch onderzoek verricht, welke als bijlage toegevoegd wordt aan het bestemmingsplan.

4. Zienswijze 4-

4.1. Reclamanten achten een plan met een bouwhoogte van 8 á 9m beter passend, met maximaal 20 woningen en dan is een parkeerkelder ook niet nodig.

Beantwoording gemeente: zie hiervoor de beantwoording onder 2.5.

4.2. Reclamanten vrezen voor aantasting privacy en zonlichttoetreding, alsook verminderde opbrengsten vanwege zonnepanelen. Men heeft ook een zienswijze gericht tegen verlies van vrij uitzicht.

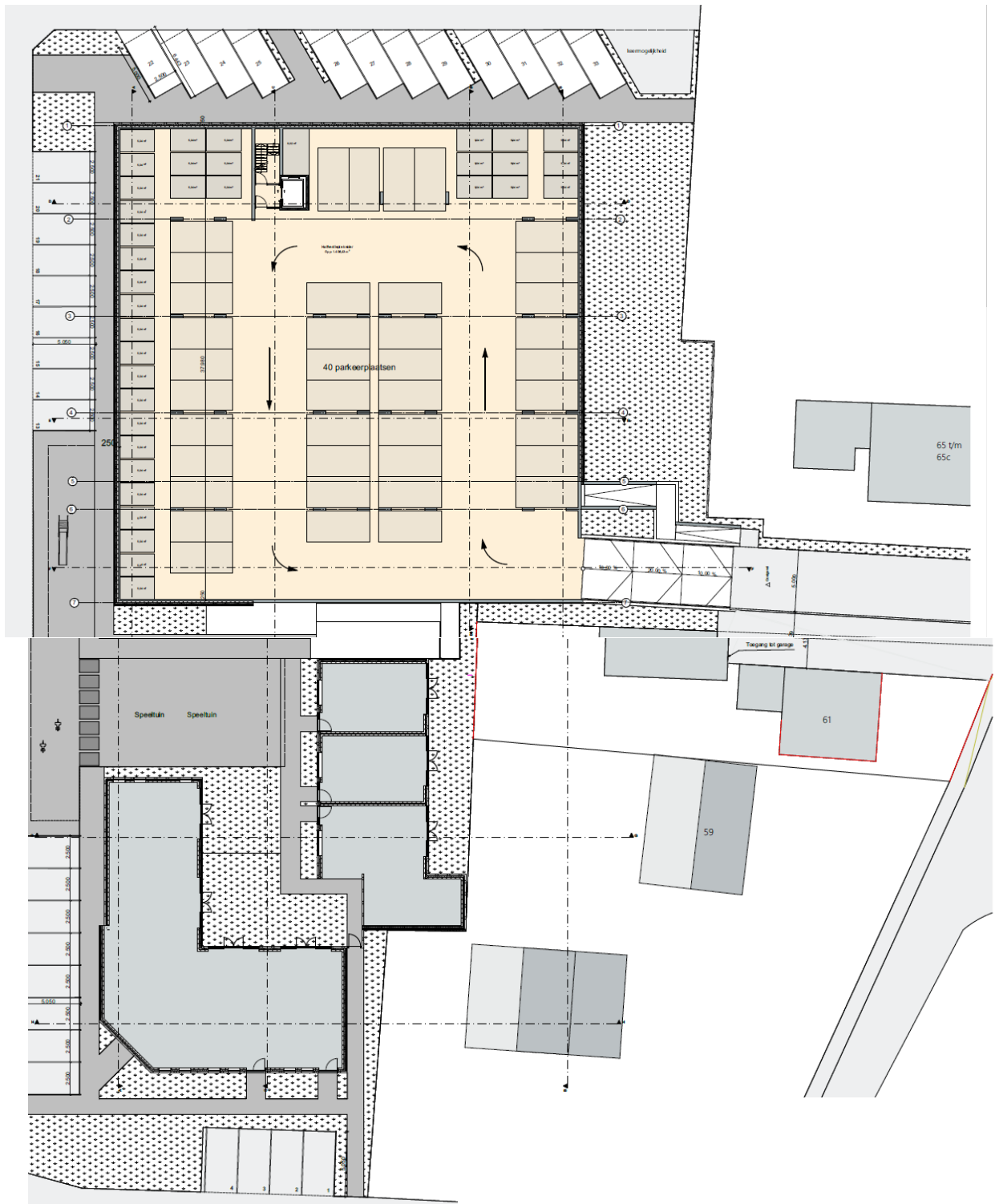
Beantwoording gemeente: zie hiervoor de beantwoording onder 3.2.

4.3. Reclamanten hechten waarde aan behoud van de huidige muur als erfafscheiding c.q. zou een hogere erfscheiding wensen.

Beantwoording gemeente: er zal geen situatie gerealiseerd worden waarbij sprake is van een lagere erfafscheiding dan de huidige.

4.4. Niet duidelijk is waar de 33 parkeerplaatsen op maaiveld komen. Men vreest voor onveilige en onoverzichtelijke situaties als gevolg van geparkeerde auto's.

Beantwoording gemeente: ter verduidelijking is een situatieschets gemaakt waarin de parkeerplaatsen binnen het plan zijn ingetekend en welke wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan, zie navolgende afbeelding. Hieruit blijkt dat de voor het plan benodigde parkeerplaatsen op een verantwoorde wijze kunnen worden gerealiseerd.



Nota parkeernormen Castricum 2020

Limmen, "Rest bebouwde kom Castricum en overige kernen"

Categorie woningen	parkeer-norm	bezoekers	totaal	aantal woningen	aantal parkeerplaatsen wonen	aantal parkeerplaatsen bezoekers	totaal aantal parkeerplaatsen
Koop, appartement, > 95 m ²	2	0,3	2,3	5	10	1,5	11,5
Koop, appartement, 80 m ² - 95 m ²	1,6	0,3	1,9	5	8	1,5	9,5
Koop, appartement, < 80 m ²	1,3	0,3	1,6	17	22,1	5,1	27,2
Koopwoning tussen/hoek	1,7	0,3	2	3	5,1	0,9	6
Sociale huurappartement	1,1	0,3	1,4	13	14,3	3,9	18,2
Totaal				43	59,5	12,9	72,4

Aanwezigheidspercentage:								
	Werkdag					Zaterdag		Zondag
	Ochtend	Middag	Avond	Koopavond	Nacht	Ochtend	Middag	Middag
	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
	29,75	29,75	53,55	47,6	59,5	35,7	47,6	41,65
Woningen bewoners	1,29	2,58	10,32	9,03	0	7,74	12,9	9,03
Woningen bezoekers	31,04	32,33	63,87	56,63	59,5	43,44	60,5	50,68

Voor het plan Rooinap dienen volgens de "Nota parkeernormen Castricum 2020" **64 parkeerplaatsen** aanwezig te zijn.

Maatgevend voor het plan is de Werkdag avond!

In het plan bevinden zich al 6 openbare parkeerplaatsen, welke terug dienen te komen

Het totaal aantal te realiseren parkeerplaatsen in het plan komt op: **64 + 6 = 70 parkeerplaatsen**.

In het plan aanwezig zijn: **73 parkeerplaatsen**.

4.5. De ingang van de parkeergarage is niet breed genoeg voor twee auto's, waardoor één auto moet wachten op de openbare weg voordat de uitgaande auto de garage kan verlaten. Dit leidt tot verkeersonveilige situaties.

Beantwoording gemeente: Op de afbeelding onder de beantwoording van zienswijze 3.1 is een situatietekening van het plan Rooinap met daarop afgebeeld de parkeersituatie en de in-/uitrit van de parkeergarage opgenomen. De toegang is 5m breed, zodat er twee auto's tegelijk naar binnen en buiten kunnen. Voorts heeft een verkeerskundig bureau gekeken naar de voorgestelde oplossing en geoordeeld dat deze situatie niet leidt tot een verkeersonveilige situatie. Het verkeerskundig rapport wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. Conclusie: de parkeergarage leidt niet tot een verkeersonveilige situatie.

4.6. Men vreest voor grondwaterstijging als gevolg van de parkeergarage.

Beantwoording gemeente: zie hiervoor de beantwoording onder 3.3.

4.7. Reclamant vreest voor daling van waarde van de woning en schade als gevolg van trillingswerkzaamheden.

Beantwoording gemeente: deze aspecten vallen buiten het bestemmingsplan. Ten aanzien van trillingen en mogelijke schade zal er voorafgaand aan de werkzaamheden een nulmeting worden verricht (zie hiervoor de beantwoording onder 3.2).

4.8. Het bestemmingsplan dat op het gemeentehuis ter inzage ligt, betreft een oudere versie dan de versie die op ruimtelijkeplannen.nl.

Beantwoording gemeente: er heeft aanvankelijk een verouderde fysieke versie ter inzage gelegen op het gemeentehuis, doch deze omissie is tijdens de periode van terinzagelegging hersteld. Juridisch leidend is evenwel de versie zoals raadpleegbaar op de landelijke voorziening, ruimtelijkeplannen.nl (zie onder meer de uitspraak van de Raad van State ECLI:NL:RVS:2019:2918), en deze is correct gepubliceerd.

4.9. Er zijn andere bouwprojecten in de buurt die de parkeergelegenheid negatief beïnvloeden.

Beantwoording gemeente: nu er voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm (zie 2.4), worden er geen negatieve effecten op de parkeerdruk verwacht (zie ook beantwoording onder 4.4.).

- 4.10. Reclamant wil garanties en beschermingsmaatregelen om verspreiding van vervuiling in de bodem naar de tuin te voorkomen.

Beantwoording gemeente: de bodemkwaliteit is onderzocht en er is geen ernstige bodemverontreiniging geconstateerd (Rapport Verkennend en nader bodemonderzoek Rooinap 15, Dusseldorperweg 63 en Jan Valkeringlaan 1-3 te Limmen, GRS Milieu, 30 augustus 2021). Er zijn geen onevenredige risico's op verspreiding van bodemvervuiling naar de omgeving.

- 4.11. Er is sprake geweest van gebrekkige communicatie.

Beantwoording gemeente: deze mening wordt niet gedeeld. Na de uitgevoerde participatie in 2021 is er een periode vanuit zowel de ontwikkelaar als de gemeente geen informatie gedeeld, doch dit komt omdat deze periode is gebruikt om de benodigde onderzoeken uit te voeren en tot een anterieure overeenkomst te komen. Er waren voor omwonenden geen relevante updates te geven. Het had wellicht beter geweest om dit tussentijds te communiceren.

- 4.12. Men heeft vragen gesteld over wat het maaiveldniveau is en een verkeersanalyse, waar men nog op antwoord wacht. Ook is de watertoets niet actueel.

Beantwoording gemeente: het maaiveld / peil zal worden berekend op het niveau gelijk aan de straat de Rooinap; dit wordt alsnog expliciet vastgelegd in het bestemmingsplan. De communicatie met betrekking tot verkeer is rondgestuurd en is aangevuld met een analyse van een verkeerskundig bureau, welke als bijlage wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Inzake de wateroverlast zie de beantwoording onder 2.2.

- 4.13. In het kaderstellend besluit wordt aangegeven dat het plan overeenkomt met de wens hofjes te realiseren. Dit plan zou echter niet voorzien in hofjes, nu het dan moet gaan om een binnentuin met daaromheen een aantal meest kleine woningen. Nu er geen kleine woningen komen, is geen sprake van een hofje.

Beantwoording gemeente: het is onjuist dat een hofje per definitie omringd moet worden door kleine woningen. In den lande zijn zeer veel voorbeelden bekend van bebouwing en woningen in een hofje van vergelijkbare of zelfs grotere massa's. Het plan is daarmee overeenkomstig de bedoeling van het kaderstellend besluit uitgewerkt.

- 4.14. In een Q&A is aangegeven dat de afstand van de erfgrans tot het (nieuw) gebouw 8m is, terwijl deze volgens het bestemmingsplan 6,34m zou zijn.

Beantwoording gemeente: het bouwvlak maakt ter plaatse waar dit grenst aan het perceel van reclamant een kleine knik, waardoor dit minimale verschil ontstaat. Iets verder ten noorden is de afstand wel ca 8m en grenst het bouwvlak aan het perceel van reclamant.

- 4.15. Het huidige parkeerterrein van het auto herstelbedrijf vervult een dubbelfunctie: 's avonds wordt er geparkeerd door bezoekers van eetcafé Eet Bar Lekker (auto en fiets). In de nieuwe situatie komt hier de uitrit van de parkeergarage. Bezoekers van het café moeten dan elders parkeren. Fietsen zullen op het voetpad en de particuliere gronden worden gezet hetgeen leidt tot overlast, en voetgangers kunnen geen gebruik meer maken van het voetpad en moeten uitwijken naar de rijbaan hetgeen tot verkeersonveilige situaties leidt.

Beantwoording gemeente: dat bezoekers in de huidige situatie oneigenlijk gebruik maken van het (op dit moment niet in gebruik zijnde) parkeerterrein van het auto herstelbedrijf, kan ontwikkelaar niet worden aangerekend c.q. kan niet maken dat het bouwplan geen doorgang kan vinden. Dit is slechts een tijdelijke situatie, omdat het voorheen gevestigde auto herstelbedrijf en bijbehorende parkeerterrein niet meer in bedrijf zijn en de huidige eigenaar (de ontwikkelaar) vooralsnog toestaat dat derden van zijn terrein gebruik maken. Wanneer in de nieuwe situatie fietsen geparkeerd worden op plaatsen waar dit niet mag, is dit een kwestie van handhaving. Dit valt dan ook buiten het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen: er is alsnog een geohydrologisch onderzoek en verkeerskundige analyse verricht, welke als bijlagen worden toegevoegd aan het bestemmingsplan. Verder is de watertoets geactualiseerd, is een inrichtingsschets gemaakt met daarop ingetekend de parkeerplaatsen en is het peil eenduidig gedefinieerd in het bestemmingsplan.

5. Zienswijze 5

5.1. Enkele omwonenden vragen zich af wat de consequenties zijn van de nieuwbouw op een aanwezige sloot.

Beantwoording gemeente: voor het plan is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd, welke wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan. De sloot vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen: er is alsnog een geohydrologisch onderzoek verricht, welke als bijlage wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan

6. Zienswijze 6, proforma, er is geen inhoudelijke aanvulling ingediend.

Is dezelfde reclamant met dezelfde zienswijze als zienswijze 8, zie beantwoording onder 8.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7. Zienswijze 7

7.1. Reclamant vreest voor aantasting van de privacy, ongewenste schaduwwerking en vrij uitzicht.

Beantwoording gemeente: zie hiervoor de beantwoording onder 3.2.

7.2. Reclamant vreest voor minder opbrengsten van de zonnepanelen.

Beantwoording gemeente: er bestaat geen recht op ongehinderde vrije zonlichtinval. Daarbij is bovendien sprake van bestaand bebouwd gebied en meer specifiek een woongebied. Er is bovendien een schaduwstudie verricht, waaruit blijkt dat de toename aan schaduw beperkt is. Onder deze omstandigheden kan het bestemmingsplan vastgesteld worden, mede gezien jurisprudentie hieromtrent (zie onder meer de uitspraak van de Raad van State ECLI:NL:RVS:2017:3043).

7.3. Reclamant vraagt of toekomstige bewoners verplicht in de parkeergarage moeten parkeren. Een schets van de 33 parkeerplaatsen op maaiveld ontbreekt. Er is geen verkeersplan gemaakt en hoe precies de in-/uitgang van de parkeergarage er uit komt te zien is niet duidelijk.

Beantwoording gemeente: toekomstige bewoners moeten een parkeerplek afnemen in de parkeergarage (één per koopwoning); dit wordt in de koopcontracten vastgelegd. Een eventuele 2^e auto kan op maaiveld worden geparkeerd. Een schets van de parkeerplaatsen is alsnog gemaakt en toegevoegd aan het bestemmingsplan. Datzelfde geldt voor de in-/uitgang naar de parkeergarage. Zie hiervoor de beantwoording onder de beantwoording onder 3.1 en 4.3.

7.4. De Dusseldorpweg is een drukke straat. Bij het uitrijden van de parkeergarage is geen goed overzicht. Bovendien is de inrit te smal voor twee auto's, hetgeen tot verkeeronveilige situaties kan leiden, hetgeen ongewenst mede gezien er dagelijks schoolgaande kinderen over de weg fietsen. De inrit is te meer te smal omdat er ook fietsers van gebruik moeten maken. De inrit komt tegenover het terras van café Eet Bar Lekker, wat het terras niet gezelliger maakt.

Beantwoording gemeente: voor de verkeersveiligheid zie de beantwoording onder 2.3, 4.3 en 4.5. Het functioneren van het terras van Eet bar Lekker valt buiten het belang van reclamant.

7.5. Het appartementencomplex met een hoogte van 11, 6 m past niet bij de buurt, waar de maximale hoogte ca. 8 m bedraagt.

Beantwoording gemeente: het bouwplan wordt stedenbouwkundig passend beschouwd. De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waar woonbebouwing passend is. De bebouwing zal bestaan uit twee bouwlagen met kap, een voor dorpskernen niet ongebruikelijke verschijningsvorm. De uitvoering met kap leidt er overigens toe, dat de maximale hoogte van 11 m alleen in de uiterste nok bereikt wordt. Omdat tevens een maximale goothoogte is geregeld, is gegarandeerd dat er een kap komt, (dan wel een plat afgedekt gebouw van twee bouwlagen zonder kap), hetgeen de bouwmassa in stedenbouwkundig opzicht verzacht. De voorziene bouwmassa wordt voorts ook aanvaardbaar geacht. Daarbij wordt in aanmerking genomen, dat er momenteel ca. 1.800 m² aan (bedrijfs)bebouwing aanwezig is, welke bovendien een verouderde indruk geeft. De situatie gaat er in stedenbouwkundig opzicht dus aanmerkelijk op vooruit.

7.6. In de watertoets staat dat er geen grondwateroverlast is in de omgeving, maar dit is wel het geval. Duidelijk is voorts niet waar het hemelwater heen gaat. Voorts is wel degelijk sprake van tijdelijke of permanente grondwateronttrekking. Men vreest voor wateroverlast als gevolg van de parkeergarage, met schade aan de fundering op zand gebouwd en houten vloeren tot gevolg.

Beantwoording gemeente: tijdens gevoerde overleggen en blijkens zienswijzen, is gebleken dat er in de omgeving grondwateroverlast wordt ervaren. Inzake de wateroverlast zie de beantwoording onder 2.2. Met het oog hierop is alsnog geohydrologisch onderzoek uitgevoerd, zie hiervoor de beantwoording onder 3.3. Tijdens de aanleg van de parkeergarage zal bronbemaling worden toegepast. Er is dus sprake van tijdelijke grondwateronttrekking.

7.7. Reclamanten vrezen voor schade als gevolg van trillingen tijdens de bouw. Men vraagt hoe de bouwlocatie wordt bereikt, waar de auto's van het bouwpersoneel worden geplaatst, waar de laadpalen in de parkeergarage komen, een eventueel transformatiestation en warmtepompen (i.v.m. geluidsoverlast).

Beantwoording gemeente: deze vragen bevinden zich op het niveau van uitvoering en zijn voor het bestemmingsplan niet relevant. Ten aanzien van trillingen en mogelijke schade zal er voorafgaand aan de werkzaamheden een nulmeting worden verricht (zie hiervoor de beantwoording onder 3.2). Warmtepompen moeten voorts voldoen aan de geluidnormen die daarvoor gelden.

7.8. Het bestemmingsplan dat op het gemeentehuis ter inzage ligt, betreft een oudere versie dan de versie die op ruimtelijkeplannen.nl.

Beantwoording gemeente: er heeft aanvankelijk een verouderde fysieke versie ter inzage gelegen op het gemeentehuis, doch deze omissie is tijdens de periode van terinzagelegging hersteld. Juridisch leidend is evenwel de versie zoals raadpleegbaar op de landelijke voorziening, ruimtelijkeplannen.nl (zie onder meer de uitspraak van de Raad van State ECLI:NL:RVS:2019:2918), en deze is correct gepubliceerd.

7.9. Er zijn andere bouwprojecten in de buurt die de parkeergelegenheid negatief beïnvloeden.

Beantwoording gemeente: nu er voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm, worden er geen negatieve effecten op de parkeerdruk verwacht (zie 2.4 en 4.4).

- 7.10. Reclamant wil garanties en beschermingsmaatregelen om verspreiding van vervuiling in de bodem naar de tuin te voorkomen.

Beantwoording gemeente: de bodemkwaliteit is onderzocht en er is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging geconstateerd (Rapport Verkennend en nader bodemonderzoek Rooinap 15, Dusseldorperweg 63 en Jan Valkeringlaan 1-3 te Limmen, GRS Milieu, 30 augustus 2021). Daarmee zijn er ook geen onevenredige risico's op verspreiding van bodemvervuiling naar de omgeving.

- 7.11. Er is sprake geweest van gebrekkige communicatie.

Beantwoording gemeente: deze mening wordt niet gedeeld. Het klopt dat na de gevoerde participatie in 2021 er vanuit zowel ontwikkelaar als gemeente geen informatie is gedeeld, doch dit komt omdat deze periode is gebruikt om de benodigde onderzoeken uit te voeren en tot een anterieure overeenkomst te komen. Er waren derhalve geen voor omwonenden relevante updates te geven. Wel was het beter geweest als er tussentijds was laten weten dat ontwikkelaar bezig met gestalte geven aan de plannen.

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen: er is alsnog geohydrologisch onderzoek verricht, als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan, alsook een verkeerskundige analyse. Verder is de watertoets geactualiseerd en is een inrichtingsschets gemaakt met daarop ingetekend de parkeerplaatsen.

8. Zienswijze 8, proforma, een inhoudelijke aanvulling is niet ontvangen.

Deze zienswijze is in eerste instantie proforma ingediend met enkele inhoudelijk commentaar/zienswijze, met ook het verzoek om een verlengde termijn om nadere inhoudelijke zienswijzen in te dienen. Een nadere inhoudelijke aanvulling op de proforma zienswijze is binnen de gestelde termijn van 4 weken echter niet ontvangen. Slechts de bij de (tijdig) ingediende proforma zienswijze zullen worden beantwoord.

- 8.1 Wegens de directe nabijheid van het plan tot de woning van reclamant, het ontwerp en de aantallen woningen, vreest reclamant voor aantasting van de belangen.

Beantwoording gemeente: zie hiervoor de beantwoording onder 3.2.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Zienswijze 9, proforma

Deze zienswijze is in eerste instantie proforma ingediend zonder inhoudelijk commentaar/zienswijze, met daarin het verzoek om een verlengde termijn om de inhoudelijke zienswijzen in te dienen. Een inhoudelijke aanvulling op de proforma zienswijze is binnen de gestelde termijn van 4 weken echter niet ontvangen.

Beantwoording gemeente: er is binnen de daarvoor gestelde termijn geen inhoudelijke zienswijze(n) ingediend, ook niet nadat de termijn eenmalig is verlengd zoals verzocht in de proforma zienswijze. De zienswijze nr. 9 is niet-ontvankelijk.

10. Zienswijze 10

- 10.1. Reclamanten achten het bouwplan te massaal in vergelijking met de omgeving en verwacht dat het woongenot wordt aangetast, onder meer door aantasting privacy en schaduwvorming. Een eerder gepresenteerd plan met 20 woningen acht men op deze plek meer aanvaardbaar.

Beantwoording gemeente: Zie hiervoor de beantwoording onder 3.2 en 7.5.

- 10.2. Een aanwezige groenstrook verdwijnt, waar nu speeltoestellen staan. Er is vanuit de woning goed zicht op de speelplaats en de kinderen kunnen hier zelfstandig spelen. Dit was voor reclamanten één van de redenen de woning te kopen.

Beantwoording gemeente: weliswaar verdwijnen er speeltoestellen, doch er komen in het plan ook speelvoorzieningen terug. Mogelijk op een voor reclamant minder gunstige plek, doch overwogen wordt dat dit belang niet opweegt tegen de gemeentelijke wens woningen te realiseren en verouderde bedrijfsbebouwing te saneren.

- 10.3. Als gevolg van het plan verdwijnen er 9 parkeervakken (en twee oplaadplaatsen), er zouden derhalve niet 71 maar 82 parkeerplaatsen moeten terugkomen.

Beantwoording gemeente: zie hiervoor de beantwoording onder 2.4.

- 10.4. Het bouwplan leidt tot waardedaling van de woning.

Beantwoording gemeente: eventuele planschade kan geclaimd worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit aspect valt evenwel buiten het bestemmingsplan.

- 10.5. De communicatie is gebrekkig geweest.

Beantwoording gemeente: zie hiervoor de beantwoording onder 7.11.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

11. Zienswijze 11

- 11.1. De parkeergarage zal tot een verkeersonveilige situatie leiden, mede gezien de schoolgaande kinderen die over de Dusseldorperweg fietsen.

Beantwoording gemeente: Zie hiervoor de beantwoording onder 4.5.

- 11.2. Het plan heeft tot gevolg dat reclamanten minder zonuren krijgen. Voorts worden minder opbrengsten van zonne-panelen verwacht en men vreest voor aantasting privacy.

Beantwoording gemeente: zie hiervoor de beantwoording onder 3.2.

- 11.3. Men neemt aan dat onderzoek wordt verricht naar de staat van de woning in verband met eventuele schade als gevolg van bouwwerkzaamheden.

Beantwoording gemeente: zie hiervoor de beantwoording onder 3.2.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, er is een verkeerskundige analyse uitgevoerd en toegevoegd aan het bestemmingsplan.

12. Zienswijze 12

- 12.1. Niet duidelijk is of de 33 parkeerplaatsen inclusief bestaande parkeerplekken is. Het plan zal leiden tot een toename van de parkeerdruk. Door de toegenomen verkeersbewegingen komt voorts de veiligheid in het geding.

Beantwoording gemeente: zie voor de parkeerbalans de beantwoording onder 2.3 en voor de verkeersveiligheid de beantwoording onder 2.4 en 4.5.

- 12.2. Men vreest voor stijging van het grondwaterpeil als gevolg van de parkeergrage, hetgeen tot wateroverlast in de kruipruimtes kan leiden.

Beantwoording gemeente: er is gelet op diverse zienswijzen alsnog geohydrologisch onderzoek uitgevoerd, zie hiervoor de beantwoording onder 3.3.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, er is een verkeerskundige analyse uitgevoerd en toegevoegd aan het bestemmingsplan, alsook een inrichtingsschets met daarop aangegeven waar de parkeerplaatsen komen. Ook is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd.

13. Zienswijze 13

- 13.1. Reclamant had nimmer kunnen vermoeden dat de raad mee zou werken aan een bouwplan met een hoogte van 11 m, voor 43 appartementen.

Beantwoording gemeente: de omstandigheid dat reclamant iets wel of niet had kunnen vermoeden, doet niet af aan de mogelijkheid en rechtmatigheid een bestemmingsplan vast te stellen.

- 13.2. Het plan past niet binnen het straat- en bebouwingsbeeld, o.a. komen er in de omgeving geen gebouwen voor met een hoogte zoals deze mogelijk wordt gemaakt. Het verbaast reclamant dat er geen onderzoek is gedaan naar de onevenredige afbreuk van de woonsituatie. Voorts wordt gevreesd voor aantasting van privacy en bezonning.

*Beantwoording gemeente: zie hiervoor de beantwoording onder 3.2 en 7.5.
Er is wel degelijk onderzoek verricht naar de woonsituatie (zie hiervoor bijvoorbeeld de aangehaalde bezonningsstudie).*

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

14. Zienswijze 14

- 14.1. Reclamant verwacht minder opbrengst van de zonnepanelen als gevolg van het plan; ook wordt gevreesd voor extra schaduwwerking. Reclamant vraagt zich waarom een hoogte van 11 m nodig is.

Beantwoording gemeente: zie hiervoor de beantwoording onder 3.2 en 7.5.

- 14.2. Reclamant vreest voor toenemende parkeerdruk, waarbij toekomstige bewoners kiezen voor een gratis parkeerplek in de buurt in plaats van in de garage. De parkeerplekken kunnen verkocht worden aan mensen die er niet wonen, wat nog meer druk geeft.

Beantwoording gemeente: zie hiervoor de beantwoording onder 2.4 en 4.4. Daarbij geldt dat toekomstige bewoners van de koopwoningen een parkeerplek moeten afnemen in de parkeergarage (één per koopwoning); dit wordt in de koopcontracten vastgelegd.

- 14.3. Reclamant vraagt of de parkeergarage niet helemaal ondergronds kan, waardoor de bebouwing minder hoog wordt.

Beantwoording gemeente: een dergelijke constructie leidt tot een financieel onuitvoerbaar plan en hier kan daarom gemotiveerd van worden afgezien. Zie tevens de beantwoording onder 2.3, 3.1, 4.3 en 4.5.

- 14.4. Aan de noordzijde komt een nooduitgang van de garage, dit wordt een blinder muur van 11 m waar reclamant tegen aan gaat kijken. Dit is een achteruitgang van het woonklimaat en houdt een waardedaling in

Beantwoording gemeente: eventuele planschade kan geclaimd worden nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Dit aspect valt evenwel buiten het bestemmingsplan. Ten aanzien van het vrij (uit)zicht zie het antwoord onder 3.2.

- 14.5. Reclamant vraagt hoe het ka dat de normberekening aangeeft dat er 72,4 parkeerplaatsen moeten komen waarna de verwachting van bezetting aangeeft dat er 64 moeten komen.

Beantwoording gemeente: zie hiervoor de beantwoording onder 2.4.

- 14.6. Reclamant vraagt zich of de infrastructuur geschikt is voor extra verkeer.

Beantwoording gemeente: zie hiervoor de beantwoording onder 2.3.

- 14.7. Reclamant vraagt zich of er schade ontstaat aan haar woning door de bouw en wie daar verantwoordelijk voor is.

Beantwoording gemeente: zie hiervoor de beantwoording onder 3.2.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan, er is een verkeerskundige analyse uitgevoerd en toegevoegd aan het bestemmingsplan, alsook een inrichtingsschets met daarop aangegeven waar de parkeerplaatsen komen.

Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Rooinap, ADDENDUM

Het ontwerp bestemmingsplan Rooinap heeft vanaf 5 oktober 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het was raadpleegbaar op ruimtelijkeplannen.nl en fysiek op het gemeentehuis van Castricum. Er zijn binnen de termijn 14 zienswijzen ingediend, waarvan enkele in eerste instantie proforma. Of daar sprake van is, is steeds per zienswijze aangegeven. Indieners van de proforma zienswijze is 4 weken gelegenheid gegeven om inhoudelijke gronden van de zienswijze in te dienen c.q. aan te vullen, gerekend vanaf het aflopen van de terinzagetermijn (16 november 2023). Gedurende deze termijn is er aanvulling gekomen van DAS rechtsbijstand (zienswijze 13) en reclamant X (zienswijze 4).

De zienswijzen zijn samengevat en van een antwoord voorzien. Tevens is aangegeven of de zienswijze aanleiding is het bestemmingsplan aan te passen. In dit addendum wordt een aanvulling op de proforma zienswijze 1 en 9 samengevat en beantwoord. Deze aanvullingen zijn abusievelijk niet opgenomen in de Nota.

1. Aanvulling op pro forma zienswijze 1, DAS rechtsbijstand namens installatiebedrijf Jak

1.1 Reclamant is van mening dat het plan onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld door de massa en hoogte.

Beantwoording gemeente: zoals aangegeven in de nota van beantwoording zienswijze kan het plan als passend worden gezien in de omgeving. Met de in het plan opgenomen goot- en bouwhoogtes is naar het oordeel van de gemeente sprake van een stedenbouwkundig verantwoorde situatie. Het wordt hiermee mogelijk gebouwen te realiseren, bestaande uit twee bouwlagen met een kap. Deze verschijningsvorm is voor dorpen niet ongebruikelijk en komt ook in Limmen vaker voor. Omdat tevens een maximale goothoogte is geregeld, is gegarandeerd dat er een kap komt, (dan wel een plat afgedekt gebouw van twee bouwlagen zonder kap), hetgeen de bouwmassa in stedenbouwkundig opzicht verzacht. De voorziene bouwmassa wordt voorts ook aanvaardbaar geacht. Daarbij wordt in aanmerking genomen, dat er momenteel ca. 1.800 m² aan (bedrijfs)bebouwing aanwezig is, welke bovendien een verouderde indruk geeft. De situatie gaat er in stedenbouwkundig opzicht dus aanmerkelijk op vooruit.

1.2. Er ontbreekt een overzicht waar de parkeerplaatsen komen. Men vreest voor wild parkeren en onoverzichtelijke situaties.

Beantwoording gemeente: zoals aangegeven in de nota van beantwoording zienswijzen is een overzicht van de te realiseren parkeerplaatsen alsnog vervaardigd (zie de nota). Tevens is een extern advies gevraagd inzake de verkeersveiligheid, deze is niet in het geding als gevolg van het plan.

1.3. Reclamant vreest voor schade aan de woning, o.a. als gevolg van zwaar verkeer.

Beantwoording gemeente: deze vrees valt buiten het bestek van het bestemmingsplan, maar betreft een verzekeringskwestie. Voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden zal een nulmeting worden verricht, zodat nadien vastgesteld kan worden dat wanneer sprake is van schade, deze

aan de bouw/het bouwverkeer kan worden toegerekend. Bij geconstateerde schade zal de verzekeraar (van initiatiefnemer) worden ingeschakeld.

In de nieuwe situatie zal voornamelijk sprake zijn van regulier autoverkeer, daar wordt geen onevenredige trillingsoverlast van verwacht.

1.4. Reclamant vreest voor grondwateroverlast als gevolg van de parkeergarage.

Beantwoording gemeente: zoals aangegeven in de nota van beantwoording zienswijzen is alsnog een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd om de effecten inzichtelijk te maken. met het oog op deze zienswijze (ook door anderen geuit), is alsnog geohydrologisch onderzoek verricht en toegevoegd aan het bestemmingsplan. Hierin is aangegeven dat als gevolg van de bemaling in de veenlaag zettingen zullen optreden, welke zullen leiden tot maaiveldzakkingen. Het zogenaamde "invloedsgebied" waarbinnen maaiveldzakkingen zullen optreden en de grootte van de maaiveldzakkingen is in het bemalingsadvies berekend. Hieruit blijkt ook of er een risico is op zakkingen en schade aan de op staal gefundeerde woningen aan de Dusseldorperweg. Voor de woningen aan de Rooinap/Kopmand en Jan Valkeringlaan geldt dat deze op palen zijn gefundeerd. Voor deze panden wordt in dit stadium geen risico op schade verwacht. De reden hiervoor is dat voor belendingen gefundeerd op palen geldt dat de optredende gebouwzakking beperkt blijft tot een klein deel van de optredende maaiveldzakking. Indien er ontoelaatbare zakkingen aan de op staal gefundeerde woningen aan de Dusseldorperweg ontstaan, dienen maatregelen te worden genomen. Deze kunnen bestaan uit:

- o Het aanbrengen van een damwand of ander waterkerend scherm langs de oost- en zuidzijde van de kelder (locatie te berekenen).*

- o Of het uitvoeren van een retourbemaling tussen de onttrekking en de woningen. Gezien het beschikbare ruimte beslag zal deze retourbemaling dan in de tuinen van de bewoners van de op staal gefundeerde woningen moeten komen.*

- Tijdens de bemalingswerkzaamheden dient de grondwaterstand in de omgeving te worden gemonitord. Hiervoor dienen peilbuizen te worden geplaatst, waarin automatische en op afstand uitleesbare sensoren worden geïnstalleerd.*

- Afhankelijk van de risico's op schade aan bebouwing (en de risicobeperkende maatregelen) dienen ook hoogtemetingen te worden uitgevoerd aan de op staal gefundeerde bebouwing aan de Dusseldorperweg.*

De grondwaterstand wordt door ontwikkelaar reeds gemonitord en dat geldt ook voor de hoogtemetingen. De mogelijk noodzakelijke maatregelen zijn fysiek en financieel haalbaar. Voor het bestemmingsplan is dit onderdeel daarmee voldoende aangetoond/onderbouwd; verdere uitwerking van dit aspect vindt plaats in de uitvoeringsfase.

1.5. Reclamant wil garanties en beschermingsmaatregelen om verspreiding van vervuiling in de bodem naar de tuin te voorkomen.

Beantwoording gemeente: de bodemkwaliteit is onderzocht en er is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging geconstateerd (Rapport Verkennend en nader bodemonderzoek Rooinap 15, Dusseldorperweg 63 en Jan Valkeringlaan 1-3 te Limmen, GRS Milieu, 30 augustus 2021). Daarmee zijn er ook geen onevenredige risico's op verspreiding van bodemvervuiling naar de omgeving.

2. Aanvulling op proforma zienswijze 9

- 2.1. Niet is geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen komen, bovendien ontbreekt een overzicht waar de parkeerplaatsen komen.

Beantwoording gemeente: zoals aangegeven in de nota van beantwoording zienswijzen is een overzicht van de te realiseren parkeerplaatsen alsnog vervaardigd (zie de nota). Via artikel 10.3 van de planregels is geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen komen.

- 2.2. Reclamant vreest voor verkeersonveilige situaties.

Beantwoording gemeente: zoals aangegeven in de nota van beantwoording zienswijzen, is mede naar aanleiding van enkele zienswijzen een advies gevraagd van een extern deskundig bureau. Uit dit advies blijkt dat het plan niet leidt tot verkeersonveilige situaties.

- 2.3. Als gevolg van het plan verdwijnen groenvoorzieningen aan de westzijde van het plangebied. Het nieuwe groen en de speelvoorzieningen liggen uit het zicht van omwonenden en bieden geen compensatie.

Beantwoording gemeente: zoals aangegeven in de nota, gaat het om een stedenbouwkundige verbetering nu een verouderd en rommelig bedrijfscomplex gesaneerd wordt. Netto gaat de groensituatie er ook op vooruit. Dat er op enkele plaatsen groen verwijderd wordt, wordt niet gezien als onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Zeker nu er elders groen- en speelvoorzieningen terug komen, die bovendien openbaar toegankelijk zijn. Het is niet goed voorstelbaar hoe omwonenden in de loop van de tijd de weg daar naar toe niet zullen kunnen vinden.

- 2.4. Als gevolg van de gekozen bouwhoogtes zal sprake zijn van een onevenredige verslechtering van het woon- en leefklimaat van reclamant. Ook is sprake van een afname aan bezonning en zullen er minder opbrengsten van de zonnecollectoren zijn. Er is geen onderzoek gedaan naar de schaduwwerking. Voorts wordt de privacy onevenredig aangetast.

Beantwoording gemeente: een schaduwstudie is wel degelijk verricht, toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan. Er kan voorts voldaan worden aan zowel de lichte als de strenge TNO-norm¹, zodat van onevenredige schaduwwerking geen sprake.

Van een recht op vrij uitzicht is gezien vaste jurisprudentie (zie onder meer de uitspraak van de Raad van State. ECLI:NL:RVS:2017:2861) voorts geen sprake, met name niet in binnenstedelijk gebied.

Er bestaat ook geen recht op ongehinderde vrije zonlichtinval. Daarbij is bovendien sprake van bestaand bebouwd gebied en meer specifiek een woongebied. Er is bovendien een schaduwstudie verricht, waaruit blijkt dat de toename aan schaduw beperkt is. Onder deze omstandigheden kan het bestemmingsplan vastgesteld worden, mede gezien jurisprudentie hieromtrent (ECLI:NL:RVS:2017:3043).

Van een onevenredige aantasting van privacy is eveneens geen sprake. Hiervoor geldt met name dat er geen ramen komen binnen 2 m tot belendende percelen van de nieuwe woningen (afstand artikel 5.50 Burgerlijk Wetboek om voldoende privacy te garanderen).

¹ De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

De 'strenge' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.