



**Nota 'Inspraak en overleg voorontwerp
omgevingsvergunning
Rijksweg 132 Limmen'**

Inhoud

- | | |
|---|----------|
| 1. Inleiding | pagina 3 |
| 2. Ingekomen inspraakreacties | pagina 4 |
| 3. Overlegreacties ex artikel 6.18 Besluit ruimtelijke ordening | pagina 8 |

1. Inleiding

Op 14 mei 2014 is bij gemeente Castricum een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van een bestaand bedrijfspand naar opslag, kantoor en 5 appartementen op het perceel Rijksweg 132 in Limmen. Het voorontwerp omgevingsvergunning is door burgemeester en wethouders van Castricum op 19 november 2014 bekend gemaakt. Het voorontwerpbesluit heeft van 20 november 2014 tot en met 31 december 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werd een ieder in de gelegenheid gesteld om zowel mondeling als schriftelijk, een inspraakreactie op het voorontwerp omgevingsvergunning naar voren te brengen. Er zijn drie inspraakreacties en één overlegreactie naar voren gebracht.

In de voorliggende nota zijn de ingekomen inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De nota is geanonimiseerd.

2. Ingekomen inspraakreacties

1. Reclamant 1

Samenvatting:

- a. Reclamant geeft aan dat er te weinig parkeerruimte is.
- b. Het pand niet brandveilig is en er geen brandscheiding tussen Rijksweg 132 en Rijksweg 132a is.
- c. De privacy ernstig zal worden geschaad door de inkijk van appartement op verdieping en vanaf het dakterras.
- d. Vrees van geluidsoverlast, daar er geen goede geluidisolatie aanwezig is.
- e. Het dakterras overlast zal geven.
- f. Een verbouwde schuur past niet in het straatbeeld.
- g. In het huidige plan staan te weinig ramen ten behoeve van slaapkamers, hetgeen te weinig daglichttoetreding geeft. Dit is in strijd met de bouwverordening en geeft een verkeerd beeld wat betreft aanzicht en privacy schendingen.
- h. Het huidige bestemmingsplan heeft geen woonbestemming.
- i. Er staan fouten in de aanvraag;
 - Ramen aan de noordzijde zijn niet ingetekend maar de reeds twee appartementen staan wel ingetekend;
 - Aan de achterzijde (oostkant) een houten balustrade van ongeveer 1.20 meter hoog staat en
 - Er reeds een dakterras aanwezig is en deze ook illegaal gebruikt wordt.

Reactie gemeente:

- a. De aanvraag is getoetst en voldoet aan de Nota parkeernormen zoals deze door de gemeenteraad is vastgesteld; de parkeernorm van de nieuwe functies bedraagt 8 parkeerplaatsen. Rekening houdend met dubbel gebruik, is de parkeervraag van de nieuwe functie 2 parkeerplaatsen hoger dan de bestaande functie. Op het eigen terrein van de Rijksweg 132 kan dit worden gerealiseerd. Via de bestaande ontsluiting aan de Rijksweg kunnen 6 parkeerplaatsen gerealiseerd worden en via de bestaande ontsluiting aan de Middenweg 2 parkeerplaatsen. Deze 2 parkeerplaatsen zijn alleen voor de bezoekers.
- b. Brandveiligheid vormt een belangrijk deel van de bouwregelgeving. Brandveiligheid is een van de onderdelen waarop de aanvraag, conform de toetsing Bouwbesluit 2012, is gecontroleerd.
- c. Doordat een stedelijk gebied dichter is bebouwd dan een open landelijk gebied, zal een aantasting van de privacy in een stedelijk gebied eerder te verwachten zijn. In een stedelijke omgeving dient men rekening te houden met veranderingen in de leefomgeving. Een bepaalde mate van aantasting in de privacy is acceptabel. De aangevraagde omgevingsvergunning brengt geen onacceptabele schending van de privacy met zich mee. Het wijzigen van een voormalig bedrijfspand naar woningen is een veelvoorkomende situatie in een stedelijk gebied. Er komt enkel een terras voor de drie appartementen op de begane grond. Er komt geen terras op de bovenverdieping.
- d. Geluidshinder wordt niet in die mate verwacht dat het woongenot hierdoor onevenredig zal worden aangetast. Verstoring van de stilte door bijvoorbeeld menselijk stemgeluid bij woningen moet worden gezien als een normaal maatschappelijk –en bovendien aanvaardbaar- risico. Hierbij moet worden bedacht dat het thans planologisch mogelijk is om een bedrijf in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsook detailhandel in ter plaatse vervaardigde

goederen als ondergeschikte nevenactiviteit, te vestigen. Dat kan ook de stilte in enige mate verstoren.

- e. In de huidige situatie is sprake van een dakterras. In de nieuwe situatie zal geen dakterras zijn. Weliswaar zal ten gevolge van het realiseren van de drie terrassen op de begane grond mogelijk enige overlast ontstaan. Maar omdat het perceel is gelegen in een stedelijke omgeving, is enige geluidsoverlast niet onaanvaardbaar. Op dit moment rust op het perceel de bestemming 'Bedrijf', hetgeen eveneens enige mate van overlast/inbreuk op privacy kan veroorzaken. De afstand van het terras ten opzichte van het buurperceel, met al dan niet rechtstreeks zicht vanaf het terras, is minimaal 18 meter. Bovendien zal een coniferen haag worden geplant.
- f. Wij delen deze mening niet. De welstandscommissie heeft op 22 september 2014 een positief advies gegeven over het plan.
- g. Het pand ligt bouwkundig tegen Rijksweg 132a aan, en de tuin loopt evenwijdig mee met de uitbouw. Bewust is er voor gekozen om geen nieuwe ramen in de noordgevel aan te brengen zodat er ook geen zicht is op het balkon en de tuin. Voor de activiteit bouwen is in voldoende mate aangetoond dat voldaan wordt aan het bouwbesluit 2012. Wel zijn er enkele voorwaarden in de vergunning opgenomen.
- h. Voor het perceel gelden de bepalingen van het bestemmingsplan 'Kern Limmen', zoals vastgesteld op 7 april 2011. Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf' ex artikel 4. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsook detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen als ondergeschikte nevenactiviteit. Het realiseren van appartementen in het bestaande pand is dus niet toegestaan. Medewerking aan het verzoek is alleen mogelijk via een herziening van het bestemmingsplan of een uitgebreide procedure omgevingsvergunning. Met voorliggende aanvraag om een omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan.
- i. Dat er volgens reclamant fouten in de aanvraag staan willen wij als volgt beantwoorden:
 - Er is bewust gekozen om in de nieuwe situatie géén nieuwe ramen in de noordgevel aan te brengen zodat er ook geen zicht is op het balkon en de tuin.
 - De houten balustrade is vergunning plichtig en dus illegaal aanwezig. In de nieuwe situatie zal er géén balustrade meer aanwezig zijn.
 - Er is een dakterras aanwezig, maar omdat het pand niet bewoond wordt vindt er ook geen overlast plaats. In de nieuwe situatie verdwijnt het dakterras.

Conclusie: de reactie leidt niet tot aanpassing van het voorgenomen besluit.

2. Reclamant 2

Samenvatting:

- a. Reclamant geeft aan dat er reeds actieve bewoning plaatsvindt, en dat het daardoor lijkt alsof de gemeente achteraf meewerkt aan de legalisatie van de bewoning.
- b. Of er aan de wettelijke kaders is voldaan of wordt gedogen van beleid toegepast?
- c. Past de aanvraag binnen de gestelde beslistermijn van 6 maanden vanaf datum indiening.
- d. Reclamant geeft aan dat zij de bezwaren willen laten vervallen mits aan drie eisen wordt voldaan:
 - 1. Het laten vervallen van de twee bezoekersparkeerplaatsen en ontsluiting aan de Middenweg;
 - 2. Voorkomen van het directe zicht op de woning Middenweg 42;

3. Beperken van potentiële geluidsoverlast van de drie terrassen door plaatsing van een gesloten afscheiding tussen het pand Rijksweg 132 en Middenweg.
- e. Mogelijke schade aan beplanting, (privé)tuin en of geparkeerde auto's aan de Middenweg omdat draaicirkel onvoldoende is.
- f. Reclamant vreest aantasting van zijn privacy omdat er direct zicht op de woning Middenweg 42 is.
- g. Vrees van geluidsoverlast door de drie terrassen.
- h. Reclamant stelt voor om een ommuring te maken van tenminste 1,80 meter hoog.

Reactie gemeente:

- a. Door de buiteninspecteurs is gesignaleerd dat er sinds 1 mei j.l. geen illegale bewoning meer plaatsvindt. Voor deze periode is er wel sprake geweest van illegale bewoning en dus in strijd met het vigerende bestemmingsplan is gehandeld. Als er sprake is van een overtreding van het bestemmingsplan dan moet de gemeente daar in beginsel, behoudens bijzondere omstandigheden, met een sanctie tegen optreden. Omdat de woonfunctie een goede vervolgfunctie is, is onderzocht of de situatie gelegaliseerd kan worden door middel van een afwijking van het bestemmingsplan. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling uitvoerbaar en goed inpasbaar in de omgeving is en voldoet aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Derhalve zijn wij voornemens de afwijking te verlenen.
- b. In het bestemmingsplan is een verbod opgenomen dat gronden niet in strijd met de bestemming gebruikt mogen worden. Er is inderdaad een afweging gemaakt om deze situatie te gaan handhaven. Echter omdat de woonfunctie een goede vervolgfunctie en omdat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling uitvoerbaar en goed inpasbaar in de omgeving is en voldoet aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid zijn wij voornemens de afwijking te verlenen.
- c. Het overschrijden van de termijnen leidt niet tot een omgevingsvergunning die van rechtswege is verleend.
- d.
 1. In de huidige situatie is er ook een ontsluiting aan de Middenweg. Met de toekomstige bewoners zal worden afgesproken dat zij via de ontsluiting op de Rijksweg de auto's zullen parkeren. De 2 parkeerplaatsen die via de ontsluiting aan de Middenweg zijn te bereiken zijn alleen voor de bezoekers. Het is niet aannemelijk dat hierdoor schade aan privé tuinen ontstaat. Immers ook in de huidige situatie is er een inrit aan de Middenweg. Het is inderdaad juist dat dit stuk van de Middenweg alleen via de noordelijke kant ontsloten is. Door de verkeersdeskundige is de verkeerssituatie van de voorgestelde ontwikkeling bekeken en geconstateerd dat er geen sprake is van verkeersonveilige situatie. De toenemende druk op de beschikbare verkeersruimte van deze ontwikkeling is beperkt. Het is bovendien mogelijk om middels een gele band arcering op het trottoir de draaicirkel nog verder te vergroten.
 2. de afstand van het terras tot de woning van Middenweg 42 bedraagt 23 meter. Omdat initiatiefnemer aangegeven heeft bereid te zijn om een coniferenhaag te willen planten is er van een rechtstreekse zicht vanaf het terras op de woning van reclamant geen sprake.
 3. het aanbrengen van een gesloten afscheiding (ommuring) tussen het pand Rijksweg 132 en Middenweg vinden wij vanuit stedenbouwkundig als ruimtelijk opzicht onwenselijk. Wat wellicht een betere en betaalbare optie is, is het plaatsen van een coniferenhaag. Initiatiefnemer heeft aangegeven hiertoe bereid te zijn.
- e. Deze reactie komt overeen met de reactie onder d. sub 1.
- f. Voor de enkele percelen aan de Middenweg is er inderdaad zicht vanuit de verdieping van de zuidgevel mogelijk, maar gelet op de afstand (er liggen een

straat en voortuinen tussen) heeft dit een zodanige geringe impact dat van een negatief effect nauwelijks sprake is. Ook zijn deze ramen zodanig hoog gelegen ten opzichte van het vloerpeil, dat –zittend voor het raam- er geen zicht is op de voorkamers van er tegenoverliggende woningen. Tevens gaat er van woningen minder milieu overlast uit dan van bedrijven. Zodoende verbetert de situatie voor de omgeving. De afstand van het terras tot de dichtbij gelegen woning aan Middenweg 42 (Middenweg 38) bedraagt minimaal 18 meter.

- g. Weliswaar zal ten gevolge van het realiseren van de drie terrassen mogelijk enige overlast ontstaan, maar dit geeft ons geen aanleiding de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. Het perceel is gelegen in een stedelijke omgeving waardoor enige geluidsoverlast niet onaanvaardbaar is. De afstand van het terras tot de dichtbij gelegen perceelgrens (Middenweg 38) bedraagt minimaal 18 meter. Omdat initiatiefnemer aangegeven heeft bereid te zijn om een coniferenhaag te willen planten is er van rechtstreekse zicht vanaf het terras op de woningen van reclamanten geen sprake.
- h. Deze reactie komt overeen met de reactie onder d. sub 3.

Conclusie: de reactie leidt niet tot aanpassing van het voorgenomen besluit.

3. Reclamant 3

Samenvatting:

- a. Dat er reeds twee appartementen aanwezig zijn en hierdoor momenteel sprake is van een illegale situatie.
- b. Dat er tussen het pand Rijksweg 132 en 132A geen goede brandscheiding is en hierdoor een gevaarlijke ontoelaatbare situatie ontstaat.
- c. Vrees voor geluidsoverlast, vooral op de verdieping, omdat de twee panden door een muur van elkaar geschieden zijn, de balken doorlopen en de vloer is doorgestort en dat het pand niet verbouwd is volgens het bouwbesluit, daar er te weinig daglicht kan toetreden.
- d. voor aantasting van zijn privacy door een mogelijke toekomstige dakkapel en/of extra ramen aan de noordzijde van het pand, garantie dat er nooit ramen aan de noordzijde komen, planschade.
- e. Reclamant klust vaak in zijn garage en vreest dat toekomstige bewoners zullen reageren tegen deze overlast.
- f. Hemelwaterafvoer van een groot deel van het pand aan de Rijksweg 132 loopt via het dak van Rijksweg 132a, dit heeft al geleid tot lekkage in slaap- en badkamer.
- g. Reclamant verwacht parkeeroverlast aan de Middenweg.

Reactie gemeente:

- a. Deze reactie komt overeen met de reactie van reclamant 2, onder a.
- b. Deze reactie komt overeen met de reactie van reclamant 1, onder b en c.
- c. De aanvraag wordt naast de bouwkundige en constructieve aspecten ook naar de brandveiligheid gekeken en gecontroleerd.
- d. Dakramen en/of dakkapel kunnen in veel gevallen vergunningsvrij gerealiseerd worden, maar moeten wel aan een aantal voorwaarden voldoen. Bewust is er voor gekozen om geen nieuwe ramen in de noordgevel aan te brengen zodat er ook geen zicht is op het balkon en de tuin. Voor de activiteit bouwen is in voldoende mate aangetoond dat voldaan wordt aan het bouwbesluit 2012. Wel zijn er enkele voorwaarden in de vergunning opgenomen. Wanneer reclamant van mening is dat er sprake is van waardevermindering van zijn woning, kan hij een verzoek om tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente. Dit verzoek zal beoordeeld worden of er sprake is van planschade. De planschadeprocedure is

- een van afzonderlijke procedure. Een onafhankelijke commissie adviseert het college over het planschadeverzoek.
- e. Een ieder staat het vrij om hobbymatig te klussen in zijn of haar garage. Echter dit mag geen overlast/hinder opleveren voor de directe omgeving.
 - f. Initiatiefnemer heeft aangegeven hierover met reclamant in gesprek te gaan.
 - g. Deze reactie komt overeen met de reactie van reclamant 2, onder d, sub 1.

Conclusie: de reactie leidt niet tot aanpassing van het voorgenomen besluit.

Overlegreacties ex artikel 6.18 Besluit ruimtelijke ordening

1. Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Samenvatting:

Het hoogheemraadschap geeft aan geen verdere waterbelangen te hebben binnen het plan.